

20.03.2001

ABSCHRIFT URSCHRIFT DER BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Nachtweide-Erweiterung“ der Gemeinde
Jembke Samtgemeinde Boldecker Land Landkreis Gifhorn

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Jembke ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Boldecker Land. Nach den Darstellungen des **Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen von 1994** ist die Samtgemeinde Boldecker Land dem Ordnungsraum Braunschweig zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten. Diese Vorgaben aus dem **LROP** wurden als verbindliche Festlegungen in das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig** übernommen.

Nach den Vorgaben des **RROP** hat die Gemeinde Jembke keine besonderen Entwicklungsaufgaben wahrzunehmen. Vielmehr hat sie auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) dafür Sorge zu tragen, dass im Rahmen der Eigenentwicklung ausreichend Bauland durch planerische Schritte verfügbar gemacht wird. Dieser Verpflichtung aus den Vorgaben des BauGB will die Gemeinde Jembke durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „**Nachtweide**“, **Erweiterung** auch nachkommen. Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land bisher nicht als Baufläche dargestellt. Daher ist davon auszugehen, dass hierfür eine Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche im Flächennutzungsplan vorhanden ist. Um die planerische Zielsetzung der Gemeinde Jembke zu ermöglichen, ist es erforderlich, für diesen Bereich den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker entsprechend zu ändern, damit die Gemeinde das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes einhalten kann. Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

Die Ortslage der Gemeinde Jembke ist entsprechend der Darstellung im RROP umgeben von Flächen, die als **Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (D 3.2 02)** festgelegt sind. Ein kleiner Teilbereich im Westen der Ortslage sowie innerhalb der Änderungsfläche ist als **Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft (D 3. 3 07)** dargestellt. Entsprechend der Erläuterungen zum RROP sind für solche Bereiche alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Östlich der Ortslage von Jembke ist die Niederung der Kleinen Aller als **Vorranggebiet für Natur und Landschaft (D 2. 1 10)** sowie als **Vorsorgegebiet für Erholung (D 3.8 04)** dargestellt. Hier verläuft auch eine **110 kV-Elt- Freileitung (D 3.5 07 bis D 3.5 09)**.

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

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

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

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

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

Das oben angesprochene **Vorranggebiet für Natur und Landschaft** wird durch diesen Bebauungsplan auch in seiner Entwicklung nicht beeinträchtigt. Die Gemeinde Jembke ist der Auffassung, dass die Änderung für die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde erforderlich ist. Daher muss für diesen Bereich der Ortslage von Jembke im Rahmen der Abwägung eine von den Vorgaben des RROP abweichende Entscheidung im Interesse der Gemeinde Jembke getroffen werden.

Westlich der Ortslage, westlich der hier vorgesehenen Ortsumgehung der B 248 (**Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung – erforderlich, bedarf weiterer Abstimmung – D 3.63 05**) ist eine **Abwasserverwertungsfläche (D 3.9.2 02)** im RROP festgelegt. Eine **Hauptabwasserleitung (D 3.9.2)** führt nördlich der Ortslage von Wolfsburg kommend zu dieser Abwasserverwertungsfläche hin.

Im Bereich der Trassen der B 248 und der K 120 ist eine **Fernwasserleitung (D3.9.1 02/03/06)** dargestellt.

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

Die Gemeinde Jembke ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen, mittelständische gewerbliche Betriebe, Fremdenverkehrsbetriebe und Handwerksbetriebe. Ein großer Teil der arbeitenden Bevölkerung findet ihren Arbeitsplatz im Volkswagenwerk in Wolfsburg, der Rest ist teilweise nach Gifhorn und Braunschweig orientiert.

Die Gemeinde Jembke ist über die B 248 (Wolfsburg – Brome) sowie die K 120 sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Der nächste Autobahnanschluss besteht bei Wolfsburg an die A 39.

Die Gemeinde Jembke hat z.Z. ca. 1.820 Einwohner.

1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde enthält am Ostrand der Ortslage von Jembke südlich der K 120 keine Baulanddarstellung. Nördlich der K 120 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nachtweide IV“, der seit 1994 rechtswirksam ist. Um eine sinnvolle Abrundung der Ortslage in diesem Bereich durchführen zu können, will die Gemeinde Jembke südlich der K 120 den o. a. Bebauungsplan aufstellen. Damit sie dabei das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhalten kann, ist es erforderlich, dass der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geändert wird.

