

# TEILPLAN I

Λ Λ

Λ Λ  
Λ Λ Λ  
Λ Λ

28  
1

4  
27

Λ  
Λ 22  
2 Λ  
Λ

Puppenberg

MD e II  
GRZ  
0,4

0

MD e I

GRZ  
0,4

0

ED

MD e I  
GRZ  
0,4

23

0

ED

W III B

Trinkwasserschutzzone III A  
Brackstedt / Weyhausen

PLANUNTERLAGE 1: 1000  
angefertigt vom Katasteramt Gifhorn  
Stand vom: 03/05 u. 04/05 Az.: L4-178/2005 u.  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-239/2005  
Gemarkung: Jembke  
Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche  
Wiedergabe gestattet (§5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Nieders. Gesetz über das amtliche  
Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nieders. GVBL 2003, Seite 5).

B-PLAN  
"KÖNIG-CARLS-FELD"

B-PLAN  
TUMMELKAMP

DURCH VERKEHRS-  
LÄRM  
VORBELASTETE  
FLÄCHE

BAU-  
ERBOTS-  
ZONE

Fahrbahnrand

Hauptstraße

Drosselweg

Elsterweg

# TEILPLAN II

König Carls Feld



MD II  
GRZ  
0,4

W III B  
Trinkwasserschutzzone III A  
Brackstedt / Weyhausen

PLANUNTERLAGE 1: 1000  
c. gefertigt vom Katasteramt Gifhorn  
Stand vom: 03/05 u. 04/05 Az.: L4-178/2005 u.  
L4-239/2005  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung: Jambke

U: Vorwerkung ist nur für eigene oder dienstverpflichtete Zwecke und die nichtöffentliche  
Verbreitung gestattet (§§ Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Meist. Gesetz über das amtliche  
Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Meist. DVSt. 2003, S. 4-5)

MD II  
GRZ  
0,4

MD II  
GRZ  
0,4

MD I  
GRZ  
0,4

MD II  
GRZ  
0,4

MD I  
GRZ  
0,4

MD II  
GRZ  
0,4

MD II  
GRZ  
0,4

MD I  
GRZ  
0,4

MD II  
GRZ  
0,4

MD I  
GRZ  
0,4

MD II  
GRZ  
0,4

MD I  
GRZ  
0,4

MD II  
GRZ  
0,4

WA I  
GRZ  
0,3

WA I  
GRZ  
0,3

WA I  
GRZ  
0,3

WA I  
GRZ  
0,3

WA I  
GRZ  
0,3

WA I  
GRZ  
0,3

WA I  
GRZ  
0,3

WA I  
GRZ  
0,3

WA I  
GRZ  
0,3

WA I  
GRZ  
0,3

WA I  
GRZ  
0,3

WA I  
GRZ  
0,3

WA I  
GRZ  
0,3

B-PLAN  
"KÖNIG-CARLS-FELD"

