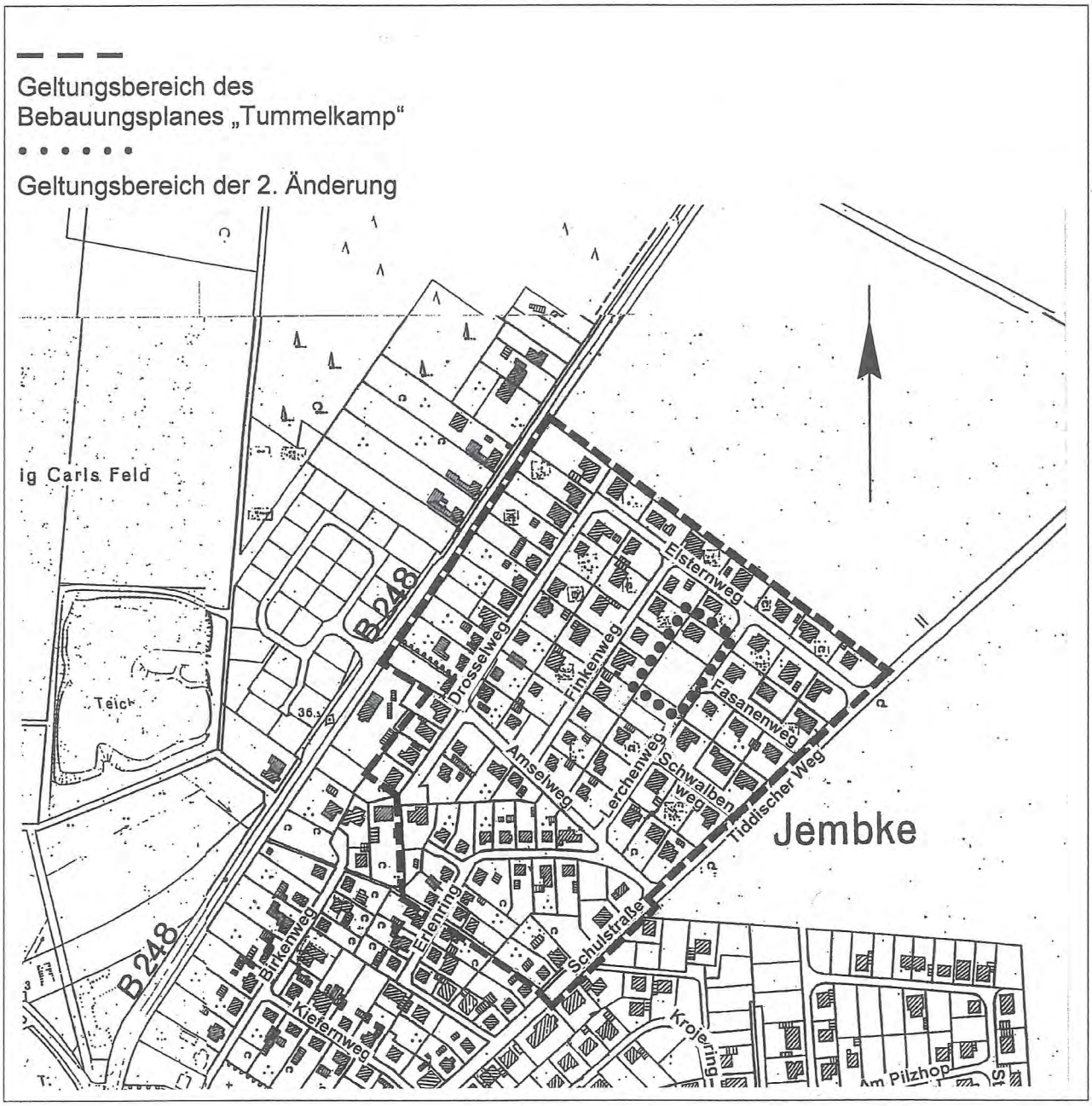
U R S C H R I F T

Bebauungsplan „Tummelkamp“, 2. Änderung
Gemeinde Jembke

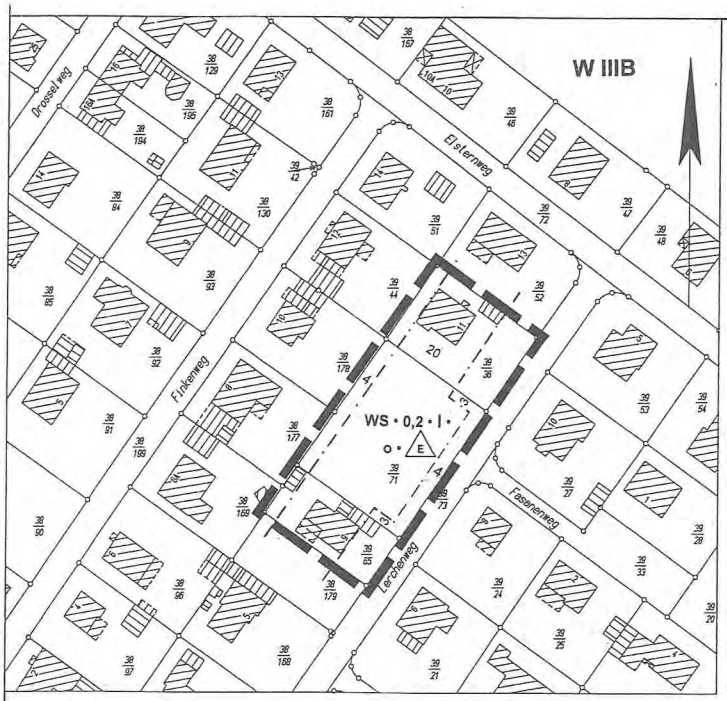
- beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung -



Inhaltsverzeichnis:

- Planunterlage im Maßstab 1 : 1000
- Verfahrensvermerke
- Begründung

CGP Stadtplanung GmbH, Nelkenweg 9, 29392 Wesendorf



Planzeichenerklärung

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

WS — Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,2 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

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

PLANUNTERLAGE 1 : 1000
angefertigt von Katasteramt Gifhorn
Stand vom : 09/2008 Az. : L4-335/2008
Kartengrundlage Liegenschaftskarte
Gemarkung : Jembke Flur : 2

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichterwerbswirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 2, § 6 Abs. 1 Nr. 2 Nieders. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).

Nachrichtlich

W III B — **Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Zone III B des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Brackstedt/Weyhausen. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.

Trinkwasserschutzzone III B
Das Plangebiet liegt insgesamt in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone des Wasserwerkes Weyhausen / Brackstedt.
Die Bestimmungen der Trinkwasserschutzzonenverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.

GEMEINDE JEMBKE	
Bebauungsplan	
„Tummelkamp", 2. Änderung	
Maßstab: 1 : 1000	Stand: 29.09.08 geändert am: 19.11.08
C·G·P Stadtplanung GmbH	

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen:

Jembke, den 25.05.2009

Schulze
Bürgermeister

(Siegel)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.01.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Jembke, den 25.05.2009

Schulze
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Maßstab: 1 : 1.000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 – Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters ~~und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach~~ (Stand vom 09/2008). ~~Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.~~
~~Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.~~

Gifhorn, den 25.05.2009

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Wolfsburg
Katasteramt Gifhorn

Kieschke

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 29.09.2008

C·G·P
Stadtplanung GmbH
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf

Langer

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.01.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 09.02.2009 bis 09.03.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jembke, den 25.05.2009

