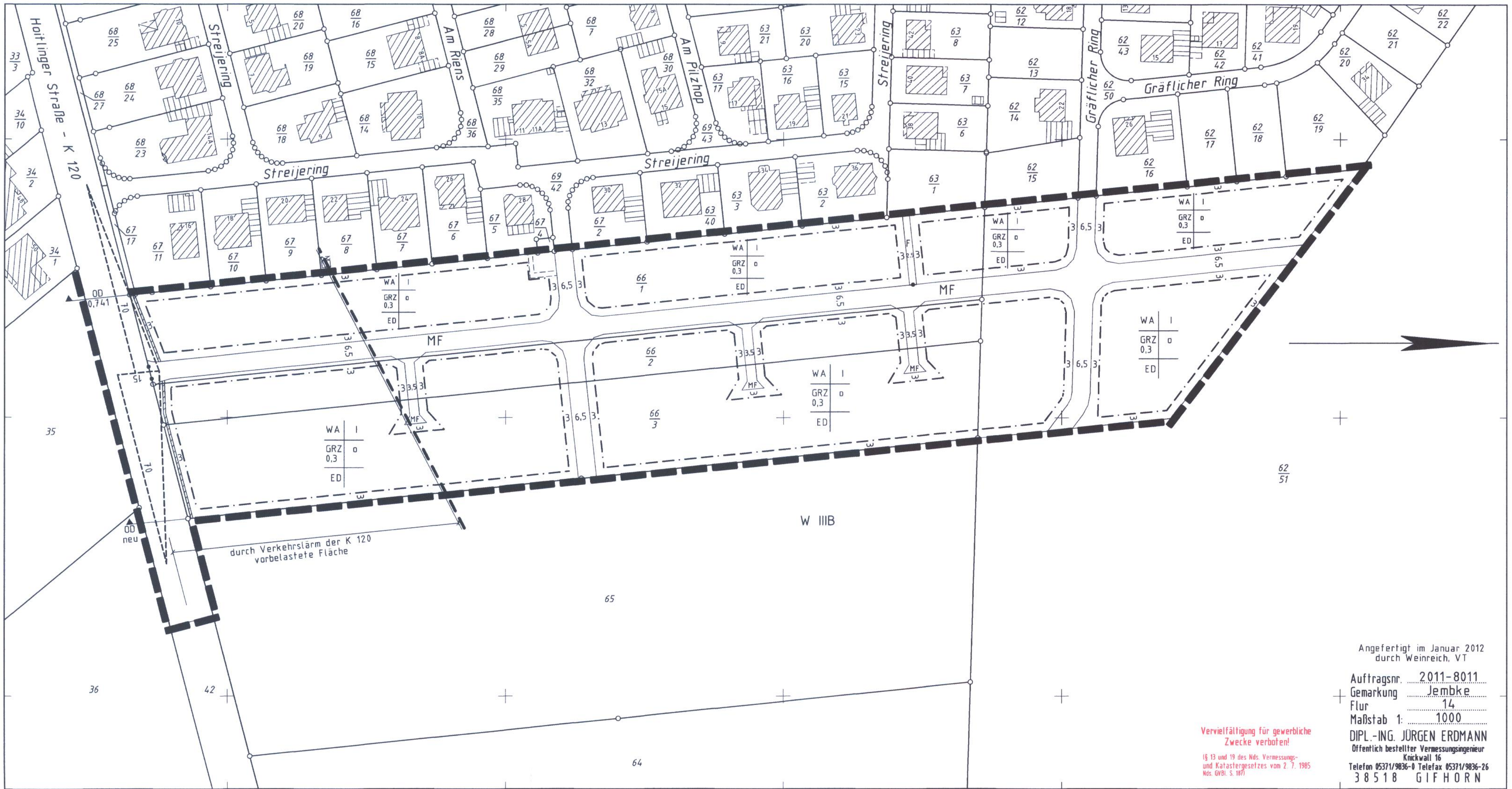




Angefertigt im Januar 2012
durch Weinreich, VT

Auftragsnr. 2011-8011
Gemarkung Jembke
Flur 14
Maßstab 1: 1000
DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
3 8 5 1 8 G I F H O R N

Vervielfältigung für gewerbliche
Zwecke verboten!
§ 13 und 19 des Nds. Vermessungs-
und Katastergesetzes vom 2.7.1985
Nds. GVBl. S. 187

Planzeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 2

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

MF Straßenverkehrsfläche, Mischfläche

F Fußweg

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Begünstigter: örtliche Versorgungsträger

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung
(§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

durch Verkehrslärm der K 120 vorbelastete Fläche
siehe textliche Festsetzung Nr. 6

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

Nachrichtlich

Mögliche private Lärmschutzwand (4,5 m hoch)

W III B
Wasserschutzbereich
Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Zone III B
des im Verfahren befindlichen Wasserschutzbereiches für
das Wasserwerk Brackstedt/Weyhausen.
Die Bestimmungen der Wasserschutzbereichsverordnung
sind entsprechend zu berücksichtigen.

OD Ortsdurchfahrtsgrenze

Hinweis:

Grundstücke, die parallel an der Hoitlinger Straße / K 120 liegen, müssen direkt
verkehrlich von dieser erschlossen werden (Zu- und Abfahrtsgebot).



IDB
IMMOBILIEN DEVELOPMENT
und Beteiligungsgesellschaft
Niedersachsen mbH IDB & Co.
Objekte Gifhorn-Wolfburg-KG
Ein Unternehmen der
Sparkasse Gifhorn-Wolfburg
Steinweg 8
38518 Gifhorn
Tel. 0 53 71 60 76 20
Fax 0 53 71 60 76 20

Abschrift der **URSCHRIFT**

Gemeinde Jembke

Bebauungsplan
„Nachtweide V“

Maßstab: 1 : 1.000

Stand: 15.12.11
geändert am: 10.01.12
24.01.12
15.02.12

C·G·P Stadtplanung GmbH

Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen.
Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 4)
 - Tankstellen (Nr. 5)sind nicht Bestandteile dieses Bebauungsplanes und daher ausgeschlossen.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximale Oberkanten der Gebäude von 10,0 m sowie maximale Sockelhöhen (OKFF bzw. OK Erdgeschossfußboden) von 0,50 m über Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.
3. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind i.S. von § 9 Abs. 1 a BauGB folgende Maßnahmen vorzunehmen:
In der Gemarkung Jembke, Flur 6, ist auf dem Flurstück 3 auf einer Fläche von 9.305 m² und auf dem Flurstück 15 auf einer Fläche von 3.269 m² durch Waldumbau ein standorttypischer Laubmischwald zu entwickeln. Vorrangig sind Eichen, daneben auch Birke sowie in geringer Zahl auch andere Laubbaumarten wie Eberesche oder Rotbuche anzupflanzen. Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden.
Zur Förderung des Laubholzjungwuchses und zur Verbesserung der Möglichkeiten für den Sameneintrag für eine zusätzliche Naturverjüngung ist der vorhandene Nadelholzbestand stark (bis ca. 50 % der Stämme) aufzulichten. An Bestandsaußenrändern sind Gehölzsäume aus Sträuchern und niedrigen Bäumen anzulegen.
4. Als Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffs in den Feldlerchen-Brutraum sind alternierend mit der Fruchtfolge auf Ackerschlägen im näheren und weiteren Umfeld um die Vorhabensfläche (Feldmark Jembke) jährlich 2 bis 3 Lerchenfenster anzulegen. Bei diesen handelt es sich um künstliche, durch Ausheben der Sämaschine oder nachträgliches Ausfräsen geschaffene Fehlstellen á ca. 20 m² im Getreide. (Nicht in Mais, Raps oder Zuckerrübe) Pro Brutpaar sind 2 – 3 Stück pro ha anzulegen. Bei der Wahl des Ackerschlaages ist darauf zu achten, dass zu Vertikalstrukturen (Gebüsche, Bäume, Feldscheunen etc.) ein Mindestabstand von ca. 100 m eingehalten wird. Zu Windkraftanlagen sollte der Abstand noch etwas höher ausfallen.
Zur richtigen Lage von Lerchenfenstern in einem Acker ist der Begründung eine Anlage beigelegt.
5. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB festgesetzt sind.
Die Maßnahmen werden den Baugrundstücken entsprechend zugeordnet.
6. In dem Planbereich, der durch Verkehrslärm der K 120 vorbelastet ist, sind geeignete bauliche Maßnahmen zum Schallschutz an bzw. in Gebäuden vorzusehen. Hierbei sind die Vorschriften der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten.

