

Samtgemeinde Boldecker Land



Flächennutzungsplan 17. Änderung

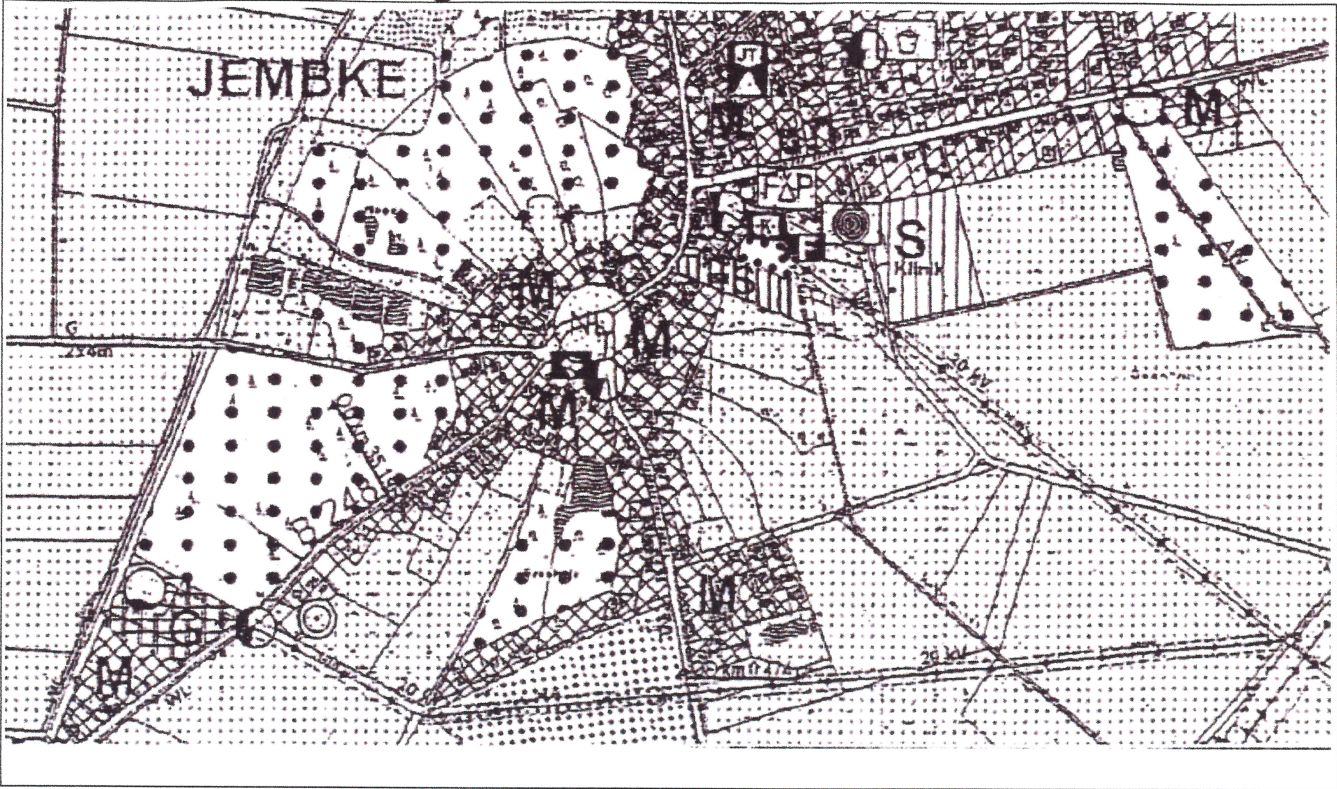
Es wird festgestellt und hiermit bescheinigt, dass
die Abschrift des Flächennutzungsplanes mit der
vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Weyhausen, den

Siegel

Anja Meier
Samtgemeindebürgermeisterin

Flächennutzungsplan
der Samtgemeinde Boldecker Land in der Gemeinde Jembke
- wirksame Fassung -



