



# ZWEITSCHRIFT

## Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Tiddischer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift,  
Gemeinde Jembke

---

### INHALTSVERZEICHNIS

1. **Allgemeines**
  - 1.01 Vorbemerkung
  - 1.02 Planungsanlass
  - 1.03 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.04 Geltungsbereich
  - 1.05 Rechtsverhältnisse
  - 1.06 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes
  - 1.07 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet
  - 1.08 Ziel und Zweck der Planung
  - 1.09 Rechtsgrundlagen
2. **Planinhalte**
  - 2.01 Erschließung
  - 2.02 Bauliche und sonstige Nutzung
  - 2.03 Berücksichtigung des Nieders. Spielplatzgesetzes
  - 2.04 Ver- und Entsorgung
  - 2.05 Brandschutz
  - 2.06 Altlasten
  - 2.07 Kreisarchäologie
  - 2.08 örtliche Bauvorschriften
3. **Umweltbericht**
4. **Plandurchführung**
5. **Kosten und Finanzierung**
6. **Hinweise aus der Fachplanung**
7. **Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**
8. **Ordnungswidrigkeiten**
9. **Verfahrensvermerk**

Anlagen

## 1.0 Allgemeines

### 1.01 Vorbemerkung

Die Gemeinde Jembke ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Boldecker Land. Nach den Darstellungen des **Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 1994** ist die Samtgemeinde Boldecker Land und damit auch die Gemeinde Jembke dem Ordnungsraum Braunschweig zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten.

Diese Vorgaben aus dem **LROP** wurden als verbindliche Festlegungen in das Regionale Raumordnungsprogramm (**RROP**) des **Zweckverbandes Großraum Braunschweig** übernommen.

Besondere Entwicklungsaufgaben wurden auf die Gemeinde Jembke durch das **RROP** des Zweckverbandes Großraum Braunschweig nicht übertragen. Somit kann die Gemeinde Jembke nur auf der Grundlage des Baugesetzbuches im Rahmen der Eigenentwicklung durch planerische Schritte ausreichend Bauland zur Verfügung stellen.

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

Östlich der Ortslage von Jembke ist die Niederung der Kleinen Aller als **Vorranggebiet für Natur und Landschaft (D 2.1 10)** sowie als **Vorsorgegebiet für Erholung (D 3.8 04)** dargestellt. Hier verläuft auch eine **110 kV-Elt-Freileitung (D 3.5 07 bis D 3.5 09)**.

*Nach den landesplanerischen Zielvorgaben müssen in diesen Gebieten und an diesen Standorten alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für die räumliche Entwicklung in der näheren Umgebung (LROP 1994, Teil I, B 8 02, siehe Anhang zum RROP).*

Die Ortslage der Gemeinde ist entsprechend der Darstellung im RROP umgeben von Flächen, die als **Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (D 3.2 02)** festgelegt sind. Westlich und südöstlich der Ortslage sind kleine Teilbereiche als **Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft (D 3.3 07)** dargestellt. Entsprechend der Erläuterungen zum RROP sind für solche Bereiche alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

*Nach den landesplanerischen Zielvorgaben sind in diesen Gebieten alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.*

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

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

Westlich der Ortslage, westlich der hier vorgesehenen Ortsumgehung der B 248 (**Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung – erforderlich, bedarf weiterer Abstimmung – D 3.6.3 05**) ist eine **Abwasserverwertungsfläche (D 3.9.2 02)** im RROP festgelegt. Zu dieser Abwasserverwertungsfläche führt nördlich der Ortslage von Wolfsburg kommend eine **Hauptabwasserleitung (D 3.9.2)**.

Im Bereich der Trassen B 248 und K 120 ist eine **Fernwasserleitung (D 3.9.1 02/03/06)** dargestellt.

Die Gemeinde Jembke ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen, mittelständische gewerbliche Betriebe, Fremdenverkehrs- und Handwerksbetriebe. Eine große Anzahl der Bevölkerung hat ihren Arbeitsplatz im nahe gelegenen Volkswagenwerk in Wolfsburg. Darüber hinaus sind als Arbeitsplätze die Stadt Gifhorn und teilweise auch die Stadt Braunschweig anzusehen. Jembke ist über die B 248 (Wolfsburg-Brome) sowie die K 120 sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Der nächste Autobahnanschluss besteht bei Wolfsburg an die A 39.

Die Gemeinde Jembke hat z.Zt. ca. 1900 Einwohner.

## 1.02 Planungsanlass

In der Gemeinde Jembke stehen kaum noch freie Bauflächen zur Verfügung, die sofort bebaubar sind. Eine in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker am südlichen Ortsrand von Jembke enthaltene Wohnbaufläche steht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde entgegen, neue Wohnbauflächen langfristig nur auf Abrundungsflächen der Ortslage zu realisieren. Um einer Zersiedelung des Ortsbildes entgegenzuwirken, wird in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land, die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird, die vorgenannte Wohnbaufläche (W) zurückgeführt in „Flächen für die Landwirtschaft“.