Abschrift Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Nachtweide V“ der Gemeinde Jembke,
Landkreis Gifhorn

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

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

2. Planinhalte

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

3. Plandarstellung

4. Flächenbilanz

5. Nachrichtliche Übernahmen

6. Kosten und Finanzierung

7. Hinweise aus der Fachplanung

8. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

9. Ordnungswidrigkeiten

10. Umweltbericht

- 10.1 Einleitung
- 10.2 Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
- 10.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
- 10.4 Zusätzliche Angaben

11. Verfahrensvermerk

Anlage

- schalltechnisches Gutachten
- Biotoptypenplan
- Lage der Kompensationsmaßnahmen
- Lage von Lerchenfenstern
- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

1.0 Allgemeines

1.01 Vorbemerkung

Die Samtgemeinde Boldecker Land besteht aus den Mitgliedsgemeinden Barwedel, Bokendorf, Jembke, Tappenbeck, Osloß und Weyhausen. Nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) ist die Samtgemeinde Boldecker Land und damit auch die Gemeinde Jembke, in dem dieses Bauleitplanverfahren durchgeführt wird, dem Ordnungsraum Braunschweig zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten. Diese Vorgaben aus dem LROP wurden als verbindliche Festlegungen in das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP 2008) übernommen.

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

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

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

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

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

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

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

Jembke zeichnet sich durch eine günstige Lagebeziehung zu den benachbarten Grundzentrum Weyhausen und dem nahegelegenen Oberzentrum Wolfsburg aus, wohin auch die Hauptmobilitätsströme ausgerichtet sind. Mit Anbindung über die B 248 und mehreren Bushaltestellen ist die Gemeinde gut an die Zentren angebunden.

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

Die Gemeinde Jembke hat z.Zt. 1.972 Einwohner (nur Hauptwohnungen, Stand: 10/11).¹⁾

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

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

¹⁾ eigene Zählung der SG Boldecker Land

1.2 Planungsanlass

In Jembke stehen keine Bauflächen zur Verfügung, die sofort bebaubar wären.

Um den erforderlichen Wohnbedarf abzudecken, entsteht im Osten der bebauten Ortslage eine Wohnbaufläche von ca. 3,3 ha entsprechend für ca. 40 Wohnbaugrundstücke.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfasst Flächen östlich der bebauten Ortslage von Jembke.

Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

1.5 Rechtsverhältnisse

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

1.6 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Besondere Gefährdungen oder Gegebenheiten, die zu erhöhten Aufwendungen beim Bau der Erschließungsanlagen und Gebäude führen könnten, sind nicht bekannt.

1.7 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

Verkehr

Südlich der geplanten Wohnbebauung (überbaubare Grundstücksfläche) verläuft die Kreisstraße 120 (K 120 - Hoitlinger Straße). Je nach Abstand und Intensität können Lärmimmissionen auftreten.

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

Landwirtschaft

Der Ort ist teilweise geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen (hierzu gehören auch Beregnungsbrunnen), Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme sind hinzunehmen. Das Grundstück ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten

Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerante Maß beschränkt.

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

1.8 Ziel und Zweck der Planung

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

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

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

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich insbesondere

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

zu regeln.

1.9 Rechtsgrundlagen

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

2. Planinhalte

2.1 Erschließung

Gemäß dem vorgesehenen Erschließungskonzept erfolgt die Anbindung der neu herzustellenden Verkehrsflächen an die K 120 (Hoitlinger Straße). Für die geplante Anbindung ist zwischen der Gemeinde Jembke und dem Landkreis Gifhorn eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen.

Z.Zt. liegen die neuen Bauflächen noch an der freien Strecke der K 120. Die Verlegung der Ortstafel erfolgt jedoch im Zuge der Realisierung des Baugebietes. Eine Voraussetzung zur Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) ist, dass die parallel an der K 120 liegenden Grundstücke direkt über die K 120 verkehrlich angebunden werden. Zur Lärminderung und Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit von derzeit 100 km auf 50 km ist der Einbau einer Verkehrsinsel geplant.

Im Bereich der künftigen OD ist der Seitenraum der K 120 durch geeignete bauliche Maßnahmen (Hochbord, Gehweg, Entwässerung) so zu gestalten, dass sich dem Verkehrsteilnehmer der Innerortscharakter einer OD erschließt.

Über die OD-Verlegung, insbesondere den Bau und die Unterhaltung der Nebenanlagen und der Verkehrsinsel ist mit dem Landkreis Gifhorn eine OD-Vereinbarung zu schließen.

Alle jetzt und später gegen die von der K 120 ausgehenden Immissionen erforderlich werdenden Maßnahmen gehen nicht zu Lasten des Landkreises Gifhorn.

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

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

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

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

Im östlich an das Plangebiet angrenzenden Baugebiet ist ein Spielplatz auf dem Flurstück 63/1 vorhanden. Um eine fußläufige Verbindung zum Spielplatz zu ermöglichen, wird ein Fußweg in einer Breite von 2,5 m festgesetzt.

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

2.2 Bauliche und sonstige Nutzung

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

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

Die Gemeinde nutzt die Gliederungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung (§ 1 Abs. 4 BauNVO) und schließt einzelne allgemein zulässige Nutzungen aus; die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 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.

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

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

2.3 Lärmbelastung und Schallschutz

Parallel zur südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Kreisstraße 120 (K 120 - Hoitlinger Straße).

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

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der mit der Planung angestrebten städtebaulichen Entwicklung wurde der TÜV NORD Umweltschutz mit der Berechnung und Beurteilung der zukünftig im Plangebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen beauftragt. Es wurde untersucht, wie sich die Verkehrsgerausche (K 120) auf die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen auswirken und wie die vom Gesetzgeber geforderten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigt werden können.

In die Untersuchung eingeflossen ist auch die geplante Verlegung des Ortseingangsschildes um ca. 80 m nach Osten.

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 Autobahn A 39 und zum anderen mit Berücksichtigung der A 39 zugrunde gelegt.

Bei der Bauleitplanung sind in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte zuzuordnen.

Danach sollten die folgenden Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von

tagsüber	55 dB(A),
nachts	45 dB(A)

nach Möglichkeit nicht überschritten werden.

Im vorliegenden Fall können die Immissionsgrenzwerte, die in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) normativ festgelegt sind, mit herangezogen werden, auch wenn die betrachtete Bauleitplanung nicht unter den in der Verordnung definierten Anwendungsbereich fällt.

Als obere Grenze für eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) dürfen die Grenzwerte der 16. BImSchV von

Tagsüber	59 dB(A),
nachts	49 dB(A)

nicht überschritten werden.

Für den **Planfall 1** (ohne Bau der A 39) ist festzustellen, dass im Plangebiet künftig (Prognosejahr 2025) durch die Geräuschemissionen der Straßenwege Beurteilungspegel von tagsüber bis zu 63 dB(A) bzw. nachts bis 57 dB(A) zu erwarten sind. Diese Werte werden im östlichen Teil des Plangebietes in einem Abstand von bis zu 100 m zur K 120 (Straßenmitte) überschritten. Im westlichen Teil des Plangebietes beträgt dieser Abstand bis zu 80 m; der geringere Abstand begründet sich aufgrund der geringeren Geschwindigkeit.

Legt man die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) zugrunde, so ist eine Überschreitung des Nachtgrenzwertes in einem Streifen von ca. 40 m Abstand im westlichen Teil und ca. 50 m Abstand im östlichen Teil bezogen zur K 120 (Straßenmitte) festzustellen. Im Tageszeitraum wird der genannte Tagesgrenzwert bereits in einem Abstand von ca. 17 m im Westen bzw. 30 m im Osten bezogen zur K 120 (Straßenmitte) eingehalten. Für den **Planfall 2** (mit Bau der A 39) ist festzustellen, dass im Plangebiet künftig (Prognosejahr 2025) durch die Geräuschemissionen der Straßenwege Beurteilungspegel von tagsüber 63 dB(A) bzw. nachts bis zu 54 dB(A) zu erwarten sind. Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) werden im Plangebiet in einem Abstand von max. 55 m zur K 120 (Straßenmitte) überschritten.

Legt man die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) zugrunde, so ist eine Überschreitung des Nachtgrenzwertes in einem Streifen von ca. 30 m Abstand zur K 120 (Straßenmitte) festzustellen. Im Tageszeitraum wird der genannte Tagesgrenzwert bereits in einem Abstand von ca. 25 m zur K 120 (Straßenmitte) eingehalten. Damit ist festzustellen, dass im Planfall 2 insbesondere im Nachzeitraum deutlich geringere Geräuschemissionen zu erwarten sind im Vergleich zu Planfall 1.

Außerdem wurde, um die Wirksamkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Erwall) abschätzen zu können, für den Planfall 1 ein 3 m hoher Erdwall entlang der gesamten südlichen geplanten Wohnbebauung eingerechnet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich im östlichen Teil des Plangebietes keine relevante Geräuschminderung ergibt. Im westlichen Teil kann der Orientierungswert nach DIN 18005 von tags 55 dB(A) bereits in einem Abstand von ca. 28 m zur K 120 (Straßenmitte) eingehalten werden. Ohne Wall beträgt dieser Abstand ca. 35 m, was einer Geräuschminderung durch den Wall von 1 dB(A) entspricht.

Unter Berücksichtigung, dass die Kosten für einen Erdwall in keinem Verhältnis zu einer marktorientierten Erschließung stehen und um dem Gebot nachkommen zu können, die Anforderungen Kosten sparenden Bauens zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), hat sich die Gemeinde gegen die Errichtung eines Erdwalles entschieden. Durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen ist dafür zu sorgen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen. Hierbei sind die Richtlinien der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten.

