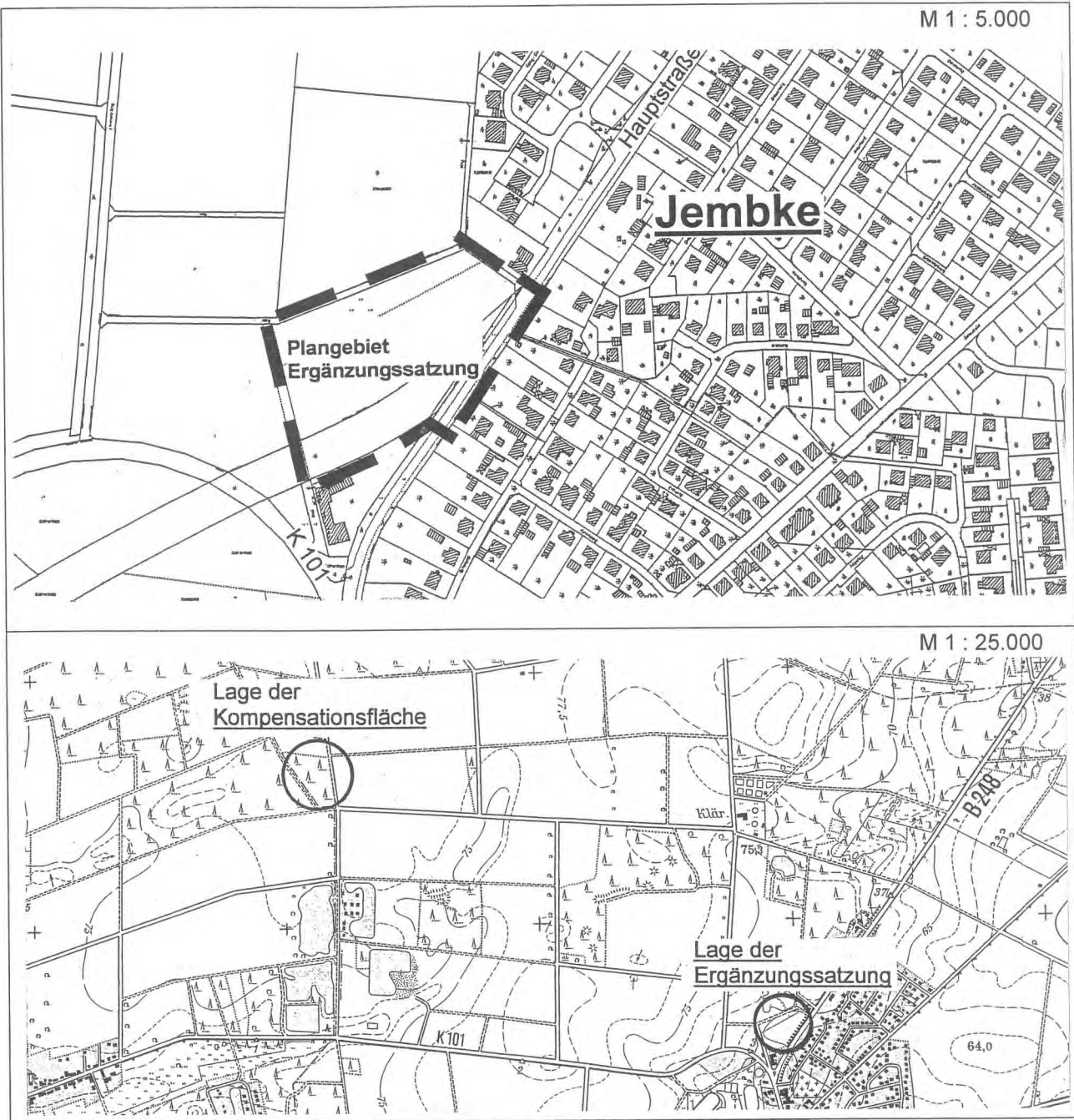


Abschrift der Urschrift
Ergänzungssatzung
Hauptstr. / B 248 gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
Gemeinde Jembke



Inhaltsverzeichnis:

- Satzung
- Planzeichnung
- Verfahrensvermerke
- Begründung

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

Jembke, den
31.5.2017
Bürgermeister

Gemeinde Jembke
Schulstraße 26
38477 Jembke
Landkreis Gifhorn
☎ 05366/7920

CGP Stadtplanung GmbH Nelkenweg 9 29392 Wesendorf	IDB Immobilien Development und Beteiligungsgesellschaft Niedersachsen mbH IDB & Co. Steinweg 8 38518 Gifhorn
---	---

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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

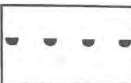
MDe1/2 Dorfgebiete, eingeschränkt (§ 5 BauNVO)
siehe § 3 und § 4 der Ergänzungssatzung

Verkehrsflächen

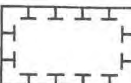
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen

MF Straßenverkehrsfläche, Mischfläche

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
siehe § 5 der Ergänzungssatzung

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtlich

W IIIB 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

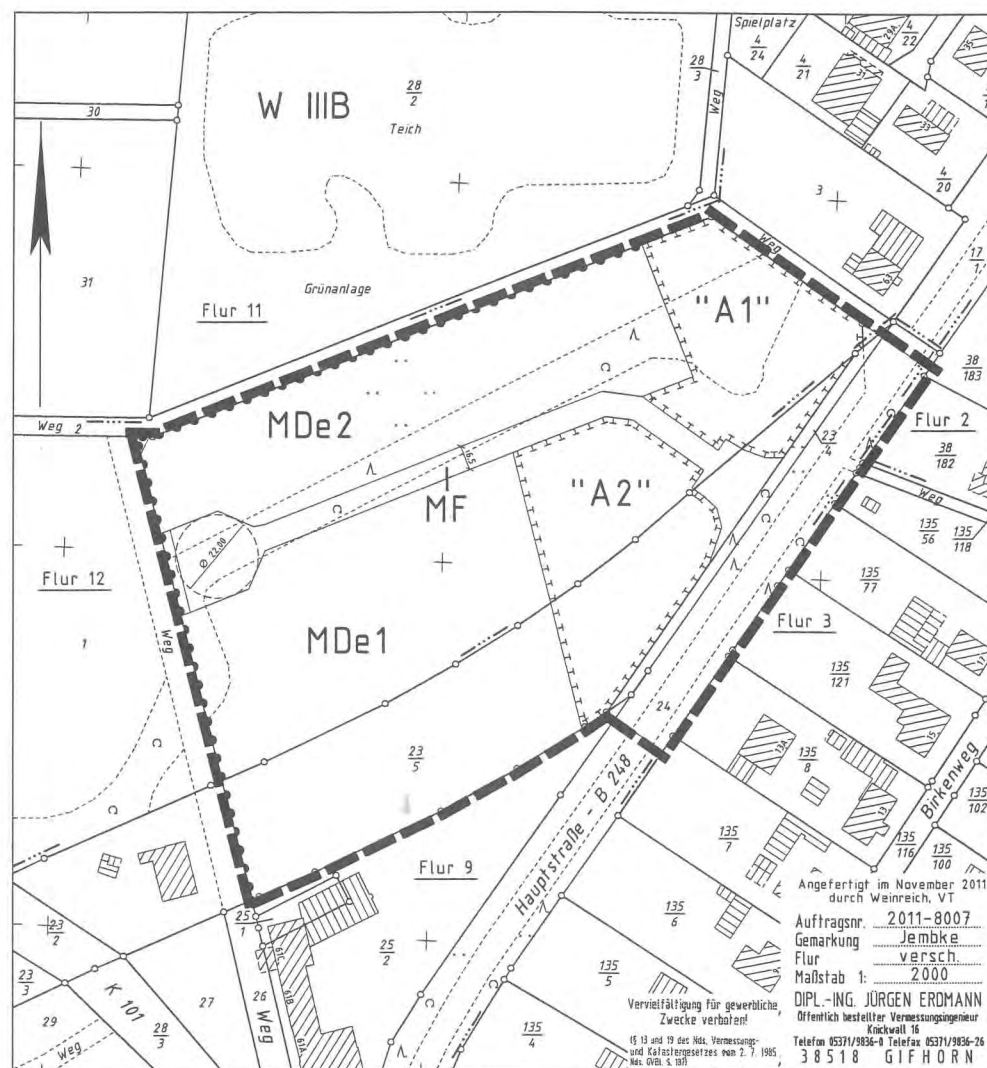
GEMEINDE JEMBKE

Ergänzungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
(Hauptstraße / B 248)

Maßstab: 1 : 2000

Stand: 17.10.11
geändert am: 15.02.2012

C-G-P Stadtplanung GmbH



IDB

IMMOBILIEN DEVELOPMENT
und Beteiligungsgesellschaft
Niedersachsen mbH IDB & Co.
Objekte Gifhorn-Wolfsburg-KG

Ein Unternehmen der
Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg

Steinweg 3
38518 Gifhorn

Telefon 05371-687620
Fax 05371-6876220

Abschrift der Urschrift

Ergänzungssatzung der Gemeinde Jembke nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Hauptstraße / B 248))

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 BauGB in der z.Zt. geltenden Fassung wird durch den Rat der Gemeinde Jembke in seiner Sitzung am 15.03.2012 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Jembke und umfasst die Flächen, die innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung eingezeichneten Abgrenzungslinie liegen. Die beigefügte Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Ergänzungsflächen

Für den in der beigefügten Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass dort einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Dorfgebiete (MD - § 5 BauNVO)

Das MD-Gebiet ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Im MDe1 und MDe2 werden die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO zulässigen

- Gartenbaubetriebe (Nr. 8),
- Tankstellen (Nr. 9)

ausgeschlossen.

Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil der Satzung.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 22 BauNVO)

MDe1: GFZ 1,2, GRZ 0,6, II-geschossige, offene Bauweise.

MDe2: GRZ 0,4, I-geschossige, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 5 Naturschutzrechtliche Regelungen

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1 a BauGB)

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind i.S. von § 9 Abs. 1 a BauGB auf den Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Maßnahmen vorzunehmen:

1. Erhalt im Plangebiet

- a) Auf der Fläche mit der Bezeichnung „A1“ ist das vorhandene Feuchtgebüsch zu erhalten.
- b) Vorhandene Röhrichtelemente (Schilf – *Phragmites australis* und Wald-Simse – *Scirpus sylvaticus*) sind zu erhalten

2. Ausgleich im Plangebiet

- a) Auf der Fläche mit der Bezeichnung „A1“ sind
 - das vorhandene Feuchtgebüsch durch Pflanzung von Weiden-Sträuchern und einzelnen Bäumen auf Restflächen des Grünlandes zu ergänzen;
 - durch gelenkte Sukzession die vorhandenen Röhrichtelemente (Schilf – *Phragmites australis* und Wald-Simse – *Scirpus sylvaticus*) zu einem Mischröhricht mit Dominanz der beiden genannten Arten zu entwickeln.
- b) Auf der Fläche mit der Bezeichnung „A2“ ist eine Streuobstwiese anzulegen.

3. Kompensation außerhalb des Plangebietes

In der Gemarkung Jembke, Flur 8, Flurstück 35, ist auf einer Fläche von ca. 1,5 ha

- a) der Kiefernreinbestand durch Umbau in einen standorttypischen Laubmischwald umzugestalten.
Dazu ist der vorhandene Kiefernbestand durch Einschlag und Räumung stark aufzulichten (Schirmschlag). Die aufgelichteten Bestände sind mit Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) zu unterpflanzen. Insel- bzw. saumartig kann in geringem Umfang Aspe (*Populus tremula*) eingebracht werden.
- b) der südliche Rand der Forstparzelle in einen 7 m breiten Waldaußenrand magerer, basenarmer Standorte zu entwickeln.

Der anzulegende Waldrand soll aus einer 4- bis 5-reihigen, unterbrochenen Gebüschpflanzung wechselnder Breite aus standortheimischen Sträuchern in enger Verzahnung mit Saumgesellschaften kalkarmer Standorte sowie Fragmenten bodensaurer Magerrasen und Heiden bestehen.

Für die Gehölzpflanzung sind standortheimische Sträucher und Baumarten 2. Ordnung aus den Klassen der Schlehen-Brombeer-Gebüsche (*Rhamno-Prunetea*) und der Ginster-Gebüsche zu verwenden, u.a.

Besenginster – *Cytisus scoparius*

Stechpalme – *Ilex aquifolium*

Ohrchen-Weide – *Salix aurita*

Faulbaum – *Frangula alnus*

Hunds-Rose – *Rosa canina*

Eberesche – *Sorbus aucuparia*

Die anzupflanzenden Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind.

§ 6 Schallschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der B 248 vorbelastet. Die Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen für Menschen im Sinne des § 43 Abs. 1 NBauO ist zulässig, wenn die in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – in der jeweils geltenden Fassung – vorgegebenen Schalldämmmaße eingehalten werden.

§ 7 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn in Kraft.

Jembke, den 30.03.2012

Gez. Schulze
Der Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Satzung mit der zugehörigen Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2012 bis 22.12.2012 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Jembke, den 30.03.2012

Gez. Schulze
Der Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Die Satzung ist entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 4 bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am 30.04.2012 in Kraft getreten.

Jembke, den 21.05.2012

Gez. Schulze
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Jembke, den

Der Bürgermeister

Entschädigungsberechtigte können Entschädigung verlangen, wenn aufgrund des Inkrafttretens dieser Satzung für sie die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuches bezeichneten Vermögensnachteile (Vertrauensschaden; Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten; Bindungen für Bepflanzungen; Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) eingetreten sind. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Der Entschädigungsanspruch erlischt nach § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB, wenn er nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die genannten Vermögensnachteile eingetreten sind, herbeigeführt wird.

Jembke, den

Der Bürgermeister

Abschrift der Begründung

zur Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
(B 248 / Hauptstraße) der Gemeinde Jembke

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeines**
 - 1.1 Kriterien für die Abgrenzung der Ergänzungssatzung
 - 1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.3 Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung
 - 1.4 räumlicher Geltungsbereich
 - 1.5 Rechtsgrundlagen
- 2. Planinhalte**
 - 2.1 Erschließung
 - 2.2 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 2.3 Ver- und Entsorgung
 - 2.4 Altlasten
 - 2.5 Kreisarchäologie
 - 2.6 Immissionsschutz
 - 2.7 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung
- 3. Hinweise aus der Fachplanung**
- 4. Ordnungswidrigkeiten**
- 5. Umweltbericht**
 - 5.1 Einleitung
 - 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 5.3 Entwicklung des Umweltzustandes
 - 5.4 Zusätzliche Angaben
- 6. Verfahrensvermerk**

Anlagen

- Baugrunduntersuchung
- schalltechnische Untersuchung
- Biotopkartierung
- Lage der Kompensationsfläche

1. Allgemeines

1.1 Kriterien für die Abgrenzung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Zur Schaffung lokalen Baulandes hat der Gesetzgeber den Gemeinden über den Erlass einer städtebaulichen Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) die Möglichkeit an die Hand gegeben, einzelne noch unbebaute Grundstücke oder Teile von Grundstücken in unmittelbarer Nähe des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. In der Ergänzungssatzung legt die Gemeinde für einzelne Außenbereichsflächen fest, dass diese künftig planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet sind. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt.

Entsprechend dieser Kriterien wurde der Satzungsbereich abgegrenzt.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land sind für den Satzungsbereich Darstellungen als Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) enthalten. Damit die Gemeinde das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhalten kann, ist es erforderlich, dass der Flächennutzungsplan geändert wird. In einem zeitnahen Änderungsverfahren, in dem noch weitere Bereiche innerhalb der Gemeinde Jembke aufgenommen werden sollen, wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

1.3 Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung sollen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche entsprechend geprägt sind. Durch die Satzung wird eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglicht. Es sollen Bauvorhaben ermöglicht werden, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist aus der vorliegenden Planunterlage zu entnehmen.

1.5 Rechtsgrundlagen

Der Ergänzungssatzung liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

2. Planinhalte

2.1 Erschließung

Die Anbindung der neuen Bauflächen an das gemeindliche Verkehrsnetz erfolgt über die südöstlich verlaufende Hauptstraße / B 248. Eine Verlegung der OD-Grenze Richtung Barwedel ist bereits bis zum Ende der beidseitigen Bebauung genehmigt, so dass die geplante Anbindung innerhalb der OD-Grenze liegt.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Anliegerstraße, die als Mischverkehrsflächen gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) ausgebildet wird. Die Straße hat Wohnwegcharakter und wird niveaugleich ausgebaut, so dass sie durchgängig für Kraftfahrzeuge befahrbar ist. Eine durchgängige und sichere Benutzung für Fußgänger und Radfahrer ist ebenfalls gewährleistet.

Durch die Wahl der Trassenbreite und der Verkehrsführung der öffentlichen Erschließungseinrichtung ist sichergestellt, dass die Möglichkeit der Verbesserung des Wohnumfeldes im öffentlichen Verkehrsraum stattfinden kann. Die vorgesehenen Maßnahmen ermöglichen ein ruhiges Wohnen in ansprechender Umgebung und gewährleisten eine positive Auswirkung für das gesamte Wohnumfeld. Über die bestehenden bzw. neu geplanten Erschließungseinrichtungen können alle neu geplanten Baugrundstücke in das gemeindliche Straßennetz eingebunden werden.

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

Die Trassenbreiten bzw. die Radien aller Erschließungseinrichtungen sind so ausgelegt, dass das Baugebiet ordnungsgemäß an das gemeindliche Verkehrsnetz angeschlossen werden kann. Das Befahren für Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge ist jederzeit möglich.

Um den Verkehrsablauf der mit landwirtschaftlichen Maschinen befahrenen westlich und nördlich angrenzenden privaten Wirtschaftswege nicht zu beeinträchtigen, sind parallel zu diesen Wirtschaftswegen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

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

2.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet wird im Südwesten und im Osten durch den rechtskräftigen B-Plan „Ortskern“ begrenzt. 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 und der angestrebten Nutzungsabsicht zur Errichtung eines Senioren-

heimes auf der MDe1-Fläche. Unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB) erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ).

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.

2.3 Ver- und Entsorgung

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

2.3.1 Trinkwasser

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss der in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegenden Trinkwasserleitungen.

2.3.2 Abwasser

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

2.3.3 Löschwasser

Für den vorbeugenden Brandschutz ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Die Abstände zwischen den Hydranten sind so zu wählen, dass in einer ausreichenden Entfernung zu jedem Baugrundstück ein Hydrant vorhanden ist. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Gemeindebrandmeister sowie der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

2.3.4 Oberflächenwasser

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

Für eine schadlose Versickerung sind bei Planung, Ausführung, Betrieb und Unterhaltung der Versickerungsanlagen die allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-Arbeitsblatt A 138) zu beachten. Damit eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers nach dem technischen Regelwerk möglich ist, ist das Gelände im Bereich der Bauflächen und der Erschließungsstraße so zu gestalten bzw. aufzufüllen, das mindestens 1 m Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasser (0,5 m über dem gemessenen Grundwasserstand) eingehalten wird. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Zufahrten sind so herzustellen, dass das Oberflächenwasser z.B. entlang der voll versiegelten Flächen versickern kann. Im Bereich der Erschließungsstraße erfolgt die Versickerung diffus im profilierten Straßenrandbereich.