Im Bereich der Planänderung befindet sich ein Pumpwerk, über das das Abwasser der zentralen Kläranlage des Abwasserverbandes Wolfsburg zugeführt und dort gereinigt wird. Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein Fließgewässer vorhanden (offener Graben), der in seinem Bestand und seiner Funktion auch nicht verändert wird. Der beidseitig entlang dieses Grabens vorhandene Wald soll auch nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen werden. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich daher als „Flächen für Wald“ festgesetzt. Damit erfolgt eine verbindliche Absicherung dieser Waldfläche, die in der Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde entsprechend dargestellt wird. Im Osten des Geltungsbereiches war bis vor Kurzem ein Lagerplatz vorhanden, den ein Gewerbebetrieb nutzen möchte. Dieser Gewerbebetrieb ist nach den Vorgaben der BauNVO in einem „Mischgebiet“ zulässig, da es sich dabei um einen Betrieb handelt, der das Wohnen nicht wesentlich stört. Daher wird im Flächennutzungsplan eine Darstellung als „Gemischte Bauflächen“ (M - § 1 Abs. Nr. 2 BauNVO) vorgenommen. Daraus entwickelt die Gemeinde im Bebauungsplan „Mischgebiete“ (MI - § 6 BauNVO).

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Da die Gemeinde Jembke auf der Grundlage der landesplanerischen Zielvorgaben keine besondere Entwicklungsaufgabe wahrzunehmen hat, will die Gemeinde durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes für die Eigenentwicklung der Bevölkerung durch planerische Schritte ausreichend Bauland verfügbar machen. Darüber hinaus will sie einem Gewerbebetrieb, der auch im „Mischgebiet“ zulässig ist, die Möglichkeit einer Betriebsansiedlung ermöglichen. Da im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land bisher keine Baulanddarstellung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten ist, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Damit wird durch die Gemeinde auf der verbindlichen Planungsebene das Entwicklungsgebot eingehalten (§ 8 Abs. 2 BauGB). Die Gemeinde nutzt dabei die Gliederungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 4 BauNVO und schließt einzelne Nutzungsarten aus bzw. lässt die Ausnahmen, die nach der BauNVO zulässig sind, nicht zu. Begründet wird das damit, dass die Gemeinde der Auffassung ist, dass die ausgeschlossenen Nutzungen in diesem Baugebiet sich störend auswirken würden. Somit kommt die Gemeinde Jembke den Bestimmungen des Baugesetzbuches nach, wonach die Gemeinde durch Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten soll. Durch die Bauleitplanung wird unter Beachtung der allge-

meinen Planungsleitlinien (§ 1 Abs. 5 BauGB) eine menschenwürdige Umwelt geschaffen und die natürlichen Lebensgrundlagen werden geschützt und gesichert.

1.3 Planinhalt/Begründung (Mischgebiete § 6 BauNVO)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde enthält am Ostrand der Ortslage von Jembke südlich der K 120 keine Baulanddarstellung. Nördlich der K 120 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nachtweide IV“, der seit 1994 rechtswirksam ist. Um eine sinnvolle Abrundung der Ortslage in diesem Bereich durchführen zu können, will die Gemeinde Jembke südlich der K 120 den o.a. Bebauungsplan aufstellen. Damit sie dabei das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhalten kann, wird der Flächennutzungsplan durch die Samtgemeinde im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig geändert.

Im Bereich der Planänderung befindet sich ein Pumpwerk, über das das Abwasser der zentralen Kläranlage des Abwasserverbandes Wolfsburg zugeführt und dort gereinigt wird. Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein Fließgewässer vorhanden (offener Graben), der in seinem Bestand und seiner Funktion auch nicht verändert wird. Der beidseitig entlang dieses Grabens vorhandene Wald soll auch nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen werden. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich daher als „Flächen für Wald“ festgesetzt. Damit erfolgt eine verbindliche Absicherung dieser Waldfläche, die in der Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde entsprechend dargestellt wird. Im Osten des Geltungsbereiches war bis vor Kurzem ein Lagerplatz vorhanden, den ein Gewerbebetrieb nutzen möchte. Dieser Gewerbebetrieb ist nach den Vorgaben der BauNVO in einem „Mischgebiet“ zulässig, da es sich dabei um einen Betrieb handelt, der das Wohnen nicht wesentlich stört. Daher wird im Flächennutzungsplan eine Darstellung als „Gemischte Bauflächen“ (M - § 1 Abs. Nr. 2 BauNVO) vorgenommen. Daraus entwickelt die Gemeinde im Bebauungsplan „Mischgebiete“ (MI - § 6 BauNVO).