Aufgrund der hohen derzeitigen Geräuschbelastung (Planfall 1) wird das Plangebiet vorsorglich in einem Abstand von bis zu 100 m zur K 120 (Straßenmitte) im Osten bzw. im westlichen Teil des Plangebietes mit bis zu 80 m Abstand als „durch Verkehrslärm vorbelastet“ gekennzeichnet. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird aufgenommen, dass in diesen Bereichen geeignete bauliche Maßnahmen zum Schallschutz an bzw. in Gebäuden vorzusehen sind.

Um den privaten Grundstückseigentümern der direkt an der K 120 liegenden Grundstücke die Möglichkeit zur Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen zu eröffnen, wird parallel zur K 120 eine Lärmschutzwand festgesetzt.

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

2.4 Ver- und Entsorgung

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

2.4.1 Trinkwasser

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

2.4.2 Abwasser

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

2.4.3 Löschwasser

Die in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegenden Trinkwasserleitungen werden in einem ausreichend dimensionierten Durchmesser ausgeführt. 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.

2.4.4 Oberflächenwasser

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

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden durch das Büro bsp ingenieure, Braunschweig, von der anstehenden Geländeoberkante (GOK) insgesamt acht Kleinrammbohrungen nach DIN EN ISO 22475-1 bis in Endteufen von max. 5,0 m unter GOK niedergebracht. Die im Rahmen der Baugrunderkundung angetroffenen Grundwasserflurabstände liegen in dem Bereich der im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt zwischen 1,5 m und 5,0 m unter Gelände.

Die Bedingungen für eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser werden in der DWA – A 138 (ehemals: ATV-DVWK-Richtlinie A 138) benannt. Hierbei bestehen insbesondere folgende Forderungen:

- Durchlässigkeit der anstehenden Böden im Bereich zwischen 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s.
- Ausreichend mächtiger Sickerraum, d.h. Mindestabstand zwischen Versickerungselement und Mittlerem höchstem Grundwasserstand (MHGW; meist $a \geq 1,0$ m).
- Ausreichender Abstand zu Kellern und anderen baulichen Anlagen.

Nach den Untersuchungsergebnissen ist eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA – A 138 in den Bereichen möglich, in denen durchlässige Sande der Schicht 2 anstehen. Um eine Versickerung nach technischem Regelwerk zu ermöglichen, ist das Gelände so aufzufüllen, dass mindestens 1 m Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und mittlerem höchstem Grundwasser (0,5 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.

ckern kann. Im Bereich der Erschließungsstraßen erfolgt die Versickerung im bewachsenen profilierten Straßenrandbereich.

Somit ist eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung nachgewiesen und sichergestellt.

2.4.5 Abfallbeseitigung

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

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

2.5 Altlasten

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

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.

2.6 Kreisarchäologie

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

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

2.7 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

2.7.1 AUFGABENSTELLUNG

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

Da im Sinne von § 21 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) auf Grund der B-Planaufstellung 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 §§ 14ff des BNatSchG und der besonderen Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG dargestellt werden.

2.7.2 METHODIK

Die Biotopausstattung und Landschaftsstruktur auf der Vorhabensfläche sowie der unmittelbar angrenzenden Bereiche wurden am 28.12.2011 durch Geländebegehung aufgenommen. Als Kartiergrundlage diente ein Auszug aus dem ALK-Datensatz der GLL Wolfsburg. Die Ansprache der Biotoptypen erfolgte auf Basis des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (V. DRACHENFELS 2011). Parallel zur Biotopkartierung erfolgte eine Sichtkontrolle auf mögliche Fledermaus-Quartiere in Altbäumen, Hinweisen auf Vogelbruten resp. Vorkommen besonders geschützter Vogelarten.

Im Hinblick auf den vorgegebenen Bearbeitungszeitraum (Fertigstellung bis Anfang Januar 2012) 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, d. s. die Schutzgüter Boden, Wasser Klima / Luft, wird auf publizierte Daten zurückgegriffen.

2.7.3 GEGENWÄRTIGER ZUSTAND

• Biotopausstattung, Vegetation und Landschaftsstruktur

Das Planungsgebiet (= Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes) wird vollständig von einem Sandacker in Intensivnutzung [ASI] eingenommen. Aufgrund der Bewirtschaftungsweise fehlen typische Arten der Ackerbegleitflora bis auf vernachlässigbare Reste. Weitere Ackerschläge in gleicher Ausprägung wie der vorgenannte schließen in nördlicher, östlicher und (jenseits der Kreisstraße) südlicher Richtung an.

In westliche Richtung grenzt an das Plangebiet ein vor wenigen Jahren neu erstelltes Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet [OED] mit kleinen Ziergärten aus zumeist artenarmen Scherrasen und nicht heimischen Stauden und Gehölzen an.

Eingebettet in eine Sonstige Grünanlage ohne Altbäume [PZA] befindet sich am südlichen Rand des Wohngebietes ein Regenwasserrückhaltebecken mit Dauerstau, das als Sonstiges naturfernes Staugewässer [SXS] erfasst ist. Auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße ragt in einem relativ schmalen Streifen ein Eichenmischwald armer, trockener Standorte [WQT] in den betrachteten Landschaftsausschnitt hinein.

Die Kreisstraße [OVS] wird außerhalb der Ortslage von Jembke beiderseits von einem Seitenstreifen gesäumt, welche mit einer von Gräsern dominierten Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte [UHM] sowie in größeren Abständen mit jüngeren Laubbäume bestanden sind.

Im Bereich der Einmündung eines Wirtschaftsweges [OVW] in die Kreisstraße wird eine Parzelle zum Anbau von Obst, Gemüse und Zierblumen genutzt, die als Gemüse- und sonstige Gartenbaufläche [EGG] kartiert ist. An ihrer West- und Südseite wächst ein Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten [BZN]. Nördlich und östlich grenzt eine Fläche mit Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte [UHM] an, die teilweise als Landwirtschaftliche Lagerfläche [EL] genutzt wird.

• Abiotische Faktoren

- Boden ¹

Fast im gesamten Vorhabensgebiet steht Pseudogley-Braunerde an. Bodenartlich handelt es sich um lehmigen Sand unterlagert von Sand, der aus Geschiebedecksand durchsetzt mit Geschiebelehm über glazifluviatilen Ablagerungen hervorgegangen ist.

Am Nordrand des Gebietes wird eine kleine Fläche von Podsol eingenommen, ein Sandboden hervorgegangen aus glazifluviatile Ablagerungen.

Das ackerbauliche Ertragspotenzial wird für die Pseudogley-Braunerde-Standorte mit »mittel« angegeben, für die Podsol-Flächen mit »gering«.

Hinsichtlich Erosion durch Wasser besteht für beide Bodentypen keine bzw. eine sehr geringe Gefährdung, hingegen ist das Gefährdungspotential für Winderosion hoch.

Angaben über erhebliche Bodenbelastungen liegen nicht vor. Die Vorhabensfläche ist nicht als Verdachtsfläche für Altablagerungen eingestuft. Schutzwürdige Geotope sind nicht vorhanden.

- Wasser

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig im Bereich des Grundwasserkörpers »Ise Lockergestein links«. Dieses gehört zum Hydrogeologischen Raum »Nord- und mitteldeutsches Mittelpleistozän«, Teilraum »Lüneburger Heide Ost«.

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

Natürliche Oberflächengewässer sind im Bereich der Vorhabensfläche nicht vorhanden. Die Kleine Aller als nächstgelegenes Fließgewässer verläuft in einer Entfernung von ca. 800 m östlich des Plangebietes.

Glazifluviatile Sedimente bilden im größeren Teil des betrachteten Landschaftsausschnittes einen gut durchlässigen Porengrundwasserleiter aus. Die Grundwasseroberfläche befindet sich in Höhen zwischen 55 m bis 60 m ü NN, nach NW auf 65 m ansteigend.

Bei einer meist hohen Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine beträgt die Grundwasserneubildung zwischen 151 und 200 mm/a. Nach Südosten hin nimmt die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine merklich ab, da in diesem Bereich eine Grundwassergeeringeleiter ansteht.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist allgemein mittel; konkrete Daten zur Grundwassergüte liegen nicht vor.

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

- Klima / Luft

Der betrachtete Landschaftsraum ist bei vorherrschend westlichen Winden durch ein maritimes Klima geprägt, wobei durch die nach Osten hin vorgeschobene Lage kontinentale Einflüsse bemerkbar werden. Die durchschnittliche Lufttemperatur beträgt im Januar zwischen -0,5 und +0,5 C, im Juli 16,0 – 17,0 C. Die mittlere Jahresschwankung der Temperatur liegt bei 16,5 – 17,5 C. Die mittlere Jahressumme der Niederschläge beträgt 600 bis 750 mm.

