

Planzeichenerklärung

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

Sonstige Sondergebiete / Einzelhandel (§ 11 Abs. 2 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

GRZ Grundflächenzahl
! Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

0 offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Gewässer III. Ordnung) siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 2 - 5

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Sichtdreieck
Von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung und Bewuchs) in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante jederzeit freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m

Nachrichtlich

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

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

20 kV Leitung, oberirdisch (bereits abgebaut)

Textliche Festsetzungen

- Im Bereich Sonderbauflächen / Einzelhandel ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in 1-geschossiger offener Bauweise mit einer Verkaufsfläche von max. 1.050 m² zulässig.
Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen einschließlich Standflächen für Waren und Warenträger, der Kassenvorzone, der Flure und Treppen und der Ausstellungsflächen einschließlich Schaufenster.
Hierzu zählen nicht die Flächen für Nebeneinrichtungen wie z.B. Café, Imbiss oder WC-Anlagen.
- Innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:
Fläche A1:
Auf einer Fläche von ca. 700 m² wird ein Biotopkomplex aus Uferstaudeufur und Halbruderaleer Gras- und Staudenflur feuchter Bereiche durch Unterlassen der Bodenbewirtschaftung entwickelt.
Fläche A2:
Als Abgrenzung zur neu entstehenden Baufläche ist eine 3-reihige Heckenpflanzung anzulegen.
Verwendet werden sollten Ohr- und Aschweide (Salix aurita bzw. Salix cinerea), die im Pflanzverband 2 x 1 m (Pflanzabstand innerhalb der Reihe 2 m, Reihen untereinander 1 m), zwischen den Reihen untereinander versetzt (fortlaufender Dreiecksverband) zu jeweils 3 Stück der gleichen Art als 2-verschulter Strauch, Höhe 60 – 80 cm gesetzt und langfristig gepflegt werden.
Fläche A3:
Die Fläche ist aus der intensiven Bewirtschaftung dauerhaft herauszunehmen.
Fläche A4:
Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind 9 Strauchgruppen mit jeweils 3 Sträuchern zu pflanzen.
Für verwendet werden sollen Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Ohrweide (Salix aurita) und Aschweide (Salix cinerea) als Sträucher 2 v, Höhe 60 – 80 cm.
Die Zusammensetzung der Strauchgruppen nach Arten kann frei gewählt werden.
- Die Mühlenniede ist durch die Anlage von abgeflachten Buchten (bis ca. 2 x 2 m Größe) beidseitig des Vorlaufes (ca. alle 10 m eine Bucht, versetzt je Bachseite) im Bereich des Plangeltungsbereiches zu renaturieren.
Dabei kann das Aushubmaterial im Bach gelagert werden, um dadurch die Abflussschwindigkeit des Wassers zu verringern.
- Die anzupflanzenden Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen.
- Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Plangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt sind.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden dem Baugrundstück im Plangebiet entsprechend zugeordnet.
- Auf der östlichen Uferseite der Mühlenniede (Gewässer III. Ordnung) ist ein 3 m breiter Räumstreifen freizuhalten.
- Grundstückszufahrten sind so herzustellen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (z.B. Verwendung von Rasengittersteinen) möglich ist. Davon ausgenommen werden Stellplatzflächen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden 1. nebenstehenden 1. obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Jembke, den 22.06.2007
gez. H. Schulze
Bürgermeister



Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.09.06 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.10.06 ortsüblich bekannt gemacht.

Jembke, den 22.06.2007
gez. H. Schulze
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Maßstab: 1 : 1.000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und -weit die städtebaulich-bedeutenden baulichen Anlagen sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom Sept. 2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 30.06.07

gez. Erdmann

L.S.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 11.09.2006

C-G-P
Stadtplanung GmbH
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf
gez. Langer

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.01.07 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.02.07 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.02.07 bis 12.03.07 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Jembke, den 22.06.2007
gez. H. Schulze
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung/mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28.03.07 bis 28.04.07 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Jembke, den

Schulze
Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom gegeben.
Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Jembke, den

Schulze
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.03.07 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jembke, den 22.06.2007
gez. H. Schulze
Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 3 Satz 2 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) unter Auflagen/Maßnahmen mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

den

Unterschrift

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Jembke, den

Schulze
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan/die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.09.07 im Amtsblatt Nr. 07 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.09.07 rechtsverbindlich geworden.

Jembke, den 01.10.07

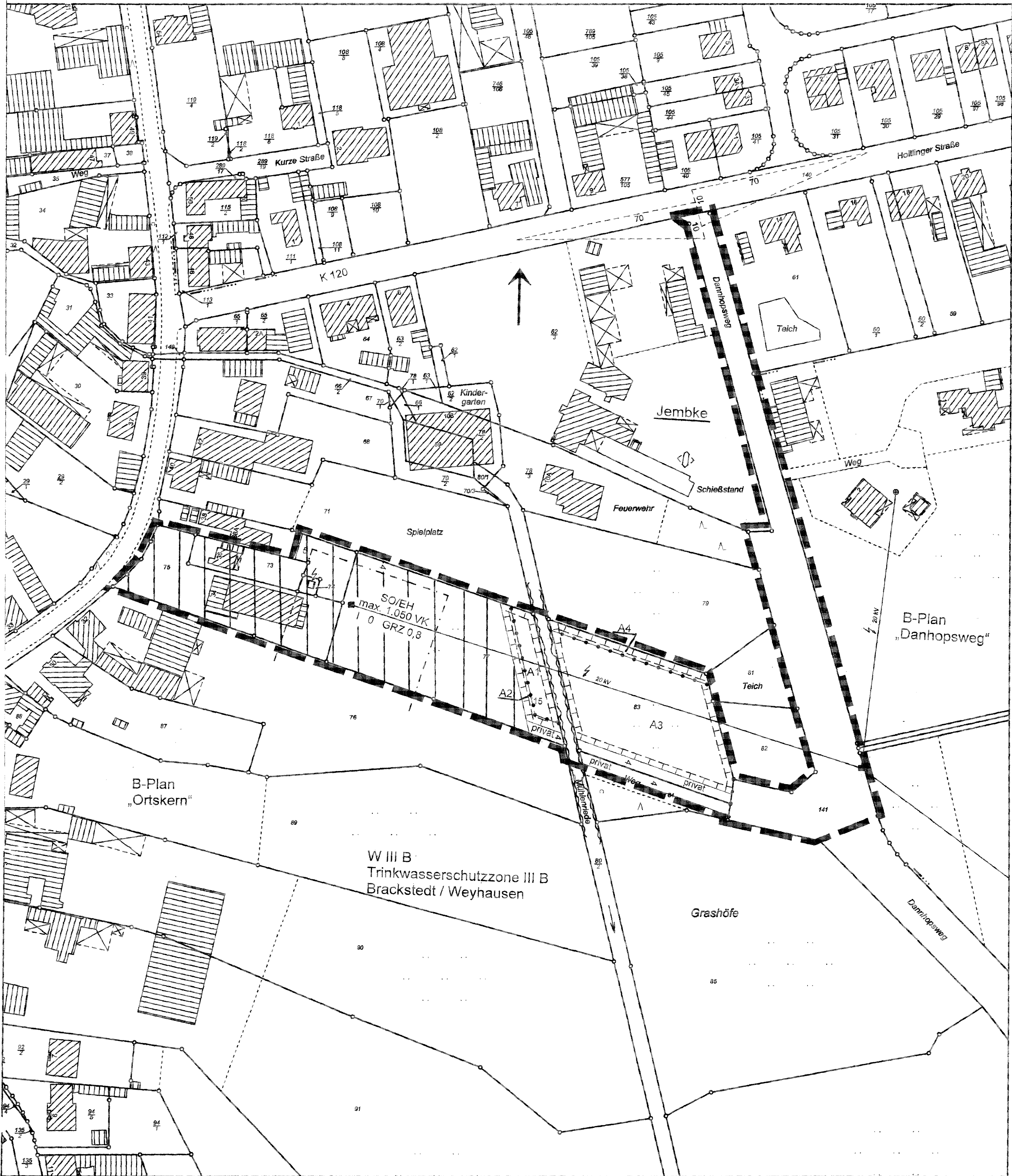
gez. H. Schulze
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

