

Abschrift der Urschrift

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan „Sweenborn“ der Gemeinde Jembke, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Jembke ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Boldecker Land. Nach den Darstellungen des noch wirksamen Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Gifhorn von 1985 ist die Samtgemeinde Boldecker Land dem Ordnungsraum Braunschweig zuzuordnen. In der Darstellung des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen von 1994 gehört die Samtgemeinde Boldecker Land ebenfalls zum Ordnungsraum Braunschweig. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diesen Raum in seiner Leistungsfähigkeit zu erhalten. Diese Vorgaben aus dem LROP werden als verbindliche Festlegungen im z.Z. in der Aufstellung befindlichen RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig zu übernehmen sein. Die Gemeinde Jembke hat keine besonderen Entwicklungsaufgaben durch landesplanerische Zielvorgaben zu erfüllen. Die Gemeinde ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld, insbesondere auch Grünlandnutzung und durch kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Eine große Anzahl der Bevölkerung findet ihren Arbeitsplatz im nahegelegenen Volkswagenwerk in Wolfsburg. Die Gemeinde Jembke ist über die Bundesstraße 248 und die Kreisstraßen 101, 106 und 120 sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Der nächste Autobahnanschluß besteht in Wolfsburg an die A 39. Die Gemeinde Jembke hat z.Z. ca. 1 300 Einwohner.

1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land (5. Änderung) ist für den Bereich der Gemeinde Jembke im Südosten der Ortslage eine Gewerbefläche dargestellt worden. Da jedoch diese Flächen für die Entwicklung eines Bebauungsplanes nicht verfügbar sind, will die Gemeinde Jembke an der nunmehr vorgesehenen Stelle im Gemeindegebiet den o.a. Bebauungsplan aufstellen. Die Samtgemeinde Boldecker Land wird den wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend ändern. Somit wird dieser Bebauungsplan gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Nach landesplanerischen Zielvorgaben hat die Gemeinde Jembke keine besonderen Entwicklungsaufgaben zu erfüllen. Sie hat vielmehr dafür zu sorgen, daß der aus der Eigenentwicklung der Bevölkerung entstehende Bedarf an Wohnbauflächen sowie der Bedarf zur Sicherung bestehender Arbeitsplätze und Entwicklung neuer Arbeitsplätze nach den Vorgaben des Baugesetzbuches gedeckt wird. Die seinerzeit bei der

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land aufgenommenen Flächen für gewerbliche Nutzung sind z.Z. nicht verfügbar. Ein bestehender Holzverarbeitender Betrieb in der Gemeinde Jembke ist jedoch dringend darauf angewiesen, sich unter wirtschaftlichen Aspekten erweitern zu müssen. Am jetzigen Betriebsstandort ist dies jedoch auch insbesondere aus Gründen der städtebaulichen Situation nicht möglich. Daher stellt die Gemeinde Jembke diesen Bebauungsplan auf, um bestehende Arbeitsplätze zu sichern und die Entwicklung neuer zu ermöglichen. Insofern kommt die Gemeinde Jembke ihrer Verpflichtung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches nach, indem sie den Belangen der heimischen Wirtschaft und ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) Rechnung trägt. Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befinden sich auch bereits bebaute Grundstücke, die bisher dem Außenbereich zuzuordnen sind. Durch diesen Bebauungsplan soll hier auch die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung dieser Grundstücke geschaffen werden.

