

U R S C H R I F T

der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land

Inhaltsverzeichnis:

- Übersichtsplan im Maßstab 1 : 25.000
- Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000
- Planzeichenerklärung
- Planunterlagen zu den Änderungsflächen 1 und 2 im Maßstab 1 : 5000
- Erläuterungsbericht

C+G+P Stadtplanung GmbH
Gewerbestraße 5
38550 Isenbüttel



**Samtgemeinde Boldecker Land
Gemeinde Jembke**

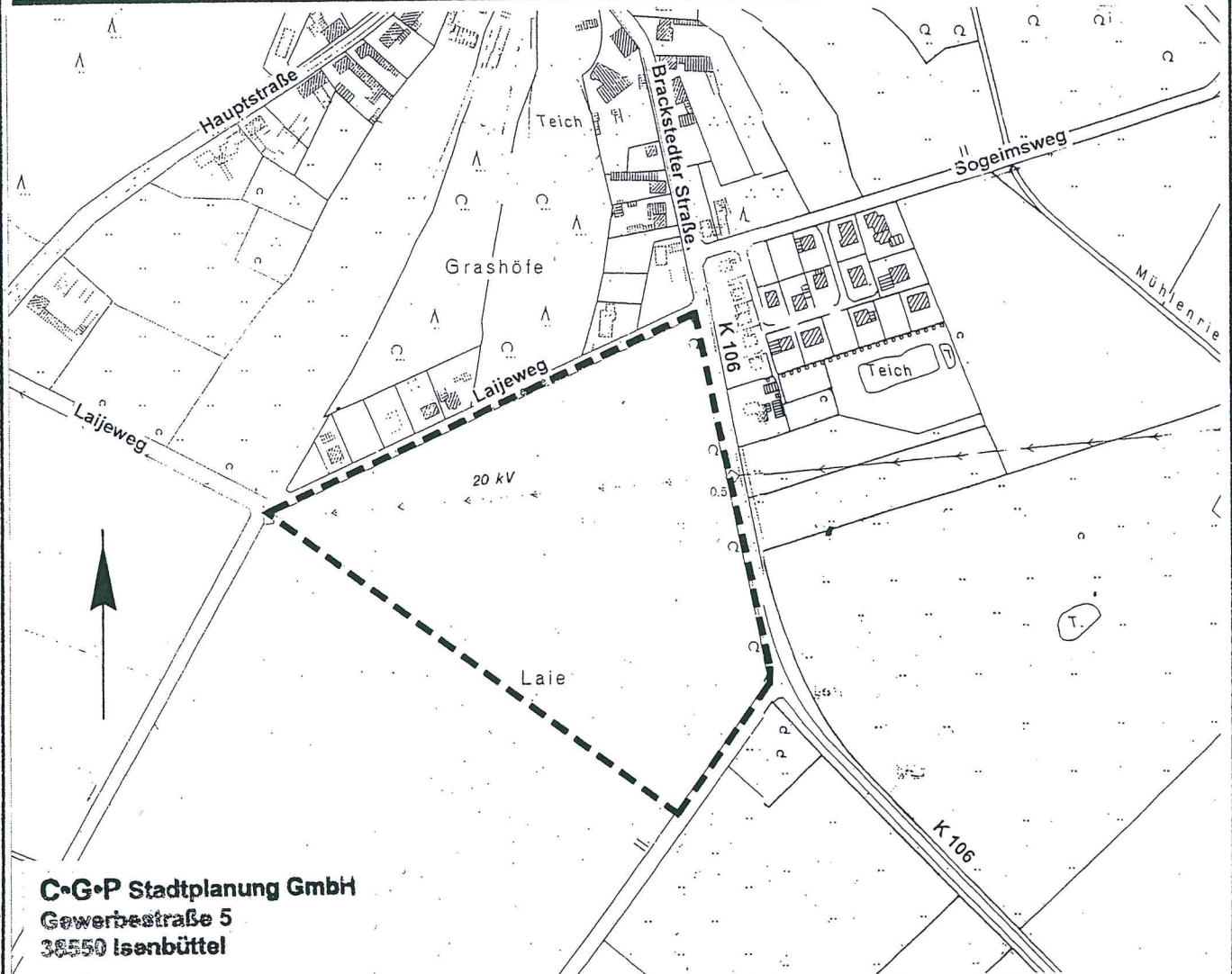
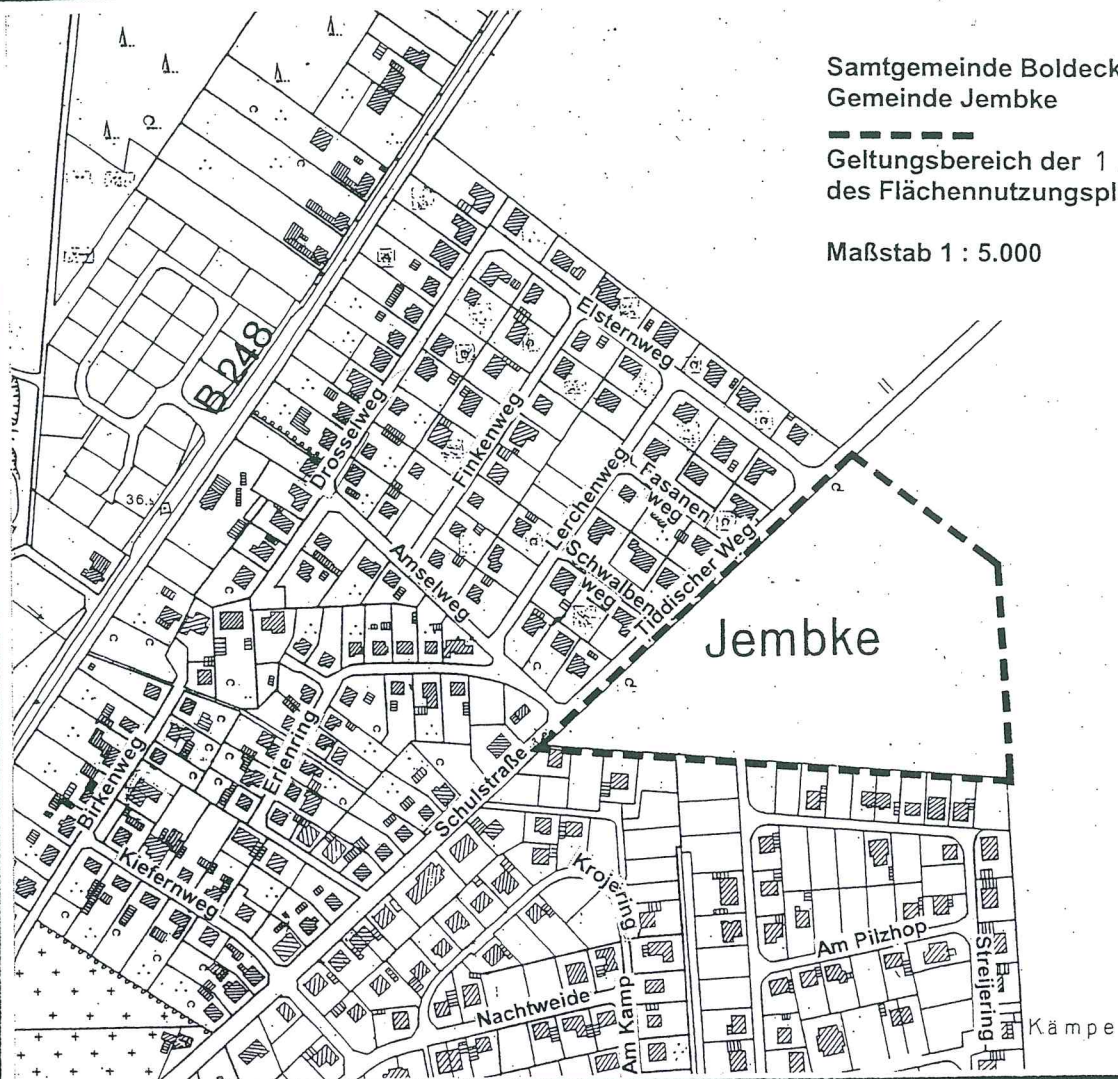
1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Maßstab 1 : 25.000

