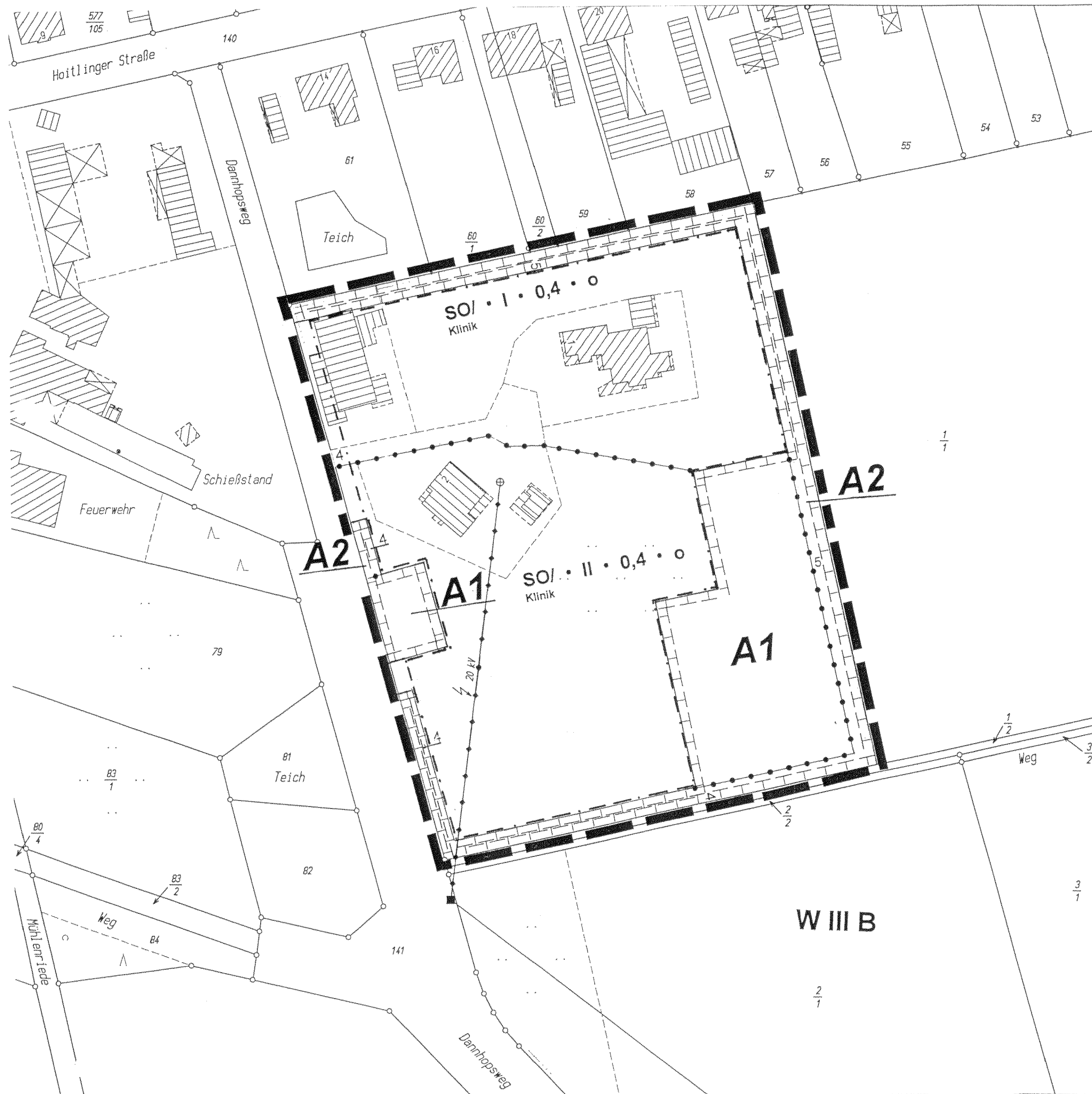




# PLANUNTERLAGE 1 : 1000

angefertigt vom Katasteramt Gifhorn

Stand vom : 02/2008

Az. : L4-56/08

Kartengrundlage Liegenschaftskarte

Gemarkung : Jembke

Flur : 14

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Nieders. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nieders. GVBL. 2003, Seite 5).