1.3 Planinhalt/Begründung (Dorfgebiet, § 5 BauNVO; Gewerbegebiet, § 8 BauNVO)

Da im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land für das in Rede stehende Gebiet eine Darstellung als Baufläche bisher nicht enthalten ist, wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land geändert. Dabei ist für den südwestlichen künftigen Plangeltungsbereich zu berücksichtigen, daß es sich hier bereits um teilweise bebaute Grundstücke handelt, die insoweit von der Art der Nutzung einem dörflichen Mischgebiet zuzuordnen sind. Das wird auch damit begründet, daß westlich des Baugebietes auch landwirtschaftliche Nutzung stattfindet und insofern von der Störanfälligkeit auch hier von Dorfgebiet ausgegangen werden muß. Nach Nordosten wird das Dorfgebiet um ca. 30 m auf die Fläche des künftigen Eigentümers des Holzverarbeitenden Betriebes verlagert, damit er in diesem Bereich die Möglichkeit hat, sog. „Musterhäuser“, die er vertreibt, zu errichten, die auch gleichzeitig an Betriebsangehörige vermietet werden sollen. Im nordöstlichen Plangeltungsbereich ist eine bauliche Nutzung insofern vorhanden, daß hier der Wasserverband Vorsfelde und Umgebung einen Hochbehälter mit den dazugehörigen Betriebseinrichtungen betreibt. Außerdem befindet sich auf diesem Grundstück im äußersten Nordosten des Plangeltungsbereiches in unmittelbarer Nähe des Sweenbornweges eine Feldscheune, die auch noch als solche landwirtschaftlich genutzt wird. Der nordöstliche Plangeltungsbereich wird als gewerbliche Fläche festgesetzt. Das wird damit begründet, daß der Holzverarbeitende Betrieb, der aus der Ortslage der Gemeinde Jembke nach hier hin umgesiedelt werden soll, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine Entwicklungsbasis erhält, die auch sicherstellt, daß der Betrieb an dieser Stelle zukünftig Bestand haben kann. Da nach Südosten anschließend ein Teilbereich des Dorfgebietes auch eigentums- und betriebsmäßig diesem Gewerbegebiet zuzuordnen ist, wird davon ausgegangen werden können, daß die hochbaulichen Einrichtungen sowie die Maschinen so gewählt werden, daß eine über das zulässige Maß hinausgehende Belästigung des weiter im Südosten angrenzenden dörflichen Mischgebietes ausgeschlossen wird. Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung kann die Gemeinde einzelne nach § 8 Baunutzungsverordnung zulässige Nutzungen unter Zugrundelegung des § 1 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung ausschließen, da Gewerbegebiete auch innerhalb des Gemeindegebietes gegliedert werden können. Insofern soll in diesem für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Teilbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässige Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), Anlagen für

sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) ausgeschlossen werden. Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sollen ausnahmsweise zugelassen werden. Außerdem wird durch entsprechende textliche Festsetzung geregelt werden, daß Gewerbebetriebe der Lebensmittelbranche im Bereich der gewerblichen Nutzung nicht zugelassen werden sollen. Das wird damit begründet, daß die in der Ortslage Jembke vorhandenen Versorgungseinrichtungen nicht durch die Ansiedlung eines derartigen Betriebes am Ortsrand geschwächt werden sollen. Dies wäre auch insbesondere durch eine mögliche Zunahme des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs zu diesem Baugebiet städtebaulich nicht vertretbar.

Für den Bereich des Bebauungsplanes, für den „Dorfgebiet“ festgesetzt wird, werden die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen „Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse“ (Nr. 4), „sonstigen Gewerbebetriebe“ (Nr. 6), „Gartenbaubetriebe“ (Nr. 8) und „Tankstellen“ (Nr. 9) ausgeschlossen. Das wird damit begründet, daß an dieser Stelle des Gemeindegebietes diese Nutzungsarten wegen der besonderen Situation an der Bundesstraße auch aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs städtebaulich nicht vertretbar sind.

- Verkehrsflächen

Das Baugebiet grenzt an die Hauptstraße - B 248 - außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze und liegt somit an der freien Strecke der B 248. Die für die vorhandenen bebauten Grundstücke bestehenden Grundstückszufahrten können als solche auch erhalten bleiben. Für den Bereich der gewerblichen Nutzung und den angrenzenden Bereich des MD-Gebietes, das dem Holzverarbeitenden Betrieb zuzuordnen ist, wird eine verkehrliche Anbindung über den „Sweenbornweg“ hergestellt, der dann wiederum im nordöstlichen Bereich des Plangeltungsbereiches in die B 248 einmündet. Diese Möglichkeit der verkehrlichen Anbindung wurde so auch mit der zuständigen Straßenbaubehörde, dem Straßenbauamt Wolfenbüttel, abgestimmt. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 248 nicht negativ zu beeinträchtigen, ist innerhalb der Einmündung des Sweenbornweges in die B 248 ein entsprechendes Sichtfeld (Sichtdreieck) eingetragen. Die sich daraus ergebende Fläche, die von der Bebauung und jeglicher Sichtbehinderung über eine Höhe von 0,80 m über die Fahrbahnkante der B 248 freizuhalten ist, ist innerhalb der Fläche des Plangeltungsbereiches entsprechend festgesetzt. Da innerhalb der Fläche des künftigen Gewerbebereiches mit angrenzendem MD-Gebiet keine öffentlichen Verkehrseinrichtungen notwendig werden, sondern hier der Betriebsinhaber für eine entsprechende Erschließung auf privatrechtlicher Basis zu sorgen hat, ist die Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen nicht erforderlich.

