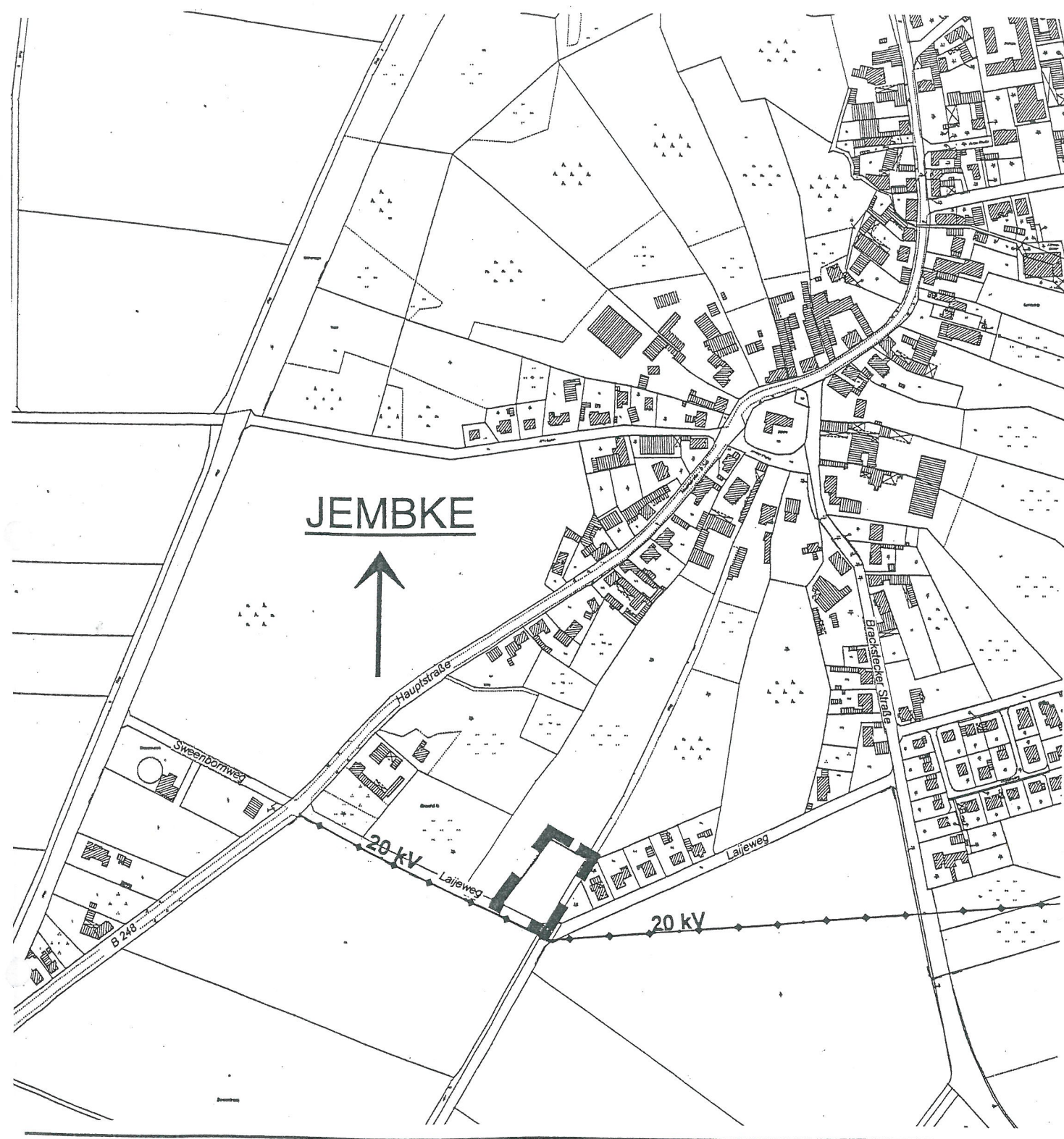




Gemeinde Jembke

— — — — —
 Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
 nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Laijeweg)

Verfahrensvermerke:**Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf der Satzung mit der zugehörigen Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2011 bis 01.04.2011 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Jembke, den 18.04.2011

Gez. Schulze
 Der Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Die Satzung ist entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB am 29.04.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 4 bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am 29.04.2011 in Kraft getreten.