B-PLAN  
TUMMELKAMP

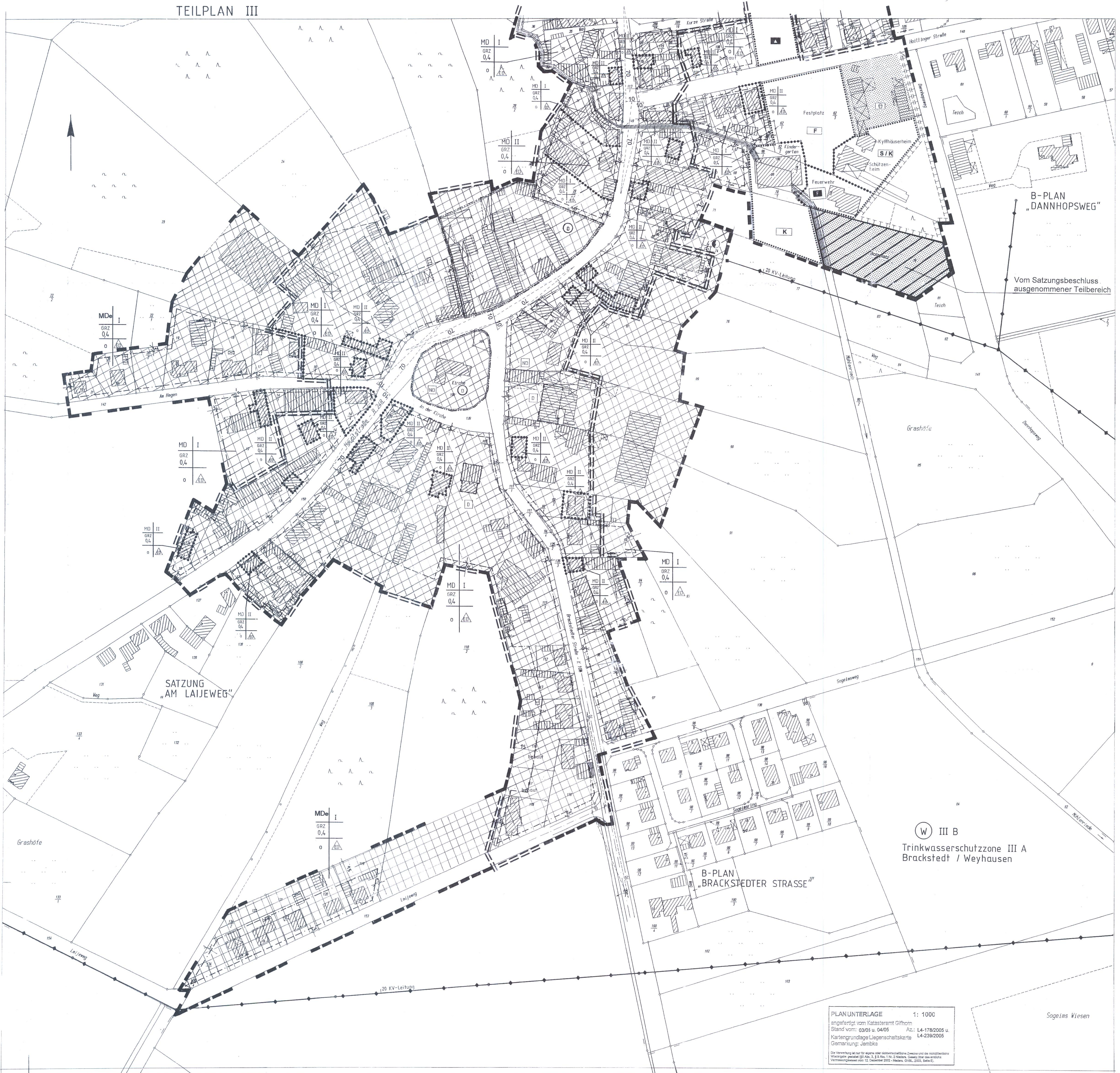
B-PLAN  
NACHWEIDE 3

B-PLAN  
NACHWEIDE 2

B-PLAN  
NACHWEIDE 2 NEUFASSUNG

B-PLAN  
NACHWEIDE 1

Rückhalte-  
becken

$$\begin{array}{ccccc} & \wedge & & \wedge & \\ \wedge & & \wedge & & \wedge \\ & \wedge & & \wedge & \\ & & \wedge & & \end{array}$$


Trinkwasserschutzzzone III A  
Brackstedt / Weyhausen

B-PLAN  
"BRACKSTEDTER STRASSE" 19

**PLANUNTERLAGE** 1: 1000  
 angefertigt vom Katasteramt Gifhorn  
 Stand vom: 03/05 u. 04/05 Az.: L4-178/2005 u.  
 Kartengrundlage Liegenschaftskarte L4-239/2005  
 Gemarkung: Jermbeke

Die Verwertung ist nur für eigene oder dienstverpflichtete Zwecke und die nichtöffentlichen  
 Wirtschaftsgüter gestattet (§§ 3 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Nieders. Gesetz über das amtliche  
 Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nieders. GVBG, 2003, Seite 5).