Um aber den Druck der Bauland suchenden Bevölkerung mildern zu können, will die Gemeinde durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes den erforderlichen Wohnbedarf im Rahmen der Eigenentwicklung abdecken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entsteht eine zusätzliche Wohnbaufläche von ca. 3,7 ha entsprechend für ca. 45 Einfamilienhäuser.

### **1.03 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land sind für diesen Bereich, für den dieser Bebauungsplan aufgestellt wird, „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Damit die Gemeinde das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhalten kann, ist es erforderlich, dass der Flächennutzungsplan geändert wird. Die Samtgemeinde führt daher das Verfahren zur 1. Änderung ihres Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durch (§ 8 Abs. 3 BauGB). Damit ist sicher gestellt, dass die Gemeinde bei der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan) das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhält.

### **1.04 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der Ortslage von Jembke. Im Süden wird er begrenzt durch die Baugebiete „Nachtweide – Teil 3“ sowie „Nachtweide IV“, im Nordwesten durch das Baugebiet „Tummelkamp“ sowie durch die „Schulstraße“.

Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf zu entnehmen.

### **1.05 Rechtsverhältnisse**

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

### **1.06 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes**

In sich ist das Gelände fast als eben zu bezeichnen. Besondere Gefährdungen oder Gegebenheiten, die zu erhöhten Aufwendungen beim Bau der Erschließungsanlagen und Gebäude führen könnten, sind nicht bekannt.

### **1.07 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet**

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

### **1.08 Ziel und Zweck der Planung**

Nach landesplanerischen Zielvorgaben hat die Gemeinde Jembke keine besonderen Entwicklungsaufgaben wahrzunehmen. Vielmehr hat sie nach gesetzlichen Vorgaben die Aufgabe, durch bauleitplanerische Schritte die Schaffung von ausreichend Wohnraum zu ermöglichen. Die Gemeinde kommt somit ihrer Verpflichtung aus den Vor-

gaben des Baugesetzbuches (BauGB) nach, für die Eigenentwicklung der Bevölkerung in ausreichendem Maße Bauland durch planungsrechtliche Schritte verfügbar zu machen und Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis).

Darüber hinaus sorgt die Gemeinde durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dafür, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gedeckt und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht wird. Die Gemeinde Jembke ist ferner der Auffassung, dass durch Ausweisung weiterer Baulandflächen der Druck der Bauland suchenden Bevölkerung gemildert wird. Da in der Gemeinde Jembke kaum noch freie Bauflächen zur Verfügung stehen, die sofort bebaubar sind, ist die Gemeinde der Auffassung, dass dieser Bebauungsplan dazu dient, den erforderlichen Wohnbedarf im Rahmen der Eigenentwicklung abzudecken.

## **1.09 Rechtsgrundlagen**

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

## **2. Planinhalte**

### **2.01 Erschließung**

Die Anbindung des neu geplanten Baugebietes an das gemeindliche Verkehrsnetz erfolgt über die im Nordwesten vorhandene „Schulstraße“ sowie über das Baugebiet „Nachtweide IV“. Das Baugebiet wird durch einen „inneren Ring“ erschlossen. Da es sich bei der Erschließung der künftigen Wohnbebauung um reine Anliegerstraßen handelt, wird innerhalb des neuen Baugebietes die öffentliche Erschließungseinrichtung mit einer Breite von 6,50 m für die Straßentrasse als ausreichend angesehen. Sie werden als gemischte Verkehrsflächen ausgewiesen. Das heißt, dass eine Trennung der einzelnen Verkehrsarten nicht stattfindet. Vielmehr wird in einer Ebene der Verkehr für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge abgewickelt. Es wird empfohlen, den gesamten Bereich dieses Neubaugebietes bei der technischen Ausführung der Erschließungseinrichtungen als verkehrsberuhigte Maßnahme herzustellen.

Um eine fußläufige Verbindung zwischen dem neuen Baugebiet und dem im Nordosten vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg zu ermöglichen, wird im nördlichen Planbereich ein Fußweg in einer Breite von 3,00 m ausgewiesen. Durch die Wahl der Trassenbreiten und der Verkehrsführung der öffentlichen Erschließungseinrichtungen ist sichergestellt, dass hier auch die Möglichkeit der Verbesserung des Wohnumfeldes im öffentlichen Verkehrsraum stattfinden kann, so dass auch von dieser Seite sicher ist, dass ein Baugebiet entsteht, das ein ruhiges Wohnen in ansprechender Umgebung ermöglicht. Die Gemeinde ist jedenfalls der Auffassung, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen eine positive Auswirkung für das gesamte Wohnumfeld erreicht wird. Alle neu geplanten Baugrundstücke können über die be-

stehenden bzw. neu geplanten Erschließungseinrichtungen in das gemeindliche Straßennetz eingebunden werden.