¹ Nach NIBIS-Kartenserver des LBEG

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

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

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 (Vielfalt, Eigenart und Schönheit)**

Der betrachtete Landschaftsausschnitt zeigt sich als nahezu ebenes Terrain mit natürlicherweise nur sehr geringen Höhenunterschieden; strukturierende oder prägende Reliefformen sind nicht vorhanden.

Die Gleichförmigkeit des Geländes wird noch unterstrichen durch die großflächige Ackernutzung bei gleichzeitigem Fehlen von natürlichen oder weitgehend naturnahen Vegetationselementen, die die Landschaft gliedern und beleben. Erst in mittlerer Entfernung bringen Baumreihen und Feldhecken eine gewisse Strukturierung in die Ackerflur.

Siedlungsrand und freie Landschaft stoßen am gegenwärtigen Rand der Wohnbebauung von Jembke ohne Übergang aufeinander. Eine historische Kontinuität in der Landschaftsentwicklung ist nicht erkennbar. Auch der Waldstreifen, der von Süden her bis an den Ortsrand heranreicht sowie als Horizontlinie erkennbare Wälder und Forste, welche die vorhandene Bebauung deutlich überragen, vermitteln nur in geringem Maße einen Eindruck von Naturnähe. In nordwestlicher Richtung wird dieser Aspekt durch die alles überragenden Windenergieanlagen des Windparks Barwedel überprägt.

Eine ähnliche Beeinträchtigung ergibt sich in östlicher Richtung durch eine den Landschaftsraum querende Hochspannungsleitung.

Der Siedlungsbereich selbst ist geprägt durch eine ausgesprochene Gleichförmigkeit und zeigt allgemein eine sehr geringe Natürlichkeit und Vielfalt in der Begrünung; vorhandene Gewässer weisen einen naturfernen Ausbauzustand auf, ihnen kommt keine Erlebniswirksamkeit zu. Eine spezifische Eigenart, z. B. in den Bauformen, orientiert am Landschaftsraum, ist nicht gegeben.

Aufgrund der geringen Naturnähe des betrachteten Landschaftsausschnittes 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 auf der Kreisstraße, welche unmittelbar am Planungsgebiet vorbeiführt, merklich überdeckt. Bei bestimmten Witterungsbedingungen tritt zusätzlich die Geräuschkulisse der B 248 als zusätzliche Störgröße in Erscheinung.

Anlagen, die durch Geruchsemissionen die Landschaft erheblich belasten, sind nicht vorhanden.

2.7.4 BELANGE DES SPEZIELLEN ARTENSCHUTZES

- **Faunistisches Potential**

Vorhandene Biotopausstattung, 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; vielfach unterliegen sie nicht den strengen artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Das Vorhandensein von Sommer- wie Winterquartieren und anderer geschützter Lebensstätten von Fledermäusen kann im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden, da keinerlei entsprechend geeignete Strukturen vorhanden sind. Aus gleichem Grund ist eine Nutzung des Gebietes als Jagdhabitat nahezu ausgeschlossen; bedeutende Zugwege über das Areal sind sehr unwahrscheinlich.

Der Landschaftsraum um Jembke liegt nicht im Hauptverbreitungsgebiet des Feldhamsters in Niedersachsen (POTT-DÖRFER & HECKENROTH 1994).

Für Vögel bietet das Plangebiet nur in sehr geringem Umfang Möglichkeiten zur Brut. Eine potentielle Eignung ist dabei nur für Offenlandarten wie die Feldlerche (*Alauda arvensis*) oder die Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) gegeben, die aber den eigentlichen Vorhabensbereich wegen der angrenzend bestehenden Bebauung weitgehend meiden werden. Da ältere, insbesondere großkronige Bäume im Gebiet fehlen, finden größere Vogelarten, z. B. Greife, keine für sie geeigneten Brutplätze.

Kleinvögel legen zumeist jedes Jahr neue Nester zu 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, bzw. für Greifvögel wie Rotmilan (*Milvus milvus*), Mäusebussard (*Buteo buteo*) und Turmfalke (*Falco tinnunculus*).

Das Planungsgebiet zählt nicht zu den avifaunistisch bedeutsamen Landschaftsteilen in Niedersachsen (NLWKN in web).

Kriechtiere und Lurche finden auf der derzeit als Acker genutzten Fläche keine Habitatsysteme vor, die ihre Lebensraumansprüche erfüllen. Von einer Bedeutung des Planungsgebietes als Landlebensraum für diese beiden Artengruppen ist demzufolge nicht auszugehen.

Entsprechendes gilt für Schmetterlinge, Stechimmen, Heuschrecken und andere Insektenarten. Einzig aus der Gruppe der Laufkäfer werden einzelne Arten den Vorhabensbereich besiedeln.

• **Farn- und Blütenpflanzen**

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

Im Rahmen der Biotopkartierung im Dezember 2011 haben sich ebenfalls keinerlei Hinweise auf Vorkommen gesetzlich geschützter Farn- und Blütenpflanzen im Planungsgebiet oder in unmittelbar angrenzenden Bereichen ergeben.

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

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

2.7.5 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 der Eichenmischwald armer, trockener Sandböden [WQT] zu den bundesweit stark gefährdeten (RIECKEN et al. 2006), in Niedersachsen vom vollständiger Vernichtung bedrohten Biotoptypen (v. DRACHENFELS 1996). 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 mit Ausnahme des Eichenmischwaldes den im Untersuchungsgebiet vorhandenen 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 (RIECKEN 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

1 = von vollständiger Vernichtung bedroht 2 = stark gefährdet 3 = gefährdet – = nicht gefährdet

d = Degenerationsstadium

Wertstufen (Wst)

V = von besonderer Bedeutung III = von allgemeiner Bedeutung II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung

I = von geringer Bedeutung

Biotoptyp [Code]	RL _D	RL _N	Wst
Sandacker in Intensivnutzung [ASI]	-	-	I
Ziergebüsch aus überwieg. nicht heimischen Gehölzarten [BZN]	-	-	I
Gemüse- und sonstige Gartenbaufläche [EGG]	-	-	I
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume [PZA]	-	-	II
Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte [UHM]	-	3d	III
Eichenmischwald armer, trockener Sandböden [WQT]	2-3	1	V

- Farn- und Blütenpflanzen

Nach GARVE (2007) zählt der Bereich im Umfeld des Planungsgebietes zu den floristisch merklich verarmten Landschaftsräumen Niedersachsens.

Die Vorhabensfläche unterliegt gegenwärtig vollständig der ackerbaulichen Nutzung. Aufgrund der konventionell-intensiven Bewirtschaftungsweise sind wildlebende Blütenpflanzenarten nur in geringer Artenzahl und Individuenhäufigkeit vertreten. Dabei handelt es sich ausschließlich um häufige und in Niedersachsen weit verbreitete Arten mit relativ geringen Standortansprüchen. Sippen, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, zeigen hingegen in der Regel eine mehr oder weniger enge Anpassung an bestimmte standörtliche Gegebenheiten. Diese geschützten Arten können sich unter den gegebenen Bedingungen im Gebiet nicht dauerhaft etablieren.

Die Bedeutung des untersuchten Landschaftsteiles ist im Hinblick auf den Pflanzenartenschutz von sehr geringer Bedeutung.

- Tierarten

Entsprechend der Biotopausstattung und -struktur ist für das Untersuchungsgebiet von einer starken Verarmung der Fauna auszugehen. Mangels geeigneter Strukturen ist eine Nutzung des Areals als Jagdhabitat für Fledermäuse nahezu ausgeschlossen; Möglichkeiten zur Quartieranlage – z. B. Altbäume – fehlen.

Brutvögel sind im Planungsgebiet kaum zu erwarten, jedoch kann angenommen werden, dass das Areal zum Brutlebensraum der Feldlerche bzw. der Schafstelze gehört. Erstgenannte gilt in Niedersachsen (KRÜGER & OLTMANNS 2007) wie auch bundesweit (SÜDBECK et al. 2009) als gefährdete Art (Rote-Liste-Kategorie 3), zudem unterliegt sie dem gesetzlichen Schutz nach der BArtSchV in Verbindung mit dem BNatSchG.

Greifvögel wie auch diverse andere Vogelarten, die z. T. im Siedlungsbereich von Jembke brüten, nutzen die überplante Ackerparzelle zur Nahrungssuche. Die Bedeutung dieses Areals als Nahrungshabitat für Vögel ist jedoch aufgrund der Biotopstruktur und Nutzungssituation insgesamt eher gering. Ausweichmöglichkeiten sind im näheren und weiteren Umfeld gegeben. Eine Bedeutung als Rastgebiet für Wintergäste ist nicht gegeben.

Ähnlich wie bei den Vögeln stellt die Ackerfläche im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes einen Ausschnitt aus dem Lebensraum bestimmter Laufkäfer-Arten dar. Einige von diesen unterliegen gleichfalls dem gesetzlichen Schutz. Die potentiell vorkommenden Arten sind jedoch noch relativ weit verbreitet, so dass eine vorhabensbedingte Gefährdung der Population nicht zu besorgen ist.

