

ABSCHRIFT DER URSCHRIFT

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

Inhaltsverzeichnis:

- Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000
- wirksame Planfassung
- Planunterlage zu den Änderungsflächen im Maßstab 1 : 5000
- Planzeichenerklärung
- Verfahrensvermerke
- Begründung

Beglaubigung

Es wird hiermit beglaubigt, dass diese
Planausfertigung mit der Urschrift der
3. Änderung des Flächennutzungs-
planes übereinstimmt.

Weyhausen, 02.10.07
Im Auftrag

Stein

Samtgemeinde
Boldecker Land
Eichenweg 1
38554 Weyhausen



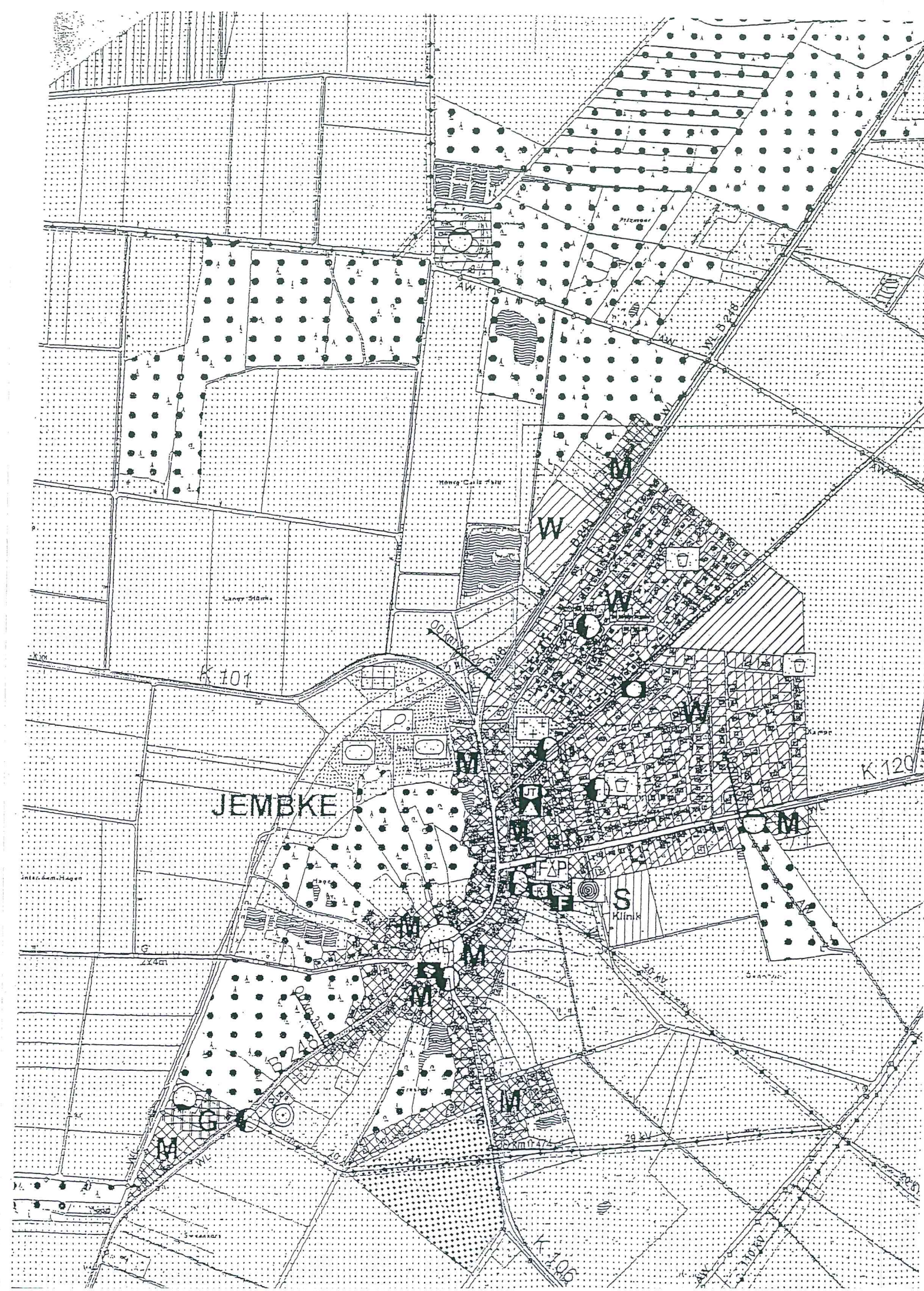
Jembke

Samtgemeinde Boldecker Land
Gemeinde Jembke

Geltungsbereich der
3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Maßstab 1 : 5.000

