

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

Jembke, den .....

.....  
(Bürgermeister)

**Gemeinde Jembke**

**Hauptstraße 2**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**

**Bebauungsplan**

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1 und 2

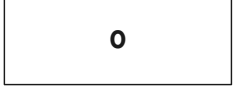
Maß der baulichen Nutzung

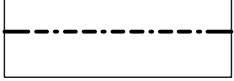
 Grundflächenzahl

 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

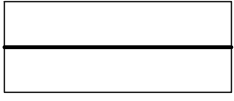
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

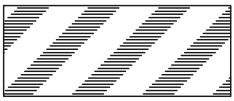
 nur Einzelhäuser zulässig

 Offene Bauweise

 Baugrenze

Verkehrsflächen

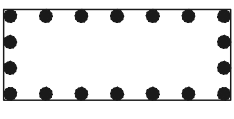
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3

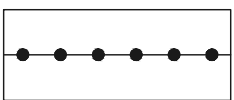
 Anliegerstraße

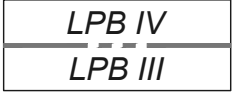
 Fußgängerbereich

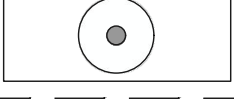
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4

Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

 Erdölbohrung, Schutzradius 5m

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
  - Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO  
Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.  
Zulässig sind:
    - Wohngebäude,
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Unter 1.1 nicht aufgeführte Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Hierzu zählen auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO. § 13 BauNVO bleibt unberührt.
- Maß der Nutzung/ Sonstige nutzungsbezogene Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 14 BauGB, § 18 BauNVO)**
  - Höhe baulicher Anlagen  
In dem allgemeinen Wohngebiet wird die max. Höhe der Traufe mit 6,00 m und die max. Höhe des Firstes mit 9,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
  - Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die mittlere Geländehöhe mit 68,5 m ü. NHN.
  - Im Sinne der vorgenannten Festsetzungen gilt:
    - Traufe ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand mit der Dachhaut.
    - First ist die obere Schnittlinie der Außenflächen der DachhautEine Überschreitung durch technische Anlagen wie Aufzugschächte, Antennenanlagen, Schornsteine etc. ist zulässig.
  - Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauBG i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
  - Eine öffentliche Regenwasserkanalisation für die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers steht für den Planbereich nicht zur Verfügung.
    - Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verdunsten, zu versickern oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zuzuführen
    - Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 anzulegen und zu betreiben.
    - Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein.
    - Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig.
    - Für den entsprechenden Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungs- verfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Versickerungskonzept einzureichen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorlagenverordnung - BauVorlVO, NI).
    - Versickerungsschächte oder ähnliche Einrichtungen, die das Eindringen von Oberflächenwasser ohne Filterung durch eine belebte Bodenzone direkt in das anstehende Erdreich ermöglichen, sind nicht erlaubt.
    - Für Dachflächen aus Zink, Blei oder Kupfer mit einer Größe von mehr als 50 m² ist eine Regenwasserbehandlung gesondert nach ATV-DVWK Merkblatt M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" nachzuweisen.
    - Bei Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist dieses der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen

3. Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gilt ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 133/8, Flur 17, Gemarkung Jembke sowie ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.1 Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind die vorhandenen Gehölze, Sträucher und Bäume zu erhalten und zu pflegen. Im Falle ihres Abganges sind sie in der folgenden Pflanzperiode durch neue der gleichen Art zu ersetzen.

5. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Der Plangeltungsbereich befindet sich im vom Verkehrslärm vorbelasteten Bereich. Gegenüber dem Verkehrslärm ist passiver Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III und IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 2 (Ausgabe 2018) vorzunehmen. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße ( erf. R'w,res) für die Gesamtaußenbauteile ist zu berücksichtigen.

5.2 In den Freibereichen, Balkone, Loggien o. ä. ist ein Immissionswert von weniger als 58 dB(A) sicherzustellen, sofern es sich dabei um den einzigen Außenwohnraum der Wohnung handelt. Sind einer Wohnung mehrere Außenwohnräume zugeordnet, ist es ausreichend, wenn eine Anlage die Kriterien gemäß Satz 1 erfüllt.

5.3 Für schutzbedürftige Räume wie z. B. Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von Lüftungsanlagen, schallgedämmten Lüftungsöffnungen, etc. erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern ein Immissionswert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird. Das Einfüguings-Dämpfungsmaß der Lüftungsöffnungen hat dem Schalldämmmaß der Fenster für den entsprechenden Lärmpegelbereich zu entsprechen.

5.4 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Bauanzeige-, -genehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Innerhalb der privaten Flächen ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nur Außenbeleuchtung mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum und somit mit geringer Lockwirkung für nachtaktive Insekten und Falter zulässig. Die Leuchten müssen mindestens die Schutzart IP 54 aufweisen. Für die Objektbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit 3.000k oder weniger (warmweiß) zulässig.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das allgemeine Wohngebiet in dem Planbereich des Bebauungsplanes "Hauptstraße 2". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung Dächern.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen (§ 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO)

Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walrn- und Krüppelwalmdächer zulässig. Ein Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das aus zwei Dachflächen mit gemeinsamem horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird. Ein Krüppelwalm im Sinne dieser Festsetzung ist das als Dachfläche ausgebildete, zum First hin geneigte obere halbe Dreieck der Giebelfläche. Die Neigung muss mindestens 45 Grad betragen. Der Krüppelwalm ist an beiden Giebeln gleich auszubilden. Dachgauben und Zwerggiebel sind auf 1/3 der Dachbreite zulässig und von den weiteren Vorgaben des § 2 befreit. Für die Dachflächen ist nur eine beidseitig gleiche Dachneigung von 15° - 45° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Gauben, Zwerggiebel und Erker oder vergleichbare sowie Dächer von Garagen und Nebenanlagen.

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung (§ 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO)

Für Dachdeckungen geeigneter Dächer ist nur nichtglänzende Materialien aus gebranntem Ton oder Beton in folgenden Farben gem. Farbregister RAL 840 HR zulässig:

RAL 3000 Feuerrot  
RAL 3002 Karminrot  
RAL 3011 Braunrot  
RAL 8012 Rotbraun  
RAL 8015 Kastanienbraun  
RAL 7016 Anthrazitgrau  
RAL 7021 Schwarzgrau

Zwischentöne sind zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Dachflächenfenster und Wintergärten, Gauben, Zwerggiebel, Erker oder vergleichbare sowie Garagen und Nebenanlagen. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der § 2 - 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

HINWEISE:

- Die genannten Normen sind im Niedersächsischen Ministerialblatt veröffentlicht bzw. in der Verwaltung der Samtgemeinde Boldecker Land einsehbar.
- Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Weyhausen-Brackstedt und in der geplanten Trinkwasserschutzzone IIIB.
- Eine Kampfmittelfreiheit kann für das Plangebiet nicht bescheinigt werden. Es besteht daher der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.
- Die Niederschlagswasser-Versickerung über Mulden ist möglich. Eine Versickerung über Rigolen ist aufgrund des geringen Abstandes zur Grundwasserflur nicht möglich.
- Die Auffüllung des Geländes zur Herstellung der Versickerungsfähigkeit hat mit geeignetem, unbelasteten Material zu erfolgen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Jembke die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hauptstraße 2" mit örtlicher Bauvorschrift im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Jembke, den 26.01.2024

gez. Lars Riemenschneider  
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Jembke, den 26.01.2024

gez. Lars Riemenschneider  
(Bürgermeister)

Planunterlage  
Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.08.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. \*) Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. \*) \*) Unzutreffendes bitte streichen

Wolfsburg, den 03.05.2024

gez. E. Stroot Siegel  
(Amtl. Vermessungsstelle)

Planverfasser

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

Braunschweig, den 29.04.2024

gez. H. Schwerdt  
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat am 13.04.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Beteiligung wurde am 19.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB, der örtlichen Bauvorschrift und die Begründung wurden vom 29.01.2024 bis 04.03.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und haben zusätzlich öffentlich ausgelegen.