Eine dauerhafte Besiedlung des Areals durch andere artenschutzrechtlich geschützte Arten erscheint entsprechend der Biotopausstattung und Landschaftsstruktur insgesamt als (nahezu) ausgeschlossen.

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

• Schutzgut Boden

Die im Gebiet anstehenden Böden gelten weder auf Landkreisebene, noch landesweit als seltene Bodentypen oder solche mit besonderen Merkmalen. Bei einem überwiegend mittleren, stellenweise geringen ackerbaulichen Ertragspotential ist auch die Bedeutung für die landwirtschaftliche Bodennutzung allenfalls durchschnittlich.

Aufgrund der über viele Jahre erfolgten intensiven Bewirtschaftungsweise ist von einer gewissen Degradierung der Böden auszugehen.

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 die Rohstoffgewinnung (Sand- / Kies), vor allem westlich der Ortslage von Jembke, verändert. Durch die Offenlegung besteht ein erhöhtes Verschmutzungsrisiko.

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

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

• **Schutzgut Klima**

Die Bedingungen bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft weichen im Untersuchungsgebiet nicht wesentlich von denen anderer besiedelter Bereiche in ländlicher Umgebung im Klimaraum ab. Die Schadstoffbelastung erreicht in der Regel keine kritischen Werte, da aufgrund der Offenheit des Geländes ein weitgehend ungehinderter Luftaustausch erfolgen kann. Jedoch sind größere Wälder als Klimaausgleichsräume vom Planungsgebiet durch z. T. stark frequentierte Straßen getrennt.

Zur Reinhaltung resp. Regeneration belasteter Luft trägt die Vorhabensfläche nicht bei; eine Klima ausgleichende Wirkung kommt ihr nicht zu.

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

• **Schutzgut Landschaftsbild**

Das betrachtete Gebiet weist insgesamt eine merkliche anthropogene Überformung auf. Natürliche, vegetationsbestimmte Landschaftselemente sind im näheren Umfeld um das Planungsgebiet nicht vorhanden, die landschaftliche Vielfalt ist natürlicherweise insgesamt recht gering, aufgrund der Nutzungssituation weiter reduziert.

In deutlichem Kontrast zur angrenzenden freien Landschaft steht die bestehende Bebauung, der es zudem an einer charakteristischen, landschaftsraumtypischen Eigenart mangelt.

Beeinträchtigt ist das Landschaftserleben zudem durch die Verarmung der Fauna. Akustisch tritt der Fahrzeugverkehr vor allem auf den überörtlichen Straßen in den Vordergrund. Als Erlebnisraum für eine Natur orientierte Naherholung ist das Planungsgebiet und dessen Umfeld kaum geeignet.

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

2.7.6 KONFLIKTANALYSE

• Angaben zum Vorhaben

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von 32.887 m² soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Rund 29.000 m² sind als mit Gebäuden überbaubare Fläche vorgesehen, wobei eine Grundflächenzahl von 0,3 bei einer eingeschossigen, offenen Bauweise festgesetzt wird. Der Anteil an Straßenfläche wird etwa 3.870 m² betragen.

Flächen zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Für Kompensationsmaßnahmen werden externe Flurstücke herangezogen.

• Eingriffsbetrachtung

- Schutzgut »Arten und Lebensgemeinschaften«

Bei Realisierung der geplanten Bebauung kommt es zu einer vollständigen Beseitigung des gegenwärtig vorhandenen Ackerbiotops. Ersetzt wird dieser durch ein Wohnbaugebiet mit Einzelhäusern nebst Hausgärten sowie einer Erschließungsstraße.

Mit den Veränderungen im Biotopbestand einher geht ein Wechsel in der Flächennutzung. Beides zusammen führt dazu, dass die Möglichkeiten zur Besiedlung des Areals durch Tiere nachhaltig modifiziert werden. Anstelle der bisher (in geringem Umfang) anzutreffenden Vogelarten der offenen Landschaftsräume werden anspruchslose Kulturfolger treten.

Konkrete Daten zur Brutvogelfauna im Bereich des Planungsgebietes liegen nicht vor. Es kann als sicher gelten, dass die Feldlerche (*Alauda arvensis*) in der Feldmark östlich von Jembke brütet. Durch die geplante Bebauung einer bislang offenen Ackerfläche wird das nutzbare Brutareal für diese Vogelart verkleinert, da die Tiere zu vertikalen Strukturen, wie .z. B. Gebäuden, Mindestabstände von bis zu 100 m einhalten. Aus Vorsorgegründen wird davon ausgegangen, dass ein Brutpaar der Feldlerche durch die vorgesehene Umwandlung von Acker in Bauland (bzw. Wohnhausgrundstücke mit Gärten) beeinträchtigt wird.

Die gegebene Funktion der Ackerparzelle als Nahrungshabitat für diverse Vögel fällt nicht unter die Schutzbestimmungen des BNatSchG. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist auch nicht abzuleiten, da genügend Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Für Laufkäfer der Ackerfluren resultiert aus dem Vorhaben eine Verkleinerung ihres Lebensraumes. Da das Planungsgebiet allerdings nur einen relativ geringen Teil des gesamten durch die Laufkäfergruppe besiedelbaren Areals ausmacht, werden mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit vorhabensbedingt keine die örtliche Population gefährdenden Beeinträchtigungen eintreten.

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

Insgesamt bedingt das Vorhaben im Sinne des Gesetzes erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, die der Kompensation bedürfen.

- Schutzgut »Boden«

Mit Verwirklichung des Bauvorhabens kommt es durch Überbauung und Neuversiegelung (Gebäude, Straßen) zu einer Beeinträchtigung von insgesamt rund 12.560 m² bislang offe-

ner, aber vorbelasteter Bodenfläche. Der Boden wird an diesen Stellen aufgrund von Abgrabung bzw. Überbauung zerstört.

Im Bereich der zukünftigen Gärten, welche zusammen etwa 20.270 m² Fläche einnehmen werden, wird der Boden durch Kulturmaßnahmen irreversibel derart verändert, dass er zu einem so genannten Hortosol wird und nicht mehr einem natürlichen Bodentyp entspricht.

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 im Plangebiet 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 Vergrößerung des klimatischen Belastungsraumes (Ortlage Jembke).

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 geschaffen und Gärten u. ä. angelegt werden sollen. Eine entsprechende Überprägung des betrachteten Landschaftsausschnittes ist durch die bestehende Bebauung (Einfamilienhaussiedlung) bereits gegeben. Aufgrund der vorgesehenen Höhenbeschränkung für die Gebäude im geplanten Neubaugebiet wird ein Angleich an die vorhandene Bausubstanz erreicht.

Die geplante Ergänzung der Wohnbebauung wird sich nur wenig auf das Landschaftsbild auswirken, da die grundlegende Landschaftsstruktur aus Einfamilienhaussiedlung im direkten Übergang zur weitgehend offenen Feldflur mit zumeist ackerbaulich genutzten Flächen bestehen bleibt. Vorhabensbedingt werden weder vorhandene Beeinträchtigungen wie die

geringe Natürlichkeit und landschaftliche Vielfalt im betrachteten Landschaftsausschnitt verringert oder völlig abgestellt, noch werden sich neuerliche Störungen in erkennbarem Umfang ergeben.

Vom historischen Ortskern von Jembke ist das geplante Neubaugebiet durch z. T. seit längerem bestehender Bebauung visuell abgeschirmt.

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

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

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

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

Zum Schutz im Plangebiet brütender Vögel und deren Lebensstätten (Nester) sind die Arbeiten zur Erschließung des Baugebietes auf jeden Fall außerhalb der Vogelbrutzeit, vorzugsweise in den Herbst- / Wintermonaten, durchzuführen, um Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen zu vermeiden.

• **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 Flächenangaben sind dem Bebauungsplanentwurf entnommen; der Anteil an mit Gebäuden überbaute Fläche ist aus den festzusetzenden Grundflächenzahlen errechnet.

Biotoptypen (BT)

ASI = Sandacker in Intensivnutzung

PHZ = Ziergarten

OE = Einzelhausbebauung

OVS = Straße

Bestand				Planung			
BT	Fläche [m²]	Wertstufe	FI-Wert	BT	Fläche [m²]	Wertstufe	FI-Wert
ASI	20.313	1	20.313	PHZ	20.313	1	20.313
ASI	8.705	1	8.705	OE	8.705	0	0
ASI	3.869	1	3.869	OVS	3.869	0	0
Gesamt	32.887		32.887	Gesamt	32.887		20.313

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 12.574 Flächenwerten.

Der Eingriff in das Schutzgut **Boden** wird flächenmäßig der durch Versiegelung beeinträchtigten Grundfläche von rund 12.580 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 6.280 m² Grundfläche.