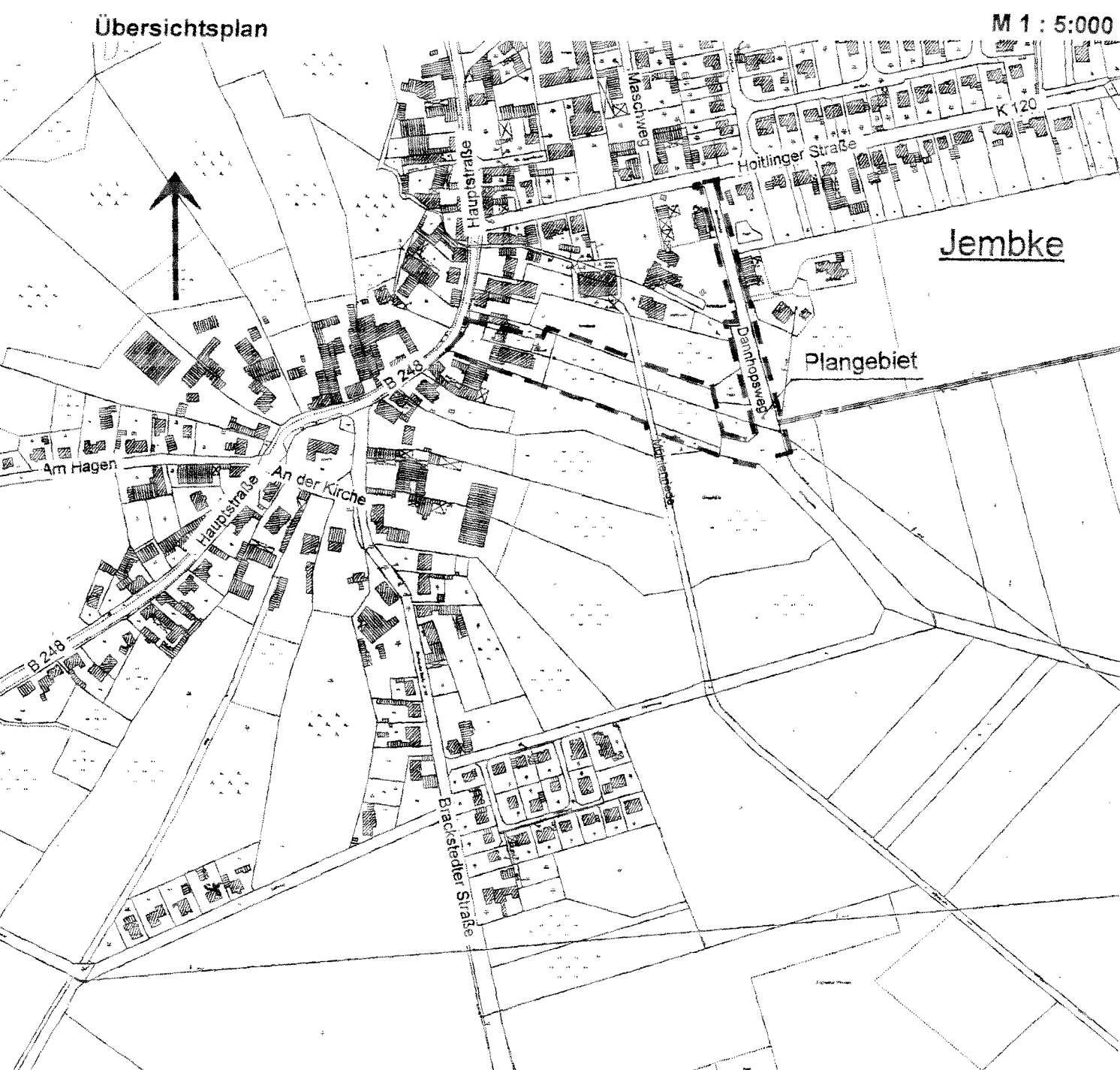
Jembke, den

Schulze
Bürgermeister



Verantwortlich für den Inhalt:
Behörde für GLL Wolfsburg
Katasteramt Gifhorn

Bereitgestellt durch:
Olvi Erdmann



Abschrift der URSCHRIFT

GEMEINDE JEMBKE	
Bebauungsplan	
„Sondergebiet Ortskern - Einkaufsmarkt“	
Maßstab: 1 : 1000	Stand: 11.09.06 geändert am: 24.10.06/09.01.07/18.06.07
C-G-P Stadtplanung GmbH	

ABSCHRIFT

Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Sondergebiet Ortskern - Einkaufsmarkt“,
Gemeinde Jembke

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Allgemeines**
 - 1.01 Vorbemerkung
 - 1.02 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung
 - 1.03 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.04 Geltungsbereich
 - 1.05 Rechtsverhältnisse
 - 1.06 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes
 - 1.07 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet
 - 1.08 Rechtsgrundlagen
2. **Planinhalte**
 - 2.01 Erschließung
 - 2.02 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 2.03 Ver- und Entsorgung
 - 2.04 Brandschutz
 - 2.05 Lärmbelastung und Schallschutz
 - 2.06 Altlasten
 - 2.07 Gewässer
 - 2.08 Kreisarchäologie
 - 2.09 landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung
3. **Plandarstellung**
4. **Nachrichtliche Übernahmen**
5. **Kosten und Finanzierung**
6. **Hinweise aus der Fachplanung**
7. **Ordnungswidrigkeiten**
8. **Umweltbericht**
 - 8.01 Einleitung
 - 8.02 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 8.03 Zusätzliche Angaben
9. **Verfahrensvermerk**

Anlagen

- schalltechnisches Gutachten
- Eingriffsbilanzierung mit Karte 1 Biotoptypen u. Karte 2 landschaftspflegerische Maßnahmen
- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

1.0 Allgemeines

1.01 Vorbemerkung

Die Gemeinde Jembke ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Boldecker Land. Nach den Darstellungen des **Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 1994** ist die Samtgemeinde Boldecker Land und damit auch die Gemeinde Jembke 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.

Besondere Entwicklungsaufgaben wurden auf die Gemeinde Jembke durch das **RROP** des Zweckverbandes Großraum Braunschweig nicht übertragen. Somit kann die Gemeinde Jembke nur auf der Grundlage des Baugesetzbuches im Rahmen der Eigenentwicklung durch planerische Schritte ausreichend Bauland zur Verfügung stellen.

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

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-Eit-Freileitung (D 3.5 07 bis D 3.5 09)**.

Nach den landesplanerischen Zielvorgaben müssen in diesen Gebieten und an diesen Standorten alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für die räumliche Entwicklung in der näheren Umgebung (LROP 1994, Teil I, B 8 02, siehe Anhang zum RROP).

Die Ortslage der Gemeinde ist entsprechend der Darstellung im RROP umgeben von Flächen, die als **Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (D 3.2 02)** festgelegt sind. Westlich und südöstlich der Ortslage sind kleine Teilbereiche 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.

Nach den landesplanerischen Zielvorgaben sind in diesen Gebieten alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

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

Vorsorgegebiete haben im Vergleich zu Vorranggebieten und Vorrangstandorten eine abgeschwächte Bindungswirkung. Der Vorsorgeaspekt steht mehr im Vordergrund als der Sicherungsaspekt. 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.

Westlich der Ortslage, westlich der hier vorgesehenen Ortsumgehung der B 248 (**Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung – erforderlich, bedarf weiterer Abstimmung – D 3.6.3 05**) ist eine **Abwasserverwertungsfläche (D 3.9.2 02)** im RROP festgelegt. Zu dieser Abwasserverwertungsfläche führt nördlich der Ortslage von Wolfsburg kommend eine **Hauptabwasserleitung (D 3.9.2)**.

Im Bereich der Trassen B 248 und K 120 ist eine **Fernwasserleitung (D 3.9.1 02/03/06)** dargestellt.

Die Gemeinde Jembke ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen, mittelständische gewerbliche Betriebe, Fremdenverkehrs- und Handwerksbetriebe. Eine große Anzahl der Bevölkerung hat ihren Arbeitsplatz im nahe gelegenen Volkswagenwerk in Wolfsburg. Darüber hinaus sind als Arbeitsplätze die Stadt Gifhorn und teilweise auch die Stadt Braunschweig anzusehen. 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.Zt. ca. 2000 Einwohner.

1.02 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Nach landesplanerischen Zielvorgaben hat die Gemeinde Jembke keine besonderen Entwicklungsaufgaben wahrzunehmen. Vielmehr hat sie nach den gesetzlichen Vorgaben die Aufgabe zur grundzentralen Versorgung des Ortes.

Um die Verhältnisse im Ort zu stabilisieren und die Kaufkraftabflüsse zu verringern, wird an städtebaulich integrierter Stelle, ein neuer Standort für einen Einkaufsmarkt vorbereitet. Es werden Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt.

Die Gemeinde Jembke beabsichtigt zur Verbesserung der Grundversorgung den vorhandenen EDEKA-Markt an der Hauptstraße mit einer Verkaufsfläche von 350 m² durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von 1.050 m² zu ersetzen. Im Vergleich zur jetzigen Situation wird ein zukunftsorientiertes und attraktives Objekt geschaffen. Grundlage für die Realisierung dieses Vorhabens bildet der vorliegende Bebauungsplan „Sondergebiet Ortskern – Einkaufsmarkt“.

Nach dem Einzelhandelsgutachten der CIMA für den Zweckverband Großraum Braunschweig ist eine wesentliche Beeinträchtigung vormals ausgeglichener Versorgungsstrukturen bis zu einer Verkaufsflächendichte von 0,5 m² pro Einwohner nicht zu vermuten. Aufgrund der aktuellen Situation ergibt sich eine derzeitige Verkaufsflächendichte von 0,28 m² pro Einwohner, so dass kaum von einer gesicherten Grundversorgung für den periodischen Bereich ausgegangen werden kann.

Seitens des Zweckverbandes Großraum Braunschweig wird eine Modernisierung und Reaktivierung des Einzelhandelsangebotes in der Ortsmitte von Jembke grundsätzlich begrüßt.

Mit der unmittelbaren Nähe dieser neuen Einkaufsstätte zur Hauptstraße als die entscheidende Hauptverkehrsachse in der Gemeinde Jembke wird für alle Kunden eine gute Erreichbarkeit gewährleistet.

Der Parkplatzbedarf wird auf ca. 78 Kunden- und 16 Angestelltenparkplätze orientiert.

Im Rahmen der Planung wird auch die verkehrliche Situation zur Anlieferung des Einkaufsmarktes geordnet. Grundsätzlich soll der Zulieferverkehr zwar über die Hauptstraße abgewickelt werden. Aber für den Fall, dass der Kundenparkplatz so stark frequentiert ist, dass die

Zulieferfahrzeuge nicht wenden können, soll über eine hintere Ausfahrt über den Dannhopsweg eine Ausweichmöglichkeit vorgesehen werden.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke sowie
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

zu regeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Gemeinde ihrer Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) nach, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB – Planungserfordernis).

Die Gemeinde Jembke erachtet ihre Planung als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

1.03 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land sind in dem Bereich, für den dieser Bebauungsplan aufgestellt wird, „gemischte Bauflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Damit die Gemeinde das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhalten kann, ist es erforderlich, dass der Flächennutzungsplan geändert wird. Die Samtgemeinde führt daher das Verfahren zur 3. Änderung ihres Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durch (§ 8 Abs. 3 BauGB). Damit ist sicher gestellt, dass die Gemeinde bei der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan) das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhält.

