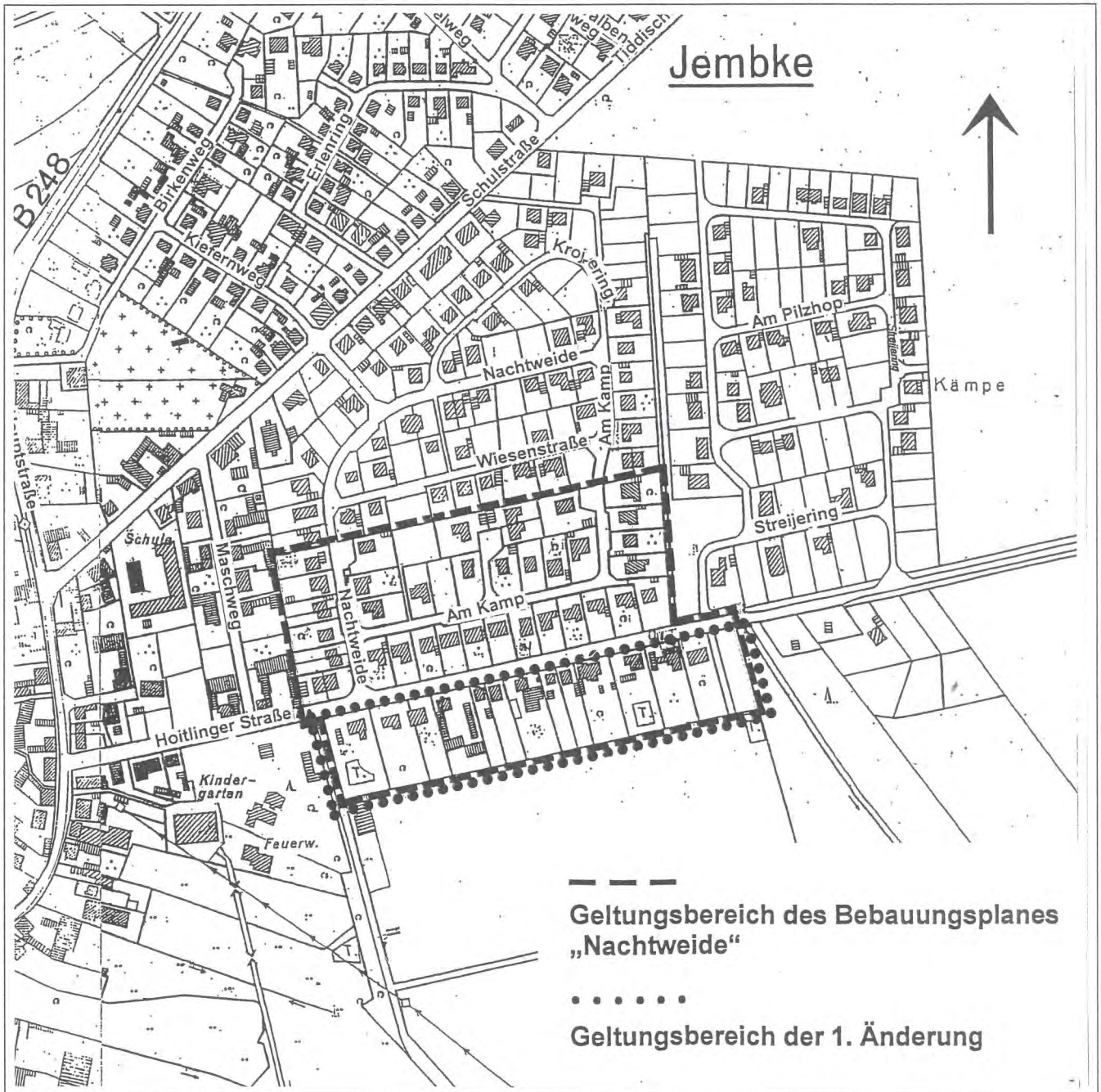


Abschrift der Urschrift

Bebauungsplan „Nachtweide“, 1. Änderung Gemeinde Jembke



Inhaltsverzeichnis:

- Planunterlage im Maßstab 1 : 1000
- Planzeichenerklärung
- Verfahrensvermerke
- Begründung

PLANUNTERLAGE 1 : 1000

angefertigt vom Katasteramt Gifhorn

Stand vom : 02/2008 Az. : L4-57/08

Kartengrundlage Liegenschaftskarte

Gemarkung : Jembke Flur : 17

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).



