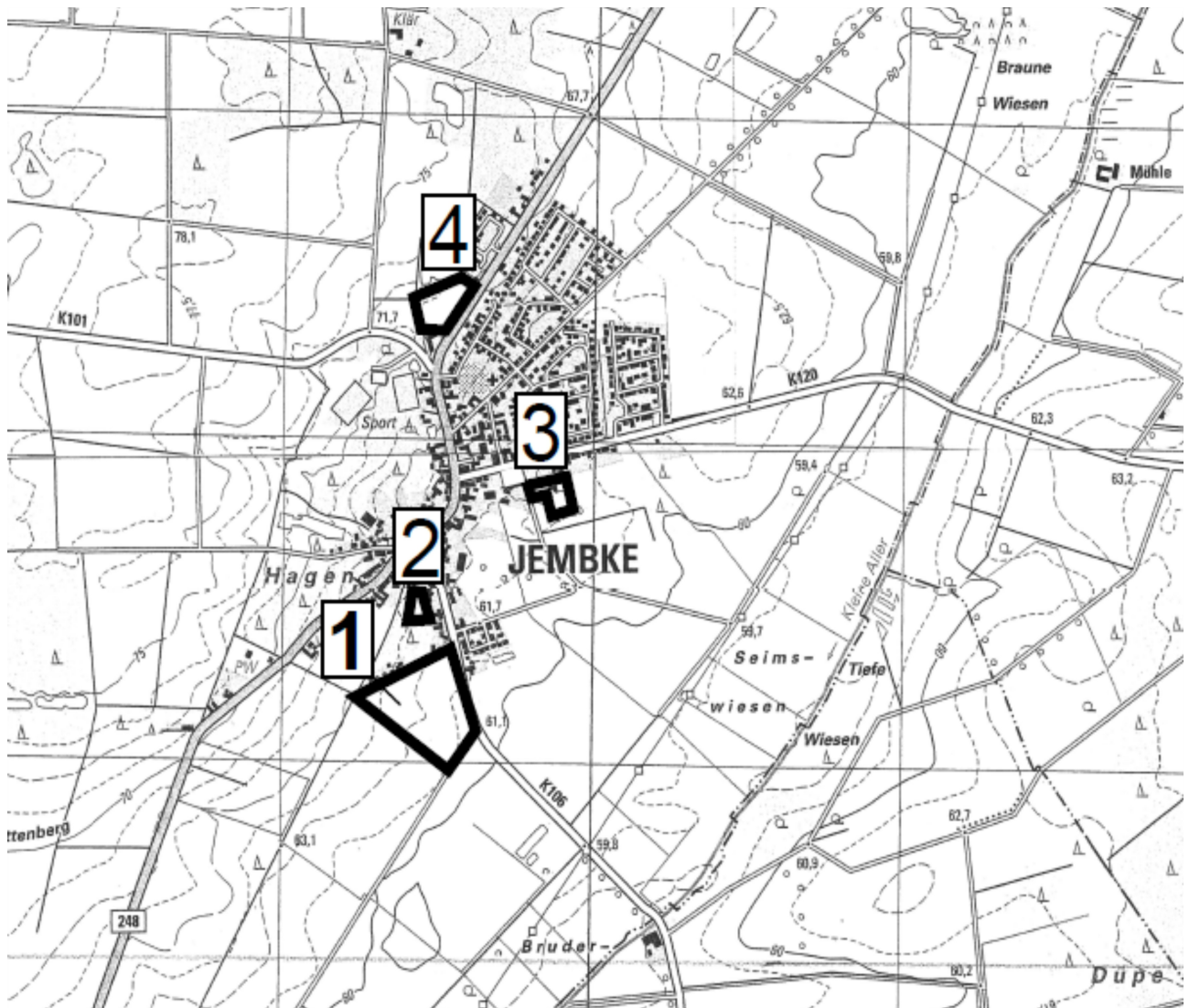


14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land in der Gemeinde Jembke

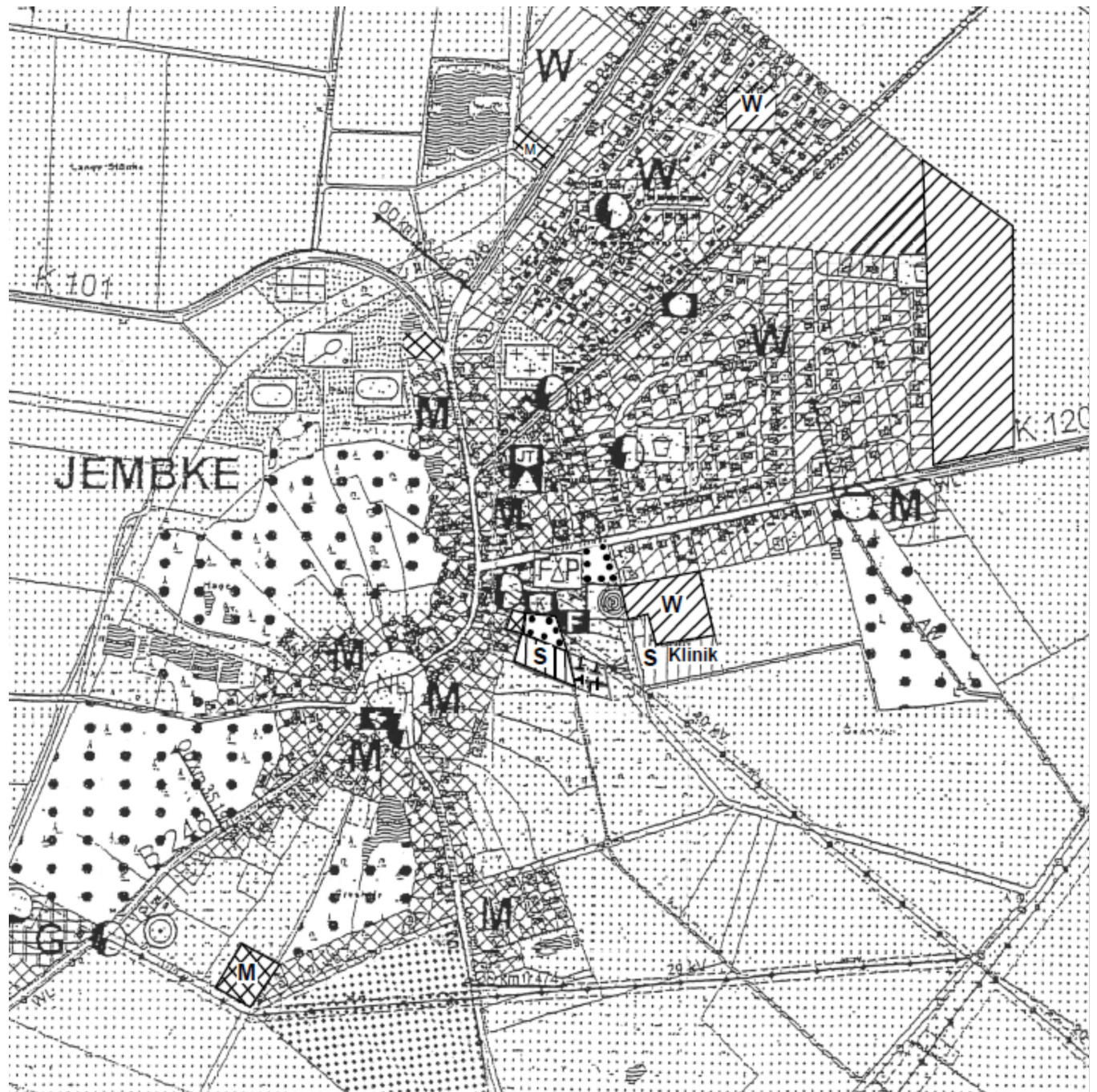


Inhaltsverzeichnis:

Planunterlage im Maßstab 1 : 5000
Verfahrensvermerke
Begründung

Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land in der Gemeinde Jembke

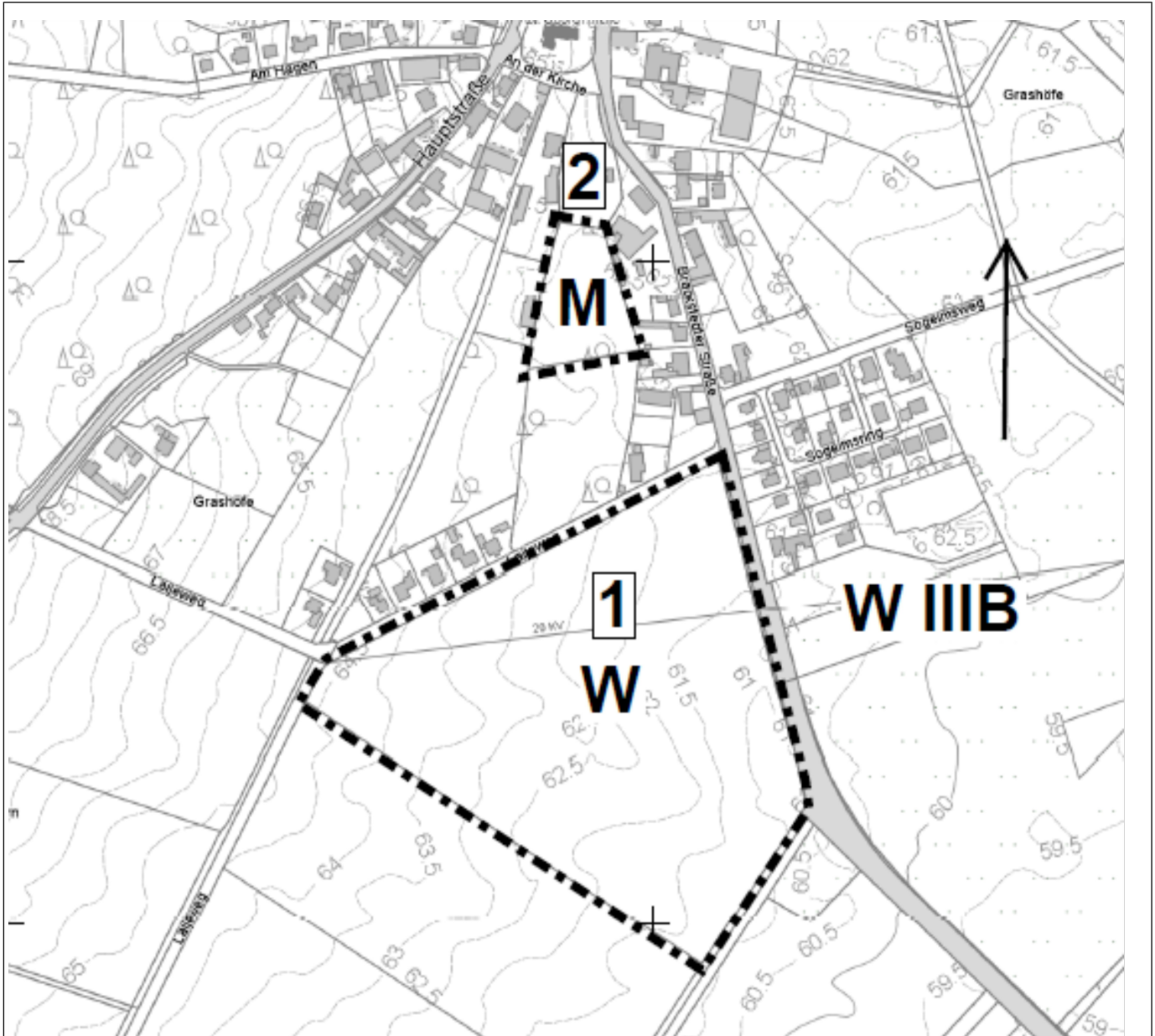
- wirksame Fassung -



Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land in der Gemeinde Jembke

- 14. Änderung (Fläche 1 und 2) -

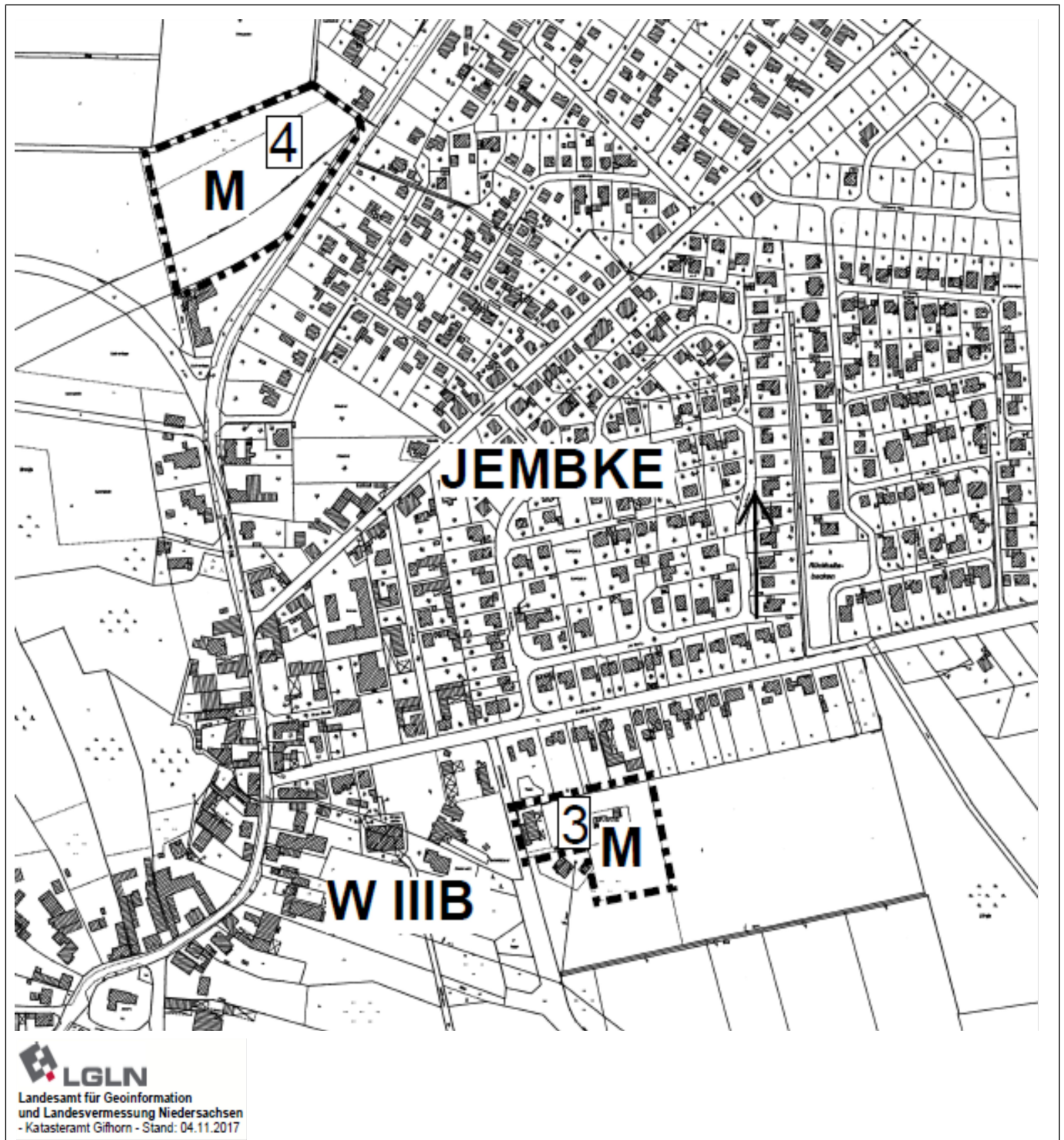
M 1 : 5000



Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land in der Gemeinde Jembke

- 14. Änderung (Fläche 3 und 4) -

M 1 : 5000



Planzeichenerklärung (PlanZV)

zur 14. Änderung F-Plan Boldecker Land

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

W

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

M

Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 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.