Somit ist eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung nachgewiesen und sichergestellt.

2.3.5 Abfallbeseitigung

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

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

2.4 Altlasten

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden durch das Fachbüro bsp ingenieure, Braunschweig, Kleinrammbohrungen niedergebracht. Nach Auswertung der Mischproben des Oberbodens liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Das vorliegende Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

2.5 Kreisarchäologie

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich eine archäologische Fundstelle (FstNr. 45, Flachkörpergraberfeld), dessen Ausdehnung nicht bekannt ist. Aufgrund dieser Tatsache bedarf es für die Baumaßnahme einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Darüber hinaus 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).

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

2.6 Immissionsschutz

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

Landwirtschaft

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

Plangebiet 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.

Verkehrslärm

Östlich des Plangebietes verläuft die B 248 bzw. die Hauptstraße und westlich die K 101. Je nach Abstand und Intensität können Lärmimmissionen auftreten.

Für die B 248 wurde die OD-Grenze Richtung Ortsausgang bis zum Ende der beidseitigen Bebauung verlegt.

Um den Nachweis erbringen zu können, dass durch den Verkehrslärm keine erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu erwarten sind, wurde der TÜV Hannover mit der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Es wurde untersucht, wie sich die Verkehrsgeräusche auf die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen auswirken.

Das schalltechnische Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Es wurden zwei Varianten berechnet, für die Verkehrsprognosezahlen auf den Ortsdurchgangsstraßen für das Jahr 2025 zum einen ohne den Bau der A 39 und zum anderen mit Berücksichtigung der A 39 zugrunde gelegt wurden. Für die Berechnung der zu erwartenden Beurteilungspegel lagen Daten von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr für die B 248 und vom Landkreis Gifhorn für die K 101 vor.

Als Untersuchungsergebnis wurde festgestellt, dass die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Dorfgebiete (MD) von

tagsüber	60 dB(A)
nachts	50 dB (A)

in beiden Varianten in einem Streifen vom bis zu 60 m Abstand zur B 248 (Straßenmitte) überschritten werden.

Im gesamten Plangebiet treten im Nachtzeitraum Beurteilungspegel über 45 dB(A) auf. Nach DIN 18005 kann davon ausgegangen werden, dass dann selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist.

Um die betroffenen Grundstückseigentümer über die Immissionsschutzverhältnisse im Plangebiet in Kenntnis zu setzen und zur berechtigten Abwehr von ungerechtfertigten Ansprüchen Betroffener durch den „Betrieb“, wird auf die vorhandene Vorbelastung hingewiesen, und zwar nicht als „Festsetzung“, weil eine Vorbelastung durch Immissionen nicht festgesetzt werden kann, sondern in der Begründung und mit einer entsprechenden Kenntlichmachung im zeichnerischen Teil (nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Und zwar wird zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes der Bereich, der durch Verkehrslärm vorbelastet ist, gekennzeichnet. Über die Festsetzungen der Ergänzungssatzung wird eine verbindliche Aussage getroffen, dass in diesem Bereich zum Schutz der Nachtruhe Schlafräume und Kinderzimmer über schalldämpfende Zuluftanlagen zu belüftet sind. Passiver Schallschutz an den zu schützenden Wohngebäuden ist nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels zu dimensionieren. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

2.7 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

2.7.1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Die IDB & Co. Objekte Gifhorn-Wolfsburg plant in der Gemeinde Jembke der Samtgemeinde Boldecker Land auf landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einer Gesamtfläche von 21.146 m² die Erschließung neuer Bauflächen. Zwei Teilflächen des Plangebietes mit zusammen 4.948 m² bleiben frei von einer Bebauung und stehen für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung. Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortslage und schließt im Süden, Norden und Osten an bestehende Bebauung an.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der vorliegenden Ergänzungssatzung zu entnehmen.

Da im Sinne von § 21 BNatSchG auf Grund der vorliegenden Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wurde ein Fachbüro mit der Erarbeitung einer naturschutzfachlichen Eingriffsabschätzung beauftragt, in welchem die zu berücksichtigenden Aspekte der Eingriffsregelung nach §§ 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und der besonderen Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG dargestellt werden.

Die Biotopausstattung und Landschaftsstruktur auf der Vorhabensfläche sowie der unmittelbar angrenzenden Bereiche wurden Ende September durch Geländebegehung aufgenommen. 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 Hinblick auf den vorgegebenen Bearbeitungszeitraum war auf detaillierte Erfassungen zu Tierartenvorkommen zu verzichten. Zur Fauna des Gebietes ist vielmehr eine Potenzialabschätzung auf Basis der vorhandenen Biotope vorzunehmen. Für den Themenkomplex zu den abiotischen Faktoren, das sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, wird auf Literaturdaten zurückgegriffen.

2.7.2 Gegenwärtiger Zustand

• Biotopausstattung, Vegetation und Landschaftsstruktur

Das Plangebiet wird überwiegend von einem Intensivgrünland trockener Standorte [GIT] eingenommen, das als Mähwiese genutzt wird. Die Vegetation wird von wenigen Grasarten des Wirtschaftsgrünlandes bestimmt, Kräuter treten arten- und mengenmäßig deutlich zurück. Stellenweise – vor allem am nordöstlichen Rand – zeigen sich Übergänge zum Intensivgrünland feuchter Standorte [GIF] (im anliegenden Biotoptypenplan nicht dargestellt).

Geteilt wird das Grünlandareal durch ein Sonstiges Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte [BFR]. Dabei handelt es sich um einen sehr dichten Gehölzstreifen, der in erster Linie aus mäßig alten Weidenbüschen aufgebaut ist. Dazwischen finden sich zudem jüngere Hänge-Birken (*Betula pendula*) und Zitter-Pappel (*Populus tremula*). Den Sträuchern vorgelagert wachsen auf einem schmalen Saum vor allem Arten ruderal geprägter, nährstoffreicher Standorte wie die Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), das Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) und die Große Brennnessel (*Urtica dioica*).

An der Nordwest- und Südostseite wird das Grünland von Sukzessionsgebüsch [BRS] gesäumt, welche mit einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte [UHM] durchsetzt ist. Der Bestand am Nordwestrand weist dabei eine höhere Artenvielfalt auf; hier stehen zwischen den Sträuchern auch jüngere Bäume in großer Zahl, darunter Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Berg- und Spitz-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*) und Vogel-Kirsche (*Prunus avium*).

Am nördlichen Rand des Grünlandes liegt ein Teil des Flurstücks brach und ist mit einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur feuchter Standorte [UHF] bestanden. Diese setzt sich aus Arten sehr unterschiedlicher Pflanzengesellschaften zusammen; dominierend sind neben der Großen Brennessel (*Urtica dioica*) die Wald-Simse (*Scirpus sylvaticus*) und das Schilf (*Phragmites australis*). Dazwischen breitet sich ein Brombeergestrüpp (*Rubus fruticosus* agg.) aus.

Am nordöstlichen Rand der Parzelle, nahe der Bundesstraße, steht eine Baumgruppe [HBE] aus zwei mäßig alten Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und einer Gewöhnlichen Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*).

Nördlich und südlich grenzen an das Plangebiet bebaute Grundstücke an; das nördlich gelegene wird zum Biotop Locker bebautes Einzelhaus [OEL] gestellt, das südliche zum Typus Verstädtertes Dorfgebiet [ODS].

Westlich vom letztgenannten Bereich stockt ein aus jüngeren Stiel-Eichen (*Quercus robur*) aufgebauter Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand [HPS] mit einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte [UHN] als Unterwuchs.

Die nördlich des Vorhabensbereichs gelegene ehemalige Sandabbaustätte ist zu einer Privaten Grünanlage zur Freizeitnutzung [PZF] mit einem Naturfernen Abbaugewässer [SXA] umgestaltet. Gesäumt wird die Anlage von einem jüngeren Gehölzbestand aus vorwiegend nicht einheimischen Nadelbäumen und Ziersträuchern, darunter Rhododendren.

Westlich davon befindet sich die weitgehend offene Feldflur mit Sandäckern in Intensivnutzung [ASI] ohne Ackerbegleitflora in nennenswertem Umfang.

Die Wirtschaftswege im Gebiet sind meistens bewachsen [OVWb], während der kombinierte Fuß- und Radweg entlang der Bundesstraße eine befestigte Oberfläche [OVWf] aufweist.

Südlich der Kreisstraße 101 (Bokensdorf-Jembke) ergänzt eine sonstige Grünanlage ohne Altbäume [PZA] die Biotopausstattung des untersuchten Landschaftsausschnitts.

• Abiotische Faktoren

Boden

Nach der digitalen Bodenkarte für Niedersachsen (NLFB 1997) steht im gesamten Untersuchungsgebiet Podsol-Braunerde an. Bodenartlich handelt es sich um Sand, der aus glazifluvialen Ablagerungen hervorgegangen ist. In südliche Richtung (außerhalb des betrachteten Gebiets) tritt eine zunehmende Vergleyung ein.

Eine besondere Erosionsgefährdung durch Wasser und Wind besteht nicht.