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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

WA

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

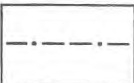
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

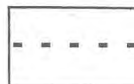


Baugrenze

Sonstige Planzeichen



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



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.

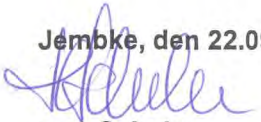
Die Bestimmungen der Trinkwasserschutzzonenvordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.

Präambel

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

Jembke, den 22.09.2008

L.S.


gez. Schulze
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Jembke, den 22.09.2008


gez. 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 Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 – Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Februar 2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 16.09.08

Katasteramt Gifhorn

L.S.

gez. Jürgens

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 05.03.2008

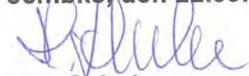
C·G·P
Stadtplanung GmbH
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf

gez. Langer

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.06.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 01.07.2008 bis 01.08.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jembke, den 22.09.2008



gez. Schulze
Bürgermeister

~~Erneute öffentliche Auslegung/mit Einschränkung~~

~~Der 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 § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und~~
~~Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am~~~~ortsüblich~~
~~bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der~~
~~Begründung haben vom~~~~bis~~
~~gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.~~

Jembke, den

Schulze
Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Jembke, den

Schulze
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.09.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jembke, den 22.09.2008


gez. Schulze
Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 3 Satz 2/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: _____) unter Auflagen/Maßgaben /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/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am _____ beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. 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 30.09.08 im Amtsblatt Nr. 9 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.2008 rechtsverbindlich geworden.

Jembke, den 10.10.2008



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

ABSCHRIFT

Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Nachtweide“, 1. Änderung der 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 Rechtsgrundlagen
2. **Planinhalte**
 - 2.01 Erschließung
 - 2.02 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 2.03 Ver- und Entsorgung
 - 2.04 Altlasten
 - 2.05 Kreisarchäologie
 - 2.06 Natur- und Landschaftsschutz
3. **Plandarstellung**
4. **Nachrichtliche Übernahmen**
5. **Kosten und Finanzierung**
6. **Hinweise aus der Fachplanung**
7. **Umweltbericht**
 - 7.01 Einleitung
 - 7.02 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 7.03 Zusätzliche Angaben
8. **Verfahrensvermerk**

Anlage

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 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-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.

Auch nach der Neufassung des RROP 2008, Satzungsbeschluss vom 20.12.2007, stimmen die zeichnerischen Festsetzungen im Wesentlichen mit denen des wirksamen RROP überein.

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

In dem aus dem Jahre 1977 stammenden Bebauungsplan „Nachtweide“ wurden südlich der Hoitlinger Straße u.a. Baugrenzen festgesetzt, die nicht mehr den im Laufe der Jahre veränderten Nutzungsansprüchen entsprechen. Um hier den Eigentümern, z.B. für deren Kinder, die Möglichkeit zur rückwärtigen Bebauung ihrer Grundstücke geben zu können, wird der Bebauungsplan an die geänderten Nutzungsansprüche angepasst.

Weiterer Handlungsbedarf besteht auch für die Grundstücke Hoitlinger Straße 14, 16, 18 und 20. Zum einen hat auf diesen Grundstücken, wie auch im gesamten durch die Planänderung erfassten Bereich, die Wohnnutzung Vorrang. Landwirtschaftliche Betriebe, die der näheren Umgebung ein dörfliches Gepräge geben, sind nicht vorhanden. Hinzu kommt ein unterschiedlicher Regelungsinhalt zwischen der wirksamen Fassung des F-Planes der Samtgemeinde Boldecker Land und dem B-Plan „Nachtweide“ bezüglich der Arten der baulichen Nutzungen. Während der F-Plan für die betroffenen Grundstücke die Darstellung als „Wohnbauflächen“ enthält, setzt der B-Plan „Dorfgebiete“ fest. Da der Gesetzgeber aber vorschreibt, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist hier eine Klarstellung erforderlich. Für die Grundstücke Hoitlinger Straße 14, 16, 18 und 20 ist die Art der baulichen Nutzung in „Allgemeine Wohngebiete“ zu ändern.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich insbesondere die Nutzung und Überbauung der Grundstücke 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, Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Somit wird das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, eingehalten.

1.04 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst Flächen südlich der Hoitlinger Straße, die im Bebauungsplan „Nachtweide“ zum Teil als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und als Dorfgebiete (§ 5 BUNVO) festgesetzt sind.