Jembke, den 13.05.2024

gez. Lars Riemenschneider  
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach § 13a BauGB und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 24.04.2024 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jembke, den 13.05.2024

gez. Lars Riemenschneider  
(Bürgermeister)

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.05.24 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 5 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.05.24 in Kraft getreten.

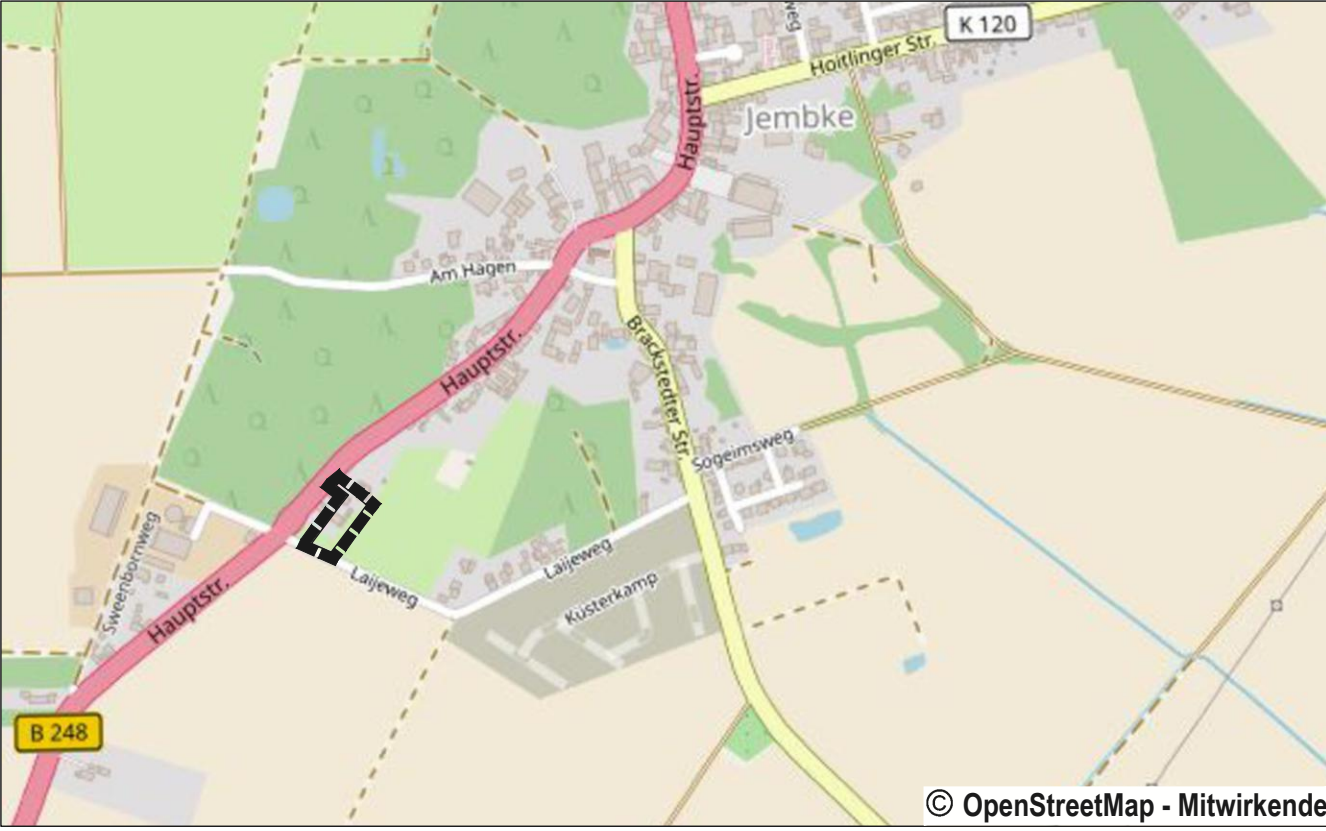
Jembke, den 23.09.24

gez. Lars Riemenschneider  
(Bürgermeister)

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

Jembke, den .....

.....  
(Bürgermeister)



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

Jembke, den .....

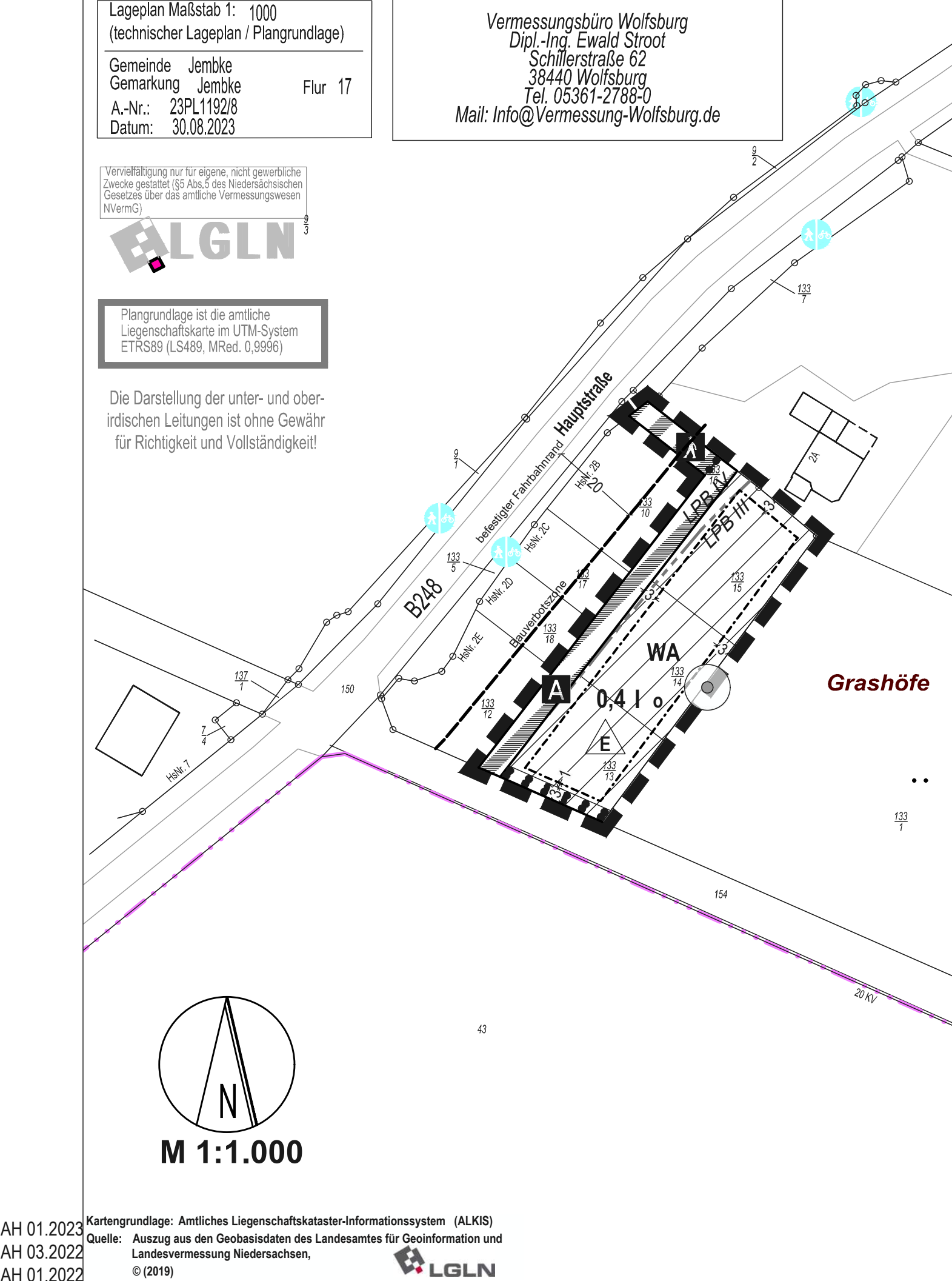
.....  
(Bürgermeister)