# **A B S C H R I F T**

## **Urschrift der Begründung**

**Zum Bebauungsplan „Ortskern“ mit örtlicher Bauvorschrift  
der Gemeinde Jembke**

---

### **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Allgemeines**
  - 1.01 Vorbemerkung
  - 1.02 Planungsanlass
  - 1.03 Planungskonzeption
  - 1.04 Geltungsbereich
  - 1.05 Rechtsgrundlagen
- 2. Planinhalte**
  - 2.01 Bauliche und sonstige Nutzung
  - 2.02 Grünflächen
  - 2.03 Landschaftspflege/Umweltbelange
  - 2.04 Altlasten
  - 2.05 Immissionsschutz
- 3. Örtliche Bauvorschriften**
- 4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**
- 5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**
- 6. Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen**
- 7. Hinweise aus der Fachplanung**
- 8. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**
- 9. Verfahrensvermerk**

# 1. 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-Elt-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. 2.000 Einwohner.

## 1.02 Planungsanlass

Eine immer schneller werdende Siedlungsstruktur droht das ländlich geprägte Bild des Ortes Jembke zu verwischen. Es entstanden zwischen den Hofstellen zunehmend reine Wohnhäuser, die durch die Verfügbarkeit aller Baustoffe und die ständig wechselnden Moden ihre Spuren hinterlassen haben.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „**Ortskern**“ mit **ÖBV** wird die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes besonders berücksichtigt. Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert wird und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt (§ 1 Abs. 5 BauGB) werden.

Die Gemeinde kommt somit ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach, auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist (Planungserfordernis - § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch - BauGB).

## 1.03 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land (Stand der 1. Änderung). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind „Wohnbauflächen“ (W - § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) und gemischte Bauflächen“ (M - § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Geringfügige Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich im Bereich nordwestlich der Hauptstraße (B 248). Durch Aufnahme der Flächen in den Bebauungsplan trägt die Gemeinde der tatsächlichen Nutzung Rechnung. Da es sich jedoch nur um geringfügige Abweichungen handelt, geht die Gemeinde davon aus, dass das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB trotzdem eingehalten wird.

In einem späteren Änderungsverfahren wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

## **1.04 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die innerhalb der Ortslage bisher nach § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilenden Flächen.

Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

## **1.05 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 Bauliche und sonstige Nutzung**

Auf der Grundlage der Darstellung im Flächennutzungsplan weist die Gemeinde Jembke für den Geltungsbereich des Bebauungsplan als Nutzungsarten „Allgemeine Wohngebiete“ (WA - § 4 BauNVO) und „Dorfgebiete“ (MD - § 5 BauNVO) aus. Um das Planungsziel zu erreichen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan sicherzustellen, nutzt die Gemeinde die Gliederungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung (§ 1 Abs. 4 BauNVO) und schließt einzelne „allgemein zulässige Nutzungen“ aus; die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO und § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich nach den bereits vorhandenen örtlichen Gegebenheiten. Damit kommt die Gemeinde auch der Forderung aus dem BauGB nach, wonach mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden muss und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind (§ 1 a Abs. 1 BauGB).

In den Planbereich wird ebenfalls der bisher planungsrechtlich nicht abgesicherte Standort der Schule, des Kindergartens, der Feuerwehr sowie des Festplatzes und der Schießanlage aufgenommen. Auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und weiterer Festsetzungen wird verzichtet, so dass für evtl. erforderlich werdende Erweiterungen ausreichend Spielraum bezüglich Lage und Volumen bleibt.

Weiterhin wird in den Planbereich das ehemalige Betriebsgelände des Sägewerkes südlich der „Hoitlinger Straße“ aufgenommen. Die Gemeinde beabsichtigt, die auf dieser Fläche entstandene städtebaulich unbefriedigende Situation zu ordnen.