Schulze
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.04.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jembke, den 25.05.2009

Schulze
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ~~/ die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans~~ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.2009 im Amtsblatt Nr. 8 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am31.08.2009 in Kraft getreten.

Jembke, den 10.9.2009

Schulze
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Jembke, den 10.5.2010

Schulze
Bürgermeister

Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Tummelkamp“, 2. Änderung der Gemeinde Jembke

- beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung -

---

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines
- 1.01 Planungsanlass
- 1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.03 beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB
- 1.04 Geltungsbereich
- 1.05 Rechtsgrundlagen

2. Planinhalte
- 2.01 Bauliche und sonstige Nutzung
- 2.02 Ver- und Entsorgung
- 2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
- 2.04 Kreisarchäologie

3. Nachrichtliche Übernahmen

4. Hinweise aus der Fachplanung

5. Verfahrensvermerk

CGP Stadtplanung GmbH, Nelkenweg 9, 29392 Wesendorf

1. Allgemeines

Planungsanlass

Im Bebauungsplan „Tummelkamp", 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 31.03.1988, wurde u.a. nördlich des Lerchenweges eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Es hat sich in der Vergangenheit jedoch gezeigt, dass aufgrund veränderter Altersstrukturen kaum noch eine altersgerechte Nutzung stattfindet, die zudem immer wieder Spannungen mit den Anliegern herbeiführt. Ein weiterer Aspekt ist die mit der Unterhaltung der Anlage entstehenden Kosten, die den Gemeindehaushalt belasten und die in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen. Es wird angestrebt, die durch die Neuordnung der Flächen erzielten Einnahmen für die Gestaltung und Unterhaltung der ebenfalls in der Gemeinde vorhandenen vier weiteren Spielplätze zu verwenden.

Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in eingeschossiger, offener Bauweise.

Um den vorgenannten Gesichtspunkten gerecht werden zu können, ändert die Gemeinde den Bebauungsplan. Somit kommt die Gemeinde ihrer gesetzlichen Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches nach, für die Eigenentwicklung der Bevölkerung in ausreichendem Maße Bauland durch planungsrechtliche Schritte verfügbar zu machen und Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis).