**Samtgemeinde Boldecker Land
Gemeinde Jembke**

**Flächennutzungsplan
ENTWURF 14. Änderung**

Maßstab: 1 : 5.000

Stand: 20.11.2017
geändert am:

C·G·P Bauleitplanung GmbH

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Samtgemeinderat diese 14. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den anliegenden textlichen Darstellungen, beschlossen:

Weyhausen, den 08.07.2019

Siegel

Anja Meier
Samtgemeindebürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Samtgemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Weyhausen, den 08.07.2019

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 14. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 20.11.2017

C·G·P
Bauleitplanung GmbH
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf

Christiane Langer

Öffentliche Auslegung

Der Samtgemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 dem Entwurf der 14. 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 07.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung haben vom 15.03.2018 bis 15.04.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhausen, den 08.07.2019

Anja Meier
Samtgemeindebürgermeisterin

Feststellungsbeschluss

Der Samtgemeinderat hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 14. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Begründung in seiner Sitzung am 04.07.2019 beschlossen.

Weyhausen, den 08.07.2019

Anja Meier
Samtgemeindebürgermeisterin

Genehmigung

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen / Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Gifhorn, den
Landkreis Gifhorn

Beitrittsbeschluss

Der Samtgemeinderat ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Die 14. 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

Planverfasser

Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von

27.05.2019 L.S.

Wesendorf, den ~~20.11.2017~~

C·G·P

Bauleitplanung GmbH

Nelkenweg 9

29392 Wesendorf

Gez. Christiane Langer

Öffentliche Auslegung

Der Samtgemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 dem Entwurf der 14. 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 07.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung haben vom 15.03.2019 bis 15.04.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhausen, den 08.07.2019

Gez. Anja Meier

Samtgemeindebürgermeisterin

Feststellungsbeschluss

Der Samtgemeinderat hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 14. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Begründung in seiner Sitzung am 04.07.2019 beschlossen.

Weyhausen, den 08.07.2019

Gez. Anja Meier

Samtgemeindebürgermeisterin

Genehmigung

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung (Az.: 8/6121-02/30/14) vom heutigen Tage gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Gifhorn, den 15.10.2019

Landkreis Gifhorn

Der Landrat

Im Auftrage

Gez. Dr. Holzmüller

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 30.10.2019 im Amtsblatt Nr. 11 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am 30.10.2019 wirksam geworden.

Weyhausen, den 06.11.2019

Gez. Anja Meier
Samtgemeindebürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht worden.

Weyhausen den

Anja Meier
Samtgemeindebürgermeisterin

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden.
Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am wirksam geworden.

Weyhausen, den

Anja Meier
Samtgemeindebürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht worden.

Weyhausen den

Anja Meier
Samtgemeindebürgermeisterin

Begründung

Zur 14. 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 Bedarfsermittlung für die Siedlungsentwicklung
- 1.04 Geltungsbereich
- 1.05 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 14. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes

1.1 Inhalt der Planänderung

2.0 Flächennachweis

3.0 Verkehr

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

5.0 Immissionsschutz

6.0 Altlasten

7.0 Kreisarchäologie

8.0 Naturschutz- und Landschaftspflege

9.0 Plandarstellung

10.0 Nachrichtliche Übernahmen

11.0 Hinweise aus der Fachplanung

12.0 Umweltbericht

- 12.01 Einleitung
- 12.02 Beschreibung der Umweltauswirkungen
- 12.03 Zusätzliche Angaben

13.0 Verfahrensvermerk

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 / Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (6) [Z]*). Grundlage dieser Festlegung ist das Trinkwasserschutzgebiet Brackstedt / Weyhausen.

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, in etwa 50 Meter Entfernung zur südlichen Baugebietsgrenze.

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

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.

Für die neuen Bauflächen (Fläche 1) besteht ein Anschluss an den ÖPNV mit der Buslinie 171 – Tiddische / Jembke / Tappenbeck / Weyhausen mit Haltestellen Am Sportplatz, Kirche und Süd. Die Haltestelle Kirche, als erschließende Bushaltestelle, ist vom Plangebiet in rd. 350 m Entfernung fußläufig zu erreichen.

* [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.

Die Gemeinde Jembke hat, auf Grundlage des Zensus 2011, nach eigener Zählung der SG Boldecker Land z.Zt. 2.024 Einwohner (nur Hauptwohnungen, Stand: 02/19).

1.02 Rechtsgrundlage

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

1.03 Bedarfsermittlung für die Siedlungsentwicklung

Als Standort ohne zentralörtliche Bedeutung unterliegt die Gemeinde Jembke der Eigenentwicklung. Für die Berechnung des Bauflächenbedarfs ist die aktuelle Bevölkerungszahl (in der Gemeinde Jembke leben nach eigener Zählung mit Stand 02/19 2.024 Einwohner (EW)) und der lt. RROP 2008 zugrunde zulegende Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und 1.000 Einwohner für den Zeitraum von 15 Jahren maßgeblich. Weiterhin wird von einer Haushaltsgröße von 2,2 Personen ausgegangen, die eine WE bilden. Daraus ergibt sich für einen 15-jährigen Planungszeitraum ein Flächenbedarf von 106 WE (3,5 WE x 15 J x 2,024 EW).

Im ländlichen Raum ist eine Dichte von 13 WE pro ha Wohnbauland angemessen.

Flächenbedarf 106 WE : 13 WE pro ha Wohnbauland = rd. 8,2 ha

Umgesetzt wurden durch verbindliche Bauleitplanungen

„Nachtweide V“ in 2012	rd. 2,9 ha
„Ergänzungssatzung Hauptstraße/B248“ in 2012	rd. 0,5 ha
1. Änderung „Ergänzungssatzung Hauptstraße/B 248“ in 2014	<u>rd. 0,8 ha</u>
Insgesamt	rd. 4,2 ha

Verbleiben für weitere Wohnbauflächen **rd. 4,0 ha**

Unter Berücksichtigung des Planungshorizontes von 15 Jahren können ab dem Jahr 2027 3,4 ha und ab dem Jahr 2029 weitere 0,8 ha neue Wohnbauflächen für den Wohnflächenbedarf über verbindliche Bauleitpläne abgedeckt werden.

Im Flächennutzungsplan sind keine wirksam dargestellten Bauflächen enthalten, die bisher keiner verbindlichen Bauleitplanung zugeführt wurden.

Um der Gemeinde Jembke eine langfristige Planungssicherheit zu ermöglichen werden im Flächennutzungsplan alle bis zum Jahr 2029 möglichen Wohnbauflächen erfasst.