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 Erschließung

Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die rückwärtig zu erschließenden Grundstücke werden über private Zufahrten, die durch Baulasten bzw. dingliche Dienstbarkeiten gesichert werden, verkehrlich angebunden.

2.02 Bauliche und sonstige Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO) bestimmt.

Entsprechend der vorhandenen Bauweise wird das Einzel- bzw. Doppelhaus in offener Bauweise vorgesehen, da das frei stehende Einzelhaus ortstypisch und landschaftscharakteristisch ist. Mit der Zulässigkeit von Doppelhäusern soll auch eine energie- und baugrundsparende Gebäudeart ermöglicht werden. Unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB) erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3.

In Anpassung an die bestehende Bebauung wird die II-geschossige Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzten Werte unterschreiten die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO 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 an die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen 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

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

2.03.4 Oberflächenwasser

Das von den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser wird in den vorhandenen Regenwasserkanal geleitet. Das aus den durch Überbauung versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird über den südlich des Plangebietes verlaufenden Graben der „Kleinen Aller“ zugeführt, so dass die Vorflut sicher gestellt ist.

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.

2.03.5 Energie und Gas

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

2.03.6 Abfallbeseitigung

Für die Abfallbeseitigung ist die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen. Nach Entleerung der Müllbehälter sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Die Nutzer der Grundstücke, deren Grundstücke nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können.

2.04 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 zentralen Polizeidirektion Hannover umgehend zu benachrichtigen.

2.05 Kreisarchäologie

Es 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).

2.06 Natur- und Landschaftsschutz

Vorbemerkungen

Die Gemeinde Jembke möchte für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Nachtweide“ auf bisher unbebauten Flächen den Grundstückseigentümern die Möglichkeit einer weiteren Bebauung z.B. für deren Kinder schaffen. Dafür ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Lage

Das Plangebiet grenzt südlich an die Hoitlinger Straße und östlich an den Dannhopsweg. Angrenzend an die östliche Plangebietsgrenze schließt eine Waldfläche an.

Nach den einschlägigen Bestimmungen der Nds. Bauordnung (NBauO) und dem Nds. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) sind zwischen Wald und baulichen Anlagen mit Feuerstätten bestimmte Abstände einzuhalten. Eine gesetzliche Regelung zur Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen Wald und Wohnbebauung zum Schutz vor umstürzenden Bäumen gibt es jedoch nicht. Nach herrschender Meinung wird eine 15 m breite Abstandsfläche für ausreichend angesehen, denn auch der Eigentümer der Waldflächen hat die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen, insbesondere nachhaltigen Bewirtschaftung. Dazu gehören auch Verjüngungsmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen.

Gesamtbeurteilung des Eingriffs

Für die aktuelle Planänderung ist festzustellen, keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vorliegen.

Es 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).

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 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 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

Die Finanzierung der Maßnahme ist durch den Haushaltsplan der Gemeinde abgesichert.

6. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Nieders. Forstamt Danndorf – vom 13.05.2008

Aus Gründen der Gefahrenabwehr ist ein Sicherheitsabstand als baufreie Zone von mind. 25 bis 30 m einzuhalten.

Die geringen Abstände im Osten des Plangebietes werden aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange nicht befürwortet. Sollte an den zu geringen Bauabständen zum Wald festgehalten werden, wäre darauf hinzuwirken, dass vertragliche Regelungen den Eigentümer des angrenzenden Waldes von zusätzlichen Belastungen freistellt, z.B., dass die Verkehrssicherungspflicht am Waldrand als Grunddienstbarkeit auf die angrenzenden Grundstücke übertragen. Angeregt wird auch eine vertragliche Regelung zur Freistellung des Waldeigentümers von Schadensersatzansprüchen Dritter. Dieses ist aber aufgrund der Bestandssituation nur bei dem 15 m Bauabstand vertretbar.

Anmerkung:

Nach den einschlägigen Bestimmungen der Nds. Bauordnung (NBauO) und dem Nds. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) sind zwischen Wald und baulichen Anlagen mit Feuerstätten bestimmte Abstände einzuhalten. Eine gesetzliche Regelung zur Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen Wald und Wohnbebauung zum Schutz vor umstürzenden Bäumen gibt es jedoch nicht. Nach herrschender Meinung wird eine 15 m breite Abstandsfläche für ausreichend angesehen, denn auch der Eigentümer der Waldflächen hat die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen, insbesondere nachhaltigen Bewirtschaftung. Dazu gehören auch Verjüngungsmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen.

