

<i>Abschrift der Urschrift</i> Gemeinde Jembke Bebauungsplan „König Carls Feld“		
Maßstab 1:1.000	Dipl.-Ing. Waldemar Goltz Architekt · Stadtplaner Am Allerkanal 6 38518 Gilhorn	Datum: 20.09.2001 geändert: 14.01. 2002 17.06. 2002

Abschrift der *Urschrift der Begründung*

zum Bebauungsplan „König Carls Feld“ der Gemeinde Jembke,
Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Jembke ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Boldecker Land. Nach den Darstellungen des **Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen von 1994** ist die Samtgemeinde Boldecker Land dem Ordnungsraum Braunschweig zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten. Diese Vorgaben aus dem **LROP** wurden als verbindliche Festlegungen in das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig** übernommen.

Nach den Vorgaben des **RROP** hat die Gemeinde Jembke keine besonderen Entwicklungsaufgaben wahrzunehmen. Vielmehr hat sie auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) dafür Sorge zu tragen, dass im Rahmen der Eigenentwicklung ausreichend Bauland durch planerische Schritte verfügbar gemacht wird. Dieser Verpflichtung aus den Vorgaben des BauGB will die Gemeinde Jembke durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „**König Carls Feld**“ auch nachkommen. Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land bisher nicht als Baufläche dargestellt. Daher ist davon auszugehen, dass hierfür eine Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche im Flächennutzungsplan vorhanden ist. Um die planerische Zielsetzung der Gemeinde Jembke zu ermöglichen, ist es erforderlich, für diesen Bereich den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land entsprechend zu ändern, damit die Gemeinde das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes einhalten kann. Die Samtgemeinde führt z. Zt. das Verfahren zur „Neuaufstellung“ des Flächennutzungsplanes durch. Dabei wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Wohnbauflächen“ (W - § 1 Abs. Nr. 1 BauNVO) dargestellt.

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

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

*Nach den landesplanerischen Zielvorgaben müssen in Gebieten und an den Standorten mit der Festlegung **Vorranggebiete und Vorrangstandorte** alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweck-*

bestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für die räumliche Entwicklung in der näheren Umgebung (LROP 1994, Teil I, B 8 02, siehe Anhang zum RROP).

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

Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

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

Das oben angesprochene **Vorranggebiet für Natur und Landschaft** wird durch diesen Bebauungsplan auch in seiner Entwicklung nicht beeinträchtigt. Die Gemeinde Jembke ist der Auffassung, dass die vorgesehene Gebietsausweisung für die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde erforderlich ist. Daher muss für diesen Bereich der Ortslage von Jembke im Rahmen der Abwägung eine von den Vorgaben des RROP abweichende Entscheidung im Interesse der Gemeinde Jembke getroffen werden. Bezüglich des bisher für den Plangeltungsbereich im **RROP** vorhandenen **Vorsorgegebietes für Landwirtschaft (D 3.2 02)**, das außerdem von der im Westen der Ortslage festgelegten **Abwasserverwertungsfläche (D 3.9.2 02)** überlagert wird, ist festzustellen, dass bei der „Neuaufstellung“ des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land im Rahmen der Abwägung der künftigen wohnbaulichen Nutzung der Vorrang eingeräumt wurde. Die Grenze der **Abwasserverwertungsfläche** wurde in diesem Zusammenhang weiter nach Westen verschoben. Auf dieser Fläche (westlich angrenzend an das Plangebiet) wird Abwasser weiterhin zur Verregnung gebracht. Somit kann die Gemeinde davon ausgehen, dass der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst ist (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Westlich der Ortslage verläuft die hier vorgesehene Trasse für eine Ortsumgehung der B 248 (**Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung – erforderlich, bedarf weiterer Abstimmung – D 3.63 05**). Eine **Hauptabwasserleitung (D 3.9.2)** führt nördlich der Ortslage von Wolfsburg kommend zu dieser Abwasserverwertungsfläche hin. Die gesamte Gemarkungslage von Jembke liegt innerhalb eines **Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung (D 3.9.1 07)**.

Im Bereich der Trassen der B 248 und der K 120 ist eine **Fernwasserleitung (D3.9.1 02/03/06)** dargestellt.

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

Die Gemeinde Jembke ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen, mittelständische gewerbliche Betriebe, Fremdenverkehrsbetriebe und Handwerksbetriebe. Ein großer Teil der arbeitenden Bevölkerung findet ihren Arbeitsplatz im Volkswagenwerk in Wolfsburg, der Rest ist teilweise nach Gifhorn und Braunschweig orientiert.

Die Gemeinde Jembke ist über die B 248 (Wolfsburg – Brome) sowie die K 120 sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Der nächste Autobahnanschluss besteht bei Wolfsburg an die A 39.

Die Gemeinde Jembke hat z.Z. ca. 1.820 Einwohner.

1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde enthält am Westrand der Ortslage von Jembke westlich der B 248 keine Baulanddarstellung. Vielmehr ist hier eine Fläche für die Landwirtschaft und eine Abwasserverregnungsfläche dargestellt. Um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sicherzustellen - Lückenschluss zwischen der im Norden und Süden westlich der B 248 vorhandenen baulichen Nutzung - will die Gemeinde Jembke den o. a. Bebauungsplan aufstellen. Damit sie dabei das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhalten kann, ist es erforderlich, dass im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land für diesen Bereich eine entsprechende Darstellung vorgenommen wird. Im Verfahren zur „Neuaufstellung“ des Flächennutzungsplan erfolgt daher für diesen Bereich die Darstellung von „Wohnbauflächen“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO). Somit kann die Gemeinde den vorliegenden Bebauungsplan entwickeln und als Nutzungsart „allgemeine Wohngebiete“ (WA - § 4 BauNVO) ausweisen.

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

Da die Gemeinde Jembke auf der Grundlage der landesplanerischen Zielvorgaben keine besondere Entwicklungsaufgabe wahrzunehmen hat, will die Gemeinde durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes für die Eigenentwicklung der Bevölkerung durch planerische Schritte ausreichend Bauland verfügbar machen. Durch Darstellung von „Wohnbauflächen“ bei der „Neuaufstellung“ des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land ist sichergestellt, dass durch die Gemeinde auf der verbindlichen Planungsebene das Entwicklungsgebot eingehalten (§ 8 Abs. 2 BauGB) wird. Die Gemeinde nutzt dabei die Gliederungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 4 BauNVO und schließt einzelne Nutzungsarten aus bzw. lässt die Ausnahmen, die nach der BauNVO zulässig sind, nicht zu. Begründet wird das damit, dass die Gemeinde der Auffassung ist, dass die ausgeschlossenen Nutzungen in diesem Baugebiet sich störend auswirken würden. Somit kommt die Gemeinde Jembke den Bestimmungen des Baugesetzbuches nach, wonach die Gemeinde durch Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten soll. Durch die Bauleitplanung wird unter Beachtung der allgemeinen Planungsleitlinien (§ 1 Abs. 5 BauGB) eine menschenwürdige Umwelt geschaffen und die natürlichen Lebensgrundlagen werden geschützt und gesichert.

1.3 Planinhalt/Begründung (Allgemeine Wohngebiete - § 4 BauNVO)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde enthält am Westrand der Ortslage von Jembke westlich der B 248 keine Baulanddarstellung. Um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sicherzustellen - Lückenschluss zwischen der im Norden und Süden westlich der B 248 vorhandenen baulichen Nutzung - will die Gemeinde Jembke den o. a. Bebauungsplan aufstellen. Damit sie dabei das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhalten kann, werden bei der „Neuaufstellung“ des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde für den Bereich des Bebauungsplanes „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Aus diesen Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt die Gemeinde den vorliegenden Bebauungsplan und weist als Nutzungsart „allgemeine Wohngebiete“ (WA -§ 4 BauNVO) aus. Somit hält die Gemeinde Jembke das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ein.

Im ganzen Plangeltungsbereich wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger, offener Bauweise zulässig sein sollen. Diese Festsetzungen werden damit begründet, dass diese Art der Bebauung in der Ortslage von Jembke ortstypisch ist und somit auf den Bestand in der unmittelbaren Nachbarschaft Rücksicht genommen wird. In der östlich angrenzenden Ortslage, östlich der B 248; sind diese Gebäudearten auch bereits vorhanden. Die Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ von 0,3 wird damit begründet, dass keine zu große Versiegelung der Baugrundstücke unter dem Aspekt des sparsamen Umganges mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden erfolgen soll (§ 1 a Abs. 1 BauGB).

Die Festsetzung, dass in Wohngebäuden bei Einzelhäusern nur maximal zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig sein soll (§ 9 Abs. Nr. 6 BauGB), wird damit begründet, dass durch eine zu dichte Belegung der Wohngebäude die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze sich erhöht. Diese würde sich durch eine größere Versiegelung negativ auf das Baugebiet auswirken. Im Bebauungsplan werden Mindestbauplatzgrößen festgesetzt, die damit begründet werden, dass hier keine zu kleingeschnittenen Grundstücke entstehen sollen, die sich dann nicht in die gewachsene Struktur des Ortsbildes von Jembke einfügen würden.