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

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

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.

## 2.02 Bauliche und sonstige Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als „Allgemeine Wohngebiete“ (§ 4 - BauNVO) ausgewiesen, da für das Wohnen im ländlichen Raum das „Allgemeine Wohngebiet“ die geeignete Nutzungsart ist.

Die Gemeinde nutzt die Gliederungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung und schließt einzelne „allgemein zulässige Nutzungen“ aus, da sie mit den planerischen Zielvorstellungen an dieser Stelle der Ortslage nicht vereinbar sind. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Gebietscharakter des „allgemeinem Wohngebietes“ bleibt durch diese Gliederung aber gewahrt. Als Bauweise wird das eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhaus in offener Bauweise vorgesehen. Das wird damit begründet, dass das frei stehende Einzelhaus in der Gemeinde Jembke ortstypisch und landschaftscharakteristisch ist. Mit der Zulässigkeit von Doppelhäusern will die Gemeinde auch eine energie- und baugrundsparende Gebäudeart ermöglichen. Ferner wird im Bebauungsplan die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden geregelt. Zulässig sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung. Damit soll erreicht werden, dass keine zu große Verdichtung der Wohnbebauung auf den einzelnen Grundstücken stattfindet. Eine größere Verdichtung auf den Grundstücken hätte eine erhöhte Anzahl der notwendigen Stellplätze, die auf den Baugrundstücken nachzuweisen und auch herzustellen sind, zur Folge. Dieses wiederum würde sich durch eine erhöhte Versiegelung insgesamt negativ auf das Baugebiet auswirken. 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) von 0,3.

Da das innerhalb des öffentlichen Bereiches anfallende Niederschlagswasser nicht direkt der Vorflut zugeleitet werden soll, wird innerhalb des Plangebietes auch eine

Fläche für die Abwasserbeseitigung zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

Die zulässige Höhenlage für den Erdgeschossfußboden, die Traufhöhe und die Firsthöhe sind im Bebauungsplan geregelt. Diese Merkmale sind für die städtebauliche Gestaltung von wesentlichem Einfluss und unterstreichen die Festsetzung der eingeschossigen Bebauung.

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

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Mindestbauplatzgrößen sollen verhindern, dass sich zu klein geschnittene Grundstücke negativ auf den ländlichen Charakter der Orte auswirken.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung realisiert werden kann. Durch die vorgesehenen Festsetzungen entsteht ein Baugebiet, das durch eine ruhige Lage gekennzeichnet ist. Angrenzende bereits vorhandene Bebauung wird durch das neue Baugebiet nicht beeinträchtigt.

## **2.03 Berücksichtigung des Nieders. Spielplatzgesetzes**

Nach den Bestimmungen des Nieders. Gesetzes über Spielplätze (§ 2 Abs. 2 NSpPG) ist es erforderlich, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Spielplatz ausgewiesen werden muss. Gem. § 5 Abs. 2 des NSpPG kann auf die Anlage und Unterhaltung verzichtet werden, soweit den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise entsprochen wird. Die Gemeinde ist der Auffassung ist, dass die Voraussetzungen für diesen Bebauungsplan erfüllt werden. Außerdem befindet sich im angrenzenden Baugebiet „Nachweide IV“ ein Spielplatz, der auch von den Kindern des neuen Baugebietes gefahrlos erreicht werden kann. Von der Ausweisung eines Spielplatzes wird daher abgesehen.

## **2.04 Ver- und Entsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen. Nach Entleerung der Müllbehälter sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Die Nutzer der Grundstücke, deren Grundstücke nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert anfahren können.

Im Plangebiet ist auf der Fläche für das Regenrückhaltebecken ein Containerplatz für die Entsorgung von Altglas und Altkleider vorgesehen.

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

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

Das Niederschlagswasser wird durch eine Regenwasserkanalisation mit Regenwasserrückhaltung in einen Vorfluter abgeführt, damit der natürliche Abfluss aus dem Plangebiet nicht erhöht wird.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für die Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden. Im Bereich der Samtgemeinde Boldecker Land besteht für die Beseitigung des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken kein Anschluss- und Benutzungszwang. Bei der Ermittlung der Versickerungsgrundlagen sind die Empfehlungen des ATV-Arbeitsblattes A 138 – Voraussetzung, Bemessung und Berechnung von Versickerungsanlagen - zu beachten.

Um die hydrologischen Verhältnisse (Wasserversickerung) beurteilen zu können, wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Das Untersuchungsergebnis bestätigt die beabsichtigte Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet. Zur Verdeutlichung und als Entscheidungshilfe für Bauwillige wird das Gutachten der Begründung als Anlage beigelegt.

