

ABSCHRIFT DER URSCHRIFT

Bebauungsplan „Nachtweide – Teil 2“, mit ÖBV 1. Änderung Gemeinde Jembke

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) -

Maßstab 1 : 5.000



— — — — —
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
„Nachtweide – Teil 2“ mit ÖBV

— — — — —
Geltungsbereich der 1. Änderung

Inhaltsverzeichnis:

- Planunterlage im Maßstab 1 : 1000
- Verfahrensvermerke
- Begründung

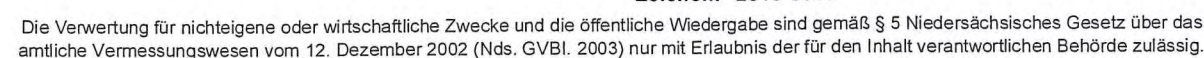
Es wird festgestellt und hiermit bescheinigt,
dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit
der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Jembke, den 19.04.16

Bürgermeisterin



CGP Bauleitplanung GmbH, Nelkenweg 9, 29392 Wesendorf



C·G·P Bauleitplanung GmbH

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 80 (Abs. 3 und 5) und 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen:

Jembke, den 16.03.2016

L.S.

Gez. Ziegenbein
Bürgermeisterin

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 (Stand vom 07/2015).

Gifhorn, den 14.03.2016

L.S.

Gez. Dipl. Ing. Jürgen Erdmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 10.08.2015

C·G·P
Bauleitplanung GmbH
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf

Gez. Christiane Langer

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.10.2015 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 05.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 16.11.2015 bis 18.12.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jembke, den 16.03.2016

Gez. Ziegenbein
Bürgermeisterin

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 09.11.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 18.12.2015 gegeben.

Jembke, den 16.03.2016

Gez. Ziegenbein
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.02.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jembke, den 16.03.2016

Gez. Ziegenbein
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.2016 im Amtsblatt Nr. 3 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.2016 in Kraft getreten.

Jembke, den 19.04.2016

Gez. Ziegenbein
Bürgermeisterin

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

Ziegenbein
Bürgermeisterin

ABSCHRIFT

Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Nachtweide - Teil 2“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), 1. Änderung der Gemeinde Jembke

- beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung -

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeines**
 - 1.01 Planungsanlass
 - 1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.03 beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB
 - 1.04 Geltungsbereich
 - 1.05 Rechtsgrundlagen
- 2. Planinhalte**
 - 2.01 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 2.02 Ver- und Entsorgung
 - 2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
 - 2.04 Kreisarchäologie
- 3. Örtliche Bauvorschriften**
- 4. Nachrichtliche Übernahmen**
- 5. Hinweise aus der Fachplanung**
- 6. Verfahrensvermerk**

1. Allgemeines

1.01 Planungsanlass

In dem Bebauungsplan „Nachtweide – Teil 2“ mit ÖBV, rechtsverbindlich seit 30.11.1983, sind die überbaubaren Flächen teilweise so festgesetzt, dass die Bebaubarkeit auf ein Wohngebäude beschränkt ist. Im Westen des Plangebietes wurden aus Immissionsschutzgründen bis zu 15 m breite Pflanzflächen festgesetzt. Sie dienten nicht der Kompensation für Eingriffe in Biotope. Die Hofstelle und somit die landwirtschaftliche Nutzung wurde vor vielen Jahren aufgegeben, so dass die Pflanzflächen für ihren seinerzeit verfolgten Zweck keine Grundlage mehr haben. Sowohl die Pflanzflächen als auch die nicht überbaubaren Flächen werden gärtnerisch genutzt. Der Bebauungsplan enthält weiterhin Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen und zur Geschosßflächenzahl sowie eine Festsetzung für Garagen. Die Festsetzungen entsprechen nicht mehr den im Laufe der Jahre veränderten Nutzungsansprüchen. Sie sind nicht mehr zeitgemäß bzw. durch geänderte gesetzliche Bestimmungen überholt.

Von den Eigentümern der Flurstücke 105/93, 105/66 und 105/63 wurde nun der Wunsch auf weitere Bebauungsmöglichkeiten für sich selbst oder Angehörige an die Gemeinde hergetragen. Für das Flurstück 105/92 besteht dieses Interesse nicht. Um den Eigentümern eine weitere Bebauung zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan an die geänderten Nutzungsansprüche angepasst.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich insbesondere die Nutzung und Grundstücksüberbauung zu regeln.