Die Gemeinde nutzt die Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 BauNVO und schließt einzelne allgemein zulässige Nutzungen aus. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Begründet wird das damit, dass die Gemeinde der Auffassung ist, dass die ausgeschlossenen Nutzungen sich störend in dem angestrebten Wohngebiet auswirken würden. Der Gebietscharakter des „Allgemeinen Wohngebietes“ bleibt dadurch aber gewahrt. Durch die Anordnung der Baugrenzen auf den Baugrundstücken werden großzügig überbaubare Flächen festgesetzt. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass auch für Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sowie Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO ausreichend Platz innerhalb der überbaubaren Flächen vorhanden ist. Daher wird eine Regelung dahingehend im Bebauungsplan getroffen, dass diese Nebeneinrichtungen auch nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Davon ausgenommen werden lediglich Grundstückseinfriedungen.

Da das Baugebiet außerhalb der Ortdurchfahrt an der freien Strecke der B 248 liegt, ist in einem Abstand von 20,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 248 nachrichtlich die Bauverbotszone im Bebauungsplan eingetragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BFStrG). Die in § 9 Abs. 2 Nr. 1 BFStrG benannte „Baubeschränkungszone“ ist nicht in den Planentwurf einzutragen, da das Planaufstellungsverfahren in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger (Straßenbauamt Wolfenbüttel) durchgeführt wird. Über die Anbindung der Planstraße an die B 248 wird eine Kreuzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Straßenbaulastträger abgeschlossen, in der alle Details der Ausführung und der Kosten aufgeführt sein werden. Da zur Anbindung des neuen Baugebietes an die B 248 eine Änderung der Bundesstraße, insbesondere wegen der erforderlichen Herstellung einer Linksabbiegerspur, notwendig ist, wird in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Wolfenbüttel die gesamte Trasse der B 248 in einer Länge von ca. 130 m (gemessen von der neu einmündenden Planstraße) nach Norden und Süden mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Dadurch ist es nicht notwendig, für die Änderung der Bundesstraße ein Planfeststellungsverfahren auf der Grundlage des Bundesfernstraßengesetzes durchzuführen.

Die zulässige Höhenlage für den Erdgeschossfußboden, die Traufhöhe und die Firsthöhe sind im Bebauungsplan geregelt; diese Merkmale sind für die städtebauliche Gestaltung von wesentlichem Einfluss.

Im Planbereich wird u.a. auch eine Fläche, die durch Verkehrslärm vorbelastet ist, festgesetzt. Auf diese Festsetzung wird im Detail in den entsprechenden Kapiteln noch besonders eingegangen.

- Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes an das Straßenverkehrsnetz erfolgt an die im Osten verlaufende Bundesstraße 248. Über die Anbindung der Planstraße an die B 248 wird eine Kreuzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Straßenbaulastträger abgeschlossen, in der alle Details der Ausführung und der Kosten aufgeführt sein werden. Da zur Anbindung des neuen Baugebietes an die B 248 eine Änderung der Bundesstraße, insbesondere wegen der erforderlichen Herstellung einer Linksabbiegerspur, notwendig ist, wird in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Wolfenbüttel die gesamte Trasse der B 248 in einer Länge von ca. 130 m (gemessen von der neu einmündenden Planstraße) nach Norden und Süden mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Dadurch ist es nicht notwendig, für die Änderung der Bundesstraße ein Planfeststellungsverfahren auf der Grundlage des Bundesfernstraßengesetzes durchzuführen.

Innerhalb des Baugebietes wird die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebietes durch die Ausweisung einer ringförmig angelegten öffentlichen Verkehrsfläche gesichert. Diese Straße wird in einer Trassenbreite von 6,50 m als Mischflächen ausgewiesen, d. h. das eine Trennung der Verkehrsarten nicht stattfinden soll. Vielmehr sollen sich die Fahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger auf einer Fläche bewegen, die in einer Ebene, ohne Bordsteinanlage, hergestellt wird. Damit ist auch die Möglichkeit gegeben, den gesamten öffentlichen Verkehrsbereich verkehrsberuhigt herzustellen. Die detaillierte Ausbauplanung ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Süden werden zur Erschließung der hier vorgesehenen „Hinterliegergrundstücke“ Stichwege in einer Breite von 4,00 m ausgewiesen.

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

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

Bei der Realisierung des Baugebietes werden benachbarte bebaute Gebiete durch die Baumaßnahmen (Tiefbau bzw. Hochbau) durch den zwangsläufig erforderlichen Bauverkehr nicht belastet, da das Baugebiet nur von der B 248 direkt anzufahren ist. Es ist auch ausdrückliches Planungsziel der Gemeinde Jembke, dass durch das gewählte Erschließungssystem für die Anlieger der bereits bebauten Bereiche sichergestellt wird, dass nach Realisierung des Baugebietes keine Verkehrsbelastung entsteht, die diese Bürger über das zumutbare Maß belasten könnte.

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

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Nach den Bestimmungen des dem Nieders. Gesetzes über Spielplätze (§ 2 Abs. 2 NSpPG) ist es erforderlich, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Spielplatz ausgewiesen werden muss. Nach den Berechnungskriterien des NSpPG ist eine Nettospielplatzfläche von ca. 215 m² (2 % der maximal zul. Geschossfläche; 2% von ca. 10.750 m²) mindestens aber 300 m² für diesen Bebauungsplan erforderlich. Im Bebauungsplan ist eine Fläche in einer Größenordnung von ca. 950 m² für diese Nutzung vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Spielplatz gegenüber der freien Landschaft sowie der angrenzenden Baugrundstücke noch mit einer Anpflanzung versehen werden muss, die eine Fläche von ca. 400 m² beansprucht, kann festgestellt werden, dass der im Baugebiet ausgewiesene Spielplatz den Anforderungen nach den Bestimmungen des NSpPG entspricht.

- Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen. Dies gilt insbesondere für die Nutzer der Grundstücke, die nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können. Nach Entleerung der Müllbehälter sind diese wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Für die Versorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Trinkwasser, elektrische Energie, Erdgas und der Telekom vorgesehen und auch möglich.

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

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für die Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden. Im Bereich der Samtgemeinde Boldecker Land besteht insofern für die Beseitigung des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken kein Anschluss- und Benutzungszwang. Bei der Ermittlung der Versickerungsgrundlagen sind die ATV-Arbeitsblätter zu beachten.

Auch das im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser soll innerhalb des Baugebietes zur Versickerung gebracht werden. Ob dies jedoch in allen Bereichen des Gebietes möglich ist, muss durch eine hydraulische Berechnung nachgewiesen werden. An Hand einer Baugrunduntersuchung muss in diesem Zusammenhang geprüft werden, ob der anstehende Baugrund sowie der vorhandene Grundwasserstand die angestrebte Versickerung des Niederschlagswassers zulassen wird. Dabei ist auch eine Abstimmung der wasserwirtschaftlichen Belange mit der Unteren Wasserbehörde und der Samtgemeinde Boldecker Land herbeizuführen.

- Brandschutz

Die in der öffentlichen Verkehrsfläche zu verlegenden Trinkwasserleitungen werden in einem Mindestdurchmesser 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 maximalen Entfernung von 70 m zu jedem Baugrundstück ein Hydrant vorhanden ist. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Gemeindebrandmeister und der Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen. Außerdem hat eine Abstimmung mit dem Wasserverband Vorsfelde und Umgebung zu erfolgen.

- Altlasten

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

- Grünflächen

Der Bereich des Bebauungsplanes, der für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, wurde bis vor kurzem landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche genutzt. Seit einigen

Jahren liegt die Fläche brach. Nach den Bestimmungen des „Gesetzes zur Gleichstellung stillgelegter und landwirtschaftlich genutzter Flächen“ vom 01.01.1994 sind diese Flächen als Ackerflächen einzustufen. Im Westen des Plangebietes befindet sich eine Fläche für die Abwasserverwertung. Innerhalb der Trasse der B 248, zwischen der Fahrbahn und dem Radweg sind Einzelgehölze und Gehölzgruppen vorhanden, die im Bebauungsplan auch als zu erhalten festgesetzt werden. Die Gehölze, die für den Bau der ordnungsgemäßen Verkehrsanbindung des Baugebietes an die B 248 entfernt werden müssen, werden durch entsprechende Maßnahmen ersetzt.

- Kreisarchäologie

Der Gemeinde ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Archäologische Fundstellen befinden. Da aber nicht auszuschließen ist, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, wird darauf hingewiesen, dass diese dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für Archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

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

- Immissionsschutz

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der B 248 ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich geworden. Das Ergebnis des von der **Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord mbH** erarbeiteten schalltechnischen Gutachtens wird im folgenden dargelegt:

Vorab ist festzustellen, dass keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind, wenn der schalltechnische Orientierungswert nach den DIN 18 005 unterschritten wird. Wird der Orientierungswert überschritten aber der Immissionsgrenzwert unterschritten, kann die Gemeinde im Rahmen der nur ihr zustehenden Abwägung anderen als den schalltechnischen Belangen den Vorrang geben.

Für die Berechnungen der Geräuschimmissionen wurden im Bereich des Plangebietes entlang der B 248 untersucht, mit welchen Belastungen unter Berücksichtigung der Verkehrsdaten und Emissionsschallpegel zu rechnen ist. Dabei wird das Ergebnis wiedergegeben, das bei Erstellung einer 3 m hohen Schallschutzwand zur B 248 hin zu erwarten ist.