1.04 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst Flächen, die zum Teil im Bebauungsplan „Ortskern“ als Dorfgebiet festgesetzt sind und daran angrenzend bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen südöstlich der Ortslage von Jembke.

Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

1.05 Rechtsverhältnisse

Ein Teilbereich dieses Bebauungsplanes und zwar die Flurstücke 72 tlw., 73, 74 und 75 ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Ortskern“ mit ÖBV, der am 29.12.2006 in Kraft getreten ist. Zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzung, an dieser Stelle des Ortes einen Einkaufsmarkt ansiedeln zu können, werden diese Flächen durch den aktuellen Bebauungsplan neu beplant.

Für die übrigen Flächen besteht bisher keine verbindliche Bauleitplanung. Vielmehr handelt es sich um Flächen, die dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen sind.

1.06 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Das Gelände fällt nach Osten 1 m ab. Besondere Gefährdungen oder Gegebenheiten, die zu erhöhten Aufwendungen beim Bau der Erschließungsanlagen und Gebäude führen könnten, sind nicht bekannt.

1.07 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

Eine negative Beeinflussung auf das Gebiet durch störende Umwelteinflüsse ist nicht zu erwarten.

1.08 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO) – zugrunde.

2. Planinhalte

2.01 Erschließung

2.01.1 Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Einkaufsmarktes ist in erster Linie über die Hauptstraße (B 248) geplant. Hierzu gehört auch der Zulieferverkehr, der hauptsächlich außerhalb der Öffnungszeiten erfolgt. Aber für den Fall, dass der Kundenparkplatz so stark frequentiert ist, dass Zulieferfahrzeuge nicht wenden können, soll über eine hintere Anbindung über den Dannhopsweg, der in die Hoitlinger Straße (K 120) mündet, eine Ausweichmöglichkeit geschaffen werden. Hierzu wird eine 4,00 m breite Anbindung, die im Bereich der Mühlenriede als Überfahrt bereits vorhanden ist, ausnahmsweise zugelassen. Westlich der Mühlenriede erfolgt die Anbindung über die Flurstücke 83 und 84 (Weg) an den Dannhopsweg.

Bei der Anbindung an den Dannhopsweg handelt es sich nicht um eine ausnahmsweise zulässige Zufahrt/Abfahrt, sondern lediglich um eine Notausfahrt für den Lieferverkehr. Damit diese Notausfahrt nicht zweckentfremdet wird, werden sowohl Hinweisschilder aufgestellt u. zusätzlich ein umlegbarer Pfahl installiert, der nur für den Notfall umgelegt wird.

2.01.2 Park- und Stellplatzflächen

Stellplätze des geplanten Einkaufsmarktes sind innerhalb der Sonderbauflächen im Rahmen der Bauantragsplanung nachzuweisen.

Bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze können auf dem Baugrundstück innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Flächen realisiert werden.

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 bekannt gemacht und wird einen Hinweis auf die zu Grunde liegende Anordnung enthalten.

2.02 Bauliche und sonstige Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung „Sonderbaufläche Einzelhandel (SO / EH)“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) bestimmt. Die Ab-

grenzung des Plangebietes ist der städtebaulichen Entwicklungszielrichtung, der Errichtung eines Einkaufsmarktes an der Hauptstraße (B 248), angepasst.

In der Sonderbaufläche Einzelhandel ist eine Verkaufsfläche von max. 1.050 m² festgesetzt. Bestandteil der Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung sind alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen einschließlich der Standflächen für Waren und Warenträger, der Kassenzone, der Flure, Treppen und Ausstellungsflächen inkl. Schaufenster. Hierzu zählen nicht die Flächen für Nebeneinrichtungen wie z.B. Café, Imbiss oder WC-Anlagen. Die Größe der Verkaufsfläche entspricht dem heute üblichen Bedarf und lässt eine wesentliche Beeinträchtigung vormals ausgeglichener Versorgungsstrukturen nicht vermuten.

Um den Eingriff in das Landschaftsbild, besonders im Hinblick auf die Lage zur freien Ackerflur, zu minimieren, wird die I-geschossige, offene Bauweise festgesetzt. Im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung ist ein hoher Stellplatzbedarf verbunden. Aus diesem Grunde wurde eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzten Werte entsprechen den zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauN-VO und spiegeln die Gebietscharakteristik wieder.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung realisiert werden kann.

2.03 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie und Gas, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze ist grundsätzlich möglich.

2.03.1 Trinkwasser

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss der in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegenden Trinkwasserleitungen.

2.03.2 Abwasser

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

2.03.3 Löschwasser

Die in den öffentlichen Verkehrsflächen 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 sowie der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

2.03.4 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser wird weitgehend vor Ort durch Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß versickert.

Zufahrten sind z.B. durch Verwendung von Rassengittersteinen so herzustellen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Davon ausgenommen werden Stellplatzflächen.

Im Bereich der Samtgemeinde Boldecker Land besteht für die Beseitigung des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken kein Anschluss- und Benutzungszwang. Bei der Ermittlung der Versickerungsgrundlagen sind die Empfehlungen des ATV-Arbeitsblattes A 138 – Voraussetzung, Bemessung und Berechnung von Versickerungsanlagen - zu beachten.

Um die hydrologischen Verhältnisse (Wasserversickerung) beurteilen zu können, wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Das Untersuchungsergebnis bestätigt die beabsichtigte Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet. Allerdings stellt sich in Geländenähe der tief liegenden Wiese westlich der Mühlenriede ein maximaler Grundwasserstand ein. Ob in diesem Bereich eine Versickerung möglich ist, muss im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Evtl. würde sich hier die Anlage eines Regenrückhaltebeckens anbieten. Lage, Größe und Beschaffenheit richten sich dann nach der hydraulischen Berechnung.

2.03.5 Energie und Gas

Die in der Planunterlage enthaltene über das Plangebiet verlaufende 20 kV-Freileitung ist bereits abgebaut.

Im Plangebiet verlaufende 0,4 kV-Kabel und Gasleitungen werden in Abstimmung mit der LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg verlegt.

Die Erschließung mit Energie und Gas erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Anlagen der Versorgungsträger in der „Hauptstraße“.

2.03.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Auf dem Grundstück sind Müllcontainer aufzustellen. Der Standort ist so zu wählen, dass die Müllfahrzeuge diesen direkt anfahren können.

2.04 Brandschutz

Die in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegenden Trinkwasserleitungen werden in einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Für den vorbeugenden Brandschutz ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Gemeindebrandmeister sowie der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

2.05 Lärmbelastung und Schallschutz

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde aufgrund der höheren Kundenfrequenzierung des geplanten Einkaufsmarktes und der damit verbundenen Lärmbelastung durch an- und abfahrende Fahrzeuge eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Das schalltechnische Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Nach den Ergebnissen der durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, durchgeführten schalltechnischen Berechnungen ist festzustellen, dass durch die Nutzung des betrachteten Sondergebietes der für Dorfgebiet (MD gem. BauNVO) maßgebliche Orientierungswert am

Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) im Bereich der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Nachbarbaufläche eingehalten bzw. unterschritten wird.

Die größte Immissionsbelastung mit rd. 58 dB(A) errechnet sich für den Aufpunkt (1). Hier wird der MD-Orientierungswert mit rd. 58 dB(A) um rd. 2 dB(A) unterschritten. Dabei wird der Beurteilungspegel im Wesentlichen durch die Geräusche der Parkplätze bestimmt.

In den übrigen Beurteilungspunkten beträgt die Unterschreitung des Orientierungswertes für Dorfgebiete mindestens 6 dB(A).

In der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) wird der für Mischgebiete maßgebliche Orientierungswert im Bereich der benachbarten Wohnnutzungen unter Berücksichtigung einer möglichen Frühanlieferung in der Zeit von 5.00 bis 6.00 Uhr ebenfalls sicher eingehalten bzw. unterschritten. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass in der Beurteilungszeit „nachts“ Lkw-Zu- und -Abfahrten zur Ladezone grundsätzlich nur über die Zuwegung vom Dannhopsweg erfolgen dürfen. Lkw-Fahrten über den Parkplatz von bzw. zur Hauptstraße müssen in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr grundsätzlich ausgeschlossen werden, da anderenfalls eine Überschreitung des für Mischgebiete maßgebenden Bezugspegels „nachts“ durch mögliche Maximalpegel ($\Rightarrow$ Lkw-Beschleunigungsvorgänge, Druckluftzischen) zu erwarten ist. Tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) kann demgegenüber unter Ansatz der in Abschnitt 4 genannten Emissionswerte die Einhaltung des MI-Vergleichswerts in allen Beurteilungspunkten vorausgesetzt werden.

Unter Beachtung der vorliegenden Abstände zwischen einem möglichen Aufstellungsort von geplanten Kühl- bzw. Abluftanlagen im nordwestlichen Dachbereich des Marktgebäudes und den am stärksten betroffenen, unmittelbar nordwestlich angrenzenden Wohnhäusern ist als Garantiewert ein Schalleistungspegel von $L_{wa} \leq 80$ dB(A) einzuhalten.