## **2.05 Brandschutz**

Die in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegenden Trinkwasserleitungen werden in einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Für den vorbeugenden Brandschutz ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Die Abstände zwischen den Hydranten sind so zu wählen, dass in einer maximalen Entfernung von 70 m 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.

## **2.06 Altlasten**

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

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

## 2.07 Kreisarchäologie

Der Gemeinde sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

## 2.08 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Nach den gesetzlichen Vorgaben (NBauO) kann die Gemeinde für die Gestaltung baulicher Anlagen für bestimmte Bereiche ihres Gemeindegebietes einen Rahmen setzen. Von dieser gesetzlichen Möglichkeit macht die Gemeinde Jembke Gebrauch. Begründet wird dies damit, dass durch die in der ÖBV vorgesehenen Mindestanforderungen an gestalterische Zielaussagen erreicht werden soll, dass zum einen der landschaftstypische Baustil (freistehende Wohnhäuser mit geneigten Dächern) eingehalten wird und zum anderen der Übergang in die freie Landschaft nicht durch zu krasse Gebäudeformen und Materialien beeinträchtigt wird. Daher wird ein Rahmen dahin gehend gesetzt, dass das Sattel, Walm- und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung und mit Dachmaterialien zulässig sein soll, wie es für die Ortslage typisch ist. Die vorgesehene Dachneigung lässt darüber hinaus auch zu, dass der entstandene Dachraum für Aufenthaltsräume genutzt werden kann.

Für freistehende Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) wird das vorgesehene Flachdach als angemessenes gestalterisches Merkmal angesehen.

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

Mit der getroffenen Materialwahl für die Außenwandflächen soll erreicht werden, dass Gebäude entstehen, die sich in die nähere Umgebung der bereits bebauten Grundstücke gestalterisch einfügen.

Eine Regelung über die Materialwahl für Grundstücksbefestigungen wird aus ökologischen Gründen für erforderlich angesehen.

Der Paragraph über die Ordnungswidrigkeiten wird durch die NBauO begründet.

## 3. Umweltbericht

### Beschreibung des Vorhabens

#### Vorbemerkungen

Die Firma I. Rutsch Erschließungsgesellschaft mbH möchte in der Gemeinde Jembke eine derzeit als Acker genutzte Fläche als Wohnbauland erschließen.

## **Fachplanungen**

Als übergeordnete Fachplanung steht der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1994) zur Verfügung.

Darin sind für die angegebene Fläche keine Vorgaben enthalten.

## **Lage**

Der Ort Jembke liegt im Landkreis Gifhorn, ca. 12 km nördlich der Stadt Wolfsburg.

Er wird der Landschaftseinheit „Süd- und Ostheider Sandgebiet“ zugeordnet.

Die Plangebietsfläche befindet sich im Nordosten des Ortes; unmittelbar an die derzeit ortsbegrenzende Wohnbebauung anschließend. Weiter im Nordosten liegen Ackerflächen, ansonsten ist die zu beplanende Fläche ebenfalls von bereits bebautem Wohnbauland umgeben.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 3,70 ha.

## **Abgrenzung des Untersuchungsraumes**

Den Untersuchungsraum bildet die Plangebietsfläche, lediglich für die Darstellung der Klimafunktion und des Landschaftsbildes wird die nähere Umgebung mit in die Betrachtungen einbezogen.

## **Bestandeserfassung und -bewertung**

Die Bestandesbeschreibung stellt den Ist-Zustand der Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung) vor dem Eingriff dar.

Die Erfassung der Biotoptypen (Arten- und Lebensgemeinschaften) wird nach den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLO), hier nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von Drachenfels, 1994 vorgenommen.

Die Bewertung der Schutzgüter *Boden, Wasserhaushalt, Luft/Klima* erfolgt nach dem Kriterium des *Natürlichkeitsgrades* in 3 bzw. 2 (Luft/Klima) verschiedenen Wertstufen. Das Schutzgut *Landschaftsbild* wird nach der *naturreaumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit* eingestuft.

Die Wertigkeit des Schutzgutes *Arten- und Lebensgemeinschaften (Biotopfunktion)* richtet sich im wesentlichen nach der *Naturnähe des Biotoptyps*, welche von den Standortverhältnissen, dem Vorkommen gefährdeter Arten und der Nutzungsart beeinflusst wird.

Die Wertstufen sind folgendermaßen gekennzeichnet:

Wertstufe 1 = von besonderer Bedeutung,

Wertstufe 2 = von allgemeiner Bedeutung,

Wertstufe 3 = von geringer Bedeutung.

## Biotopfunktion

### Flora

Kartiert wurde Mitte Juni 2004 durch zweimaligen Flächenbegang.

Im Wesentlichen ist 1 Biototyp anzutreffen:

### Sandacker (AS)

Zum Zeitpunkt der Kartierung war die Fläche mit Getreide bestellt und wurde intensiv bewirtschaftet.