Angaben über erhebliche Bodenbelastungen liegen nicht vor. Die Vorhabensfläche ist nicht als Verdachtsfläche für Altablagerungen eingestuft. Bei einer aktuellen Baugrunduntersuchung sind Ablagerungen von Ziegelbruch gefunden worden (BSP Ingenieure 2011). Dieser rührt mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit aus der Verfüllung einer früheren Bachniederung mit kleinem Teich her, welche das Plangebiet in seinem nördlichen Teil überquerte (vgl. PK 25 Blatt 3430).

Wasser

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

Anthropogene Eingriffe wie Entwässerungsmaßnahmen oder Oberflächenversiegelungen infolge Überbauung haben das hydraulische System im betrachteten Landschaftsausschnitt nachhaltig verändert. So ist u.a. einer der Quelläufe der Mühlenriede, welcher das Plangebiet einst querte, Anfang des 20. Jahrhunderts verfüllt worden (vgl. PK 25).

Natürliche Oberflächengewässer sind heute im Bereich der Vorhabensfläche nicht mehr vorhanden. Einziges Stillgewässer im näheren Umfeld ist ein durch Sand- und Kiesgewinnung entstandener See nördlich des Vorhabensgebietes.

Zum Zeitpunkt der Geländeuntersuchung Ende September 2011 lag die Wasseroberfläche in dem Stillgewässer gut einen halben Meter unter der Geländeoberfläche. Angaben zur Wasserqualität in dem See liegen nicht vor.

Glazifluviale Sedimente bilden im betrachteten Landschaftsausschnitt einen gut durchlässigen Porengrundwasserleiter aus. Bei der Baugrunderkundung (BSP Ingenieure 2011) wurde Grundwasser relativ oberflächennah angetroffen; die Grundwasserflurabstände liegen zwischen ca. 0,7 m und 1,5 m unter Gelände. Eine Verschmutzung des Grundwassers wurde nicht festgestellt. Genaue Daten zur Grundwassergüte liegen nicht vor.

Trotz der hohen Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine beträgt die jährliche Grundwasserneubildung nach LBEG (in web) nur 151 – 200 mm; das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als „mittel“ angegeben.

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. Rund 3 km östlich des Plangebietes beginnt die Schutzzone III B des Wasserwerkes Eischott, das jedoch nicht in direktem hydraulischen Kontakt mit dem Grundwasser im Vorhabensbereich steht.

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, im Juli 15,0 – 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 Orts 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 unmittelbar 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 Übergangsbereich zwischen der bebauten Ortslage und der freien Landschaft. Nördlich und östlich des Plangebietes besteht Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, südlich grenzt unmittelbar eine einzelne Hofstelle mit vorwiegend älterer Bebauung an, der nach einem Grünzug (mit Sportanlagen) der alte, dörflich geprägte Ortskern folgt. Nach Westen öffnet sich die Landschaft in eine gering strukturierte Ackerflur. Ein harmonischer Übergang zwischen der bebauten Ortslage und der sich anschließenden freien Landschaft ist nicht erkennbar.

Der betrachtete Landschaftsausschnitt weist natürlicherweise nur geringe Höhenunterschiede auf, das Terrain wirkt insgesamt sehr eben. Gliedernde oder prägende Reliefelemente sind nicht (mehr) vorhanden.

Ebenso fehlen natürliche oder weitgehend naturnahe Landschaftsbestandteile. Bei den vegetationsbestimmten Biotopen ist eine allenfalls mäßige Naturnähe deutlich erkennbar, bewirtschaftungsbedingte Störeinflüsse oder gezielte Gestaltung – so vor allem bei der ehem. Sandabbaustätte – sind augenfällig.

Einen insgesamt recht eintönigen Eindruck vermittelt das Grünlandareal. Den von Gräsern bestimmten Wirtschaftsflächen fehlt ein abwechslungsreicher Blühaspekt in jahreszeitlich wechselnder Folge und die damit natürlicherweise einhergehenden Tier-, insbesondere Insektenvorkommen. Durch das fast ebene Geländere Relief wird der Eindruck von Gleichförmigkeit noch gesteigert.

Die das Grünland teilende Weidenhecke wirkt aufgrund ihres sehr geradlinigen Verlaufs und der hohen Dichte des Bestandes eher wie ein Sperrriegel denn als strukturierendes und belebendes Landschaftselement.

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 unmittelbar am Plangebiet vorbeiführt, in erheblichem Maße überdeckt.

2.7.3 Belange des speziellen Artenschutzes

• Faunistisches Potential

Vorhandene Biotopiausstattung, Landschaftsstruktur und Nutzungssituation bedingen, dass nur sehr wenige Tierarten das Vorhabensgebiet dauerhaft besiedeln können und nur solche mit vergleichsweise geringen Ansprüchen an den Lebensraum. Diese Arten sind insgesamt noch häufig und weit verbreitet. In aller Regel unterliegen sie nicht den strengen artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Fledermäuse könnten die vorhandenen Gehölzstrukturen als Leitstrukturen auf dem Wechsel zwischen Quartier und Jagdhabitat oder direkt bei ihren Jagdflügen nutzen. Letzteres ist aber wenig wahrscheinlich, da das Nahrungsangebot eher gering sein dürfte. Das Vorhandensein von Quartieren kann ausgeschlossen werden, da die Gebüsche mit dem Baumjungwuchs keine hierfür geeigneten Strukturen aufweisen. An den älteren Bäumen an der B 248 konnten bei einer Sichtkontrolle keine Höhlen, abgeplatzten Rindenstücke o.ä. Bildungen, die Fledermäusen Unterschlupfmöglichkeiten bieten könnten, entdeckt werden.

Für Vögel bietet das Plangebiet nur in sehr geringem Umfang Möglichkeiten zur Brut; eine Eignung ist dabei nur für Gebüschbrüter unter den Kleinvögeln gegeben. Da ältere, insbesondere großkronige Bäume – mit Ausnahme der direkt an der Bundesstraße stehenden – im Gebiet fehlen, finden größere Vogelarten, z.B. Greife, keine für sie geeigneten Brutplätze.

Typische Wiesenbrüter werden das Gebiet zur Brut nicht nutzen, da ihnen der notwendige weiträumig offene Charakter der Landschaft fehlt und die Störungsintensität aufgrund der Nähe von Wohnbebauung zu hoch ist.

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.

Da keine dauerhaften Lebensstätten vom Vorhaben betroffen sein werden, löst die geplante Bebauung 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 (vgl. Pkt. 2.7.4).

Kriechtiere und Lurche finden weder im Grünland, noch in den Gebüschbiotope vor, die ihre Lebensraumansprüche erfüllen. Das benachbarte Gewässer im früheren Kiesabbau weist gleichfalls nur eine sehr geringe Eignung als Habitat für Lurche, da wesentliche Elemente, wie z.B. größerflächige Röhrichte, fehlen. Von einer höheren Bedeutung des Plangebietes als Landlebensraum für Lurche ist demzufolge nicht auszugehen.

Das Grünland im Plangebiet wird von wenigen Gräsern bestimmt, Kräuter sind in nur sehr geringem Umfang vertreten. Ein abwechslungsreiches Blühhorizont, der für Schmetterlinge und Stechimmen eine existenzielle Nahrungsgrundlage darstellt, ist nicht ausgebildet. Ein dauerhaftes Vorkommen von Arten aus diesen Gruppen ist damit nahezu unmöglich.

Potentiell könnten einzelne Laufkäferarten den Vorhabensbereich besiedeln. Entsprechend der Landschaftsstruktur sind größere Bestände an gesetzlich geschützten Arten aus dieser Gruppe jedoch nicht zu erwarten, so dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf diese zu erwarten sind.

Artenarmes Intensivgrünland wird nur von sehr wenigen Heuschreckenarten als Habitat angenommen. Bei diesen handelt es sich nicht um solche, die landes- und bundesweit als gefährdet gelten, noch unterliegen sie den gesetzlichen Schutzbestimmungen.

Da das benachbarte Gewässer nur wenigen Libellenarten mit sehr geringen Ansprüchen an den Lebensraum eine Besiedlungsmöglichkeit bietet, kommt dem Plangebiet auch in Bezug auf diese Tierartengruppe eine untergeordnete Bedeutung (als Reifehabitat und Jagdgebiet) zu.

Insgesamt erlangt das Plangebiet – bedingt durch die Lage, Biotopausstattung und Struktur – eine nur sehr geringe Bedeutung als Lebensstätte gesetzlich geschützter Tierarten. Die vorhandenen Gebüsch- und Baumbestände eignen sich nur bedingt als Bruthabitat für einige Singvogelarten, die Grünlandflächen kommen hierfür nicht infrage. Die Funktion als Nahrungshabitat für Vögel fällt nicht unter die Schutzbestimmungen des BNatSchG; entsprechendes gilt für eine mögliche Bedeutung als Leitstruktur für Fledermäuse. Dauerhaft genutzte Lebensstätten sind im Gebiet nicht gefunden worden, auch ist ihr Vorhandensein wenig wahrscheinlich.

• Farn- und Blütenpflanzen

Die überwiegende Mehrzahl der dem gesetzlichen Artenschutz unterliegenden Farn- und Blütenpflanzen zeigt eine enge Bindung an bestimmte Biotope bzw. standörtlichen Gegebenheiten. Diese sind im Vorhabensgebiet nicht vorhanden, weshalb ein Vorkommen solcher Arten mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen der Biotopkartierung im September 2011 haben sich ebenfalls keinerlei Hinweise auf Vorkommen gesetzlich geschützter Farn- und Blütenpflanzen im Plangebiet 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 Plangebiet nicht auszugehen ist, löst das Vorhaben keinen Verbotstatbestand nach dem BNatSchG aus.