Um den vorgenannten Gesichtspunkten gerecht werden zu können, ändert die Gemeinde den Bebauungsplan. Somit kommt die Gemeinde ihrer gesetzlichen Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches nach, für die Eigenentwicklung der Bevölkerung in ausreichendem Maße Bauland durch planungsrechtliche Schritte verfügbar zu machen und Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis).

Der Bebauungsplan „Nachtweide – Teil 2“ mit ÖBV, 1. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB in der z. Zt. geltenden Fassung geändert. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Das gewählte Verfahren ist aus folgenden Gründen zulässig:

- Die Grundfläche der möglichen neuen Bauflächen beträgt rd. 384 m² und liegt damit deutlich unter der maximal zulässigen Obergrenze von 20.000 m²;
- eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor, das das Vorhaben nicht in die in Anlage 1 – Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben – des UVP-Gesetzes fällt.

1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) der Samtgemeinde Boldecker Land ist der Bereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen (W - § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) dargestellt. Damit ist sicher gestellt, dass die Gemeinde bei der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan) das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) einhält.

1.03 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Zur zeitnahen Schaffung von Baurechten in bestehenden Siedlungsbereichen hat der Gesetzgeber durch die Gesetzesnovelle vom 01.01.2007 den Gemeinden das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen an die Hand gegeben. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen angewendet werden, deren städtebauliche Zielsetzung in der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung, wie z.B. eine Umnutzung von Flächen, besteht. Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung ist,

- das die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche eine Größe von 20.000 m² nicht überschreitet bzw.
- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² groß sein kann, wenn auf Grundlage einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine Umweltauswirkungen hat.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Nachtweide – Teil 2“ mit ÖBV im Siedlungsbereich. Städtebauliche Zielsetzung der vorliegenden Planung ist eine Nachverdichtung durch die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten. Durch diese Nachverdichtung wird dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entsprochen, da eine weitere bauliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen reduziert werden kann.

Die Gesamtfläche der neuen Bauflächen liegt mit rd. 1.280 m² und einer Grundfläche von rd. 384 m² unter der für das beschleunigte Verfahren zulässigen Grundfläche von 20.000 m². Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Sowohl die Erforderlichkeit eines Ausgleichsnachweises im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz als auch die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung 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 BauGB und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – BauNVO, Planzeichenverordnung (PlanZV) – zugrunde.

2. Planinhalte

2.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Art sowie Maß der Nutzung innerhalb des Plangebietes orientieren sich an die im rechtswirksamen Bebauungsplan „Nachtweide – Teil 2“ mit ÖBV getroffenen Festsetzungen, um hier ein harmonisches Miteinander zu erreichen.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung realisiert werden kann. Angrenzende, bereits vorhandene Bebauung wird durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt.

2.02 Ver- und Entsorgung

Einer Regelung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie und Gas, Kommunikationstechnik) bedarf es nicht, da sämtliche Anlagen durch die bereits bestehende Nutzung vorhanden sind.

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 EAE-85/95 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3 m vorgesehen (§ 4 NBauO i.V.m. §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt (s. Pkt. 1.03), somit wird auf den Umweltbericht gem. § 2 a BauGB verzichtet.

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

• Schutzgebiete

Im Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1994) sind für das Plangebiet keine Darstellungen für landschaftsbezogene Entwicklungsziele bzw. Schutzkriterien für Natur- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope oder Vogelschutzgebiete enthalten.

• Wasser

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. Weitere Erläuterungen siehe unter Punkt 4 Nachrichtliche Übernahmen.

• Landschaftseinheit / Boden und Geologie

Das Bodenmaterial ist teilweise pleistozänen Ursprungs und stammt aus fluviatilen Ablagerungen. Geologisch sind das Sande und Niedermoortorf, woraus sich als Bodentyp ein Gley mit Niedermoortorfauflage entwickelt hat (digitale Bodenkarte Niedersachsens, 1997), der als gering nährstoffversorgt eingestuft werden kann.