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

• Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

- Kompensation der Eingriffe in Biotope

Innerhalb des B-Plangebietes stehen keine Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zur Verfügung. Nach den Vorstellungen der Gemeinde Jembke soll die Eingriffskompensation auf zwei Flurstücken in der Gemarkung Jembke, Flur 6, nördlich von Bokensdorf, rund 4 km nordwestlich vom Vorhabensgebiet in Form eines Waldumbaues erfolgen. Ziel ist es, Teilflächen mit arten- und strukturarmen Nadelholz-(Kiefern-)Forst zu standorttypischen Laubmischwald aus zumeist Eiche und Birke zu entwickeln.

Die Eigentümer stellen entsprechend der Eigentumsverhältnisse im Baugebiet »Nachtweide V« anteilmäßig Flächen zur Verfügung:

- für das Flurstück 3 sind es rd. 74 % im westlichen Teil, Richtung Kreisstraße 28;
- für das Flurstück 15 sind es rd. 26 % im nördlichen Teil zum Flurstück 14.

Beide Flurstücke sind derzeit (Dezember 2011) mit Kiefernforsten [WZK] im Stangenholz- bis schwachen Baumholzstadium bestanden. Sehr vereinzelt finden sich einige gleichaltrige oder ältere Laubbäume (Stiel-Eiche bzw. Hänge-Birke). Nach der »Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung« des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2006) kommt diesen Forstbeständen die Wertstufe »2« zu.

Standortheimisch für den im Bereich der Kompensationsflächen anstehenden Podsol-Boden ist ein Eichenmischwald armer, trockener Sandböden [WQT], für den als jüngerer Bestand (Laubholz-Jungbestand [WJL]) die Wertstufe 3 anzusetzen ist. Mit dem geplanten Waldumbau wird folglich eine Aufwertung um eine Wertstufe erreicht.

Bei einem Kompensationsbedarf in Höhe von 12.574 Flächenwerten wird demzufolge eine Gesamtfläche von ca. 12.574 m² benötigt.

Gemäß Aufteilungsplan (s. o.) entfällt auf das Flurstück 3 eine Fläche von 9.305 m², der Anteil an Kompensationsfläche für das Flurstück 15 beträgt 3.269 m².

Die ungefähre Lage und Größe der Kompensationsflächen auf den Flurstücken 3 und 15 ist im anliegenden Kartenauszug dargestellt. Die genaue Lage kann sich entsprechend den örtlichen Gegebenheiten geringfügig ändern.

Da im betroffenen Waldgebiet Eichen und Birken als primäre Zielarten der Laubwald-Entwicklung nur in relativ geringem Umfang vorhanden sind, erfolgt der Waldumbau durch Pflanzung, vorrangig von Eiche, daneben auch Birke sowie in geringer Zahl auch andere Laubbaumarten wie Eberesche oder Rotbuche. Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden. Zur Förderung des Laubholzjungwuchses und zur Verbesserung der Möglichkeiten für den Sameneintag für eine zusätzliche Naturverjüngung wird der vorhandene Nadelholzbestand stark (bis ca. 50 % der Stämme) aufgelichtet. An Bestandsaußenrändern sind Gehölzsäume aus Sträuchern und niedrigen Bäumen anzulegen.

- Kompensation des Eingriffs in dem Feldlerchen-Lebensraum

Angenommen wird der Verlust an Brutlebensraum für ein Brutpaar der Feldlerche.

Der Brutplatzverlust für die Feldlerche wird durch Anlage von so genannten „Lerchenfenstern“ kompensiert. Bei diesen handelt es sich um künstliche, durch Ausheben der Sämaschine oder nachträgliches Ausfräsen geschaffene Fehlstellen á ca. 20 m² im Getreide. [Nicht in Mais, Raps oder Zuckerrübe] Pro betroffenes Brutpaar werden 2 – 3 Stück pro ha angelegt.

Als Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffs in den Feldlerchen-Brutraum sind somit alternierend mit der Fruchtfolge auf Ackerschlägen im näheren und weiteren Umfeld um die Vorhabensfläche (Feldmark Jembke) jährlich etwa 2 bis 3 solcher Lerchenfenster anzulegen. Bei der Wahl des Ackerschläges ist darauf zu achten, dass zu Vertikalstrukturen (Gebüsche, Bäume, Feldscheunen etc.) ein Mindestabstand von ca. 100 m eingehalten wird. Zu Windkraftanlagen sollte der Abstand noch etwas höher ausfallen.

Zur richtigen Lage von Lerchenfenstern in einem Acker (Quelle: LBV o.J.) ist der Begründung eine Anlage beigelegt.

- Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut »Boden«

Der Ausgleich in das Schutzgut »Boden« ergibt sich durch die Abstellung von Beeinträchtigungen, die aus der Umwandlung von reinen Nadelholz-Forsten zu Laubwald resp. aus der Anlage von Lerchen-Fenstern resultieren.

Bei einem Kompensationsbedarf im Äquivalent von etwa 6.290 m² wird mit dem Waldumbau auf annähernd gleich großer Fläche bzw. den insgesamt rund 60 m² für die Lerchenfenster ein vollständiger Ausgleich in das Schutzgut geschaffen.

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

BÜRO FÜR KLIMA UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE ZIMMERMANN (1988): Zur Ermittlung und Bewertung des Klimas im Rahmen der Landschafts(rahmen)planung. Untersuch. Landschaftspfl. 14: 1–137

BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ (Hrsg.) (2001): Bekanntmachung der besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 20 a Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes. – Bundesanzeiger Jg. 53, Nr. 35a, 283 S.

DEUTSCHER WETTERDIENST (Hrsg.) (1964): Klima-Atlas von Niedersachsen. Offenbach a. M.

DRACHENFELS, O. v. (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. Natursch. Landschaftspfl. Niesesachs. H 43 1–507

- GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. 5. Fassung, Stand 1.3.2004 Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24(1) 1–76
- HOFFMEISTER, J. (1937): Die Klimakreise Niedersachsens. Stellingen, Oldbg.
- KÖHLER, B., A. PREISS (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 20(1): 1–60
- KORNECK, D., M. 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
- LBEG = LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (o. D.): NIBIS-Kartenserver zu den Themen: Böden in Niedersachsen und Hydrogeologie. in web
- NLFB = NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (1997): Böden in Niedersachsen. Digitale Bodenkarte 1:50.000 und Bodenübersichten. Hann.
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.) (2006): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 7. Aufl., Hann.
- PATERAK, B., E. BIERHALS, A. PREIS (2001): Hinweise zur Ausarbeitung und Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 21(3): 121–192
- POTT, R. (1992): Die Pflanzengesellschaften Deutschlands. Ulmer, Stgt. 427 S.
- POTT-DÖRFER, B., H. HECKENROTH 1994): Zur Situation des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) in Niedersachsen. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. H. 32 5–23
- RIECKEN, U., P. FINCK, U. RATHS, E. SCHRÖDER, A. SSYMANK (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen in Deutschland. 2. fortgeschriebene Fassung. NatSch Biol Vielfalt H. 34 1–318
- RIECKEN, U., P. FINCK, U. RATHS, 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. November 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 zur 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414

Zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.7.2009 I 2585

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz

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

(Das Gesetz wurde als Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 I 2542 vom Bundestag beschlossen. Es ist gem. Art. 27 Satz 1 dieses Gesetzes am 01.03.2010 in Kraft getreten.)

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

Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24. Juni 2004

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

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

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

USchadG – Umweltschadensgesetz

Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007

BGBl. 2007 Teil I Nr. 19 S. 666

3. Plandarstellung

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

4. Flächenbilanz

Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 3,5 ha	100 %
Wohnbauflächen	ca. 2,9 ha	83 %
Verkehrsflächen, vorhanden und geplant	ca. 0,6 ha	17 %

Im Plangebiet können ca. 40 Baugrundstücke neu entstehen.

5. Nachrichtliche Übernahmen

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

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

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

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der z.Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

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

6. Kosten und Finanzierung

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

7. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH - vom 03.01.12

Die in der Hoitlinger Straße verlaufende Struktur darf bei der Umsetzung nicht beschädigt werden.

Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

Allgemeine Hinweise darauf, dass

- eine rechtzeitige Abstimmung und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen erfolgt;
- so früh wie möglich Veränderungen oder Verlegungen vorhandener Telekommunikationsleitungen angemeldet werden;
- jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist und Beschädigungen vermieden werden;
- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes eine ungehinderte, unendgeldliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege zu möglichen ist;
- auf den Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG einzuräumen ist;

Anmerkung:

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

Wasserverband Vorsfelde und Umgebung - vom 04.01.12

Im Bereich der K 120 befindet sich eine Trinkwassertransportleitung, die beim Bau der geplanten Verkehrsinsel zu berücksichtigen ist.

Anmerkung:

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

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 09.01.12

Es wird davon ausgegangen, dass eine Abstimmung mit dem Grundeigentümer/Bewirtschafter herbeigeführt wurde. Zukünftige Anwohner sind auf landwirtschaftliche Immissionen wie Staub, Geräusche, Geruch o.ä. hinzuweisen.

Durch den Landentzug z.B. für die geplante A 39 würden wir es begrüßen, wenn für Kompensationsmaßnahmen keine Ackerflächen in Anspruch genommen werden.

