

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

Jembke, den

.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Jembke

Ortskern
mit örtlicher Bauvorschrift
6. Änderung und Erweiterung

Bebauungsplan

Planzeichenerklärung (BauNVO 2021, PlanZV)

Maß der baulichen Nutzung

0,6

Grundflächenzahl

II

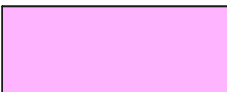
Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

a

Abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Flächen für den Gemeinbedarf, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Feuerwehr

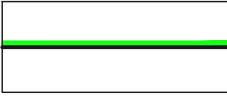


Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung



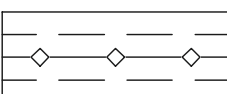
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



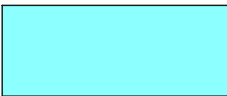
Gasleitung, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, Die Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen

Grünflächen



Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

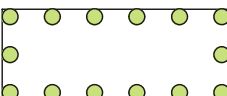


Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

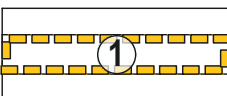


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.1 und 2.4

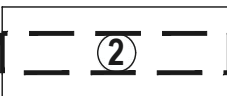


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.3 und 2.4

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.5 Begünstigte: Ver- und Entsorgungsträger



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, Begünstigte: Ver- und Entsorgungsträger



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ortskern"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Sondergebiet Ortskern - Einkaufsmarkt"

Sonstige Darstellung



Hilfskonstruktion

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erfolgt die Zweckbestimmung "Sozialen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen", "Feuerwehr", "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und "Gesundheitlichen Zwecken und Einrichtungen dienende Gebäude und Einrichtungen" sind im Speziellen folgende Einrichtungen zulässig:

- Kindergarten und -krippe,
- Feuerwehr
- Dorfgemeinschaftshaus,
- Schützenheim mit Schießstand,
- Bauhof,
- Arztpraxis und therapeutische Nutzungen.

2 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

2.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

a) Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und möglichst naturnah weiterzuentwickeln. Die Holzentnahme ist nur aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und zum Schutz der angrenzenden Bebauung zulässig.

b) Innerhalb der Fläche ist das Gebäude des Schießstandes auch weiterhin zulässig.

c) Innerhalb der Bauflächen ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nur Außenbeleuchtung mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum und somit mit geringer Lockwirkung für nachtaktive Insekten und Falter zulässig. Die Leuchten müssen mindestens die Schutzart IP 54 aufweisen. Für die Objektbeleuchtung sind ausschließlich LED Leuchten mit 3000k oder weniger (warmweiß) zulässig.

2.2 Auf der für Anpflanzungen vorgesehenen Fläche 1 sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Je angefangener 50 m² Fläche sind ein mindestens mittelkroniger Laubbaum der Artenliste 2 sowie 20 Sträucher der Artenlisten 4 und 5 zu pflanzen. Die Bäume sind einzeln und in Gruppen bis zu 3 Stück, Sträucher sind in Gruppen zu je 3 - 6 Stück zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume sollte untereinander 5,00 - 10 m, der Sträucher untereinander 1,00 - 2,00 m betragen.

2.3 Auf der für Anpflanzungen vorgesehenen Fläche 2 ist im Süden ein 1-reihiger Strauchgürtel aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.

Die Sträucher sind in Gruppen von 5 Stück pro Art anzupflanzen, der Abstand der Sträucher zueinander beträgt 1,50 m.

Die verbleibenden Flächen sind mit insektenfreundlichen Blühflächen durch die Anlage von ein- oder mehrjährigen Blühstreifen und oder halbruderalen Gras- und Staudenfluren anzulegen.

2.4 Sämtliche als zu pflanzend und zu erhaltend festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges adäquat zu ersetzen.

2.5 Innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 1 ist die Fläche als insektenfreundliche Blühfläche durch die Anlage eines ein- oder mehrjährigen Blühstreifens auszubilden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 10 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Hinweise:

- Im Gebiet des Bebauungsplans ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten in diesem Gebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn), die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.
- Sollten Aufwurfhügel des Maulwurfes vor Baufeldfreimachung vorhanden sein, sind die Tiere vor Baubeginn zu vergrämen oder umzusiedeln.

ARTENLISTEN

Artenliste 1

Bäume I. Ordnung (>20 m, großkronig)

Acer platanoides Spitzahorn (K)
Betulus pubescens Moorbirke (F)
Betula pendula Sandbirke (T)
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde

Artenliste 4

Großsträucher (3/5-7 m)

Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn (K, W)
Crataegus oxyacantha Zweigriffliger Weißdorn (W)
Prunus padus Traubenkirsche (F, WA)
Salix cinerea Grauweide, Aschweide (F, WA)
Salix triandra Mandelweide (F)
Salix viminalis Korbweide (F)
Sambucus nigra Schwarzer Holunder (sg)

Artenliste 2

Bäume II. Ordnung (12/15-20 m)

Acer campestre Feldahorn
Alnus glutinosa Schwarzerle (Wa/F)
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche (W)
Ulmus carpinifolia Feldulme (Wa)
Malus (Edelobst) Apfel
Prunus avium-Sorten Süßkirsche
Prunus domestica Zwetsche, Pflaume
Pyrus (Edelobst) Birne
Salix alba Silberweide (Wa)
Salix fragilis Bruchweide (Wa)

Artenliste 5

Sträucher (1,5-3 m)

Prunus spinosa Schlehe
Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere (F)
Ribes rubrum Rote Johannisbeere (F)
Ribes uva-crispa Stachelbeere (K)
Rosa canina Hundrose (W)
Rubus idaeus Himbeere
Salix aurita Ohrweide (Wa)

Artenliste 3

Bäume III. Ordnung (5/7-12 m)

Malus sylvestris Wildapfel (K)
Salix caprea Salweide (Wa)
Sorbus aucuparia Eberesche, Vogelbeere (F) (sg)

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Jembke die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Ortskern" mit örtlicher Bauvorschrift im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Jembke, den 25.05.23

gez. L. Riemenschneider
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.04.2022 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Jembke, den 25.05.23

gez. L. Riemenschneider
(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.04.2023). 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. *) *) Unzutreffendes bitte streichen

Wolfsburg, den 24.05.2023

gez. E. Stroot
(Amtl. Vermessungsstelle)

Planverfasser

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 22/05/2023

gez. H. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat am 28.09.2022 dem Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB und die Begründung haben vom 17.01.2023 bis 20.02.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jembke, den 25.05.23

gez. L. Riemenschneider
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach § 13a BauGB nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 15.05.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jembke, den 25.05.23

gez. L. Riemenschneider
(Bürgermeister)

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.05.23 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 6 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.05.23 in Kraft getreten.

Jembke, den 01.06.23

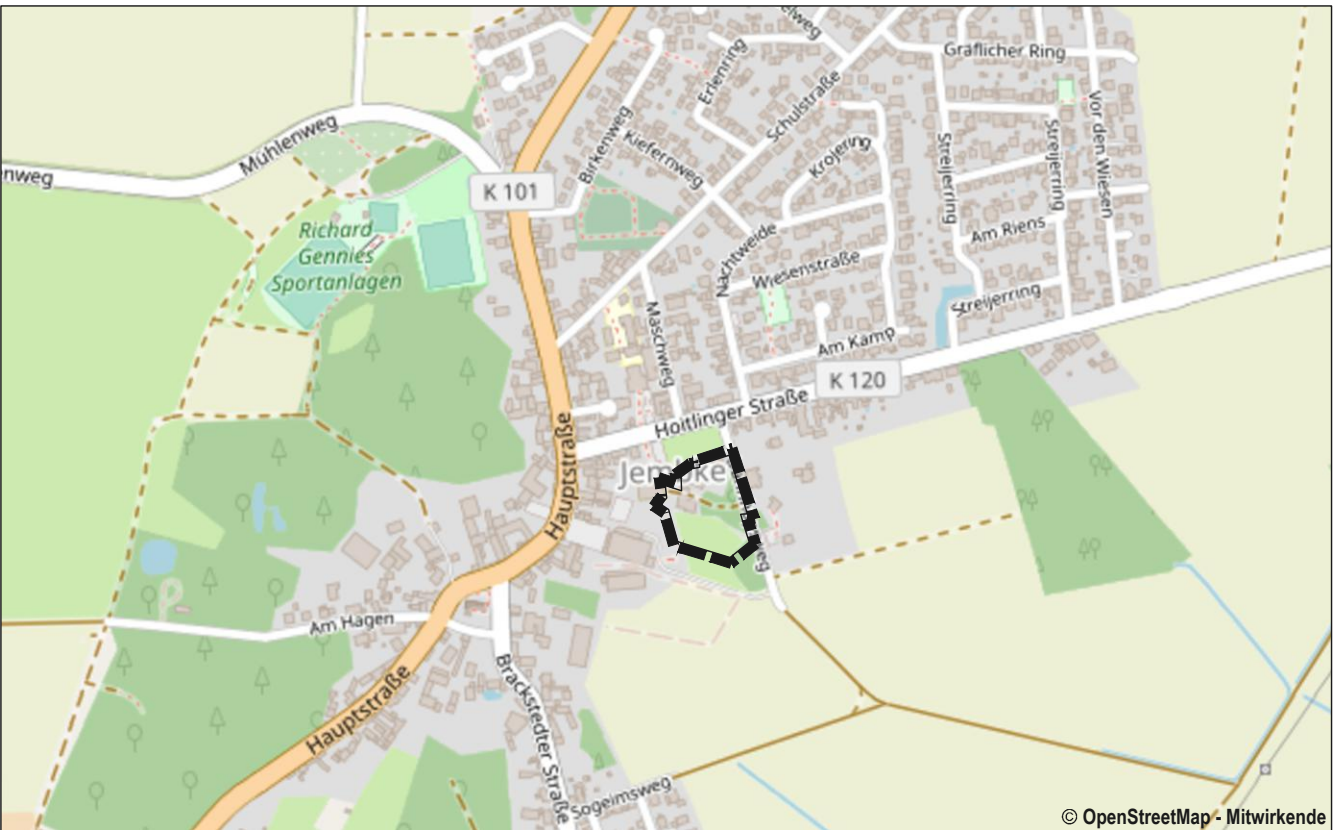
gez. L. Riemenschneider
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Jembke, den