Jembke richtet sich zum benachbarten Grundzentrum Weyhausen und dem nahegelegenen Oberzentrum Wolfsburg aus. Durch die direkte Lage an der Bundesstraße B 248 ist ein hervorragender Anschluss an übergeordnete Verkehrswege vorhanden. Wie unter Punkt 1.1 bereits erwähnt, erfährt Jembke durch die günstige Lage zum Oberzentrum Wolfsburg eine stetige Siedlungsentwicklung. Jembke verfügt über leistungsstarke Strukturen im Bereich der Nahversorgung. Durch die Grundschule und den Kindergarten ist eine gehobene Infrastruktur vorhanden. Jembke ausschließlich unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten, würde die tatsächliche Entwicklung ignorieren.

1.04 Geltungsbereich

Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans werden verschiedene Teilbereiche der Gemeinde Jembke erfasst. Die genauen Gebietsabgrenzungen sind aus den anliegenden zeichnerischen Plananlagen ersichtlich.

1.05 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 14. 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.

Zum einen werden solche Flächen erfasst, die durch verbindliche Bauleitplanungen bereits umgesetzt wurden.

Weiterhin wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um kurzfristig Flächen bereitzuhalten, die durch die Aufstellung von Bebauungsplänen realisiert werden sollen.

1.1 Inhalt der Planänderung

Fläche 1

Im Süden der Gemeinde wird auf derzeit ca. 7,7 ha landwirtschaftlich genutzten Flächen die Möglichkeit zur Schaffung neuer Bauflächen vorbereitet. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung erfolgt die Darstellung als Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Fläche 2

Mit der 3. Änderung des rechtswirksamen B-Plans „Ortskern“ mit ÖBV wurde die Möglichkeit einer Bebauung von untergeordneten Nebenanlagen in einem bis dahin im Außenbereich liegenden Grundstücksteil geschaffen. Die Änderung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Mit Aufnahme der Fläche 2 in die aktuelle Planung erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes entsprechend der Nutzung als gemischte Baufläche (M).

Fläche 3

Mit der 2. Änderung des B-Plans „Dannhopsweg-Neufassung“ wurde eine als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Nutzung entsprechend der tatsächlichen Nutzungsabsichten in „Dorfgebiet“ umgewandelt. Das Änderungsverfahren wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Hier wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst und eine Darstellung als gemischte Baufläche (M) aufgenommen.

Fläche 4

Durch Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wurden einzelne Außenbereichsflächen dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet und somit die Möglichkeit einer zeitnahen Bebauung geschaffen. In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ist dieser Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zur Angleichung an die tatsächlichen Verhältnisse erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes entsprechend der Nutzung als gemischte Baufläche (M).

Nachfolgende Erläuterungen beziehen sich nur auf die neuen Bauflächen und nicht auf die bereits realisierten Maßnahmen.

2.0 Flächennachweis

Die Gesamtgröße neuer Bauflächen beträgt ca. 7,7 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 14. Änderung des Flächennutzungsplans treten keine wesentlich geänderten Bedingungen gegenüber dem bestehenden, wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land ein.

Die erfassten Flächen können in die vorhandenen Entwässerungssysteme integriert werden.

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.

Darüber hinaus kann die Versorgung über die bestehenden Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie usw. weitergeführt werden. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Träger der Müllentsorgung. Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn ist zu beachten.

5.0 Immissionsschutz

Um feststellen zu können, in welchem Umfang Geräuschimmissionen auf die hinzuziehende Bevölkerung durch den vorhandenen Verkehrslärm der K 106 – Brackstedter Straße und der B 248 - Hauptstraße zu erwarten sind, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Untersucht wurden in diesem Zusammenhang auch die zukünftigen Auswirkungen nach dem Neubau der A 39.

Das Untersuchungsergebnis wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB berücksichtigt. Daher wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung auf detaillierte Aussagen zum Immissionsschutz verzichtet.

6.0 Altlasten

Es sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung im künftigen Plangebiet bekannt. 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 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

7.0 Kreisarchäologie

In den geplanten Bereichen sind 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).

8.0 Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Samtgemeinde Boldecker Land in der Gemeinde Jembke Wohnbauflächen (Fläche 1) 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.

Für die Flächen 2 bis 4 wurden die Eingriffsregelungen gem. § 8 a BNatSchG bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgehandelt. Insofern werden diese Flächen in der weiteren Eingriffsbeurteilung nicht weiter betrachtet.

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).

Durch die Planung vorbereitete Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild finden auf überwiegend bis dato intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen statt. 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 12 der Begründung) verwiesen.

9.0 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.

10.0 Nachrichtliche Übernahmen

Zukünftiges Wasserschutzgebiet Wasserwerk Brackstedt / Weyhausen

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 11/2002 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom 05/2004 – 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.

Flugplatz / Flurbetrieb

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz sowie in einem Hubschraubernachtfluggkorridor.

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

11.0 Hinweise aus der Fachplanung

Verfahrensstand: § 4 (1) BauGB

Deutsche Telekom Technik GmbH - vom 06.02.18

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:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im B-Plan „Laije“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, berücksichtigt.

Landesamt f. Bergbau, Energie und Geologie - vom 16.02.18

Landwirtschaft / Bodenschutz

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um eine Pseudogley-Braunerde mit geringer Verdichtungsempfindlichkeit. Wir empfehlen, ergänzend zur Beschreibung und Funktionsbewertung – die Darstellung der für den Bodenschutz relevanten Ziele der übergeordneten Planungsgrundlagen, die Ermittlung u. Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhaben, die Berücksichtigung der Alternativen der Planung und die Beachtung des Einflusses von Vermeidungs- und Verminderungs- und Überwachungsmaßnahmen in der Bau- und Betriebsphase.

Anmerkung:

Die Hinweise werden im weiteren Planverfahren beachtet.

Hydrogeologie

Das Vorhaben befindet sich in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung bzw. im Einzugsbereich und im auszuweisenden Wasserschutzgebiet Brackstedt/Weyhausen.

Anmerkung:

Ein Hinweis darauf, dass sich das Plangebiet insgesamt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Weyhausen/Brackstedt und im der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB befindet, ist bereits in den Planunterlagen enthalten.

Rohstoffwirtschaft

Hinweis darauf, dass die geplante Wohnbaufläche (Fläche 1) an ein Rohstoffsicherungsgebiet von regionaler Bedeutung für Kiessandgewinnung angrenzt. Bei einem zukünftigen Rohstoffabbau ist mit Staub- und Lärmemissionen zu rechnen, die auch Auswirkungen auf den Planungsbereich haben können

Anmerkung:

Der Hinweis wird im weiteren Verfahren beachtet.

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst

- vom 19.02.18

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

Anmerkung:

Der Hinweis wird durch Aufnahme in die Begründung zum F-Plan beachtet.

Landvolk Niedersachsen -Kreisverband Gifhorn/Wolfsburg e.V. -

- vom 28.02.18

Wir nehmen aus Sicht der Landwirtschaft und des Dachverbandes der Beregnungsverbände Stellung.

Für die Planung in Anspruch genommen werden Flächen, welche derzeit landwirtschaftlich genutzt werden und die in südwestlicher Richtung an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, welche weiterhin in Bewirtschaftung verbleiben.

Wir weisen in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass von den landwirtschaftlichen Nutzflächen, welche an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzen, durch deren Bewirtschaftung ggf. Staub, Geräusche und Gerüche ausgehen, welche die Anwohner als belästigend empfinden könnten.

Die unvermeidbaren Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen oder den späten Abendstunden auftreten und in das Plangebiet hineinwirken. Sie sind von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren, was unbedingt als Hinweis in den Begründungstext des B-Plan aufgenommen werden sollte.

Es ist bereits in der Begründung zum B-Plan darauf hinzuweisen, dass die Beregnungsanlagen Emissionen verursachen, die von der künftigen Wohnbevölkerung hinzunehmen sind.