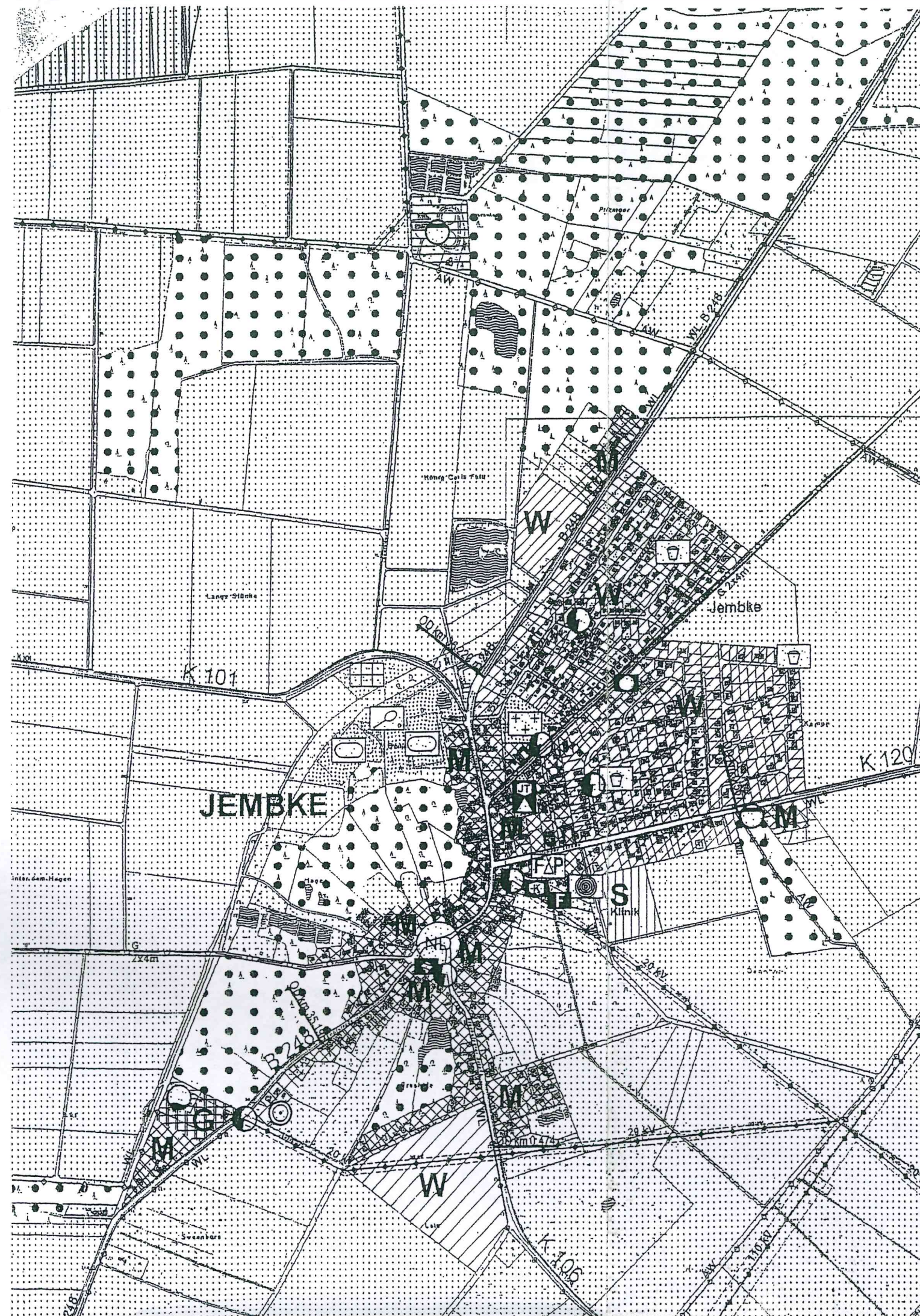
Samtgemeinde Boldecker Land
Gemeinde Jembke