(Bürgermeister)



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

Jembke, den

(Bürgermeister)

Gemeinde Jembke

Ortskern

mit örtlicher Bauvorschrift

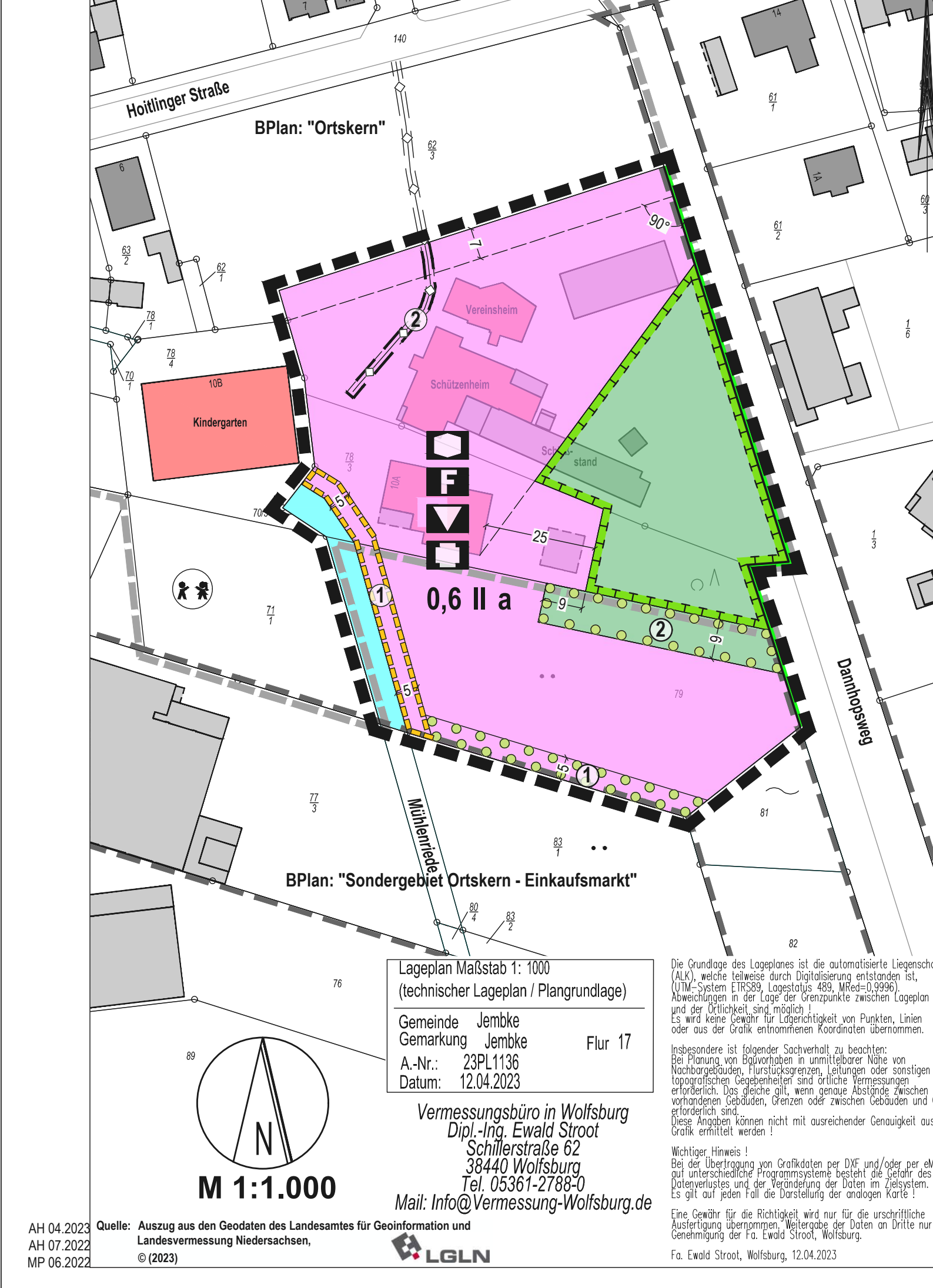
6. Änderung und Erweiterung

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

970/450



Die Grundlage des Lageplans ist die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), welche teilweise durch Digitalisierungen entstanden ist. (NVL-System E19280, Lageplan 450, MKW-03999). Abweichungen in der Lage der Grenzpunkte zwischen Lageplan und der Örtlichkeit sind möglich. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit der Punkte, Linien oder aus der Grafik entnommenen Koordinaten übernommen.

Inbesondere ist folgender Sachverhalt zu beachten: Die Planung von Grünanlagen in unmittelbarer Nähe von Verkehrsgebäuden, Flurstücksangaben, Leitungen oder sonstigen technischen Gegebenheiten sind örtliche Vermessungen erforderlich. Das gleiche gilt, wenn andere Abstände zwischen vorhandenen Gebäuden, Straßen oder anderen Gebäuden und Grünanlagen sind. Wenn Angaben können nicht mit ausreichender Genauigkeit aus der Grafik entnommen werden!

Wichtiger Hinweis! Bei der Übertragung von Koordinaten von DVG und/oder per der gut unterschiedlichen Programmiersprachen besteht die Gefahr des Datenverlustes und der Veränderung der Daten im Rechner. Es gilt nur genau für die Darstellung der anderen Karte.

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für die schriftliche Ausfertigung übernommen. Weitergabe der Daten an Dritte nur genehmigt durch die L. Ewald Stroot, Wolfsburg.

Fa. Ewald Stroot, Wolfsburg, 12.04.2023

AH 04.2023 Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und
AH 07.2022 Landesvermessung Niedersachsen,
MP 06.2022 © (2023)

Vermessungsbüro in Wolfsburg
Dipl.-Ing. Ewald Stroot
Schillerstraße 62
38440 Wolfsburg
Tel. 05361-2788-0
Mail: Info@Vermessung-Wolfsburg.de

Planzeichenerklärung (BauNVO 2021, PlanZV)

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl
0,6

Zahl der Vollgeschosse
II

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3
a

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Feuerwehr

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung

Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Gasleitung, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, Die Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen

Grünflächen

Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.1 und 2.4

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.3 und 2.4

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.5 Begünstigte: Ver- und Entsorgungsträger

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, Begünstigte: Ver- und Entsorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ortskern"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Sondergebiet Ortskern - Einkaufsmarkt"

Sonstige Darstellung

Hilfskonstruktion

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erfolgt die Zweckbestimmung "Sozialen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen", "Feuerwehr", "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und "Gesundheitlichen Zwecken und Einrichtungen dienende Gebäude und Einrichtungen" sind im Speziellen folgende Einrichtungen zulässig:

- Kindergarten und -krippe,
- Feuerwehr
- Dorfgemeinschaftshaus,
- Schützenheim mit Schießstand,
- Bauhof,
- Arztpraxis und therapeutische Nutzungen.

2 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

2.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

a) Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und möglichst naturnah weiterzuentwickeln. Die Holzentnahme ist nur aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und zum Schutz der angrenzenden Bebauung zulässig.

b) Innerhalb der Fläche ist das Gebäude des Schießstandes auch weiterhin zulässig.

c) Innerhalb der Bauflächen ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nur Außenbeleuchtung mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum und somit mit geringer Lockwirkung für nachtaktive Insekten und Falter zulässig. Die Leuchten müssen mindestens die Schutzart IP 54 aufweisen. Für die Objektbeleuchtung sind ausschließlich LED Leuchten mit 3000k oder weniger (warmweiß) zulässig.

2.2 Auf der für Anpflanzungen vorgesehenen Fläche 1 sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Je angefangener 50 m² Fläche sind ein mindestens mittelkroniger Laubbaum der Artenliste 2 sowie 20 Sträucher der Artenlisten 4 und 5 zu pflanzen. Die Bäume sind einzeln und in Gruppen bis zu 3 Stück, Sträucher sind in Gruppen zu je 3 - 6 Stück zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume sollte untereinander 5,00 - 10 m, der Sträucher untereinander 1,00 - 2,00 m betragen.

2.3 Auf der für Anpflanzungen vorgesehenen Fläche 2 ist im Süden ein 1-reihiger Strauchgürtel aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Die Sträucher sind in Gruppen von 5 Stück pro Art anzupflanzen, der Abstand der Sträucher zueinander beträgt 1,50 m.

Die verbleibenden Flächen sind mit insektenfreundlichen Blühflächen durch die Anlage von ein- oder mehrjährigen Blühstreifen und oder halbruderalen Gras- und Staudenfluren anzulegen.