C.G.P. Stadtplanung GmbH
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf



Samtgemeinde Boldecker Land
Gemeinde Jembke

- wirksame Planfassung -

Trinkwasserschutzzone III A
Brackstedt Weyhausen

W III A

JEMBKE

C•G•P Stadtplanung GmbH
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf

Samtgemeinde Boldecker Land
Gemeinde Jembke

3. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Fläche 1 – 3)

Maßstab 1 : 5000

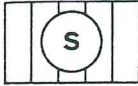


Planzeichenerklärung

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

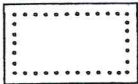


Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)



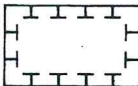
Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
Zweckbestimmung: Einzelhandel

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des Änderungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtlich



Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Zone III A des im Verfahren befindlichen
Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Weyhausen-Brackstedt.

Trinkwasserschutzzone III A
Das Plangebiet liegt insgesamt in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone des
Wasserwerkes Weyhausen - Brackstedt.



20 kV / 110 kV Leitung, oberirdisch



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 Samtgemeinde diesen Flächennutzungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den anliegenden textlichen Darstellungen, beschlossen:

Weyhausen, den 30.03.2007

L.S.

gez. Leusmann
Samtgemeindebürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 28.09.2006 die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.10.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Weyhausen, den 30.03.2007

gez. Leusmann
Samtgemeindebürgermeister

Planunterlage

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage:

Deutsche Grundkarte
1 : 5000
Blatt-Nr.: 3430/23, 24
3530/3, 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.: 3430, 3530
Blattname: Ehra-Lessien
Wolfsburg

Herausgebervermerk:

Herausgegeben vom Nds.
Landesverwaltungsamt
- Landesvermessung -
Ausgabejahr: 1996

Erlaubnisvermerk:

Vervielfältigungserlaubnis
erteilt durch das Nieders.
Landesverwaltungsamt
- Landesvermessung -
am
Az.:

Planverfasser

Der Entwurf des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 11.09.2006

C.G.P
Stadtplanung GmbH
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf
gez. Langer

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 19.12.2006 dem Entwurf des Flächennutzungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.01.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans und der Begründung haben vom 11.01. bis 12.02.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhausen, den 30.03.2007

gez. Leusmann
Samtgemeindebürgermeister

~~Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung~~

~~Der Rat/Verwaltungsausschuss der Samtgemeinde / Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Flächennutzungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Flächennutzungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.~~

Weyhausen, den

Samtgemeindebürgermeister

Vereinfachte Änderung

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

Weyhausen, den

Samtgemeindebürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde hat nach Prüfung der Anregungen gemäß §
3 Abs. 2 BauGB den Flächennutzungsplan nebst Begründung in seiner
Sitzung am 29.03.2007 beschlossen.

Weyhausen, den 30.03.2007

gez. Leusmann
Samtgemeindebürgermeister

Genehmigung

Der Flächennutzungsplan ist mit Verfügung
(Az.: 8/6121-02/30/3)
vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben mit Ausnahme der durch
kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Gifhorn, den 11.06.07

Landkreis Gifhorn

Die Landrätin

Im Auftrage

gez. Wollny

L.S.

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom
(Az.:) aufgeführten Aufla-
gen/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

Samtgemeindebürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans ist gemäß
§ 6 Abs. 5 BauGB am 31.07.2007 im Amtsblatt Nr.8/2007 für
den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden.
Der Flächennutzungsplan ist damit am 31.07.2007 wirksam
geworden.

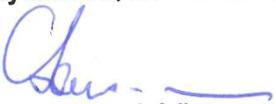
Weyhausen, den 31.07.2007

Gez. Leusmann
Samtgemeindebürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Weyhausen, den 27. AUG. 2014


Samtgemeindebürgermeister

A B S C H R I F T

Urschrift der Begründung

**zur 3. 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 3. 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 Naturschutz- und Landschaftspflege

8.0 Plandarstellung

9.0 Hinweise aus der Fachplanung

10.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

11.0 Umweltbericht

- 11.01 Einleitung
- 11.02 Beschreibung der Auswirkungen
- 11.03 Zusätzliche Angaben

12.0 Verfahrensvermerk

1.0 Allgemeines

1.01 Vorbemerkung

Die Samtgemeinde Boldecker Land besteht aus den Gemeinden Barwedel, Bokensdorf, 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. 10.100 Einwohner. Hiervon entfallen auf die Gemeinde Jembke ca. 2.000 Einwohner.