Geltungsbereich der 1. Änderung
des Flächennutzungsplanes

Maßstab 1 : 5.000

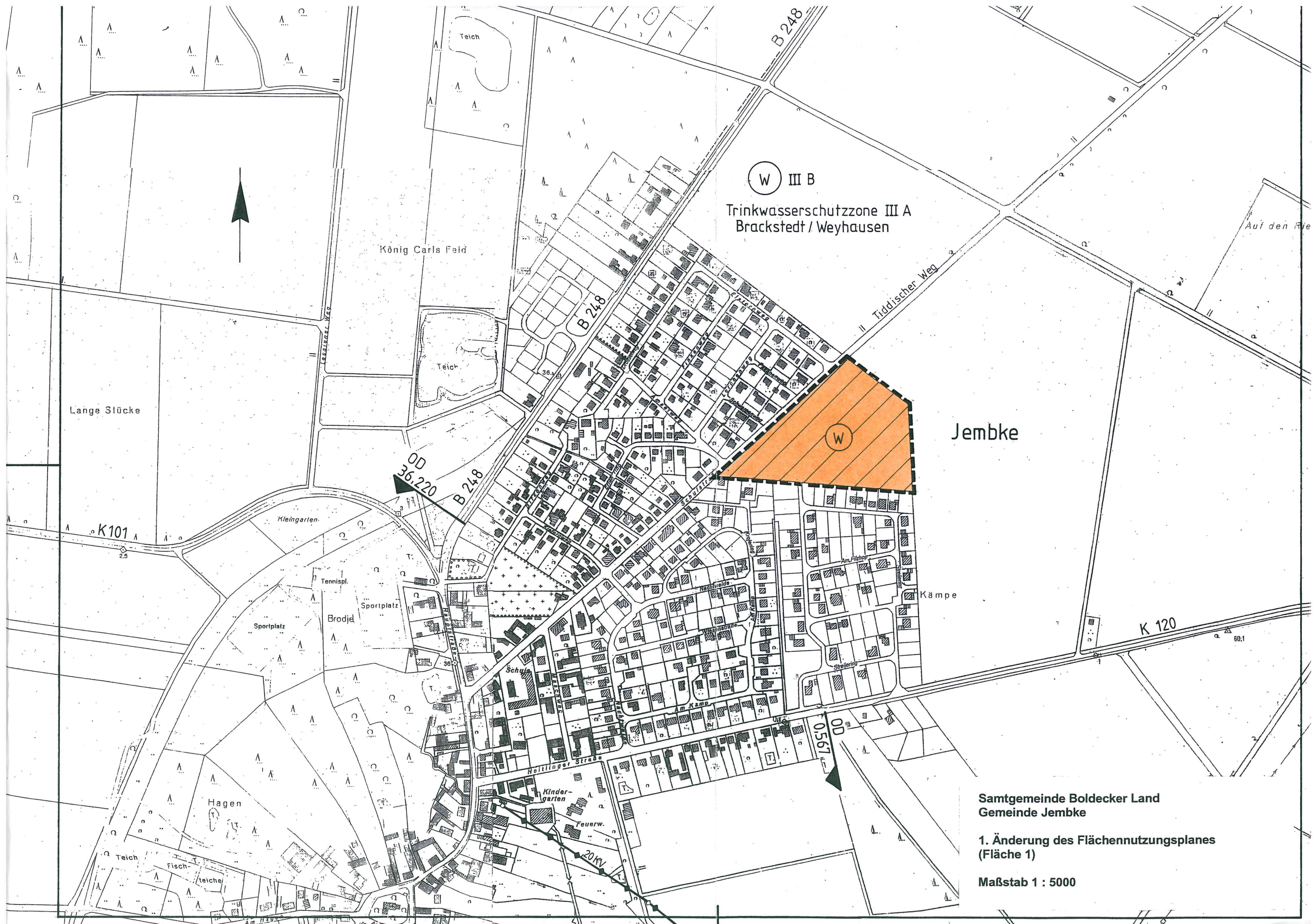


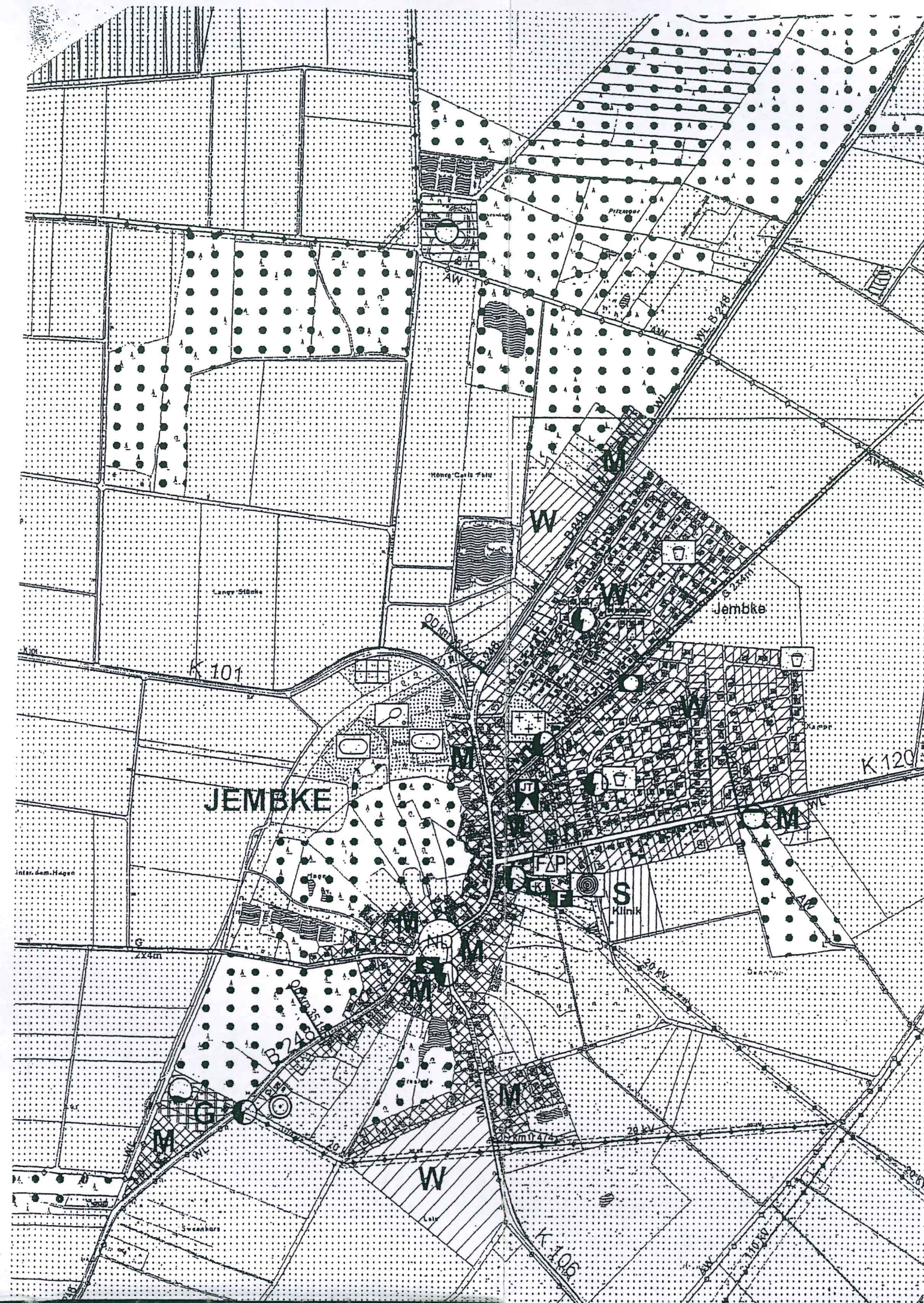
C•G•P Stadtplanung GmbH
Gewerbestraße 5
38550 Isenbüttel