2.4 Sämtliche als zu pflanzend und zu erhaltend festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges adäquat zu ersetzen.

2.5 Innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 1 ist die Fläche als insektenfreundliche Blühfläche durch die Anlage eines ein- oder mehrjährigen Blühstreifens auszubilden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 10 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Hinweise:

1. Im Gebiet des Bebauungsplans ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten in diesem Gebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn), die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

2. Sollten Aufwurfhügel des Maulwurfes vor Baufeldfreimachung vorhanden sein, sind die Tiere vor Baubeginn zu vergrämen oder umzusiedeln.

ARTENLISTEN

Artenliste 1

Bäume I. Ordnung (>20 m, großkronig)

Acer platanoides Spitzahorn (K)
Betulus pubescens Moorbirke (F)
Betula pendula Sandbirke (T)
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde

Artenliste 4

Großsträucher (3/5-7 m)

Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn (K, W)
Crataegus oxyacantha Zweigriffliger Weißdorn (W)
Prunus padus Traubenkirsche (F, WA)
Salix cinerea Grauweide, Aschweide (F, WA)
Salix triandra Mandelweide (F)
Salix viminalis Korbweide (F)
Sambucus nigra Schwarzer Holunder (sg)

Artenliste 2

Bäume II. Ordnung (12/15-20 m)

Acer campestre Feldahorn
Alnus glutinosa Schwarzerle (Wa/F)
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche (W)
Ulmus carpinifolia Feldulme (Wa)
Malus (Edelobst) Apfel
Prunus avium-Sorten Süßkirsche
Prunus domestica Zwetsche, Pflaume
Pyrus (Edelobst) Birne
Salix alba Silberweide (Wa)
Salix fragilis Bruchweide (Wa)

Artenliste 5

Sträucher (1,5-3 m)

Prunus spinosa Schlehe
Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere (F)
Ribes rubrum Rote Johannisbeere (F)
Ribes uva-crispa Stachelbeere (K)
Rosa canina Hundrose (W)
Rubus idaeus Himbeere
Salix aurita Ohrweide (Wa)

Artenliste 3

Bäume III. Ordnung (5/7-12 m)

Malus sylvestris Wildapfel (K)
Salix caprea Salweide (Wa)
Sorbus aucuparia Eberesche, Vogelbeere (F) (sg)

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Jembke die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Ortskern" mit örtlicher Bauvorschrift im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Jembke, den 25.05.23

gez. L. Riemenschneider
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.04.2022 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Jembke, den 25.05.23

gez. L. Riemenschneider
(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.04.2023). 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. *)

*) Unzutreffendes bitte streichen

Wolfsburg, den 24.05.2023

gez. E. Stroot
(Amtl. Vermessungsstelle)

Planverfasser

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 22/05/2023

gez. H. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat am 28.09.2022 dem Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB und die Begründung haben vom 17.01.2023 bis 20.02.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jembke, den 25.05.23

gez. L. Riemenschneider
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach § 13a BauGB nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 15.05.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jembke, den 25.05.23

gez. L. Riemenschneider
(Bürgermeister)

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.05.23 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 6 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.05.23 in Kraft getreten.

Jembke, den 01.06.23

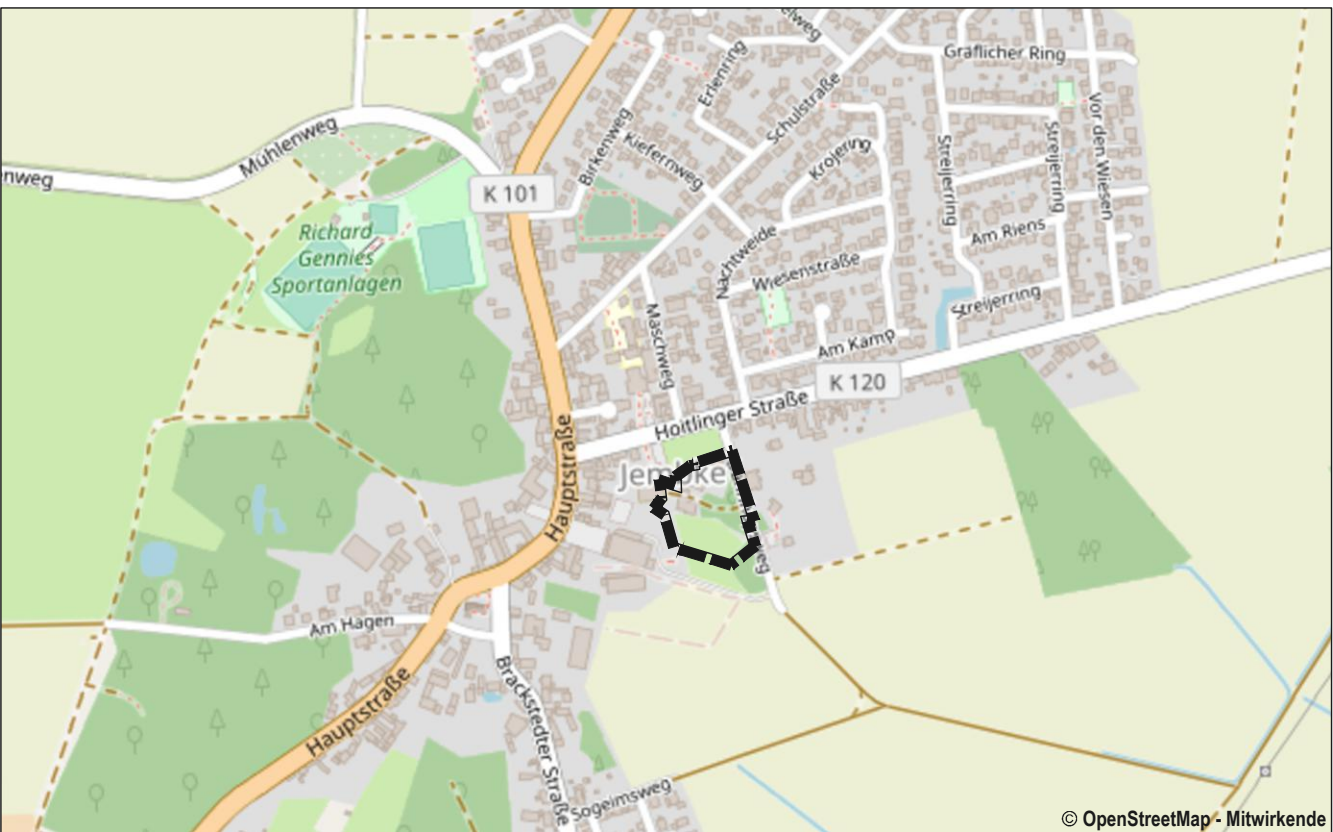
gez. L. Riemenschneider
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Jembke, den

(Bürgermeister)



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

Jembke, den

(Bürgermeister)