Der Bebauungsplan „Tummelkamp", 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316) geändert. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Das gewählte Verfahren ist aus folgenden Gründen zulässig:

- Die Grundfläche des Geltungsbereiches beträgt rd. 600 m² und liegt damit deutlich unter der maximal zulässigen Obergrenze von 20.000 m²;
- eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor, das das Vorhaben nicht in die in Anlage 1 – Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben – des UVP-Gesetzes fällt.

1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein Teilbereich der Änderung des Bebauungsplanes weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land ab. Da die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, ist bei der Samtgemeinde entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Antrag zu stellen, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.03 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Zur zeitnahen Schaffung von Baurechten in bestehenden Siedlungsbereichen hat der Gesetzgeber durch die Gesetzesnovelle vom 01.01.2007 den Gemeinden das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen an die Hand gegeben. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen angewendet werden, deren städtebauliche Zielsetzung in der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung besteht. Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung ist,

- das die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche eine Größe von 20.000 m² nicht überschreitet bzw.
- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² groß sein kann, wenn auf Grundlage einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine Umweltauswirkungen hat.

Städtebauliche Zielsetzung der vorliegenden Planung ist eine Nachverdichtung durch die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten. Durch diese Nachverdichtung wird dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entsprochen, da eine weitere bauliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen reduziert werden kann.

Die Gesamtfläche des Plangebietes liegt mit rd. 2.900 m² und einer Grundfläche von rd. 600 m² unter der für das beschleunigte Verfahren zulässigen Grundfläche von 20.000 m². Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Sowohl die Erforderlichkeit eines Ausgleichsnachweises im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz als auch die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

1.04 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung 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 Bauliche und sonstige Nutzung

Art sowie Maß der Nutzung innerhalb des Plangebietes werden, wie in der rechtsverbindlichen Fassung des B-Planes „Tummelkamp“ festgesetzt, übernommen.

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

2.02 Ver- und Entsorgung

Einer Regelung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie und Gas, Kommunikationstechnik) bedarf es nicht, da sämtliche Anlagen durch die bereits bestehende Nutzung vorhanden sind.

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).
Die Nutzer der Grundstücke haben die Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straßen, wo Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgabe der EAE-85/95 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt (s. Pkt. 1.03), somit wird auf den Umweltbericht gem. § 2 a BauGB verzichtet.

Da die in § 1 a Abs. 2 BauGB genannten umweltschützenden Belange in die Abwägung einzustellen sind, wird nachfolgend eine Beschreibung der relevanten umweltbezogenen Belange vorgenommen.

- **Schutzgebiete**

Im Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1994) sind für das Plangebiet keine Darstellungen für landschaftsbezogene Entwicklungsziele bzw. Schutzkriterien für Natur- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope oder Vogelschutzgebiete enthalten.

- **Wasser**

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. Weitere Erläuterungen siehe unter 3. Nachrichtliche Übernahmen.

- **Landschaftseinheit / Boden und Geologie**

Das Bodenmaterial ist teilweise pleistozänen Ursprungs und stammt aus fluviatilen Ablagerungen. Geologisch sind das Sande und Niedermoortorf, woraus sich als Bodentyp ein Gley mit Niedermoortorfauflage entwickelt hat (digitale Bodenkarte Niedersachsens, 1997), der als gering nährstoffversorgt eingestuft werden kann.

- **Eingriff in Natur und Landschaft - Ausgleich**

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt im vorliegenden Fall (Bebauungsplan der Innenentwicklung) die Erforderlichkeit eines Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Für den Planbereich ist festzustellen, dass der für eine zukünftige Wohnbebauung vorgesehene Bereich derzeit unversiegelt ist. Durch die nunmehr geplanten Wohnungsbaumaßnahmen erfolgt zwar eine Teilversiegelung der Fläche; ansonsten stellen sich die angrenzenden, bereits baulich genutzten Grundstücke aufgrund ihrer Nutzungen komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst dar, so dass Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten eher unwahrscheinlich sind. Entsprechend der Gebietsstruktur ist mit herausragenden Fledermausvorkommen indes nicht zu rechnen. Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren führen 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. Zudem wird durch diese Maßnahme der Innenentwicklung die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden und somit einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.

2.04 Kreisarchäologie

Der Gemeinde sind in dem Planbereich 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).

3. 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 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.

4. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Liegen nicht vor.

5. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2009 bis 09.03.2009 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 24.04.2009 durch den Rat der Gemeinde Jembke beschlossen.

Jembke, den 25.05.2009

Schulze
Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE JEMBKE
LANDKREIS GIFHORN