Samtgemeinde Boldecker Land
Gemeinde Jembke

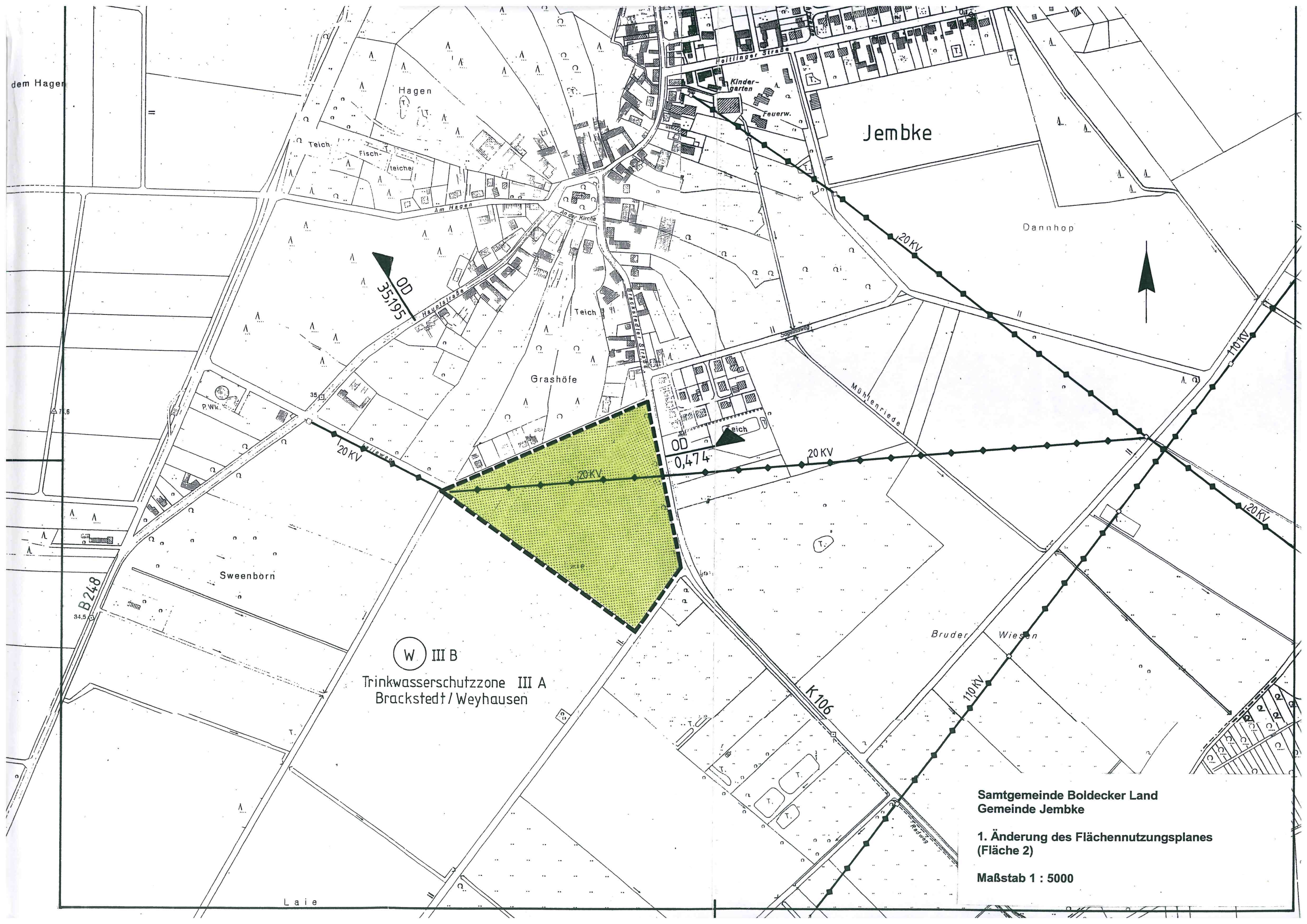
- wirksame Planfassung -





Samtgemeinde Boldecker Land
Gemeinde Jembke

- wirksame Planfassung -



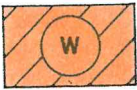
Samtgemeinde Boldecker Land
Gemeinde Jembke

1. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Fläche 2)

Maßstab 1 : 5000

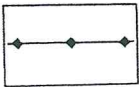
Planzeichenerklärung

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



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

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)



20 kV Leitung, oberirdisch

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen

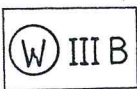


Grenze des Änderungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtlich



20 kV und 110 kV Leitung, oberirdisch



Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Zone III B des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Brackstedt/Weyhausen.

Trinkwasserschutzzone III A

Das Plangebiet liegt insgesamt in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone des Wasserwerkes Weyhausen/Brackstedt.



Ortsdurchfahrtsgrenze

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 und § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde/Samtgemeinde diesen Flächennutzungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Darstellungen, beschlossen:

Weyhausen

, den 04.10.2004


Bürgermeister/in
Samtgemeindebürgermeister/in



Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde/Samtgemeinde/Samtgemeindegemeinschaft hat in seiner Sitzung am 24.06.2004 die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Weyhausen

, den 04.10.2004


Bürgermeister/in
Samtgemeindebürgermeister/in



Planunterlage

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage:

Deutsche Grundkarte
1 : 5000

Blatt-Nr.: 34 30 / 23, 24
35 30 / 3, 4

Herausgebervermerk:

Herausgegeben vom -
Katasteramt Gifhorn
Ausgabejahr: 1994, 1995

Erlaubnisvermerk:

Vervielfältigungserlaubnis

erteilt durch das Kataster-
amt Gifhorn
am
Az.:

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage:

Topographische Karte
1 : 25000

Blatt-Nr.: 34 30, 35 30
Blattname: Ehra-Lessien
Wolfsburg

Herausgebervermerk:

Herausgegeben vom Nds.
Landesverwaltungsamt
- Landesvermessung -
Ausgabejahr: 1996

Erlaubnisvermerk:

Vervielfältigungserlaubnis

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde/Samtgemeinde/Samtgemeindegemeinschaft hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Flächennutzungsplans und des Erläuterungsberichts zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

, den

Bürgermeister/in
Samtgemeindebürgermeister/in

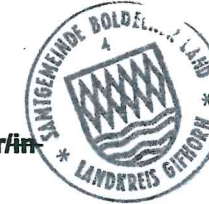
Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde/Samtgemeinde hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Flächennutzungsplan nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 30.09.2004 beschlossen.

Weyhausen

, den 04.10.2004


Bürgermeister/in
Samtgemeindebürgermeister/in



Genehmigung

Der Flächennutzungsplan ist mit Verfügung (Az.: 204.2.21101-5401-001) vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Braunschweig

, den 1.11.2004


(Unterschrift)



Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde/Samtgemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Flächennutzungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Weyhausen

, den

Planverfasser

Der Entwurf des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von

Isenbüttel, den 23. 09. 2004

C-G-P
Stadtplanung GmbH
Gewerbestraße 5
38550 Isenbüttel

(Langer)

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde/Samtgemeinde/
~~Samtgemeindegemeinschaft~~ hat in seiner Sitzung am 24. 06. 2004 dem
Entwurf des Flächennutzungsplans und des Erläuterungsberichts zu-
gestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/~~§ 3~~
~~Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB~~ beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23. 07. 2004
ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Flächennutzungsplans und des Erläuterungsberichts
haben vom 02. 08. 2004 bis 02. 09. 2004 gemäß § 3 Abs. 2
BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhausen, den 04. 10. 2004

(Langer)
Bürgermeister/in
Samtgemeindegemeinschaft

Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde/Samtgemeinde/Samtge-
meindeausschuss hat in seiner Sitzung am dem geän-
derten Entwurf des Flächennutzungsplans und des Erläuterungsbe-
richts zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Ein-
schränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB be-
schlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Flächennutzungsplans und des Erläuterungsberichts
haben vom bis
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

, den

Bürgermeister/in
Samtgemeindegemeinschaft

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans ist gemäß
§ 6 Abs. 5 BauGB am 30. 11. 2004 im Amtsblatt Nr. 13/2004 für
den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden.
Der Flächennutzungsplan ist damit am 30. 11. 2004 wirksam
geworden.