Planzeichenerklärung (PlanZV)
zur 17. Änderung F-Plan Boldecker Land

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

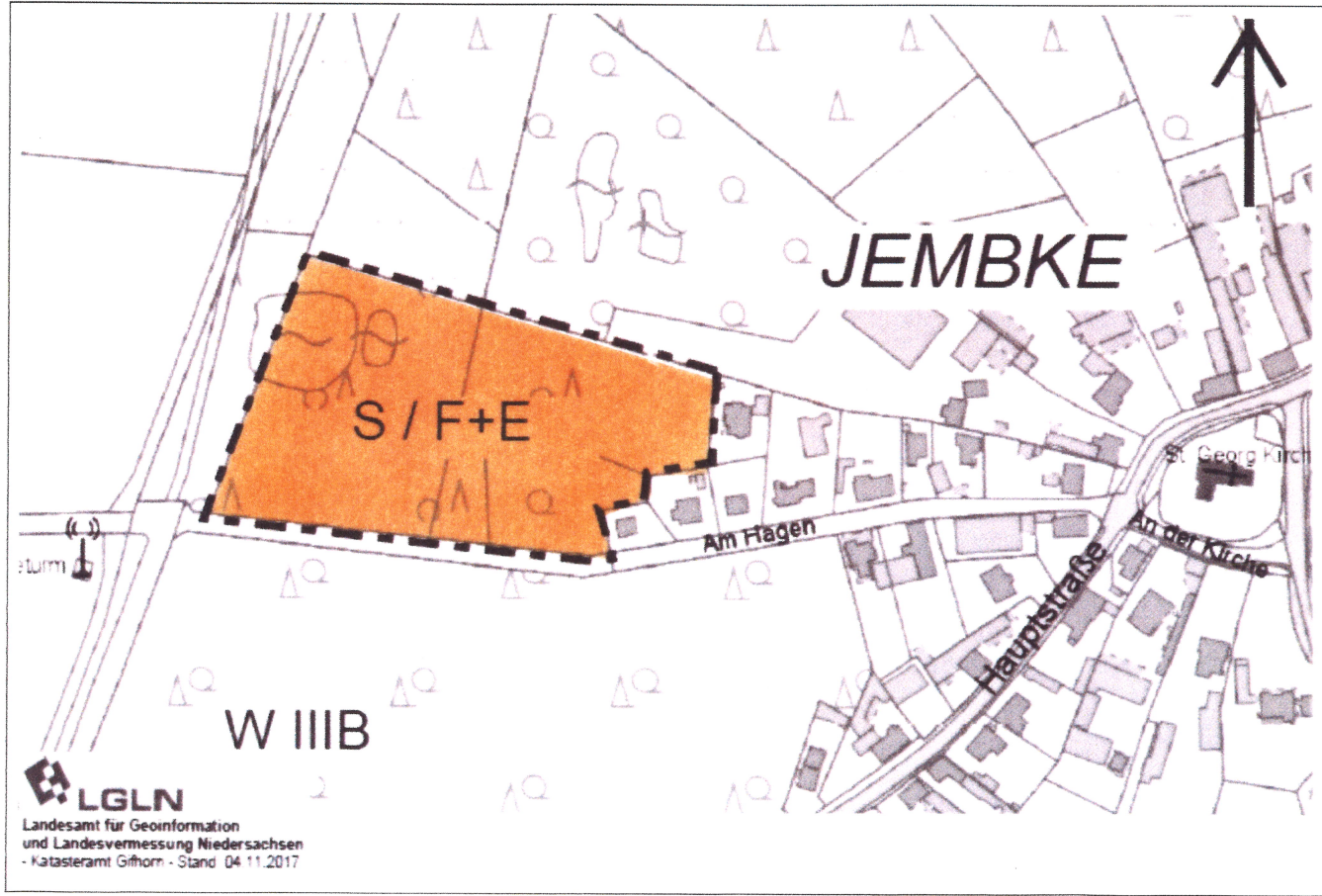
S/F+E Sonderbauflächen / Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 1 Nr.4 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

W IIIB Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt insgesamt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Weyhausen / Brackstedt und entsprechend des Antrages der Stadtwerke Wolfsburg in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB. Mit Erlass sind die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu berücksichtigen.

17. Änderung des Flächennutzungsplans
der Samtgemeinde Boldecker Land in der Gemeinde Jembke



Samtgemeinde Boldecker Land Gemeinde Jembke	
Flächennutzungsplan 17. Änderung	
Maßstab: 1 : 5.000	Stand: 17.07.2019 geändert am:
C-G-P Bauleitplanung GmbH i.L.	

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Samtgemeinderat diese 17. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den anliegenden textlichen Darstellungen, beschlossen:

Weyhausen, den 22. APR. 2021

L.S.

Gez. Anja Meier
Samtgemeindebürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Samtgemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.07.2019 die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Weyhausen, den 22. APR. 2021

L.S.

Gez. Anja Meier
Samtgemeindebürgermeisterin

Planunterlage

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: AK 5

Herausgebervermerk: Herausgegeben vom
LGLN – Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Gifhorn
Ausgabejahr: 2017

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: TK 25
Blatt-Nr.: 3430 u. 3530
Blattname: Ehra-Lessien - Wolfsburg

Herausgebervermerk: Herausgegeben vom
LGLN – Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Katasteramt Gifhorn
Ausgabejahr: 2006

Planverfasser

Der Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 06.04.2021

C·G·P
Bauleitplanung GmbH i.L.
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf
Gez. Christiane Langer

Öffentliche Auslegung

Der Samtgemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.06.2020 dem Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung haben vom 02.10.2020 bis 02.11.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhausen, den 22. APR. 2021

L.S.

Gez. Anja Meier
Samtgemeindebürgermeisterin

Feststellungsbeschluss

Der Samtgemeinderat hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 17. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Begründung in seiner Sitzung am 25.03.2021 beschlossen.

Weyhausen, den 22. APR. 2021

L.S.

Gez. Anja Meier
Samtgemeindebürgermeisterin

Genehmigung

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung (Az.: BAU-B OPL 2021-01350 6121-01/30/17) vom heutigen Tage unter Auflagen / Maßgaben / mit Ausnahme der durch _____
_____ kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Gifhorn, den 02.07.2021
Landkreis Gifhorn

L.S.