Da das Baugebiet außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze an der freien Strecke der B 248 liegt, ist hier nach § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes eine Bauverbotszone von 20 m Tiefe (gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der B 248) eingetragen. Innerhalb der Bauverbotszone ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art unzulässig.

Da nur die im südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes bereits bebauten Grundstücke eine direkte Zufahrt zur B 248 haben, wird entsprechend der Darstellung im Bebauungsplanentwurf entlang der übrigen freien Strecke ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

- Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die bisher bereits baulich genutzten Grundstücke und das künftig gewerblich genutzte Grundstück mit anschließendem Bereich innerhalb des MD-Gebietes kann durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr über den Sweenbornweg direkt angefahren werden

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Brauchwasser und elektrische Energie vorgesehen.

Die häuslichen Abwasser werden über die Trennkanalisation der Samtgemeinde Boldecker Land der Kläranlage in Wolfsburg zugeführt und dort gereinigt.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden bzw. für die Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden. Der Betriebsinhaber des holzverarbeitenden Betriebes hat die Absicht, auf seinem Grundstück einen Teich anzulegen, der zum einen als Regenrückhaltebecken und zum anderen auch als Biotop dienen soll. Ein Ableiten des Oberflächenwassers von diesem Grundstück ist daher nicht notwendig.

- Brandschutz

Die zu verlegenden Brauchwasserleitungen werden in einem Minstdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Für den vorbeugenden Brandschutz ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Die Abstände zwischen den Hydranten sind so zu wählen, daß in einer max. Entfernung von 70 m zu jedem Baugrundstück ein Hydrant vorhanden ist. Für den holzverarbeitenden Betrieb ist es im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes nicht auszuschließen, daß er zusätzlich eine separate Löschwasserentnahmestelle einrichten muß. Dies bleibt jedoch bei der Vorlage des Bauantrages für die Errichtung des Betriebes dem Baugenehmigungsverfahren in Zusammenarbeit mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn vorbehalten. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

- Grünflächen

Im Bereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind im nordöstlichen Bereich bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen vorhanden mit einer Bonitätsziffer von ca. 20 - 25 Bodenpunkten. Hier wird z.T. Spargel bzw. auch Gemüse angebaut. Ein Teilbereich dieser Grundstücksfläche wird als Getreidefläche genutzt. Die bisher bereits bebauten Grundstücke haben sehr großzügig und abwechslungsreich angelegte Hausgärten mit Obstbaumbestand, Beerensträuchern -und Blumenrabatten. Hier soll auch eine Änderung durch den Bebauungsplan nicht durchgeführt werden. Entlang der B 248 befinden sich im Bereich des künftig als Gewerbefläche genutzten Grundstückes 9 Birken mit einem Stammdurchmesser von ca. 25 - 35 cm. In unmittelbarer Nähe der vorhandenen Feldscheune befinden sich 2 Kastanien, die einen Stammdurchmesser von ca. 10 cm besitzen, jeweils in einem Meter Höhe über dem Erdbogen gemessen, außerdem einige Nadelgehölze. Diese bestehenden Gehölze werden auch als zu erhaltend im Bebauungsplan festgesetzt. Des weiteren befindet sich an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches zu dem hier entlang führenden Wirtschaftsweg verschiedene Büsche, die auch erhalten werden sollen und zusätzlich durch eine Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b gesichert werden sollen. Um eine Abschirmung auch zur vorhandenen Bundesstraße zu ermöglichen, sollen entlang der B 248 in der nicht überbaubaren Fläche auch Anpflanzungen vorgenommen werden. Darüber hinaus werden auf den neu zu schaffenden

Baugrundstücken einzelne standortgerechte heimische Gehölze in entsprechender Größe anzupflanzen sein, womit dann auch gleichzeitig ein Ausgleich bzw. Ersatz für die durch die baulichen Maßnahmen bzw. Grundstücksbefestigungen erforderlichen Versiegelungen hergestellt wird.