Zitat aus dem Gutachten (auszugsweise):

Bei den nachfolgenden Untersuchungen wurden die Ausführungen der folgenden Gesetze, Verwaltungsvorschriften, Normen und Richtlinien zugrunde gelegt worden:

- BImSchG „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u.ä. Vorgänge“
(Bundes-Immissionsschutzgesetz)
Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990
- BauGB „Baugesetzbuch“ vom 27. August 1997

- BauNVO „Baunutzungsverordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke“ vom 23. Januar 1990
- DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“
Teil 1 Ausgabe Mai 1987
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“
Ausgabe November 1989
- 16. BImSchV „Sechszehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12. Juni 1990
- RLS-90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ Ausgabe April 1990, Berichtiger Nachdruck Februar 1992

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird wie folgt zusammen gefasst:

- Zur Tageszeit (8⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr) wird der schalltechnische Grenzwert von tagsüber 59 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) im Erdgeschossbereich fast im gesamten Plangebiet unterschritten.
- Zur Nachtzeit (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr) wird der schalltechnische Grenzwert von nachts 49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) in einem Bereich des Gebietes, der im Bebauungsplan durch die Isofonlinie besonders gekennzeichnet ist, geringfügig überschritten.

Zusammenfassung

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung bezieht sich auf das Plangebiet „König Carls Feld“ der Gemeinde Jembke. Das Plangebiet liegt westlich der Bundesstraße 248 und ist somit durch Schalleinwirkungen von dieser Straße vorbelastet.

In Vorbereitung der Berechnungen wurden die Ergebnisse von Verkehrszählungen auf der oben genannten Straße ausgewertet und Schallemissionspegel nach der Richtlinie RLS-90 berechnet. Die prognostisch zu erwartende Verkehrsmengenzunahme findet hierbei mit einem allgemeinen Ansatz Berücksichtigung.

In dem Abwägungsprozess „Bauleitplanverfahren“ stellt sich nach Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungs-Verordnung, 8. Auflage, in Rn 45.2/46 der „Abwägungsspielraum“ wie folgt dar:

„Dabei ist im Rahmen der Abwägung zu prüfen, ob die Neuansiedlung mit der Folge, dass mehr Einwohner als vorher von der Vorbelastung betroffen werden, gerade an diesem Standort erforderlich ist und ob andere Belange überwiegen, die teilweise Zurückstellung des Immissionsschutzes rechtfertigen. Erfolgt die Neuansiedlung durch B-Plan, muss in den Bebauungsplanunterlagen auf die **vorhandene Vorbelastung** hingewiesen werden, und zwar nicht als „Festsetzung“, weil eine Vorbelastung durch Immissionen nicht festgesetzt werden kann, sondern in der Begründung mit einer entsprechenden Kenntlichmachung auf dem Plan (nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

Dies dient der Unterrichtung der vom B-Plan Betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Planbereich und der berechtigten Abwehr von ungerechtfertigten Ansprüchen Betroffener durch den „Betrieb“, die in Kenntnis der Vorbelastung siedeln. Voraussetzung dafür ist, dass sich die Immissionssituation nicht nachträglich durch Änderung des „Betriebs“ verschlechtern kann.

Für die gemeindliche Abwägung ergeben sich unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 5 BauGB (menschenwürdige Umwelt, Wohnbedürfnisse, Umweltschutz) und der unter § 50 BImSchG herzuleitenden Zumutbarkeit bzw. Erheblichkeit von Belästigungen verschiedene Abwägungsspielräume:

- Von der Erfüllung optimaler Immissionsschutzanforderungen (keine Belästigungen) bis an die Grenze noch unerheblicher = noch zumutbarer Belästigungen ohne rechtliche Folgen;
- von der Überschreitung der immissionsschutzrechtlichen Zumutbarkeitsgrenze bis an die enteignungsrechtliche Unzumutbarkeitsgrenze bei gebotener teilweise Zurückstellung des Immissionsschutzes unter Einsatz – soweit wie möglich – aktiver oder passiver Schutzmaßnahmen;
- von der Überschreitung der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle unter weitgehender Zurückstellung des Immissionsschutzes zugunsten anderer Belange mit der Folge der Entschädigungsverpflichtung bis an die Gefahrengrenze. Die der Gemeinde entstehenden Kosten für Schutzmaßnahmen oder Entschädigungen müssen in die Abwägung eingestellt werden.“

Im vorliegenden Fall sind wir der Ansicht, dass zumindest bis hin zu den Grenzwerten der 16. BImSchV – die zur Beurteilung der Geräuschemissionen bei der wesentlichen Änderung bzw. dem Neubau von Verkehrswegen herangezogen werden – für Wohngebiete von

tagsüber	59 dB(A)
nachts	49 dB(A)

die Geräuschsituation noch zumutbar ist.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass für jedes Wohngebiet quasi „automatisch“ diese Grenzwerte herangezogen werden können. Nur die sachgerechte Abwägung aller Belange kann zu diesem Ergebnis führen.

Die 59 bzw. 49 dB(A)-Isofonen haben wir in den Schallimmissionsplänen in Anlage 3 blaue Linie eingezeichnet.

Unter Berücksichtigung des derzeitigen Baustandards und der zu erwartenden Mittelungspegel sind dabei an die Bauausführung keine besonderen, darüber hinausgehenden Anforderungen zu stellen.

Maßnahmen zur Geräuschminderung können prinzipiell durch Errichtung eines Lärmschutzbauwerkes (Wall und/oder Wand) parallel zur B 248 und/oder durch bauliche Maßnahmen an den betroffenen Wohngebäuden vorgenommen werden.

In Abstimmung mit unserem Auftraggeber haben wir daher als aktiven Schallschutz eine 3 m hohe Schallschutzwand parallel zur B 248 vorgesehen. Nach Errichtung dieser Wand wird der Grenzwert von 59 dB(A) im Erdgeschossbereich fast im gesamten Plangebiet unterschritten. In der Nachtzeit verläuft die 49 dB(A)-Isofone etwa mittig durch die erste Gebäudereihe.

Zum Schutz der Nachtruhe empfehlen wir daher, für die erste Häuserzeile die Fenster von Schlafräumen zur straßenabgewandten Seite auszurichten.

Zitatende!

Die aus dem Gutachten zu entnehmenden Empfehlungen werden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

2. Umweltbericht

- Beschreibung der Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde in Abstimmung mit der Samtgemeinde Boldecker Land, die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständig ist, als geeignete Fläche angesehen, um den Bedarf an Baugrundstücken im Rahmen der Eigenentwicklung in der Gemeinde Jembke zügig verfügbar machen zu können. Der Geltungsbereich liegt als freie Fläche zwischen bereits baulich genutzten Bereichen nördlich und südlich des Geltungsbereiches westlich der B 248.

Die Gemeinde Jembke will durch Aufstellung des Bebauungsplanes ihrer Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches nachkommen, wonach sie Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit dies für städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Herstellung einer Anbindung an die B 248. Um die Sicherheit und Leichtigkeit für den Verkehr auf der B 248 zu gewährleisten, erfolgt diese Anbindung durch Herstellung einer Linksabbiegespur im Bereich der B 248. Die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger ist durch Ausbau von Gehwegen sicher gestellt. Stellplätze werden durch die Bauherren auf den Grundstücken nachzuweisen sein.

Die gesamte Größe des Plangebiets für eine neue Bebauung beträgt ca. 2,50 ha. Davon wiederum sind Flächenanteile von 0,85 ha für Überbauung und für Versiegelung (Straßen, Wege, Plätze) und 0,30 ha für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die vorhandene Straßentrasse in der B 248 hat einen Flächeninhalt von ca. 0,5 ha. Durch diese Elemente werden im Rahmen des Baus, ihrer Anlage und ihrer Nutzung verschiedene Wirkungen erzeugt, die wiederum Auswirkungen auf die nachfolgend aufgezeigten Schutzgüter und deren jeweiligen Ausprägungen haben.

Schutzgut	Ausprägung
Mensch	➤ kleiner Siedlungsansatz innerhalb des Vorhabengebietes ➤ großflächige Landschaftliche Nutzung
Pflanze	➤ monotone Pflanzenwelt, eutropher Standorte ohne Besonderheiten ➤ Trockener Birken-Eichenwald (Betulo-Quercetum) Trockener Eichen-Buchengewald (Fago-Quercetum typicum) teilweise mit Übergängen zum Birken-Eichenwald (Betulo-Quercetum) und zum Flattergras-Buchengewald (Milio-Fagetum), auf vergleyten Böden Übergänge zum Geißblatt-Eichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum- periclymenetosum) als potential natürliche Vegetation ➤ Biotopstruktur geprägt durch hohen Anteil intensiv genutzter Ackerflächen, schmale Säume
Tier	➤ eingeschränktes Artenspektrum mit Allerweltsarten ➤ relativ gleichförmige und geringwertige Habitatstrukturen.
Boden	➤ Podsol-Braunerde (örtl. Podsol), Parabraunerde (z. T. mit Übergängen zum Pseudogley), örtlich vergleyt, ± basen- und nährstoffarm ➤ Versickerung von Niederschlagswasser möglich ➤ Altlasten nicht bekannt
Grundwasser	➤ Grundwasserleiter mit guter bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit und im Bereich der pleistozänen Sedimente Grundwasserleiter mit geringer Mächtigkeit und mäßiger Porendurchlässigkeit ➤ Hohe Grundwasserneubildungsrate
Oberflächenwasser	➤ in Form eines Straßenseitengrabens an der B 248 mit geringer ökologischer Bedeutung ➤ Entwässerung in Richtung Süden
Klima	➤ kühle Sommer und relativ milde Winter sowie hauptsächlich maritime Luftströmungen aus Südwest und West als Folge zyklonaler Westwetterlage ➤ durch Ortsrandlage sind geringfügige Änderungen der Freilandverhältnisse möglich ➤ Funktion des Freiraums als Frischluftschneise und Kaltluftentstehungsgebiet
Luft	➤ relativ günstige Immissionssituation
Landschaft	➤ Bestimmt durch die Topografie und Nutzung, im unmittelbaren Bereich nahezu ungestörte Verhältnisse, belebende Landschaftselemente und Sichtkulissen, durch die Vegetationselemente auf den Nachbarbereichen (angemessen Gestaltung der Hausgärten, die in die freie Landschaft übergehen)
Kulturgüter	➤ nicht existent
Sachgüter	➤ in Form von Gebäuden und Nutzungen südlich und nördlich anschließend vorhanden
Wechselwirkungen	➤ in vielfältiger Form vorhanden ➤ Vorbelastungen durch Landwirtschaft, Abwasserverwertung und Straßenverkehr