Wie uns bekannt ist, ist mit solchen Einwirkungen insbesondere von dem Brunnen Nr. 15 auf dem Grundstück Gemarkung Jembke, Flur 15, Flurstück 11 zu rechnen, welches im Eigentum unseres Mitglieds Dieter von Zengen steht.

Die Wasserförderung für die Beregnung erfolgt hier zurzeit über ein Aggregat, welches mit einem Dieselmotor betrieben wird.

Hier wäre es erstrebenswert, dass dem Erschließungsträger zur Vermeidung zukünftiger Konflikte auferlegt wird, auf seine Kosten den Brunnen mit einem Stromanschluss und einer elektrischen Pumpe auszustatten, wodurch die Lärmemissionen weitestgehend reduziert und die Freisetzung von Feinstaub-Emissionen gänzlich ausgeschlossen würde.

Soweit Anpflanzungen geplant werden, die unter anderem der Abpufferung der landwirtschaftlich verursachten Emissionen der angrenzenden Nutzflächen dienen könnte, muss die Pflege und Unterhaltung gesichert sein.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf keinesfalls durch herübertagende Äste oder durch Beschattung des Ackers behindert oder beschränkt werden, da anderenfalls Ertragseinbußen für die Landwirtschaft zu befürchten sind.

Bei der Bepflanzung sollte im Übrigen ein angemessener Grenzabstand eingehalten werden, welcher solchen Konflikten vorbeugt.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sollte schließlich mit den bisherigen Grundeigentümern und Bewirtschaftern geklärt werden, ob Drainagen vorhanden sind, deren Funktionsfähigkeit durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im B-Plan „Laije“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, berücksichtigt..

Nds. Landesforsten, Forstamt Unterlüß - vom 07.03.18

Lt. RROP soll Wald von anderen mglw konkurrierenden/schädigenden Nutzungsformen durch einen Abstand von 100 m geschützt werden. Da die betroffene Waldfläche lt. Waldfunktionenkartierung als Lärm- und Klimaschutzwald ausgewiesen ist, kommt diesem Aspekt ein besonderes Gewicht zu. Daher wird die unmittelbare Nähe der Fläche sehr kritisch gesehen. Wird daran festgehalten, muss aus unserer Sicht ein Mindestabstand von einer Baumlänge (zu erwartende Endhöhe der Bäume) zu Bebauung eingehalten werden. Ein nachträgliches Zurückdrängen des Waldes (Waldumwandlung) zur Herstellung von Sicherheitsabständen kann nicht toleriert werden. I.d.R ist bei Laubbäumen ein Abstand von 25 – 30 m realistisch. Dieser Abstand wird durch die vorliegende Planung deutlich unterschritten, da die Baugrenze auf 3 m an den Laijeweg heranreicht. Ein Verlust an Waldfläche durch das nachträgliche Herstellen von Sicherheitsabständen im Rahmen von Verkehrssicherungsmaßnahmen ist inakzeptabel. Darüber hinaus ist der Waldbesitzer über seine zusätzliche Verkehrssicherungspflicht für den betroffenen Abschnitt frühzeitig hinzuweisen.

Darüber hinaus regen wir an, durch geeignete Festsetzungen (z.B. Einzäunung), den direkten Zugang zum Wald von den Grundstücken aus zu erschweren, um die Ablage von Abfall und Gartenschnitt zu verhindern.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Planverfahren zum B-Plan „Laije“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, beachtet.

Regionalverband Braunschweig - vom 07.03.18

Die Änderungsbereiche liegen vollständig innerhalb eines im RRO P festgelegten Vorranggebietes Trinkwassergewinnung. Grundlage dieser Festlegung ist das Trinkwasserschutzgebiet Brackstedt / Weyhausen. Planungen und Maßnahmen innerhalb des Vorranggebietes müssen gem. RROP 2008 (Abschnitt III Ziffer 2.5.2 Abs. 6) mit der vorangegangenen Zweckbestimmung Trinkwassergewinnung vereinbar sein.

Hinweis darauf, dass sich in etwa 50 Meter Entfernung zur südlichen Baugebietsgrenze ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung befindet. Vorbehaltsgebiete Rohstoffgewinnung dienen der längerfristigen Sicherung von Rohstoffvorkommen und sollen in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (RROP 2008 Abschnitt III Ziffer 2.3 Abs. 4).

Des Weiteren wird Änderungsbereich 4 von einem Vorbehaltsgebiet Abwasserverwertungsfläche überlagert. Dieser Bereich wurde allerdings bereits per Ergänzungssatzung in den Innenbereich einbezogen und ist inzwischen überwiegend bebaut.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum F-Plan beachtet.

Bezüglich der Fläche 4 hatte der Abwasserverband Wolfsburg in der Ausschusssitzung am 12.04.12 beschlossen, die von der Ergänzungssatzung erfassten Flächen aus der Verregnung herauszunehmen; einer Bebauung wurde zugestimmt.

Amt f. Regionale Landesentwicklung - vom 08.03.18

Der B-Plan liegt im Gebiet des Unternehmensflurbereinigungsverfahrens nach § 87 ff Flurbereinigungsgesetz A 39-Jembke.

Im Flurbereinigungsverfahren gilt eine grundsätzliche Veränderungssperre.

Das Gebiet des Flurbereinigungsverfahrens ist so abgegrenzt, dass die Fläche für die geplante Trasse der A 39 in diesem Bereich von den landwirtschaftlichen Nutzflächen mit einem Landabzug von max. 5 % aufgebraucht werden kann.

Sollten geeignete Ersatzflächen für das Flurbereinigungsverfahren zur Verfügung stehen, wird das vom o.g. B-Plan betroffene Gebiet vom Flurbereinigungsverfahren ausgeschlossen.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Planverfahren zum B-Plan „Laije“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, beachtet.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Wolfenbüttel

- vom 09.03.18

Gegen die F-Planänderung bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Einzelheiten werden bzw. wurden bereits in den Bebauungsplanverfahren geregelt.

Hinweis darauf, dass die Planfeststellungsunterlage zum Neubau der geplanten A 39, 7. Abschnitt eine schalltechnische Berechnung enthält, die letztmalig 2017 angepasst wurde und der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden kann.

Gemäß Berechnung der DEKRA, S. 17, zum Bebauungsplan wurde die BAB A 39 mit einem Pegel von 49 dB(A) berücksichtigt. Wie sich dieser Wert zusammensetzt ist in der Unterlage nicht näher erläutert und kann nicht nachvollzogen werden. Im dazugehörigen Anhang 1.1 der schallt. Berechnung fehlt die Trasse der geplanten BAB A 39.

Inwieweit die geplante Sandentnahme (Raumordnungsverfahren „Sandentnahme Jembke“) südlich des geplanten Baugebietes mit seinem Betrieb, zu zukünftigen Verkehren und der späteren Wasserfläche in die Berechnungen zu den Schallimmissionen berücksichtigt wurde, ist nicht bekannt.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Planverfahren zum B-Plan „Laije“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, beachtet.

Landkreis Gifhorn - vom 09.03.18

Ortsplanung

Hinweise:

Es fehlt ein Übersichtsplan, die Straßenbezeichnungen der Bundes- und Kreisstraßen, die Farbe der Wohnbauflächen ist der Planzeichenverordnung anzupassen.

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anregungen. Der Umweltbericht ist gemäß der Anlage 1 zum BauGB abzufassen.

Es ist darauf zu achten, dass im weiteren Verfahren die Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB eingehalten werden.