Jembke, den 02.05.2011

Gez. Schulze
 Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Jembke, den

Der Bürgermeister

Entschädigungsberechtigte können Entschädigung verlangen, wenn aufgrund des Inkrafttretens dieser Satzung für sie die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuches bezeichneten Vermögensnachteile (Vertrauensschaden; Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten; Bindungen für Bepflanzungen; Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) eingetreten sind. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Der Entschädigungsanspruch erlischt nach § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB, wenn er nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die genannten Vermögensnachteile eingetreten sind, herbeigeführt wird.

Jembke, den

Der Bürgermeister

ABSCHRIFT DER URSCHRIFT**GEMEINDE JEMBKE**

Ergänzungssatzung
 nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Laijewe)

Maßstab: 1 : 5000

Stand: 08.11.2010
 geändert am: 15.04.11

C·G·P Stadtplanung GmbH

Abschrift Urschrift der Begründung

**zur Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Laijeweg)
der Gemeinde Jembke**

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeines**
 - 1.01 Kriterien für die Abgrenzung der Ergänzungssatzung
 - 1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.03 Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung
 - 1.04 räumlicher Geltungsbereich
 - 1.05 Rechtsgrundlagen
- 2. Planinhalte**
 - 2.01 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 2.02 Erschließung
 - 2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
 - 2.04 Kreisarchäologie
- 3. Ordnungswidrigkeiten**
- 4. Hinweise aus der Fachplanung**
- 5. Verfahrensvermerk**

1. Allgemeines

1.01 Kriterien für die Abgrenzung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

In der Ergänzungssatzung legt die Gemeinde für einzelne Außenbereichsflächen fest, dass diese künftig planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet sind. Die eingezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt.

Entsprechend dieser Kriterien wurde der Satzungsbereich abgegrenzt.

1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land sind für den Satzungsbereich Darstellungen als „Flächen für die Landwirtschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) enthalten. Damit die Gemeinde das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhalten kann, ist es erforderlich, dass der Flächennutzungsplan geändert wird. In einem zeitnahen Änderungsverfahren, in dem noch weitere Bereiche innerhalb der Gemeinde Jembke aufgenommen werden sollen, wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

1.03 Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche entsprechend geprägt sind. Es sollen damit Bauvorhaben ermöglicht werden, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die ortsübliche Erschließung dieser Flächen kann als gesichert gesehen werden.

1.04 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist aus der vorliegenden Gebietsabgrenzung zu entnehmen.

1.05 Rechtsgrundlagen

Der Ergänzungssatzung liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

2. Planinhalte

2.01 Bauliche und sonstige Nutzung

Es sind Bauvorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Angrenzende, bereits vorhandene Bebauung wird durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt.

2.02 Erschließung

Für den Geltungsbereich der Satzung ist die verkehrliche Anbindung sowie der Anschluss an die bestehenden äußeren Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Laijeweg nach den Vorgaben des BauGB gesichert.

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Nutzer der Grundstücke haben die Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straßen, wo Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgabe der RAST06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Mit dieser Satzung oder ihrem Vollzug wird weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG noch nach Landesrecht begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung, der Angabe von Arten umweltbezogener Informationen sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Da jedoch die in § 1 a Abs. 2 BauGB genannten umweltschützenden Belange in die Abwägung einzustellen sind, wird nachfolgend eine Beschreibung der relevanten umweltbezogenen Belange vorgenommen.

Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung

Vorbemerkung:

Das Plangebiet hat eine Gesamtflächengröße von ca. 2.800 m². Der Anteil voll- und teilversiegelter Flächen beträgt in der Planung ca. 1.120 m² (40%) im Gegensatz zum unversiegelten Bestand (artenarmes Grünland).

Durch die Umsetzung der geplanten Vorhaben ist ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 21 BNatSchG zu erwarten.

Schutzgut	Beeinträchtigung/Konflikt	Massnahme
Boden	Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen	Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahme unumgänglich Maß zu beschränken. Entlang der Plangebietsgrenzen werden im Norden und Westen naturnahe Feldgehölze gepflanzt.
Wasser	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch flächige Versiegelung und Überbauung.	Anfallendes Regenwasser ist möglichst auf dem Gelände durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, zu verdunsten oder zu versickern. Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser sollte in geeignete Auffangbehälter geleitet und z.B. zur Gartenbewässerung verwendet werden.
Arten und Biotope	Versiegelung und Überbauung von Freiflächen. Beseitigung von Teillebensräumen für Kleintiere und Vögel	Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen erfolgt eine Aufwertung von Teilflächen, dadurch werden zusätzliche Lebensräume für Vögel und Kleinlebewesen geschaffen.
Landschaftsbild	Veränderung der Landschaftsstruktur durch Bebauung.	Die entstehende Bebauung fügt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise in angrenzende Siedlungsstruktur ein. Durch den Erhalt der Gehölze an der südlichen und östlichen Plangebietesgrenze und die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen wird eine gewisse Aufwertung und damit gesteigerte Naturnähe erreicht.