- Vermeidbare und nicht vermeidbare Auswirkungen

Eine Reihe der vorgenannten schutzgutbezogenen Auswirkungen lassen sich nicht vermeiden. Durch die Festsetzung einer für das Baugebiet angemessenen GRZ von 0,35 und Herstellung der erforderlichen Fahrbahnen aus einem Material, das die Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht, können Beeinträchtigungen für den genannten Naturhaushalt aus quantitativer Sicht vermindert werden, so vor allem für die bodenökologischen, wasserhaushaltlichen und bioökologischen Funktionen. Innerhalb des Gebietes können durch entsprechende im Bereich der Ausgleichsflächen vorgesehenen Maßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden.

Aufgrund der Nähe zu einer relativ stark befahrenen Straße sowie der Flächen für die Abwassererwertung sind die Bedingungen für eine landschaftsbezogene Erholung negativ zu beurteilen. Ein Ausgleich hierfür ist daher auch nicht herstellbar.

Der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche und die damit verbundenen wirtschaftlichen Einbußen werden im Rahmen des Verkaufs von Bauland finanziell kompensiert. Bestimmte Beeinträchtigungen, so z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauzeit, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur die direkt an das Vorhaben angrenzende Bebauung betreffen. Auch sind insbesondere Beeinträchtigungen der abiotischen Funktion der Schutzgüter und der Verlust von Freiraum nicht oder nur teilweise zu vermindern; dazu gehören insbesondere die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Gebietes und auf das Lokalklima. Insgesamt sind im Rahmen der Verwirklichung des Planes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die angesichts des Planungszieles hätten vermieden oder vermindert werden können.

Das Gebiet hat eine hohe städtebauliche Bedeutung, eine besondere Lagegunst im Verkehrswesen und ein vergleichsweise geringes Konfliktpotential. Im Hinblick auf eine Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter wird die bauliche Nutzung (GRZ) in angemessener Weise festgesetzt, wobei eine Überschreitung ausgeschlossen wird. Außerdem wird im Bebauungsplan geregelt, dass Befestigungen eine Versickerung des Niederschlagswassers weitestgehend zulassen müssen.

3. Landschaftsplanerische Studie zum Bauleitplanverfahren

Beschreibung des Vorhabens

- Vorbemerkungen

Die Gemeinde Jembke beabsichtigt im Nordwesten der Ortslage Bauland auszuweisen.

- Fachplanungen

Als übergeordnete Fachplanung für die Eingriffsregelung gilt der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1994).

- Lage

Die Gemeinde Jembke liegt im Landkreis Gifhorn, ca. 10 km nördlich der Stadt Wolfsburg. Sie wird der Landschaftseinheit „Süd-Ostheide-Sandgebiet“ zugeordnet. Die ca. 2,45 ha große Fläche befindet sich im Nordosten des Ortes Jembke. Das Plangebiet liegt direkt an der B 248 zwischen schon bestehender lockerer Bebauung der 1. Straßenreihe. Im Norden schließen sich Ackerflächen und eine Waldfläche (Kiefern-Forst mit teilweise Steileichen im Randbereich, im Alter des ausgehenden Stangenholzes) an. Im Westen befindet sich eine eingezäunte Teichfläche, die offensichtlich vom Abwasserzweckverband Vorsfelde als Verregungsanlage genutzt wird. Rund um die Teichanlage befindet sich ein Bewuchs aus Kiefern, Stieleiche, Robinie und Ginster, Beifuß, Rainfarn sowie Lonicera in der Kraut- und Strauchschicht.

- Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum umfasst im wesentlichen die direkt betroffene Fläche, da die Beeinträchtigungen lokal begrenzt sind. Bei der Darstellung des Klimas, des Grundwassers und des Landschaftsbildes soll die nähere Umgebung mit in Betracht gezogen werden.

- Bestandeserfassung und -bewertung

Die Bestandesbeschreibung stellt den Ist-Zustand der Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung) vor dem Eingriff dar.

Die Erfassung der Biotoptypen (Arten- und Lebensgemeinschaften) erfolgt nach den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ), hier nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von Drachenfels, 1994.

Für die Bewertung der Biotoptypen gilt eine 3-stufige Werteskala (Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad).

Wertstufe 1 = von besonderer Bedeutung,
Wertstufe 2 = von allgemeiner Bedeutung,
Wertstufe 3 = von geringer Bedeutung.

Die Biotopfunktion wird nach den Kriterien:

- Standortverhältnisse,
 - Nutzungsart,
 - Regenerationszeit
- eingeschätzt.

- Biotopfunktion

Flora

Kartiert wurde Anfang September 2001 durch einmaligen Flächenbegang. Im wesentlichen sind drei Biotoptypen anzutreffen.

Sandacker (AS)

Zum Zeitpunkt der Kartierung war die Fläche bereits unbearbeitet; allerdings vermutlich erst ab diesem Jahr. Entsprechend der Bewirtschaftung angrenzender Flächen zu beurteilen, war der Acker mit Getreide oder Hackfrüchten bestellt, letzteres ist aufgrund der anzutreffen Folgevegetation wahrscheinlicher. Bisher haben sich, zum Zeitpunkt der Kartierung, folgende Pflanzenarten angesiedelt:

Hühnerhirse – *Echinochloa crus-galli*,
Gemeines Greiskraut – *Senecio vulgaris*,
Grüne Borstenhirse – *Setaria viridis*,
Futterklee – *Trifolium spec.*,
Gemeiner Beifuß – *Artemisia vulgaris*.

Bei weiterer extensiver Nutzung würde sich voraussichtlich eine Ackerwildkraut-Gesellschaft in Anlehnung an die Hühnerhirse-Gesellschaft (*Spergulo-Echinochloetum cruris-galli*) einstellen.

Bewertung:

Intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen sind auf den bestehenden Bodenverhältnissen in der genannten Landschaftseinheit vielfach anzutreffen. Die Flugsande aus fluviatilen Ablagerungen sind basenarm und neigen bei Brachliegen zur Ausbildung einer Ackerbrache mit Auftreten von Ackerwildkräutern, die durch die intensive Bewirtschaftung verdrängt werden. Innerhalb eines Jahres kann dieser Biotoptyp auf gleichen Standortverhältnissen wieder ausgebildet werden. Infolge der Herbizidbehandlung der Äcker ist diese Ackerwildkrautgesellschaft häufig anzutreffen.

Wertfaktor: 3 (von geringer Bedeutung)

Baumhecke (HFB)

Zwischen Straße und asphaltiertem Fahrradweg befindet sich eine Baumhecke mittleren Alters aus Stieleichen, Gemeiner Birke, Gemeiner Kiefer und Ginster im Unterstand. Sie dient zwischen Straße und derzeitiger Ackerfläche als Schutz vor Immissionen.

Bewertung:

Vegetationsstreifen mit Baumbestand höheren Alters haben als Schutzfunktion vor Immissionen, als Rückzugs- und Wandermöglichkeit der Fauna sowie aus Gründen des Landschaftsbildes lokal eine hohe Bedeutung.

Wertstufe: 2 (von mittlerer Bedeutung)

Ruderalflur trockenwarmer Standorte (URT)

Oberhalb der Ackerfläche in nördlicher Richtung schließt sich eine ca. 0,25 ha große Fläche an, die schon längere Zeit (hier kann von mindestens 2 Jahren ausgegangen werden) brachliegt. Zum Kartierzeitpunkt sind mehrere Pflanzenarten zu finden, die schwer einer bestimmten Vegetationseinheit zuzuordnen sind. Am treffendsten scheint hier die Einordnung in die Rainfarn-Beifuß-Gesellschaft (*Tanacetum artemisioides*).

Folgende Arten wurden angetroffen:

Gemeines Leinkraut – Linaria vulgaris,

Daucus corata - *Wilde Möhre*,

Zypressen-Wolfsmilch – Euphorbia cyparissias,

Weiße Lichtnelke – Silene pratensis,

Geruchlose Kamille – Matricaria maritima,

Berg-Jasione – Jasione montana.

Auf der Fläche steht am nordöstlichen Rand eine einzelne Birke.