Mit der Einhaltung des vorstehenden Schalleistungspegels wird der Nachtrichtwert für Dorfgebiete um rd. 6 dB(A) unterschritten. Für den Fall, dass hier der für MD-Gebiete maßgebliche Immissionsrichtwert durch vorhandene gewerbliche Nutzungen ausgeschöpft werden sollte, trägt der Teilschallpegel der Lüftungsanlagen nicht messbar zum Gesamtpegel bei. Die Einhaltung des vorgenannten Schalleistungspegels kann bei größeren lüftungstechnischen Einrichtungen ggf. durch den Einbau von Schalldämpfern und/oder Kapslung sichergestellt werden. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass sich das Gebäude der lüftungstechnischen Einrichtungen entsprechend dem „Stand der Lärmbekämpfungstechnik“ als gleichmäßiges Rauschen **ohne hervortretende „Einzeltöne“** oder „auffällige Pegeländerungen“ darstellt, so dass ein diesbezüglicher Pegelzuschlag bei der Ermittlung der Beurteilungspegel nicht in Ansatz gebracht wird. Der o.a. Kennwert entspricht einem maximal zulässigen Schalldruckpegel von rd. 62 dB(A) in 1 m Abstand bei Vollast-Betrieb der Anlage(n). Bei mehreren Zu-/Abluftöffnungen oder Geräten ist dieser Schalleistungspegel gemäß $10 \cdot \lg n$ zu reduzieren; dabei ist „n“ der Anzahl der Anlagen bzw. Lüftungsöffnungen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bei größeren Abständen zwischen den schutzwürdigen Bauflächen und einem möglichen Aufstellungsort der Anlagen die o.a. Schalleistungspegel erhöht werden können; dies ist im Einzelfall ggf. im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung zu überprüfen. Unabhängig hiervon ist darauf hinzuweisen, dass ein lüftungstechnischer Nachweis nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist.

Hinweis:

Soweit vom Hersteller / Lieferanten bei „typgeprüften“ Großseriengeräten nach einschlägigen Normen (vgl. z.B. DIN EN 13053) Leistungstoleranzen und Toleranzen der in den technischen Unterlagen genannten Emissionspegel geltend gemacht werden können, sind diese bei der Projektierung der Anlage(n) vom o.a. maximal zulässigen Schalleistungspegel in Abzug zu bringen.

2.06 Altlasten

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

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Bezirksregierung Hannover umgehend zu benachrichtigen.

2.07 Gewässer

Zur Aufrechterhaltung der Vorflut der Mühlenriede (Gewässer III. Ordnung) wird im Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, dass auf der östlichen Uferseite ein 5 m breiter Räumstreifen zur Unterhaltung freizuhalten ist.

Parallel zu den Uferseiten der Mühlenriede wird im Bebauungsplan eine Maßnahme- fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Über eine entsprechende Festsetzung wird sichergestellt, dass der Bereich in seiner derzeitigen Funktion und Gestalt erhalten bleibt. Unter dem nachfolgenden Kapitel 2.09 landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung wird ausführlich auf diesen Punkt eingegangen.

2.08 Kreisarchäologie

Der Gemeinde sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

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

2.09 landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

Vorbemerkungen

Die Gemeinde Jembke möchte über eine private Investition einen neuen Einkaufsmarkt bauen und gleichzeitig weitere, bisher unbebaute Flächen mit einbeziehen. Mit dem Bau des neuen Einkaufsmarktes wird der bisherige Markt abgerissen und die Fläche für zusätzliche Pkw-Einstellplätze genutzt. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Fachplanungen

Als übergeordnete Fachplanung steht der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1994) zur Verfügung. Daraus ergeben sich keine Erfordernisse hinsichtlich landschaftspflegerischer Maßnahmen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Lage

Der Ort Jembke befindet sich ca. 4 km nördlich von Wolfsburg im Landkreis Gifhorn. Die Plangebietsfläche selbst liegt innerhalb des alten Dorfkerns im Norden des Ortes, angrenzend an die B 248, die unmittelbar durch die Ortschaft verläuft.

Weiter nördlich schließen sich neuere Baugebiete an.

Derzeit wird die Fläche bereits teilweise durch verschiedene kleinere Geschäfte genutzt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,56 ha, wovon ca. 1,30 ha für direkte Bebauung und ca. 0,26 ha für erforderliche Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

Untergliedert in Landschaftseinheiten gehört dieser Teil zum Bereich der „Kleinen Allerniederung“.

Heutige potentiell natürliche Vegetation

Auf den Sanden mit Niedermoortorfauflage ist die Ausprägung von Birken-Eichenwäldern anzunehmen, die mit Gemeiner Esche und Schwarz-Erle in feuchteren Bereichen durchsetzt sein können.

Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum erfasst den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Sondergebiet Ortskern Einkaufsmarkt“. Für die Beschreibung der Klimafunktion und des Landschaftsbildes wird die nähere Umgebung mit in die Betrachtung einbezogen.

Bestandserfassung und –bewertung

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Die Bestandsbeschreibung 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) wird nach den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLO), hier nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von Drachenfels, 1994 vorgenommen.

Die Bewertung der Schutzgüter und die Ableitung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt anhand des „NLO-Modells“ (nach Breuer) (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/1994 und 2/2002).

Die Schutzgüter *Boden und Wasser* werden nach dem Kriterium des *Natürlichkeitsgrades* in 3 Wertstufen unterteilt, das Schutzgut *Luft/Klima* in 2 verschiedene Wertstufen.

Die Einstufung des Schutzgutes *Landschaftsbild* erfolgt nach den Kriterien der *naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit*.

Die Wertstufen sind folgendermaßen gekennzeichnet:

Wertstufe 1 = von besonderer Bedeutung,

Wertstufe 2 = von allgemeiner Bedeutung,

Wertstufe 3 = von geringer Bedeutung.

Die Wertigkeit des Schutzgutes *Arten- und Lebensgemeinschaften (Biotope)* richtet sich im Wesentlichen nach der *Naturnähe, dem Gefährdungsgrad und der Seltenheit des Biotoptyps*, kategorisiert anhand der Standortverhältnisse, dem Vorkommen gefährdeter Arten und der jeweiligen Nutzung.

Eine fünfstufige Bewertung ist vorgesehen:

Wertstufe V = von besonderer Bedeutung,

Wertstufe IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung,

Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung,

Wertstufe II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung,

Wertstufe I = von geringer Bedeutung.

Biotope

Flora

Folgende Biototypen konnten Ende Oktober 2006 durch einmalige Flächenbegehung erfasst werden:

Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)

Zum Zeitpunkt der Kartierung im Herbst 2006 war die Fläche umgebrochen. Aus Luftbildern ist allerdings erkennbar, dass noch im Sommer 2006 als Biototyp Grünland anzutreffen war, wie typischerweise auch auf den angrenzenden Flächen zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Kartierung.

So sind auch auf der zu betrachtenden Fläche schwache Feuchtigkeitszeiger wahrscheinlich, wie beispielsweise Weiches Honiggras, Wiesen-Fuchsschwanz, ev. Auch Wiesen-Schaumkraut im Frühjahr, neben Großer Brennnessel, Wiesen-Ampfer und Gemeiner Schafgäbe.

Eine intensive Bewirtschaftung ist aufgrund der Lage bis auf den jetzt vollzogenen Boden-umbruch nicht anzunehmen.

Bewertung

Die Tatsache der Biotopveränderung vor der Kartierung als auch der späte Karteirzeitpunkt im Jahr für Grünlandflächen erschweren die eindeutige Einstufung innerhalb des Biototyps Grünland.

Andererseits sind unabhängig davon Grünlandflächen zu erhaltende Biototypen, die zunehmend durch Entwässerung, Verbauung oder Umbruch in ihrem Bestand rückläufig sind.

Wertstufe: IV (von besonderer bis allgemeiner Bedeutung)

Mäßig ausgebauter Bauch (FXM)

Das Plangebiet wird durch den Verlauf der „Mühlenriede“ in 2 Teilbereiche getrennt. Der Übergang zur Einmündung in den Dannhopsweg ist bereits verrohrt. Nördlich anschließend ist der begradigte Verlauf durch ein Trapezprofil ohne Gehölzsaum gekennzeichnet.

Im Frühjahr entwickelt sich hier als Ufervegetation vermutlich eine nährstoffreiche Hochstaudenflur.

Bewertung:

Mäßig ausgebaute Bäche werden nach dem „NLÖ-Modell“ mit der Wertstufe III belegt.

Wertstufe: III (von allgemeiner Bedeutung)

Parkplatz (OVP), sonstiger Platz (OVS)

Die bereits als Parkplatz genutzten Bereiche sind voll versiegelt.

Als sonstiger Platz wurden die mit Schotter befestigten Flächen, die teilweise als Fahrzeugstellplätze und die Zierrasenflächen eingestuft, die kleinflächig abgegrenzt den Wirtschaftsbereich des jetzigen Einkaufsmarktes bilden.

Bewertung:

Versiegelte Flächen besitzen lediglich einen geringen Biotopwert, ebenso sind Bereiche einzustufen, die wenig Möglichkeiten für die Flora und Fauna bieten.

Wertstufe: I (von geringer Bedeutung)

Sandweg (DWS), befestigter Weg (OVW)

Im Bereich der geplanten Notzufahrt ist der Dannhopsweg bereits asphaltiert.

Von da aus ist die Zufahrt zum bäuerlichen Betrieb als Nachbarfläche des Plangebietes über einen befestigten, aufgeschütteten Sandweg möglich.

Bewertung:

Befestigte Wege und asphaltierte Wege besitzen lediglich einen geringen Biotopwert.

Wertstufe: I (von geringer Bedeutung)

Einzelbäume

Entlang des Dannhopsweges stehen alte Stiel-Eichen, vereinzelt durchsetzt von Schwarz-Erlen, Gemeinen Eschen und Gemeinen Birken, die Reste der natürlicherweise vorkommenden Klimax darstellen.

In Karte 1 (Biotoptypen) ist dieser Bestand mit der Signatur Baumbestand aus Laubhölzern (HB(L)) belegt.

Durch die Planung wird er nicht verändert.

Die unbefestigte Zufahrt zum bäuerlichen Betrieb bzw. zum geplanten Einkaufsmarkt säumt eine Baumreihe aus Gemeinen Fichten des angehenden Baumholz mit hohem Dichtstand (HB(N)).

Auf der bereits als Einkaufsmarkt genutzten Fläche sind eine ältere Kastanie (im Eingangsbereich), eine jüngere Stiel-Eiche und eine Gemeine Esche im straßenabgewandten Funktionsbereich des Einkaufsmarktes zu finden.