In die aktuelle Planänderung wurden u.a. die im rechtswirksamen B-Plan „Nachtweide“ südlich der Hoytlinger Straße verbindlich festgesetzten Baugrenzen mit 3 m Abstand zur östlichen Plangebietsgrenze übernommen. Auf diese Regelung hat der Eigentümer der Flächen auch ohne Planänderung einen Schutzanspruch.

Aller-Ohre-Verband - vom 13.05.08

Die angestrebte Versickerung des Oberflächenwassers wird begrüßt. Sollte dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich sein, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die die Ableitung des Niederschlagswassers auf das natürliche Maß reduzieren.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Gifhorn – vom 16.05.08**Bau- und Planungsamt**

Hinweis: Bei der Änderung der Nutzungsart muss auf die vorhandene Bebauung Rücksicht genommen werden, auch wenn die Festsetzungen dem des Flächennutzungsplanes angepasst werden.

Anmerkung:

In dem durch die Planänderung betroffenen Bereich hat die Wohnnutzung Vorrang. Landwirtschaftliche Betriebe, die der näheren Umgebung ein dörfliches Gepräge geben, sind nicht vorhanden. Der Bereich entspricht, so wie im B-Plan festgesetzt, dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Eine bauliche Verdichtung könnte z.B. Auswirkungen auf den Lebensraum von Fledermäusen haben.

Anmerkung:

Im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum B-Plan ist, wird auf den Artenschutz eingegangen. Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren führen aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Dem unmittelbaren Plangebiet kommt bezüglich der Fledermäuse insgesamt nur eine geringe Bedeutung zu. Entsprechend der Gebietsstruktur ist mit herausragenden Fledermausvorkommen nicht zu rechnen.

Untere AbfallbehördeAbfallrechtliche Stellungnahme/Müllabfuhr

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises ist zu beachten.

Anmerkung:

Aussagen zur Abfallentsorgung sind bereits Bestandteil der Begründung zum B-Plan.

Unterhaltungsverband Oberaller - vom 15.07.08

Der Abfluss des Niederschlagswassers ist auf das natürliche Maß zu reduzieren. Die Möglichkeit zur Versickerung ist zu prüfen.

Anmerkung:

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich.

Das von den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser wird in den vorhandenen Regenwasserkanal geleitet und das aus den durch Überbauung versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird über den südlich des Plangebietes verlaufenden Graben der „Kleinen Aller“ zugeführt, so dass die Vorflut sicher gestellt ist.

Nds. Forstamt Danndorf – vom 29.07.08

Es wird angeregt, eine aus Gründen der Gefahrenabwehr mögliche Anpassung der Baugrenzen im Übergangsbereich zum östlich angrenzenden Wald in Betracht zu ziehen. Unter den vorliegenden Verhältnissen dürfen dieses ca. 25 m sein.

Anmerkung:

Kommt die Gemeinde der Anregung des Nds. Forstamtes nach und setzt eine Abstandsfläche von 25 m zur östlichen Plangebietsgrenze fest, würde dieses zu Entschädigungsansprüchen seitens des Grundstückseigentümers führen, da dieser einen

Rechtsanspruch aus der im rechtswirksamen B-Plan „Nachtweide“ festgesetzten baulichen Nutzung besitzt.

Für die übrige Grundstücksfläche, die im ursprünglichen B-Plan „Nachtweide“ als nicht bebaubare Fläche festgesetzt war, ist nach den einschlägigen Bestimmungen der Nds. Bauordnung (NBauO) und dem Nds. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG), wonach zwischen Wald und baulichen Anlagen mit Feuerstätten bestimmte Abstände einzuhalten sind, eine Abstandsfläche von 15 m vertretbar. Nach herrschender Meinung wird eine 15 m breite Abstandsfläche für ausreichend angesehen, denn auch der Eigentümer der Waldflächen hat die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen, insbesondere nachhaltigen Bewirtschaftung. Dazu gehören auch Verjüngungsmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen.

7. Umweltbericht

7.01 Einleitung

Kurzdarstellung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist im verbindlichen B-Plan „Nachtweide“ als Dorfgebiet und allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ebenfalls wurden überbaubare Flächen festgesetzt, die den geänderten Nutzungsansprüchen der Grundstückseigentümer nicht mehr gerecht werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden diese Flächen für eine weitere Wohnbebauung neu geordnet.