2.7.4 Bewertung

• Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Biotope

Bei den im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotopen handelt es sich ausnahmslos um solche, die in Niedersachsen häufig vorkommen und weit verbreitet sind. Von diesen zählt lediglich das Sonstige Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte [BFR] zu den bundesweit und in Niedersachsen gefährdeten Biotoptypen (v. Drachenfels 1996). Das Intensivgrünland trockener Standorte und die Halbruderalen Gras- und Staudenfluren stellen gefährdete Degenerationsstadien dar.

Nach der Liste der Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen (Bierhals, v. Drachenfels & Rasper 2004) kommt den Biotoptypen 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.

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

Tabelle: Gefährdungsgrad und Wertstufen vegetationsbetonter Biotoptypen im Plangebiet.

Gefährdungsgrad (RL) D = Deutschland, N = Niedersachsen und Bremen
3 = gefährdet (#) = Wert gilt nur für Altbestände d= Degenerationsstadium

Wertstufen (Wst)

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

Biotoptyp [Code]	RL _D	RL _N	Wst
Sonstiges Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte [BFR]	3	3	III
Sukzessionsgebüsch [BRS]	-	-	III
Intensivgrünland trockener Standorte [GIT]	-	3d	II
Baumgruppe [HBE]	3	(3)	-
Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte [UHM]	-	3d	III
Halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte [UHT]	-	3d	III

Farn- und Blütenpflanzenarten

Im Untersuchungsgebiet sind ausschließlich häufige und weit verbreitete Farn- und Blütenpflanzen angetroffen worden. Bundes- oder landesweit gefährdete Farn- und Blütenpflanzensippen bzw. solche, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, sind weder auf der eigentlichen Vorhabensfläche, noch in den angrenzenden Bereichen gefunden worden, auch sind sie entsprechend der Biotopstruktur und Nutzungssituation nicht zu erwarten.

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

Tierarten

Entsprechend der Biotopausstattung und -struktur muss das Untersuchungsgebiet hinsichtlich der Fauna als im Artenbestand stark verarmt eingestuft werden. Mangels geeigneter

Strukturen ist eine Nutzung des Areals als Jagdhabitat für Fledermäuse sehr stark eingeschränkt; Möglichkeiten zur Quartieranlage fehlen.

Als Brutvögel sind lediglich wenige Arten zu erwarten, welche eine nur sehr geringe Bindung an bestimmte Lebensräume zeigen. Solche ubiquitären Arten sind in der Regel noch nicht im Bestand gefährdet, folglich nicht in den einschlägigen Roten Listen verzeichnet. Die vergleichsweise geringe Flächenausdehnung des Vorhabensgebietes lässt auch nur eine niedrige Individuenzahl pro Art zu.

Reptilien und Amphibien finden im Plangebiet keine ihnen zusagenden Lebensraumstrukturen vor; entsprechendes gilt für die Mehrzahl der Schmetterlinge und anderer Insektengruppen. Bei den Tagfaltern sind somit allenfalls vagabundierende Ubiquisten (im Sinne von Blab & Kundra 1982) im betrachteten Landschaftsausschnitt zu erwarten, welche landes- wie bundesweit nicht als gefährdet eingestuft sind (vgl. Lobenstein 2004, Pretscher 1998).

Bei den Heuschrecken ist nicht von einem Vorkommen seltener bzw. gefährdeter Arten auszugehen; es werden allenfalls häufige und weit verbreitete Arten anzutreffen sein.

Eine dauerhafte Besiedlung des Areals durch artenschutzrechtlich geschützte Arten erscheint entsprechend der Biotopausstattung und Landschaftsstruktur insgesamt als sehr unwahrscheinlich. Neben Vögeln, die sämtlich dem gesetzlichen Schutz unterliegen, könnten lediglich einige wenige Laufkäfer-Arten auftreten.

Die Bedeutung des Vorhabensgebietes als Lebensraum für Tierarten muss somit insgesamt als gering eingestuft werden. Die annähernd gleiche Wertstufe ergibt sich in der Gesamtsicht bezüglich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften.

• **Schutzgut Boden**

Der im Plangebiet anstehende Podsol-Boden gilt landesweit nicht als seltener Bodentyp oder solcher mit besonderen Merkmalen. Bei einer Bodenzahl zwischen 24 und 35 ergibt sich für das ackerbauliche Ertragspotenzial insgesamt ein geringer Wert.

Partiell handelt es sich um keinen natürlichen Boden, da in einem Streifen quer über den Vorhabensbereich eine frühere Geländesenke nebst kleinem Stillgewässer mit Boden und anderem Material (vgl. BSP Ingenieure 2011) aufgefüllt worden ist. Weiterhin hat der Boden aufgrund von Flächenentwässerung Veränderungen seiner natürlichen Ausprägung erfahren.

Eine vorrangige Schutzwürdigkeit oder –bedürftigkeit besteht somit nicht, 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**

Das Schutzgut Wasser ist im Bereich des Vorhabensgebietes nicht frei von Vorbelastungen. Das Grundwassersystem ist durch Überbauung, Entwässerungsmaßnahmen sowie Freilegung für eine Rohstoffgewinnung (Sand- / Kiesgrube) nördlich der Vorhabensfläche verändert. Durch die Offenlegung besteht ein erhöhtes Verschmutzungsrisiko.

Aufgrund der insgesamt geringen Grundwasserneubildungsrate bei einem mehrheitlich mittleren Schutzzpotenzial der Grundwasserüberdeckung sowie der im Bezug auf den Grundwasserkörper geringen Ausdehnung der Vorhabensfläche ist deren Bedeutung für die Grundwasserneubildung nachrangig. Gleiches gilt für die Schutzfunktion im Hinblick auf die Reinhaltung des Wassers.

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Vorhabensgebiet oder direkt angrenzend nicht mehr vor. Der einstige Quelllauf der Mühlenriede ist verschüttet. Der durch Kies- / Sandgewinnung entstandene See nördlich des Plangebietes ist für das hydrologische System des Raumes insgesamt von nachrangiger Bedeutung, durch die Freilegung des obersten Grundwasserstockes besteht jedoch ein (leicht) erhöhtes Verschmutzungsrisiko für das Grundwasser.

Der Wert des Vorhabensgebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser 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 hohen Fahrzeugaufkommens auf der B 248 erreicht in der Regel keine kritischen Werte, da ein weitgehend ungehinderter Luftaustausch erfolgen kann. Zur Reinhaltung resp. Regeneration belasteter Luft trägt die Vorhabensfläche indes 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. Natürliche Landschaftselemente fehlen, die landschaftliche Vielfalt ist aufgrund der Nutzungssituation insgesamt sehr gering. Die bestehende Bebauung steht in deutlichem Kontrast zur angrenzenden freien Landschaft und stellt optisch wie akustisch eine weitere deutliche Vorbelastung dar. Die ehemalige Abbaugrube ist sowohl hinsichtlich der Gewässergestaltung – hier vor allem die Uferbereiche – als auch bezüglich der angepflanzten Gehölze (überwiegend nicht einheimische Zierformen) als wesensfremd für die Landschaft zu betrachten. Als zusätzliche Störgröße tritt der Straßenverkehrslärm auf der B 248 in Erscheinung.

Als Erlebnisraum für eine Natur orientierte Naherholung ist das Gebiet kaum geeignet.

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.

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

2.7.5 Konfliktanalyse

- **Angaben zum Vorhaben**

Im Vorhabensgebiet mit einer Gesamtfläche von 21.146 m² soll in einem Teilbereich von 7.612 m² die Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,6 ermöglicht werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes soll auf einer Fläche von 4.625 m² die Ausweisung einer eingeschossigen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig sein.

Erschlossen wird das Areal durch eine Stichstraße mit Wendehammer, die von der B 248 abzweigen soll.

Zwei Teilflächen des Plangebietes mit zusammen 4.948 m² bleiben frei von einer Bebauung und stehen für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung.

• **Eingriffsbetrachtung**

Schutzgut »Arten und Lebensgemeinschaften«

Bei Realisierung der geplanten Bebauung kommt es zu einer weitgehenden Beseitigung der gegenwärtig vorhandenen Biotope, vorrangig Intensivgrünland und Gebüsch. Ersetzt werden diese durch einen größeren Gebäudekomplex für „Betreutes Wohnen“, sechs Einzel- oder Doppelhäuser nebst Hausgärten sowie eine Erschließungsstraße.

Mit den Veränderungen im Biotopbestand einher geht ein Wechsel in der Flächennutzung. Beides zusammen führt dazu, dass die Möglichkeiten zur Nutzung des Areals als Lebensraum für Tiere nachhaltig modifiziert werden. Anstelle der bisher (in geringem Umfang) anzutreffenden Arten der halb-offenen bis offenen Landschaftsräume werden anspruchslose Kulturfollower treten.

Somit bedingt das Vorhaben erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften im Sinne des NNatG, die der Kompensation gemäß §§ 14 ff BNatSchG bedürfen.

• **Schutzgut »Boden«**

Mit Verwirklichung des Bauvorhabens kommt es durch Überbauung und Neuversiegelung zu einer Beeinträchtigung von insgesamt rund 7.000 m² bislang offener, aber vorbelasteter Bodenfläche.

Der Boden wird an dieser Stelle irreversibel derart verändert, dass er nicht mehr einem natürlichen Bodentyp entspricht. Durch Abgrabung bzw. Überbauung (Errichtung von Häusern, Bau von Straßen, Wegen etc.) wird Boden partiell vollständig zerstört.