Gemeinde Jembke

Ortskern

mit örtlicher Bauvorschrift

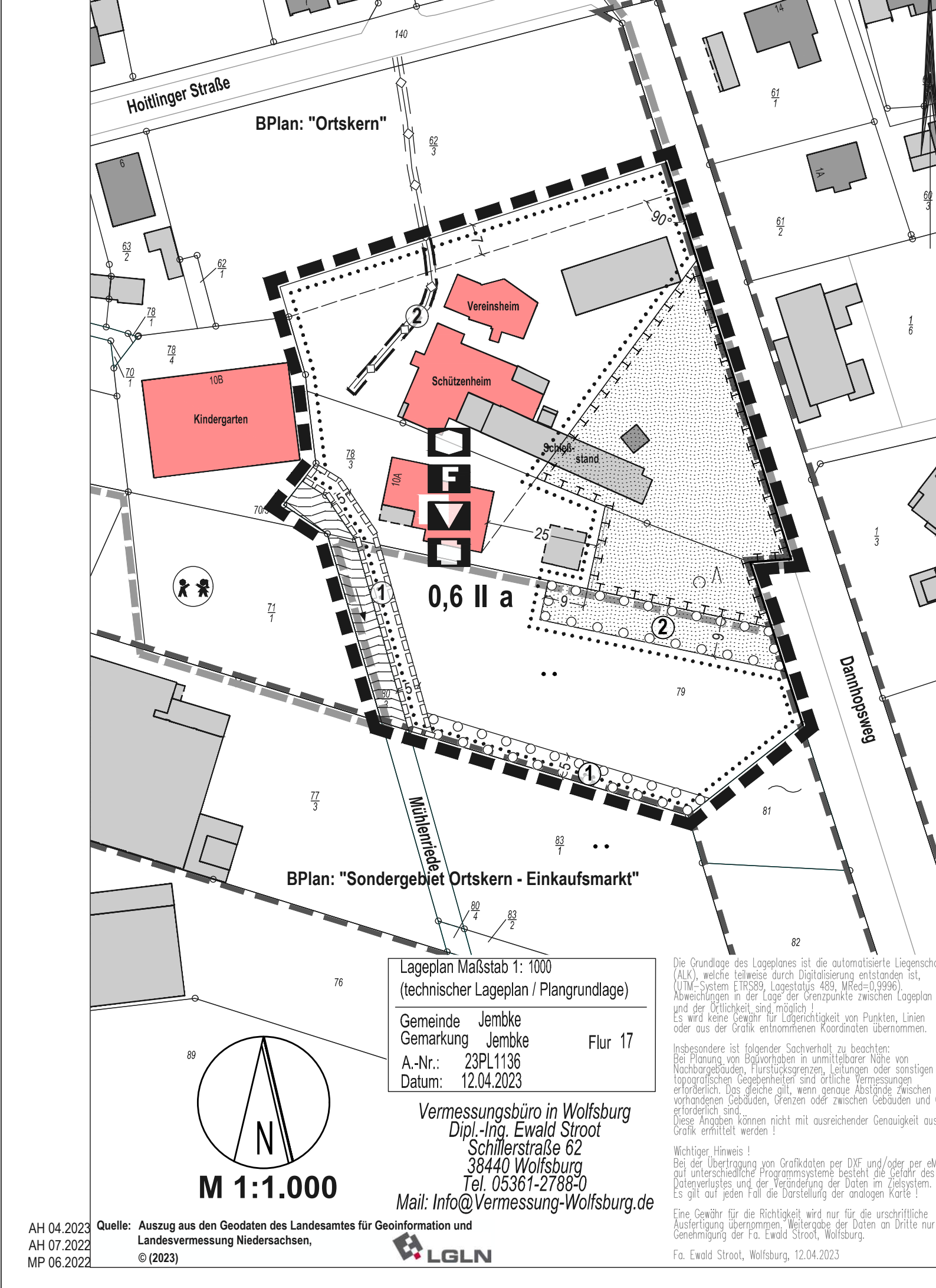
6. Änderung und Erweiterung

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

970/450



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © (2023)

Vermessungsbüro in Wolfsburg
Dipl.-Ing. Ewald Stroot
Schillerstraße 62
38440 Wolfsburg
Tel. 05361-2788-0
Mail: Info@Vermessung-Wolfsburg.de

Die Grundlage des Lageplans ist die automatisierte Legende (A/L), welche teilweise durch Digitalisierungen entstanden ist (N/V-System E19589, Legende 480, MKW-03996). Abweichungen in der Lage der Grenzpunkte zwischen Legende und der Örtlichkeit sind möglich. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit der Punkte, Linien oder aus der Grafik entnommenen Koordinaten übernommen.

insbesondere ist folgender Sachverhalt zu beachten: Die Planung von Grünflächen in unmittelbarer Nähe von Verkehrsgebäuden, Flurstücksangaben, Leitungen oder sonstigen technischen Gegebenheiten sind örtliche Vermessungen erforderlich. Das gleiche gilt, wenn genaue Abstände zwischen entsprechenden Leitungen, Straßen oder zwischen Gebäuden und erforderlich sind. Diese Angaben können nicht mit ausreichender Genauigkeit aus Grafik entnommen werden!

Wichtiger Hinweis!
Bei der Übertragung von Grafikdaten von DVG und/oder per der gut unterschiedlichen Programmiersprachen besteht die Gefahr des Datenverlustes und der Veränderung der Daten im Zielsystem. Es gilt nur genau für die Darstellung der ersten Karte.
Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für die unentgeltliche Ausfertigung übernommen. Änderungen der Daten an Dritte nur Genehmigung der L. Ewald Stroot, Wolfsburg.
Fa. Ewald Stroot, Wolfsburg, 12.04.2023

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erfolgt die Zweckbestimmung "Sozialen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen", "Feuerwehr", "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und "Gesundheitlichen Zwecken und Einrichtungen dienende Gebäude und Einrichtungen" sind im Speziellen folgende Einrichtungen zulässig:

- Kindergarten und –krippe,
- Feuerwehr
- Dorfgemeinschaftshaus,
- Schützenheim mit Schießstand,
- Bauhof,
- Arztpraxis und therapeutische Nutzungen.

2 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

2.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- a) Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und möglichst naturnah weiterzuentwickeln. Die Holzentnahme ist nur aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und zum Schutz der angrenzenden Bebauung zulässig.
- b) Innerhalb der Fläche ist das Gebäude des Schießstandes auch weiterhin zulässig.
- c) Innerhalb der Bauflächen ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nur Außenbeleuchtung mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum und somit mit geringer Lockwirkung für nachtaktive Insekten und Falter zulässig. Die Leuchten müssen mindestens die Schutzart IP 54 aufweisen. Für die Objektbeleuchtung sind ausschließlich LED Leuchten mit 3000k oder weniger (warmweiß) zulässig.

2.2 Auf der für Anpflanzungen vorgesehenen Fläche 1 sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Je angefangener 50 m² Fläche sind ein mindestens mittelkroniger Laubbaum der Artenliste 2 sowie 20 Sträucher der Artenlisten 4 und 5 zu pflanzen. Die Bäume sind einzeln und in Gruppen bis zu 3 Stück, Sträucher sind in Gruppen zu je 3 – 6 Stück zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume sollte untereinander 5,00 – 10 m, der Sträucher untereinander 1,00 – 2,00 m betragen.

2.3 Auf der für Anpflanzungen vorgesehenen Fläche 2 ist im Süden ein 1-reihiger Strauchgürtel aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.

Die Sträucher sind in Gruppen von 5 Stück pro Art anzupflanzen, der Abstand der Sträucher zueinander beträgt 1,50 m.

Die verbleibenden Flächen sind mit insektenfreundlichen Blühflächen durch die Anlage von ein- oder mehrjährigen Blühstreifen und oder halbruderalen Gras- und Staudenfluren anzulegen.

2.4 Sämtliche als zu pflanzend und zu erhaltend festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges adäquat zu ersetzen.

2.5 Innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 1 ist die Fläche als insektenfreundliche Blühfläche durch die Anlage eines ein- oder mehrjährigen Blühstreifens auszubilden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 10 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Hinweise:

1. Im Gebiet des Bebauungsplans ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten in diesem Gebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn), die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.
2. Sollten Aufwurfhügel des Maulwurfes vor Baufeldfreimachung vorhanden sein, sind die Tiere vor Baubeginn zu vergrämen oder umzusiedeln.

ARTENLISTEN

Artenliste 1

Bäume I. Ordnung (>20 m, großkronig)

Acer platanoides	Spitzahorn (K)
Betulus pubescens	Moorbirke (F)
Betulus pendula	Sandbirke (T)
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Artenliste 4

Großsträucher (3/5-7 m)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn (K, W)
Crataegus oxyacantha	Zweiggrifflicher Weißdorn (W)
Prunus padus	Traubenkirsche (F, WA)
Salix cinerea	Grauweide, Aschweide (F, WA)
Salix triandra	Mandelweide (F)
Salix viminalis	Korbweide (F)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (sg)

Artenliste 2

Bäume II. Ordnung (12/15-20 m)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle (Wa/F)
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche (W)
Ulmus carpinifolia	Feldulme (Wa)
Malus (Edelobst)	Apfel
Prunus avium-Sorten	Süßkirsche
Prunus domestica	Zwetsche, Pflaume
Pyrus (Edelobst)	Birne
Salix alba	Silberweide (Wa)
Salix fragilis	Bruchweide (Wa)

Artenliste 5

Sträucher (1,5-3 m)

Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere (F)
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere (F)
Ribes uva-crispa	Stachelbeere (K)
Rosa canina	Hundsrose (W)
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohrweide (Wa)

Artenliste 3

Bäume III. Ordnung (5/7-12 m)

Malus sylvestris	Wildapfel (K)
Salix caprea	Salweide (Wa)
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere (F) (sg)

Begründung zum Bebauungsplan "Ortskern" mit örtlicher Bauvorschrift, 6. Änderung und Erweiterung



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Stand:
In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeitung: Dipl.-Ing. H. Schwerdt
Mitarbeit: A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Baugebiete	7
2.2 Ver- und Entsorgung	8
2.3 Brandschutz	9
2.4 Bodenschutz/ Altlasten	9
2.5 Immissionsschutz	10
2.6 Waldflächen	11
2.7 Arten und Lebensgemeinschaften	12
3.0 Umweltbelange	14
3.1 Natur und Landschaft	14
3.2 Bodenschutz	15
4.0 Flächenbilanz	15
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	16
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	20
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	20
8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	20
9.0 Verfahrensvermerk	21

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Jembke liegt im südlichen Landkreis Gifhorn. Das Gebiet der Gemeinde erstreckt sich über rd. 1.457 ha. Zum 31.12. 2021 lebten in der Gemeinde 2.062 Einwohner.

Nördlich des Gemeindegebietes grenzt die Gemeinde Barwedel, östlich die Gemeinde Tiddische und die Stadt Wolfsburg, südlich die Gemeinde Tappenbeck und westlich die Gemeinde Bokensdorf an. Die Anbindung der Gemeinde Jembke an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze erfolgt über die in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet verlaufende Bundesstraße B 248 und in weiterer Verlängerung im Süden an die Autobahn A 39. Naturräumlich gesehen liegt die Gemeinde Jembke in den südlichen Ausläufern des Süd- und Ostheider Sandgebietes ¹⁾ mit ihren weiträumigen Acker- und Waldfluren.

Gemeinsam mit den Gemeinden Barwedel, Bokensdorf, Osloß, Weyhausen und Tappenbeck bildet die Gemeinde Jembke die Samtgemeinde Boldecker Land.