GEMEINDE JEMBKE

Bebauungsplan

„Dannhopsweg - Neufassung“

Maßstab: 1 : 1000

Stand: 05.03.08  
geändert am: 15.09.08

C·G·P Stadtplanung GmbH

# **A B S C H R I F T**

## **Urschrift der Begründung**

**zum Bebauungsplan „Dannhopsweg-Neufassung“ der Gemeinde Jembke**

---

### **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Allgemeines**
  - 1.01 Vorbemerkung
  - 1.02 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung
  - 1.03 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.04 Geltungsbereich
  - 1.05 Rechtsgrundlagen
- 2. Planinhalte**
  - 2.01 Erschließung
  - 2.02 Bauliche und sonstige Nutzung
  - 2.03 Ver- und Entsorgung
  - 2.04 Altlasten
  - 2.05 Kreisarchäologie
  - 2.06 Natur- und Landschaftsschutz
  - 2.07 Immissionsschutz
- 3. Plandarstellung**
- 4. Nachrichtliche Übernahmen**
- 5. Kosten und Finanzierung**
- 6. Hinweise aus der Fachplanung**
- 7. Ordnungswidrigkeiten**
- 8. Umweltbericht**
  - 8.01 Einleitung
  - 8.02 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
  - 8.03 Zusätzliche Angaben
- 9. Verfahrensvermerk**

#### **Anlage**

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

**CGP Stadtplanung, Nelkenweg 9, 29392 Wesendorf**

## 1.0 Allgemeines

### 1.01 Vorbemerkung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auch nach der Neufassung des RROP 2008, Satzungsbeschluss vom 20.12.2007, stimmen die zeichnerischen Festsetzungen im Wesentlichen mit denen des wirksamen RROP überein.

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

Die Gemeinde Jembke hat z.Zt. ca. 2000 Einwohner.

## 1.02 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Für den B-Plan „Dannhopsweg“ hatte der Landkreis Gifhorn am 07.07.1995 erklärt, dass er unter Auflagen und mit Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Leider wurde versäumt, den B-Plan durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn in Kraft zu setzen.

Mit Novellierung des Baugesetzbuches bestand zwar die Möglichkeit, Bebauungspläne, die vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurden, bis zum 20.07.2006 nach altem Recht in Kraft zu setzen. Dies wurde für den B-Plan „Dannhopsweg“ aber versäumt.

Für den B-Plan „Dannhopsweg“ bedeutet das eine Neufassung nach neuem Recht unter Berücksichtigung der nunmehr erforderlichen Prüfung verschiedener gesetzlich vorgeschriebener Umweltbelange. Dabei wird die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung zur Realisierung eines Kinder-, Jugend- und Familientherapiezentrums unter Berücksichtigung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten weiterhin beibehalten.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich insbesondere die Nutzung und Überbauung der Grundstücke zu regeln.

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).

Die Gemeinde Jembke erachtet ihre Planung als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

## 1.03 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land ist in dem Bereich, für den dieser Bebauungsplan aufgestellt wird, Sonderbauflächen - Klinik gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Somit wird das Entwicklungsgebot gem. § 8

Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, eingehalten.

#### **1.04 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wird im Norden durch den B-Plan „Nachtweide“, im Westen durch den Dannhopsweg und im Süden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

#### **1.05 Rechtsgrundlagen**

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

### **2. Planinhalte**

#### **2.01 Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Sondergebietes Klinik erfolgt über den Dannhopsweg, der an das gemeindliche Verkehrsnetz angebunden ist. Kundenparkplätze werden innerhalb des Plangebietes angeordnet.

#### **2.02 Bauliche und sonstige Nutzung**

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung Sonstige Sondergebiete/Klinik (SO - § 11 Abs. 1 BauNVO) bestimmt.

Entsprechend der vorhandenen Bauweise wird im nördlichen Plangebiet die eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Um Entwicklungsmöglichkeiten für zukünftige Erweiterungen zu schaffen, wird im südlichen Plangebiet in Anlehnung an die in diesem Bereich vorhandene Bauweise die zweigeschossige, offene Bauweise vorgesehen. Unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB) erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Die festgesetzten Werte 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.

#### **2.03 Ver- und Entsorgung**

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

### **2.03.1 Trinkwasser**

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Trinkwasserleitungen.

### **2.03.2 Abwasser**

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

### **2.03.3 Löschwasser**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

### **2.03.4 Oberflächenwasser**

Bei den vorhandenen Gebäuden wurden die Dächer als begrünte Dächer hergestellt, so dass das hier anfallende Oberflächenwasser direkt versickern kann. Das aus den durch Überbauung versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird in den auf dem Grundstück vorhandenen Regenrückhaltebecken gesammelt, deren Größe und Beschaffenheit bereits bei der Realisierung der Baumaßnahmen geprüft wurde. Da es sich um bereits bestehende Nutzungen handelt, sind weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich.