Bei Brachliegen ist die Entwicklung einer Ackerwildkrautgesellschaft der Stellaria-media-Klasse wahrscheinlich, die in der Ausprägung am ehesten der Ackerfrauenmantel-Gesellschaft auf Sandböden mit höherer Basenversorgung zuzuordnen ist. Charakteristische Arten wie z.B. Klatsch-Mohn (*Papaver rhoeas*), Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*) sind auf dem ca. 2,5 m breiten Randstreifen zwischen „Tiddischer Weg“ und Ackerfläche anzutreffen,

### Bewertung

Intensiv genutzte Ackerflächen ohne nennenswerten Bestand an Ackerwildkräutern sind in unserer Kulturlandschaft das prägende Erscheinungsbild. Sie sind flächen-deckend anzutreffen. Eine entsprechende natürliche Flora und Fauna würde sich erst bei Brachliegen bzw. extensiver Bewirtschaftung einstellen.

Wertstufe: 3 (von geringer Bedeutung)

Entlang des „Tiddischer Weges“ verläuft ein bereits erwähnter ca. 2,5 m breiter ruderaler Streifen, auf dem einige ältere Obstbäume und zum größeren Teil neu angepflanzte Obstbäume stehen.

Ebenfalls in dieser Baumreihe anzutreffen sind eine Stiel-Eiche, 2 junge Blau-Fichten und eine Winter-Linde.

Die Biototypen sind in Karte 1 dargestellt.

## Geologie und Bodenfunktion

Das Material der Bodenbildung ist pleistozänen Ursprungs und stammt aus glazifluvialen Ablagerungen. Geologisch sind das Sande.

Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes leicht und weiter in südöstliche Richtung stärker (ca. 1 m) zum Tal der „Kleinen Aller“ hin ab.

Als Bodentyp wird in der Digitalen Bodenkarte Niedersachsens (1997) Podsol angegeben.

Aufgrund der langfristigen, intensiven landwirtschaftlichen Bodennutzung ist die Bildung einer Ortsteinschicht in einer Tiefe von ca. 40 bis 50 cm wahrscheinlich. Im Oberboden kommt es zur zunehmenden Auswaschung von Sesquioxiden und Huminstoffen, wodurch das Bindungsvermögen gegenüber Schadstoffen herabgesetzt wird. Die Erosionsgefahr durch Wind und Wasser ist gering.

### Bewertung

Bedingt durch die intensive Bewirtschaftung mit regelmäßigen Düngergaben und Vollumbruch des Bodens sind die natürlichen Lagerungsverhältnisse gestört, so dass die Bodenfunktion als beeinträchtigt angesehen werden kann. Podsole sind in der näheren Umgebung von Jembke verbreitet anzutreffen.

Wertstufe: 2 (von allgemeiner Bedeutung)

## **Wasserhaushaltliche Funktion**

### Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse sind durch das gegebene Relief relativ einheitlich. Aufgrund des angegebenen Bodentyps sind wasserstauende Schichten (oberflächennahes Grundwasser) in einer Tiefe von 40 bis 80 cm unter Flur wahrscheinlich. Der eigentliche Grundwasserleiter ist in einer Tiefe von ca. 2 bis 3 m zu erwarten.

Die Grundwasserneubildungsrate kann mit einem Wert von 200 bis 300 mm/Jahr angegeben werden und liegt für die Verhältnisse im Landkreis Gifhorn im oberen Bereich.

Aufgrund der vorhandenen Deckschichten und des gegebenen bodenbildenden Ausgangsmaterials ist das Gefährdungspotential gegenüber Schadstoffen im geringen bis mittleren Bereich anzusiedeln.

Das Plangebiet liegt in einem ausgewiesenen Grundwasserfördergebiet.

### Bewertung

Bedingt durch relativ mächtige Deckschichten ist mit wenig beeinträchtigten Grundwasserverhältnissen zu rechnen.

Wertstufe: 1-2 (von besonderer bis mittlerer Bedeutung)

### Oberflächenwasser

Im Plangebiet ist kein Oberflächenwasser vorhanden.

## **Klimafunktion**

Das Klima ist insgesamt maritim geprägt, kontinentale Einflüsse sind erkennbar.

Die Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 650 mm. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur ist mit 8,5 °C anzunehmen. Die Hauptwindrichtung ist West->Ost. Die Niederschlagsneigung liegt im oberen Bereich.

Die Plangebietsfläche liegt auf einer Höhe von ca. 65 m über NN und bildet derzeit noch einen schmalen unbebauten Keil zwischen bebauter und unbebauter Fläche. Ein Austausch von belasteten und unbelasteten Luftmassen ist ungehindert möglich.