1.02 Rechtsgrundlage

Der Flächennutzungsplanänderung liegt der Inhalt des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land, wirksam in der 1. Änderung vom 30.11.2004, zugrunde.

1.03 Geltungsbereich

Die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfasst drei Teilbereiche in der Gemeinde Jembke. Der genaue Geltungsbereich ist aus den anliegenden Plananlagen ersichtlich.

1.04 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker wird erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Planes der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung und den geänderten Nutzungsansprüchen in der Mitgliedsgemeinde Jembke anzupassen.

Zur Verbesserung der Grundversorgung wird mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche – Einzelhandel dargestellt, um in Jembke den vorhandenen EDEKA-Markt an der Hauptstraße durch einen Neubau ersetzen zu können. Konkrete Regelungen wird die Mitgliedsgemeinde Jembke im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen haben. Infolgedessen wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung darauf verzichtet.

Jembke übernimmt in der Samtgemeinde keine grundzentralen Funktionen zur Versorgung des gesamten Gemeindegebietes, sondern allenfalls für den Ortsteil selbst. Nach dem Einzelhandelsgutachten der CIMA für den Zweckverband Großraum Braunschweig ist eine wesentliche Beeinträchtigung vormals ausgeglichener Versorgungsstrukturen bis zu einer Verkaufsflächendichte von 0,5 m²/Einwohner nicht zu vermuten. Danach ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um 400 – 500 m² aus der Sicht der übergemeindlichen raumordnerischen Funktionen regional verträglich.

Eine Modernisierung und Reaktivierung des Einzelhandelsangebotes in der Ortsmitte von Jembke wird durch den Zweckverband Großraum Braunschweig grundsätzlich begrüßt, da dieses Vorhaben dem übergeordneten Ziel, die Nahversorgung in den einzelnen Ortsteilen der Region zu sichern, entspricht.

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der durch die Änderung erfasste Bereich als gemischte Baufläche (M) und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung stimmt jedoch nicht mit der beabsichtigten Nutzung überein. Um die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes realisieren zu können, ist es erforderlich, die Änderung des Flächennutzungsplanes gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Ortskern - Einkaufsmarkt“ im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchzuführen. Damit wird sichergestellt, dass das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes will die Samtgemeinde Boldecker Land die vorbereitenden bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes schaffen, der an diesem Standort nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes, welcher die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält, errichtet werden kann.

Aufgrund der vom Gesetzgeber vorgesehenen Zweistufigkeit der Bauleitplanung ist eine Übereinstimmung der verbindlichen Bauleitplanung mit der vorbereitenden Bauleitplanung unumgänglich. Daher werden einzelne Teilbereiche in die aktuelle Planänderung einbezogen und entsprechend der tatsächlichen Nutzung beplant.

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

Am nordwestlichen Ortsrand Jembkes wird eine bereits bebaute Fläche aufgenommen, die dem Gebietscharakter der gemischten Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) entspricht. Damit wird der Flächennutzungsplan an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst.

Fläche 2

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern“ wurde die bestehende Sportgaststätte „Brotje-Klaus“ planungsrechtlich erfasst. Entsprechend der Nutzung erfolgt die Darstellung als gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO).

Auch hier wird der Flächennutzungsplan an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst.

Fläche 3

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Samtgemeinde Boldecker Land für ihre Mitgliedsgemeinde Jembke an der Hauptstraße (B 248) die Möglichkeit für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes vor. An zentraler Stelle im Ort, in verkehrsgünstiger Lage, soll ein Standort für einen Lebensmittelmarkt ermöglicht werden.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung erfolgt die Darstellung als Sonderbaufläche – Einzelhandel (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO).

Im Zusammenhang mit der neu dargestellten Sondergebietsfläche werden zwei angrenzende Teilbereiche, die durch den Bebauungsplan „Ortskern“ überplant wurden, dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine gemischte Baufläche sowie um die Spielplatzfläche des Kindergartens. Auch hier erfolgt die Darstellung entsprechend der tatsächlichen Nutzung.