Für die Gemeinde Jembke gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ²⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). Eine Funktionszuweisung innerhalb des Zentrale-Orte-Systems liegt für die Gemeinde nicht vor. Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes liegt innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (3.2.4). Zusätzlich ist die Bundesstraße B 248 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (4.1.3) und der geplante Ausbau der Autobahn A 39 als Vorranggebiet Autobahn (4.1.3) erfasst.

Im Ordnungsraum des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde Jembke das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) ³⁾. Über die aus dem Landesraumordnungsprogramm übernommenen Vorranggebiete setzt das Regionale Raumordnungsprogramm östlich der Bundesstraße, begleitend zum Verlauf der kleinen Aller Vorranggebiet für die Wasserwirtschaft (III 2.5.4 (4)) sowie Vorranggebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/ (8)) fest. Westlich der Ortslage befinden sich Vorbehaltsgebiete für die Erholung (III 2.4 (5)) sowie Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)). Ebenfalls westlich der Ortslage befinden sich Bereiche für die Abwasserverwertung (IV 4 (3)). Im Süden der Gemarkung stellt das RROP zwei Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung (III 2.3 (4)) für Kies und Kiessande dar.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Der überplante Bereich ist als Siedlungsfläche dargestellt. Sie grenzt im Westen an die B 248 (Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße IV 1.4 (2)) an. Südlich, rd. 200 m entfernt, liegt ein Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung (III 2.3 (4)) zur Gewinnung von Kiessanden.

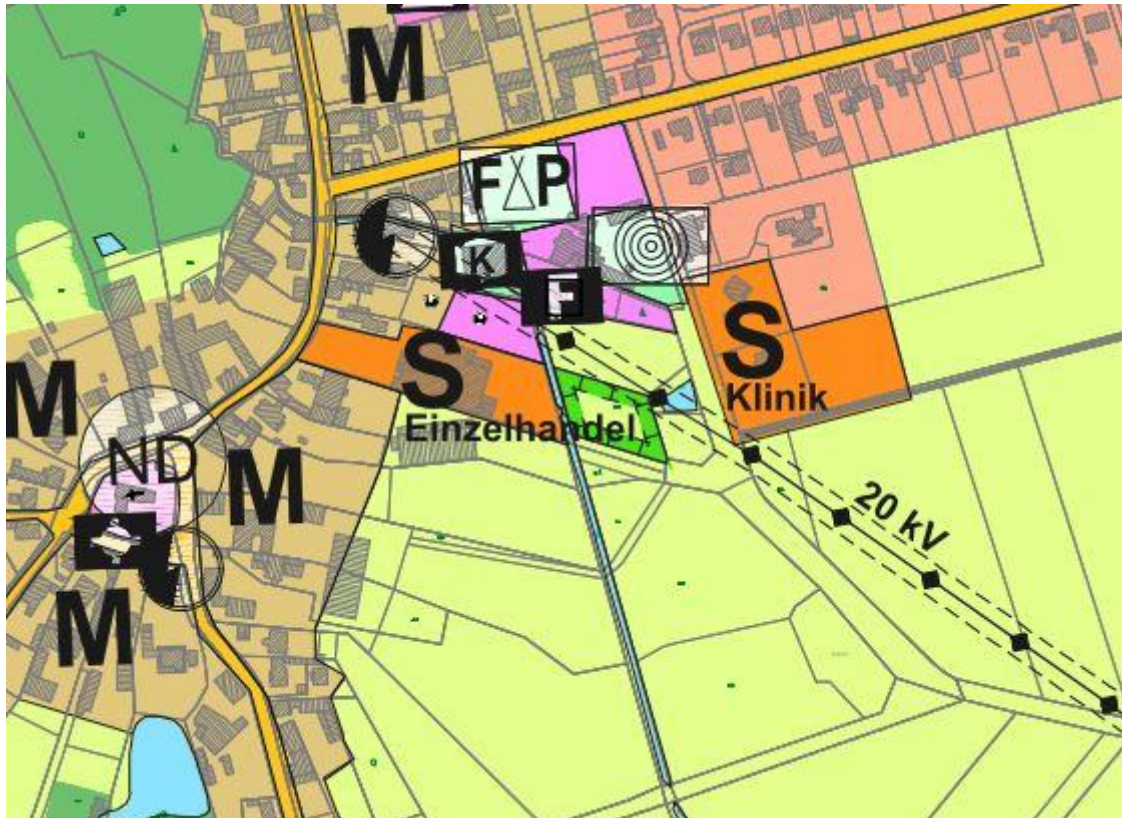
¹⁾ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn, 1994

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

³⁾ Regionales Raumordnungsprogramm 2008 sowie 1. Änderung 2020 für den Großraum Braunschweig

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Boldecker Land besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für den nördlichen Geltungsbereich Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten", "Feuerwehr" und "Schießstand" und den südlichen Bereich Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Die Fläche zwischen Feuerwehr und Dannhopsweg ist als Grünfläche dargestellt.



Auszug FNP Samtgemeinde Boldecker Land; ohne Maßstab

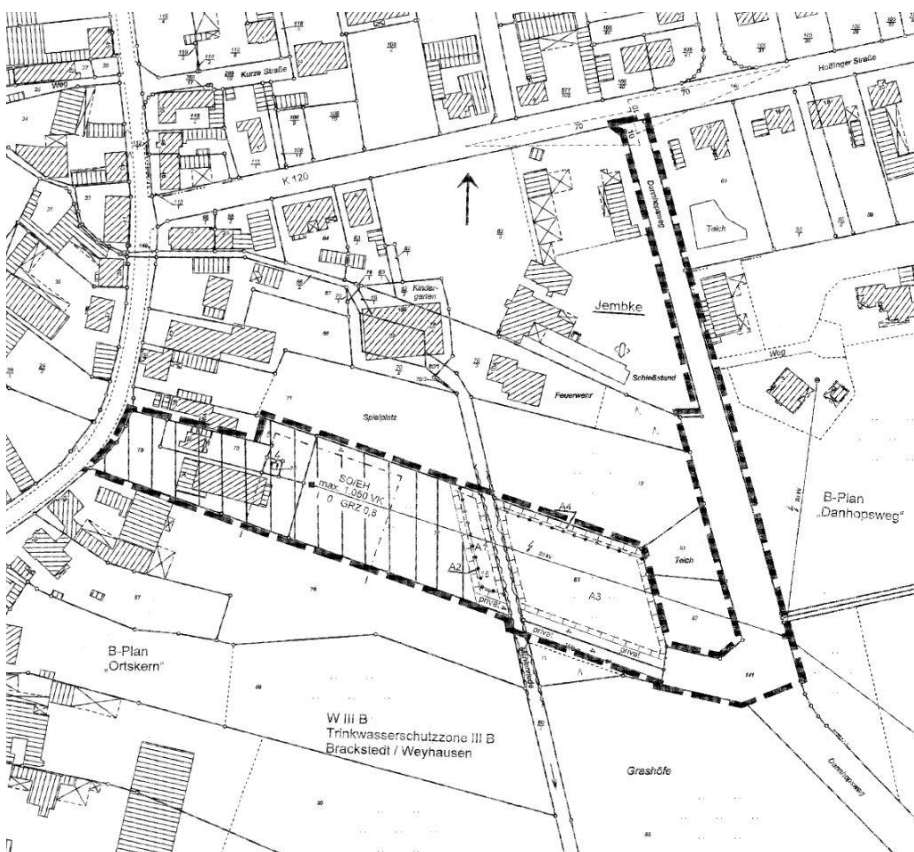
Für das Plangebiet sowie die nördlich angrenzenden Flächen besteht mit Wirksamkeit vom 29.12.2006 der Bebauungsplan "Ortskern" mit Örtlicher Bauvorschrift. Die Aufstellung erfolgte, um den dörflich geprägten Siedlungskörper zu schützen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zuzulassen. Die Örtliche Bauvorschrift ist kleiner gefasst als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes; sie gilt nicht für das vorliegende Plangebiet.

Der Bebauungsplan sieht auch hier eine Fläche für den Gemeinbedarf im Norden mit den Zweckbestimmungen für Kindergarten, Feuerwehr, Schützenheim und Kyffhäuserheim vor. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen. Die östlich angrenzenden Gehölzstrukturen sind zum Erhalt festgesetzt. Die südliche Fläche war als Bolzplatz vorgesehen; dieser Bereich wurde jedoch u. a. aufgrund der nicht geklärten Emissionsproblematik vom Satzungsbeschluss ausgenommen. Die bestehenden 5 Änderungen des Bebauungsplanes betreffen nicht den vorliegenden Planbereich.

Gemeinde Jembke, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn



Auszug des Bebauungsplanes "Ortskern" mit Örtlicher Bauvorschrift, ohne Maßstab



Auszug des Bebauungsplanes "Sondergebiet Ortskern- Einkaufsmarkt", ohne Maßstab

Südwestlich des Planbereiches wurde für den Lebensmittel-Vollsortimenter der Bebauungsplan "Sondergebiet Ortskern – Einkaufsmarkt" aufgestellt, welcher mit Bekanntmachung vom 28.09.2007 Rechtskraft erlangte.

Aufgrund der Nachverdichtung sowie der besonderen Planspezifität im Zusammenhang der bebauten Ortsrandlage und der vorliegenden Grundfläche des Plangebiets von unter 20.000 m² wird der erforderliche Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sowie Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht gegeben resp. zu beachten.

Wenn ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden. Da ebenda bereits überwiegend die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf erfolgt, wird nur der südliche Bereich entsprechend angepasst.