Anmerkung:

Eine Abstimmung mit den Betroffenen hat bereits stattgefunden. Hinweise auf landwirtschaftlichen Immissionen sind bereits in der Begründung sowie im Umweltbericht enthalten.

Für Kompensationsmaßnahmen werden keine Ackerflächen in Anspruch genommen.

LSW Netz GmbH - vom 10.01.12

Im nordwestlichen Bereich verlaufen im Bereich der Flurstücke 66/1 und 62/51 Ortsnetzkabel. Die Kabel im Flurstück 62/51 sind bereits dinglich gesichert. Für das Flurstück 66/1 fehlt die Sicherung. Hierfür bitten wir um Eintragung eines Leitungsrechtes.

Anmerkung:

Im B-Planentwurf sind in den Bereichen der genannten Flurstücke bereits Leitungsrechte enthalten. Da für das Flurstück 62/51 bereits eine dingliche Sicherung vorliegt, ist die Eintragung eines Leitungsrechtes im B-Plan nicht mehr erforderlich und wird wieder herausgenommen.

Landkreis Gifhorn – vom 12.01.12

Untere Wasserbehörde

Keine Bedenken, wenn das Gelände in den Bereichen in denen eine Versickerung nicht möglich ist, so aufgefüllt wird, dass mindestens 1 m Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und mittlerem höchstem Grundwasserstand aufgefüllt wird.

Für den Bau von Unterkellerungen ist eine „Weiße Wanne“ vorzuschreiben, da durch den hohen Grundwasserstand mit drückendem Wasser zu rechnen ist.

Anmerkung:

Anmerkung:

Die Ausführungen zur Auffüllung des Geländes werden durch Aufnahme in die Begründung beachtet.

Den Bau einer „Weißen Wanne“ vorzuschreiben geht über die Regelungsmöglichkeiten im Rahmen des B-Planes hinaus.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Auf die Gestaltung des Ortsrandes sollte geachtet werden. Auf jeden Fall sollte auf einen 5 m breiten Grünstreifen verzichtet werden. Ausgleichsmaßnahmen sollten außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

Anmerkung:

Durch ein Fachbüro wurde ein naturschutzfachliches Eingriffsgutachten erarbeitet, dessen Ergebnis in den überarbeiteten Planunterlagen enthalten ist.

Untere Straßenverkehrsbehörde

Die Verlegung der Ortstafel erfolgt durch die Erschließung des Baugebietes, nicht durch den Bau einer Verkehrsinsel.

Anmerkung:

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

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 14.02.12

Verweis auf Stellungnahme vom 09.01.12.

Inhalt der Stellungnahme:

Es wird davon ausgegangen, dass eine Abstimmung mit dem Grundeigentümer/Bewirtschafter herbeigeführt wurde. Zukünftige Anwohner sind auf landwirtschaftliche Immissionen wie Staub, Geräusche, Geruch o.ä. hinzuweisen.

Durch den Landentzug z.B. für die geplante A 39 würden wir es begrüßen, wenn für Kompensationsmaßnahmen keine Ackerflächen in Anspruch genommen werden.

Anmerkung:

Eine Abstimmung mit den Betroffenen hat bereits stattgefunden. Hinweise auf landwirtschaftlichen Immissionen sind bereits in der Begründung sowie im Umweltbericht enthalten.

Für Kompensationsmaßnahmen werden keine Ackerflächen in Anspruch genommen. Es ist nichts weiter zu veranlassen.

Wasserverband Vorsfelde - vom 28.02.12

Hinweis darauf, dass sich im Bereich der geplanten Verkehrsanbindung an die K 120 eine Trinkwassertransportleitung befindet.

Anmerkung:

Der Hinweis ist bereits in der Begründung zum B-Plan enthalten.

Landkreis Gifhorn - vom 07.03.12

Untere Bauaufsichtsbehörde

Die Lärmschutzwand bedarf einer Baugenehmigung.

Anmerkung:

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

Untere Wasserbehörde

Die Fläche liegt im Einzugsbereich der Wasserfassungen des Wasserwerkes Weyhausen-Brackstedt und entsprechend des Antrages der Stadtwerke Wolfsburg in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III AIIIB.

Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten.

Anmerkung:

Der Hinweis ist bereits in den Planunterlagen (zeichnerische Darstellung und Begründung) enthalten.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Zur Einbindung des Ortes in die freie Landschaft und zur Erhaltung des dörflichen Charakters wird eine Grüngestaltung entlang der Hoitlinger Straße z.B. in Form eines Eichenhains oder einer Obstwiese empfohlen.

Anmerkung:

In der Abwägung verschiedener städtebaulicher Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die auch im Interesse der besseren Erschließung und der Wirtschaftlichkeit der Baugebietsentwicklung auf eine Durchgrünung und auf eine ausgeprägte Ortsrandgestaltung verzichtet.

8. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen bis zum Ende des Verfahrens nicht vor.

9. Ordnungswidrigkeiten

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

10. Umweltbericht

10.1 Einleitung

Kurzdarstellung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Flächen im Osten der Ortslage von Jembke für die Erschließung neuer Bauflächen vorbereitet.

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

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

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

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

10.2. 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 des Fachgutachtens, das im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurde, 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 anschließend 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 im Westen angrenzenden Wohngebiete unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner vormaligen intensiven Nutzung als Ackerland kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnbebauungen dar. Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzenden Wohngebiete bis heute von prägender Bedeutung.

Im Süden parallel zu den überbaubaren Flächen des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 120 (K 120).

Bewertung

Verkehrslärmimmissionen

Das Plangebiet wird von Immissionen aus dem Verkehrslärm der K 120 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, dass es bei geringeren Entfernungen als ca. 80 – 100 m von der K 120 zu Überschreitungen des nächtlichen schalltechnischen Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) kommt.

Die Belastung der hinzuziehenden Bevölkerung durch Verkehrslärm kann durch entsprechende Maßnahmen an bzw. in Gebäuden und im Wohnumfeld reduziert werden.

Um die künftigen Bauherren auf die Lärmbelastung hinzuweisen, wird der Bereich im Bebauungsplan als „durch Verkehrslärm vorbelastet“ kenntlich gemacht.

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 durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen. Gegenüber der bereits vorhandenen Belastung aus den angrenzenden Baugebieten und wegen der geringen Größe der für eine Wohnbebauung vorgesehen Flächen wird es aber zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung in der Ortslage führen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Der Ort ist einerseits geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen und andererseits von einer intensiven Wohnnutzung aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Wolfsburg. 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 (hierzu gehören auch Beregnungsbrunnen), 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 enthält Flächen für Wohnbaunutzung und wurde bisher als Intensivackerland genutzt. In den angrenzenden Wohnbauflächen ist die Vegetation der Hausgärten entsprechend der unterschiedlichen Aneignung der Gärten durch Anbau- und Ziergartenteile ausgeprägt.

Durch den Wechsel in der Flächennutzung kommt es im Plangebiet zu einer Veränderung im Biotopbestand, was die Lebensraumbedingungen für Tiere erheblich und nachhaltig modifiziert. Dies betrifft vorrangig Vögel, bei denen sich anspruchslose Kulturfolger als Brutvögel etablieren können, während die schon jetzt nur in geringem Umfang anzutreffenden Arten der offenen Landschaftsräume weiter zurückgedrängt werden. Da im weiteren Umfeld noch geeignete Habitate für diese Arten vorhanden sind, ist mit ihrem völligen Verschwinden nicht zu rechnen. Es kann angenommen werden, dass das Areal zum Brutlebensraum der Feldlerche bzw. der Schafstelze gehört. Erstgenannte gilt in Niedersachsen als auch bundesweit als gefährdete Art, zudem unterliegt sie dem gesetzlichen Schutz nach der BArtSchV in Verbindung mit dem BNatSchG.

Greifvögel wie auch diverse andere Vogelarten, die z.T. im Siedlungsbereich von Jembke brüten, nutzen die überplante Ackerparzelle zur Nahrungssuche.

Ähnlich wie bei den Vögeln stellt die Ackerfläche einen Ausschnitt aus dem Lebensraum bestimmter Laufkäfer-Arten dar. Einige von diesen unterliegen gleichfalls dem Schutz.

Das Plangebiet zählt nicht zu den avifaunistisch bedeutsamen Landschaftsteilen in Niedersachsen (NLWKN in web).

Bundes- oder landesweit gefährdete Farn- und Blütenpflanzensippen wurden weder im Plangebiet noch in den angrenzenden Bereichen gefunden.

Bewertung

Entsprechend der Biotopausstattung und -struktur wird die Fauna als im Artenbestand stark verarmt eingestuft. Mangels geeigneter Strukturen ist eine Nutzung als Jagdhabitat für Fledermäuse nahezu ausgeschlossen; Möglichkeiten zur Quartieranlage – z.B. Altbäume – fehlen. Brutvögel sind im Planungsgebiet nicht zu erwarten. Konkrete Daten zur Brutvogelfauna im Bereich des Plangebietes liegen nicht vor. Aus Vorsorgegründen wird davon ausgegan-

gen, dass ein Brutpaar der Feldlerche durch die vorgesehene Umwandlung von Acker in Bauland (bzw. Wohnhausgrundstücke mit Gärten) beeinträchtigt wird.