## Gemeinde Jembke

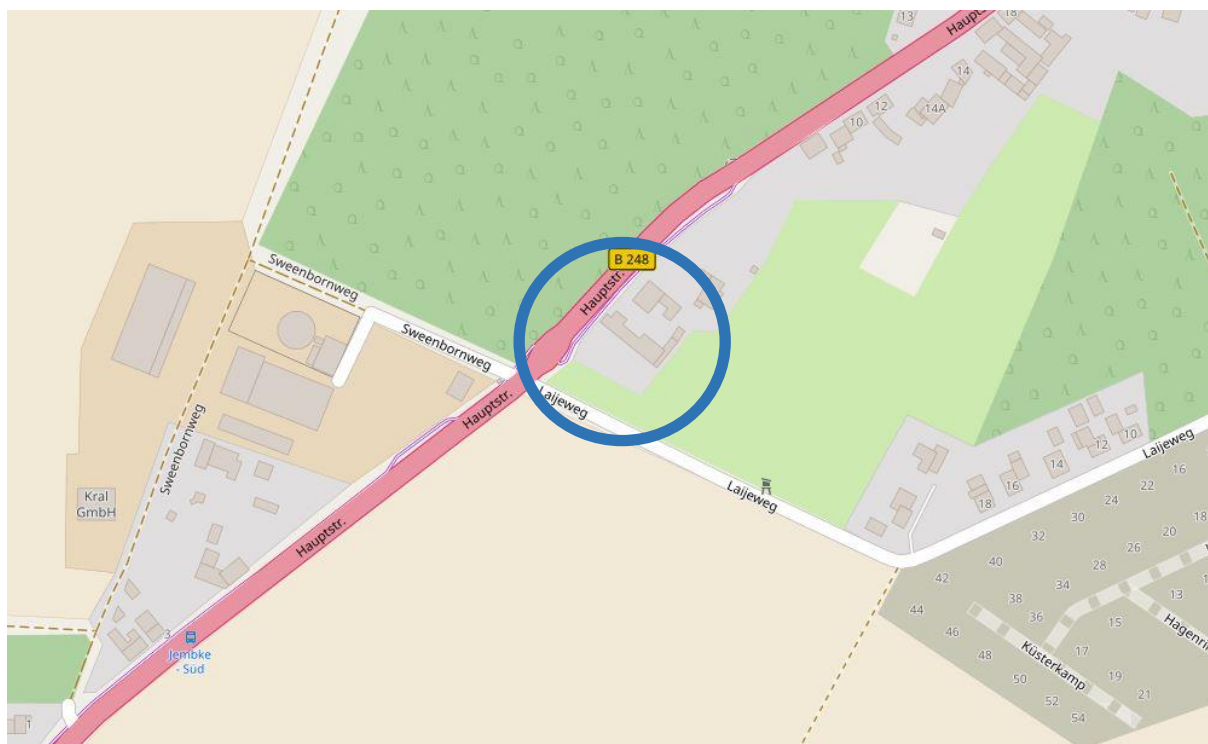
## Hauptstraße 2 mit örtlicher Bauvorschrift

## Bebauungsplan

IN Kraft getretene Fassung



# Begründung zum Bebauungsplan "Hauptstraße 2" mit ÖBV



© OpenStreetMap-Mitwirkende

In Kraft getretene Fassung

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

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

**Inhaltsverzeichnis:**

|                                                                                                  | Seite     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.0 Vorbemerkung</b>                                                                          | <b>3</b>  |
| 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung                            | 3         |
| 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage                                                            | 4         |
| 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans         | 5         |
| <b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>                                                                | <b>6</b>  |
| 2.1 Baugebiete                                                                                   | 6         |
| 2.2 Erschließung                                                                                 | 7         |
| 2.3 Ver- und Entsorgung                                                                          | 7         |
| 2.4 Brandschutz                                                                                  | 9         |
| 2.5 Bodenschutz                                                                                  | 9         |
| 2.6 Immissionsschutz                                                                             | 9         |
| 2.7 Bergbau                                                                                      | 12        |
| 2.8 Archäologie                                                                                  | 12        |
| <b>3.0 Umweltbelange</b>                                                                         | <b>13</b> |
| 3.1 Natur und Landschaft                                                                         | 13        |
| 3.2 Immissionsschutz                                                                             | 14        |
| 3.3 Bodenschutz                                                                                  | 14        |
| <b>4.0 Flächenbilanz</b>                                                                         | <b>15</b> |
| <b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>                                                  | <b>15</b> |
| <b>6.0 Örtliche Bauvorschrift</b>                                                                | <b>20</b> |
| <b>7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>                                                 | <b>21</b> |
| <b>8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b> | <b>22</b> |
| <b>9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>                                       | <b>22</b> |
| <b>10.0 Verfahrensvermerk</b>                                                                    | <b>22</b> |

---

## 1.0 Vorbemerkung

---

### 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Die Gemeinde Jembke liegt im südlichen Landkreis Gifhorn. Das Gebiet der Gemeinde erstreckt sich über rd. 1.457 ha. Im November 2021 lebten in der Gemeinde 2.067 Einwohner.