Anmerkung:

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Untere Straßenbaubehörde

Das Plangebiet grenzt von Westen her – im Bereich der teilweise freien Strecke – an die K 106 (Brackstedter Straße).

Evtl. erforderlich werdende Immissionsschutzmaßnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde Jembke.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im B-Plan „Laije“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, berücksichtigt.

Untere Wasserbehörde

Die vorgesehen OL liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Weyhausen-Brackstedt und entsprechend des Antrages der VW AG in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB. I.R. stehende Schutzzone befindet sich im Verfahren.

Anmerkung:

Im F-Plan ist bereits ein Hinweis auf das im Verfahren befindliche Trinkwasserschutzgebiet enthalten.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wie z.B. artenschutzrechtliche Prüfung, Biotoptypenkartierung grundsätzlich mit Artenlisten und Häufigkeitsangaben etc.

Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Baumreihen und Hecken im Baugebiet erhalten bleiben.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im B-Plan „Laije“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, berücksichtigt.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig

- vom 13.03.18

Fläche 1:

Nach Auskunft der örtlichen Landwirtschaft befindet sich südlich des Plangebietes in einem Abstand von rd. 50 m ein Beregnungsbrunnen, der aufgrund eines fehlenden elektrischen Anschlusses mit einer Dieselaggregat betrieben wird. Bezüglich der neu geplanten Wohnnutzung sehen wir die Geräuschemissionen des Beregnungsaggregats kritisch und bitten geeignete Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten, die nicht zu Lasten des Landwirts gehen dürfen.

Sofern Dränagen angeschnitten oder das Vorflutsystem beeinträchtigt werden, sind die Wasserverhältnisse unter Beachtung landwirtschaftlicher Belange ordnungsgemäß wiederherzustellen. Hierzu sollte Rücksprache mit dem Flächenbewirtschafter bzw. Besitzer erfolgen.

Bei der Anlage von Gehölzpflanzungen an der Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen ist zu berücksichtigen, dass die Unterhaltung der Bepflanzung sichergestellt sein muss, damit die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht durch Äste oder Wurzelwerk beeinträchtigt und die Beschattung des Ackers minimiert wird.

Konkrete Angaben zu Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigung von Schutzgütern liegen derzeit nicht vor. Um den Flächenverbrauch zu minimieren, sollten generell alternative Maßnahmen wie z.B. Entsiegelung von Industriebrachen oder die ökologische Aufwertung von vorhandenen Biotopen im Vordergrund stehen. Flächenstilllegungen sind zu vermeiden.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im B-Plan „Laije“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, berücksichtigt.

Aller-Ohre-Verband - vom 19.03.18

Im Grundsatz sind die Belange des Unterhaltungsverbandes dann erfüllt, wenn es für das Gebiet eine Lösung für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers gibt.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im B-Plan „Laije“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, berücksichtigt.

Verfahrensstand: § 4 (2) BauGB

Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn

- vom 14.03.19

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz sowie in einem Hubschraubernachtfluggeschwindigkeitskorridor.

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

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum F-Plan beachtet.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig - vom 15.03.19

Im Planbereich befinden sich TK-Linien der Telekom. Die Belange der Telekom – z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im B-Plan „Laije“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, berücksichtigt.

Unterhaltungsverband Oberaller, Gifhorn - vom 19.03.19

Bei einer Baufläche von 7,7 ha ist der Nachweis zu führen, wie das anfallende Niederschlagswasser ohne Erhöhung des Abflusses beseitigt wird.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im B-Plan „Laije“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, berücksichtigt.

Landesamt f. Bergbau, Energie u. Geologie, Hannover - vom 02.04.19**Landwirtschaft / Bodenschutz**

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um eine Pseudogley-Braunerde mit geringer Verdichtungsempfindlichkeit. Wir empfehlen, ergänzend zur Beschreibung und Funktionsbewertung – die Darstellung der für den Bodenschutz relevanten Ziele der übergeordneten Planungsgrundlagen, die Ermittlung u. Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhaben, die Berücksichtigung der Alternativen der Planung und die Beachtung des Einflusses von Vermeidungs- und Verminderungs- und Überwachungsmaßnahmen in der Bau- und Betriebsphase.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im B-Plan „Laije“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, berücksichtigt.

Bauwirtschaft

Formal werden die Flächen in die Erdfallgefährdungskategorie 1 eingestuft.

Wir empfehlen, gründungstechnische Erfordernisse bei Bauvorhaben im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im B-Plan „Laije“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, berücksichtigt.

Rohstoffwirtschaft

Hinweis darauf, dass die geplante Wohnbaufläche (Fläche 1) an ein Rohstoffsicherungsgebiet von regionaler Bedeutung für Kiessandgewinnung angrenzt. Bei einem zukünftigen Rohstoffabbau ist mit Staub- und Lärmemissionen zu rechnen, die auch Auswirkungen auf den Planungsbereich haben können.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum F-Plan sowie im B-Plan „Laije“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, berücksichtigt.

Regionalverband Braunschweig - vom 03.04.19

In die Begründung sind Aussagen aufzunehmen zu der geplanten bzw. vorhandenen ÖPNV-Erschließung der geplanten Baugebiete (erschließende Bushaltestelle und dort haltende Buslinien).

Lt. Aussage im Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig (NVP 2016), zeigen Erfahrungen, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 – 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen Fahrrad) akzeptiert werden.

Anmerkung:

Ein Anschluss an den ÖPNV besteht mit der Buslinie 171 – Tiddische / Jembke / Tappenbeck / Weyhausen mit Haltestellen Am Sportplatz, Kirche und Süd. Die Haltestelle Kirche, als erschließende Bushaltestelle, ist vom Plangebiet in rd. 350 m Entfernung fußläufig zu erreichen.

Damit entspricht die Entfernung den Aussagen im NVP 2016.

Die Begründung zum F-Plan wird entsprechend ergänzt. Damit wird der Hinweis des Regionalverbandes beachtet.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Braunschweig - vom 05.04.19

Auf unsere Stellungnahme vom 13.03.18 wird verwiesen.

Inhalt der Stellungnahme vom 13.03.18:

„Fläche 1

Nach Auskunft der örtlichen Landwirtschaft befindet sich südlich des Plangebietes in einem Abstand von rd. 50 m ein Beregnungsbrunnen, der aufgrund eines fehlenden elektrischen Anschlusses mit eine Dieselaggregat betrieben wird. Bezüglich der neu geplanten Wohnnutzung sehen wir die Geräuschimmissionen des Beregnungsaggregats kritisch und bitten geeignete Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten, die nicht zu Lasten des Landwirts gehen dürfen.

Sofern Dränagen angeschnitten oder das Vorflutsystem beeinträchtigt werden, sind die Wasserverhältnisse unter Beachtung landwirtschaftlicher Belange ordnungsgemäß wiederherzustellen. Hierzu sollte Rücksprache mit dem Flächenbewirtschafter bzw. Besitzer erfolgen. Bei der Anlegung von Gehölzpflanzungen an der Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen ist zu berücksichtigen, dass die Unterhaltung der Bepflanzung sichergestellt sein muss, damit die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht durch Äste oder Wurzelwerk beeinträchtigt und die Beschattung des Ackers minimiert wird.

Konkrete Angaben zu Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigung von Schutzgütern liegen derzeit nicht vor. Um den Flächenverbrauch zu minimieren, sollten generell alternative Maßnahmen wie z.B. Entsiegelung von Industriebrachen oder die ökologische Aufwertung von vorhandenen Biotopen im Vordergrund stehen. Flächenstilllegungen sind zu vermeiden.