- Landschaftspflege/Umweltbelange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um teilweise bereits bebaute Flächen im Außenbereich, die als dörfliches Mischgebiet angesehen werden können. Auf diesen bereits bebauten Grundstücken befinden sich überwiegend Hausgärten mit Gemüse und Obst sowie Beerenanbau. In diesen Bereichen findet durch den Bebauungsplan der Gemeinde Jembke ein Eingriff in den Naturhaushalt nicht mehr statt, da hier keine wesentlichen Veränderung bezüglich der baulichen Nutzung nach den Planvorgaben des Bebauungsplanentwurfes vorgesehen sind

Im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes befindet sich ein Grundstück, das vom Wasserverband als Betriebsgrundstück bereits genutzt wird. Auf diesem Grundstück sind entsprechende bauliche Anlagen vorhanden. Die nicht überbauten Flächen auf diesem Grundstück sind als Garten angelegt. Auch auf diesem Grundstück wird kein Eingriff in den Naturhaushalt durch die Bauleitplanung der Gemeinde vorbereitet. Der Bereich des Bebauungsplangebietes, das für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist und das daran anschließende südliche Teilstück als MD-Gebiet, wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandene Bodengüte wird mit ca. 20 - 35 Bodenknoten angenommen. Auf dieser Flächen findet z.Zt. landwirtschaftliche Nutzung in Form von Getreidefeldern und Gemüseanbau statt. Diese Grundstücksflächen werden insofern z.Zt. intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung findet eine gewisse ökologische Aufwertung statt.

Da für den Bereich des Bebauungsplanes keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden, ist nur insofern der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt bei der Bilanzierung zu berücksichtigen, der durch die bauliche Nutzung auf dem Gewerbegrundstück bzw. auf dem daran anschließenden Grundstück mit dörflichem Mischgebiet stattfinden wird. Im Bereich des dörflichen Mischgebietes wird bei Zugrundelegung einer GRZ von 0,4 durch die mögliche Bebauung eine Versiegelung von ca. 1.200 m² vorgenommen werden können. Auf dem für die künftige gewerbliche Nutzung vorgesehenen Grundstücksteil wird bei der zugrunde liegenden GRZ von 0,6 eine Versiegelung durch bauliche Nutzung von ca. 6.000 m² stattfinden können. Insgesamt sind das ca. 7.200 m², die durch Überbauung und somit Versiegelung der Erdoberfläche dem Naturhaushalt auf Dauer entzogen werden. Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß für den Grundstücksbereich, der als dörfliches Mischgebiet genutzt werden soll und für den Bereich der gewerblich genutzt werden soll, auch entsprechende Zu- und Abfahrten hergestellt werden müssen, kann von einer Versiegelung von ca. 10.000 m² ausgegangen werden. Wenn bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Bebauung zugeführt wird, ist ein Ausgleich im Verhältnis von ca. 3 : 1 herzustellen.

Das würde also bedeuten, daß eine Fläche von ca. 3.500 m² innerhalb des Baugebietes dafür vorgesehen werden muß, damit hier ein Ausgleich geschaffen werden kann. Dieser Tatsache trägt die Gemeinde insofern Rechnung, daß entlang dem nordwestlichen Plangeltungsbereich, parallel zu dem hier vorhandenen Wirtschaftsweg und im südöstlichen Plangeltungsbereich entlang der Bundesstraße, Flächen mit einer Festsetzung für Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt werden. Diese Flächen, die im Bebauungsplan vorgesehen sind, sind von der Größe her ausreichend, um den Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt herzustellen. Innerhalb dieser Flächen für eine Pflanzbindung sollen standortgerechte, heimische