Unmittelbar auf dieser Fläche befindet sich eine Bodenaufschüttung, die bereits bewachsen ist. Hier sind zu finden:

Gemeiner Beifuß-Artemisia vulgaris,

Große Brennnessel-Urtica dioica,

Spitz-Wegerich- Plantago lanceolata,

Land-Reitgras-Calamagrostis epigejos.

Bewertung:

Diese, in einer sonst intensiv genutzten Landschaft bereits einige Zeit brachliegende Fläche, hat für die Ausbreitung ruderaler Arten Bedeutung. Aufgrund der Bodenauf-

schüttung mit wahrscheinlich stark nährstoffhaltigem Boden ist der Wert der Fläche z.Zt. teilweise gemindert.

Wertstufe: 2 (von mittlerer Bedeutung)

Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

Entlang des ungepflasterten Wirtschaftsweges verläuft ein ca. 2 m breiter Streifen, der als halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte eingestuft werden kann. Vorrangig anzutreffen sind:

Tüpfel-Hartheu – Hypericum perforatum,

Rainfarn-Tanacetum vulgare und

Gemeiner Beifuß-Artemisia vulgaris anzutreffen.

Gelegentlich kommt Robinien-Anflug vor.

Dieser Streifen endet an der Stelle, wo der Weg die Plangebietsfläche von der vorgesehen Ausgleichsfläche trennt.

Bewertung:

Halbruderale Ackerrandstreifen sind v.a.D. für die Wandermöglichkeit von Tierarten von Bedeutung. Dadurch, dass zumeist über einige Jahre hinweg eine nur gering beeinträchtigte Entwicklung (Beeinträchtigung z.B. durch Verfrachtung von Pflanzenschutzmitteln) dieser Streifen möglich ist, sind sie lokal von Bedeutung.

Wertstufe: 2 (von mittlerer Bedeutung)

Parallel zum Gehölzstreifen und zur B 248 verläuft auf der Plangebietsfläche ein asphaltierter, ca. 2 m breiter Fahrradweg (OVW).

Die genauen Flächenangaben sind in Tabelle 1 zusammengefasst.

Fauna

Trotz des zeitlich relativ kurzen Brachestadiums dient die aufgelassene Ackerfläche vielen Kleinstlebewesen als Lebensraum, die wiederum Nahrung für andere Tierarten sind.

Besondere Bedeutung für die Fauna erlangen die Ackerrandstreifen, der Gehölzstreifen entlang der Straße und die Ruderalflur, da hier im besonderen Maße Bedingungen gegeben sind, die Nahrungs- und Wandermöglichkeiten bieten.

Die Biotoptypen (Arten- und Lebensgemeinschaften) sind in Karte 1 dargestellt.

- Geologie und Bodenfunktion

Das Material der Bodenbildung ist holozänen Ursprungs und stammt aus fluviatilen Ablagerungen, zumeist aus Flugsanden. Das Relief ist nahezu eben. Als Bodentyp ist ein Podsol auf Sand zu finden.

Aufgrund der Charakteristik des bodenbildenden Ausgangsmaterials ist das Bindungsvermögen von Schadstoffen im Bereich des Plangebietes im mittleren Bereich.

Bewertung:

Die gegebenen Standort- und Bodenverhältnisse spiegeln auf engem Raum die typischen Merkmale der Landschaftseinheit wider. Das Band des o.g. Bodentypes zieht sich flächig in nördliche und westliche Richtung, und ist für die Landschaftseinheit charakteristisch. Durch die anhaltende landwirtschaftliche Nutzung ist der Boden in seinen Grundeigenschaften überprägt. Da hier für die Ruderalfläche nicht von einem längeren Brachstadium als 2 Jahre ausgegangen wird, treffen die o.g. Merkmale auch für diese Fläche im wesentlichen zu, so dass sie der selben Wertstufe zugeordnet wird.

Wertstufe: 2 (von allgemeiner Bedeutung)

- Wasserhaushaltliche FunktionGrundwasser

Die Grundwasserverhältnisse können aufgrund des ebenen Geländes als einheitlich betrachtet werden. Die relativ mächtigen sandigen Deckschichten bedingen einen angenommenen Grundwasserspiegel > 2 m. Das Gefährdungspotential gegenüber Schadstoffen liegt im mittleren Bereich, einerseits verhindern die auflagernden Schichten ein rasches Versickern des Oberflächenwassers, andererseits sind die Böden aufgrund ihrer Herkunft basenarm, so dass kam ein natürliches Bindungsvermögen gegenüber Schadstoffen besteht.

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit ≥ 200 mm/Jahr im LRP angegeben und somit ebenfalls im mittleren Bereich des Landkreises Gifhorn.

Bewertung:

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung besteht eine beeinträchtigte Grundwassersituation mit mittlerem Stoffeintragsrisiko. Die Situation hat sich durch das Brachliegen der Fläche in diesem Jahr positiv verändert bzw. entwickelt.

Für die Ruderalflur und die Ackerrandstreifen sowie den Gehölzstreifen werden ähnliche Bedingungen angenommen, da durch die Vertriftung von Schadstoffen sowohl aus der landwirtschaftlichen Nutzung als auch aus dem Straßenraum eine beeinträchtigte Grundwassersituation entsteht, die die Einstufung in die Wertstufe 2 rechtfertigt.

Wertstufe: 2 (von mittlerer Bedeutung)

Oberflächenwasser

Im Plangebiet ist kein Oberflächenwasser vorhanden.

- Klimafunktion

Das Klima ist insgesamt maritim geprägt, kontinentale Einflüsse sind erkennbar. Die Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 650 mm. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur ist mit $8,5^{\circ}\text{C}$ anzunehmen. Die Hauptwindrichtung ist West-Ost. Die z.Zt. unbebaute Fläche ist als Ausgleichsraum anzusehen, indem Luftaustauschprozesse bestehende lufthygienische Belastungen abbauen können. Bedingt durch die Nähe zur Bundesstraße ist der Eintrag von Schadstoffen bis ca. 200 m von der Straße entfernt möglich.

Die nahegelegene Teichfläche bewirkt eine stärkere Verdunstung in diesem Bereich, was verbunden mit den Schadstoffen der Abgasemission der Straße, die als Kondensationskerne dienen, zu erhöhter Nebelbildung führen kann. Hier ist wahrscheinlich lokal eine stark mikroklimatisch geprägte Klimasituation vorzufinden.

Bewertung:

Die Fläche liegt im unmittelbaren Bereich zwischen derzeit besiedelter Fläche und Freiraum. Dadurch ist ein ungehinderter Austausch von Luftmassen zwischen Freiraum und besiedeltem Bereich möglich (klimatischer Ausgleichsraum). Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der nahen Lage zur Bundesstraße gegeben.

Wertstufe: 2-3 (von Bedeutung-von geringer Bedeutung)

- Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung

Die Fläche liegt zwischen bereits bestehender Wohngrundstücken, die durch großzügig, geschnittene Gartenanlagen allmählich in die freie Landschaft übergehen. Von der B 248 aus gesehen, ist ein nahezu ungehinderter Blick in die freie Landschaft mit kleinflächig wechselnden Strukturen, wie Waldflächen, Baumgruppen, Ackerflächen, Ruderalfluren und Wasserflächen möglich. Im LRP des Lk. Gifhorn zählt die Fläche zu einem Gebiet mit Schwerpunkt der extensiven, ruhigen Erholung. Besonders geeignet ist das Gelände aufgrund seines ebenen Charakters zum Fahrradfahren und Wandern/Joggen.

Bewertung:

Aufgrund der auf engem Raum anzutreffenden, kleinflächigen Strukturen und der vielfältigen Möglichkeiten für eine landschaftsbezogenen Erholung auf engem Raum ist eine besondere Bedeutung gegeben.

Wertstufe: 1 (von besonderer Bedeutung)

- Naturschutzrechtlicher Schutzstatus

Schutzgebiete nach den §§ 24, 26 und 27 sowie besonders geschützte Biotope nach § 28 a und § 28 b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

- Konfliktanalyse - Schutzgutbezogene Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Durch den Neubau von Wohnhäusern und den dazu notwendigen Verkehrsstrassen sind folgende bau- und anlagebedingten, erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bodenfunktion

Wohnbebauung/Verkehrsstrassen
anlagebedingt

- Veränderung der natürlichen Bodenstruktur und des –gefüges durch Bodenauftrag und -abtrag,
- Bodenversiegelung,
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes

wasserwirtschaftliche Funktion

Wohnbebauung/Verkehrstrassen

baubedingt

- Abschwemmen und falsche Entsorgung von Schadstoffen, dadurch ev. Schadstoffeintrag in den Boden/das Grundwasser

anlagebedingt

- erhöhter und beschleunigter Oberflächenwasserabfluss und –verdunstung von Niederschlagswasser in den versiegelten Bereichen der Straßen und den Wohnbauflächen, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung
- erhöhter Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Abtragen der Deckschichten
-

Klimafunktion

Wohnbebauung/Verkehrstrassen

baubedingt

- erhöhter Abgasausstoß durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr während der Bauzeit
- erhöhter Abgasausstoß durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr während der Bauzeit
- mikroklimatische Veränderungen durch Überplanen von Luftaustauschbahnen
- langfristig Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch Fahrzeugverkehr und Abgabe von warmen Luftmassen
- Behinderung des Abflusses warmer Luftmassen durch Bebauung
- erhöhte Nebelbildung

Biotopfunktion

Wohnbebauung/Verkehrstrassen

anlagebedingt

- Beseitigen und Umbau von Ackerfläche/Ruderalflur/Gehölzbestand

Landschaftsbild

Wohnbebauung/Verkehrstrassen

anlagebedingt

- Bebauung prägnanter Landschaftselemente
- Verdecken von Sichtachsen

- Konfliktminderung

Eine Konfliktminderung der zu erwartenden bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen ist nur begrenzt möglich.