Nach dem Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen soll an dieser Stelle ein zentraler Kinderspielplatz entstehen, der den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen aller Kinder aus dem Ort gerecht wird. Die Erfahrungen aus den vergangenen Jahren haben der Gemeinde gezeigt, dass die vorhandenen Spielplätze, die in den 70-iger und 80-iger Jahren im Zusammenhang mit neuen Baugebieten entstanden sind, so gut wie nicht mehr zum Spielen genutzt werden, da die Kinder, für die diese Spielplätze seinerzeit gebaut wurden, aus dem „Spielplatzalter“ herausgewachsen sind. Vielmehr werden diese Spielplätze immer häufiger „zweckentfremdet“. Ältere Kinder und vor allen Dingen Jugendliche treffen sich gerade in den Sommermonaten hier und richten teilweise nicht unerhebliche Sachschäden an. Dadurch wird einerseits ein hoher Unterhaltungsaufwand verursacht und andererseits ergeben sich

für die Anwohner der angrenzenden Wohnbebauung durch diese Situation erhebliche Belästigungen.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch die Schaffung eines zentralen Spielplatzes den Bedürfnissen der Anwohner in den betroffenen Bereichen Rechnung getragen wird und zum anderen die Unterhaltungskosten kompensiert werden können.

Da das Areal des ehemaligen Betriebsgeländes auch unter ordnungspolitischen Gesichtspunkten nicht unbedenklich ist, rundet das Vorhaben auch insoweit die Zielvorstellungen der Gemeinde ab.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich einige Naturdenkmale sowie Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Sie sind nach § 9 Abs. 6 BauGB entsprechend gekennzeichnet.

## **2.02 Grünflächen**

Neben der Erhaltung und Entwicklung vorhandener Grün- und Biotopstrukturen werden für das Gesamtkonzept neue Grünstrukturen geschaffen.

Im Planbereich befinden sich Grünlandbereiche, für die eine Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen wird. Diese Bereiche sind für die Gestaltung an dieser Stelle der Ortslage von hohem Gewicht.

Weiterhin werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die entsprechend der verschiedenen Anforderungen mit differenzierten Zweckbestimmungen (Spielplatz, Bolzplatz) versehen sind.

## **2.03 Landschaftspflege/Umweltbelange**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB nicht wesentlich verändert. Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

Für den gesamten Geltungsbereich ist festzustellen, dass die bauliche Nutzung der Grundstücke im vorhandenen Umfang bereits vor der planerischen Entscheidung der Gemeinde erfolgte und auch zulässig war. Somit kommt hierfür die Regelung des BauGB zum Tragen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich wird (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Die bisher baulich nicht genutzten Flächen sollen in ihrer Nutzung und Gestalt erhalten bleiben.

## **2.04 Altlasten**

Der Gemeinde sind aufgrund der bisherigen Nutzung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes keine Altlasten bekannt.

Es besteht jedoch der Verdacht eines Altlaststandortes auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Sägewerkes. Um jeglichen Verdacht eines möglichen Gefährdungspotenzials auszuräumen, wurde die Firma GGU, Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Braunschweig, mit der Untersuchung der Flächen beauftragt.

Das Untersuchungsergebnis wird wie folgt wiedergegeben:

„Die durchgeführten Untersuchungen haben gezeigt, dass sich Belastungen durch Chrom auf den Oberboden des Sägewerkes beschränken. Die Fluoridbelastung erreicht im nördli-

chen Teil des Gebietes auch tiefere Bodenbereiche, teilt sich dem Grundwasser jedoch nicht mit.

Insgesamt lassen die Untersuchungsergebnisse keine Beeinträchtigung des Schutzgutes „Grundwasser“ erkennen. Weitere Maßnahmen im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers sind nicht erforderlich.

Die geplante Nutzung (Kinderspielfläche) ist als sensibel einzustufen. Deutlich erhöhte Schadstoffgehalte (Chrom), die den Prüfwert der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch deutlich überschreiten, wurden nur lokal in einer Oberbodenprobe angetroffen.