Von der Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB wird abgesehen. Das Vorhaben steht der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planerischen Voraussetzungen für Erweiterungsflächen zum Ausbau der kommunalen Infrastrukturen – hier im Speziellen einer Kinderkrippe – zu schaffen. Zu diesem Zwecke werden Flächen in unmittelbarer Nähe zu dem bestehenden Kindergarten sowie weiteren Gemeinbedarfs-einrichtungen wie Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus, Schützenheim herangezogen, um dort neue Baugebietsflächen festzusetzen. Des Weiteren soll im Rahmen der Aufstellung auch die vorhandenen Gemeinbedarfsstrukturen planerisch miterfasst und hier Möglichkeiten für etwaige Erweiterungsabsichten geschaffen werden. Aufgrund des Flächenbedarfs der Freiwilligen Feuerwehr muss teilweise in die östlich festgesetzte Maßnahmenfläche eingegriffen werden, da diese aufgrund der Erweiterungen nicht am bisher dafür vorgesehenen Standort realisiert werden können. Im Zuge der Neuplanung der Bauflächen wird auch die Anbindung dieser an den östlich verlaufenden Dannhopsweg geregelt.

Der bestehende Bebauungsplan "Ortskern" mit ÖBV wird in seinem Geltungsbereich geändert und zugleich erweitert. Entsprechend den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) ist ebenda keine Erweiterung vorgesehen, weshalb es sich rechtlich um eine Neuaufstellung für den erstmalig überplanten Bereich handelt.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird es zu keinen großflächigen Versiegelungen und Eingriffen in Natur und Landschaft kommen. Das Plangebiet wird im Norden bereits baulich genutzt; die Fläche im Süden wird als Weide genutzt. Westlich des Dannhopsweg bestehen siedlungsnaher Gehölze. Es weist keine besonderen Strukturen auf, so dass insoweit § 1a Abs. 3 BauGB zur Anwendung kommt, d. h. ein Ausgleich ist nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der aktuellen planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zur Erfassung des Arteninventars wurde parallel ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, welches in den weiteren Planverlauf eingeflossen ist.

Plan- und nutzungsbedingt werden durch das Vorhaben keine unzumutbaren Lärmbelästigungen geschaffen. Dies begründet sich darin, dass die Nutzungen größtenteils bereits bestehen und von der Erweiterung keine signifikanten Intensivierungen zu erwarten sind, die Veränderungen werden sich in einem überschaubaren Rahmen bewegen. Außerdem weist die Gemeinde auf die Sozialadäquanz hin, die der Gemeinbedarfsnutzung entgegen zu bringen ist.

Aufgrund der Nähe zu dem EDEKA-Markt, wird zur Beurteilung der Umsetzbarkeit auf das im Rahmen des Bebauungsplanes "Sondergebiet Ortskern-Einkaufsmarkt" erstellte Schallgutachten zurückgegriffen.

Durch die Zunahme der Überbauung auf den Flächen ist mit einer weiterführenden Beeinträchtigung der abflussmindernden Wirkung dieser zu rechnen. Somit werden von der vorliegenden Änderung theoretisch Verschlechterungen herbeigeführt, obwohl diese sich eingedenk der vorhandenen Inanspruchnahme und der überschaubaren Erweiterungsmöglichkeiten im nur geringen Umfang bewegen dürften. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bewirtschaftung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück erfolgen sollte. Diese ist aber im Vorfeld der Umsetzung mit dem Entsorgungsträger abzustimmen. Grundsätzlich sind Möglichkeiten aber in ausreichendem Umfang vorhanden und der Belang ist abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens/ Entwässerungsantrags zu klären.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Bebauungsplan "Ortskern" mit ÖBV, 6. Änderung wird unter § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

2.1 Baugebiete

- Flächen für den Gemeinbedarf "Sozialen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindergarten und Schule -" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Fläche im Umfang von ca. 1,18 ha erfasst. Hiervon entfallen rd. 0,86 ha auf die Flächen für den Gemeinbedarf, hier wird nicht nur der vorhandene Bestand erfasst, sondern auch Flächen für Erweiterungen ausgewiesen. Als besondere Zweckbestimmung wird "Sozialen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen", "Feuerwehr", "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und "Gesundheitlichen Zwecken und Einrichtungen dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt. Im Speziellen sind Einrichtungen vorgesehen wie Kindergarten und -krippe, Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus, Schützenheim mit Schießstand, Bauhof sowie eine Arztpraxis und therapeutische Nutzungen.

Eine Grundflächenzahl (GRZ) wurde im Urplan nicht ausgewiesen. Auf Grundlage der Erfahrungen mit Gemeinbedarfsnutzungen sowie auf Grundlage der aktuell vorgelegten Ausnutzungszahlen zum konkreten Vorhaben und hinsichtlich des Gebietscharakters wird diese auf 0,6 begrenzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind hiermit Gesamtversiegelungen auf dem Grundstück durch Haupt- und Nebenanlagen im Ausmaß von 80 % möglich. Dies entspricht sowohl den Nutzungsansprüchen hinsichtlich der geplanten Erweiterungen als auch den Vorgaben des Bodenschutzes, Versiegelungen

auf das notwendige Maß zu begrenzen. Des Weiteren wurden bei dieser Ausweisung die nachbarschützenden Belange in ausreichendem Maß gewürdigt.

Mit Hinblick auf die bestehende Bebauung auf dem Grundstück sowie unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauungsstrukturen wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Entwicklung mit einer Zweigeschossigkeit begrenzt. Somit sollen Konflikte in Bezug auf die Nachbarschaft durch eine zu starke Kulissenwirkung der Anlagen auf dem Grundstück vermieden werden. Des Weiteren entspricht die zweigeschossige Bauweise dem zu erwartenden Nutzungscharakter durch öffentliche Einrichtungen im dörflichen Kontext. Unter Berücksichtigung der Bauweise von Betreuungseinrichtungen wird diese Regelung als ausreichend angesehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zugunsten der Flexibilität der Gemeinde bei der Ausnutzung der Baugrundstücke nicht abschließend durch Baugrenzen bestimmt. Hier wird u. a. der Umstand berücksichtigt, dass bestehende Gebäude bereits am direkten Rand der Bauflächen errichtet sind, bzw. der Schießstand über diese hinaus in die Grünfläche ragt. Um auch Gebäudelängen von über 50 m zuzulassen, wird eine von der offenen Bauweise diesbezüglich abweichende Bauweise festgesetzt.

Für die Erweiterungsflächen der Feuerwehr östlich des vorhandenen Gebäudes, werden Flächen der festgesetzten Maßnahmenfläche in Anspruch genommen. Die Flächen sind bereits teilweise genutzt; eine Bestockung besteht nicht mehr. Die übrigen Flächen werden im Bestand gesichert. Zum Ausgleich dieser Flächen wird südlich der Siedlungsgehölze ein 9,0 m breiter Streifen mit Anpflanzfestsetzung festgesetzt, welcher aus einer Strauchhecke sowie Blüh- oder Ruderalstrukturen besteht. Er dient gleichzeitig der Abstandshaltung. Im Süden werden darüber hinaus weitere Eingrünungen festgesetzt, bzw. der Erhalt der Gehölzstrukturen im Südwesten geregelt.

Innerhalb der neu anzulegenden Flächen dient die gewählte Pflanzqualität und -dichte bzw. die Sicherung und Ausbildung der Strukturen hierbei der Absicherung des Entwicklungsziels für diese Flächen.

Das zur Grabenunterhaltung der Mühlenriede (Gewässer III. Ordnung) festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird gleichzeitig zur Anlage eines Blühstreifens genutzt.

Weitere grünordnerische Maßnahmen werden mit Hinblick auf das Vorhaben nicht als erforderlich angesehen. Ein planungsbedingtes Kompensationserfordernis wäre im beschleunigten Verfahren ohnehin als bereits erfolgt bzw. zulässig anzusehen.

Das westlich des Dannhopsweges bestehende Gehölz ist in Gemeindeeigentum. Die in unmittelbarer Nähe bestehenden Gebäude zeigen, dass die Gefahrenabwehr beherrschbar ist. Aufgrund der ausschließlich bestehenden Gemeinbedarfsnutzung ist hier, bezogen auf die Gefahrenabwehr von einem sog. "Innenverhältnis", auszugehen. Vergleichbar mit Großgrün auf Privatgrundstücken. Für den Erweiterungsbereich wird zusätzlich ein Abstand von 9,0 m durch Anpflanzungen gleichzeitig für die Abstandshaltung genutzt.

2.2 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Müllbehälter, der Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe sind dort bereitzustellen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können. Die Müllbehälter sind rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spä-

testens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Das Gebiet und die darauf befindlichen Gebäude sind bereits in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. eingebunden. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt den Wolfsburger Entwässerungsbetrieben (WEB) und ist durch die vorhandene Ortskanalisation gewährleistet. Hier sieht die Planung einen Anschluss über das bestehende Kindergartengebäude vor.