Fläche 2 bis 4

Keine grundsätzlichen Bedenken.“

Wir weisen nochmals darauf hin, dass Kompensationsmaßnahmen ebenfalls unter dem Aspekt der größtmöglichen Schonung von Grund und Boden (§ 1a BauGB) umzusetzen sind. Gem. § 15 (3) BNatSchG sind landwirtschaftliche Belange bei der Planung und Umsetzung solcher Maßnahmen zu berücksichtigen und es ist darauf zu achten, dass vorrangig flächensparende Maßnahmen wie die Entsiegelung von Flächen, die ökologische Aufwertung von Wald oder vorhandenen Biotopen umgesetzt werden. Ebenso sind produktionsintegrierte Maßnahmen auf Ackerflächen eine sinnvolle Alternative. Daher halten wir es für geboten, solche Maßnahmen vorrangig zu prüfen und umzusetzen.

Anmerkung:

In der Begründung zum F-Plan ist die Aussage enthalten, dass die hinzuziehende Bevölkerung Vorbelastungen aus landwirtschaftlichen Immissionen hinzunehmen hat. Hierzu gehören unvermeidliche Immissionen z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen (hierzu gehören auch Beregnungsbrunnen), Staub u.ä..

Diese Aussage entspricht dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Aufgrund der Vorbelastungen ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich auf das ortsübliche und tolerante Maß beschränkt.

Mit weitergehenden, detaillierten Aussagen diesbezüglich hat sich der B-Plan B-Plan „Laije“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, auseinandergesetzt, so dass auf Ebene des F-Plans, als vorbereitender Bauleitplan, die gegebenen Hinweise der Landwirtschaftskammer ausreichend gewürdigt wurden.

Ebenso verhält es sich mit der Ermittlung und Umsetzung von geeigneten Kompensationsmaßnahmen.

Auch hier hat sich der B-Plan ordnungsgemäß mit allen im Bauleitplanverfahren gesetzlich vorgeschriebenen Belangen zum Umweltschutz auseinandergesetzt.

Die von der Landwirtschaftskammer gegebenen Hinweise wurden im laufenden Planverfahren ausreichend gewürdigt und beachtet. Auf Ebene des F-Plans ist nichts weiter zu veranlassen.

Nds. Landesbehörde f. Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel - vom 15.04.19

Es bestehen auch weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise nochmals darauf hin, dass mit Einleitung des Planfeststellungsverfahrens am 09.10.14 für den Neubau der geplanten Bundesautobahn A 39 zwischen Lüneburg und

Wolfsburg, 7. Abschnitt die Beschränkungen des § 9 a Abs. 1 u. 2 Bundesfernstraßengesetz (Veränderungssperre) gelten. Der Planfeststellungsbeschluss (Az.: P226-31027-15/14 A39, 7.BA) liegt mit Datum vom 30.04.18 vor.

Unter der Voraussetzung, dass die mit Stellungnahme vom 09.03.18 genannten Hinweise, Bedenken und Anregungen berücksichtigt werden, stimme ich der F-Planänderung zu.

Inhalt der Stellungnahme vom 09.03.18:

„Gegen die F-Planänderung bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Einzelheiten werden bzw. wurden bereits in den Bebauungsplanverfahren geregelt.

Hinweis darauf, dass die Planfeststellungsunterlage zum Neubau der geplanten A 39, 7. Abschnitt eine schalltechnische Berechnung enthält, die letztmalig 2017 angepasst wurde und der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden kann.

Gemäß Berechnung der DEKRA, S. 17, zum Bebauungsplan wurde die BAB A 39 mit einem Pegel von 49 dB(A) berücksichtigt. Wie sich dieser Wert zusammensetzt ist in der Unterlage nicht näher erläutert und kann nicht nachvollzogen werden. Im dazugehörigen Anhang 1.1 der schallt. Berechnung fehlt die Trasse der geplanten BAB A 39.

Inwieweit die geplante Sandentnahme (Raumordnungsverfahren „Sandentnahme Jembke“) südlich des geplanten Baugebietes mit seinem Betrieb, zu zukünftigen Verkehren und der späteren Wasserfläche in die Berechnungen zu den Schallimmissionen berücksichtigt wurde, ist nicht bekannt.“

Anmerkung:

Um feststellen zu können, in welchem Umfang Geräuschimmissionen auf die hinzuziehende Bevölkerung durch den vorhandenen Verkehrslärm der K 106 – Brackstedter Straße, der B 248 – Hauptstraße und dem geplanten Neubau der A 39 zu erwarten sind, wurde für den im Parallelverfahren aufgestellten B-Plan „Laije“ eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Das Untersuchungsergebnis wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB berücksichtigt. Daher wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung auf detaillierte Aussagen zum Immissionsschutz verzichtet.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter Berücksichtigung der zu erwartenden Geräuschsituation einerseits und dem Aspekt, so wenig wie möglich in der vorbereitenden Bauleitplanung aber soviel wie nötig zu regeln, um der Planungshoheit der Gemeinde nicht vorzugreifen, wird die gewählte Vorgehensweise als angemessen erachtet.

Landkreis Gifhorn - vom 16.04.19

Kreisarchäologie

Fläche 1

Aufgrund eines Luftbildfunds (Jembke FSTNr. 42 u 43) ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Genauere Angaben sind ohne weitere Untersuchungen (Prospektion) nicht möglich. Um Verzögerungen bei Erschließungsarbeiten bzw. Baumaßnahmen zu vermeiden, wird empfohlen, im Vorfeld Suchschnitte über das Plangebiet zu legen. Die Untersuchungen dürfen im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten werden nicht von der Kreisarchäologie getragen.

Fläche 2-4

Keine Bedenken.

Hinweis:

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisarchäologie, gemeldet werden müssen.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum F-Plan, sofern noch nicht enthalten, beachtet.

Die gegebenen Hinweise zu den archäologischen Fundstellen 42 und 43 werden im B-Plan „Laije“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, berücksichtigt.

Untere Wasserbehörde

Jembke liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Weyhausen-Brackstedt und zwar in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB.

Anmerkung:

Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den Planunterlagen enthalten.

Landkreis Gifhorn, Untere Naturschutzbehörde - vom 18.04.19

Hinweise, die für eine ordnungsgemäße Abwägung und zur Vermeidung von Schäden nach dem Umweltschadensgesetz, insbesondere bei Aufstellung nachfolgender B-Pläne, zu beachten sind.

- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Prüfung auf mögliche Biodiversitätsschäden
- Untersuchungsraum
- Biotopkartierung nach DRACHENFELS,
- Vogelkartierung und Miterhebung anderer besonders geschützte u. gefährdete Arten (Potenzialabschätzung)

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Diese wurden im Parallelverfahren aufgestellten B-Plan „Laije“ beachtet, in dem zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt wurde, der fachlich auf eine flächendeckende Biotopkartierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels 2016) sowie auf verschiedene Fachliteratur und im Zusammenhang mit der Planung erstellte Fachgutachten zurückgreift.

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

12.0 Umweltbericht

12.01 Einleitung

Kurzdarstellung der Ziele und Zwecke des Flächennutzungsplanes

Durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplans werden teilweise auf der Grundlage bestehender verbindlicher Bauleitpläne bereits bebaute Flächen sowie auf bisher teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen künftig Wohnbaufläche dargestellt.

Im Umweltbericht wird auf die bereits bebauten Flächen nicht näher eingegangen, da hier keine zusätzlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Diese Flächen wurden zur Klarstellung entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung in die aktuelle Fassung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

12.02 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für das anstehende Flächennutzungsplanverfahren ist für die bauliche Nutzung der bisher unbebauten Flächen die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (beide Gesetze in den z.Zt. geltenden Fassungen) beachtlich.