Die gegebene Funktion der Ackerparzelle als Nahrungshabitat für diverse Vögel fällt nicht unter die Schutzbestimmungen des BNatSchG. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist auch nicht abzuleiten, da genügend Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Für Laufkäfer der Ackerfluren resultiert aus dem Vorhaben eine Verkleinerung ihres Lebensraumes. Da das Plangebiet allerdings nur einen relativ geringen Teil des gesamten durch die Laufkäfergruppe besiedelten Areals ausmacht, werden mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit vorhabensbedingt keine die örtliche Population gefährdenden Beeinträchtigungen eintreten.

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

Insgesamt werden durch das Vorhaben erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften vorbereitet, die der Kompensation bedürfen.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Der im Plangebiet für Wohnbauzwecke vorgesehene Bereich ist als intensiv ackerbaulich genutzt einzustufen. Im gesamten Plangebiet steht Pseudogley-Braunerde als Bodentyp an. Am Nordrand wird eine kleine Fläche von Podsol eingenommen. Das ackerbauliche Ertragspotenzial wird für die Pseudogley-Braunerde-Standardart als „mittel“ angegeben, für die Podsol-Flächen mit „gering“.

Hinsichtlich Erosion durch Wasser besteht für beide Bodentypen keine bzw. eine sehr geringe Gefährdung, hingegen ist das Gefährdungspotenzial für Winderosion hoch.

Angaben über erhebliche Bodenbelastungen liegen nicht vor. Die Fläche ist nicht als Verdachtsfläche für Altablagerungen eingestuft. Schutzwürdige Geotope sind nicht vorhanden.

Bewertung

Aufgrund der über viele Jahre erfolgten intensiven Bewirtschaftungsweise ist von einer gewissen Degradierung des Bodens auszugehen. Eine vorrangige Schutzwürdigkeit oder –bedürftigkeit besteht somit nicht.

Die Vorhabensbedingten Veränderungen bezüglich des Schutzgutes Boden sind trotz dessen relativ geringer naturschutzfachlicher Bedeutung als erheblicher Eingriff im Sinne des Gesetzes zu werten.

Schutzgut Wasser

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III B für ein im Festsetzungsverfahren befindliches Wasserschutzgebiet. Hier ist im Hinblick auf die Reinhaltung des Wassers eine erhöhte Bedeutung gegeben.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Das Schutzgut Wasser ist im Bereich des Plangebietes nicht frei von Vorbelastungen. Das Grundwasserleitsystem ist durch Überbauung, Entwässerungsmaßnahmen sowie Freilegung für die Rohstoffgewinnung (Sand / Kies), vor allem westlich der Ortslage, verändert. Durch die Offenlegung besteht ein erhöhtes Verschmutzungsrisiko.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist deren Bedeutung für die Grundwasserneubildung nachrangig.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist der Wert des Vorhabensgebietes insgesamt als mittel einzustufen.

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

Schutzgut Luft und Klima

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im Anschluss an bestehende Bebauung. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“. Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Baugebiete aufgrund von Staubimmissionen aus ackerbaulicher landwirtschaftlicher Nutzung sowie aus der hohen Verkehrsdichte der K 120. Quellen mit erheblichem Ausstoß von Luftschadstoffen sind nicht vorhanden.

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

Bewertung

Die Bedingungen bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft weichen nicht wesentlich von denen anderer besiedelter Bereiche in ländlicher Umgebung im Klimaraum ab. Die Schadstoffbelastung erreicht in der Regel keine kritischen Werte, da aufgrund der Offenheit des Geländes ein weitgehend ungehinderter Luftaustausch erfolgen kann. Jedoch sind größere Wälder als Klimaausgleichsräume vom Planungsgebiet durch z.T. stark frequentierende Straßen getrennt.

Zur Reinhaltung resp. Regeneration belasteter Luft trägt die Vorhabensfläche nicht bei; eine Klima ausgleichende Wirkung kommt ihr nicht zu.

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

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

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet weist insgesamt eine merkliche anthropogene Überformung auf. Natürliche Landschaftselemente fehlen völlig; 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 Vorbelastung dar. Eine historische Kontinuität in der Landschaftsentwicklung ist nicht erkennbar.

In nordwestlicher Richtung wird der Betrachtungsraum durch die alles überragende Windenergieanlage des Windparks Barwedel überprägt. Eine ähnliche Beeinträchtigung ergibt sich in östlicher Richtung durch eine den Landschaftsraum querenden Hochspannungsleitung.

Bewertung:

Die geplante Ergänzung der Wohnbebauung wird sich nur wenig auf das Landschaftsbild auswirken, da die grundlegende Landschaftsstruktur aus Einfamilienhäusern im direkten Übergang zur weitgehend offenen Feldflur zumeist ackerbaulich genutzten Flächen bestehen bleibt.

Beeinträchtigt ist das Landschaftserleben zudem durch die Verarmung der Fauna. Akustisch tritt der Fahrzeugverkehr vor allen auf den überörtlichen Straßen in den Vordergrund. Als Erlebnisraum für eine Natur orientierte Naherholung ist das Plangebiet und dessen Umgebung kaum geeignet.

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

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

Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes

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

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu Veränderungen im Biotopbestand, was sich erheblich und nachhaltig auf die Lebensraumbedingungen für Tiere auswirkt. Außerdem wird der Boden durch Abgrabung bzw. Überbauung (Bau von Häusern, Straßen, Wegen, Regenrückhaltebecken etc.) partiell vollständig zerstört.

Aufgrund der derzeitigen intensiven 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 Plangebiet nicht zu erwarten.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine dörfliche und um eine allgemeine Wohnbebauung mit der zugehörigen Erschließung. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Biotopfunktionen durch Versiegelung. Aufgrund der Vorbelastungen hat die hinzuziehende Bevölkerung besondere Lärmimmissionen und landwirtschaftliche Immissionen hinzunehmen. Bei der Gestaltung der Gebäude sind die Lärmimmissionen zu berücksichtigen.

10.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und deren Wechselwirkungen erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsausweisung würde das Gelände weiterhin intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Die Beeinträchtigungen aus intensiv ackerbaulicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete bleiben erhalten. Die 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 der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft 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 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 nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmimmissionen aus angrenzenden Verkehrsnutzungen,
- möglichst geringer Eingriff in den Biotopbestand durch Überbauung,
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

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

Planinhalt

In der Abwägung verschiedener städtebaulicher Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die auch im Interesse der besseren Erschließung und der Wirtschaftlichkeit der Baugebietsentwicklung auf eine Durchgrünung und auf eine ausgeprägte Ortsrandgestaltung verzichtet.

Stattdessen werden auf geeigneten Flächen innerhalb des Gemeindegebietes Kompensationsmaßnahmen angestrebt.

10.4 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

Zugleich mit der Biotopkartierung erfolgte eine Erfassung zu gefährdeten bzw. gesetzlich geschützten Farn- und Blütenpflanzen sowie zur Fauna. Parallel erfolgte eine Sichtkontrolle

auf mögliche Fledermaus-Quartiere in Altbäumen, Hinweisen auf Vogelbruten resp. Vorkommen besonders geschützter Vogelarten. Im Hinblick auf den Bearbeitungszeitraum war auf eine detaillierte Erfassung zu Tierartenvorkommen zu verzichten. Zur Fauna wurde vielmehr eine Potenzialabschätzung auf Basis der vorhandenen Biotope vorgenommen.

Für den Themenkomplex zu den abiotischen Faktoren, d. s. die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft / Klima, wurde auf publizierte Daten zurückgegriffen.

Das 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 sind nicht zu erwarten. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Realisierung des Baugebietes überprüft.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Wohnstraßen, die als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden. Diese Straßen haben Wohnwegcharakter und werden niveaugleich ausgebaut, so dass sie durchgängig für Kraftfahrzeuge befahrbar sind. Die durchgängige und sichere Benutzung für Fußgänger und Radfahrer ist ebenfalls gewährleistet. Rückwärtig zu erschließende Grundstücke werden über private Zufahrten, die durch Baulasten bzw. dingliche Dienstbarkeiten gesichert werden, verkehrlich angebunden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung 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 für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Maßnahmeflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

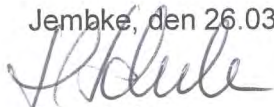
Die Belastung der hinzuziehenden Bevölkerung durch Verkehrslärm kann durch entsprechende Maßnahmen an bzw. in Gebäuden und im Wohnumfeld reduziert werden. Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz situationsbedingter Planung als Vorbelastung aufgrund des Standortes der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

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

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan der Gemeinde Jembke gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2012 bis 07.03.2012 öffentlich ausgelegen. Die Begründung wurde unter Berücksichtigung/Behandlung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 15.03.2012 durch den Rat der Gemeinde beschlossen.

Jembke, den 26.03.2012



Gez. Schulze
Bürgermeister