### Bewertung

Aufgrund der Lage der Fläche zwischen bereits bebautem Gebiet und Ortsrand mit Anbindung zur freien Landschaft kann von einer Klimaausgleichsfunktion der Plangebietsfläche ausgegangen werden.

Wertstufe: 2 (von Bedeutung)

## **Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung**

Durch eine weitreichende Neubebauung mit Wohnhäusern am nordöstlichen Ortsrand von Jembke ist dieser Bereich bereit stark anthropogen beeinträchtigt.

In südlicher und nördlicher Richtung ist die Reliefausformung der eiszeitlich geprägten Landschaft durch bereits bestehende Bebauung kaum noch erkennbar. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises wurde zumindest die Eingrünung der bestehenden Bebauung angedacht, um den Übergang in die freie Landschaft homogener zu gestalten.

In nordöstliche Richtung folgend liegen Flächen, die sich durch reiche Strukturvielfalt auszeichnen und dadurch einen hohen Erholungswert besitzen.

### Bewertung

Die Plangebietsfläche liegt im Bereich einer beeinträchtigten Situation des Landschaftsbildes. In östliche Richtung folgend schließen sich allerdings Gebiete an, die durch eine naturraumtypische Eigenart, Vielfalt und Schönheit geprägt sind.

Wertstufe: 2 (von allgemeiner Bedeutung)

### Naturschutzrechtlicher Schutzstatus

Schutzgebiete nach den §§ 24, 26 und 27 sowie besonders geschützte Biotope nach § 28 (a und b) des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sowie Gebiete nach der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

### Bewertung des Eingriffs

Mit der Versiegelung ist für mindestens ein betroffenes Schutzgut eine Verminderung um eine Wertstufe verbunden. Damit ergeben sich für die Berechnung des Kompensationsbedarfes folgende Voraussetzungen:

- Die durch Versiegelung entstandenen Flächenverluste sind im Verhältnis 1:1 auszugleichen bzw. zu ersetzen
- Die Erhöhung der Strukturvielfalt für Arten und Lebensgemeinschaften im Bereich der Hausgärten kann zumindest zu einem geringen Anteil positiv auf die Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden.

Die einzelnen Flächenanteile für die Beeinträchtigungen durch Versiegelung werden nachfolgend dargestellt. Die Versiegelung der Grundstücke errechnet sich aus der Grundflächenzahl von 0,3 und der Fläche des Nettobaulandes. Auf einigen Grundstücken wird der Faktor von 0,3 gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauN-VO vom 23.01.1990) sicherlich überschritten (bis 0,45 ist möglich); allerdings wird es, angesichts der Grundstücksgrößen andererseits auch einige Grundstücke geben, auf denen der Faktor 0,3 nicht erreicht wird, so dass hier insgesamt mit dem Faktor 0,3 gerechnet werden kann:

|                                                 |                             |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|
| Verlust von halbruderaler Gras- und Staudenflur | 600 m <sup>2</sup>          |
| Verkehrsflächen                                 | 3.780 m <sup>2</sup>        |
| Nettobauland: 32.361 m <sup>2</sup> x 0,3 =     | 9.708 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>                                    | <b>14.088 m<sup>2</sup></b> |

Für die Kompensationsmaßnahmen ergibt sich damit ein Flächenbedarf von rund 14.000 m<sup>2</sup>.

### Kompensationsmaßnahmen

Für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen steht südlich der Ortslage Jembke eine Fläche zur Verfügung (s. Lageplan, Abb. 1). Zur Feststellung des Ist-Zustandes wurde in diesem Bereich eine Biotoptypenkartierung nach DRACHENFELS (2004) durchgeführt. Die kartierten Biotoptypen sind in Abb. 2 dargestellt:

Die Grünlandfläche ist etwa 4,2 ha groß. Sie wird im Südwesten und Südosten von einem Graben begrenzt. Beidseitig des südwestlichen Grabens wächst eine Baum-Strauch-Hecke, die überwiegend aus Zitterpappeln, Birken und Strauchweiden besteht. Der südöstliche Graben wird an beiden Seiten von einer nährstoffreichen Uferstaudenflur und weiteren Pflanzenarten nährstoffreicher Standorte begleitet. Am

nordöstlichen Rand des Grünlandes erstreckt sich eine, im südöstlichen Teil lückige, Baum-Strauch-Hecke mit Schwarzerlen und Strauchweiden. Das Grünland wurde als feuchtes Intensivgrünland kartiert. Es dominieren Gräser wie Weidelgras *Lolium perenne*, Wiesenfuchsschwanz *Alopecurus pratensis* und Honiggras *Holcus lanatus*. Daneben gibt es Feuchtzeiger wie Kuckuckslichtnelke *Silene flos-cuculi*, Rausenschmiele *Deschampsia cespitosa* und Kriechendem Hahnenfuß *Ranunculus repens* sowie geringe Vorkommen von typischen Arten der Flutrasen wie Weißes Straußgras *Agrostis stolonifera*, Brennender Hahnenfuß *Ranunculus flammula* und Gemeine Sumpfkresse *Rorippa palustris*.