Für das anfallende Niederschlagswasser hat vordringlich die Versickerung zu erfolgen. Hier ist ebenfalls zu prüfen, inwiefern eine Einbindung in vorhandene Systeme der WEB erfolgen kann. Der Aller-Ohre-Ise-Verband weist darauf hin, dass für den Fall, dass das eine Versickerung nicht möglich ist, geeignete Maßnahmen zu ergreifen sind, die dafür sorgen, dass das Niederschlagswasser reduziert in die vorhandenen Systeme geleitet wird. Dabei ist der natürliche Abfluss von den Flächen als Maßstab zu setzen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Gasleitung, welche die dort vorhandenen Nutzungen mit entsprechenden Stichleitungen versorgt. Hier kann ggf. auch der Neubau angeschlossen werden. Der Bebauungsplan sichert die Hauptleitung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der LSW.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Weyhausen-Brackstedt und in der geplanten Trinkwasserschutzzone III B.

Mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind deren Bestimmungen zu berücksichtigen. Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11/2002 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o. g. Arbeitsblatt vom 05/2004 – sowie beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der z. Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

2.3 Brandschutz

Zur Gewährleistung des Brandschutzes werden einvernehmliche Regelungen mit den Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) bei der Realisierung getroffen.

2.4 Bodenschutz/ Altlasten

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Zudem gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Ver-

Gemeinde Jembke, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

geudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Im Nordosten des Plangebietes bestand ein ehemaliges Sägewerk.



Auszug des Prüfberichtes der Firma GGU

Hierzu erfolgten im Jahr 2006 Untersuchungen Aufgrund des bestehenden Verdachtes zu vorliegenden Altlasten⁴⁾.

Durch die Verwendung von Holzschutzmitteln wurde eine Oberbodenverunreinigung mit Chrom und Fluorid oberhalb der Grenzwerte festgestellt. In einer Untersuchung zur Tiefenverteilung dieser Schadstoffe wurde festgestellt, dass eine relevante Chrombelastung in den tieferen Bodenschichten nicht vorliegt. Erhöhte Fluoridbelastungen traten im nördlichen Bereich, außerhalb des bestehenden Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung, auf. Eine Belastung des Grundwassers konnte nicht festgestellt werden. Weitere Maßnahmen im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers waren nicht erforderlich; zur Unterbindung des Direktkontaktes zu einem außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung gelegenen Bodenentnahmepunktes mit Chrom wurde eine Abdeckung mit Mutterboden empfohlen. Dieses ist durch die Anlage einer Grünfläche parallel zur Hoitlinger Straße erfolgt.

Dessen ungeachtet ist bei Arbeiten im nordöstlichen Plangeltungsbereiches (bestehende Verkehrs- und Stellplätze sowie nördlich angrenzende Grünfläche) dem Sachverhalt Rechnung zu tragen.

2.5 Immissionsschutz

Insgesamt ist das Beeinträchtigungsniveau im Plangebiet durch Immissionen nicht als erheblich zu bewerten. Des Weiteren ist in Bezug auf die vorhandene Nutzung und

⁴⁾ Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH: Bericht Nr. 6053/06 und Nr. 6053.2/06 aus 2006

deren geplante Erweiterung nicht davon auszugehen, dass durch die umgebenden Nutzungen Konflikte ausgelöst werden.

Das im Zuge des Bebauungsplanes "Sondergebiet Ortskern - Einkaufsmarkt" ⁵⁾ erstellte schalltechnische Gutachten betrachtete die Gewerbelärmemissionen des Marktes auf die Nachbarschaft. Hierbei wurde von einem Schutzanspruch in eben dieser von dem eines Dorfgebietes mit Orientierungswerten gem. DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 60 dB(A) tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) ausgegangen. Für den nächstgelegenen Aufpunkt am bestehenden Kindergarten errechnete das Gutachten einen Beurteilungspegel von 48,2 dB(A) und die Feuerweh von 50,2 dB(A) für den Beurteilungsraum tags. Somit wird der Orientierungswert Tags von 60 dB(A) weitgehend unterschritten. Nutzungsspezifisch war hier keine Nachtnutzung zu unterstellen. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Berechnungsergebnisse kann auch für die Erweiterungsfläche von einer entsprechenden Unterschreitung der Orientierungswerte ausgegangen werden.

Der bestehende Kindergarten sowie die Feuerwehr besitzen einen Abstand von rd. 60 m zu der äußeren Kante des Marktes. Das weiter südlich liegende neue Baufenster besitzt einen Abstand von rd. 45 m zu eben diesen, so dass aufgrund der Unterschreitung von 9 dB(A) und mehr an den Bestandsgebäuden auch für die neu geplante Kindertagesstätte von keiner Überschreitung der Orientierungswerte auszugehen ist. Zumal das Gebäude der Feuerwehr in dem gleichen Abstrahlwinkel liegt wie die geplante KiTa.

Auch die Nutzung auf dem Grundstück wird umsetzungsbedingt intensiviert. Es ist mit einer Zunahme der Verkehrsströme im Bereich des Grundstücks sowie in der Umgebung durch die Erweiterung zu rechnen. Diese wird sich allerdings in einem überschaubaren Rahmen bewegen. Außerdem weist die Gemeinde auf die Sozialadäquanz gegenüber kommunalen Infrastrukturen – hier gerade auch von Kindergärten – hin, die von der Umgebung ein höheres Maß an tolerierenden Immissionen beinhaltet. Die Beeinträchtigungen durch Verkehre sind außerhalb der Schutzzeiten nur morgens und nachmittags in Zeiten der Nutzung zu erwarten. Der Lärm spielender Kinder bspw. tagsüber ist zu akzeptieren.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist ggf. unter Berücksichtigung einer konkreten Planung eine abschließende Verträglichkeit nachzuweisen, bzw. werden weitere Nachweise erforderlich.

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Durch landwirtschaftliche Verkehre kann es in den Randbereichen zu Immissionen aus der Feldbewirtschaftung (Geräusch-, Staub- und Geruchsemissionen) kommen.

2.6 Waldflächen

Das Plangebiet umfasst im Osten einen Erlenwald entwässerter Standorte im starken bis sehr starken Baumholzstadium (WU 3-4) mit höherem Stiel-Eichen-Anteil, welcher im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldLG) als Wald anzusprechen ist.

Gemäß Kapitel III 2.2 (3) des Regionalen Raumordnungsprogrammes sollen Waldränder aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich

⁵⁾ Bonk-Maire- Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zur Ausweisung eines Sondergebietes in Jembke . Neuerrichtung eines SB-Marktes, Garbsen, 14.12.2006

von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Hinsichtlich von Bebauung soll ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden. Dies stellt allerdings eine regionalplanerische Idealvorstellung dar, die schon historisch bei siedlungsnahen Waldparzellen nicht eingehalten werden kann. Durch die angrenzende Nutzung sowie den integrierten Standort innerhalb der Ortslage liegt bereits eine Beeinflussung vor, sodass von einem beeinträchtigten Zustand der ökologischen Funktionen auszugehen ist.

Vor dem Hintergrund des Planungsziels, den in der Gemeinde vorhandenen Bereich für Gemeinbedarf in der Gemeinde Jembke zu sichern und zu erweitern, wird der formale Schritt der Waldumwandlung erforderlich. Die verbleibende Fläche wird weiterhin als Maßnahmenfläche und damit mit dem Erhalt vorhandener Strukturen gesichert.

Die für eine Waldumwandlung normalerweise erforderliche Genehmigung wird durch das vorliegende Bauleitplanverfahren ersetzt.

Um die Erschließung des Baugebietes über den Dannhopsweg sicherstellen zu können, sowie die Flächen östlich der bestehenden Feuerwehr für Erweiterungen vorzubereiten, wird die Entnahme von Gehölzen und damit ein Eingriff in die Waldfläche erforderlich. Da die verbleibenden Waldflächen aufgrund der Flächengröße sowie des Flächenzuschnittes nicht mehr als Wald anzusehen sind, erfolgt die Umwandlung für die Gesamtfläche. Für den Eingriff in die Waldflächen wird eine Waldumwandlung erforderlich. In diesem Zusammenhang wurde ein forstfachliches Gutachten⁶⁾ erstellt, welches den Umfang des Kompensationsbedarfs ermittelt. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Aussage, dass für die rd. 2.170 m² Eingriff eine Kompensationsfläche von 3.689 m² erforderlich wird, welche erstmalig aufzuforsten ist.

Die Ausgleichsfläche soll in einem Flächenpool der Landwirtschaftskammer Niedersachsen umgesetzt werden. Hierfür wird eine Fläche von 3.689 m² in der Poolfläche 0311 südwestlich der Ortschaft Masel in der Samtgemeinde Hankensbüttel.

2.7 Arten und Lebensgemeinschaften

Die zusätzlich in Anspruch genommene Fläche – außerhalb der bereits bestehenden Überbauung – zeichnet sich durch sonstiges feuchtes Weide-Extensivgrünland aus. Pflanzenarten der niedersächsischen Roten Liste oder Vorwarnliste wurden nicht festgestellt. Der Erlenwald wird weitestgehend erhalten; diese Tatsache ist in die grundsätzliche Betrachtung eingeflossen.

Aufgrund der vorliegenden Biotoptypen sowie den angrenzenden Waldflächen wurde eine Potentialabschätzung⁷⁾ zu Brutvögeln sowie Fledermäusen vorgenommen.