Weyhausen, den 10. 12. 2004

(Langer)
Bürgermeister/in
Samtgemeindegemeinschaft



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Flächennutzungs-
plans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim
Zustandekommen des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht
worden.

Weyhausen, den 27. AUG 2014

(Langer)
Bürgermeister/in
Samtgemeindegemeinschaft



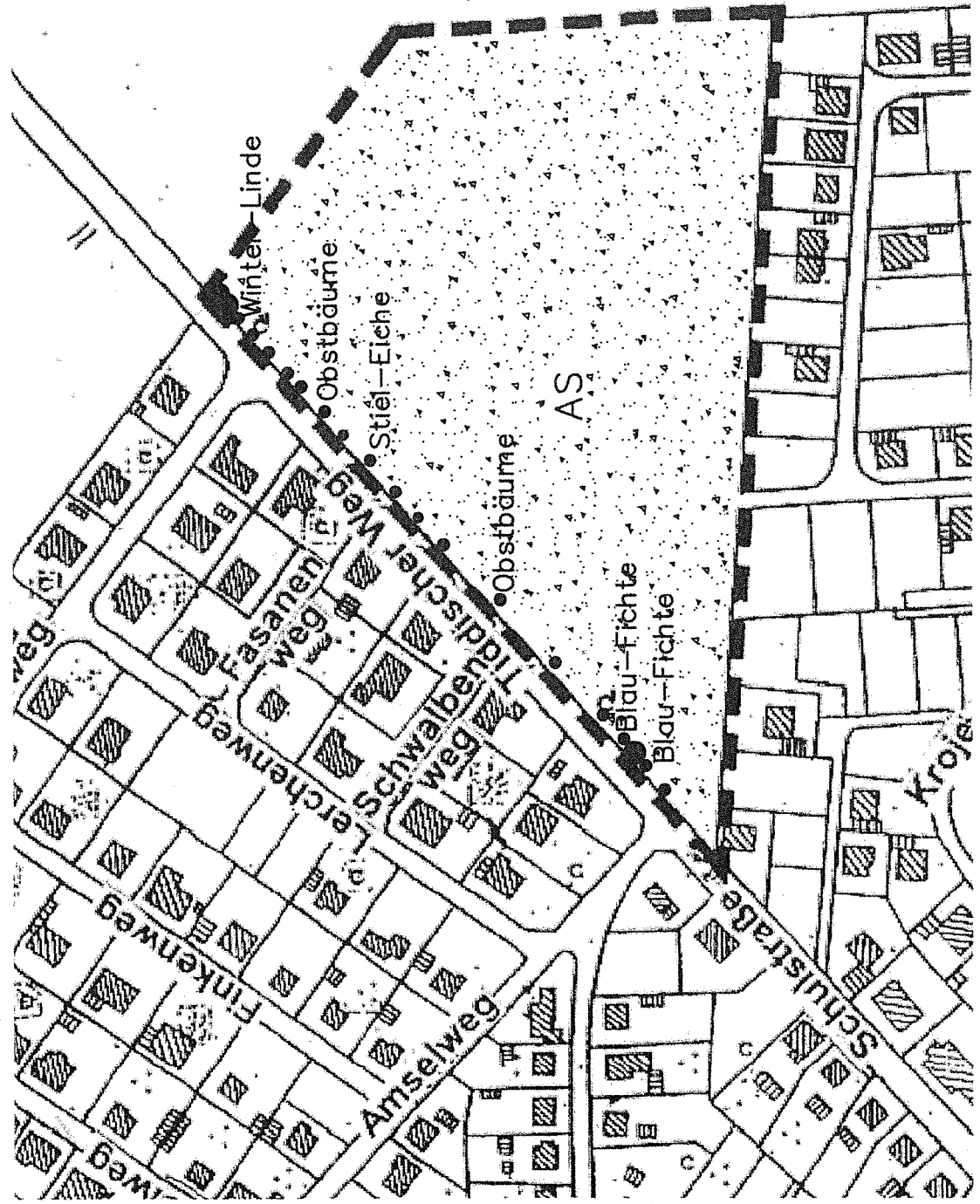
Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden des Flächennut-
zungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Weyhausen, den 27. AUG 2014

(Langer)
Bürgermeister/in
Samtgemeindegemeinschaft





LEGENDE

- Plangebietsgrenze
- Sandacker (AS)
- alte, hochstämmige, Obstbäume
- junge, hochstämmige Obstbäume, Blau-Fichte, Stiel-Eiche, Winter-Linde

1. F-Plan-Änderung
SG Boldecker Land
Gemeinde Jembke

KARTE: 1
Biotoptypen

PLANUNGSBÜRO HDE & Partner
Forst- und Landschaftsplanung
Hänflingstr. 12, 38110 Braunschweig