Die noch in Luftbildern erkennbare Trauer-Weide mit einem Stammdurchmesser > 50 cm wurde bereits gefällt.

Als Kompensationsfläche wird die östlich an die Mühlenriede anschließende Intensivgrünlandfläche auf Niedermoorstandorten (GIN) fungieren.

Dort sind durch intensive Standweide die Gräser bis auf die Grasnarbe kurz gehalten. Gemäß „NLÖ-Modell“ kann diese Fläche mit der Wertstufe II belegt werden.

Die Biotoptypen sind in Karte 1 dargestellt, wobei die Einzelbäume gesondert verzeichnet sind.

Für die Darstellung der Zustandsänderung durch die Planung werden die oben beschriebenen Biotoptypen und vorhandenen Einzelbäume unabhängig von ihrer Veränderung innerhalb der letzten 2 Monate als Bestand angesehen.

Fauna

Auf den Flächen konnten zum Zeitpunkt der Kartierung keine faunistischen Beobachtungen gemacht werden.

Geologie und Boden

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

Charakteristisch für das Plangebiet ist die Überlagerung von Sanden und sandigen Kiesen durch Niedermoor torf mit einer Mächtigkeit von ca. 0,30 m (siehe Bodengutachten).

Im Bodengutachten der GGU (2006) werden dahingehend nähere Angaben gemacht. So sind diese Verhältnisse in den durchgeführten Rammkernsondierungen 3, 4 und 5 nachweisbar. Auf der restlichen Fläche (dort, wo bereits eine Bebauung vorhanden ist) wurde bereits die Torfaufage abgetragen und die anstehenden Kiese und Sande mit ca. 1,30 m steinigem Kies und Beton verfestigt.

Die Gleye sind sehr empfindlich gegenüber Verdichtung, besitzen ein hohes Wasserspeichervermögen und eine geringe Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen.

Bewertung:

Bedingt durch die extensive Bewirtschaftung der Flächen ist lediglich eine geringe Beeinträchtigung des Bodens durch Veränderung der Bodeneigenschaften im Bereich der unbauten Grünlandflächen anzunehmen.

Gleye sind im Landkreis Gifhorn relativ häufig anzutreffen, allerdings stellen sie mit einer Niedermoorauflage einen relativ seltenen Bodentyp dar.

Wertstufe: 1 – 2 (von besonderer bis allgemeiner Bedeutung) (Grünlandflächen)

2 (von allgemeiner Bedeutung) (unversiegelte Zufahrten)

3 (von geringer Bedeutung) (bereits bebaute Flächen)

Wasser

Grundwasser

Das Grundwasser liegt nach Aussagen des Bodengutachtens (GGU, 2006) im Bereich der Grünlandfläche in einer Tiefe von durchschnittlichen 1,00 bis 1,30 m unter der Geländeoberfläche, wobei diese Werte eher den Niedrigstand markieren. Abhängig von der Jahreszeit können die Grundwasserstände bis zu einem Hochstand von ca. 0,50 cm unter der Geländeoberfläche ansteigen.

Die geringe Pufferkapazität des Bodens und die geringe Materialauflage über dem 1. Grundwasserstock bedingt eine hohe Gefahr des Nährstoffeintrages und der Verschmutzung des Grundwassers.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im unteren Bereich und kann in Anlehnung an die Angaben des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Gifhorn (1994) mit ca. 100 mm/Jahr angegeben werden.

Für die bereits versiegelten Flächen ist die Neubildung gleich Null.

Aufgrund des nach Osten um ca. 1,0 m abfallenden Geländes (von 63 m über NN im Westen bis 62 m über NN im Osten) ist ein fließendes Grundwasser in östliche Richtung zur Mühlenriede und weiter zur Kleinen Aller anzunehmen.

Bewertung:

Grundsätzlich kann bis dato von einer relativ unbeeinträchtigten Grundwassersituation im Bereich des Grünlandes ausgegangen werden. Aufgrund der geringen Pufferkapazität des Bodens ist das Risiko des Schadstoffeintrages in das Grundwasser allerdings relativ hoch. Im Bereich der bereits genutzten Fläche liegen komplett veränderte Bedingungen vor, so dass hier die Grundwassersituation als beeinträchtigt bewertet wird.

Wertstufe: 1 bis 2 (von besonderer bis allgemeiner Bedeutung) (Grünlandflächen)

2 (von allgemeiner Bedeutung) (unversiegelte Zufahrten)

3 (von geringer Bedeutung) (bereits bebaute Flächen)

Oberflächenwasser

Als Oberflächenwasser ist im Plangebiet ein Teilabschnitt der „Mühlenriede“ als Gewässer III. Ordnung vorhanden.

Die Wasserqualität kann als optisch gut bezeichnet werden, eine Geruchsbelästigung ist nicht vorhanden.

Bewertung:

Bewertet werden nach dem „NLO-Modell“ der Natürlichkeitsgrad der Gewässergüte und die Wasserführung.

Die Gewässergüte wird hier mit mäßig belastet angenommen, die Wasserführung mit stärker verändert.

Wertstufe: 2 (von allgemeiner Bedeutung)

Klima

Die Plangebietsfläche liegt im Norden des alten Ortskernes von Jembke, wo das Gelände zur „Mühlenriede“ hin bis auf 62,0 m über NN abfällt.

Durch den hohen Grundwasserstand auf dem Gley ist eine hohe Verdunstungsrate wahrscheinlich, die, gepaart mit der Lage in einer Senke, ein feuchtes Mikroklima bedingen. Größere Emissionsquellen sind nicht vorhanden, allerdings sind der Fahrzeug- und Individualverkehr auf der B 248 sowie zum und vom Einkaufsmarkt als erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität lokal zu beachten.

Bewertung:

Das gesamte Plangebiet liegt makroklimatisch in einem wenig beeinträchtigten Bereich. Lokale Emissionen durch Fahrzeugverkehr sind möglich.

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

Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung

Der Ort Jembke ist durch größere, den alten Ortskern umgebende, neuere Baugebiete geprägt.

Der alte Ortskern, in dem das Plangebiet liegt, ist allerdings sehr kompakt bebaut und durch traditionelle Nutzungen (wie Grünland) und kleinere Waldflächen umsäumt, so dass insgesamt in diesem Bereich der ursprüngliche Landschaftscharakter erhalten geblieben ist.

Landschaftsgliedernd wirken die Stiel-Eichensäume entlang des Dannhopsweges. Die aufgeforsteten Fichten-Flächen entlang der unbefestigten Zufahrt wirken indes standortfremd.

Bewertung

Die landschaftstypische Eigenart, Vielfalt und Schönheit ist derzeit in der näheren Umgebung des Plangeltungsbereiches erhalten und stellt eine typische Ortsrandgestaltung für diese Gegend dar.

Wertstufe: 1 (von besonderer Bedeutung)

Naturschutzrechtlicher Schutzstatus

Schutzgebiete nach §§ 24, 26, 27, 21 a und § 21 b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) sowie Gebiete gemäß der FFH-Richtlinie bzw. Europäische Vogelschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Konfliktanalyse

Schutzgutbezogene Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Durch den Neubau des Einkaufsmarktes mit entsprechenden Zufahrten und Stellplätzen sind folgende bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen zu erwarten:

Biotope (Arten- und Lebensgemeinschaften)

anlagebedingt

- • Beseitigen von Grünlandfläche und Fichten-Baumreihe
- Fällen (bereits erfolgt) einer alten Trauer-Weide und jeweils einer jüngeren Stiel-Eiche und Gemeinen Esche

Boden

anlagebedingt

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

Wasser

baubedingt

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

anlagebedingt

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Oberflächenwasserverdunstung

Klima

baubedingt

- erhöhter Abgasausstoß durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr während der Bauzeit

anlagebedingt

- langfristige Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch Fahrzeugverkehr und Abgabe von warmen Luftmassen in bisher unberührten Bereichen,
- Versiegelung von feuchten Flächen

Landschaftsbild

- Schaffen einer neuen Ortsrandsituation

Konfliktminderung

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

Anzustreben ist:

Biotope

- Erhalt der Kastanie
- Erhalt des Stiel-Eichen-Saumes entlang des Dannhopsweges

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)

Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Konflikte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 15.600 m², von denen ca. 3.480 m² bereits als versiegelte Fläche, bislang genutzt als Gebäude- und Parkfläche, anzusehen sind. Ebenfalls bleibt die Notzufahrt über den Dannhopsweg von der Planung unberührt, da die Straßenführung bereits versiegelt und ausgebaut ist.

Veränderungen ergeben sich durch den Neuausbau der Zufahrt über einen Privatweg und die zusätzliche Versiegelung von Grünlandfläche.

Inwiefern eine weitere Verrohung der Mühlenriede aus Gründen der Stabilität für die geplante LKW-Notzufahrt notwendig ist, wird in diesem Gutachten nicht untersucht und auch nicht für die Bilanzierung des Ausgleiches betrachtet.

Folgende Beeinträchtigungen der Schutzgüter ergeben sich aus den geplanten Veränderungen innerhalb der direkten Baufläche:

Biotope

Aufgrund der städtebaulichen Planung wird die Umwandlung von 3.613 m² Grünland (3.208 m² als Gebäude- und Parkfläche und 405 m² für den Ausbau der Straßenführung) in andere Biotoptypen vorbereitet.

Nach dem Modell von Breuer stellt die Umwandlung von Grünland in versiegelte Flächen einen Wertstufenverlust von 3 dar.

Gleichzeitig wird die Fichten-Baumreihe entlang der privaten Zufahrt gefällt, ebenso die derzeit innerhalb der fast vollständig versiegelten Fläche stehenden Stiel-Eiche, Gemeinen Esche und Trauer-Weide.