Zur Abwehr potentieller Gefährdungen ist es ausreichend, die Möglichkeit zu einem Direktkontakt im Bereich der Probenahmestelle OB 2 zu unterbinden.

Dies kann mit geringem Aufwand durch das Aufbringen und Bepflanzen einer Mutterbodenabdeckung (Stärke mind. 0,3 m) vorgenommen werden. Darüber hinausgehende technische Maßnahmen wie das Aufbringen eines Geotextils oder einer Kunststoffabdichtung sind im Hinblick auf die geringe Ausdehnung und die geringe Mächtigkeit relevant belasteter Bereiche nicht erforderlich.“

#### **Zitatende**

Ebenso sind der Gemeinde keine Altlasten außerhalb des Plangebietes bekannt, die sich negativ auf das Plangebiet auswirken könnten.

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

## **2.05 Immissionsschutz**

Die Flächen des Plangebietes, die außerhalb der OD an der B 248 liegen sind durch Schalleinwirkungen von dieser Straße vorbelastet. Im Bebauungsplan wird durch Kenntlichmachung auf die vorhandene Vorbelastung hingewiesen. Dieses dient der Unterrichtung der vom B-Plan Betroffenen über die Immissionsschutzverhältnisse. Bei beabsichtigten Nutzungsänderungen und Neubauten ist vom Bauherrn der Nachweis zu erbringen, dass die nach dem BImSchG vorgeschriebenen schalltechnischen Orientierungswerte für das jeweilige Gebiet eingehalten werden. Maßnahmen zur Geräuschminderung können durch bauliche Maßnahmen an den betroffenen Wohngebäuden vorgenommen werden.

Es ist davon auszugehen, dass von den bisher genehmigten baulichen Anlagen keine Störungen ausgehen, die über das nach den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) festgelegte Maß hinausgehen. Die vorhandenen genehmigten Anlagen genießen insofern auch Bestandsschutz. Bei beabsichtigten Nutzungsänderungen und Neubauten ist vom Bauherrn der Nachweis zu erbringen, dass die nach dem BImSchG vorgeschriebenen schalltechnischen Orientierungswerte für das jeweilige Gebiet eingehalten werden.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist abzusehen, dass aus der Nutzung des Festplatzes Lärmbelastungen entstehen können. Bei den auf dem Festplatz stattfindenden Veranstaltungen handelt es sich um sog. Traditionsveranstaltungen, die von einer Großzahl der ortsansässigen Bevölkerung besucht werden. Diese Veranstaltungen gehören nach der TA-Lärm zu den seltenen Ereignissen, die zusammen die vorgesehene Obergrenze von 10 Tagen nicht erreichen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass an maximal 10 Tagen und Nächten im Jahr bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben dörfliche Gemeinschaftsveranstaltungen zulässig sind.

### **3. Örtliche Bauvorschriften**

Nach den gesetzlichen Vorgaben (NBauO) kann die Gemeinde für die Gestaltung baulicher Anlagen für bestimmte Bereiche ihres Gemeindegebietes einen Rahmen setzen. Von dieser gesetzlichen Möglichkeit macht die Gemeinde Jembke Gebrauch. Begründet wird dies damit, dass durch geänderte Interessenlagen und die zur Verfügung stehende vielfältige Auswahl an Materialien starke Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz zu befürchten sind.

Ziel der ÖBV ist es, Fehlentwicklungen, die sich negativ auf das gewachsene Ortsbild auswirken könnten, weitgehend zu vermeiden. Zwar werden auch in Zukunft bauliche Veränderungen und Neubauten notwendig sein, mit dieser ÖBV sollen jedoch dem Bürger bei der Sanierung und Modernisierung seines Wohngebäudes einschließlich des Wohnumfeldes bei Neu- und Umbaumaßnahmen Entscheidungshilfen gegeben werden, damit das unverwechselbare Gesicht des Ortsbild prägenden Charakters bewahrt bleibt.

Der Paragraph über die Ordnungswidrigkeiten wird durch die Nieders. Bauordnung (NBauO) begründet.

Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

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

#### **4.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts**

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für die der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage bildet (§ 24 BauGB) ist nicht erforderlich, da die öffentlichen Verkehrsflächen bereits als solche vorhanden, hergestellt und auch gewidmet sind.

#### **4.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts**

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

#### **4.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege**

Für diesen Plangeltungsbereich ist die Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen nicht erforderlich, da die öffentlichen Verkehrsflächen bereits als solche vorhanden, hergestellt und auch gewidmet sind.

#### 4.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung \*
- Grenzregelung\*
- Enteignung \*

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

#### 5.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Da die öffentlichen Straßen und Wege bereits vorhanden sind, sind Maßnahmen zur Verwirklichung dieses Bebauungsplanes i.d.S. nicht erforderlich.

#### 6.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahmen im öffentlichen Bereich ist durch den Haushaltsplan der Gemeinde abgesichert.

#### 7.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

##### Landwirtschaftskammer Hannover – vom 03.11.05

Hinweis auf die Kartierung landwirtschaftlicher Betriebe in der Neufassung des F-Planes der SG Boldecker Land. Im weiteren Umfeld der Betriebe sollte Dorfgebiet festgesetzt werden.

Zur ÖBV bestehen in Bezug auf die landwirtschaftlichen Betriebe folgende Bedenken:  
Bei geplanten Unterhaltungsarbeiten und Neubauvorhaben können neben wirtschaftlichen Aspekten auch arbeitswirtschaftliche und produktionstechnische Nachteile entstehen, da es sich um Wirtschaftsgebäude handelt, die nach kostengünstigen Gesichtspunkten ausgestaltet sein sollten.

##### **Anmerkung:**

Der B-Plan wird aus der wirksamen Fassung des F-Planes der Samtgemeinde Boldecker Land entwickelt. Somit entsprechen die im B-Plan getroffenen Festsetzungen, dazu gehört auch die Art der baulichen Nutzung, den Darstellungen des F-Planes und den örtlichen Gegebenheiten.

Ziel der ÖBV ist es, das unverwechselbare Gesicht des Ortsbildprägenden Charakters zu bewahren. Dazu gehört auch, dass sich bauliche Anlagen in die vorhandene gewachsene Bausubstanz der alten Ortslage gestalterisch einfügen. Sie sind so zu gestalten, dass sie ein auf die Umgebung abgestimmtes Äußeres erhalten. Das muss nicht zwangsläufig dazu führen, dass Unterhaltungsmaßnahmen oder Neubauten nicht kostengünstig durchgeführt werden können.

Negative Eingriffe in den Baubestand, die bei der heutigen Materialvielfalt, den geänderten Interessenlagen und veränderter Nutzungsanforderungen gerade ehemals genutzter landwirtschaftlicher Betriebe zu befürchten sind, sollen durch die Festsetzungen der ÖBV für die Zukunft ausgeschlossen werden.

##### Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr - vom 08.11.05

In den Einmündungsbereichen in die B 248 sind Sichtdreiecke darzustellen.

##### **Anmerkung:**

Wird zur Kenntnis genommen und in den B-Plan eingearbeitet.

Durch textliche und zeichnerische Festsetzungen ist sicherzustellen, dass innerhalb der 20 m breiten Bauverbotszone auch Nebenanlagen, genehmigungsfreie Hochbauten und Werbeanlagen unzulässig sind.

**Anmerkung:**

Die in der Plan- als auch in der textlichen Darstellung enthaltenen Hinweise auf die Bauverbotszone sind eindeutig. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Seitens des Straßenbaulastträgers der B 248 werden keine Lärmschutzmaßnahmen errichtet und keine Kosten hierfür übernommen. Ansprüche hinsichtlich Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.

**Anmerkung:**

Wird zur Kenntnis genommen.

**Landkreis Gifhorn - vom 25.11.05**

**Untere Wasserbehörde**

Hinweis darauf, dass die Fläche im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Weyhausen-Brackstedt und in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIA liegt. Bestimmte Handlungen und Maßnahmen sind mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung nur noch beschränkt zulässig bzw. sogar verboten.