### **2.03.5 Energie und Gas**

Die Erschließung mit Energie und Gas erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Anlagen der Versorgungsträger.

### **2.03.6 Abfallbeseitigung**

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

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

## **2.04 Altlasten**

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

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

## **2.05 Kreisarchäologie**

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

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

## 2.06 Natur- und Landschaftsschutz

### Vorbemerkungen

Durch die Neufassung des Bebauungsplanes „Dannhopsweg“ werden baulich genutzte Flächen erfasst. Maßnahmen zur Kompensation des durch die Bauleitplanung verursachten Eingriffs wurden bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dannhopsweg“ ermittelt und im Rahmen der Realisierung des Vorhabens ausgeführt. Sämtliche Maßnahmen werden durch die Neufassung des Bebauungsplanes übernommen. Weitere Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

### Lage

Das Plangebiet wird im Norden durch den B-Plan „Nachtweide“, im Westen durch den B-Plan „Sondergebiet Ortskern – Einkaufsmarkt“ und im Süden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

### Gesamtbeurteilung des Eingriffs

Für die aktuelle Planänderung ist festzustellen, keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vorliegen.

Es ist festzustellen, dass die bauliche Nutzung der Grundstücke im vorhandenen Umfang bereits vor der planerischen Entscheidung der Gemeinde erfolgte und auch zulässig war. Somit kommt hierfür die Regelung des BauGB zum Tragen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich wird (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

## 2.07 Immissionsschutz

Die Flächen des Plangebietes sind durch Schalleinwirkungen des Dannhopsweges vorbelastet. Im Bebauungsplan wird durch Kenntlichmachung auf die vorhandene Vorbelastung hingewiesen. Dieses dient der Unterrichtung der von B-Plan Betroffenen über die Immissionsschutzverhältnisse. Bei beabsichtigten Nutzungsänderungen oder Neubauten ist vom Bauherrn der Nachweis zu erbringen, dass die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz vorgeschriebenen schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Maßnahmen zur Geräuschkürzung können durch bauliche Maßnahmen (passiver Schallschutz) an den betroffenen Wohngebäuden vorgenommen werden.

## 3. Plandarstellung

Planungsgrundlage für den Bebauungsplan bilden Ausschnitte aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000 und der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000.

Die Nutzungsdarstellungen entsprechen der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

## 4. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Zone III B des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes sowie der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III B für das Wasserwerk Brackstedt / Weyhausen.

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 nicht zulässig.

Des Weiteren ist der Bau und Gebrauch von Grundwasserwärmepumpen nicht zulässig.

## **5. Kosten und Finanzierung**

Die Finanzierung der Maßnahme ist durch den Haushaltsplan der Gemeinde abgesichert.

## **6. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung**

### **Aller-Ohre-Verband – vom 13.05.08**

Die angestrebte Versickerung des Oberflächenwassers wird begrüßt. Sollte dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich sein, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die die Ableitung des Niederschlagswassers auf das natürliche Maß reduzieren.

#### **Anmerkung:**

Wird zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

### **Landkreis Gifhorn – vom 16.05.08**

#### **Untere Wasserbehörde**

Es ist nachzuweisen, dass die beabsichtigte Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

#### **Anmerkung:**

Bei den vorhandenen Gebäuden wurden die Dächer als begrünte Dächer hergestellt, so dass das hier anfallende Oberflächenwasser direkt versickern kann. Das aus den durch Überbauung versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird in den auf dem Grundstück vorhandenen Regenrückhaltebecken gesammelt, deren Größe und Beschaffenheit bereits bei der Realisierung der Baumaßnahmen geprüft wurde.

#### **Untere Abfallbehörde**

#### **Abfallrechtliche Stellungnahme/Müllabfuhr**

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn ist zu beachten.

#### **Anmerkung:**

Aussagen zur Abfallentsorgung sind bereits Bestandteil der Begründung zum B-Plan.

### **Unterhaltungsverband Oberaller - vom 15.07.08**

Der Abfluss des Niederschlagswassers ist auf das natürliche Maß zu reduzieren.

#### **Anmerkung:**

In der Begründung zum B-Plan ist aufgeführt, dass bei den vorhandenen Gebäuden die Dächer als begrünte Dächer hergestellt wurden und somit das hier anfallende Oberflächenwasser direkt versickern kann. Das aus den durch Überbauung versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird in den auf dem Grundstück vorhandenen Regenrückhaltebecken gesammelt, deren Größe und Beschaffenheit bereits bei der Realisierung der Baumaßnahmen geprüft wurde. Da es sich um bereits bestehende Nutzungen handelt, sind weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich.