Durch die Planung der bisher unbebauten Flächen (Fläche 1) vorbereitete Eingriffe in die Schutzgüter finden auf überwiegend bis dato intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen statt. Die Kompensation der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben erfolgt auf externen Flächen innerhalb der Gemarkung Jembke. Dabei geht es vorrangig um den Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Arten- und Lebensgemeinschaften (Bioto-

pe). Eine besonderer Schwere des Eingriffs aufgrund einer evtl. herausragenden Bedeutung, Schutzwürdig- oder -bedürftigkeit der anstehenden Biotoptypen ergibt sich nicht.

Es sind verschiedene Möglichkeiten der Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen gegeben, auf die im Zuge der Umweltprüfung mit einem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung im parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird. Infolgedessen wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Festlegung konkreter Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

Bestandsaufnahme 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.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die westlich angrenzenden Wohngebiete unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner vormaligen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ein Areal mit mittlerer Bedeutung für die angrenzenden Wohnbebauungen dar.

Lärmbelastungen von überörtlichen Straßen (B 248 und K 106) sowie Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzenden Wohnbebauungen bis heute von prägender Bedeutung. Untersucht wurden auch die zu erwartenden Geräuschimmissionen, die mit der Realisierung des in ca. 800 m westlich des Plangebietes zukünftig verlaufenden Neubaus der Autobahn - A 39 verbunden sind.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines teilweise offenen weitläufigen Landschaftsbildes 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.

Für die neuen Wohnbauflächen werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Die Anlage eines Wohngebietes mit den notwendigen Erschließungsmaßnahmen führt zu einem Verlust von Biotopen sowie Lebensräumen z.T. geschützter Tierarten.

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

Insgesamt bedingt das Vorhaben erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, die der Kompensation bedürfen.

Schutzgut Boden

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

Bedingt durch die seit längerem andauernde landwirtschaftliche Nutzung ist von einer Degradierung des Bodens gegenüber dem Ursprungstyp auszugehen.

Die vorhabensbedingten Veränderungen durch Abgrabung bzw. Überbauung (Bau von Häusern, Straßen, Wegen etc.) zerstören den Boden partiell vollständig. Da es sich dabei um einen nicht umkehrbaren Prozess handelt, ist dieser als Eingriff zu werten.

Eine besondere Schwere des Eingriffs aufgrund einer evtl. herausragenden Bedeutung, Schutzwürdigkeit- oder bedürftigkeit der anstehenden Bodentypen ergibt sich nicht, da es sich bei den vorgefundenen Bodentypen nicht um Böden von besonderer Bedeutung handelt. Die Beeinträchtigungen sind als mittel einzustufen.

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.

Anthropogene Eingriffe wie Entwässerungsmaßnahmen oder Oberflächenversiegelungen infolge Überbauung haben das hydraulische System nachhaltig verändert, was zu einer Vorbelastung des Schutzgutes Wasser führt.

Das Schutzgut Wasser ist im Bereich der neuen Wohnbauflächen nicht frei von Vorbelastungen. Das Grundwasserleitsystem ist durch Überbauung, Entwässerungsmaßnahmen sowie Freilegung für die Rohstoffgewinnung (Sand / Kies), vor allem westlich der Ortslage, verändert.

Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass die im Plangebiet vorhandenen Böden eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulassen. Geeignete Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt.

Natürliche Oberflächengewässer sind (Quellen, Bäche, Tümpel etc.) im Bereich der neuen Wohnbauflächen nicht vorhanden.

Die neuen Wohnbauflächen befinden sich insgesamt in der Zone IIIB des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes sowie der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB für das Wasserwerk Brackstedt / Weyhausen.

Schutzgut Luft und Klima

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im Anschluss an bestehende Bebauung. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“. Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Baugebiete aufgrund von Staubimmissionen aus ackerbaulicher landwirtschaftlicher Nutzung sowie aus der hohen Verkehrsdichte der K 106. Quellen mit erheblichem Ausstoß von Luftschadstoffen sind nicht vorhanden.

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

Die Bedeutung der Vorhabensfläche für das Schutzgut Klima / Luft ist insgesamt gering bis sehr gering.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet weist insgesamt eine merkliche anthropogene Überformung auf. Einige natürliche, vegetationsbestimmende Landschaftselemente sind im Bereich der neuen Wohnbauflächen angrenzend an die ortsbildbestimmende Ackerfläche vorhanden. In der weiteren Umgebung schließen sich lineare visuell wirksame Landschaftselemente (Hecken, Baumreihen, Waldränder) an.

Die geplante Ergänzung der Wohnbebauung wird sich nur wenig auf das Landschaftsbild auswirken, da die grundlegende Landschaftsstruktur aus Einfamilienhäusern im direkten Übergang zur weitgehend offenen Feldflur zumeist ackerbaulich genutzten Flächen bestehen bleibt.

Insgesamt ist die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Landschaft (Vielfalt, Eigenart, Schönheit) als mittel zu bewerten.

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

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 erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

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, ist die Beeinträchtigung als mittel einzustufen.

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

Bei der vorgesehenen Neubebauung wird es sich um eine dörfliche und um eine allgemeine Wohnbebauung mit der zugehörigen Erschließung handeln. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Biotopfunktionen durch Versiegelung. Aufgrund der Vorbelastungen hat die hinzuziehende Bevölkerung besondere Lärmimmissionen und landwirtschaftliche Immissionen hinzunehmen. Bei der Gestaltung der Gebäude sind die Lärmimmissionen zu berücksichtigen.

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. Der Ersatz für die überplanten Flächen ist durch Maßnahmen der Landschaftspflege herzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorgesehene Planung würde das Gelände weiterhin intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Die Beeinträchtigungen aus intensiv ackerbaulicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete bleiben 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 erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gem. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

In dem parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellten Bebauungsplan wird im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung auf die Belange des durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffs in die Schutzgüter eingegangen.

Mit der baulichen Nutzung der bisher unbebauten Flächen ist eine Flächenversiegelung verbunden, die eine Beeinträchtigung der verschiedenen Schutzgüter bedeutet. Die Beeinträchtigung dieser Schutzgüter erfordert als Ausgleich Maßnahmen, die in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. Für die Eingriffskompensation Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften stehen ca. 4,1 ha große externe Flächen in der Gemarkung Jembke zur Verfügung. Hier soll durch Waldumbau ein standorttypischer Laubmischwald entwickelt werden. Eine Kompensation zum Biotop und Artenschutz findet auf einer 0,1 ha großen Fläche in der Gemarkung Jembke in Form einer Extensivierung eines Ackerrandstreifens statt.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird auf eine konkret zusammengefasste Zielvorstellung, bezogen auf die jeweilig betroffenen Schutzgüter und deren Maßnahmenbeschreibung, verzichtet.

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.

11.03 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

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

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land wird erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Planes der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung anzupassen.

Die ausgewerteten übergeordneten Planungen und sonstige Fachplanungen ergaben keinen Hinweis auf eine besondere Bedeutung der Umweltbelange im Sinne von § 21 BNatSchG

unter Berücksichtigung der Aspekte der Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG und der Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG.

Die Kompensation der Beeinträchtigungen erfolgt auf externen Flächen innerhalb der Gemarkung Jembke.

13.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit der dazugehörigen 14. Änderung des Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Boldecker Land gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2019 bis 15.04.2019 öffentlich ausgelegen. Die Begründung wurde unter Berücksichtigung/Behandlung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 04.07.2019 durch den Rat der Samtgemeinde beschlossen.

Weyhausen, den 08.07.2019

Siegel

Anja Meier
Samtgemeindebürgermeisterin