Wegen der gegenwärtigen Nutzung besitzt die Fläche kaum Bedeutung als Lebensraum für Vögel und Kleinlebewesen, da sie die spezifischen Habitatansprüche nicht erfüllt. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind daher eher unwahrscheinlich. Entsprechend der Gebietsstruktur ist mit herausragenden Fledermausvorkommen indes nicht zu rechnen. 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.

Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Zur flächenbezogenen Bestimmung der Eingriffsintensität in die vorhandenen **Biotopbestände** findet die »Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung « des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2006) Anwendung. Nach diesem Rechenmodell wird die Wertigkeit der vom Vorhaben betroffenen Biotope, ausgedrückt in einem Wertfaktor von 0 bis 5, mit der jeweiligen Fläche des Biotops multipliziert. Die Summe aller Flächenwerte ergibt den gegenwärtigen Wert in Punkten.

In analoger Weise werden die Werte für die Zielbiotope nach Umsetzung des Bauvorhabens ermittelt. Die Differenz zwischen den Werten des vorhandenen Bestandes und den Entwicklungszielen ergibt den rechnerischen Ausgleich im Vorhabensbereich und ggf. den Bedarf an weiteren Kompensationsmaßnahmen.

Berücksichtigung findet dabei die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4.

Bestand	Biototyp	Fläche [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert
Artenarmes Grünland	GIE	2.800	2	5.600
Gesamt				5.600

Planung	Biototyp	Fläche [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert
Gebäude	X	1.120	0	0
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	680	1,5	1.020
Naturnahes Feldgehölz	HN	1.000	4	4.000
Gesamt				5.020

Für die Gehölzpflanzungen wird die Anlage einer Hecke entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze empfohlen (Aufwertung der landschafts- und ortsbildprägenden Bedeutung, Windschutz, Puffer zwischen Acker und Wohnbebauung).

Der Eingriff, der im Zuge der Bebauung der Ergänzungsflächen erfolgen wird, wird mit Umsetzung der genannten Maßnahmen als ausgeglichen betrachtet.

2.04 Kreisarchäologie

Der Gemeinde sind in dem Planbereich 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).

3. Ordnungswidrigkeiten

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

4. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Landkreis Gifhorn - vom 01.04.11

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Bei der Fläche handelt es sich um Grünland.

Anmerkung:

Bei Grünland ist von einem höheren Flächenwert auszugehen als bei Ackerland.

Der dadurch in der Wertigkeit höher anzusetzende Ausgleich kann erreicht werden, indem anstatt der bisher festgesetzten Gehölzanpflanzung (Wertstufe 2) eine naturnahe Feldgehölzhecke (Wertstufe 4) als Eingrünung des Plangebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen festgesetzt wird. Hierdurch wird auch dem Vorschlag der UNB nachgekommen, den ökologisch wertvollen Gehölzbestand zu erweitern.

An der Ost- und Südseite des Plangebietes befindet sich ein ökologisch wertvoller Gehölzbestand, der gesichert und erweitert werden sollte.

Anmerkung:

Der Gehölzstreifen ist bereits durch die Satzung gesichert.

Aus Sicht der UNB werden Pflanzmaßnahmen von den privaten Bauherren nicht durchgeführt. Der Ausgleich sollte an anderer Stelle erfolgen.

Anmerkung:

Durch den Erlass der Satzung wird Ortsrecht geschaffen, an das Jedermann gebunden ist. Dazu gehört auch die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen. Vorrangiges Ziel der Bauleitplanung ist es, den Ausgleich für einen Eingriff möglichst direkt auf der Vorhabensfläche durchzuführen. Dieses ist im vorliegenden Fall geschehen.

5. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit der dazugehörigen Ergänzungssatzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2011 bis 01.04.2011 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 14.04.2011 durch den Rat der Gemeinde Jembke beschlossen.

Jembke, den 18.04.2011

L.S.

Gez. Schulze
Bürgermeister