Weiterhin wird mit der aktuellen Planung eine Klarstellung der Art der baulichen Nutzung für die Grundstücke Hoitlinger Straße 14, 16, 18 und 20 vorgenommen. Für diese Grundstücke enthält die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land die Darstellung als Allgemeine Wohngebiete, im B-Plan „Nachtweide“ sind diese Grundstücke als Dorfgebiet festgesetzt. Da der Gesetzgeber aber vorschreibt, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird die Art der baulichen Nutzung an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes angepasst.

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist, nach den Zielen der beabsichtigten Nutzung die betroffenen Bereiche neu zu ordnen. Dabei sollen die Flächen verträglichen Nutzungen zugeführt und bauliche Maßnahmen so gestaltet werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Mit diesem Ziel wird der Anforderung des § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

7.02. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

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. 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 keine wesentlichen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) zu erwarten. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden bereits bebauten Bereiche unmittelbar betroffen.

Häusliche Abfälle werden entsprechend der Abfallentsorgung des Landkreises Gifhorn entsorgt.

Bewertung

Luftschadstoffe

Der durch die Neuordnung des Plangebietes hinzukommende Verkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen. Durch die angestrebte Planung entsteht aber gegenüber der bereits vorhandenen Belastung keine wesentliche zusätzliche Belastung in der Ortslage.

Verkehrslärm

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

Abfallentsorgung

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind im Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

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.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nutzung komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst. Auf den Grundstücken werden nicht bebaute Teile als wohnungsnahe Grünflächen und als Stellplatzflächen genutzt, so dass Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten eher unwahrscheinlich sind. Als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse gem. Anhang: IV der EU FFH Richtlinie (EG 2006/105 FFH) sind alle einheimischen Fledermäuse streng bzw. besonders geschützt nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Entsprechend der Gebietsstruktur ist mit herausragenden Fledermausvorkommen indes nicht zu rechnen.

Bewertung

Im Plangebiet führen Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Dem unmittelbaren Plangebiet kommt bezüglich der Fledermäuse insgesamt nur eine geringe Bedeutung zu. Bei landesweit ungefährdeten ubiquitären Arten wie Amsel, Singdrossel, Buchfink oder Blaumeise sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Durch die Neuordnung der Flächen tritt jedoch gegenüber der bisherigen Nutzung keine veränderte Situation ein.

Bewertung:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist nicht 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.

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der baulichen Vorbedingungen im Plangebiet als gering einzustufen. Oberflächengewässer befinden sich hier nicht.

Bewertung:

Auf den nicht versiegelten Flächen besteht in geringem Maße die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Das Vorkommen von Bodenlebewesen kann auf diesem Flächen erhalten werden. Dennoch ist das Schutzgut Wasser voraussichtlich nicht oder nur wenig erheblich durch die Planung beeinflusst.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die stark befahrene Hoitlinger Straße am Rande des Plangebietes wird die Luftqualität beeinflusst. Die vorhandene Vegetation hilft Staub zu binden und beeinflusst das Kleinklima innerhalb des Plangebietes. Somit wird die Beeinträchtigung der Luft und des Klimas bis zu einem gewissen Grade wieder ausgeglichen.

Bewertung:

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen sind aufgrund seiner Vornutzung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet selbst und die angrenzenden Bereiche sind durch eine weitreichende Bebauung bereits stark anthropogen beeinträchtigt.

Aufgrund seiner Lage und Ausprägung sowie die umgebende weitere Landschaft hat das Plangebiet keinen hohen Stellenwert für die innerörtliche landschaftsbezogene Erholung.

Bewertung:

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft voraussichtlich nicht zu rechnen.

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

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind aufgrund der Neuordnung der bereits beplanten und bebauten Bereiche nicht zu erwarten.

Für die bisher unbebauten Flächen wäre auch die weitere Nutzung als Gartenflächen denkbar. Die Durchführung dieser Überlegung hätte allerdings zur Konsequenz, dass an anderer Stelle neue Bauflächen zusätzlich auszuweisen wäre. Gegenüber dieser Inanspruchnahme von unverbrauchten Flächen wird der Nutzung der gewählten Fläche der Vorzug gegeben.