## **Landkreis Gifhorn - vom 24.07.08**

### **Ortsplanung**

Das Nebengebäude Hausnummer 2 ist lt. aktuellem Auszug aus dem Liegenschaftskataster falsch eingezeichnet.

#### **Anmerkung:**

Eine Rücksprache beim Katasteramt Gifhorn ergab, dass im März d.J. eine neue Vermessung durch das Büro Stroth u. Stein durchgeführt wurde. Demnach befindet sich das Nebengebäude nunmehr südlich der Hausnummer 2. Die dem B-Plan zugrunde liegende Plangrundlage des Katasteramtes mit Stand 02/08 enthält jedoch den bis dahin bekannten Gebäudebestand. Die aktuelle Lage des Nebengebäudes hat keine Auswirkungen auf die im B-Plan getroffenen Festsetzungen, so dass nichts weiter zu veranlassen ist.

## **7. Ordnungswidrigkeiten**

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

## **8. Umweltbericht**

### **8.01 Einleitung**

#### **Kurzdarstellung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Die Neufassung des Bebauungsplanes „Dannhopsweg“ wird erforderlich, weil die Möglichkeit versäumt wurde, den Bebauungsplan nach altem Recht in Kraft zu setzen.

Durch die Neufassung des Bebauungsplanes „Dannhopsweg“ wird die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung zur Realisierung eines Kinder-, Jugend- und Familientherapiezentrum unter Berücksichtigung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten weiterhin beibehalten.

#### **Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

##### **Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden**

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist, die vorhandene und zukunftsorientierte Nutzung der betroffenen Bereiche zu regeln. Dabei sollen die Flächen verträglichen Nutzungen zugeführt und bauliche Maßnahmen so gestaltet werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Mit diesem Ziel wird der Anforderung des § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

### **8.02. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale 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. Anschließend wird die mit der Durchführung

der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes 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 keine wesentlichen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) zu erwarten. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die nördlich angrenzenden bereits bebauten Bereiche unmittelbar betroffen.

Häusliche Abfälle werden entsprechend der Abfallentsorgung des Landkreises Gifhorn entsorgt.

### **Bewertung**

#### **Luftschadstoffe**

Der durch mögliche zukünftige Bauvorhaben hinzukommende Verkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen. Durch die angestrebte Planung entsteht aber gegenüber der bereits vorhandenen Belastung keine wesentliche zusätzliche Belastung in der Ortslage.

#### **Verkehrslärm**

Das Plangebiet wird über den Dannhopsweg, der in die Hoitlinger Straße mündet, erschlossen. Hierbei handelt es sich um einen Verkehrsweg, der erheblichen Durchgangsverkehr aufnehmen muss. Von daher ist bereits die städtebauliche Situation entlang dieser Straße in erheblichem Maße durch Verkehrslärm vorbelastet.

#### **Abfallentsorgung**

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind im Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

### **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 ist aufgrund seiner Nutzung komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst. Nicht bebaute Teile werden als wohnungsnahe Grünflächen und als Stellplatzflächen genutzt, so dass Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten eher unwahrscheinlich sind. Als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse gem. Anhang: IV der EU FFH Richtlinie (EG 2006/105 FFH) sind alle einheimischen Fledermäuse streng bzw. besonders geschützt nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Entsprechend der Gebietsstruktur ist mit herausragenden Fledermausvorkommen indes nicht zu rechnen.

### **Bewertung**

Im Plangebiet führen Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Dem unmittelbaren Plangebiet kommt bezüglich der Fledermäuse insgesamt nur eine geringe Bedeutung zu. Bei landesweit ungefährdeten ubiquitären Arten wie Amsel, Singdrossel, Buchfink oder Blaumeise sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Gegenüber der bisherigen Nutzung tritt jedoch keine veränderte Situation ein.

#### **Bewertung:**

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist nicht anzunehmen.

### **Schutzgut Wasser**

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

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der baulichen Vorbedingungen im Plangebiet als gering einzustufen. Oberflächengewässer befinden sich hier nicht.

#### **Bewertung:**

Auf den nicht versiegelten Flächen besteht in geringem Maße die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Das Vorkommen von Bodenlebewesen kann auf diesen Flächen erhalten werden. Dennoch ist das Schutzgut Wasser voraussichtlich nicht oder nur wenig erheblich durch die Planung beeinflusst.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Durch die stark befahrene Hoitlinger Straße wird die Luftqualität des Plangebietes beeinflusst. Die vorhandene Vegetation hilft Staub zu binden und beeinflusst das Kleinklima innerhalb des Plangebietes. Somit wird die Beeinträchtigung der Luft und des Klimas bis zu einem gewissen Grade wieder ausgeglichen.