In dem Teil des Geltungsbereichs, der für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger, offener Bauweise mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 zulässig sein sollen. Diese Festsetzungen werden damit begründet, dass diese Art der Bebauung in der Ortslage Jembke ortstypisch ist und damit eine Anpassung an die vorhandene bauliche Nutzung westlich des Baugebietes erfolgt. Dadurch wird auch auf den Bestand in der unmittelbaren Nachbarschaft Rücksicht genommen. Da zu kleinteilig geschnittene Baugrundstücke sich nicht in das Ortsbild der Gemeinde insbesondere unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße in den benachbarten Baugebieten einfügen würden, wird eine Mindestbauplatzgröße festgesetzt. Die Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 wird damit begründet, dass keine zu große Versiegelung der Baugrundstücke unter dem Aspekt des sparsamen Umganges mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden erfolgen soll (§ 1 a Abs. 1 BauGB). Um dieses Planungsziel der Gemeinde noch zu unterstreichen wird festgesetzt, dass die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der im Bebauungsplan zulässigen GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen nicht zulässig ist.

Die Gemeinde nutzt die Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 BauNVO und schließt einzelne allgemein zulässige Nutzungen aus. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO

vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass sich die ausgeschlossenen Nutzungen sowie die Ausnahmen störend auf das Baugebiet auswirken und daher ausgeschlossen werden. Der Gebietscharakter des „Mischgebietes“ bleibt dadurch aber gewahrt. Die Regelung darüber, dass in Wohngebäuden nur maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden, begründet sich damit, dass bei einer höheren Anzahl von Wohnungen auch mehr Stellplätze geschaffen werden müssen, was wiederum zu einer größeren Versiegelung der Oberfläche führen würde. Das will die Gemeinde durch diese Festsetzung vermeiden.

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

Die Festlegung über die Gebäudehöhen wird damit begründet, dass die Gebäude für den Betrachter nicht zu störend wirken sollen und gleichzeitig soll damit erreicht werden, dass nicht zu gewaltige Dachkonstruktionen in bezug auf das Erdgeschoss entstehen können, die das Gebäude insgesamt negativ beeinflussen könnten.

- Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze südlich der K 120, im Südosten der Ortslage der Gemeinde Jembke. Eine direkte verkehrliche Anbindung ist vorgesehen und nach dem Straßenverkehrsrecht auch möglich. Die Ausweisung neuer öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich und daher auch nicht durch die Gemeinde beabsichtigt. Sollten bei der Vermessung neuer Baugrundstücke sogenannte „Hinterliegergrundstücke“ entstehen, werden die Bauherren im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren den Nachweis zu erbringen haben, dass Ihre Grundstücke ordnungsgemäß an das öffentliche Straßennetz verkehrlich angeschlossen sind (Baulast, Grundbuch).

- Berücksichtigung des Nieders. Spielplatzgesetzes

Nach den Vorgaben des Nieders. Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) ist für den Bebauungsplan die Ausweisung eines Spielplatzes nicht erforderlich, da zwar das Wohnen allgemein im „Mischgebiet“ zulässig ist, aber die planerische Zielsetzung der Gemeinde darin besteht, einem Gewerbebetrieb eine Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten. Zwar wird der Betriebsinhaber auch an seinem Betriebsstandort wohnen, aber allein dafür ist nach Auffassung der Gemeinde die Ausweisung eines Spielplatzes nicht erforderlich.

- Ver- und Entsorgung

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

Die Nutzer der Grundstücke, die nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr anfahren können.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist eine Einbindung in die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Trinkwasser, elektrische Energie, Erdgas sowie Telekommunikation vorgesehen und auch möglich.