Gez. Holzmüller

Beitrittsbeschluss

~~Der Samtgemeinderat ist den in der Genehmigungsverfügung vom _____ (Az.: _____) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am _____ beigetreten. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.~~

Weyhausen, den

**Anja Meier
Samtgemeindebürgermeisterin**

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 30.07.2021 im Amtsblatt Nr. 9 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am 30.07.2021 wirksam geworden.

Weyhausen, den 26. Oktober 2021

**Gez. Anja Meier
Samtgemeindebürgermeisterin**

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 17. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht worden.

Weyhausen den

Samtgemeindebürgermeister/-in

Begründung

Zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land in der Gemeinde Jembke, Landkreis Gifhorn

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Allgemeines

- 1.01 Vorbemerkung
- 1.02 Rechtsgrundlage
- 1.03 Geltungsbereich
- 1.04 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 17. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes

1.1 Inhalt der Planänderung

2.0 Flächennachweis

3.0 Verkehr

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

5.0 Altlasten

6.0 Kreisarchäologie

7.0 Naturschutz- und Landschaftspflege

8.0 Plandarstellung

9.0 Nachrichtliche Übernahmen

10.0 Hinweise aus der Fachplanung

11.0 Umweltbericht

- 11.01 Einleitung
- 11.02 Beschreibung der Umweltauswirkungen
- 11.03 Allgemein verständliche Zusammenfassung

12.0 Verfahrensvermerk

Anlage

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a Abs. 1 BauGB

1.0 Allgemeines

1.01 Vorbemerkung

Die Samtgemeinde Boldecker Land besteht aus den Mitgliedsgemeinden Barwedel, Bokendorf, Jembke, Tappenbeck, Osloß und Weyhausen. Nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) ist die Samtgemeinde Boldecker Land und damit auch die Gemeinde Jembke, in dem dieses Bauleitplanverfahren durchgeführt wird, 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 für den Großraum Braunschweig (RROP 2008) übernommen.

Die Gemeinde Jembke liegt im nordöstlichen Samtgemeindegebiet in einem ländlich geprägten Raum. Im RROP 2008 sind für den Bereich der Ortslage und dessen direkten Umgebung keine besonderen zeichnerischen Darstellungen (Siedlungsflächen) enthalten. Die Standorte ohne besondere Funktionszuweisung unterliegen der Eigenentwicklung. Diese orientieren sich am örtlichen Entwicklungsstand.

Von Nord nach Süd verläuft die B 248 durch den Ort, die im RROP 2008 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (IV 1.4 (2) [Z]^{*}) dargestellt ist.

Der gesamte Ort liegt in einem Vorranggebiet für die Wasserwirtschaft (III 2.5.2 (6) [Z]^{*}).

In Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.

Am südöstlichen und südwestlichen Ortsrand angrenzend befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (9) [G]^{**}). Vorbehaltsgebiete mit besonderen Schutzfunktionen des Waldes (III 2.2 (9) [G]^{**} und III 3.3 [G]^{**}) befinden sich im Westen und Osten der Ortslage.

Ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung / Kies (III 2.3. (3) [G]^{**}) befindet sich weitläufig südlich der Ortslage.

Im Westen grenzen Abwasserverwertungsflächen (IV 4 (3) [G]^{**}) an.

Für das direkte Plangebiet sind im RROP 2008 keine besonderen Flächendarstellungen enthalten. Eine Ausnahme bildet eine geringe Flächeninanspruchnahme für ein Vorbehaltsgebiet mit besonderer Schutzfunktion des Waldes (III 2.2 (9) [G]^{**} und III 3.3 [G]^{**}).

In Vorbehaltsgebieten sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete und ihre Randbereiche in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Dem mit dem Vorbehalt Natur und Landschaft verbundenen Belangen ist bei der Abwägung mit den konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Jembke zeichnet sich durch eine günstige Lagebeziehung zu den benachbarten Grundzentrum Weyhausen und dem nahegelegenen Oberzentrum Wolfsburg aus, wohin auch die Hauptmobilitätsströme ausgerichtet sind. Mit Anbindung über die B 248 und mehreren Bushaltepunkten ist die Gemeinde gut an die Zentren angebunden.

^{*} [Z] = Ziel der Raumordnung (nach § 3 Nr. 2 ROG)

^{**} [G] = Grundsatz der Raumordnung (nach § 3 Nr. 3 ROG)

Die günstige Lage zum Oberzentrum Wolfsburg begünstigt eine stetige Siedlungsentwicklung. Jembke verfügt über leistungsstarke Strukturen im Bereich der Nahversorgung. Durch die Grundschule und den Kindergarten ist eine gehobene Infrastruktur vorhanden.

In der Samtgemeinde Boldecker Land leben mit Stand 01.04.2020 insgesamt 10.206 Einwohner. Die Mitgliedsgemeinde Jembke hat z.Zt. 2.038 Einwohner (nur Hauptwohnungen, Stand: 01.04.2020).¹⁾

1.02 Rechtsgrundlage

Der Flächennutzungsplanänderung liegt der Inhalt des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land zugrunde.