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

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

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

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

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

---

<sup>1)</sup> Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn, 1994

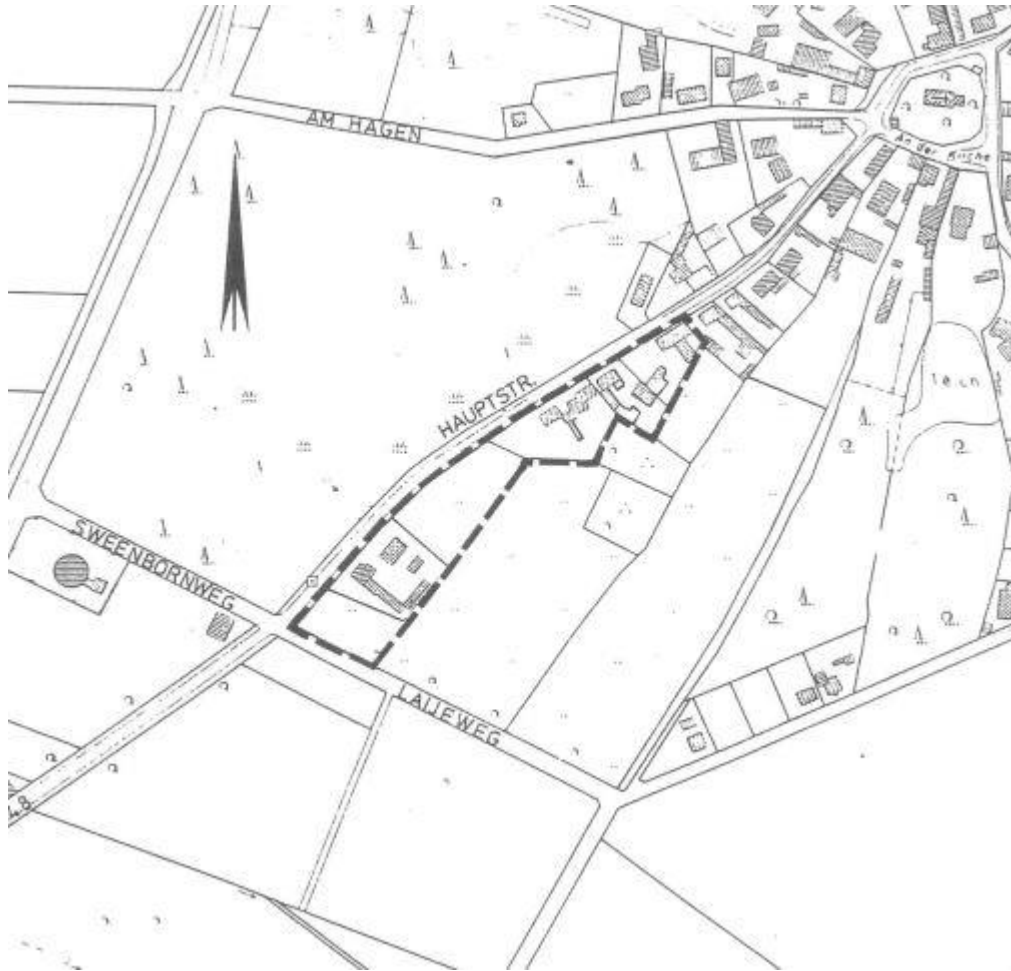
<sup>2)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

<sup>3)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 sowie 1. Änderung 2020 für den Großraum Braunschweig

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Boldecker Land besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für den Geltungsbereich gemischte Baufläche darstellt. Aus dieser Darstellung kann das geplante Wohngebiet entwickelt werden.

Für das Plangebiet sowie die nördlich angrenzenden Flächen besteht seit 1996 die Abrundungssatzung "Am Laijewe". Die Aufstellung erfolgte, um den Bereich dem Innenbereich und damit einer Bewertung nach § 34 BauGB zuzuordnen.



Die Satzung setzt für das Plangebiet ein Dorfgebiet mit eingeschossiger, offener Bauweise fest. Weitere zeichnerische oder textliche Festsetzungen werden nicht getroffen. Auf Grundlage der Satzung wurde bereits mit der Erschließung des Baugebietes begonnen. Aufgrund der in der näheren Umgebung nicht vorhandenen prägenden Bebauung konnte eine Genehmigung der geplanten Bebauung an dieser Stelle nicht erfolgen, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes unter gleichzeitigen Aufhebung der Satzung für diesen Bereich erfolgt.

Aufgrund der Nachverdichtung mit Wohnen im Zusammenhang der bebauten Ortsrandlage und der vorliegenden Grundfläche des Plangebiets von unter 20.000 m<sup>2</sup> wird der erforderliche Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutz-

zweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sowie Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht gegeben resp. zu beachten.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) in der vorliegenden Planung wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes als unverhältnismäßig betrachtet, da die Gebietsabgrenzung einer kleinmaßstäblichen Wohnbebauung mit einer Größe von rd. 1.900 m<sup>2</sup> vorsieht, welche dem Wesen des Mischgebiets entspricht. Da auch aus gemischten Bauflächen Baugebiete entwickelt werden, deren integrativer Bestandteil Wohnnutzung darstellt, ist ein entgegenstehen der Planung gegenüber den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde nicht gegeben.

Wenn ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden. Da ebenda bereits die Darstellung einer gemischten Baufläche erfolgt, wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht.

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

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

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für benötigte Bauflächen innerhalb der Gemeinde zu schaffen. Grundvoraussetzung für die Standortsuche war hierbei auf Flächen zurückzugreifen, welche bereits baulich oder planungsrechtlich gesichert sind. Das Plangebiet war zuvor bereits mit einem landwirtschaftlichen Gebäudekomplex bestanden, welches aufgrund der Betriebsaufgabe abgerissen wurde; zusätzlich besteht eine Überplanung anhand der o.g. Satzung.

Im Zuge der Neuplanung der Bauflächen wird auch die Anbindung dieser an den südlich verlaufenden Lajeweg geregelt. Eine direkte Anbindung der Bauflächen an die Bundesstraße B 248 wird nicht erfolgen. Zugleich erfolgt die Planung außerhalb der die Bundesstraße begleitenden von der Bebauung freizuhaltenden Fläche.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird es zu keinen großflächigen Versiegelungen und Eingriffen in Natur und Landschaft kommen. Das Plangebiet ist geräumt und für eine bauliche Erweiterung vorbereitet; vereinzelt sind bereits Leitungen verlegt. Es weist keine besonderen Strukturen mehr auf, so dass insoweit § 1a Abs. 3 BauGB zur Anwendung kommt, d. h. ein Ausgleich ist nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der aktuellen planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Aufgrund der Nähe zur B 248, der geplanten A 39 sowie des südwestlich der Bundesstraße bestehenden Gewerbegebietes wird im weiteren Planverfahren eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

---

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

### 2.1 Baugebiete

---

#### - Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet soll vordringlich für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Um dieses Ziel zu fördern und Störwirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft auszuschließen, werden nur die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Im Sinne der gewählten Positivliste für die Art der baulichen Nutzung werden freie Berufe gem. § 13 BauNVO, welche den vorhandenen Gebietscharakter nicht wesentlich stören, ebenfalls als zulässig definiert.

Das Plangebiet umfasst einen Geltungsbereich von rd. 0,24 ha. Die Planung soll 3 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen rd. 600 m<sup>2</sup> und 650 m<sup>2</sup> vorbereiten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird zur Schaffung einer lockeren Bebauungsstruktur in dörflicher Lage mit 0,4 festgesetzt. Durch die darüber hinaus zulässige Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 50 vom Hundert durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten usw. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind hiermit Gesamtversiegelungen auf den Grundstücken durch Haupt- und Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten usw. von bis zu 60 % möglich.

Unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnformen von Einzelhäusern und mit Blick auf nachbarschaftsschützende Belange, wie gegenseitige Verschattungen, wird die Höhe der baulichen Entwicklung über die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung bestimmt.

Zur Wahrung von offenen Baustrukturen wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zudem durch die Angabe der Traufhöhe (TH) sowie der Firsthöhe (FH) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Ausgenommen von der maximalen Traufhöhe sind untergeordnete Dachausbauten wie Zwerchhäuser und Dachgauben. Der Bezugspunkt für die Höhenangaben bildet die Höhenlage von 68,5 m NHN, welche die mittlere herzustellende Geländehöhe darstellt (siehe auch Kap. 2.3 Ver- und Entsorgung).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zugunsten der Flexibilität der Bauherren bei der Ausnutzung der Baugrundstücke großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die nur den Mindestabstand von 3,0 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) übernehmen. Aufgrund der bestehenden, den landwirtschaftlichen Weg begleitenden Gehölzstrukturen, werden diese zum Erhalt festgesetzt. Hier wird in Abwägung der Ausnutzbarkeit resp. zur Entwicklung der Gehölze ein Abstand der Baugrenze von 1 m gewählt.