Die häuslichen Abwässer werden über die Trennkanalisation gesammelt und über das bestehende Pumpwerk der zentralen Kläranlage des Abwasserverbandes Wolfsburg zugeführt und dort gereinigt.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für die Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden. Im Bereich der Samtgemeinde Boldecker Land besteht insofern für die Beseitigung des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken kein Anschluß- und Benutzungszwang. Bei der Ermittlung der Versickerungsgrundlagen sind die ATV-Arbeitsblätter zu beachten.

- Brandschutz

Die zu verlegenden Trinkwasserleitungen müssen in einem Durchmesser ausgeführt werden, der die Sicherstellung des vorbeugenden Brandschutzes gewährleistet. Es sind ausreichend Hydranten einzubauen. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Gemeindebrandmeister und der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

- Grünflächen

Der Bereich des Bebauungsplanes, der für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, wurde bis vor kurzem landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche bzw. als befestigter Lagerplatz genutzt. Seit einigen Jahren liegt die Fläche brach. Nach den Bestimmungen des „Gesetzes zur Gleichstellung stillgelegter und landwirtschaftlich genutzter Flächen“ vom 01.01.1994 sind diese Flächen als Ackerflächen einzustufen. Im Westen des Plangebietes befindet sich eine „Waldfläche“ mit einem offenen Graben, die auch als solche im Bebauungsplan festgesetzt wird.

- Beurteilung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Süd- und Ostheider Sandgebiet“. Es wurde bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche intensiv bzw. als Lagerplatz genutzt. Geologisch ist der Geltungsbereich als Grundmoräne, aus dem Pleistozän, der in der Saale-Kaltzeit entstanden ist, zu bezeichnen.

a) Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“

Der landwirtschaftlich intensiv genutzte Bereich sowie der Lagerplatz haben für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ lediglich eine geringe Bedeutung (vergleiche „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Herausgeber: Nieders. Landesamt für Ökologie, 1994). Der Grund hierfür liegt insbesondere auch darin, dass zum Teil eine intensive landwirtschaftliche Nutzung des Bodens stattfindet, der auf entsprechende Ernteerträge abgestellt ist. Arten- und Lebensgemeinschaften können sich auf derartig genutzten Flächen kaum entwickeln. Der Lagerplatz ist gepflastert und damit ganzflächig versiegelt. Die bestehende Waldfläche mit dem offenen Graben, die als solche erhalten werden sollen, ist als Laubwald sehr gut entwickelt. Hier soll auch durch den Bebauungsplan kein Eingriff vorbereitet werden.

b) Schutzgut „Boden“

Der Boden im Plangebiet, der für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, ist durch die bisherige Nutzung als intensiv genutzte Ackerfläche stark geprägt. Es handelt sich ursprünglich um einen grundwassernahen, sandigen Podsol-Braunerde-Boden. Örtlich ist Podsol-Boden anzutreffen. Er weist eine geringe landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit auf und hat damit eine durchschnittliche örtliche Bedeutung. Außerdem ist die Fläche des Lagerplatzes sowie im Bereich des Pumpwerks durch eine Pflasterung versiegelt.

c) Schutzgut „Wasser“

Innerhalb der Landschaftseinheit „Süd- und Ostheider Sandgebiet“ ist die Grundwasserneubildung im Vergleich zu anderen Bereichen des Landkreises gering. Beeinträchtigungen können durch zu starke Versiegelungen im öffentlichen sowie im privaten Bereich entstehen. Für den Geltungsbereich ist vorgesehen, das Niederschlagswasser soweit wie möglich dort zur Versickerung zu bringen, wo es anfällt. Die Versiegelung soll daher auch so gering wie möglich gehalten werden.

d) Schutzgut „Landschaftsbild“

Das Landschaftsbild ist im Bereich des für die bauliche Nutzung vorgesehenen Plangebietes nur von geringer Vielfalt. Die Umgebung ist, bis auf die im westlichen Teil liegende Waldfläche, durch gegliederte überwiegend intensiv acker-

baulich genutzte Kulturlandschaft mit wenig Waldanteil geprägt. Bei der Realisierung des Baugebietes angrenzend an die vorhandene Waldfläche und im Osten des Geltungsbereiches wird durch die Ausweisung einer 10 m breiten Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. Nr. 25 b BauGB eine Verbesserung der Gestaltung des Waldrandes sowie die Einbindung in die freie Landschaft des Siedlungsrandes erreicht werden. Hier sollen standortgerechte Gehölze angepflanzt werden, womit eine positive Gestaltung des Landschaftsbildes an dieser Stelle der Ortslage Jembke sicher gestellt und ein Windschutz gegen Ostwinde für das Baugebiet erreicht wird.

- Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan „Nachtweide-Erweiterung“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines gemischten Baugebietes. Da hier nachhaltig in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingegriffen wird, liegt ein Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor. Unter diesem Tatbestand ist entsprechend dem § 8 a BNatSchG über die Belange von Natur und Landschaft unter Anwendung der Eingriffsregelung in der Abwägung zu entscheiden.

a) Minimierung und Vermeidung

Die gänzliche Vermeidung des Eingriffes ist aufgrund des Baulandbedarfes nicht zu erreichen. Die teilweise Versiegelung des Plangebietes erfolgt durch die Herstellung von Gebäuden zwangsläufig, wird aber durch entsprechende Wahl der GRZ auf ein Mindestmaß beschränkt.

b) Erhebliche Beeinträchtigungen

Unter Annahme einer Netto-Baulandfläche von rd. 4.600 m² und einer GRZ von 0,4 ist mit einem Bodenverlust durch Gebäude von ca. 1.840 m² zu rechnen, so dass rd. 1.840 m² Boden dem Naturhaushalt auf Dauer entzogen werden. Auf der Grundlage der Empfehlung des Nieders. Landesamtes für Ökologie ist ein Ausgleich für diese Versiegelungsflächen im Verhältnis von ca. 1 : 0,3 anzustreben. Das bedeutet, dass eine Ausgleichsfläche von ca. 550 m² erforderlich ist. Innerhalb des Plangebietes werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 b BauGB getroffen, die einen Flächeninhalt von ca. 2.500 m² haben. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass im Bereich des vorhandenen Pumpwerkes und des Lagerplatzes Flächen durch Pflasterung bereits versiegelt sind, die hier aber nicht in Ansatz gebracht werden, da dieser Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung der Gemeinde stattgefunden hat und auch zulässig war (§1a Abs. 3 Satz 4 BauGB), sind weitere Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan nicht festzusetzen.

c) Ausgleichsmaßnahmen

Der durch den planerischen Schritt der Gemeinde vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt (Versiegelung der Oberfläche) wird dadurch ausgeglichen, dass im Bebauungsplan Flächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden. Diese Flächen haben insgesamt einen Inhalt von ca. 2.500 m². Auch wenn diese Flächen insgesamt größer sind, als die mögliche Versiege-

lungsfläche, ist die Gemeinde der Auffassung, dass eine Überkompensation dadurch zu begründen ist, dass eine Verbesserung des vorhandenen Waldrandes im Interesse eines angemessenen Überganges zur freien Landschaft hin gerechtfertigt ist. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden dem Eingriff, der innerhalb des Bebauungsplanes stattfindet, zugeordnet. Die Gehölzarten, die für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, sind der Gehölzauswahlliste zu entnehmen, die der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Weiteren Regelungsbedarf für die privaten Grundstücke sieht die Gemeinde nicht, zumal in der Nieders. Bauordnung (NBauO) festgelegt ist, dass die nicht überbauten und versiegelten Flächen auf den Grundstücken gärtnerisch anzulegen sind.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Maßnahmen der durch die Bauleitplanung der Gemeinde vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt, auch wenn er als nachhaltig angesehen werden muss, ausgeglichen wird.

- Altlasten

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

- Immissionsschutz

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch die Ausweisung eines Mischgebietes südlich der Kreisstraße keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind. Daher sind auch keine besondere Vorkehrungen zu treffen. Innerhalb des Plangebietes und auch in unmittelbarer Nähe sind keine Anlagen vorhanden, die die von der Gemeinde vorgesehene Nutzung beeinträchtigen könnten.