Maßstab: 1:2.500
Stand: Juni 2004



LEGENDE



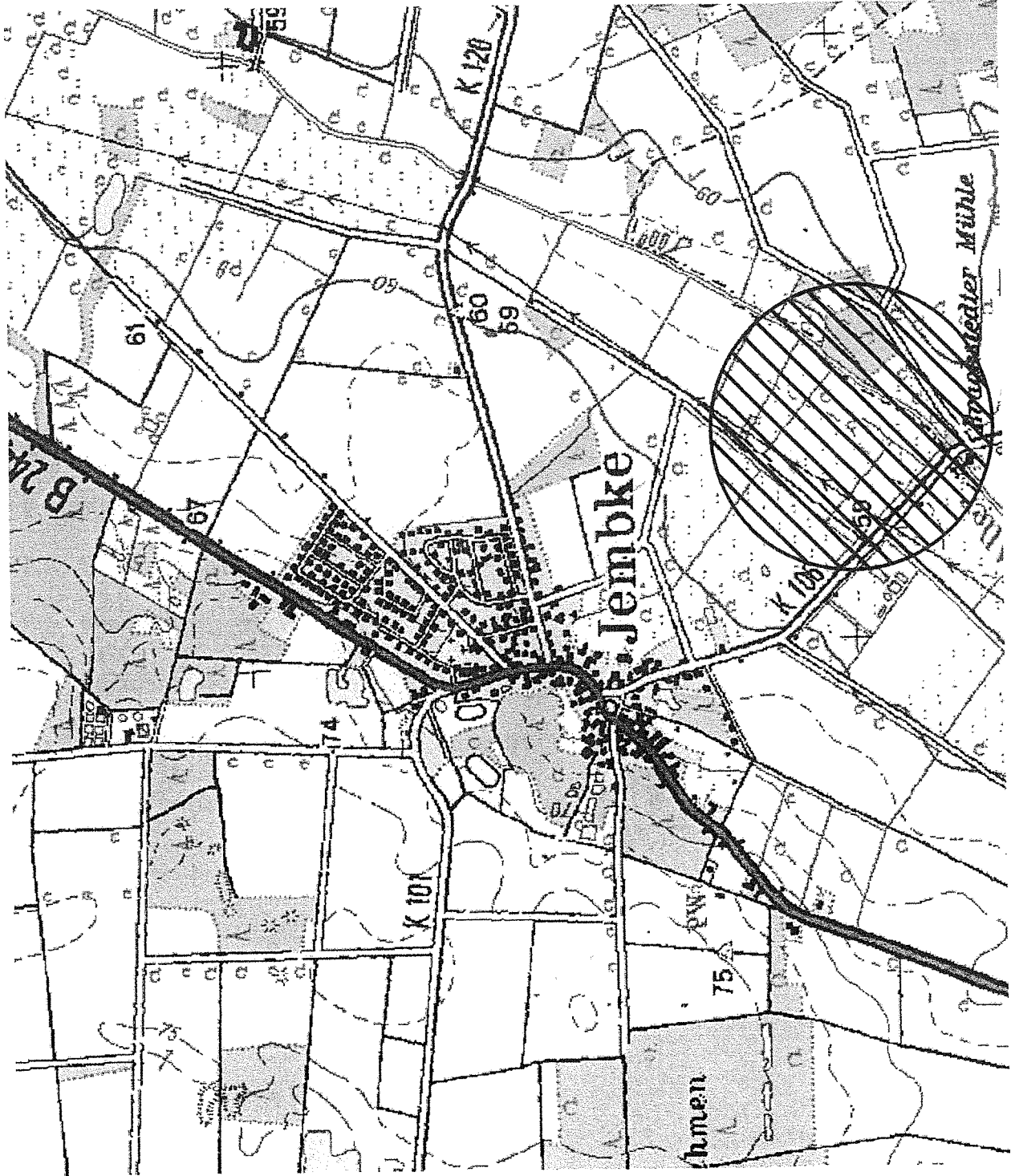
Suchraum für
Kompensations-
maßnahmen

1. F-Plan-Änderung
SG Boldecker Land
Gemeinde Jembke

KARTE: 2
Suchraum für
Kompensationsmaßnahmen

PLANUNGSBÜRO HDE & Partner
Forst- und Landschaftsplanung
Hänflingstr. 12, 38110 Braunschweig

Maßstab: 1:20.000
Stand: Juli 2004
Quelle: LGN, 2003



Urschrift des Erläuterungsberichtes

**zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde
Boldecker Land in der Gemeinde Jembke, Landkreis Gifhorn**

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Allgemeines

- 1.01 Vorbemerkung
- 1.02 Rechtsgrundlage
- 1.03 Geltungsbereich
- 1.04 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 1. 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 Kreisarchäologie

7.0 Umweltbericht

8.0 Plandarstellung

9.0 Hinweise aus der Fachplanung

10.0 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

11.0 Verfahrensvermerk

Anlagen

1.0 Allgemeines

1.01 Vorbemerkung

Die Samtgemeinde Boldecker Land besteht aus den Gemeinden Barwedel, Bokendorf, Jembke, Tappenbeck, Osloß und Weyhausen. Nach den Darstellungen des **Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 1994** ist die Samtgemeinde Boldecker Land und damit auch die Gemeinde Jembke, in dem diese Flächennutzungsplanänderung 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 (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig** übernommen (D 1.4 03).

Im RROP ist im Südosten von Jembke ein **Vorranggebiet für Natur und Landschaft (D 2.1 10)** sowie angrenzend an die Ortslage ein **Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (D 3.2 02)** festgelegt. Zur Entlastung der Ortsdurchfahrt ist als Ortsumgehung eine **Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung (D 3.6.3 05)** mit dem Hinweis „bedarf weiterer Abstimmung“ festgelegt. Im Nordwesten grenzen **Abwasserverwertungsflächen (D 3.9.2 02)** an.

Durch den Ort verläuft eine **Fernwasserleitung (D 3.9.1 02/03/06)** sowie im Nordosten eine **Hauptwasserleitung (D 3.9.2)**. Jembke liegt außerdem in einem **Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (D 3.9.1 07)**.

*Nach den landesplanerischen Zielvorgaben müssen in Gebieten und an den Standorten mit der Festlegung **Vorranggebiete und Vorrangstandorte** alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für die räumliche Entwicklung in der näheren Umgebung (LROP 1994, Teil I, B 8 02, siehe Anhang RROP).*

Vorsorgegebiete haben im Vergleich zu Vorranggebieten und Vorrangstandorten eine abgeschwächte Bindungswirkung. Der Vorsorgeaspekt steht mehr im Vordergrund als der Sicherungsaspekt. Diese Gebiete sind ein Instrument der Bestands- und Funktionssicherung aber auch der Vorsorgeplanung für künftige Entwicklungen. Andere Planungen und Maßnahmen müssen hierauf so abgestimmt werden, dass eine Beeinträchtigung der jeweiligen Zweckbestimmung möglichst vermieden wird. Dies hat nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge. Die Vorsorgegebietsausweisung hat jedoch in der Abwägung gegenüber konkurrierenden Raumansprüchen in dem Gebiet einen hohen Stellenwert.

Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich (LROP 1994, Teil I, B 9 02).

Das **RROP** des **Zweckverbandes Großraum Braunschweig** ist am **01.09.1996** in Kraft getreten.

Die Samtgemeinde Boldecker Land hat z.Z. ca. 9.800 Einwohner. Hiervon entfallen auf die Gemeinde Jembke ca. 1.900 Einwohner.

1.02 Rechtsgrundlage

Der Flächennutzungsplanänderung liegt der Inhalt des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land, wirksam in der Neufassung vom 31.07.2002, zugrunde.

1.03 Geltungsbereich

Die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfasst zwei Teilbereiche in der Gemeinde Jembke. Der genaue Geltungsbereich ist aus den anliegenden Plananlagen ersichtlich.

1.04 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, um der anhaltenden Nachfrage nach Bauflächen gerecht zu werden. Die Entwicklung der Gemeinde Jembke geht von der Zielsetzung aus, den ländlichen Charakter soweit wie möglich zu erhalten und neue Bauflächen auf Abrundungsflächen der Ortslage zu realisieren. Aus dieser Konzeption resultiert auch die Rückplanung einer bisher in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes dargestellten W-Fläche, um einer Zersiedelung des Ortes entgegenzuwirken.

Bei der mit dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfassten neuen Wohnbaufläche handelt es sich um eine ca. 3,5 ha große bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Bereich Schulstraße/Tiddischer Weg. Mit dieser Darstellung erfolgt ein Lückenschluss zwischen planungsrechtlich gesicherten Wohngebieten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB). Damit wird sichergestellt, dass die Gemeinde Jembke das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhält. Nach den Vorgaben des BauGB könnte der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht und auch in Kraft gesetzt werden, wenn sicher gestellt ist, dass der Bebauungsplan nach dem Stand der Planungsarbeiten aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

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

1.1 Inhalt der Planänderung

Fläche 1

Nördlich an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nachtweide IV“ angrenzend wird eine ca. 3,5 ha große bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Damit gibt die Samtgemeinde der Gemeinde die Möglichkeit, den dringenden Bedarf an Grundstücken für eine Wohnbebauung im Rahmen der Eigenentwicklung abzudecken.