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der durch die Änderung erfasste Bereich als Fläche für die Landwirtschaft und als Fläche für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) sowie als Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) dargestellt. Diese Darstellungen stimmen jedoch nicht mit der vorhandenen bzw. geplanten Nutzung überein. Mit der vorliegenden Planung wird die Weiterentwicklung der bisherigen Nutzung zu einem Sondergebiet für Freizeit und Erholung für die ortsansässige Bevölkerung der Mitgliedsgemeinde Jembke vorbereitet. Entsprechend der bisherigen und zukünftigen Nutzung wird im Flächennutzungsplan die Fläche als Sonderbaufläche – Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) dargestellt.

Gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan „SO - Freizeit und Erholung“ im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) aufgestellt. Damit wird sichergestellt, dass das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes kommt die Samtgemeinde Boldecker Land ihrer Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) nach, wonach sie Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis).

1.03 Geltungsbereich

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans werden Flächen im Nordwesten der Mitgliedsgemeinde Jembke erfasst. Die genaue Gebietsabgrenzung ist aus den anliegenden zeichnerischen Plananlagen ersichtlich.

1.04 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planungsziel ist die Schaffung eines Freizeit und Erholungsgeländes, welches hauptsächlich von der ortsansässigen Bevölkerung der Mitgliedsgemeinde Jembke, z.B. Besuche von Schule und Kindergarten, genutzt werden soll.

1.1 Inhalt der Planänderung

Im Nordwesten der Mitgliedsgemeinde Jembke wird auf derzeit ca. 2,1 ha dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen die Möglichkeit zur Anlage eines Sondergebietes Freizeit und Erholung vorbereitet. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung erfolgt die Darstellung als Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO).

¹⁾ eigene Zählung der SG Boldecker Land

2.0 Flächennachweis

Die Gesamtgröße beträgt ca. 2,1 ha.

3.0 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen. Die Einbindung des Plangebietes in das öffentliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplans treten keine wesentlich geänderten Bedingungen gegenüber dem bestehenden, wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land ein.

Das Grundstück ist nicht durch die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasser) erschlossen.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Gifhorn ist hier eine dezentrale Schmutz- und Regenwasserentwässerung erforderlich.

Weitere Details sind mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn zu klären, ein Anschluss an die Anlagen der WEB erfolgt nicht.

Ob es aufgrund der Bodenverhältnisse möglich sein wird, das anfallende Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen, wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan berücksichtigt. Insofern wird auf der Ebene des Flächennutzungsplanes darauf verzichtet.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Träger der Müllentsorgung. Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn ist zu beachten.

5.0 Altlasten

Um Vorkommen von Kampfmitteln ausschließen zu können, wurde im Zusammenhang mit dem im Parallelverfahren aufgestellten B-Plan „SO-Freizeit und Erholung“ beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben.

Die Auswertung hat ergeben, dass keine Kampfmittelbelastung für das Plangebiet vorliegt.

Außerdem ist 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, sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim LGLN, Regionaldirektion Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

6.0 Kreisarchäologie

In den geplanten Bereichen sind keine Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüg-

lich 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).

7.0 Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Samtgemeinde Boldecker Land in der Gemeinde Jembke Sonderbauflächen Freizeit und Erholung dar, mit denen ein Eingriff in verschiedene Schutzgüter vorbereitet wird, der auszugleichen ist. Eine ausführliche und abschließende Bilanzierung sowie die Festlegung von Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Nach § 1 Abs. 8 Nr. 7 BauGB sind bei Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ebenso zu berücksichtigen wie gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch den Umbau und Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie durch die Versiegelung sollen möglichst außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Eine genaue Zuordnung von Eingriff zu Ausgleich soll jedoch im Zuge des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes erfolgen, da erst hier der genaue Umfang des Eingriffs ermittelt werden kann. Auf dieser Ebene werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen dann beispielsweise durch Festsetzungen im Bebauungsplan und / oder Regelungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages rechtsverbindlich gesichert und zugeordnet.

Eine ausführliche und abschließende Bilanzierung sowie die Festlegung von Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter auf den Umweltbericht (s. Punkt 11 der Begründung) verwiesen.

8.0 Plandarstellung

Planungsgrundlage für die Änderung bilden Ausschnitte aus der topographischen Karte im Maßstab 1 : 25.000 und Ausschnitte aus der AK5.

Die Nutzungsdarstellungen entsprechen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990; beide Gesetze in den z.Zt. geltenden Fassungen.

9.0 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Zone III B des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes sowie der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III B 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 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.

10.0 Hinweise aus der Fachplanung

Verfahrensstand: § 4 (1) BauGB

Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleitungen der Bundeswehr - vom 05.08.19

Das Plangebiet liegt im Hubschraubertiefflugkorridor.

Es bestehen keine Bedenken, wenn bauliche Anlagen einschl. untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiben.

Hinweis: Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Ist auf Ebene des F-Plans nicht relevant.

Deutsche Telekom Technik GmbH - vom 16.08.19

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des TK-Netzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der TK-Linien vorzusehen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Ist auf Ebene des F-Plans nicht relevant.