**Anmerkung:**

Im B-Plan ist bereits ein Hinweis auf das Wasserschutzgebiet und die Trinkwasserschutzzone sowie den damit verbundenen zu berücksichtigenden Verordnungen enthalten. Durch Aufnahme der Stellungnahme in die Begründung des B-Planes erfolgt auch dort ein gesonderter Hinweis auf die genannten Verordnungen und Erlasse.

**Untere Abfallbehörde**

**Bodenschutzrechtliche Stellungnahme**

Nach dem Altlastkataster befindet sich in der Hoitlinger Straße 12 (ehemaliges Sägewerk) ein Altstandort. Um den Verdacht einer Altlast auszuschließen, ist ein Fachbüro mit Bodenuntersuchungen zu beauftragen.

**Anmerkung:**

Um Klarheit über ein mögliches Gefährdungspotential schaffen zu können, sind in den betroffenen Bereichen Bodenuntersuchungen erforderlich.

Erst nach Vorlage des Untersuchungsergebnisses kann beurteilt werden, ob es sich tatsächlich um einen Altlaststandort handelt und ob ggf. weitere Maßnahmen erforderlich sind.

Das Ergebnis der Bodenuntersuchungen fließt in die Begründung zum Bebauungsplan ein.

**Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme**

Durch den Bolzplatz sind die Immissionsrichtwerte sicherzustellen.

**Anmerkung:**

Ein Bolzplatz ist keine Anlage zur Sportausübung im Sinne der 18. BImSchV, vielmehr ist er wie eine Anlage für sportliche Zwecke zu behandeln (vgl. VGH Bayern 25.11.02 – 1 B 1352/97).

Zwar kann aufgrund der Lage des Bolzplatzes davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Lärmbelästigung angrenzender Wohnbebauung kommt.

Im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahmeverpflichtung wird die Gemeinde jedoch mit geeigneten Mitteln reagieren, um auf die unterschiedlichen Ruhebedürfnissen insbesondere berufstätiger oder älterer Menschen eingehen zu können. Der Bolzplatz wird z.B. eine Regelung der Öffnungszeiten, eine Begrenzung des Personenkreises und ggf. Ballfanggitter erhalten.

Besondere Festsetzungen im B-Plan sind nicht erforderlich.

Aufgrund rechtlicher Zwänge, die erst zu einem späteren Zeitpunkt abschließend geklärt werden können, hat die Gemeinde Jembke das Flurstück 79 (Bolzplatz) und 80/2 (Mühlenriede) jedoch vorerst vom Satzungsbeschluss ausgenommen.

#### Abfallrechtliche Stellungnahme/Müllabfuhr

Ein Befahren von Stichstraßen, die über keine für Müllsammelfahrzeuge entsprechende Wendemöglichkeit verfügen, ist nicht möglich.

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Straße bereit zu stellen.

#### **Anmerkung:**

Wird zur Kenntnis genommen. Durch Aufnahme der Stellungnahme in die Begründung zum B-Plan erfolgt ein Hinweis auf die abfallrechtlichen Vorschriften.

#### **Kreisarchäologie**

In dem geplanten Bereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich dem Kreisarchäologen oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden.

#### **Anmerkung:**

Wird zur Kenntnis genommen. Durch Aufnahme der Stellungnahme in die Begründung zum B-Plan erfolgt ein Hinweis auf die Vorschriften des Nds. Denkmalschutzgesetzes.

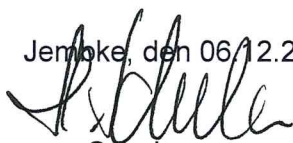
## **8.0 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**

Lagen nach Abschluss des Planverfahrens nicht vor.

## **9.0. Verfahrensvermerk**

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2005 bis 24.11.2005 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 26.04.2006 durch den Rat der Gemeinde Jembke beschlossen.

Jembke, den 06.12.2006



gez. Schulze  
Bürgermeister