Boden

Aufgrund der Planung und der dargestellten, bereits vorhandenen Versiegelung ergibt sich eine mögliche flächige Neuversiegelung von ca. 3.973 m² (3.613 m² Grünlandfläche und 360 m² bisher unversiegelter Zufahrtsweg). Auf dieser Fläche gehen die vorhandenen Bodenfunktionen langfristig und dauerhaft verloren.

Wasser

Die mögliche Versiegelung von insgesamt 3.973 m² Fläche bedingen eine erhöhte Oberflächenwasserverdunstung und eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Landschaftsbild

Das notwendige Fällen der Trauer-Weide und die Versiegelung von Grünlandfläche als typischen Ortsrand verändern das gewachsene Landschaftsbild.

Gesamtbeurteilung des Eingriffs

Durch das geplante Vorhaben werden die Schutzgüter Boden, Biotope und Wasser erheblich beeinträchtigt.

Hinsichtlich des Klimas und des Landschaftsbildes sind Veränderungen der gegebenen Bedingungen ohne erheblichen Wertstufenverlust zu erwarten.

Das Landschaftsbild kann durch entsprechende Maßnahmen neu gestaltet werden.

Die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Biotope und Wasser sind durch landschaftspflegerische Maßnahmen, die räumlich und zeitnah zum Vorhaben ausgeführt werden sollen, zu kompensieren.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

Die Kastanie im Eingangsbereich des Einkaufsmarktes, der Gehölzsaum entlang des Dannhopsweges und der Einmündung in die private Zufahrt sind zu erhalten

(Maßnahmen V 1 und V 2).

Entlang der Mühlenriede sind im westlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 700 m² die ursprünglichen, ökologischen Verhältnisse durch dauerhaftes Unterlassen der Bodenbewirtschaftung wiederherzustellen **(Maßnahme V 3).**

Auf dem Grundstück sind die Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Verwendung von Rasengittersteinen) **(Maßnahme V 4,** nicht in Karte 2 dargestellt).

Stellflächen sind davon nicht betroffen.

Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen sollen im direkten Plangebiet durchgeführt werden. Vorzusehen sind:

Biotope

Entlang der privaten Zufahrt, angrenzend an die Grünlandfläche, sind 6 Stiel-Eichen (Stammumfang 10-12 cm) im Abstand von ca. 10 m zu setzen und langfristig zu pflegen **(Maßnahme A 1).**

Boden/Wasser/Biotope/Landschaftsbild

Als Abgrenzung zu der neu entstehenden Baufläche ist eine 3-reihige Heckenpflanzung anzulegen.

Verwendet werden sollten Ohr- und Aschweide (*Salix aurita* bzw. *Salix cinerea*), die im Pflanzverband 2x1 m (Pflanzabstand innerhalb der Reihe 2 m, Reihen untereinander 1 m), zwischen den Reihen untereinander versetzt (fortlaufender Dreiecksverband) zu jeweils 3

Stück der gleichen Art als 2*verschulter Strauch, Höhe 60-80 cm gesetzt und langfristig gepflegt werden (**Maßnahme A 2**).

Die östlich der Mühlenriede liegende Grünlandfläche ist aus der intensiven Bewirtschaftung dauerhaft herauszunehmen (**Maßnahme A 3**).

Auf dieser Fläche sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenze 8 Strauchgruppen mit jeweils 3 Sträuchern zu pflanzen.

Dafür verwendet werden sollen Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Ohrweide (*Salix aurita*) und Aschweide (*Salix cinerea*) als Sträucher 2*v, Höhe 60-80 cm (**Maßnahme A 4**).

Die Zusammensetzung der Strauchgruppen nach Arten kann frei gewählt werden.

Die Mühlenriede ist durch die Anlage von abgeflachten Buchten (bis ca. 2 x 2 m Größe) beidseitig des Verlaufes (ca. alle 10 m eine Bucht, versetzt je Bachseite) im Bereich des Plangeltungsgebietes zu renaturieren.

Dabei kann das Aushubmaterial im Bach gelagert werden, um dadurch die Abflusgeschwindigkeit des Wassers zu verringern (**Maßnahme A 5**).

Diese Maßnahme bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn.

Die Begleitung der ausführenden Arbeiten durch eine Fachkraft wird empfohlen.

Alle Maßnahmen sind mit Flächengröße in Tabelle 1 bilanziert und in Karte 2 dargestellt.

3. Plandarstellung

Planungsgrundlage für den Bebauungsplan bilden Ausschnitte aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000 und der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000.

Die Nutzungsdarstellungen entsprechen der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

4. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Zone III B des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes sowie der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III A für das Wasserwerk Brackstedt / Weyhausen.

Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten. Anhaltspunkt hierfür die Musterschutzzonenverordnung vom 15.10.1993.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10. 1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen.

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

Der Bau und Gebrauch von Erdreichwärmepumpen oder Wärmepumpen mit Erdsonden, deren Endteufen in oder unterhalb von stockwerkstrennenden Schichten liegen und / oder deren Wärmeträgermittel als wassergefährdend eingestuft sind, sind nicht zulässig.

Des Weiteren ist der Bau und Gebrauch von Grundwasserwärmepumpen nicht zulässig.

5. Kosten und Finanzierung

Da alle mit der Realisierung des Plangebietes im Zusammenhang stehenden Kosten von dem Grundstückseigentümer getragen werden, ist die Einplanung von Haushaltsmitteln hierfür nicht erforderlich.

6. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg – vom 31.10.06

Im Planbereich befinden sich Gasleitungen und 0,4 –kV-Kabel.

Anmerkung:

Bei der LSW wurde am 31.10.06 die Verlegung der vorhandenen Gasleitungen und 0,4-kV-Kabel durch den Bauherrn beantragt.

Für die Versorgung mit elektrischer Energie wird die Errichtung einer Netzstation erforderlich.

Anmerkung:

Bei der Realisierung des Marktes erfolgt eine Abstimmung mit der LSW.

Deutsche Telekom – vom 01.11.06

Hinweis auf vorhandene Telekommunikationslinien und darauf, dass bei Bauausführung eine Abstimmung mit T-Com erfolgen sollte

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und bei Realisierung des Vorhabens beachtet.

Landkreis Gifhorn - vom 06.11.06

Bau- und Planungsamt

Auf der Planzeichnung muss die geplante Anbindung durch die festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dargestellt sein, da hierfür ein Ausgleich an anderer Stelle erforderlich wird.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Gegen die ausnahmsweise zulässige Zufahrt/Abfahrt bestehen erhebliche Bedenken bezüglich einer sich ergebenden „Schleichwegnutzung“. Um eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anlieger des Dannhopsweges zu vermeiden, bedarf es einer Regelung des Durchfahrverkehrs.

Anmerkung:

Bei der Anbindung an den Dannhopsweg handelt es sich nicht um eine ausnahmsweise zulässige Zufahrt/Abfahrt, sondern lediglich um eine Notausfahrt für den Lieferverkehr. Damit diese Notausfahrt nicht zweckentfremdet wird, wie vom Landkreis befürchtet, werden sowohl Hinweisschilder aufgestellt u. zusätzlich ein umlegbarer Pfahl installiert, der nur für den Notfall umgelegt wird. Durch Aufnahme der geplanten Maßnahmen in die Begründung zum B-Plan können die Bedenken des Landkreises ausgeräumt werden.

Keine Anregungen zum Umfang u. Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Verfahren sind die Verfahrens- u. Formvorschriften zu beachten.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Untere Wasserbehörde

Die Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Weyhausen-Brakstedt und entsprechend des Antrages der VW AG in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB.

Anmerkung:

In der Planunterlage ist bereits ein entsprechender Hinweis enthalten.

Beim Bau von Abwasserleitungen sind die ATV-Arbeitsblätter u. beim Bau von Straßen bzw. Park- u. Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Keine Anregungen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Untere AbfallbehördeBodenschutz- u. immissionsschutzrechtliche Stellungnahme

Die Absicht einer schalltechnischen Untersuchung wird begrüßt.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine Hinweise zum Umfang bzw. Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Aus der Sicht des Bodenschutzes sind die Notwendigkeit der Flächenversiegelung und die Entartung der natürlichen Bodenfunktion zu begründen.

Anmerkung:

Nach Vorliegen der Umweltprüfung werden Aussagen zum Bodenschutz in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.

Abfallrechtliche Stellungnahme/Müllabfuhr

Die An- und Abfahrmöglichkeiten für die Sammelfahrzeuge der Müllabfuhr sind zu beurteilen.

Anmerkung:

In die Begründung zum B-Plan wird der Zusatz aufgenommen, dass Müllcontainer auf dem Grundstück aufgestellt werden. Der Standort ist so zu wählen, dass die Müllfahrzeuge diesen direkt anfahren können.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 06.11.06

Im Jahr 2000 wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage für den Betrieb Esser eine Grenzbebauung im gegenseitigen Einvernehmen mit der geplanten Erweiterung des SB-Marktes positiv beurteilt. Das jetzige Konzept ist aus landwirtschaftlicher Sicht nicht unproblematisch, da durch den verbleibenden Raum zwischen Grenze Hofstelle und Erweiterungsfläche Einkaufsmarkt Immissionen z.B. für Fußgänger, Staub von Kartoffeln auftreten können.

Anmerkung:

Zwischen den Parteien Esser und Betreiber des geplanten Marktes wurde inzwischen eine gegenseitige Baulast für eine Grenzbebauung durch einen Notar beurkundet.

Die in den Planunterlagen enthaltene überbaubare Fläche muss dadurch entsprechend angepasst werden.

Im Begründungstext sollte ein Hinweis aufgenommen werden, dass auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist.

Anmerkung:

Durch Aufnahme der Stellungnahme in die Begründung zum B-Plan werden die Hinweise berücksichtigt.

Hinsichtlich der geplanten Zuwegung zum Dannhopsweg ist eine einvernehmliche Regelung mit den dort wirtschaftenden Grundeigentümern/Landwirten erforderlich.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei Realisierung des Vorhabens durch den Betreiber des Marktes beachtet.