Die hier geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs werden nachfolgend beschrieben und sind in Karte 2/b (IHDE & Partner) dargestellt:

#### **Maßnahme V 2:**

Die Baum-Strauch-Hecke am Südwestrand des Grünlands wird auf ganzer Länge erhalten. Sie ist etwa 320 m lang und 5 bis 8 m breit (ca. 2000 m<sup>2</sup>).

#### **Maßnahme V 3:**

Der südöstliche Teil des Grünlands wird auf einer Fläche etwa von 14.300 m<sup>2</sup> (130 m x 110 m) dauerhaft extensiv bewirtschaftet. Die Fläche wird zweimal im Jahr gemäht und das Mähgut wird abgefahren. Auf Düngung wird verzichtet.

#### **Maßnahme A 1:**

Der Grabenrand an der Südostseite des Grünlands wird abgeflacht und mit einer Baum-Strauchhecke bepflanzt.

#### **Maßnahme A 2:**

Zur Südecke des Grünlands fällt das Gelände hinter einer sichtbaren Kante zum Graben hin ab. In diesem abgesenkten Bereich wird auf 2 Flächen von jeweils ca. 250 m<sup>2</sup> der Oberboden abgeschoben, um 2 flache Mulden herzustellen.

#### **Maßnahme A 3:**

Das abgetragene Material der Maßnahme A 2 wird an der Nordwestgrenze der Kompensationsfläche als Begrenzungswall aufgebracht. Als zusätzliche Abgrenzung des extensiven Grünlands von der restlichen Grünlandfläche wird der Wall mit Gehölzen bepflanzt. Als Hauptgehölze kommen hierfür Weiden in Frage. Wall und Bepflanzung sollten auf einer Breite von etwa 6 m unterbrochen sein, um die Zufahrt zum Grünland zu gewährleisten.

Die genannten Maßnahmen Grünlandbewirtschaftung, Gehölzpflanzungen, Schaffung grundwassernäherer Standorte und Uferabflachung auf insgesamt 14.300 m<sup>2</sup> und der Erhalt einer Baum-Strauchhecke auf einer Fläche von etwa 2.000 m<sup>2</sup> sind geeignet, den oben beschriebenen Eingriff durch das Wohnbaugebiet „Tiddischer Weg“ zu kompensieren. Die Unwägbarkeiten bei der genauen Berechnung des Versiegelungsgrades (Faktor 0,3 bis 0,45 ist möglich) werden durch die zu erwartende Aufwertung durch die Hausgärten und die gegenüber dem errechneten Flächenbedarf erhöhte Flächengröße der Kompensationsmaßnahme aufgefangen:

- Die Abflachung des Grabenufers und die Schaffung grundwassernäherer Bereiche führt zu feuchteren Standortbedingungen auf dem Grünland. Dies, zusammen mit der gesicherten Mahd und der Abfuhr des Mähguts sowie dem

Verzicht auf Düngung des artenarmen Intensivgrünlands bildet eine gute Voraussetzung für die Entwicklung von artenreicherem Feuchtgrünland, wie Flutrasen oder Sumpfdotterblumenwiesen. Die schon vorhandenen feuchtezeigenden Pflanzenarten zeigen dieses Potenzial bereits an. Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften würde das nach BREUER (1994) eine Aufwertung um eine Wertstufe bedeuten (Bei Entstehung von seggen- und binsenreichem Feuchtgrünland sogar um 2 Wertstufen). Für die Schutzgüter Boden und Grundwasser wird durch die Aufwertung des Grünlands der Natürlichkeitsgrad um eine Wertstufe erhöht.

- Die Gehölze tragen zur Struktur- und Biotopvielfalt bei und grenzen das Grünland zur Umgebung ab. Die Erlen beschatten den Graben und erhöhen dessen Naturnähe.

## Quellen

*BREUER, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Inform.dienst Naturschutz Niedersachs. 1/94: 1 – 60.*

*DRACHENFELS, O. v. (2004): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. – Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4: 1 – 240.*

## 4. Plandurchführung

Das Plangebiet wird durch einen Erschließungsträger realisiert. Öffentliche Flächen, die für die Durchführung der Planung erforderlich und vom Erschließungsträger kostenfrei auf die Gemeinde zu übertragen sind, sind nicht Bestandteil der Planung.

## 5. Kosten und Finanzierung

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

## 6. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

### Landwirtschaftskammer Hannover – vom 05.08.04

Die Aufnahme der neuen Wohnbaufläche ist aus agrarstruktureller Sicht nicht zu beanstanden.

Hinsichtlich der Ausgleichsfläche und Maßnahme (Teilbereich B) bestehen keine Beanstandungen.