#### **Bewertung:**

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen sind aufgrund seiner Vornutzung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet selbst und die angrenzenden Bereiche sind durch eine weitreichende Bebauung bereits stark anthropogen beeinträchtigt.

Aufgrund seiner Lage und Ausprägung sowie die umgebende weitere Landschaft hat das Plangebiet keinen hohen Stellenwert für die innerörtliche landschaftsbezogene Erholung.

#### **Bewertung:**

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft voraussichtlich nicht zu rechnen.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

#### **Bewertung:**

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

### **Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind aufgrund der bereits beplanten und bebauten Bereiche nicht zu erwarten.

### **Prognose**

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Zuge der Realisierung der Planung treten keine veränderten Bedingungen gegenüber der ursprünglichen, möglichen Nutzung ein. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung, werden durch die aktuelle Planung nicht vorbereitet.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Neufassung des Bebauungsplanes müsste die bisherige Nutzung des Geländes als Therapiezentrum aufgegeben werden. Die Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima werden durch die bisherige zulässige Nutzung eingeschränkt.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Mit der Neufassung des Bebauungsplanes ist keine zusätzliche Flächenversiegelung verbunden, die eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Biotopfunktion) sowie Boden und Grundwasser bedeutet. Da keine Beeinträchtigung dieser Schutzgüter festzustellen ist, sind Maßnahmen zum Ausgleich nicht erforderlich.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

#### **Standort und Planinhalt**

Bei dem Standort handelt es sich um bereits bebaute Flächen, die von einem Therapiezentrum genutzt werden und auch weiterhin genutzt werden sollen. Insofern wird durch die Neufassung des Bebauungsplanes „Dannhopsweg“ eine planungsrechtliche Absicherung einer bisher nicht durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfassten Nutzung vorgenommen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die bisherige Nutzung ist nicht zu erwarten.

## **8.03 Zusätzliche Angaben**

#### **Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde der B-Plan „Dannhopsweg“ herangezogen. Auch wenn dieser nicht rechtsverbindlich zum Abschluss gebracht wurde, so sind doch die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele realisiert und umgesetzt worden.

#### **Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen erheblichen Umweltwirkungen, die gemäß § 4 c BauGB von der Gemeinde zu überwachen sind.

### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Neufassung des vorliegenden Bebauungsplanes wird das Plangebiet des Bebauungsplanes „Dannhopsweg“ erfasst. Die Neufassung des Bebauungsplanes wird erforder-

lich, weil es versäumt wurde, den ursprünglichen Bebauungsplan nach altem Recht in Kraft zu setzen.

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB sind durch die Neufassung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da diese durch die bestehende Nutzung bereits komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst sind. Die bauliche Nutzung der Grundstücke im vorhandenen Umfang erfolgte bereits vor der planerischen Entscheidung der Gemeinde und war daher auch zulässig. Somit kommt hierfür die Regelung des BauGB zum Tragen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich wird (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

## 9. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2008 bis 01.08.2008 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 11.09.2008 durch den Rat der Gemeinde Jembke beschlossen.

Jembke, den 22.09.2008



gez. Schulze  
Bürgermeister



## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB**

### **Ziel der Planaufstellung**

Für den B-Plan „Dannhopsweg“ wird eine Neufassung unter Berücksichtigung der Prüfung verschiedener gesetzlich vorgeschriebener Umweltbelange erforderlich, weil der in 1995 aufgestellte ursprüngliche B-Plan nicht bekannt gemacht und somit nicht rechtskräftig wurde. Dabei wird die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung zur Realisierung eines Kinder-, Jugend- und Familientherapiezentrums unter Berücksichtigung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten weiterhin beibehalten.

### **Verfahrensablauf**

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand am 05.05.2008 statt.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gem. § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 19.05.2008 aufgefordert.

Stellungnahmen, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht abgegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 01.07. bis 01.08.2008 vorgestellt. In diesem Verfahrensschritt wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer Überarbeitung der Planunterlagen geführt hätten.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Durch die bereits vorhandene bauliche Nutzung der Grundstücke wird mit der aktuellen Planung kein weiterer Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

### **Abwägungsvorgang**

Im Planverfahren sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten.

Die Umweltbelange wurden ausreichend gewürdigt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen der Abwägung in seiner festgesetzten Gebietsabgrenzung von der Gemeinde am 11.09.2008 als Satzung beschlossen.