Die vorhabensbedingten Veränderungen bezüglich des Schutzgutes Boden sind trotz dessen relativ geringer naturschutzfachlicher Bedeutung als erheblicher Eingriff im Sinne des Gesetzes zu werten, der zu kompensieren ist.

Schutzgut »Wasser«

Einhergehend mit der Oberflächenversiegelung kommt es zu einer Verminderung der Versickerung von Niederschlagswasser und damit Verminderung der Grundwasser-Neubildung. Diese wird auf einen Wert auf unter 150 mm/a zurückgehen. 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. Für im weiteren Umkreis existierende Gewässer birgt das Vorhaben kein nennenswert erhöhtes Risiko der Belastung durch Schadstoffeinträge oder Änderungen an den hydrologischen Gegebenheiten.

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. Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Verkleinerung des klimatischen Ausgleichsraums geringer Bedeutung und zu einer Einengung einer Frischluftbahn und damit zu einer Störung zwischen Belastungs- und Ausgleichsraum. Hiervon betroffen sind Teile der bestehenden Siedlung der Ortschaft Jembke, wobei zu beachten ist, dass die Klimaausgleichsfunktion aufgrund der natürlicherseits geringen Reliefenergie nur sehr schwach ausgeprägt ist.

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

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

Schutzgut »Landschaftsbild«

Vorhabensbedingt verändert sich das Landschaftsbild in erster Linie dadurch, dass in einem derzeit landwirtschaftlich genutzten Areal Wohnbebauung i. w. S. geschaffen und Gärten u. ä. angelegt werden sollen. Eine entsprechende Überprägung des betrachteten Landschaftsausschnittes ist durch die bestehende Bebauung (v. a. Einfamilienhaussiedlung) bereits gegeben. Durch die vorgesehene Höhenbeschränkung für die Gebäude wird ein Angleich an die vorhandene Bausubstanz erreicht.

Durch die vorhandene Bebauung der Ortslage von Jembke wird in der Fernsicht je nach Blickrichtung eine Einbindung bzw. eine visuelle Abschirmung der neu zu errichtenden Gebäude erreicht.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen werden die vorhabensbedingten Veränderungen im Orts- und Landschaftsbild als geringfügiger Eingriff in das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild gewertet.

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

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

Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchungen (Boden- und Grundwassersituation) ist im Untersuchungsgebiet eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA -A 138 aufgrund der niedrigen Grundwasserflurabstände technisch zwar nicht möglich (BSP Ingenieure 2011). Eine Versickerung des Regenwassers kann jedoch durch Gestaltung des Geländes im Bereich der Bauflächen und der Erschließungsstraße erreicht werden. Für eine schadlose Versickerung sind bei Planung, Ausführung, Betrieb und Unterhaltung der Versickerungsanlagen die allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-Arbeitsblatt A 138) zu beachten. Die Funktionstüchtigkeit und der einwandfreie Betrieb der Versickerungsanlagen sind sicherzustellen und laufend zu überwachen.

Bei Verschmutzung des anfallenden Oberflächenwassers sind die Vorgaben der DWA-A 153 einzuhalten.

Zum Schutz im Gebiet brütender Vögel und deren Lebensstätten (Nester) sind die Arbeiten für die erforderliche teilweise Beseitigung vorhandener Gehölzbestände auf jeden Fall au-

ßerhalb der Vogelbrutzeit, vorzugsweise in den Spätherbst-/ Wintermonaten, durchzuführen, um Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen zu vermeiden.

Zu erhaltende Gehölzbestände sind während der Bauphase durch mobile Zäune o. ä. vor Beschädigung zu schützen.

• 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 digital auf Basis eines geographischen Informationssystems ermittelt worden. Der Anteil an mit Gebäuden überbauter Fläche ist aus den festzusetzenden Grundflächenzahlen errechnet. Diese Werte sind leicht gerundet.

Baugebiet

Biotoptypen (BT)

BFR = Sonstiges Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte
 BRS = Sukzessionsgebüsch
 GIT = Intensivgrünland trockener Standorte
 OVWF = befestigter Weg

PHZ = Ziergarten
 OEL = Einzelhausbebauung
 ONZ = Sonstiger Gebäudekomplex
 OVS = Straße

Bestand				Planung			
BT	Fläche m²	Wertstufe	FI-Wert	BT	Fläche m²	Wertstufe	FI-Wert
OVS/OVWF	2.300	0	0	OVS/OVWF	2.300	0	0
BFR	1.050	3	3.150	PHZ	1.050	1	1.050
BFR	550	3	1.650	OVS	550	0	0
BRS	50	3	150	PHZ	50	1	50
GIT	1.070	2	2.140	OVS	1.070	0	0
GIT	1.850	2	3.700	OEL	1.850	0	0
GIT	4.570	2	9.140	ONZ	4.570	0	0
GIT	5.800	2	11.600	PHZ	5.800	1	5.800
Gesamt	17.240		31.530	Gesamt	17.240		6.900

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 24.630 Flächenwerten. Dieser kann z.T. im Vorhabensgebiet ausgeglichen werden.

Der Eingriff in das Schutzgut **Boden** wird flächenmäßig der durch Versiegelung beeinträchtigten Grundfläche von rund 7.000 m² gleich gesetzt. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und deren Abstellung auf nicht überbauten Teilflächen, was als teilweiser Ausgleich angerechnet werden kann, wird als Kompensationsbedarf nur die Hälfte des o. g. Wertes zum Ansatz gebracht.

Für den Eingriff in das Schutzgut »Boden« besteht somit ein Kompensationsbedarf im Äquivalent von knapp 3.500 m² Grundfläche.

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

Eingriffe in das Schutzgut »Landschaftsbild« sind nicht quantifizierbar. Ein Ausgleich kann z. B. durch Aufwertung gestörter Bereiche durch Anlage mehr oder weniger naturnaher Landschaftselemente erreicht werden.

• Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Für die Eingriffskompensation stehen zwei Teilflächen beiderseits der Erschließungsstraße zur Verfügung. Diese sollen in Anpassung an die bestehenden Biotope bzw. dem zukünftigen Charakter des Areals entsprechend in unterschiedlicher Weise entwickelt werden.

Auf der Ausgleichsfläche 1 (in der Planzeichnung zur Satzung mit A1 bezeichnet) bleibt ein Teil des vorhandenen Feuchtgebüsches bestehen. Diese soll durch Pflanzung von Weidensträuchern und einzelnen Bäumen auf Restflächen des Grünlandes ergänzt werden.

Die bestehende Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte, in der gegenwärtig bereits Röhrchentelelemente (Schilf – *Phragmites australis* und Wald-Simse (*Scirpus sylvaticus*)) vorkommen, soll durch gelenkte Sukzession zu einem Mischröhricht mit Dominanz der beiden genannten Arten entwickelt werden.

Auf der Ausgleichsfläche 2 (in der Planzeichnung zur Satzung mit A2 bezeichnet) soll eine Streuobstwiese entstehen.

Die skizzierten Maßnahmen sind auch geeignet, den Vorhabensbereich für verschiedene Tierarten attraktiver zu gestalten. So werden z. B. die neu anzulegenden Gehölzbestände mittel- bis langfristig Bruthabitate für verschiedene Vogelarten bilden.

Der bei Umsetzung der genannten Maßnahmen zu erreichende Ausgleich nach Flächenwerten wird analog der Eingriffsbilanzierung ermittelt:

Ausgleichsflächen

Biotoptypen (BT)

BFR = Sonstiges Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte

UHF = Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte

GIT = Intensivgrünland trockener Standorte
HOJ = jüngere Obstwiese

NRZ = Mischröhricht

BT	Fläche in m ²	Wertstufe	FI-Wert	BT	Fläche in m ²	Wertstufe	FI-Wert
BFR	800	3	2.400	BFR	800	3	2.400
UHF	750	2	1.500	NRZ	750	4	3.000
GIT	730	2	1.460	BFR	730	3	2.190
GIT	2.670	2	5.340	HOJ	2.670	3	8.010
gesamt	4.950		10.700	gesamt	4.950		15.600

Die Kompensation im Planungsgebiet ergibt 4.900 Flächenwertpunkte.

Mit der aufgezeigten Kompensation in der Größe von 4.900 Flächenwertpunkten wird der zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut »Arten und Lebensgemeinschaften« ermittelte Bedarf von 24.630 Flächenwertpunkten nur teilweise ausgeglichen. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf in Höhe von 19.730 Flächenwertpunkten.

Der Ausgleich in das Schutzgut »Boden« ergibt sich durch die Abstellung von Beeinträchtigungen, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung des Intensivgrünlandes resultieren, im Bereich der rd. 3.500 m² großen Ausgleichsfläche (s.o.)

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiet
(zur Lage der Kompensationsfläche s. Anlage zur Begründung)

Die Kompensation außerhalb des Vorhabensgebietes soll in Form eines Waldumbaus mit Waldrandentwicklung erfolgen. Die dazu vorgesehene Forstfläche befindet sich nördlich von Bokensdorf, ca. 2,3 km westnordwestlich vom Vorhabensgebiet am Ortsrand von Jembke.

Es handelt sich um einen Ausschnitt aus einem arten- und strukturarmen Kiefernforst im Stangenholzstadium. Ein Waldmantel aus Sträuchern und ein krautiger Waldsaum fehlen auf der Südseite völlig, artenarme Grasfluren bilden den Unterwuchs unter dem Baumbestand bis an den unbefestigten Wirtschaftsweg südlich des Forstes.

Die südlich angrenzenden Flächen werden ackerbaulich genutzt und gehören zum Abwasserregnungsgebiet.