Gehölze in Form von Bäumen und Heisterpflanzen angepflanzt werden, die bei entsprechender Entwicklung die Gewähr dafür geben, daß sich über die gesamte Vegetationsperiode ein Pflanzgürtel entwickelt, der auch Kleintieren, wie z.B. Vögeln, Insekten oder Igeln einen geeigneten Lebensraum anbietet. Bei den Heistergehölzen ist jeweils mindestens eine Pflanze je m² anzupflanzen. Von jeder Heistergehölzart sind jeweils mindestens 3 Stück zu pflanzen. Darüber hinaus sind über die Heisterpflanzen einzelne Bäume der potentiellen Vegetation zu verwenden. Dabei ist je 30 m² Pflanzfläche ein baumartiges Gehölz zu pflanzen. Die entlang der Bundesstraße und entlang des „Sweenbornweges“ bereits vorhandenen Gehölze werden als zu erhaltend festgesetzt. Innerhalb der Pflanzflächen sollen folgende Baumarten angepflanzt werden: Stileiche, Winterlinde, Eberesche, Rotbuche oder Kastanie mit einer Mindestgröße von 10 - 12 cm Stammumfang, gemessen 1 m über Erdoberkante. Darüber hinaus soll auf den gewerblich genutzten Grundstücken bzw. auf den Grundstücken, die auch für eine Wohnbebauung vorgesehen werden, je angefangene 100 m² versiegelte Fläche, 2 standortgerechte Bäume, wie oben angeführt, in der gleichen Größenordnung angepflanzt werden. Wahlweise können je Laubgehölz auch 3 Obstbäume angepflanzt werden.

Auf dem künftig gewerblich genutzten Grundstück wird ein Biotop in der Form angelegt, daß ein Teich mit einer Wasserfläche von ca. 50 m² angelegt wird. Bei der Herstellung dieses Teiches wird die Beratungsmöglichkeit durch die untere Naturschutzbehörde genutzt. Der Teich soll so angelegt werden, daß Flachwasserzonen und auch Steilufer entstehen. Damit wird sichergestellt, daß er zum Einen zur Regenrückhaltung dient und zum Anderen sich bei Anpflanzung geeigneter Pflanzen auch tatsächlich ein Biotop entwickeln kann.

Da durch den Bebauungsplan ein wesentlicher Eingriff in den Naturhaushalt nicht stattfindet, sind die o.a. Maßnahmen nach Auffassung der Gemeinde ausreichend um den Forderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gerecht zu werden.

- Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen teilweise landwirtschaftlichen Nutzung im künftigen Plangebiet bekannt. Darüber hinaus ist der Gemeinde auch nicht bekannt, daß in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken könnten.

- Immissionsschutz

Auf dem für die gewerbliche Nutzung vorgesehenen Grundstück wird sich ein Holzverarbeitender Betrieb, der sich z.Zt. noch in der Ortslage der Gemeinde Jembke befindet, ansiedeln. Da es sich bei dem Betrieb um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb handelt, kann davon ausgegangen werden, daß es keines besonderen lärmtechnischen Gutachtens zur Abwägung für diesen Bebauungsplan erforderlich ist. Vielmehr wird im Bebauungsplan eine Regelung dahingehend getroffen, daß der Gewerbebetrieb die Vorgaben aus der TA-Lärm insofern einzuhalten hat, daß er an der Grenze zu dem südöstlich angrenzenden dörflichen Mischgebiet einen Schalldruckpegel tagsüber (zwischen 6.00 und 22.00 Uhr) von 55 dB (A) und nachts (von 22.00 bis 6.00 Uhr) von 45 dB (A) nicht überschreiten darf.

Als zweiter Störfaktor für den Bereich des dörflichen Mischgebietes ist der Verkehr auf der B 248 anzusehen. Die Frequentierung der B 248 über den Tag verteilt ist jedoch so, daß davon ausgegangen werden kann, daß die Werte der TA-Lärm für ein dörfliches Mischgebiet nicht überstiegen werden. Darüber hinaus wird die Gemeinde im Bebauungsplan regeln, daß Aufenthaltsräume an die Gebäudeseite zu legen sind, die von der B 248 abgewandt ist. Für den Fall, daß dies nicht immer möglich ist, hat der Bauherr durch passiven Lärmschutz, in Form von entsprechen-

den schalldämmenden Fenstern, selbst dafür Sorge zu tragen, sich gegen den Verkehrslärm aus der B 248 zu schützen.