Amt f. Regionale Landesentwicklung Braunschweig - vom 21.08.19

Die Fläche liegt unweit des Gebietes der Unternehmensflurbereinigung A 39-Jembke.

Kompensationsmaßnahmen bitte ich außerhalb des Flurbereinigungsgebietes zu planen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Ist auf Ebene des F-Plans nicht relevant.

Landesamt f. Bergbau, Energie und Geologie- vom 28.08.19

Fachbereich Bauwirtschaft:

Wasserlösliche Gesteine treten im Untergrund des Planungsgebietes nur in sehr großer Tiefe auf, so dass Erdfälle nach unserem derzeitigen Kenntnisstand unwahrscheinlich sind. Bisher ist im Gebiet kein Erdfall oder Schadensfall bekannt geworden, der auf natürliche Verkarstung bzw. Subrosion in dieser Tiefe zurückzuführen ist.

Formal wird die Planungsfläche als Erdfallgefährdungskategorie 1 eingestuft (gem. Erlass des Nds. Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ v. 23.2.87, AZ: 305.4-24 111/2 -). Konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung sind für die Gefährdungskategorie nicht vorgesehen.

Insofern eine detaillierte Baugrunduntersuchung keine Hinweise auf Subrosion/Verkarstung am Standort erbringt, kann daher bei Baumaßnahmen im Planungsbereich auf Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Ist auf Ebene des F-Plans nicht relevant.

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst

- vom 26.08.19

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im B-Plan „SO – Freizeit und Erholung“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, beachtet.

Nds. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel

- vom 03.09.19

Hinweis auf die Einleitung des Planfeststellungsverfahrens für den Neubau der geplanten Baumaßnahme A 39 zwischen Lüneburg und Wolfsburg, 7. Abschnitt, mit der die Beschränkungen des § 9 a Abs. 1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes (Veränderungssperre, Vorkaufsrecht) gelten. Der Planfeststellungsbeschluss liegt mit Datum vom 30.04.18 vor.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 09.09.19

Aus forstfachlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass bei Waldverlust die Waldumwandlungstatbestände gem. § 8 NWaldG gegeben sind, womit regulär eine vorherlaufende Genehmigung zur Waldumwandlung verbunden wäre, es sei denn, die Umwandlung wird erforderlich durch die Regelungen in einem B-Plan, wodurch die Genehmigung entfällt.

Anmerkung:

Mit dem Thema „Waldumwandlung“ befasst sich der im Parallelverfahren aufgestellte B-Plan „SO – Freizeit und Erholung“.

Auf Ebene des F-Plans ist nichts weiter zu veranlassen.

Landkreis Gifhorn - vom 12.09.19

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Für die Waldumwandlung liegt das beauftragte Gutachten der Waldbehörde im Entwurf vor. Für die ermittelte Ersatzaufforstungsgröße ist eine geeignete Fläche zu suchen. Diese sollte mit der Waldbehörde abgestimmt werden.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und im B-Plan „SO – Freizeit und Erholung“ beachtet.

Auf Ebene des F-Plans ist nichts weiter zu veranlassen.

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Im weiteren Verfahren ist das Plangebiet hinsichtlich des einwirkenden Lärms (Sportanlagen, Gewerbe, Verkehr, Energieerzeugung,) als auch bezüglich des möglicherweise von ihm ausgehenden Lärms zu beschreiben. Dabei ist die Einhaltung der üblichen Richt- und Orientierungswerte darzustellen.

Aufgrund der bekannten Tätigkeiten zur Förderung von Erdöl/Erdgas in der Region wird empfohlen, das Landesamt f. Bergbau, Energie und Geologie am Verfahren zu beteiligen.

Anmerkung:

Die gegebenen Hinweise werden im B-Plan „SO – Freizeit und Erholung“ beachtet.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wurde am Verfahren beteiligt. Für den F-Plan relevante Hinweise wurden nicht gegeben.

Verfahrensstand: § 4 (2) BauGB**Deutsche Telekom Technik GmbH - vom 05.10.20**

Siehe Stellungnahme vom 16.08.19.

Inhalt der Stellungnahme:

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des TK-Netzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der TK-Linien vorzusehen.“

Wir bitten unsere Trasse mit einem Leitungsrecht zu versehen.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist auf Ebene des F-Plans nicht relevant.

Nds. Landesbehörde f. Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel - vom 16.10.20

Es bestehen auch weiterhin grundsätzliche keine Bedenken. Hinweis auf Stellungnahme vom 03.09.19:

Inhalt der Stellungnahme:

„Hinweis auf die Einleitung des Planfeststellungsverfahrens für den Neubau der geplanten Baumaßnahme A 39 zwischen Lüneburg und Wolfsburg, 7. Abschnitt, mit der die Beschränkungen des § 9 a Abs. 1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes (Veränderungssperre, Vorkaufsrecht) gelten. Der Planfeststellungsbeschluss liegt mit Datum vom 30.04.18 vor.“

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist auf Ebene des F-Plans nicht relevant.

WEB - vom 27.10.20

Hinweis auf unsere Stellungnahme vom 30.09.20.