Die Maßnahme dient der strukturellen Verbesserung der gegenwärtig deutlich beeinträchtigten Forstfläche - Kiefern-Reinbestand – durch Umbau in einen standorttypischen Laubmischwald mehrheitlich aus Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) sowie durch Entwicklung eines Waldaußenrandes magerer, basenarmer Standorte von etwa 7 m Tiefe an der Südseite des Forstes als Übergang zwischen Wald und unbewaldeten Biotopen. Damit wird die Lebensraumsituation für typische Brutvogelarten der äußeren Waldränder (z.B. Baumpieper und Heidelerche) sowie Reptilien wie die im näheren Umfeld nachgewiesene Zauneidechse verbessert.

Zugleich werden Beeinträchtigungen des Bodens durch die Monokultur (reiner Nadelholzforst) abgestellt und das Landschaftsbild aufgewertet.

Der Waldumbau soll dergestalt erfolgen, dass auf der Kompensationsfläche der vorhandene Kiefernreinbestand durch Einschlag und Räumung stark aufgelichtet wird (Schirmschlag), um die Lichtverhältnisse für die Laubholz-Jungpflanzen zu verbessern. Auszugehen ist von einer anfänglichen Entfernung (Ersteinschlag) von rund 50 % der lebenden Nadelbäume, in sehr dichten Beständen auch mehr. Eventuell vorhandener Nadelholzjungwuchs wird vollständig geräumt, Laubholz bleibt erhalten.

Die so aufgelichteten Bestände werden mit Laubholz (s.o) unterpflanzt. Zusätzlich kann in- sel- bzw. saumartig in geringem Umfang auch Aspe (*Populus tremula*) eingebracht werden.

Als zusätzliche Maßnahme sollten auf der Umbaufläche je Hektar fünf **Habitatbäume** aus dem gegenwärtig vorhandenen Bestand ausgewiesen werden. Dabei muss es sich um lebende Bäume handeln – vorzugsweise (aufgrund von Krummwuchs etc.) nicht nutzbares Holz -, welches dauerhaft erhalten bleiben und auch nach dem natürlichen Absterben nicht entfernt werden dürfen, um die Strukturvielfalt zu erhöhen und spezifische Habitate zu entwickeln. Vorhandenes Totholz ist zusätzlich im Bestand zu belassen.

Der anzulegende Waldrand besteht aus einer 4- bis 5-reihigen, unterbrochenen Gebüschpflanzung wechselnder Breite aus standortheimischen Sträuchern in enger Verzahnung mit Saumgesellschaften kalkärmerer Standorte sowie Fragmenten bodensaurer Magerrasen und Heiden.

Für die Gehölzpflanzung werden standortheimische Sträucher und Baumarten 2. Ordnung aus den Klassen der Schlehen-Brombeer-Gebüsche (*Rhamno-Prunetea*) und der Ginster-Gebüsche verwendet, u.a.:

Besenginster – *Dytisus scoparius*
 Stechpalme – *Ilex aquifolium*
 Ohrchen-Weide – *Salix aurita*

Faulbaum – *Frangula alnus*
 Hunds-Rose – *Rosa canina*
 Eberesche – *Sorbus aucuparia*

Vorhandene Jungeichen sind in die Pflanzungen einzubeziehen; natürlich auftretende Birken sind zu belassen.

Der Strauchsaum ist als unterbrochene Gehölzpflanzung auszuführen; ein „geschlossener Riegel“ aus Bäumen und Sträuchern ist unbedingt zu vermeiden. Die Pflanzabschnitte sollen dabei Längen zwischen ca. 10 m und 20-25 m aufweisen und nur z.T. parallel zum Wirtschaftsweg (Südseite) ausgerichtet sein. Teile der Pflanzung sind schräg zum Rand des Bestandes auszurichten mit einer Längsexposition in südwestliche Richtung, um eine möglichst günstige Lebensraumsituation für Tierarten zu schaffen.

In den nicht bepflanzten Abschnitten ist durch regelmäßige Mahd und Entfernung des Mähgutes die Entwicklung von Zwergstrauch-Heiden zu fördern. Als Initialstadien sind die verstreut im Gebiet existierenden Bestände der Besenheide (*Calluna vulgaris*) zu nutzen. Unterstützt werden sollte die Heide-Entwicklung durch Anlage kleiner Rohbodenflächen, die durch Abtrag der obersten Bodenschicht mitsamt der Grasvegetation geschaffen werden.

Zur Wahrung der natürlicherseits mageren Standortbedingungen sollte darauf geachtet werden, dass der Sprühnebel von der Abwassererregung weder die anzulegenden Pflanzungen, noch die zu entwickelnden Zwergstrauch-Heiden trifft.

Mit Schaffung dieser Biotopstrukturen entlang des Kiefernforstes wird ein funktionaler Ausgleich des vorhabensbedingten Eingriffs erreicht.

2.7.6 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

Blab, J., O. Kudrna (1982):

Hilfsprogramm für Schmetterling. Kilda, Greven 135 S.

BSP Ingenieure (2011):

Baugrunduntersuchung und geotechnischer Bericht zum Baugebiet Jembke. Gutachten i.A. der IDB & Co. Objekte Gifhorn-Wolfsburg, unveröffentlicht

Büro für Klima und Landschaftsökologie Zimmermann (1988):

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

Bundesinnenministerium der Justiz (Hrsg.) (2001):

Bekanntmachung der besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten gem. § 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. (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

Drachenfels, O. v. (1996):

Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen in Niedersachsen. Stand Januar 1996

Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. H. 34 1-146

Flade, M. (1994):

Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW, Eching

Garve, E. (2007):

Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen.

Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. H. 43 1-507

Garve, E. (2004):

Rote Liste und Florenliste der Arten- 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., Preiss (2000):

Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 20(1) 1-60

Korneck, D., M. Schnittler, I. Vollmer (1996):

Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen (Pteridophyta et Spermatophyta) Deutschlands. Schr.R. f. Vegetationskde. H. 25 21-187

Krüger, T., B. Oltmanns (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-Lessien. 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

Lobenstein, U. (2004):

Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Großschmetterlinge mit Gesamtartenverzeichnis. 2. Fassung, Stand 1.8.2004

Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 23(3) 165-196

NLFB = Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (1997):

Böden in Niedersachsen. Digitale Bodenkarte 1:50.000 und Bodenübersichten. Hann.

Niedersächsische 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.
- Pretschner, P. (1998):
Rote Liste der Großschmetterlinge (Macrolepidoptera).
In: Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.):
Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands. Schr.R. Landschaftspfl.Natursch. H. 55 87-111
- Riecken, U., P. Finck, U. Rath, E. Schröder, A. Ssymank (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 30.11.2007. Naturschutz Biol. Vielfalt 70(1) 159-227

Gesetzliche Bestimmungen

BArtSchV – Bundesartenschutzverordnung

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten.
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Oktober 1999, BGBl. I S. 1955, ber. S. 2073,
zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 8 des Gesetzes Neuregelung des Rechts des Naturschutzes
und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften vom 25. März 2002
BGBl. I S. 1193

BauGB – Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
das zuletzt durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009
(BGBl. I S. 2542)

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 1020; Nds. GVBl. 2010, 104

USchadG – Umweltschadensgesetz

Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Um-
welthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007, BGBl. 20907
Teil I Nr. 19 S. 666

3. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB) - vom 21.11.11

Die Planflächen liegen im Gebiet des Abwasserverbandes. Ein Beschluss zur Entlassung liegt nicht vor dem Frühjahr 2012 vor. Bis dahin bleiben die Flächen im Verbandsgebiet.

Anmerkung:

Seitens des Abwasserverbandes Wolfsburg als zuständige Fachbehörde wurde zugesichert, in seiner Verbandsversammlung am 12.04.12 den Beschluss zur Freigabe der Flächen zu beschließen. Mit dem Beschluss stehen die Flächen für eine Bebauung zur Verfügung.

Nds. Landesbehörde f. Straßenbau und Verkehr - vom 06.12.11

Zwischen Gemeinde und Bund ist ein Vertrag über die geplante Anbindung des Plangebietes an die B 248 zu schließen.

Anmerkung:

Der Hinweis wird durch Aufnahme in die Begründung zur Ergänzungssatzung beachtet. Aufgrund der Verkehrszählung von 2010 ist ein Aufstellbereich als Linksabbiegehilfe zum neuen Baugebiet herzustellen. Der Geltungsbereich ist auszuweiten.

Anmerkung:

Der Hinweis zur Linksabbiegehilfe wird durch Aufnahme in die Planunterlagen (zeichnerische Darstellung und Begründung) beachtet.

Landkreis Gifhorn - vom 22.12.11

Ortsplanung

Hinweis darauf, dass im RROP eine Vorbehaltsfläche für die Abwasserverwertung festgesetzt ist.

Anmerkung:

Seitens des Abwasserverbandes Wolfsburg als zuständige Fachbehörde wurde zugesichert, in seiner Verbandsversammlung am 12.04.12 den Beschluss zur Freigabe der Flächen zu beschließen.

Mit dem Beschluss stehen die Flächen für eine Bebauung zur Verfügung.

Untere Wasserbehörde

Im nordwestlichen Bereich ist eine Versickerung nicht möglich.

Hinweis: Für den Bau von Unterkellerungen ist eine „Weiße Wanne“ vorzuschreiben.

Anmerkung:

Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde können die Bedenken ausgeräumt werden, wenn das Gelände im Bereich der Bauflächen und der Erschließungsstraße so gestaltet bzw. aufgefüllt wird, dass mindestens 1 m Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasser (0,5 m über dem gemessenen Grundwasserstand) eingehalten wird. Im Bereich der Erschließungsstraße soll die Versickerung diffus im profilierten Straßenrandbereich erfolgen.