Fläche 2

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes enthält am südlichen Ortsrand von Jembke eine Wohnbaufläche (W), die bisher nicht durch eine verbindliche Bauleitplanung abgesichert wurde. Die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Jembke geht jedoch von einer Siedlungsstruktur aus, die den ländlichen Charakter soweit wie möglich erhalten soll. Neue Bauflächen sollen langfristig nur auf Abrundungsflächen der Ortslage realisiert werden. Dieser Zielsetzung steht die Darstellung der vorgenannten Fläche entgegen.

Mit der Rückführung der vorgenannten Wohnbaufläche räumt die Samtgemeinde der Gemeinde die Möglichkeit ein, das gewachsene Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und eine Zersiedelung des Ortes zu verhindern.

2.0 Flächennachweis

Die Gesamtgröße der durch diese Änderung zu beplanenden Fläche beträgt ca. 10,2 ha. Davon werden rd. 3,5 ha als Wohnbauflächen dargestellt. Darüber hinaus werden rd. 6,7 ha Wohnbauflächen aufgehoben und ihrer ursprünglichen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft zugeführt.

3.0 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des neu geplanten Baugebietes 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

Das künftige Baugebiet kann an alle vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Trinkwasser, elektrische Energie, Erdgas sowie Telekommunikation angebunden werden. Die häuslichen Abwässer werden über das bestehende Pumpwerk der zentralen Kläranlage des Abwasserverbandes Wolfsburg zugeführt und dort gereinigt.

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Gifhorn zuständig. Der Landkreis hat diese Aufgabe an ein privates Unternehmen übertragen. Alle neu zu bildenden Baugrundstücke werden an die Müllabfuhr des Landkreises angeschlossen.

Das im Bereich des künftigen Baugebietes anfallende Regenwasser sollte nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht oder für Gartenzwecke verwendet werden. Die nicht versickerbaren Restmengen werden über ein Regenrückhaltebecken den Vorflutern zugeführt, um deren hydraulische Belastung zu minimieren.

5.0 Immissionsschutz

Die Samtgemeinde geht davon aus, dass durch die vorgesehenen Darstellungen keine Konflikte entstehen. Besondere Vorkehrungen müssen im Änderungsverfahren nicht vorgesehen werden.

6.0 Kreisarchäologie

Der Samtgemeinde sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

7.0 Umweltbericht

Vorbemerkungen

Die Firma I. Rutsch Erschließungsgesellschaft mbH in der Gemeinde Jembke eine derzeit als Acker genutzte Fläche als Wohnbauland erschließen.

Fachplanungen

Als übergeordnete Fachplanung steht der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1994) zur Verfügung.

Darin sind für die angegebene Fläche keine Vorgaben enthalten.

Lage

Der Ort Jembke liegt im Landkreis Gifhorn, ca. 12 km nördlich der Stadt Wolfsburg.

Er wird der Landschaftseinheit „Süd- und Ostheider Sandgebiet“ zugeordnet.

Die Plangebietsfläche befindet sich im Nordosten des Ortes; unmittelbar an die derzeit ortsbegrenzende Wohnbebauung anschließend. Weiter im Nordosten liegen Ackerflächen, ansonsten ist die zu beplanende Fläche ebenfalls von bereits bebautem Wohnbauland umgeben.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 3,70 ha.

Bestandserfassung und -bewertung

Biotopfunktion

Flora

Kartiert wurde Mitte Juni 2004 durch zweimaligen Flächenbegang.
Im Wesentlichen ist 1 Biotoptyp anzutreffen:

Sandacker (AS)

Zum Zeitpunkt der Kartierung war die Fläche mit Getreide bestellt und wurde intensiv bewirtschaftet.

Bei Brachliegen ist die Entwicklung einer Ackerwildkrautgesellschaft der Stellaria-media-Klasse wahrscheinlich, die in der Ausprägung am ehesten der Ackerfrauenmantel-Gesellschaft auf Sandböden mit höherer Basenversorgung zuzuordnen ist. Charakteristische Arten wie z.B. Klatsch-Mohn (*Papaver rhoeas*), Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*) sind auf dem ca. 2,5 m breiten Randstreifen zwischen „Tiddischer Weg“ und Ackerfläche anzutreffen,

Entlang des „Tiddischer Weges“ verläuft ein bereits erwähnter ca. 2,5 m breiter ruderaler Streifen, auf dem einige ältere Obstbäume und zum größeren Teil neu angepflanzte Obstbäume stehen

Ebenfalls in dieser Baumreihe anzutreffen sind eine Stiel-Eiche, 2 junge Blau-Fichten und eine Winter-Linde.

Die Biotoptypen sind in Karte 1 dargestellt.

Geologie und Bodenfunktion

Das Material der Bodenbildung ist pleistozänen Ursprungs und stammt aus glazifluvialen Ablagerungen. Geologisch sind das Sande.

Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes leicht und weiter in südöstliche Richtung stärker (ca. 1 m) zum Tal der „Kleinen Aller“ hin ab.

Als Bodentyp wird in der Digitalen Bodenkarte Niedersachsens (1997) Podsol angegeben.

Aufgrund der langfristigen, intensiven landwirtschaftlichen Bodennutzung ist die Bildung einer Ortsteinschicht in einer Tiefe von ca. 40 bis 50 cm wahrscheinlich. Im Oberboden kommt es zur zunehmenden Auswaschung von Sesquioxiden und Huminstoffen, wodurch das Bindungsvermögen gegenüber Schadstoffen herabgesetzt wird. Die Erosionsgefahr durch Wind und Wasser ist gering.

Wasserhaushaltliche Funktion

Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse sind durch das gegebene Relief relativ einheitlich. Aufgrund des angegebenen Bodentyps sind wasserstauende Schichten (oberflächennahes Grundwasser) in einer Tiefe von 40 bis 80 cm unter Flur wahrscheinlich. Der eigentliche Grundwasserleiter ist in einer Tiefe von ca. 2 bis 3 m zu erwarten.

Die Grundwasserneubildungsrate kann mit einem Wert von 200 bis 300 mm/Jahr angegeben werden und liegt für die Verhältnisse im Landkreis Gifhorn im oberen Bereich.

Aufgrund der vorhandenen Deckschichten und des gegebenen bodenbildenden Ausgangsmaterials ist das Gefährdungspotential gegenüber Schadstoffen im geringen bis mittleren Bereich anzusiedeln.

Das Plangebiet liegt in einem ausgewiesenen Grundwasserfördergebiet.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet ist kein Oberflächenwasser vorhanden.

Klimafunktion

Das Klima ist insgesamt maritim geprägt, kontinentale Einflüsse sind erkennbar.

Die Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 650 mm. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur ist mit 8,5 °C anzunehmen. Die Hauptwindrichtung ist West->Ost.

Die Plangebietsfläche liegt auf einer Höhe von ca. 65 m über NN und bildet derzeit noch einen schmalen unbebauten Keil zwischen bebauter und unbebauter Fläche. Ein Austausch von belasteten und unbelasteten Luftmassen ist ungehindert möglich.

Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung

Durch eine weitreichende Neubebauung mit Wohnhäusern am nordöstlichen Ortsrand von Jembke ist dieser Bereich bereits stark anthropogen beeinträchtigt.