Prognose

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Realisierung der Planung treten keine veränderten Bedingungen gegenüber der ursprünglichen, möglichen Nutzung ein. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung, werden durch die aktuelle Planung nicht vorbereitet.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Neuordnung wird das Gelände weiterhin anthropogen beeinflusst. Die Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima werden durch die bisherige zulässige Nutzung eingeschränkt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit der Neuordnung der Flächen ist keine zusätzliche Flächenversiegelung verbunden, die eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Biotopfunktion) sowie Boden und Grundwasser bedeutet. Da keine Beeinträchtigung dieser Schutzgüter festzustellen ist, sind Maßnahmen zum Ausgleich nicht erforderlich.

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.

Planinhalt

In der Abwägung verschiedener städtebaulicher Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die auch im Interesse der besseren Erschließung und der Wirtschaftlichkeit möglichst keine weitere Beeinträchtigung der Schutzgüter anstrebt.

7.03 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde der rechtsverbindliche B-Plan „Nachtweide“ herangezogen.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Im Rahmen der Neuordnung der durch die Planung beanspruchten Flächen ergeben sich keine zusätzlichen erheblichen Umweltwirkungen, die gemäß § 4 c BauGB von der Gemeinde zu überwachen sind.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Nachtweide“ erfasst, in dem die Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) und als Dorfgebiete (MD) mit entsprechenden überbaubaren Flächen enthalten ist.

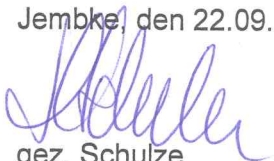
Da es sich jedoch gezeigt hat, dass die seinerzeit vorliegenden Gründe zur Ausweisung dieser Flächen und Nutzungen nicht mehr den veränderten Bedürfnissen der Grundstückseigentümer und den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land entsprechen, hat sich die Gemeinde Jembke für eine Neuordnung entschieden.

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB sind durch die Neuordnung der Flächen nicht zu erwarten, da diese durch die bestehende Nutzung bereits komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst sind. Die bauliche Nutzung der Grundstücke im vorhandenen Umfang erfolgte bereits vor der planerischen Entscheidung der Gemeinde und war daher auch zulässig. Somit kommt hierfür die Regelung des BauGB zum Tragen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich wird (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

8. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2008 bis 01.08.2008 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 11.09.2008 durch den Rat der Gemeinde Jembke beschlossen.

Jembke, den 22.09.2008


gez. Schulze
Bürgermeister



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Ziel der Planaufstellung

Um den Eigentümern die Möglichkeit zur rückwärtigen Bebauung ihrer Grundstücke geben zu können, wird der Bebauungsplan „Nachtweide“ an die geänderten Nutzungsansprüche angepasst.

Weiterer Handlungsbedarf besteht auch für die Grundstücke Hoitlinger Straße 14, 16, 18 und 20. Zum einen hat auf diesen Grundstücken, wie auch im gesamten durch die Planänderung erfassten Bereich, die Wohnnutzung Vorrang. Landwirtschaftliche Betriebe, die der näheren Umgebung ein dörfliches Gepräge geben, sind nicht vorhanden.

Verfahrensablauf

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand am 05.05.2008 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 19.05.2008 aufgefordert.

Stellungnahmen, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht abgegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 01.07. bis 01.08.2008 vorgestellt. In diesem Verfahrensschritt wurde vom Nieders. Forstamt Danndorf angeregt, die Baugrenzen im Übergangsbereich zum östlich angrenzenden Wald aus Gründen der Gefahrenabwehr auf ca. 25 m festzusetzen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da einerseits ein Rechtsanspruch auf Bebauung des Grundstückes aus dem rechtswirksamen B-Plan „Nachtweide“ besteht. Für die bisher nicht bebaubare Fläche wird, unter Berücksichtigung der einschlägigen Bestimmungen der Nieders. Bauordnung und dem Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung, wonach zwischen Wald und baulichen Anlagen mit Feuerstätten bestimmte Abstände einzuhalten sind, ein Abstand von 15 m zur angrenzenden Waldfläche für vertretbar angesehen.

Beurteilung der Umweltbelange

Durch die bereits vorhandene bauliche Nutzung der Grundstücke wird mit der aktuellen Planung kein weiterer Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Abwägungsvorgang

Im Planverfahren sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten.

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

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen der Abwägung in seiner festgesetzten Gebietsabgrenzung von der Gemeinde am 11.09.2008 als Satzung beschlossen.