1.4 Hinweise aus der Fachplanung

Wasserverband Vorsfelde und Umgebung - vom 30.10.2000

Bemerkungen:

- Löschwasserversorgung: DVGW-Regelwerk W 405 3.2 ist zu beachten!

DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405

Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung (Auszug...)

Punkt 3.2

Von der Gemeinde ist jeweils zu prüfen, welche Löschmittel zur Anwendung kommen sollen. Wird Löschwasser zum Brandschutz benötigt, so ist zunächst festzustellen, inwieweit das Löschwasser aus offenen Wasserläufen, Teichen, Brunnen, Behältern (Löschwasserbehälter, auch Behälterfahrzeuge) oder dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz entnommen werden kann. Zu ermitteln ist die insgesamt günstigste Lösung, wobei den unerschöpflichen Entnahme-

möglichkeiten außerhalb des Trinkwasserrohrnetzes besondere Bedeutung zukommt.

Sonstiges:

- Der WVV ist rechtzeitig an der Bauplanung zu beteiligen.

Landelektrizität GmbH Fallersleben - vom 02.11.2000

Im Bereich des ehemaligen Lagerplatzes befindet sich ein Hausanschlusskabel. Dieses Kabel werden wir zu gegebener Zeit außer Betrieb nehmen. Den z.Zt. gültigen Bestandsplan haben wir an Anlage beigelegt.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf.

Landwirtschaftskammer Hannover - vom 22.11.2000

Der uns vorgelegte Bebauungsplan wurde geprüft. Nach Ortsbesichtigung nehmen wir zu o.g. Vorhaben aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung:

Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land haben wir zu dem o.g. Plangebiet am 05.09.2000 Stellung genommen. Hierauf wird vorab verwiesen. Die in unserer o.g. Stellungnahme zum Flächennutzungsplan aufgeführten Bedenken, Hinweise und Anregungen haben weiterhin Gültigkeit und sind auch auf den vorgelegten Bebauungsplan zu übertragen.

Insbesondere muß die zukünftig gesicherte Erschließung der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche weiterhin gesichert möglich bleiben. Des weiteren empfehlen wir, das Baugebiet bzw. die dann dort vorhandene Wohnnutzung mit einer 3reihigen Heckenanpflanzung zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen im Raum und Abmilderung der landwirtschaftlichen Immissionen einzugrünen. Dargelegt werden sollte, inwieweit die Anpflanzungsmaßnahmen entlang des Waldes zu einem Kompensationsflächenüberhang führen. Eine Überkompensation sollte in einen Flächenpool geführt werden, um bei zukünftigen Maßnahmen mit land- und forstwirtschaftlich genutzter Fläche sparsam umgehen zu können.

Bei der Abgabe unserer Stellungnahme sind wir davon ausgegangen, daß sämtliche Maßnahmen mit dem Flächeneigentümer/Bewirtschafter der landwirtschaftlich genutzten Flächen abgestimmt sind.

Niedersächsisches Forstamt Knesebeck - vom 28.11.2000

Einwände zum o.g. Entwurf des Bebauungsplanes bestehen hinsichtlich der Ausgleichsfläche. Der vorhandene Waldrand ist bereits in einem befriedigenden bis guten Zustand. Anstelle der geplanten Bepflanzung sollte eine dauerhafte Pflege dieses Waldaußenrandes sichergestellt werden, um damit dauerhaft seine ökologische Funktion zu gewährleisten.

Es sind dort verschiedene Weidenarten vorhanden (Öhrchenweide, Aschweide, Salweide) sowie Holunder, Zitterpappel, Eberesche, Roterle, Brombeere, Hundsrose,

Faulbaum. Insbesondere die Weidenarten haben eine hohe ökologische Wertigkeit, da an sie eine hohe Artenanzahl an Insekten gebunden ist. Zur Förderung der sehr lichtbedürftigen Weiden und anderer Straucharten sollten die zahlreich vorhandenen Zitterpappeln und ggf. andere Baumarten (Eiche, Birke, Roterle) von Zeit zu Zeit zurückgeschnitten werden. Die für Waldränder typische, artenreiche Insektenwelt braucht oftmals blühende Pflanzen als wichtige Nahrungsquelle. Ein Bepflanzen des vorgelagerten Grünstreifens würde diesen nur beschatten und der Standraum für blühende, krautige Pflanzen wäre verloren. Den Krautsaum kann man durch spätes, jährliches Mähen, verbunden mit einem Abtransport des Mähgutes, sehr gut pflegen (Aushagerung der Flächen) und dadurch den Erhalt der blühenden Kräuter fördern.