In südlicher und nördlicher Richtung ist die Reliefausformung der eiszeitlich geprägten Landschaft durch bereits bestehende Bebauung kaum noch erkennbar. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises wurde zumindest die Eingrünung der bestehenden Bebauung angedacht, um den Übergang in die freie Landschaft homogener zu gestalten.

In nordöstliche Richtung folgend liegen Flächen, die sich durch reiche Strukturvielfalt auszeichnen und dadurch einen hohen Erholungswert besitzen.

Naturschutzrechtlicher Schutzstatus

Schutzgebiete nach den §§ 24, 26 und 27 sowie besonders geschützte Biotope nach § 28 (a und b) des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sowie Gebiete nach der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Voraussichtliche Änderungen durch städtebauliche Planung

Durch die städtebauliche Planung wird bei einer GFZ von 0,3 die Überplanung von 1,11 ha vorbereitet.

Gesamtbeurteilung des Eingriffes/Schlußfolgerungen

Prinzipiell ist der Eingriff nach § 10 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes ausgleichbar bzw. ersetzbar.

Landschaftsplanerische Maßnahmen

Ausgleich (Fläche nach § 5, Abs. 2a BauGB)

Der Ausgleich soll außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden (siehe Karte 2 – Suchraum für landschaftspflegerische Maßnahmen).

Es sind vorrangig Maßnahmen anzustreben, die folgende Ziele haben:

- Verbesserung des Biotopstruktur,
- Verbesserung der wasserwirtschaftlichen Funktion sowie der Bodenfunktion.

8.0 Plandarstellung

Planungsgrundlage für die Änderung bilden Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land und Ausschnitte aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000.

Die Nutzungsdarstellungen entsprechen der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

9.0 Hinweise aus der Fachplanung

Landwirtschaftskammer Hannover – vom 05.08.04

Die Aufnahme der neuen Wohnbaufläche ist aus agrarstruktureller Sicht nicht zu beanstanden.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Ausgleichsfläche und Maßnahme (Teilbereich B) bestehen keine Beanstandungen.

Hinweis auf Durchgängigkeit des Tiddischer Weges für den landwirtschaftlichen Verkehr.

Zu den Feststellungen im Begründungstext zum B-Plan, dass aufgrund der langfristigen intensiven landwirtschaftlichen Bodennutzung die Bildung einer Ortsteinschicht wahrscheinlich ist, ist Folgendes hinzuzufügen: Die Podsolierung ist ein bodengenetischer Prozess, der insbesondere durch einen zu tiefen pH-Wert verursacht wird; von anthropogener Podsolierung wird im Zusammenhang mit der Versauerung des Bodens durch Niederschläge (saurer Regen) gesprochen. Die landwirtschaftliche Bodennutzung ist hiernach für die Bildung einer Ortsteinschicht nicht verantwortlich.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Hier handelt es sich ausschließlich um Hinweise, die sich auf den Entwurf des B-Planes beziehen. Sie sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Unterhaltungsverband Oberaller – vom 11.08.04

Hinweis auf Punkt 4.0 – Maßnahmen der technischen Infrastruktur des Erläuterungsberichtes:

Der natürliche Abfluss von der Fläche darf nicht überschritten werden. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Regenrückhaltebecken ist dementsprechend nachzuweisen.

Ebenso Hinweis darauf, dass die Gemeinde Jembke zur Erhaltung der Funktion der Regenrückhaltebecken regelmäßige Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen hat.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Erläuterungsbericht zum F-Plan aufgenommen.

Bezirksregierung Braunschweig – vom 17.08.04

Aus der Sicht der oberen Wasserbehörde bestehen keine fachlichen Bedenken gegen die 1. Änd. des F-Planes. Es wird darauf hingewiesen, dass die Plangebiete in der Schutzzone III B des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes Brackstedt/Weyhausen liegen. Es ist davon auszugehen, dass nach Festsetzung des Wasserschutzgebietes durch eine Verordnung verschiedene Nutzungen beschränkt bzw. nur mit Genehmigungsvorbehalt betrieben werden dürfen. Dies schließt aller Voraussicht nach auch eine Genehmigungspflicht für die Errichtung von Wohngebäuden ein.

Es wird vorgeschlagen, einen entsprechenden Hinweis in den Erläuterungsbericht des F-Planes aufzunehmen.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Plandarstellung als nachrichtliche Übernahme sowie in den Erläuterungsbericht zum F-Plan aufgenommen.

Landkreis Gifhorn – vom 06.09.04

Untere Wasserbehörde

Die vorgesehene Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Weyhausen-Brackstedt und entsprechend des Antrages der VW AG Wolfsburg in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIA. I.R. stehende Schutzzone befindet sich im Verfahren.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Plandarstellung als nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten.

Anhaltspunkt hierfür ist 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.

Anmerkung:

Diese Hinweise sind nicht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (F-Plan) umzusetzen. Die Samtgemeinde geht davon aus, dass die Gemeinde Jembke diese Hinweise in der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) berücksichtigen wird.

Untere Abfallbehörde**Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme**

Grundsätzliche Bedenken gegen die o.a. Planung bestehen nicht. Im allgemeinen wird an dieser Stelle auf das Auftreten von Gerüche in landwirtschaftlichen Gebieten hingewiesen. Dies macht im Baugenehmigungsverfahren u.U. weitere Betrachtungen oder Nachweise notwendig. Emittierende Anlagen bedürfen grundsätzlich im Genehmigungsverfahren einer besonderen Beurteilung.

Anmerkung:

Diese Hinweise sind nicht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (F-Plan) umzusetzen. Die Samtgemeinde geht davon aus, dass die Gemeinde Jembke diese Hinweise in der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) berücksichtigen wird.

Abfallrechtliche Stellungnahme/Müllabfuhr

Die Vorgaben der EAE-85/95 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) sind laut Abfallentsorgungssatzung des LK Gifhorn zu beachten. In Stichstraßen oder Straßen, die eine Weiterfahrt nicht ermöglichen, sind Wendeanlagen einzurichten.

Folgende Kriterien sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Mindestradius für Wendekreise und Kurven: $r = 10,0 \text{ m}$; zusätzlich eine Freihaltezone von mindestens $1,0 \text{ m}$;
- Lichtraumprofil (H x B): mind. $4,0 \text{ m} \times 4,0 \text{ m}$

Anwohner von Straßen, die die o.g. Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr im Bereich der öffentlichen Straße bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Anmerkung:

Diese Hinweise sind nicht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (F-Plan) umzusetzen. Die Samtgemeinde geht davon aus, dass die Gemeinde Jembke diese Hinweise in der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) berücksichtigen wird.

10.0 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluss des Planverfahrens nicht vor.

11.0 Verfahrensvermerk

Der Erläuterungsbericht hat mit der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2004 bis 02.09.2004 öffentlich ausgelegen. Der Erläuterungsbericht wurde unter Berücksichtigung/Behandlung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 30.09.2004 durch den Rat der Samtgemeinde Boldecker Land beschlossen.

Weyhausen, den 04.10.2004



.....
Leusmann
Samtgemeindebürgermeister