Im Sinne der Vermeidung sind für die Außenbeleuchtung auf den privaten Flächen ausschließlich mit Leuchtdioden bestückte Lampen vom Typ "warm-weiß" zu verwenden, um hier eine geringere Lockwirkung für nachtaktive Insekten und Falter zu erzeugen. Unter gleichlautendem Aspekt wird noch einmal klargestellt, dass wie bereits in § 9 Abs. 2 NBauO geregelt, dass sämtliche nicht für eine Bebauung erforderlichen Flächen als Grünflächen herzustellen sind. Kies- und Schotterflächen fallen hierbei nicht unter den Begriff der Grünfläche.

Grundsätzlich besteht für die Bauflächen eine Vorbelastung aus Verkehrslärm. Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass typische landwirtschaftliche Emissionen als ortsüblich hinzunehmen sind.

Um die Gestaltung der Gebäude und die Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes zu sichern, enthält der Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO. Unter anderem werden Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen, Dachdeckungen sowie Anforderungen an die eingesetzten Materialien der Dacheindeckung festgesetzt.

---

## **2.2 Erschließung**

Die innere Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt über eine private Planstraße, die mit besonderer Zweckbestimmung "Anlieger" im Süden und "Fußgängerbereich" im Norden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt wird. Durch die Verkehrsfläche wird die Anbindung an den Laijeweg sichergestellt. Der nördlich angrenzende Fußgängerbereich stellt die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den bestehenden Fuß- und Radweg entlang der B 248 her; gleichzeitig erfolgt über den Fußweg die Sicherung der bereits verlegten Kabel und Kanäle. Eine verkehrstechnische Anbindung für den motorisierten Verkehr ist über diesen Abschnitt nicht vorgesehen.

Die äußere Erschließung erfolgt über den südlich angrenzenden Laijeweg, welcher nach Osten auf rd. 200 m Länge die Gemeinde in der weiteren Planung gewidmet wird. Über diesen erfolgt auch die An- und Abfahrt für die Baugrundstücke. Der verbleibende Stich in Richtung Bundesstraße 248 wird mit einer Schrankenanlage für den motorisierten Individualverkehr verschlossen. Eine Durchfahrbarkeit für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr sowie die Müllentsorgung wird weiterhin gewährleistet.

Ein Wendehammer oder eine Wendemöglichkeit im Bereich der inneren Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht jedoch in Verlängerung der inneren Erschließung eine Anbindung an die Hauptstraße in Form eines Gehweges vor, welcher eine Breite von max. 5 m besitzt. Dieser wird mit einem umklappbaren Pfeiler versehen, welcher im Bedarfsfall für eine Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen genutzt werden kann.

---

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Anwohner bzw. Nutzer von Grundstücken, die nicht direkt durch die Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Die geplante Anfahrt der Müllabfuhr soll über den Laijeweg erfolgen. Alternativ ist auch eine Abholung im Bereich der Hauptstraße denkbar.

Der Landkreis Gifhorn weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die ordnungsgemäße Durchführung der Abfallentsorgung ausschließlich auf öffentlichen Verkehrs-

wegen gesichert ist, da neben den Anforderungen an den erforderlichen Straßenausbau (s. RAST 06) auch sicherheits- und haftungsrechtliche Belange, wie sie auf einer öffentlichen Straße vorherrschen, geregelt sind. Der Landkreis Gifhorn sowie das beauftragte Entsorgungsunternehmen übernehmen hier keinerlei Haftung für Schäden oder Vorkommnisse jedweder Art. Des Weiteren sind die Vorgaben der RAST 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) zu beachten.

Ein Wendehammer oder eine Wendemöglichkeit im Bereich der inneren Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht jedoch in Verlängerung der inneren Erschließung eine Anbindung an die Hauptstraße in Form eines Gehweges vor, welcher eine Breite von max. 5 m besitzt. Dieser wird mit einem umklappbaren Pfeiler versehen, welcher im Bedarfsfall für eine Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen genutzt werden kann.

Folgende Kriterien sind insbesondere zu berücksichtigen:

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die Einbindung bzw. Verlängerung der in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation etc. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Vorsfelde betriebene Trinkwassernetz im Randbereich der Bundesstraße. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt den Wolfsburger Entwässerungsbetrieben (WEB) und ist durch die vorhandene Ortskanalisation gewährleistet.

Für das anfallende Niederschlagswasser hat die Versickerung innerhalb der Bauflächen sowie der Verkehrsflächen zu erfolgen. Hierzu trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen. Entsprechend des Konzeptes für die Oberflächenentwässerung<sup>4)</sup> ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 ein Grundwasserflurabstand von Versickerungsanlagen von 1,0 m einzuhalten. Bei unbelasteten Abflüssen kann auch ein Abstand von 0,5 m als ausreichend angesetzt werden. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn ist Abstand von 0,5 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) ausreichend, wenn das Niederschlagswasser der Straße über 30 cm Mutterboden versickert wird. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass ein Einbau von Rigolen nicht möglich ist. Aufgrund des MHGW ist nur eine flächige Versickerung möglich. Der MHGW ist mit ca. 67,50 m NHN anzunehmen. Durch Anheben des Geländes auf mindestens 68,50 m NHN ist unter Berücksichtigung des Grundwasserflurabstandes von 0,50 m eine Muldentiefe von 0,50 m zur Versickerung für die Wohnbebauung möglich.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Weyhausen-Brackstedt und in der geplanten Trinkwasserschutzzone IIIB. Aufgrund der Behandlung des Planbereichs nach Schutzwasserzone IIIB, ist für die Auffüllungen nur unbelastetes Material zu verwenden.

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

---

<sup>4)</sup> Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH: Baugebiet Hauptstraße 2 in Jembke, Konzept zur Oberflächenentwässerung, November 2023

---

## 2.4 Brandschutz

---

Zur Gewährleistung des Brandschutzes werden einvernehmliche Regelungen mit den Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) bei der Realisierung getroffen. Entsprechend der Gebietstypik sind min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW an Löschwasser für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde bereitzustellen. Auf dem Laijweg befindet sich die Ringleitung der WEB, welche für die Wasserversorgung herangezogen werden kann.

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises sind einige Grundstücke mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Insofern ist u.a. eine entsprechende Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen

Ein Wendehammer oder eine Wendemöglichkeit im Bereich der inneren Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht jedoch in Verlängerung der inneren Erschließung eine Anbindung an die Hauptstraße in Form eines Gehweges vor, welcher eine Breite von max. 5 m besitzt. Dieser wird mit einem umklappbaren Pfeiler versehen, welcher im Bedarfsfall für eine Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen genutzt werden kann. Zusätzlich ist die Zufahrt von der Hauptstraße über den Laijweg über eine elektronische Schranke mit APP-Steuerung und Notentriegelung über Niedersachsenschlüssel vorgesehen.

---

## 2.5 Bodenschutz

---

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

Zudem gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

---

## 2.6 Immissionsschutz

---

Für das geplante Vorhaben wurde ein Schallschutzgutachten<sup>5)</sup> erstellt.