Die Gewässerunterhaltung des gequerten Vorfluters darf nicht beeinträchtigt werden.

Anmerkung:

Im Bereich der Überquerung ist die Mühlenriede bereits verrohrt. Über den B-Plan erfolgt eine Festsetzung, dass auf der östlichen Uferseite ein 5 m breiter Räumstreifen freizuhalten ist. Somit ist die Gewässerunterhaltung gewährleistet.

Der Weg sollte als Privatweg gewidmet werden. Ein öffentlicher Weg berührt hier landwirtschaftliche Belange.

Anmerkung:

Die Anregung wird dadurch berücksichtigt, dass die für die Notausfahrt benötigte Fläche, die sich im Privatbesitz befindet, als „Privatweg“ dargestellt wird.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr - vom 10.11.06

Im Bereich der vorhandenen zwei Zufahrten zum Kundenparkplatz liegt eine umgestaltete und mit zwei Grüninseln versehene ehemalige Bushaldebucht. Im Zuge der Zufahrterneuerung sollten die Grüninseln und die ehemalige Bushaldebucht zurückgebaut werden. Die Planung ist mit dem Geschäftsbereich Wolfenbüttel abzustimmen. Der Bund trägt für die Zufahrtsänderung keine Kosten. Die Straßenmeisterei Vorsfelde ist frühzeitig über den Baubeginn zu informieren.

Anmerkung:

Die Anregung wird bei der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt.

Wasserverband Vorsfelde - vom 13.11.06

Hinweis darauf, dass sich im Dannhopsweg eine Trinkwasserleitung befindet. Der Bestand und die Unterhaltung dürfen durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden. Alle notwendigen Änderungen der Trinkwasserleitung gehen zu Lasten der Maßnahme.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Finanzamt Gifhorn - vom 12.02.07

Die Steuerverwaltung des Landes Niedersachsen besitzt keine Grundstücke in Jembke. Zur Prüfung, ob die Allgemeine Finanzverwaltung Bedenken erhebt, bitte mit dem Staatlichen Baumanagement Braunschweig in Verbindung treten.

Anmerkung:

Das Staatliche Baumanagement wurde am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.

LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg – vom 14.02.07

Keine Bedenken aus Sicht unserer Gesellschaft und der GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn), sofern unsere Stellungnahme vom 31.10.06 berücksichtigt wird.

Inhalt der Stellungnahme:

Im Planbereich befinden sich Gasleitungen und 0,4 –kV-Kabel.

Anmerkung:

Bei der LSW wurde am 31.10.06 die Verlegung der vorhandenen Gasleitungen und 0,4-kV-Kabel durch den Bauherrn beantragt.

Für die Versorgung mit elektrischer Energie wird die Errichtung einer Netzstation erforderlich.

Anmerkung:

Bei der Realisierung des Marktes erfolgt eine Abstimmung mit der LSW.

Samtgemeinde Boldecker Land - vom 21.02.07

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Vorsorglicher Hinweis darauf, dass eine erhebliche Lärmbelästigung, besonders in den frühen Morgenstunden für die Anlieger und das Sondergebiet „Klinik“ entstehen wird, wenn die Anlieferung der Ware für den Einkaufsmarkt über den Dannhopsweg erfolgt.

Anmerkung:

Zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Betrieb des geplanten Einkaufsmarktes im Bereich der benachbarten, schutzwürdigen Bauflächen wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Als Ergebnis der durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, durchgeführten schalltechnischen Berechnungen wurde festgestellt, dass in keinem der untersuchten Bereiche der maßgebliche Orientierungswert überschritten wird.

Auch in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) wird dieser Wert unter Berücksichtigung einer möglichen Frühanlieferung in der Zeit von 5.00 bis 6.00 Uhr ebenfalls sicher eingehalten bzw. unterschritten.

Der aus dem Gutachten resultierenden Empfehlung, die Frühanlieferungen über den Dannhopsweg zu führen, wird seitens des Marktbetreibers nicht gefolgt. Marktanlieferungen vor 6.00 Uhr werden, wie in der Vergangenheit auch, weiterhin über die Hauptstraße abgewickelt. Durch den Bau des neuen Marktes entsteht kein erhöhter Lieferverkehr. Der Dannhopsweg soll ausschließlich als Notein- und ausfahrt genutzt werden. Gewährleistet wird dies schon allein dadurch, dass die Zuwegung als Privatweg im Bebauungsplan festgesetzt ist. Außerdem wird durch Installation eines umlegbaren Pfahls gewährleistet, dass die Notein- und ausfahrt als „Abkürzung“ von Kunden genutzt wird.

Abschließend sei angemerkt, dass der Dannhopsweg als öffentliche Verkehrsfläche auch z.B. von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren wird. Gerade in den Bewirtschaftungszeiten der landwirtschaftlichen Flächen wird der Dannhopsweg in den frühen Morgenstunden frequentiert. Bereits von daher ist die städtebauliche Situation entlang dieser Straße durch Verkehrslärm vorbelastet.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 26.02.07

Unsere Anregungen und Hinweise vom 06.11.06 sind weitestgehend berücksichtigt worden. Nicht ausgeräumte Anregungen und Hinweise halten wir weiterhin aufrecht.

Anmerkung:

Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer wurde bereits in den Fachausschüssen u. zuletzt in der Ratssitzung am 31.01.07 behandelt. Vorgebrachte Anregungen wurden berücksichtigt und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und redaktionell in die Planunterlagen aufgenommen.

Zum besseren Verständnis wird der Inhalt der Stellungnahme vom 06.11.06 mit den entsprechenden Anmerkungen wiedergegeben.

Inhalt der Stellungnahme:

Keine Bedenken zu Fläche 1 und 2.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Zu Fläche 3: landwirtschaftliche Belange sind zu beachten.

Im Jahr 2000 wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage für den Betrieb Esser eine Grenzbebauung im gegenseitigen Einvernehmen mit der geplanten Erweiterung des SB-Marktes positiv beurteilt. Das jetzige Konzept ist aus landwirtschaftlicher Sicht nicht unproblematisch, da durch den verbleibenden Raum zwischen Grenze Hofstelle und Erweiterungsfläche Einkaufsmarkt Immissionen z.B. für Fußgänger, Staub von Kartoffeln auftreten können.

Anmerkung:

Zwischen den Parteien Esser und Betreiber des geplanten Marktes wurde inzwischen eine gegenseitige Baulast für eine Grenzbebauung durch einen Notar beurkundet.

Die in den Planunterlagen enthaltene überbaubare Fläche muss dadurch entsprechend angepasst werden.

Im Begründungstext sollte ein Hinweis aufgenommen werden, dass auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist.

Anmerkung:

Durch Aufnahme der Stellungnahme in die Begründung zum B-Plan werden die Hinweise berücksichtigt.

Hinsichtlich der geplanten Zuwegung zum Dannhopsweg ist eine einvernehmliche Regelung mit den dort wirtschaftenden Grundeigentümern/Landwirten erforderlich.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei Realisierung des Vorhabens durch den Betreiber des Marktes beachtet.

Die Gewässerunterhaltung des gequerten Vorfluters darf nicht beeinträchtigt werden.

Anmerkung:

Im Bereich der Überquerung ist die Mühlenriede bereits verrohrt. Über den B-Plan erfolgt eine Festsetzung, dass auf der östlichen Uferseite ein 5 m breiter Räumstreifen freizuhalten ist. Somit ist die Gewässerunterhaltung gewährleistet.

Der Weg sollte als Privatweg gewidmet werden. Ein öffentlicher Weg berührt hier landwirtschaftliche Belange.

Anmerkung:

Die Anregung wird dadurch berücksichtigt, dass die für die Notausfahrt benötigte Fläche, die sich im Privatbesitz befindet, als „Privatweg“ dargestellt wird.

Abschließende Anmerkung:

Da keine neuen Anregungen u. Hinweise vorliegen, besteht auch kein weiterer Beratungsbedarf.

Wasserverband Vorsfelde u. Umgebung - vom 07.03.07

Hinweis darauf, dass sich im Dannhopsweg eine Trinkwasserleitung befindet. Der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der Trinkwasserleitung dürfen durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden. Alle notwendigen Änderungen der Leitung gehen zu Lasten der Maßnahme.

Anmerkung:

Dieser Hinweis wurde vom Wasserverband Vorsfelde auch in der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB gegeben und durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan bereits beachtet.

Landkreis Gifhorn - vom 12.03.07

Fachbereich 8.1

Planung

Keine Bedenken.

Im weiteren Verfahren sind die Verfahrens- u. Formvorschriften zu beachten.

Anmerkung:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Kreisstraßen

Durch die engen Radien der Einmündung Dannhopsweg/Kreisstraße 120 und die Sichtbehinderung durch die 2,50 m hohe Hecke ist ein sicheres Einbiegen von LKWs in die Kreisstraße nicht möglich.

Ein Ausbau der Einmündung des Dannhopsweges in die K 120 nach RAS K-1 ist erforderlich. Hierzu ist eine Vereinbarung mit dem Landkreis Gifhorn notwendig.

Anmerkung:

Zur Höhe der Hecke sei angemerkt, dass Einfriedungen über 1,80 m genehmigungspflichtig im Sinne des § 68 Abs. 1 i.V.m. § 69 Abs. 1 Nieders. Bauordnung sind.

Aus Verkehrssicherheitsgründen ist der empfohlene Ausbau des Einmündungsbereiches Dannhopsweg/K 120 jedoch angemessen.

Untere Wasserbehörde

Die Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Weyhausen-Brackstedt und entsprechend des Antrages der VW AG in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB.

Anmerkung:

In der Begründung zum B-Plan ist bereits ein entsprechender Hinweis enthalten.