Inhalt der Stellungnahme:

„Das Grundstück ist nicht durch die öffentliche Kanalisation erschlossen, weder ein Schmutzwasserkanal noch ein Regenwasserkanal existieren auf Höhe der Zufahrt zum Grundstück. Der nächste Schmutzwasserkanal ist rd 180 m entfernt.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Gifhorn ist hier eine dezentrale Schmutz- und Regenwasserentwässerung erforderlich. Voraussichtlich ist für das Schmutzwasser eine Kleinkläranlage mit Ablaufklasse D vorzusehen.

Weitere Details sind mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn zu klären, ein Anschluss an die Anlagen der WEB erfolgt nicht.“

Anmerkung:

Die Stellungnahme der WEB vom 30.09.19 wurde im B-Planverfahren beachtet.

Auf Ebene des F-Plans sind die gegebenen Hinweise nicht relevant.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 29.10.20

Aussagen unseres Schreiben vom 09.09.20 halten wir weiterhin aufrecht.

Inhalt des Schreibens:

„Aus forstfachlicher Sicht wird darauf hingewiesen, das bei Waldverlust die Waldumwandlungstatbestände gem. § 8 NWaldG gegeben sind, womit regulär eine vorherlaufende Genehmigung zur Waldumwandlung verbunden wäre, es sei denn, die Umwandlung wird erforderlich durch die Regelungen in einem B-Plan, wodurch die Genehmigung entfällt.“

Zusätzlich Hinweis zu den Kompensationsflächen A1 bis A3, dass angrenzende Ackerflächen auch zukünftig erreichbar sein müssen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Mit den Hinweisen befasst sich der im Parallelverfahren aufgestellte B-Plan „SO – Freizeit und Erholung“.

Auf Ebene des F-Plans ist nichts weiter zu veranlassen.

Landkreis Gifhorn - vom 29.10.20
Untere Denkmalschutzbehörde

Es sind keine Baudenkmale vorhanden, somit sind Auflagen seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht erforderlich

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des F-Plans sind die Hinweise jedoch nicht relevant.

Landesamt f. Bergbau, Energie und Geologie - vom 30.10.20

Fachbereich Bauwirtschaft:

Wasserlösliche Gesteine treten im Untergrund des Planungsgebietes nur in sehr großer Tiefe auf, so dass Erdfälle nach unserem derzeitigen Kenntnisstand unwahrscheinlich sind. Bisher ist im Gebiet kein Erdfall oder Schadensfall bekannt geworden, der auf natürliche Verkarstung bzw. Subrosion in dieser Tiefe zurückzuführen ist.

Formal wird die Planungsfläche als Erdfallgefährdungskategorie 1 eingestuft (gem. Erlass des Nds. Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ v. 23.2.87, AZ: 305.4-24 111/2 -). Konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung sind für die Gefährdungskategorie nicht vorgesehen.

Insofern eine detaillierte Baugrunduntersuchung keine Hinweise auf Subrosion/Verkarstung am Standort erbringt, kann daher bei Baumaßnahmen im Planungsbereich auf Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Anmerkung:

Die Hinweise wurden bereits in der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt und sind somit bekannt.

Auf Ebene des F-Plans sind die Hinweise jedoch nicht relevant.

11.0 Umweltbericht

11.01 Einleitung

Kurzdarstellung der Ziele und Zwecke des Flächennutzungsplanes

Im Nordwesten der bebauten Ortslage von Jembke werden seit einigen Jahren Flächen zu „Freizeitzwecken“ genutzt, die sich zukunftsorientiert zu einem Freizeit und Erholungsgelände in der Hauptsache für die ortsansässige Bevölkerung entwickeln sollen. Zur planungsrechtlichen Absicherung sollen hierfür die erforderlichen Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

11.02 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Um Veränderungen des Umweltzustands zu ermitteln, wurden Fachbüros mit der Erarbeitung eines Forstgutachtens sowie eines naturschutzfachlichen Eingriffsgutachtens beauftragt.

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale 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 dokumentiert und bewertet.

Schutzgut Mensch

Von den durch die angestrebte Planung ausgehenden Wirkungen (Lärm sowie visuelle Beeinträchtigungen) sind die östlich angrenzenden Wohngebiete unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner seit längerer Zeit bestehenden Freizeitnutzung ein Areal mit mittlerer Bedeutung für die angrenzenden Wohnbebauungen dar.

Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sowie Verkehrslärm von den umgebenden Bundes- und Kreisstraßen sind für die angrenzenden Wohnbebauungen bis heute von prägender Bedeutung.

Aufgrund der Vorbelastungen ist die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes insgesamt von geringer Bedeutung.

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.

Entsprechend der Nutzungssituation zeigt sich das Plangebiet mit Ausnahme von ein paar älteren Eichen floristisch verarmt. Ebenso verhält es sich mit den festgestellten Tierarten, da die Lebensraumbedingungen als ungünstig anzusehen sind.

In den angrenzenden Wohnbauflächen ist die Vegetation der Hausgärten entsprechend der unterschiedlichen Aneignung der Gärten durch Anbau- und Ziergartenteile ausgeprägt.