### - Verkehrslärm

Der Gutachter berücksichtigt für die Ermittlung des Straßenverkehrslärms die Ergebnisse vorliegender Verkehrsdaten für die rd. 30 m nördlich verlaufende B 248. Für den Prognosehorizont 2030 erfolgt für den Abschnitt der B 248 der Ansatz einer Verkehrsmenge von rd. 12.400 Kfz/Werhtag. Der LKW-Anteil beträgt für den LKW 1 -Anteil

---

<sup>5)</sup> Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: Schalltechnisches Untersuchung zum Bebauungsplan Hauptstraße 2 der Gemeinde Jembke, 11.07.2023

(Lastkraftwagen ohne Anhänger mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t und Busse) 1,8% / 3,8% (Tag/Nacht) und für den LKW 2 – Anteil (Lastkraftwagen mit Anhänger bzw. Sattelkraftfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t) 2,3 % / 6,4 %.

Die resultierende Immissionsbelastung im Plangebiet aus Verkehrslärm bei freier Schallausbreitung betragen am Tag bis zu 58 dB(A). Die höchsten Pegel liegen dabei in unmittelbarer Nähe zu der Bundesstraße. Der maßgebende definierte Orientierungswert in Anlehnung an die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für das allgemeine Wohngebiet mit 55 dB(A) tags wird im Erdgeschoss nicht erreicht. Die Pegel im Plangebiet weisen eine Bandbreite von rd. 58 dB(A) bis 56 dB(A) auf, so dass bei freier Schallausbreitung Überschreitungen von 1 bis 3 dB(A) vorliegen. Im Obergeschoss liegen die Pegel rd. 1 dB(A) höher.

Grundsätzlich gilt, dass in verschiedenen verwaltungsrechtlichen Entscheidungen Beurteilungspegel von 70 – 75 dB(A) am Tage bzw. 60 – 65 dB(A) in der Nachtzeit als "absolute Zumutbarkeitsgrenze" und eine Überschreitung der Bezugspegel von 75 dB(A) am Tage bzw. 65 dB(A) in der Nachtzeit als mögliche Gesundheitsgefährdung angesehen werden. Diese sind hier bei weitem noch nicht erreicht.

In der Hierarchie der Abwägung ist zuerst eine Vermeidung oder – sofern nicht vermeidbar – eine Verminderung von Lärmimmissionen, dann die Möglichkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen und zum Schluss die Möglichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

In dieser Folge wurden folgende Gründe erwogen:

Der Verkehrslärm von der Straße ist vorhanden.

Die Errichtung von Lärmschutzanlagen ist entlang innerörtlicher Verkehrswege aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Hinzu kommt, dass auch eine Schirmhöhe von 2 m auf der Grundstücksgrenze durch z. B. eine Mauer, ggf. im Erdgeschoss zu Pegelminderungen führen kann, jedoch nicht in den darüber liegenden Geschossen, so dass keine wesentlichen Verbesserungen in den am meisten betroffenen obersten Geschossen eintreten werden.

Zusätzlich führt der Verkehrslärm nur bei den der Bundesstraße nahen Fassaden zu Überschreitungen, welche unterhalb der für dörfliches Wohnen und Dorfgebiete vorgesehenen Orientierungswerte liegt. Bei offener Bauweise kann auf der Lärmabgewandten Seite durch Eigenabschirmung von einer Pegelminderung von 5 dB(A) ausgegangen werden, so dass die Einhaltung des Wertes von 55 dB(A) möglich ist.

Aufgrund der unverhältnismäßig hohen Aufwendungen für aktive Schallschutzmaßnahmen, welche aufgrund der geringen Überschreitungen als unverhältnismäßig angesehen wird und der Möglichkeit der Umsetzbarkeit mittels passiver Schallschutzmaßnahmen, wird auf letztere zurückgegriffen.

Aus diesen Gründen werden für die Flächen mit einer Überschreitung der Orientierungswerte passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Zur Ermittlung des notwendigen passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil 2 (Ausgabe 2018) sind im Bebauungsplan die entsprechenden Lärmpegelbereiche angegeben.

Die erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen bis einschließlich Lärmpegelbereich III liegen i. d. R. im Rahmen des heute nahezu üblichen Standards in Bezug auf den Wärmeschutz. Im vorliegenden Falle ermittelt das Gutachten vorwiegend Lärmpegelbereich III bis IV bei freier Schallausbreitung für das Plangebiet. Nur im Nahbereich

der Bundesstraße ist mit Lärmpegelbereich IV zu rechnen. Um innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der einen Seite und eine bauliche Entwicklung innerhalb der Ortslage auf der anderen Seite gewährleisten zu können, sieht die Gemeinde eine Nutzung trotz der Belastung durch Verkehrslärm als möglich an. Sichergestellt wird dieses durch die entsprechenden Vorgaben an den passiven Lärmschutz.

Neben einem vereinfachten Nachweis des erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaßes des Gesamtaußenbauteils lässt der Bebauungsplan auch einen Einzelnachweis z. B. auf Grundlage der DIN 4109 oder der VDI-2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" zu, da im Falle von Eigenabschirmungen oder anderer Maßnahmen, wie bspw. einer geeigneten Grundrissgestaltung, geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren können.

Grundsätzlich werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bei der Planung beachtet. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung, kann nicht davon ausgegangen werden, dass in allen Fällen eine Anordnung der Terrassen auf den lärmabgewandten und schalltechnisch ausreichend abgeschirmten Bereichen erfolgen kann. Daher trifft der Bebauungsplan Regelungen, in denen auch die Außenwohnbereiche Tags für Terrassen, Balkone und Loggien miteinbezogen werden. Hier wird unter Berücksichtigung mit den üblicherweise zulässigen Aufschlägen für eine Überschreitung der Orientierungswerte von bis zu 3 dB(A) der Abwägung zugänglich („nicht wesentlich“), ein Maximalwert von 58 dB(A) vorsorglich festgesetzt. Um, wie im vorliegenden Falle, Wohnraum zu schaffen, wird eine vertretbare Überschreitung der Orientierungswerte für Außenwohnbereiche toleriert. Bei weitergehenden Überschreitungen ist entsprechend baulicher Schallschutz herzustellen.

Die ermittelten Lärmpegelwerte in der Nachtzeit liegen im allgemeinen Wohngebiet bei freier Schallausbreitung zwischen 48 dB(A) bis rd. 51 dB(A). Dabei treten die größten Pegelwerte ebenfalls im westlichen Bereich des Plangebietes auf. Der durch Verkehrslärm am höchsten belastete Bereich liegt für beide Tageszeiten der Bundesstraße nahe. Auf diese Belastung kann jedoch nicht – wie bereits oben beschrieben – mit aktiven Schallschutzmaßnahmen reagiert werden. Die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit durch die Regelung passiver Schallschutzmaßnahmen, welche im Rahmen der Umsetzung zu erfolgen haben, Sorge zu tragen, dass für schutzbedürftige Räume ein baulicher Schallschutz zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt.

Für den ungestörten Schlaf bei auch nur teilweise geöffneten Fenstern bildet gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) die Obergrenze, so dass z. B. für Schlafräume und Kinderzimmer eine Zwangsbelüftung festgesetzt wird, die dafür Sorge trägt, dass eine Raumbelüftung auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist. Neben dem Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder Fenstern zu der lärmabgewandten Seite sind dabei auch Querbelüftungen oder zentrale Hauslüftungsanlagen denkbar. Bei anderen Aufenthaltsräumen wird eine Raumbelüftung im Regelfall durch zeitweises Öffnen der Fenster ("Stoßlüftung") genügen, ohne dass das Ruhebedürfnis besonders gestört ist. Gleichfalls ist auch hier durch eine entsprechende Grundrissgestaltung die Lage von besonders schutzbedürftigen Räumen in den geringer verlärmten Bereichen einzuplanen.

Bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche wird in der für die Berechnung zugrunde zu legenden DIN 4109 <sup>6)</sup> von den Mittelungspegeln der Beurteilungszeit "nachts" ausgegangen, um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln.

Für den Planbereich erfolgt die Festsetzung von Lärmbereichen, welche sich bei freier Schallausbreitung zwischen Lärmpegelbereich III und Lärmpegelbereich IV bewegen.

#### **- Gewerbelärm**

Nordwestlich der B 248 besteht ein Gewerbegebiet Sweenbornweg, welches über gleichnamigen Bebauungsplan (Rechtskraft 1997) gesichert ist. Bei dem dort festgesetzten Gewerbegebiet handelt es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Für eingeschränkte Gewerbegebiete können nach Aussage des Schallgutachtens flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angenommen werden. Unter Annahme dieser Werte, werden im Plangebiet die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts um jeweils 9 dB(A) unterschritten. Weitergehender Handlungsbedarf wird an dieser Stelle nicht erforderlich.

#### **- Landwirtschaftliche Emissionen**

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

Die o. g. Beeinträchtigungen treten in der Regel saisonal bedingt auf und bewegen sich im Rahmen vergleichbarer Wohngebiete in Ortsrandlage. Temporär auftretende Stäube aus den angrenzenden Ackerflächen führen erfahrungsgemäß nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Funktion Wohnen. Zudem setzt der Bebauungsplan nach Süden den Erhalt der vorhandenen Gehölze fest.

## **2.7 Bergbau**

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie befindet sich das Vorhaben nach den vorliegenden Unterlagen im Bereich von aktivem Bergbau. Entsprechend allgemeiner Vorschriften sind Bohrpunkte in einem Schutzradius von 5,0 m von jeglicher Bebauung sowie Bepflanzung mit tiefwurzelnden Pflanzen frei zu halten. Ggf. ist auch eine Zufahrtsmöglichkeit für schwere Technik zu belassen.

## **2.8 Archäologie**

Im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014) zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

---

<sup>6)</sup> DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise", 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin

---

### 3.0 Umweltbelange

---

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Bau-  
gebiet zu schaffen, dass der Eigenentwicklung der Gemeinde Jembke dient.

Der Planbereich stellt sich im Wesentlichen als beräumte und baulich vorbereitete Flä-  
che in unmittelbarer Randlage zum bebauten Siedlungsbereich von Jembke dar.

---

### 3.1 Natur und Landschaft

---

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

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

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

#### Eingriffsregelung

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

Mit Blick auf die geringe Größe des Planbereichs und seiner allgemeinen Bedeutung  
für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, greift die Gemeinde die gem. § 1a Abs. 3  
Satz 5 BauGB gegebene Möglichkeit auf und verzichtet begründetermaßen auf eine  
Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB und die Festsetzung von Ausgleichsmaß-  
nahmen.

#### Artenschutz

Üblicherweise ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch eine Artenschutzprü-  
fung zu ermitteln, ob von dem geplanten Vorhaben durch bau-, anlage-, oder betriebs-  
bedingte Wirkfaktoren die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnatur-  
schutzgesetz) ausgelöst werden können, die eine Umsetzung des Vorhabens verhin-  
dern oder einschränken können. Die Prüfung schutzrelevanter Arten ist im vorliegen-  
den Fall nicht notwendig, da es sich um ein bereits beräumtes Gelände handelt. Die  
bestehende landwirtschaftliche Hofanlage ist abgerissen, das Gelände aufgeschüttet;

teilweise ist bereits die Verlegung von Leitungen, Kanälen und Hausanschlüssen erfolgt. Daher ist nicht davon auszugehen, dass streng geschützte Arten sich in dem Planbereich oder den direkt angrenzenden Strukturen befinden.

### **3.2 Immissionsschutz**

---

In Bezug auf die Lärmbelastung der Flächen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. In dessen Ergebnis erfolgten Festsetzungen zu schallschutzmaßnahmen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

### **3.3 Bodenschutz**

---

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

Der Bodentyp im Planungsgebiet ist den Pseudogley Podsolen zuzurechnen.

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

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

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

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

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

#### 4.0 Flächenbilanz

| Nutzung                         | Fläche         | Anteil       |
|---------------------------------|----------------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet          | 0,19 ha        | 79 %         |
| - davon Erhaltungsfestsetzungen | - 0,01 ha      |              |
| Straßenverkehrsflächen, privat  | 0,05 ha        | 21 %         |
| <b>Plangeltungsbereich</b>      | <b>0,24 ha</b> | <b>100 %</b> |

#### 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

##### - Landkreis Gifhorn

**Stellungnahme vom 04.03.2024**

##### Brandschutz

##### Allgemein:

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

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

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

##### Gebietstypik:

Dorfgebiet (MD) [1 Vollgeschoss, GRZ: 0,4, GFZ: 0,4] mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

##### Bemessung:

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

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen Dorfgebiet (MD) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW, für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen,

Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschatz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen.  
§ 1 DVO-NBauO

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

#### **- NLStBV, GB Wolfenbüttel**

**Stellungnahme vom 16.01.2023**

Der o.a. Bebauungsplanentwurf weist ein Baugebiet in einer Entfernung von mehr als 30 m östlich der Bundesstraße 248 im Abschnitt 755 (von Station 3585 bis 3677) außerhalb der für Jembke festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen aus.

Als Straßenbaulastträgerin der Bundesstraße sind die Belange der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in mehreren Punkten betroffen.

#### Baugebiet

Teile des ausgewiesenen Baugebietes liegen innerhalb der Baubeschränkungszone nach § 9 (2) Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Es bestehen keine anbaurechtlichen Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet 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.

#### Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes soll über eine private, durch den Bebauungsplan festgesetzte, Verkehrsfläche erfolgen. Diese Fläche gliedert sich in einen nördlichen und einen südlichen Teil, für die jeweils eigene Zweckbestimmungen festgesetzt werden.

Der nördliche Teil der privaten Verkehrsfläche soll als Fußgängerbereich ausgewiesen werden, der direkt in den die B 248 begleitenden Geh- und Radweg mündet. Wie im

Bebauungsplan dargestellt, liegt ein Teil dieser Fläche innerhalb der Bauverbotszone (nach § 9 (1) FStrG).

Eine Zufahrt für PKW soll an dieser Stelle nicht möglich sein. Unter dieser Voraussetzung bestehen keine anbaurechtlichen Bedenken.

Der südliche Teil der privaten Verkehrsfläche (Anliegerstraße) schließt an den Laijeweg an. Von der Einmündung der Anliegerstraße in östliche Richtung soll der Laijeweg gewidmet werden und für die äußere Erschließung des Gebietes zur Verfügung stehen. Eine direkte Zufahrt zur Bundesstraße 248 soll nicht möglich sein. Hier wird eine Schrankenanlage vorgesehen, die den landwirtschaftlichen Verkehr sowie die Müllentsorgung gewährleistet.

Dem Grunde nach wird dieser Erschließungslösung zugestimmt. Es verbleiben jedoch offene Fragen, die zu klären sind:

- Unserer Erfahrung nach funktionieren die "Schrankenlösungen" dauerhaft nur bedingt.

Wie wird sichergestellt, dass ausschließlich landwirtschaftlicher Verkehr sowie die Müllentsorgung die Schranke passieren? Welche Maßnahme sollen ergriffen werden, wenn die "Schrankenlösung" nicht den gewünschten Erfolg hat?