Anzustreben ist:

Wasser

- weitgehende Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort durch Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß
- Gebot im B-Plan der Verwendung von Rasengittersteinen für Auf- und Zufahrten (Stellplätze von Fahrzeugen sollten vollversiegelt werden -> Gefahr der Grundwasserverunreinigung)

Luft/Klima

- Anordnen der Baufelder so, dass ein Luftaustausch in West-Ost-Richtung möglich ist

- lockere Eingrünung des Gebietes und Abschirmung vom Straßenraum, gleichzeitig Vermeidung des zusätzlichen Barriereeffektes für das Abfließen von belasteten Luftmassen

Landschaftsbild

- Ortsrandgestaltung durch natürliche Elemente

Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Konflikte

- Biotopfunktion

Langfristig kommt es auf 23.400 qm Fläche zum Entzug von Ackerfläche.

- Bodenfunktion

Insgesamt werden 6.930 qm (Wohnbaufläche bei GRZ von 0,35) und 2.900 qm (Straße) versiegelt bzw. mit tragfähigem Unterbau versehen, so dass die jetzt vorhandene Bodenfunktion vollständig und langfristig verloren geht.

- Klimafunktion

Durch die Bebauung wird das Abfließen von belasteten Luftmassen und der Austausch von Luftmassen behindert, der klimatische Ausgleichsraum in der Nähe der Ortschaft verringert sich. Dadurch kann es zu einer höheren Schadstoffbelastung im Siedlungsbereich und im Plangebiet kommen.

- Wasserwirtschaftliche Funktion

Aufgrund der flächigen Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet durch Verdunstung und Abfluss verringert.

- Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung

Das Einfügen der Bebauung in eine „Lücke“ verhindert den Blick in die freie, struktur- und abwechslungsreiche Landschaft.

- Gesamtbeurteilung des Eingriffs

Durch das geplante Bauvorhaben werden alle Schutzgüter beeinträchtigt.

Die Möglichkeit der Konfliktminderung durch technische bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen ist gering, jedoch gegeben.

Grundwasserbereiche werden nicht angeschnitten, das anfallende Niederschlagswasser wird orts- und zeitnah versickert.

Die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotopfunktion, Boden, Klima, Wasser und Landschaftsbild sind durch landschaftspflegerische Maßnahmen, die räumlich und zeitnah zum Bauvorhaben ausgeführt werden sollen, ausgleichbar bzw. ersetzbar.

- Äußere Einflüsse

Westlich des Baugebietes sind für den Abwasserverband Wolfsburg Flächen für die Abwasserverwertung vorhanden, die auch als solche genutzt werden. Durch die Abwasserverregnung können sowohl Geräuschimmissionen (Regner) als auch durch witterungsbedingt unvermeidbare Geruchsbelästigung und Aerosolabdrift auftreten, die auch unter Beachtung aller Vorgaben, die sich aus der wasserrechtlichen Erlaubnis des Abwasserverbandes Wolfsburg ergeben, nicht stets zu vermeiden sind.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

- Vermeidungs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen

Die einzelnen Grundstücke sollten so bebaut werden, dass ein nahezu ungehinderter Luftaustausch durch das Baugebiet zur freien Landschaft möglich ist (**Maßnahme V 1**, nicht in Karte 2 dargestellt).

Auf den Grundstücken sind die Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Verwendung von Rasengittersteinen) (**Maßnahme V 2**, nicht in Karte 2 dargestellt). Stellflächen sind davon nicht betroffen.

Die Baumhecke entlang der B 248 ist zu erhalten, ebenso die einzelne Birke auf der Ausgleichsfläche (**Maßnahmen V 3 und V 4**).

- Ausgleichsmaßnahmen

Unter den Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend alle Möglichkeiten benannt, die auf der direkten Planfläche (bzw. der Planfläche zugeordneten Ausgleichsfläche) umzusetzen sind.

1. Landschaftsbild/Klimafunktion

Maßnahmen auf der ehemaligen Ackerfläche an den Plangebietsgrenzen

An der südlichen Plangebietsgrenze ist auf einem 3 m breitem Streifen ca. aller 15 m eine Birke (*Betula pendula*) zu setzen (insgesamt 5 Stück). Die Krautschicht ist als Ruderalflur anzulegen und entsprechend zu pflegen (**Maßnahme A 1**).

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze (auch entlang der Ausgleichsfläche) sind auf einem 3 m breiten Pflanzstreifen Baumgruppen aus jeweils einer Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und 2 Birken (*Betula pendula*) zu setzen. Die Pflanzabstände in der Gruppe sollen 10 bis 15 m betragen; die Gruppen sind in einem Mindestabstand von 25 m zu pflanzen (insgesamt sind das 5 Baumgruppen).

In der Krautschicht ist die halbruderale Gras- und Staudenflur bzw. die Ruderalflur trockener Standorte zu belassen und entsprechend (**Maßnahme A 2**).

Als Einfassung des Spielplatzes ist eine Hecke nach Schema A des Anhangs anzulegen. Die Pflanzung ist mindestens die ersten 2 Jahre zu pflegen (**Maßnahme A 3**).

An der östlichen Plangebietsgrenze wird hinter dem Fahrradweg eine Lärmschutzwand installiert, diese soll mit Kletterpflanzen begrünt werden. Zu verwenden sind Arten, die halbschattige Standorte bevorzugen, wie:

- Knöterich (*Fallopia aubertii*),
- Wilder Wein, Jungferntein (*Parthenocissus quinquefolia*),
- Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*).

Zum Angehen werden Kletterhilfen benötigt. Die Pflanzen sind in Gruppen (jeweils 2 Stück) gleicher Arten zu setzen. Der Abstand in der Gruppe sollte 3 m betragen; die Gruppen sind mit 20 m Abstand voneinander zu pflanzen (auf der östlichen und westlichen Seite der Lärmschutzwand sind jeweils 3 Gruppen zu setzen, dabei sind die o.g. Arten im Wechsel zu pflanzen) (**Maßnahme A 4**).

2. Biotop-, Bodenfunktion, wasserwirtschaftliche Funktion, Landschaftsbild

Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Diese Fläche ist weitestgehend frei zu halten, um die höchstmögliche Versickerung zu gewährleisten. Dafür ist die bestehende Ruderalflur extensiv zu (**Maßnahme A 5**).

Aus Gründen des Bodenschutzes ist die Erdaufschüttung in diesem Bereich abzutragen (**Maßnahme A 6**).

Zur Verbesserung der wasserwirtschaftlichen Funktion und Schutz vor Spritzwasser aus der Abwasserverregnung ist entlang der westlichen Kante der Ausgleichsfläche (Wechsel zwischen Ausgleichsfläche und Plangebietsfläche) eine 10 m breite Strauch-Baumhecke nach Schema B des Anhangs zu setzen (**Maßnahme A 7**).

Als Pflanzqualitäten sind für die Baumreihen jeweils Hochstämme, 2*v, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm zu verwenden, für die Hecken Qualitäten entsprechend der Angaben der Pflanzschemata im Anhang und für die Kletterpflanzen Topfware der Baumschulen.

Die Maßnahmen sind mit Flächengröße in Tabelle 1 aufgelistet und in Karte 2 dargestellt.

4. Hinweise aus der Fachplanung

Unterhaltungsverband Oberaller - vom 22.01.2002

Die o.g. Bauleitplanung wurde vom Aller-Ohre-Verband zuständigkeitshalber an den Unterhaltungsverband Oberaller weiter gegeben.

Seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller bestehen gegen die Bauleitplanung keine Bedenken. Die angedachte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken wird seitens des Unterhaltungsverbandes begrüßt.

Für den Fall, daß die hydraulischen Berechnungen ergeben, daß eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser so zu bewirtschaften, daß der natürliche Abfluss der vorhandenen Vorfluter durch die Einleitung des Niederschlagswassers nicht überschritten wird.

Niedersächsisches Forstamt Knesebeck - vom 25.01.2002

Nach hiesiger Kenntnis befindet sich der Flächennutzungsplan der SG Boldecker Land z.Z. im Verfahren der Neuaufstellung. Neben anderen Flächen wurde die jetzt mit einem Bebauungsplan überplante Fläche erstmals als „Bauland“ ausgewiesen. Gegen die Ausweisung in den geplanten Abgrenzungen hat das NFA Knesebeck

mehrfach schriftlich Bedenken vorgetragen, da die Bebauung entgegen den Zielen der Raumordnung an die nördlich angrenzenden Waldflächen herangeführt werden soll. Diese Bedenken wurden bisher nicht ausgeräumt und bleiben aus forstfachlicher Sicht bestehen. Die schriftliche Stellungnahme vom 26.10.2001 liegt zur Erläuterung dieser Bedenken nochmals an.