Durch Aufnahme in die Begründung zur Satzung werden die Bedenken ausgeräumt.

Der Einbau einer „Weißen Wanne“ kann nicht vorgeschrieben werden, weil das über die Regelungsmöglichkeiten einer Ergänzungssatzung hinausgeht.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Artenschutzbelange sind durch eine Bestandsaufnahme zu belegen.

Anmerkung:

Durch ein Fachbüro wurden die zu berücksichtigenden Aspekte der Eingriffsregelung nach §§ 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und der besonderen Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG untersucht und abschließend bewertet. Jahreszeitlich bedingt wurde eine Potenzialabschätzung vorgenommen, was ein durchaus gängiges Verfahren ist. Die entsprechenden Angaben aus dem Fachbeitrag wurden in die vorliegende Planung übernommen.

Durch die Verfahrensweise wurde der Artenschutz ausreichend gewürdigt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Kreisarchäologie

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich eine archäologische Fundstelle, dessen Ausdehnung nicht bekannt ist.

Aufgrund dieser Tatsache bedarf es einer denkmalrechtlichen Genehmigung, die unter Auflagen erteilt werden kann.

Im Zuge der Genehmigung wird eine detaillierte Konzeption mit Zeit- und Kostenplanung sowie einer exakten Aufschlüsselung der Vorgehensweise erarbeitet, die Basis und Bestandteil der Genehmigung ist.

Anmerkung:

Die Hinweise werden durch Aufnahme in die Begründung zur Satzung beachtet.

Zwischen Erschließungsträger und Kreisarchäologie wurde die weitere Vorgehensweise besprochen. Ein Archäologe wird die Baumaßnahme begleiten.

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.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Durch das geplante Vorhaben werden landwirtschaftliche Flächen im Nordwesten der Ortslage von Jembke für die Erschließung neuer Bauflächen überplant.

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

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

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

5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Nach Vorliegen der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, wird anschließend die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes zusammenfassend dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschlie-

ßend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die südlich, nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner vormaligen landwirtschaftlichen Nutzung kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnbebauungen dar. Staub- und Geruchsmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzenden Wohngebiete bis heute von prägender Bedeutung.

Östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die B 248. Trotz Verlegung der OD-Grenze Richtung Ortsausgang in Höhe der beidseitigen Bebauung kann es zu Emissionen kommen.

Bewertung

Emissionen

Das Plangebiet wird von Immissionen aus dem Verkehrslärm der B 248 belastet.

Zur Einschätzung der vorhandenen und prognostizierten Lärmbelastung wurde durch den TÜV NORD Umweltschutz, Hannover, eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der Addition dieser Schallquelle kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, im Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel über 45 dB(A) auftreten. Durch Schallschutzmaßnahmen sind in den Aufenthaltsräumen für Menschen Schallbelastungen auf ein erträgliches Maß zu reduzieren. Gleichwohl bleibt eine gewisse Schallbelastung des Standortes erhalten.

Luftschadstoffe

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

Der erhöhte Ausstoß von Luftschadstoffen (Gebäudeheizung, Kfz-Verkehr) wird örtlich nicht spürbar sein, da durch die gegebene Topographie ein guter Luftaustausch erreicht wird.

Landwirtschaftliche Immissionen

Der Ort ist teilweise geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen. Andererseits wird der Ort geprägt von einer intensiven Wohnnutzung.

Die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Die Wohngrundstücke sind 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.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

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

Bewertung

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Veränderung im Biotopbestand, so dass die Möglichkeiten zur Nutzung des Areals als Lebensraum für Tiere nachhaltig modifiziert werden. Es werden erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen im Sinne des NNatG vorbereitet, die der Kompensation bedürfen.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Der im Plangebiet für eine bauliche Nutzung vorgesehene Bereich ist als ackerbaulich genutzt einzustufen. Bei dem Bodenmaterial handelt es sich um fluviale Sande der Wechsel-Kaltzeit und lokal um schluffige und tonige Beimengungen.

Bewertung

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens. Durch Überplanung der Flächen wird der Boden durch Überbauung und Versiegelung jedoch derart verändert, dass ein erheblicher Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet wird, von dem sich ein Kompensationserfordernis ableitet.

Schutzgut Wasser

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

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird zukünftig den vorhandenen Systemen zugeführt, deren Kapazität ausreichende Reserven aufweisen. Das Oberflächenwasser wird weitgehend vor Ort durch Anpassung des Geländes und Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß versickert.

Im Untersuchungsgebiet und dessen Umfeld sind keine für den Naturhaushalt bedeutsamen Oberflächengewässer vorhanden.

Bewertung

Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind die natürlichen Wasserverhältnisse weitgehend beeinträchtigt. In Relation zur Ausdehnung des betroffenen Grundwasser-Einzugsgebietes ist die anstehende Planung als nahezu unbedeutend anzusehen, so dass der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als unwesentlich einzustufen ist. Für das Schutzgut Wasser ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Luft und Klima

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im Anschluss an bestehende Bebauung. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“. Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Baugebiete aufgrund von Staubimmissionen aus ackerbaulicher landwirtschaftlicher Nutzung. Im Plangebiet sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Ortes. Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von Nordwesten nach Südosten auf.

Durch die vorhandene Bebauung der Ortslage ist eine entsprechende Überprägung bereits gegeben.

Bewertung

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen werden die vorhabensbedingten Veränderungen im Orts- und Landschaftsbild als geringfügiger Eingriff gewertet.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Plangebiet beeinträchtigt aufgrund seiner Lage keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

Bewertung

Aufgrund der Lage des Plangebietes wird das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter nicht beeinflusst.

Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes

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

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch private und öffentliche Grünflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Vorhabensgebiet nicht zu erwarten.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine Wohnbebauung mit der zugehörigen Erschließung. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Vorbelastung des Vorhabensgebietes hat die hinzuziehende Bevölkerung besondere Lärmimmissionen hinzunehmen und bei der Gestaltung der Gebäude zu berücksichtigen. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

5.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Böden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation und die Wechselwirkung zwischen Landschaft und Siedlung erhebliche Verbesserung zu erreichen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorgesehene Bebauung würde das Gelände weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Beeinträchtigungen aus ackerbaulicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete bleiben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten. Die Entwicklung der Ortslage wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen in Frage stellt.

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

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

Die textliche Bilanzierung im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand als landwirtschaftlich genutzte Fläche nahezu vollständig auszugleichen ist.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmimmissionen aus angrenzenden Verkehrsnutzungen,
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Anpassung an bestehende Biotope bzw. dem zukünftigen Charakter des Areals,

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Bei der Standortwahl und den damit verbundenen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden vorrangig Flächen untersucht, die für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung und aufgrund ihrer Lage tatsächlich geeignet und verfügbar sind.

Planinhalt

In der Abwägung verschiedener städtebaulicher Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die auch im Interesse der besseren Erschließung und der Wirtschaftlichkeit der Baugebietsentwicklung auf reduzierte Durchgrünung in Kombination von öffentlichen Grünflächen angestrebt.

5.4 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf eine flächendeckende Biotoptypenkartierung (2011) nach den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLO), hier nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von Drachenfels (2004) zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Nds. Städtetages (2006) beruft.

Zur Baugrundbeurteilung wurde eine Baugrunderkundung mit Beurteilung zur Niederschlagswasserversickerung erstellt. Hierzu wurden Bodenproben entnommen und bodenmechanische Laborversuche durchgeführt.

Zur Beurteilung potenzieller Lärmemissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dem Gutachten lagen Angaben über das Verkehrsaufkommen aus der aktuellen bundesweiten Straßenverkehrszählung von 2010 von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr für die B 248 zu Grunde. Vom Landkreis Gifhorn wurde für die K 101 das Verkehrsaufkommen vom Jahr 2000 übermittelt.

Die Gutachten wurde in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die relevanten Umweltfolgen der mit der Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen sind überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Plangebietes vorliegen.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Flächen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet soll durch Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB einer Bebauung zugeführt werden. Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und der angestrebten Nutzung zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage in einem Teilbereich des Plangebietes.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße / B 248. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Wohnstraße. Diese Straße hat Wohnwegcharakter und wird niveaugleich ausgebaut, so dass sie durchgängig für Kraftfahrzeuge befahrbar ist. Die durchgängige und sichere Benutzung für Fußgänger und Radfahrer ist ebenfalls gewährleistet.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Planung vorbereitet werden, sind die Verkehrsbelastung der hinzuziehenden Bevölkerung, der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein

erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Die Belastung der hinzuziehenden Bevölkerung durch Verkehrslärm kann durch entsprechende Festsetzungen von Maßnahmen an bzw. in Gebäuden reduziert werden.

Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung als Vorbelastung aufgrund des Standortes der Wohnbebauung innerhalb einer ländlichen Ortslage als „hinzunehmen“ zu beurteilen.

Auf die Beeinträchtigungen der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann durch die Festsetzung zur Entwicklung bestehender Biotope, durch Gehölzpflanzungen und durch weitere Einzelmaßnahmen auf die erheblichen Umwelteinwirkungen reagiert werden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen wird durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken, öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und auf Grünflächen reagiert.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die in der Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen verbessert werden und es tritt insgesamt eine Verbesserung der Erholungsfunktion des Planungsraumes ein.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit der dazugehörigen Ergänzungssatzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2011 bis 22.12.2011 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 15.03.2012 durch den Rat der Gemeinde Jembke beschlossen.

Jembke, den 30.03.2012

Gez. Schulze
Bürgermeister