Beim Bau von Abwasserleitungen sind die ATV-Arbeitsblätter u. beim Bau von Straßen bzw. Park- u. Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten zu berücksichtigen.

Anmerkung:

In der Begründung zum B-Plan ist bereits ein entsprechender Hinweis enthalten.

Zur geplanten Versickerung des Oberflächenwassers bestehen erhebliche Bedenken, da nach Aussage des Bodengutachtens das Grundwasser bis 0,50 unter der Geländeoberkante ansteigen kann. Es wird empfohlen, die geplante Versickerung durch einen Fachplaner näher untersuchen zu lassen. Für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Anmerkung:

Lt. Aussage des Bodengutachtens der Gesellschaft f. Grundbau u. Umwelttechnik, Braunschweig, wurde bei den Sondierungen etwa 1,3 m unter Gelände Grundwasser angetroffen. Ein maximaler Grundwasserstand stellt sich in Geländenähe der tief liegenden Wiese ein. Ob in diesem Bereich eine Versickerung möglich ist, muss im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Evtl. würde sich hier die Anlage eines Regenrückhaltebeckens anbieten. Lage, Größe u. Beschaffenheit richten sich dann nach der hydraulischen Berechnung.

Für die Renaturierung der Mühlenriede in Höhe des Plangebietes ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 119 NWG zu beantragen.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch den Grundstückseigentümer vor Ausführung der Maßnahme beachtet.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Zu Maßnahme A5: Der Aushubboden ist für den Einbau in das Bachbett nicht geeignet. Für die Neugestaltung des Baches ist kiesiges Material zu verwenden.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch den Grundstückseigentümer vor Ausführung der Maßnahme beachtet.

Untere Abfallbehörde***Immissionsschutzrechtliche u. bodenschutzrechtliche Stellungnahme***

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich des Anlieferverkehrs als auch der Installation lüftungstechnischer Einrichtungen ist als textliche Festsetzung zu übernehmen.

Anmerkung:

Nach den Ergebnissen der durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, durchgeführten schalltechnischen Berechnungen ist festzustellen, dass sowohl durch die Kundenfrequenzierung als auch durch den Anlieferverkehr, auch unter Berücksichtigung einer

möglichen Frühanlieferung in der Zeit von 5.00 bis 6.00 Uhr, der maßgebliche schalltechnische Orientierungswert sicher eingehalten bzw. unterschritten wird.

Zu den geplanten Kühl- und Abluftanlagen wurde festgestellt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung der Nachweis zu erbringen ist, dass der Garantiewert des Schallleistungspegels durch geeignete Maßnahmen eingehalten wird.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde unter dem Kapitel 2.05 Lärmbelastung und Schallschutz ausführlich auf die o.a. Situation eingegangen.
Zusätzliche Regelungen über textliche Festsetzungen ergeben sich demnach nicht.

7. Ordnungswidrigkeiten

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

8. Umweltbericht

8.01 Einleitung

Kurzdarstellung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Flächen in der Ortslage Jembke für den Neubau eines Einkaufsmarktes überplant.

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (beide Gesetze in den z.Zt. geltenden Fassungen) beachtlich, auf die im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung“ und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes, des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land und des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Gifhorn abgeleitet.

8.02. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird

die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden bereits bebauten Bereiche unmittelbar betroffen.

Bewertung

Luftschadstoffe

Der durch das Plangebiet hinzukommende Verkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen. Die relativ geringe Größe des Plangebietes führt aber gegenüber der bereits vorhandenen Belastung aus den angrenzenden Baugebieten zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung in der Ortslage.

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird durch die B 248 erschlossen. Hierbei handelt es sich um einen Verkehrsweg, der erheblichen Durchgangsverkehr aufzunehmen muss. Von daher ist bereits die städtebauliche Situation entlang dieser Straße in erheblichem Maße durch Verkehrslärm vorbelastet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet konnten zum Zeitpunkt der Kartierung (Ende Oktober 2006) keine faunistischen Beobachtungen gemacht werden.

Bewertung

Im Plangebiet führen Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren auf den für den Neubau des Einkaufsmarktes vorgesehenen Flächen aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als Eingriff im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, dessen Wert jedoch als mäßig zu beurteilen ist. Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume durch neue Qualitäten im Bereich der Grünflächen in absehbarer Zeit für Pflanzen und Tiere ab.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Der im Plangebiet für die Errichtung eines Einkaufsmarktes vorgesehene Bereich ist teilweise pleistozänen Ursprungs und stammt aus fluviatilen Ablagerungen. Geologisch sind das Sande und Niedermoortorf, woraus sich als Bodentyp ein Gley mit Niedermoorauflage entwickelt hat (digitale Bodenkarte Niedersachsens, 1997), der als gering nährstoffversorgt eingestuft werden kann.

Bewertung:

Gegenüber dem derzeitigen Zustand sollen im Planbereich einerseits versiegelte Flächen beseitigt und teilweise wieder bebaut werden. Hier wird das Schutzgut Boden nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

Andererseits ist bedingt durch die extensive Bewirtschaftung der für die Errichtung eines Einkaufsmarktes benötigten Flächen lediglich eine geringe Beeinträchtigung des Bodens durch Veränderung der Bodeneigenschaften im Bereich der unverbauten Grünlandbereiche anzunehmen.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushalts ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Aufgrund des nach Osten um ca. 1,0 m abfallenden Geländes (von 63 m über NN im Westen bis 62 m über NN im Osten) ist ein fließendes Grundwasser in östliche Richtung zur Mühlenriede und weiter zur Kleinen Aller anzunehmen.

Im Bereich der bereits genutzten Flächen liegen komplett veränderte Bedingungen vor, so dass hier die Grundwassersituation als beeinträchtigt bewertet wird.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein Teilabschnitt der „Mühlenriede“ als Gewässer III. Ordnung.

Bewertung:

Auf den nicht versiegelten Flächen kann von einer relativ unbeeinträchtigten Grundwassersituation im Bereich des Grünlandes ausgegangen werden. Aufgrund der geringen Pufferkapazität des Bodens ist das Risiko des Schadstoffeintrages in das Grundwasser allerdings relativ hoch.

Schutzgut Luft und Klima

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im Anschluss an bereits bestehende Bebauung. Es bildet einen Bereich mit eigenen mikroklimatischen Bedingungen aufgrund des hohen Grundwasserstandes auf dem Gley und der daraus resultierenden Feuchtigkeit des Bodens.

Bedingt dadurch ist die Verdunstung hoch, so dass örtlich mit höherer Luftfeuchtigkeit und somit gesteigerter Neigung zur Nebelbildung zu rechnen ist.

Größere Emissionsquellen sind nicht vorhanden, allerdings sind der Fahrzeug- und Individualverkehr auf der B 248 sowie zum und vom Einkaufsmarkt als erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität lokal zu beachten.

Bewertung:

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen sind aufgrund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Landschaft

Die angrenzenden Bereiche sind durch eine weitreichende Bebauung bereits stark anthropogen beeinträchtigt.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage und Ausprägung sowie die umgebende weitere Landschaft einen hohen Stellenwert für die innerörtliche landschaftsbezogene Erholung. In diesem Bereich ist durch traditionelle Nutzungen (wie Grünland) und kleinere Waldflächen der ursprüngliche Landschaftscharakter erhalten geblieben.

Bewertung:

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes mit dem überwiegenden Erhalt vorhandener Grünstrukturen und lediglich geringfügiger baulicher Nutzung wird das Schutzgut Landschaft nur geringfügig beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Plangebiet beeinträchtigt aufgrund seiner Lage keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

Bewertung:

Aufgrund der Lage des Plangebietes wird das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter nicht beeinflusst.

Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der nur geringen Versiegelung bei gleichzeitig Aufwertung durch geeignete Kompensationsmaßnahmen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um den Neubau eines Einkaufsmarktes mit der zugehörigen Erschließung. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Bebauung sind eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

Die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Der Ersatz für die überplanten Flächen ist durch Maßnahmen der Landschaftspflege herzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Ausweisung der Sonderbaufläche wird das Gelände weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende

Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten. Die Entwicklung der Ortslage wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Bei der Standortwahl und den damit verbundenen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden vorrangig Flächen untersucht, die für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung und aufgrund ihrer Lage tatsächlich geeignet und verfügbar sind. Da es sich bei der vorgesehenen Nutzung um einen integrierten Standort handeln muss, der auch den Anforderungen des künftigen Betreibers genügt, kommt in der Gemeinde Jembke kein anderer Standort in Frage.

Planinhalt

In der Abwägung verschiedener städtebaulicher Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die auch im Interesse der besseren Erschließung und der Wirtschaftlichkeit der Gebietsentwicklung eine reduzierte Durchgrünung in Kombination von Grünflächen angestrebt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption von Teilflächen soweit möglich innerhalb bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand nahezu vollständig auszugleichen ist.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in den Teilbereichen Boden- und Biotopfunktionen sowie Wasser.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Durch die integrierte Lage im Ort sind Alternativen zum Standort nicht möglich. Im Übrigen wurden mögliche Standortalternativen bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geklärt.

8.03 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf eine flächendeckende Biotoptypenkartierung (2006) zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Nds. Städtetages (1996) beruft.

Das Gutachten wurde in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Gemeinde Jembke wird die Beachtung der Festsetzungen und ihre Auswirkungen durch Vor-Ort-Begehungen nach Planrealisierung prüfen und diese Erfahrungen in ihre weiteren Bauleitplanungen einfließen lassen.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Einkaufsmarktes. Für diese Planung wird eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant und somit neu geordnet.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden reagieren.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert werden und es tritt insgesamt eine Verbesserung der Erholungsfunktion des Planungsraumes ein.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

9. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.07 bis 12.03.07 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 28.03.07 durch den Rat der Gemeinde Jembke beschlossen.

Jembke, den 22.06.2007

Gez. H. Schulze
Bürgermeister

L.S.