Aus hiesiger Sicht entsteht der Eindruck, daß durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes das noch nicht abgeschlossene Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beeinflusst werden soll und die forstfachlichen Bedenken durch neue Planungen unter Druck gesetzt werden sollen. In jedem Fall bleibt ein ungutes Gefühl, das eine vertrauensvolle Zusammenarbeit belasten könnte. Deshalb wird angeregt, den Bebauungsplan solange zurück zu stellen, bis der Flächennutzungsplan wirksam wird.

Landwirtschaftskammer Hannover - vom 31.01.2002

Die bisher als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Abwasserverregnungsfläche dargestellte Plangebietsfläche ist im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land als Wohnbaufläche überplant. Der vorgelegte Bebauungsplan greift diese Fläche auf und setzt hier ein allgemeines Wohngebiet fest. Es handelt sich um einen Lückenschluss zwischen der im Norden und Süden westlich der B 248 vorhandenen baulichen Nutzung.

Die uns vorgelegten Planunterlagen wurden geprüft. Nach Ortsbesichtigung und Rücksprache mit dem Antragsteller nehmen wir aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung:

Wir gehen davon aus, daß die Flächeninanspruchnahme mit dem Eigentümer/Bewirtschafter abgestimmt ist. Hinzuweisen ist auf Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs. So wird der südlich des Plangebietes bzw. westlich angrenzend an das Plangebiet gelegene Wirtschaftsweg durch landwirtschaftliche Fahrzeuge verwendet. Dies muss weiterhin möglich bleiben.

Im Plangebiet selbst (auf der verbleibenden Grünfläche) liegt im nordwestlichen Bereich ein Beregnungsbrunnen. Die Entbehrlichkeit bzw. zukünftig geplante Nutzung ist mit dem Bewirtschafter/Flächeneigentümer abzustimmen.

Planungen im Bereich der Bundesstraße dürfen nicht zu negativen Veränderungen des Verkehrsflusses für landwirtschaftliche Fahrzeuge führen.

Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sollen im Plangebiet selbst vorgenommen werden. Dies begrüßen wir.

So soll als Schutz vor Spritzwasser aus der Abwasserverregnung eine 10 m breite Strauch-Baumhecke an die westliche Plangebietsgrenze verlegt werden. Diese Maßnahme ist mit dem Abwasserverband Wolfsburg abzustimmen. Insgesamt bleibt noch auf die durchgeführte Abwasserverregnung hinzuweisen. Diese darf nicht durch die Planung beeinträchtigt werden. Eine Abstimmung mit dem Abwasserverband Wolfsburg ist aus unserer Sicht daher erforderlich.

**Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz
- Betriebsstelle Süd - vom 05.02.2002**

Die vorliegende Planung ist hinsichtlich der folgenden von mir zu vertretenden Belange geprüft worden:

- *Landeseigene Anlagen*
- *Meßeinrichtungen*

Die genannten Belange werden nicht berührt.

Diese Prüfung ersetzt nicht die in einem wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes gem. § 51 NWG in Verbindung mit der 14. Ausführungsbestimmung zum NWG.

Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung - vom 05.02.2002

Aus der Sicht unseres Hauses sind zu den oben genannten Planungen weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.

Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020.

Abwasserverband Wolfsburg - vom 08.02.2002

Im Entwurf zu o.g. Bebauungsplan haben die Anmerkungen des Abwasserverbandes Wolfsburg zur Neuauufstellung des Flächennutzungsplanes (unsere Schreiben vom 13.06. und 30.10.2001) zum Teil Berücksichtigung gefunden. Darüber hinaus nehme ich angesichts dieser nun vorliegenden konkreten Planung weiter Stellung.

In Ihrer Entwurfsbegründung unter Punkt 10 „Allgemeines“ führen Sie auf Seite 2 aus: „... Die Grenze der Abwasserverwertungsfläche wurde in diesem Zusammenhang weiter nach Westen verschoben. Auf dieser Fläche (westlich angrenzend an das Plangebiet) wird Abwasser weiterhin zur Verregnung gebracht.“

Hierzu teile ich Ihnen mit, daß:

- a) eine Veränderung der Grenzen des Abwasserverregnungsgebietes nur mit der Zustimmung der Entscheidungsgremien Ausschuss und Vorstand des Abwasserverbandes Wolfsburg vorgenommen werden kann. Im hier vorliegenden Fall handelt es sich außerdem um eine Fläche, von der bis zum Jahr 2014 ein sog. „Weggebaubeitrag“ erhoben werden muss. Bei einem Austritt aus dem Verbandsgebiet wären demnach diesbezüglich Verhandlungen mit dem Abwasserverband Wolfsburg unumgänglich.
- b) eine Abwasserverwertung auf der westlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche nach erfolgter Bebauung nicht mehr betrieben werden kann, da gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis bei der Feldberegnung mit Abwasser zu Wohngebieten ein Abstand von 500 m einzuhalten ist. Dies hätte zur Folge, daß sowohl das angrenzende (Flurstücksnr. 28/1), als auch das darauffolgende Flurstück (Nr. 29) nicht oder nur noch teilweise mit Abwasser beregnet werden dürften. Ein Flächenverlust für die landbauliche Abwasserverwertung ist nach dem Verursacherprinzip an anderer Stelle auszugleichen (siehe mein Schreiben vom 13.06.2001).

Unter Punkt 1.3 „Planinhalt/Begründung“ des Entwurfes wird auf Seite 9 zum Thema *Immissionsschutz* das Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung aufgeführt. Daraus geht leider nicht hervor, ob die dazu notwendigen Messungen seinerzeit während des Betriebes von Regnern des Abwasserverbandes Wolfsburg vorgenommen wurden. Ungeachtet dessen weise ich deshalb darauf hin, daß durch den benachbarten Abwasserverregnungsbetrieb eine Geräuschkulisse entstehen kann, die bis zu 18 h/d andauert.

Auf Seite 12 Ihrer Entwurfsbegründung treffen Sie die Aussage, daß durch „Flächen für die Abwasserverwertung die Bedingungen für eine landschaftsbezogene Erholung negativ zu beurteilen sind.“ Dies trifft im Hinblick auf die bereits genannten Geräuschemissionen als auch durch witterungsbedingt unvermeidbare Geruchsbelästigung und Aerosolabdrift zu. Alle genannten Einflüsse sind auch unter Beachtung aller Vorgaben, die sich aus der wasserrechtlichen Erlaubnis des Abwasserverbandes Wolfsburg ergeben, nicht stets zu vermeiden.

Erfahrungsgemäß muss sich der Abwasserverband Wolfsburg auf Grund der genannten Beeinträchtigungen auf Konfliktsituationen mit den zukünftigen Anwohnern einstellen. Um dem vorzubeugen, halte ich es für angebracht, unter der Überschrift „*Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Konflikte*“ und in der Tabelle 1 des Anhangs auf die Einflüsse durch die Abwasserverregnung hinzuweisen.

Eine Minderung der Immissionen kann durch die von Ihnen geplante Strauch-Baumhecke erreicht werden. Allerdings ist eine Ausdehnung nach Süden in den Bereich A2 vorzunehmen (ca. 30 m), um einen weitest gehenden Immissionsschutz aus der Abwasserverregnung zu gewährleisten. Die Hecke sollte aus dem öffentlichen Grün herausgenommen werden und ihre Unterhaltung und Pflege der Pflanzung dem Abwasserverband Wolfsburg übertragen werden.

Diese Maßnahme als auch der Ausgleich des Flächenverlustes für die Abwasserverregnung an anderer Stelle dürfte Auswirkungen auf Punkt 6.7 „Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen“ haben.

Abschließend verweise ich auf die Ausführungen meiner eingangs erwähnten Stellungnahmen zur Neuauftellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land und fasse zusammen, daß die Realisierung des Bebauungsplanes „König Carls Feld“ auf erhebliche Bedenken beim Abwasserverband Wolfsburg stößt.

Abwasserverband Wolfsburg - vom 25.02.2002

Nach Ortstermin und Überprüfung meiner Stellungnahme ändere ich meine Aussage zu Pkt. b) wie folgt:

b) eine Abwasserverwertung auf der westlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche nach erfolgter Bebauung nur bedingt betrieben werden kann, da gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis bei der Feldberegung mit Abwasser zu Wohngebieten bei gewissen Witterungsbedingungen ein Abstand bis zu 500 m einzuhalten ist. Dies hätte zur Folge, dass sowohl das angrenzende (Flurstücksnummer 28/1) als auch das darauf folgende Flurstück (Nr. 29) nur bedingt mit Abwasser beregnet werden dürften. Ein Flächenverlust für die landbauliche Abwasserverwertung ist nach dem Verursacherprinzip an anderer Stelle auszugleichen (siehe auch mein Schreiben vom 13.06.2001)

Ich bitte um Übernahme dieser Änderung/Ergänzung.

Landkreis Gifhorn - vom 08.02.2002

Zu den mir mit Schreiben vom 18.01.2002 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Bau- und Planungsamt

Der B-Plan ist aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land entwickelt. Die Neuaufstellung ist derzeit noch nicht genehmigt, so daß hier § 10 (2) BauGB zur Anwendung kommt.

Untere Wasserbehörde

Die Ortslage Jembke liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen der Wasserwerke Weyhausen, Brackstedt und entsprechend des Antrages der VW AG in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III A.

Die Schutzzone befindet sich im Verfahren.

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

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 zu berücksichtigen.

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

Unter Abfallbehörde

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert anfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Kreisarchäologie

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, so daß keine Bedenken bestehen.