- Wie wird sichergestellt, dass die als Fußgängerbereich ausgewiesene Fläche, insbesondere von der B 248 aus, nicht mit PKW befahren wird?
- Auf dem Luftbild ist zu erkennen, dass die Zufahrt des Gebäudes Hauptstraße 2A (außerhalb des Geltungsbereiches) über die als Fußgängerbereich ausgewiesene private Verkehrsfläche erfolgt. Bei Umsetzung der Planung stünde die Zufahrt nicht mehr zur Verfügung. Wie beabsichtigt die Gemeinde, die Erschließung des Gebäudes Hauptstraße 2A zukünftig im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (3) BauGB) zu regeln?

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

#### **- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie    Stellungnahme vom 18.01.2023**

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

##### **Bergbau: Ost**

Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich von aktivem Bergbau. Entsprechend allgemeiner Vorschriften sind Bohrpunkte in einem Schutzradius von 5,0 m von jeglicher Bebauung sowie Bepflanzung mit tiefwurzelnenden Pflanzen frei zu halten. Ggf. ist auch eine Zufahrtsmöglichkeit für schwere Technik zu belassen. Für die Abstimmung der notwendigen Schutzmaßnahmen kontaktieren Sie bitte den Auftraggeber bzw. seinen Rechtsnachfolger. Das Verfahren erfasst nach den uns vorliegenden Informationen die folgenden Bohrungen.

| Klasse                    | Betreiber | Ost        | Nord       |
|---------------------------|-----------|------------|------------|
| Erdöl- und Hilfsbohrungen |           | 32619095.8 | 5817311.71 |
| unerfüllte KW-Bohrungen   |           | 32619095.8 | 5817311.71 |

## Nachbergbau

### Nachbergbau Themengebiet Tiefbohrungen

Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen im Bereich von Tiefbohrungen mit folgenden UTM Koordinaten:

| Bohrungsname | Bodenschatz | Bergbauunternehmen                                                      | Ostwert  | Nordwert |
|--------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Jembke 1     | Erdöl       | Bohrunternehmen: Kalibohrgesellschaft Rhenania in Hannover <sup>1</sup> | 32619095 | 5817311  |

<sup>1</sup>: Das Bergbauunternehmen ist hier leider nicht bekannt.

Bezüglich des Verfüllungszustandes der Bohrungen liegen möglicherweise unvollständige Informationen vor. Wir bitten Sie daher, die genannten Unternehmen oder deren Rechtsnachfolger zwecks Rückfragen zum Verwahrungszustand wie auch zur Bestimmung der genauen Lage der

Bohrung(en) am Verfahren zu beteiligen.

Verfüllte Förderbohrungen dürfen grundsätzlich nach den bergrechtlichen Vorschriften nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten, welche aus einer Himmelsrichtung auch mit schwerem Gerät zugänglich sein muss.

Falls von diesem Grundsatz abgewichen werden soll, ist das LBEG erneut zu beteiligen.

### Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS®Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS® Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an [markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de](mailto:markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de).

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter [www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte Rechte](http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte).

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

**- LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst****Stellungnahme vom 20.12.2022**

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

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

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

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

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: <http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

**Anlagen 2 Kartenunterlage(n)**

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

**Empfehlung: Luftbildauswertung****Fläche A**

*Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

*Luftbildauswertung:* Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

*Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

*Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.

*Belastung:* Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

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

**LSW Netz GmbH & Co. KG, Wolfsburg      Stellungnahme vom 20.02.2024**

Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 26.01.2024 zur Aufstellung des Bebauungsplans "Hauptstraße 2" in der Gemeinde Jembke.

Im betroffenen Bereich befinden sich Versorgungsleitungen, welche durch LSW Netz GmbH & Co. KG betrieben werden. In räumlicher Nähe sowie unmittelbar durch das Baugebiet verlaufen Mittelspannungs- und Niederspannungskabel sowie Niederdruck-Gasleitungen.

Die o. g. Leitungen dürfen generell nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk unsere Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben. Außerdem ist bei der Trassenvergabe darauf zu achten, dass die Leitungen nicht durch andere Leitungsträger überbaut werden und somit jederzeit die Zugänglichkeit gegeben bleibt (Kreuzungen von Leitungsträgern ausgenommen).

Bezüglich einzuhaltender Abstände, Schutzstreifen und Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen ist die im Anhang beigefügte Anlage "LSW\_Anweisungen\_zum\_Schutz\_unterirdischer\_Leitungen.pdf" zu beachten.

Sofern Bauarbeiten im Bereich unserer Leitungen oder Anlagen geplant sind, stimmen Sie diese bitte im Vorfeld mit uns ab. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister Christopher Werner unter der Telefonnummer +49 (5831) 27251 zu informieren. In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten. Alle erforderlichen Änderungen oder Anpassungen der Versorgungsleitungen frühzeitig vor Baubeginn mit uns abgestimmt werden müssen.

Aus gegebenem Anlass wird eine Erschließung des Baugebietes mit einem Gasversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen im wirtschaftlichen und politischen Umfeld nicht erfolgen.

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie unter <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft>.

Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Überprüfung.

Bitte nutzen Sie zur Korrespondenz im Rahmen der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange das Postfach [netzplanung@lsw-netz.de](mailto:netzplanung@lsw-netz.de).

Etwaige Papierunterlagen werden wir vernichten, sofern wir von Ihnen binnen zwei Wochen keinen Einwand erhalten.

---

**6.0      Örtliche Bauvorschrift**

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, bildet den südlichen Abschluss der Gemeinde Jembke. Um für die bauliche Erweiterung ein angemessenes Erscheinungsbild zu gewährleisten, wird eine örtliche Bauvorschrift beigefügt, die die Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen und Dachdeckung regelt.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Vorschrift ausreichende Variationsmöglichkeiten zur Gestaltung des neuen Baugebietes. Dabei wird Bezug genommen auf die angrenzende Bebauung.

- Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hauptstraße 2". Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer.
- Zu § 2: In der Gemeinde Jembke stellen sich geneigte Dächer als typisch dar. Der Spielraum für die gewählte Dachneigung wird von mindestens 15 bis 45° Grad so gefasst, um die typischen Dachformen der traditionellen Dachlandschaft aufzunehmen. Nebengebäude, Garagen, Gauben und weitere untergeordnete Bauteile sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Zu § 3: Neben der Dachform dient die Festlegung der Gestaltung der Dachdeckung wie Dachziegel und Dachsteine dazu, dass die Harmonie der traditionellen Materialien im Ortsbild Rechnung getragen wird. Unter dem Aspekt der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von farblich abweichenden Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen möglich, um zugleich eine angemessene Einbindung in die Dachlandschaft zu gewährleisten. Davon ausgenommen sind Gartenlauben, Wintergärten etc..
- Zu § 4: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

## 7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

---

### - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Auslegung bei der Gemeinde vom 20.12.2022 bis zum 20.01.2023 statt.

### - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 20.12.2022 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 23.01.2023 aufgefordert.

### - Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Der Rat der Gemeinde Jembke hat in seiner Sitzung am 13.04.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 29.01.2024 bis einschließlich 04.03.2024 statt.

---

## **8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

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

---

## **9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

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

---

## **10.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.01.2024 bis zum 04.03.2024 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 24.04.2024 durch den Rat der Gemeinde Jembke unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Jembke, 13.05.2024

gez. Lars Riemenschneider  
(Bürgermeister)