Bezüglich des Pflanzenartenschutzes kommt dem Plangebiet eine geringe Bedeutung zu.

Bei den Tierarten ergibt sich eine unterdurchschnittliche Bedeutung.

Schutzgut Fläche

Der mittlere Versiegelungsgrad im Gesamtgebiet der Gemeinde Jembke beträgt nach NIBIS – Kartenserver ca. 4,8 % und liegt damit leicht unter dem Landeswert von 6,4 % (Stand 2012).

Durch die geplante Bebauung wird sich der Versiegelungsgrad in der Gemeinde Jembke um weniger als 0,1 % erhöhen und kann insgesamt als kaum erheblich eingestuft werden.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Bedingt durch eine seit langer Zeit praktizierte Freizeitnutzung sind Teile des Plangebietes in erheblichen Maß verändert. Der ursprüngliche Bodentyp ist hier zwar weitestgehend zerstört, grundlegende Eigenschaften eines Bodens, wie z.B. die Lebensraumfunktion für Pflanzen ist jedoch vorhanden.

Mit der geplanten Überbauung wird der Boden zwar an diesen Stellen irreversibel verändert, eine besondere Schwere des Eingriffs ist nicht gegeben, da den betroffenen Bodentypen keine herausragende Bedeutung, Schutzwürdigkeit oder -bedürftigkeit zukommen.

Beeinträchtigungen durch Altlasten werden nicht vermutet.

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.

Das Schutzgut Wasser ist im Bereich des Plangebietes nicht frei von Vorbelastungen. Das Grundwasserleitsystem ist z.B. durch das Absenken des Grundwasserspiegels, Bodenversiegelungen infolge Überbauung etc. nachhaltig verändert.

Natürliche Oberflächengewässer (Quellen, Bäche, Tümpel etc.) sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Von den im Plangebiet künstlich angelegten Teichen gehen keine positiven Auswirkungen auf das Wasserregime aus.

Die Freizeitflächen befinden sich zwar insgesamt in der Zone IIIB des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes sowie der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB für das Wasserwerk Brackstedt / Weyhausen. Momentan resultiert daraus aber keine besondere Bedeutung.

Schutzgut Luft und Klima

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im Anschluss an bestehende Bebauung. Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Baugebiete aufgrund von Staubimmissionen aus ackerbaulicher landwirtschaftlicher Nutzung. Quellen mit erheblichem Ausstoß von Luftschadstoffen sind nicht vorhanden.

Gebiete mit besonderer Funktion im Klimahaushalt oder für die Luftreinhaltung sind nicht ausgewiesen.

Durch die geplante Nutzung (Café) wird sich die Belastung zur Luftschadstoffe leicht erhöhen. Über den rechtlich zulässigen Rahmen hinausgehende Umweltbelastungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Dem Plangebiet kommt aufgrund der Kleinräumigkeit nur eine durchschnittliche Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft zu.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die bereits bestehende Nutzung mit Gebäuden und Einrichtungen (Tiergehege u.ä.) ist der betrachtete Landschaftsausschnitt in einem gewissen Maße geprägt.

Die geplante Ergänzung der Bebauung wird sich nur wenig auf das Landschaftsbild auswirken, da der bestehende Charakter grundsätzlich bestehen bleibt. Allerdings wird sich durch die Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs die bestehende Belastungssituation noch verstärken.

Die vorhabensbedingten Veränderungen sind für das Schutzgut Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart, Schönheit) als erheblicher Eingriff zu bewerten.

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.

Das Vorhaben bedingt außer auf das Schutzgut Landschaftsbild, keine erheblichen Eingriffe.

Durch die Bebauung kommt es zu einer partiell vollständigen Zerstörung des Bodens. Da es sich bei den vorhandenen Bodentypen nicht um Böden von besonderer Bedeutung handelt, kommt dem Schutzgut keine herausragende Bedeutung, Schutzwürdigkeit oder -bedürftigkeit zu.

Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind bei gleichzeitiger Aufwertung durch geeignete Kompensationsmaßnahmen als gering zu beurteilen.

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

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Mit dem Flächennutzungsplan werden Flächen für eine Weiterentwicklung eines Freizeit- und Erholungsgebietes in der Gemeinde Jembke vorbereitet. Konkrete Maßnahmen werden in dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Sondergebiet Freizeit und Erholung“ geregelt.

Umweltauswirkungen werden durch den Verlust von Biotopfunktionen durch Versiegelung und durch den zunehmenden Kraftfahrzeugverkehr erwartet. Aufgrund der Vorbelastungen sind besondere Lärmimmissionen und landwirtschaftliche Immissionen hinzunehmen.

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 Verbesserungen erreicht werden.

Die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, die im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen der Planung würden die Flächen nach Aufgabe der Freizeitnutzung entsiegelt und einer forstlichen Nutzung zugeführt. Die vorhandenen Beeinträchtigungen aus intensiv ackerbaulicher Nutzung bleiben für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen keine Anforderungen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die bereits vorhandene Nutzung und die geplante Weiterentwicklung sind Alternativen zum Standort nicht möglich.