Es ist aber nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

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

Straßenbauamt Wolfenbüttel - vom 13.02.2002

Der o.a. Bebauungsplan weist ein Baugebiet westlich der Bundesstraße 248 in der Gemarkung Jembke aus.

Die verkehrliche Erschließung ist über eine neue Gemeindestraße, die in die freie Strecke der Bundesstraße 248 einmündet, geplant.

Über den vorerwähnten Anschluss ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Land abzuschließen. Hierin wird u.a. geregelt, dass alle Bau-, Mehrunterhaltungs- und Folgekosten zu Lasten der Gemeinde gehen. Hierzu sind von Ihnen Planunterlagen zu erarbeiten und mir 4fach zu übersenden. Auf das als Anlage beigefügte Merkblatt weise ich hin.

Da durch den neuen Straßenanschluss die Bundesstraße 248 wesentlich geändert wird, ist vor Baubeginn ein straßenrechtliches Planfeststellungsverfahren durchzuführen. Wird für die Baumaßnahme statt einer Planfeststellung ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt, müssen entsprechend genaue Festsetzungen, wie in einem Planfeststellungsverfahren, zur Regelung der Rechtsverhältnisse im Zusammenhang mit der Kreuzung getroffen werden. Die reine planmäßige Darstellung einer Kreuzungsmaßnahme genügt nicht.

Es ist durch geeignete textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen sicherzustellen, dass in der Bauverbotszone auch Nebenanlagen, nach der NBauO genehmigungsfreie Hochbauten und Werbeanlagen, nicht errichtet werden dürfen.

Entlang der freien Strecke der Bundesstraße ist ein Zu- und Ausfahrtsverbot zum ausgewiesenen Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Bundesstraße einzutragen.

Die auszuführende Immissionsschutzmaßnahme gegen den Verkehrslärm muss von der Grundstücksgrenze der Bundesstraße 248 mindestens 1,00 m Abstand einhalten, damit die Unterhaltung der Anlage vom Privatgrundstück aus erfolgen kann.

Abschließend weise ich darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das neue Baugebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.

Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Anregungen und Bedenken im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem o.a. Bebauungsplan in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Weitere Hinweise sind von hier nicht vorzubringen. Straßenplanungen sind nicht zu berücksichtigen.

Wasserverband Vorsfelde und Umgebung - vom 18.02.2002

Zu dem o.g. Vorhaben bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Im Planbereich (Hauptstraße) befindet sich eine Trinkwasserleitung des Wasserverbandes Vorsfelde. Änderungen an der Trinkwasserleitung, die nicht auf den Verträgen mit dem Straßenbaulastträger beruhen und in Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes stehen, gehen zu Lasten der Maßnahme.

Bemerkungen:

Trinkwasserversorgung durch Anschluss an das Ortsnetz möglich.

Der WVV ist rechtzeitig an der Bauplanung zu beteiligen!

Landelektrizität GmbH - vom 18.02.2002

Wir haben den o.a. öffentlich ausgelegten Bebauungsplan aus Sicht unserer Gesellschaft und aus Sicht unserer Tochtergesellschaft GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn) geprüft.

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Strom- und Gasversorgungsanlagen unserer Gesellschaft und unserer Tochtergesellschaft. Die entsprechenden Bereiche haben wir in der als Anlage beigefügten Kopie des Bebauungsplanes „blau“ unterlegt. Zu Ihrer Information sind diesem Schreiben die z.Z. gültigen Bestandsunterlagen beigefügt.

Für unsere an der südlichen Geltungsbereichsgrenze (innerhalb der Ausgleichsfläche „A“ 1) verlaufende 0,4- und 20-kV Kabeltrasse bitten wir um die Eintragung eines Leitungsrechtes mit einer Breite von 3 m zu unseren Gunsten im Bebauungsplan.

Einer Bepflanzung unserer Versorgungstrasse wie in der Textlichen Festsetzung Pkt. 5.a) beschrieben, können wir aus Gründen der Versorgungssicherheit nicht zustimmen.

Bei der Planung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen bitten wir um Berücksichtigung unseres als Anlage beigefügten Merkblattes zur Bepflanzung von Versorgungstrassen. Gegebenenfalls können die Baumstandorte mit unserer Bauabteilung abgestimmt werden.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.

Freiwillige Feuerwehr Boldecker Land - vom 25.02.2002

Der in der Anlage „gelb“ gekennzeichnete 4 m breite Stichweg im Süden des geplanten Baugebietes benötigt für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr einen Wendehammer mit einem äußeren Wendekreisradius von mindestens 10 m. Nach Rücksprache mit dem Brandschutzprüfer des LK Gifhorn, Herrn Tiedge, soll für diesen Siedlungsbereich neben der abhängigen Löschwasserversorgung über die Trinkwasserleitung auch eine unabhängige Löschwasserversorgung nach DIN 14 220 zur Verfügung stehen.

Ich bitte dies in den weiteren Planungen mit den zuständigen Stellen zu berücksichtigen.

5. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluss des Planverfahrens nicht vor.

6. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Der Bebauungsplan stellt die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches dar.

6.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Das allgemeine Vorkaufsrecht wird durch das BauGB (§24) geregelt.

6.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

6.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden durch einen Investor hergestellt und nach Fertigstellung auf die Gemeinde übertragen. Die Gemeinde hat insofern mit dem Investor einen Erschließungsvertrag im Sinne des BauGB abgeschlossen.

6.4 Ordnungswidrigkeiten

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

6.5 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung*
- Grenzregelung*
- Enteignung*

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

6.6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Ausgleichs- und Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

6.7 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Gemeinde entstehen bei der Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten, da alle erforderlichen Maßnahmen durch den Erschließungsträger hergestellt und privatrechtlich auf die Baugrundstücke umgelegt werden.

6.7 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Umlegung *

Grenzregelung *

Enteignung *

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

7. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2002 bis 28.02.2002 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 24.06.2002 durch den Rat der Gemeinde Jembke beschlossen.

Jembke , den 25.06.2002

gez. Schulze
Bürgermeister

(L.S.)
Siegel

Anlage 1 zur Begründung Eingriffsbilanzierung

Tab. 1: Flächenbilanzierung und Gegenüberstellung Eingriff und Ausgleich
(Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an BREUER)

Schutzgutbezogene Funktionsbeeinträchtigung	Ausprägung, Größe, Wert der betroffenen Fläche	Voraussichtliche nachhaltige Beeinträchtigung	Vorkehrungen der Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen
Boden	23.400 qm physikalisch veränderter Boden (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung auf 9.830 qm (Verkehrsfläche, Gesamtgrundfläche) vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung	Anlage von Hausgärten auf 12.870 qm bei GRZ von 0,35 vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 Anlage Spielplatz auf ca. 700 qm	Abtragen der Bodenaufschüttung (Maßnahme A 6)
Biotope/ Arten- und Lebensgemeinschaften	23.360 qm Ackerfläche (Wertstufe 3) 40 qm halbruderale Gras- und Staudenflur (Wertstufe 2) Beseitigen von Gehölzbestand für Straßenführung	Beseitigung von Vegetation vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3	Erhalt der Baumhecke (Maßnahme V 3) Erhalt der Birke auf der Ausgleichsfläche (Maßnahme V 4)	Erhalt bzw. Anlage von Ruderalflur auf ca. 100 qm und ca. 3.200 qm (Maßnahmen im Zusammenhang von A 1 und A 2 und Maßnahme A 5 auf der Ausgleichsfläche)
Luft/Klima	Veränderung der kleinklimatischen Bedingungen vorher: Wertstufe 2-3 nachher: Wertstufe 2-3, jedoch beeinflusst	erhebliche Beeinträchtigung durch erhöhten Schadstoffausstoß, Verbauung von Luftaustauschbahnen	Ausrüstung der Bebauung in West-Ost-Richtung (Maßnahmen V 1)	Bepflanzung der Lärmschutzwand (Maßnahme A 4)

Anlage 2 zur Begründung

Schutzgutzugewogene Funktionsbeeinträchtigung	Ausprägung, Größe, Wert der betroffenen Fläche	Voraussichtliche nachhaltige Beeinträchtigung	Vorkehrungen der Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen
wasserwirtschaftliche Funktion	veränderte Grundwasser- situation auf der gesamten Plangebietfläche, erhöhter Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Verringerung der Deckschichten vorhandene	nachhaltige Beeinträchtigung auf dem Baugebiet gering vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2	kein Anschneiden des Grundwassers, Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort, Vollversiegelung von Fahrzeugstellflächen, Rassengittersteine auf sonstigen Abstellflächen (Maßnahme V 2)	Schaffen von unbeeinträchtigten Grundwasserverhältnissen auf ca. 3.700 qm Fläche durch extensive Nutzung (Maßnahmen A 1, A 2, A 3 und A 7)
Landschaftsbild/ landschaftsbezogene Erholung	Abwassererregung westlich des Baugebietes im unmittelbaren Bereich nahezu ungestörte Verhältnisse (Wertstufe 1)	Beeinträchtigung für das Bau- gebiet gering aber möglich Veränderung Landschaftsbild durch Wohnbebauung vorher: Wertstufe 1 nachher: Wertstufe 2 erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten		Landschaftsgerechte Neugestaltung des Siedlungsrandes durch Anlage von Baumreihen und Hecken entlang der Plangebietsgrenzen (Maßnahmen A 1, A 2 und A 7)