Anmerkung zu der Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan:

Bäume 1. Ordnung (Stieleiche, Winterlinde, Rotbuche) sollten nach Möglichkeit nicht in den Waldrandbereich gepflanzt werden, da es so zu einer späteren Steilrand-Bildung kommt. Insbesondere ist von der stark beschattenden Rotbuche abzusehen.

Landkreis Gifhorn - vom 28.11.2000

Bau- und Planungsamt

Die erforderliche 23. Flächennutzungsplanänderung befindet sich derzeit noch im Verfahren. Falls der B-Plan vor Genehmigung bzw. Bekanntmachung der F-Planänderung veröffentlicht werden soll, ist gemäß § 10 (2) BauGB dieser der Bezirksregierung zur Genehmigung vorzulegen.

Auf Seite 3 der Begründung muß es unter Punkt 1.3 wie folgt heißen:

„Planinhalt/Begründung (Mischgebiete § 6 BauNVO).“

Kreisstraßenbaulastträger

Es wird darauf hingewiesen, daß Maßnahmen, die aus Immissionsschutzgründen notwendig werden, nicht zu Lasten des Landkreises Gifhorn durchgeführt werden können.

Zur Herstellung des innerörtlichen Charakters ist auch auf der Südseite der K 120 der Gehweg mit Hochbord und Gosse zu verlängern. Kostenträger hierfür ist die Gemeinde.

Untere Wasserbehörde

Das i.R. stehende Bebauungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen der Wasserwerke Weyhausen und Brackstedt und entsprechend des Antrages in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III B. Die Schutzzone befindet sich im Verfahren. 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) zu berücksichtigen.

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme:

Grundsätzliche Bedenken gegen die o.a. Planung bestehen nicht. Im allgemeinen wird an dieser Stelle auf das Auftreten von Gerüchen in landwirtschaftlichen Gebieten hingewiesen. Dies macht im Baugenehmigungsverfahren unter Umständen weitere Betrachtungen oder Nachweise notwendig. Hierzu ist die Baugenehmigungsbehörde zu beteiligen. Emittierende Anlagen bedürfen grundsätzlich im Genehmigungsverfahren einer besonderen Beurteilung.

Kreisarchäologie

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, so daß keine Bedenken bestehen.

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)

1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluss des Planverfahrens nicht vor.

2.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Der Bebauungsplan stellt die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches dar.

2.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Das allgemeine Vorkaufsrecht wird durch das BauGB (§24) geregelt.

2.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Die Herstellung öffentlicher Straßen ist nicht erforderlich. Die möglicherweise erforderliche Herstellung eines Gehweges entlang der Kreisstraße wird satzungsgemäß auf die Erschließungsbeitragspflichtigen umgelegt werden.

2.4 Ordnungswidrigkeiten

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

2.5 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung*
- Grenzregelung*
- Enteignung*

*Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Ausgleichsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

4.0 Finanzierung der vorgesehen Maßnahmen

Die der Gemeinde entstehenden Kosten bei der Realisierung des Bebauungsplanes werden entsprechend der bestehenden Satzung durch die Gemeinde auf die Erschließungsbeitragspflichtigen umgelegt.

5.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2000 bis 30.11.2000 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 24.01.2001 durch den Rat der Gemeinde Jembke beschlossen.

Jembke, den 25.04.2001

Gez. Schulze
Bürgermeister

(L.S.)

Anlage 1 - Pflanzliste

Bäume I. Größe

Fagus silvatica
Populus tremula
Quercus robur
Tilia cordata

Rotbuche
Zitterpappel
Stieleiche
Winterlinde

Bäume II. Größe

Acer campestre
Salix caprea
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Salweide
Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea
Crataegus laevigata
Prunus spinosa
Rosa canina
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Sambucus nigra

Roter Hartriegel
Zweigrifflicher Weißdorn
Schlehe
Hundsrose
Brombeere
Himbeere
Schwarzer Holunder