Die Samtgemeinde hat sich für die Änderung des Flächennutzungsplanes entschieden, um die vorhandene Nutzung zu erhalten und ihm eine Zukunft zu geben.

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden Fachplanungen ausgewertet. Eine ausführliche und abschließende Bilanzierung sowie die Festlegung von Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene des im Parallelverfahren aufgestellten verbindlichen Bauleitplanes.

11.03 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Planes den tatsächlichen Nutzungen anzupassen.

Eingriffe in vorhandene Natur- und Landschaftspotenziale sind durch die Umsetzung der mit dem Flächennutzungsplan vorbereiteten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen nicht zu erwarten.

12.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit der dazugehörigen 17. Änderung des Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Boldecker Land gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2020 bis 02.11.2020 öffentlich ausgelegen. Die Begründung wurde unter Berücksichtigung/Behandlung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 25.03.2021 durch den Rat der Samtgemeinde beschlossen.

Weyhausen, den 22. APR. 2021

Siegel

Gez. Anja Meier
Samtgemeindebürgermeisterin

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a Abs. 1 BauGB

Ziel der Planaufstellung

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land wird erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Planes der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung und den geänderten Nutzungsansprüchen in der Gemeinde Jembke anzupassen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, um Flächen bereitzuhalten, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes realisiert werden sollen.

Konkret werden im Nordwesten der Ortslage die vorbereitenden bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes für Freizeit und Erholung für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen. Von der Gemeinde werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkrete Regelungen getroffen. Infolgedessen wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung darauf verzichtet.

Aufgrund der vom Gesetzgeber vorgesehenen Zweistufigkeit der Bauleitplanung ist eine Übereinstimmung der verbindlichen Bauleitplanung mit der vorbereitenden Bauleitplanung unumgänglich.

Verfahrensablauf

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand in der Zeit vom 05.08.2019 bis 06.09.2019 statt.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gem. § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 06.09.2019 aufgefordert.

Vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wurden Hinweise auf die Bodenarten im Plangebiet gegeben.

Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst, LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, wurde mitgeteilt, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet unterstellt werden kann.

Seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde der Hinweis gegeben, dass bei Waldverlust die Waldumwandlungstatbestände gem. NWaldG gegeben sind.

Von Seiten der unteren Boden und Immissionsschutzbehörde des Landkreises Gifhorn wurde der Hinweis gegeben, dass auf die möglicherweise auftretenden Lärmeinwirkungen einzugehen ist.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Flächennutzungsplan mit Begründung den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 02.10.2020 bis 02.11.2020 vorgestellt. In diesem Verfahrensschritt wurden vom Inhalt her die selben Stellungnahmen abgegeben. Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „SO-Freizeit und Erholung“ aufgestellt wurde, und auf dieser Ebene erst konkrete Aussagen zu den Planungszielen möglich sind, konnte die Berücksichtigung der Stellungnahmen auf Bebauungsplan übertragen werden.

Von privater Seite wurden im Planverfahren keine Stellungnahmen abgegeben.

Beurteilung der Umweltbelange

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes greift die Samtgemeinde Boldecker Land in der Gemeinde Jembke neue Flächen für die Entwicklung eines Sondergebietes für Freizeit und Erholung für die ortsansässige Bevölkerung auf.

Für die Neuausweisung wird ein Eingriff in verschiedene Schutzgüter vorbereitet, der auszugleichen ist. Eine ausführliche und abschließende Bilanzierung sowie die Festlegung von Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, da erst hier der genaue Umfang des Eingriffs ermittelt werden kann. Auf dieser Ebene werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen dann beispielsweise durch Festsetzungen im Bebauungsplan und / oder Regelungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages rechtsverbindlich gesichert und zugeordnet.

Aus diesem Grund kann auf Ebene des Flächennutzungsplanes darauf verzichtet werden.

Abwägungsvorgang

Bei Nichtzustandekommen der Planung würden die Flächen nach Aufgabe der Freizeitnutzung entsiegelt und einer forstlichen Nutzung zugeführt. Die vorhandenen Beeinträchtigungen aus intensiv ackerbaulicher Nutzung bleiben für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten.

Durch die bereits vorhandene Nutzung und die geplante Weiterentwicklung sind Alternativen zum Standort nicht möglich.

Die Samtgemeinde hat sich für die Änderung des Flächennutzungsplanes entschieden, um die vorhandene Nutzung zu erhalten und ihm eine Zukunft zu geben.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden Fachplanungen ausgewertet. Eine ausführliche und abschließende Bilanzierung sowie die Festlegung von Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene des im Parallelverfahren aufgestellten verbindlichen Bauleitplanes.

Die Umweltbelange wurden ausreichend gewürdigt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 25.03.2021 vom Rat der Samtgemeinde der Feststellungsbeschluss gefasst.

Am 02.07.2021 wurde vom Landkreis Gifhorn unter dem Aktenzeichen BAU-B OPL 20201-01350 6121-01/30/17 die Genehmigung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes erteilt.

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9 für den Landkreis Gifhorn ist die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes am 30.07.2021 wirksam geworden.