Der Tiddischer Weg ist für die örtliche Landwirtschaft zum Erreichen der landwirtschaftlichen Nutzfläche von besonderer Bedeutung. Die Durchgängigkeit muss in vollem Umfang erhalten bleiben.

Zu den Feststellungen im Begründungstext zum B-Plan, dass aufgrund der langfristigen intensiven landwirtschaftlichen Bodennutzung die Bildung einer Ortsteinschicht wahrscheinlich ist, ist Folgendes hinzuzufügen: Die Podsolierung ist ein bodengene-

tischer Prozess, der insbesondere durch einen zu tiefen pH-Wert verursacht wird; von anthropogener Podsolierung wird im Zusammenhang mit der Versauerung des Bodens durch Niederschläge (saurer Regen) gesprochen. Die landwirtschaftliche Bodennutzung ist hiernach für die Bildung einer Ortsteinschicht nicht verantwortlich.

#### **Unterhaltungsverband Oberaller – vom 11.08.04**

Hinweis auf Punkt 2.04 – Ver- und Entsorgung der Begründung:

Es ist in jedem Fall der Nachweis zu erbringen, in welcher Weise das Niederschlagswasser bewirtschaftet werden soll. Der Abfluß von der Bebauungsfläche darf den natürlichen Abfluß des Niederschlagswassers nicht überschreiten. Für den Fall, daß eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die die Abflußmenge des Niederschlagswassers auf das natürliche Maß reduzieren. Auch hierfür sind hydraulische Nachweise zu führen.

#### **Land-E – vom 24.08.04**

Für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie benötigen wir eine Leitungstrasse vom Streijering zur Planstraße MF. Für diese Leitungstrasse bitten wir um die Eintragung eines Leitungsrechtes (Breite 2,0 m) zu unseren Gunsten. Die Leitungstrasse ist von Überbauung und tief wurzelnden Gehölzen freizuhalten.

Ausführende Firmen sind darauf hinzuweisen, dass rechtzeitig vor Baubeginn die neuesten Lagepläne bei uns einzuholen sind. Trassenwarnbänder, die bei Bauarbeiten freigelegt wurden, müssen wieder in ihre ursprüngliche Lage zurückgebracht werden.

Sollten innerhalb der Verkehrsflächen im Bereich unserer Versorgungstrassen Anpflanzungen von Bäumen und Büschen vorgesehen sein, ist sowohl aus Gründen des Natur- und Baumschutzes als auch aus Gründen der Versorgungssicherheit und des Unfallschutzes unser beigefügtes Merkblatt zu beachten.

#### **Nds. Betrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz – vom 31.08.04**

Landeseigene Anlagen und Messeinrichtungen werden nicht berührt.

Diese Prüfung ersetzt nicht die in einem wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes.

#### **Bezirksregierung Hannover – vom 01.09.04**

In bezug auf Abwurfkampfmittel bestehen keine Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle; Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

#### **Landkreis Gifhorn – vom 02.09.04**

##### **Untere Wasserbehörde**

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die vorgesehene Form zur Beseitigung des Niederschlagswassers auch tatsächlich möglich ist.

Für das Regenrückhaltebecken und deren Betrieb ist voraussichtlich eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Die Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Weyhausen-Brackstedt u. entsprechend des Antrages der VW AG in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III A. I.R. stehende Schutzzone befindet sich im Verfahren. Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 sowie das Merkblatt zum Arbeitsblatt zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten zu berücksichtigen.

#### **Untere Naturschutz- und Waldbehörde**

Keine Anregungen.

#### **Untere Abfallbehörde**

##### **Bodenschutzrechtliche Stellungnahme**

Nach dem derzeitigen Stand des Altlastenkatasters befinden sich keine Verdachtsflächen im o.a. Plangebiet.

##### **Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme**

Grundsätzliche Bedenken gegen die o.a. Planung bestehen nicht. Im allgemeinen wird an dieser Stelle auf das Auftreten von Gerüche in landwirtschaftlichen Gebieten hingewiesen. Dies macht im Baugenehmigungsverfahren u.U. weitere Betrachtungen oder Nachweise notwendig. Emittierende Anlagen bedürfen grundsätzlich im Genehmigungsverfahren einer besonderen Beurteilung.

##### **Abfallrechtliche Stellungnahme**

Bedenken werden nicht erhoben, wenn hinsichtlich der Durchführung der Müllabfuhr die Hinweise des Begründungstextes dieses B-Planes eingehalten werden.

## **7. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**

Lagen nach Abschluss des Planverfahrens nicht vor.

## **8. Ordnungswidrigkeiten**

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

## 9. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2004 bis 02.09.2004 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahme in der Sitzung am 13.10.2004 durch den Rat der Gemeinde Jembke beschlossen.

Jembke, den 25.10.2004

---

Bürgermeister