Das Gutachten kommt zu der Aussage:

Alle wildlebenden Vogelarten sind europäisch geschützt. Aufgrund des Gehölzreichtums ist vom Vorkommen zumindest einer verarmten Brutvogelgemeinschaft der Gehölze (vergleiche FLADE 1994) auszugehen. Aufgrund benachbarter Siedlungsflächen und Straßen sind allerdings sehr störeffindliche Arten nicht zu erwarten. Brutvorkom-

⁶⁾ alw Arbeitsgruppe Land & Wasser: Bebauungsplan Ortskern der Gemeinde Jembke (6. Änderung und Erweiterung) Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung, September 2022

⁷⁾ alw Arbeitsgruppe Land & Wasser: Bebauungsplan Ortskern der Gemeinde Jembke (6. Änderung und Erweiterung) Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung und sonstige naturschutzfachliche Belange, September 2022

*men von in der Roten Liste oder Vorwarnliste Niedersachsens (KRÜGER & SAND-KÜHLER 2022) verzeichneten Vogelarten sind im Bereich des Erlenwaldes nicht auszuschließen (zum Beispiel Nachtigall – *Luscinia megarhynchos* oder Pirol – *Oriolus oriolus*), während im Bereich des Grünlandes keine Wiesenvogel-Brutvorkommen zu erwarten sind, da das Grünland von hoch aufragenden Strukturen umgeben ist, zu denen Wiesenvögel wie Kiebitz (*Vanellus vanellus*), Brachvogel (*Numenius arquata*) und Feldlerche (*Alauda arvensis*) ein Meideverhalten von 100 bis 150 m einhalten (V. BLOTZHEIM et al. 2001).*

Darüber hinaus deutet die Habitatausstattung nicht auf das Vorkommen weiterer besonders oder sogar streng geschützter Arten hin.

Im Sinne der Minimierung wird der überwiegende Teilbereich des Erlenwaldes erhalten. Zusätzlich empfiehlt das Gutachten, sollten Aufwurfhügel des Maulwurfes vor Baufeldfreimachung vorhanden sein, die Tiere vor Baubeginn zu vergrämen oder umzusiedeln.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse sind in dem Baugebiet nicht vorhanden. Quartierfunktion besitzt die angrenzende Waldfläche. Aufgrund des weitestgehend erfolgenden Erhaltes der Waldfläche ist der Erhaltungszustand nicht gefährdet. Mögliche Störungen sind als nicht erheblich einzustufen.

Das Gutachten empfiehlt, Leuchtkörper zu verwenden, welche wenig Nachtinsekten anlocken.

Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Aussage, dass durch Einhaltung der empfohlenen Vorkehrungen sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vollständig vermeiden lassen. Der Bebauungsplan übernimmt diese in seinen Festsetzungen und Hinweisen zu Sicherstellung.

3.0 Umweltbelange

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den dringend benötigten Neubau einer Kinderkrippe zu schaffen, sowie gleichzeitig die Flexibilität für die bestehenden Gemeinbedarfsnutzungen zu verbessern.

Das Plangebiet wird im Norden bereits baulich genutzt; die Fläche im Süden wird als Weide genutzt. Westlich des Dannhopsweg bestehen siedlungsnah Gehölze. Zur Erfassung des Arteninventars wird parallel ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, welches in den weiteren Planverlauf einfließen wird.

3.1 Natur und Landschaft

Die Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) und dem NIBIS®-KARTENSERVEN des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat seitens der naturschutzfachlichen Belange ergeben, dass das Planungsgebiet keine besonderen Schutzgebiete aufweist.

Das Planungsgebiet liegt laut der Niedersächsischen Umweltkarte "Hydrologie" als Trinkwassergewinnungsgebiet. Weitere regionalplanerische Vorgaben bestehen für diesen Bereich nicht.

Des Weiteren ist das Gebiet weder als Wasserschutz- oder als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Im Hinblick auf das Hochwasserrisikomanagement (HWRM) ist es ebenfalls nicht als Risikogebiet oder Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsschutzgebieten anzusprechen.

Eingriffsregelung

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. In Satz 6 des Absatzes 3 wird ergänzend ausgeführt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (der sog. "Baurechtskompromiss"). Hierauf nimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der Weise Bezug, dass bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe im Sinne des vorgenannten Baurechtskompromisses zu werten sind. Diese gesetzliche Regelung ist auf den vorliegenden Bebauungsplan zu übertragen.

Mit Blick auf die geringe Größe des Planbereichs und seiner allgemeinen Bedeutung für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, greift die Gemeinde die gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gegebene Möglichkeit auf und verzichtet begründetermaßen auf eine Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Der Eingriff zur Erweiterung der Feuerwehr wird aufgrund der getroffenen Anpflanzfestsetzungen für Ausgeglichen erachtet.

Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Beurteilung ist in die Planung eingeflossen (siehe Kapitel 2.7). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände lassen sich durch den Erhalt von Waldflächen, Hinweise zum Umgang bei Vorkommen von Maulwürfen und insektenfreundlicher Beleuchtung sicher ausschließen. Diese regelt der Bebauungsplan.

3.2 Bodenschutz

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen nach einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTEN-SERVER (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht vor.

Der Bodentyp im Planungsgebiet ist den Pseudogley Podsolen zuzurechnen.

Als Bodenart dominieren Sande und lehmige Sande über sandigem Lehm, die eine mittlere bis hohe Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, eine mittlere Nährstoffnachlieferung und ein mittleres bis hohes Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

Ergänzend sollten im Rahmen der Bautätigkeiten u. a. die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) sowie die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zur Anwendung kommen. Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatratzen zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Im Bereich von Parkplätzen o. ä. sollte auf eine Vollversiegelung verzichtet werden und es sollten eher wasserdurchlässige Materialien zur Anwendung kommen (Schotherrassen, Rasengittersteine etc.), um einige Bodenfunktion eingeschränkt erhalten zu können.

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Fläche für Gemeinbedarf	0,86 ha	73 %
- davon Anpflanzfestsetzungen	- 0,03 ha	
Wasserfläche	0,03 ha	2 %
Private Grünfläche	0,29 ha	25 %
- davon Maßnahmenfläche	- 0,24 ha	
- davon Anpflanzfestsetzungen	- 0,05 ha	
Plangeltungsbereich	1,18 ha	100 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Mit Schreiben vom 20.02.2023 gab der **Landkreis Gifhorn** folgende Stellungnahme ab:

Zu o. g. Planverfahren erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

Brandschutz

Allgemein:

Zur Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung wurden durch den Planaufsteller keine oder geringe Angaben gemacht.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Gebietstypik:

nicht in Arbeitsblatt W405 enthalten, daher Festlegung:

Sondergebiete (SO), [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,6, GFZ: 1,2] mit min. 96 m³/h

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

Sondergebiete (SO) mit min. 96 m³/h

für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8,0 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten

erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. § 1 DVO-NBauO

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,0 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

Kreisarchäologie

Der Bebauungsplan umfasst den historischen Verlauf der "Mühlenriede". Bei Erdarbeiten in diesem Bereich ist aufgrund der siedlungsnahen Lage und der besonderen Erhaltungsbedingungen mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen (z. B. Uferbefestigungen, Überreste spezieller handwerklicher Tätigkeiten usw.). In den Bebauungsplan ist daher eine nachrichtliche Festsetzung zu übernehmen mit folgendem Inhalt:

"Im Gebiet des Bebauungsplans ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten in diesem Gebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn), die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden."

Entsprechende Ausführungen sind auch in die Begründung zu übernehmen.

Hinweise:

Genauere Angaben zur Ausdehnung und zum Erhaltungsgrad möglicher Bodenfunde sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Es wird empfohlen, bei Planungen frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde / Kreis- und Stadtarchäologie (Dr. Ingo Eichfeld; 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) Kontakt aufzunehmen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Stellungsnahmen seitens der Baudenkmalpflege erfolgen separat.

Untere Abfallbehörde

Stellungnahme aus Sicht der Durchführung der Abfallentsorgung:

Seitens des Landkreises Gifhorn ist die ordnungsgemäße Durchführung der Abfallentsorgung ausschließlich auf öffentlichen Verkehrswegen gesichert. Hierzu sind die Vorgaben der RAST 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) zu beachten.

Folgende Kriterien sind insbesondere zu berücksichtigen:

Mindestradius für Wendekreise und Kurven: $r = 10,0 \text{ m}$; zusätzlich eine Freihaltezone von mindestens $1,0 \text{ m}$; Lichtraumprofil (H x B): mind. $4,0 \text{ m} \times 4,0 \text{ m}$

Das Plangebiet wird über den „Dannhopsweg“ erschlossen, eine Wendeanlage für das Abfallentsorgungsfahrzeug ist gemäß der o.g. Vorgaben zu errichten.

In der Stellungnahme vom 20.01.2023 äußerte sich das **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Dezernat 5, Kampfmittelbeseitigungsdienst** wie folgt.

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbilddauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbilddauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbilddauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbilddauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbilddauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbilddauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbilddauswertung: Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbilddauswertung: Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Gemeinde Jembke, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.



6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Auslegung bei der Gemeinde und zusätzlich bei der Samtgemeinde Boldecker Land vom 05.10.2022 bis zum 21.10.2022 statt.

- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 04.10.2022 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 28.10.2022 aufgefordert.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Der Rat der Gemeinde Jembke hat in seiner Sitzung am 18.09.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Aufgrund der überschaubaren Planungsproblematik wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung fand vom 17.01.2023 bis einschließlich 20.02.2023 statt.

7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar.

Gemeinde Jembke, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.01.2023 bis zum 20.02.2023 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 15.05.2023 durch den Rat der Gemeinde Jembke unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Jembke, 25.05.23

gez. L. Riemenschneider
(Bürgermeister)