Da auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche nordwestlich des Plangeltungsbereiches der Abwasserverband Wolfsburg geklärtes Abwasser verregnet, hat die entlang des Wirtschaftsweges vorgesehene Fläche für Pflanzbindung auch gleichzeitig die Funktion einer Spritzschutzhecke zu erfüllen. Die hier festgesetzte Fläche von 10 m Breite ist nach Auffassung der Gemeinde ausreichend, da der vorhandene Wirtschaftsweg für die Herstellung des erforderlichen Abstandes zur berechneten landwirtschaftlichen Fläche mit herangezogen werden kann.

1.4 Hinweise aus der Fachplanung

Staatliches Amt für Wasser und Abfall Braunschweig - vom 09.11.1995

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des beantragten Wasserschutzgebietes Brackstedt/Weyhausen (siehe Kartenausschnitt). Die geplanten Maßnahmen - insbesondere die Ansiedlung des holzverarbeitenden Betriebes - sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde unter Berücksichtigung des Entwurfs einer Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Braunschweig durchzuführen.

Landkreis Gifhorn - vom 23.11.1995

Untere Naturschutzbehörde

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung. Die Pflanzflächen wurden jedoch ohne Rücksicht auf die vorhandenen Standortverhältnisse festgelegt. Einbezogen wurden Gebäude und bestehende Gartenflächen. Da innerhalb dieser Bereiche eine Bepflanzung nicht durchsetzbar und auch nicht sinnvoll ist, sollten die Gebäude und vorhandenen Gartenflächen von den Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b ausgenommen werden.

Untere Wasserbehörde

Das in Rede stehende Bebauungsgebiet liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Weyhausen entsprechend des hydrogeologischen Gutachtens des NLfB Hannover in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III B. Bei Anschluß der Abwässer an eine Kläranlage und bei Einhaltung der Vorgaben der Musterverordnung für Trinkwasserschutz zonen vom 15.10.1993 bestehen keine Bedenken.

1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

(wird nach Abschluß des Planverfahrens ergänzt werden)

2.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

2.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

da keine neuen Verkehrsflächen im Bebauungsplan ausgewiesen werden, ist die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts auch nicht erforderlich. Im übrigen wird auf das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (§ 24 BauGB) verwiesen.

2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht erforderlich und daher nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Der verkehrliche Anschluß der gewerblich zu nutzenden Flächen mit dem daran nach Süden anschließenden dörflichen Mischgebiet wird über eine private Zufahrt an den Sweenbornweg herangeführt. Die gemeindliche, bereits vorhandene Straßenfläche „Sweenbornweg“ befindet sich in einem Ausbauzustand, der eine Erneuerung z. Zt. nicht notwendig macht.

2.4 Ordnungswidrigkeiten

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

2.5 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Umlegung*

Grenzregelung*

Enteignung*

* Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind insbesondere die Erschließungsmaßnahmen für die Ver- und Entsorgung vorrangig durchzuführen.

4.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.1995 bis 20.11.1995 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 11.12.1995 durch den Rat der Gemeinde Jembke beschlossen.

Jembke, den 11.12.1995

gez. G. Irmer

stellv. Bürgermeister



gez. H. Schulze

Gemeindedirektor

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/erwähnte
~~Abschrift/Ablichtung~~ mit der vorgelegten Urschrift/~~Aus-~~
~~fertigung/beglaubigten/einfachen Abschrift/Ablichtung~~
 der/des Begründung zum B-Plan
"Südborn" der Gemeinde Jembke
(genaue Bezeichnung des Schriftstückes)
 übereinstimmt.
 Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei _____

erteilt.

(Behörde)

Weyhausen, den

09.09.97

(Siegel)

DER SAMTGEMEINDEDIREKTOR

Im Auftrage:

H. A. Jang