• Faunistisches Potential

Das B-Plangebiet ist geprägt von Wohnbebauung mit den dazugehörigen Gärten. Vorhandene Biotopausstattung, Landschaftsstruktur und Nutzungssituation bieten nur sehr wenigen

Tierarten und nur solchen mit vergleichsweise geringen Ansprüchen an den Lebensraum eine Besiedlungsmöglichkeit. Diese Arten sind insgesamt in Niedersachsen noch häufig und weit verbreitet; vielfach unterliegen sie nicht den strengen artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Die Existenz geschützter Lebensstätten von Fledermäusen (Sommer-, Winterquartieren u.ä.) kann ausgeschlossen werden, da keine entsprechenden Habitatelemente vorhanden sind. Auch für eine Nutzung als Jagdhabitat bietet das überplante Gelände nur für sehr wenige anspruchslose Fledermausarten Möglichkeiten, da keine vertikalen Strukturen vorhanden sind, die als Leitelemente fungieren könnten. Bedeutende Zuwege über das Areal sind entsprechend den landschaftlichen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

Der Landschaftsraum um Jembke liegt nicht im Hauptverbreitungsgebiet des Feldhamsters in Niedersachsen (POTT-DÖRFER & HECKENRODT 1994). Im Umfeld des B-Plangebietes schließt der natürlicherweise anstehende Bodentyp ein Vorkommen dieser Säugetiere mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit aus. Zudem lassen die derzeitige Gestaltung und Nutzung des Plangebietes eine Besiedlung durch den Feldhamster kaum zu.

Maulwürfe (*Talpa europaea*) besiedeln das Gelände augenscheinlich nicht. Charakteristische Erdaufwürfe sind bei durchgeführten Geländebegehungen nicht festgestellt worden.

Aufgrund der unzureichenden Strukturierung und des hohen Störungspotentials bieten sich für Vögel kaum Möglichkeiten zur Brut im Planungsgebiet.

Die Funktion des Planungsgebietes als Nahrungshabitat von Vögeln, die im Siedlungsbereich ihre Brutplätze haben, ist aufgrund des sehr geringen Nahrungsangebotes entsprechend dem Vegetationsbestand und der Nutzungssituation sehr stark eingeschränkt.

Kriechtiere und Lurche finden im Planungsgebiet keine Habitatelemente vor, die ihre Ansprüche an einen dauerhaft besiedelbaren Biotop erfüllen. Insbesondere fehlen für Lurche Gewässer zur Reproduktion. Von einer beständigen Besiedlung durch Tiere dieser beiden Artengruppen ist demzufolge nicht auszugehen.

Entsprechendes gilt für Schmetterlinge, Stechimmen, Heuschrecken und andere Insektenarten.

• **Farn- und Blütenpflanzen**

Die überwiegende Mehrzahl der dem gesetzlichen Schutz unterliegenden Farn- und Blütenpflanzen zeigen eine relativ enge Bindung an bestimmte Biotope bzw. standörtliche Gegebenheiten. Diese sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Biotoptyp bzw. Art der Nutzung schließen zudem beständige Vorkommen solcher Arten mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit aus. Somit kann davon ausgegangen werden, dass Wuchsstellen gesetzlich geschützter resp. Landesweit gefährdeter Pflanzensippen im betrachteten Areal nicht vorhanden sind. Die Belange des speziellen Artenschutzes bezüglich der Farn- und Blütenpflanzen werden daher vom Vorhaben nicht berührt.

• **Eingriff in Natur und Landschaft - Ausgleich**

Das Planungsgebiet ist bereits bebaut. Durch die vorliegende Planung können auf bisher gärtnerisch genutzten Flächen weitere Versiegelungen erfolgen.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt im vorliegenden Fall (Bebauungsplan der Innenentwicklung) die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Die Eingriffsregelung ist bei Vorhaben unter 20.000 m² Grundfläche auch bei objektiv vorliegenden Eingriffen in Natur und Landschaft nicht anzuwenden.

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. Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Mit dem B-Plan „Nachtweide – Teil 2“ wurden Gestaltungsvorschriften erlassen. Diese Vorschriften werden für den im Bebauungsplan näher dargestellten Bereich übernommen.

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. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Landkreis Gifhorn – vom 16.12.2015

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO i.V.m. §§ 1 + 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Anmerkung:

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

6. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2015 bis 18.12.2015 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 10.02.2016 durch den Rat der Gemeinde Jembke beschlossen.

Jembke, den 16.03.2016

L.S.

Gez. Ziegenbein
Bürgermeisterin