Östlich der Sonderbaufläche – Einzelhandel soll der durch den Bebauungsplan „Sondergebiet Ortskern Einzelhandel“ erforderlich werdende Kompensationsbedarf hergestellt werden. Es erfolgt hierzu eine Darstellung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB.

2.0 Flächennachweis

Die Gesamtgröße der durch diese Änderung zu beplanenden Fläche beträgt ca. 2,6 ha. Davon werden durch bauliche Vorhaben (Fahrwege, Gebäude, Stellplatzflächen etc.) ca. 1,1 ha bereits genutzt. Rd. 1,2 ha werden für den Neubau des Einkaufsmarktes und rd. 0,3 ha für Kompensationsmaßnahmen beansprucht.

3.0 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Einkaufsmarktes 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 vorgesehene Flächennutzungsplanänderung treten keine wesentlich geänderten Bedingungen gegenüber dem bestehenden, wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land ein.

Die erfasste Fläche für den Einkaufsmarkt kann in die vorhandenen Entwässerungssysteme integriert werden.

Darüber hinaus kann die Versorgung über die bestehenden Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie usw. weitergeführt werden. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Träger der Müllentsorgung.

5.0 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die zukünftige Geräuschsituation durch die Emissionen des Einkaufsmarktes, insbesondere der Parkplatznutzung, werden im Rahmen des Bebauungsplanes notwendige Vorgehensmaßnahmen durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen. Nur so kann erreicht werden, dass durch die Realisierung des Planvorhabens keine erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu erwarten sind.

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 Naturschutz und Landschaftspflege

Vorbemerkungen

Durch die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplans werden teilweise bereits bebaute Flächen sowie auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen künftig eine Sonderbaufläche – Einzelhandel dargestellt.

Mit der baulichen Nutzung der bisher unbebauten Flächen ist eine Flächenversiegelung verbunden, die eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Biotopfunktion) sowie Boden und Grundwasser bedeutet. Die Beeinträchtigung dieser Schutzgüter erfordert als Ausgleich Maßnahmen, die im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, als Festsetzungen aufgenommen werden.

Für die Flächen 1 und 2 wurden die Eingriffsregelungen gem. § 8 a BNatSchG bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgehandelt. Weitere Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

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 befindet sich ca. 4 km nördlich von Wolfsburg im Landkreis Gifhorn. Die Plangebietsfläche selbst liegt innerhalb des alten Dorfkerns im Norden des Ortes, angrenzend an die B 248, die unmittelbar durch die Ortschaft verläuft. Weiter nördlich schließen sich neuere Baugebiete an.

Derzeit wird die Fläche bereits teilweise durch verschiedene kleinere Geschäfte genutzt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,56 ha, wovon ca. 1,30 ha für direkte Bebauung und ca. 0,26 ha für erforderliche Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

Untergliedert in Landschaftseinheiten gehört dieser Teil zum Bereich der „Kleinen Allerniederung“.

Heutige potentiell natürliche Vegetation

Auf den Sanden mit Niedermoortorfauflage ist die Ausprägung von Birken-Eichenwäldern anzunehmen, die mit Gemeiner Esche und Schwarz-Erle in feuchteren Bereichen durchsetzt sein können.

Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum erfasst den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Sondergebiet Ortskern Einkaufsmarkt“. Für die Beschreibung der Klimafunktion und des Landschaftsbildes wird die nähere Umgebung mit in die Betrachtung einbezogen.

Bestandserfassung

Biotope

Flora

Folgende Biotoptypen konnten Ende Oktober 2006 durch einmalige Flächenbegehung erfasst werden:

Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)

Zum Zeitpunkt der Kartierung im Herbst 2006 war die Fläche umgebrochen. Aus Luftbildern ist allerdings erkennbar, dass noch im Sommer 2006 als Biotoptyp Grünland anzutreffen war, wie typischerweise auch auf den angrenzenden Flächen zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Kartierung.

So sind auch auf der zu betrachtenden Fläche schwache Feuchtigkeitszeiger wahrscheinlich, wie beispielsweise Weiches Honiggras, Wiesen-Fuchsschwanz, ev. Auch Wiesen-Schaumkraut im Frühjahr, neben Großer Brennnessel, Wiesen-Ampfer und Gemeiner Schafgäbe.

Eine intensive Bewirtschaftung ist aufgrund der Lage bis auf den jetzt vollzogenen Bodenumbbruch nicht anzunehmen.

Mäßig ausgebauter Bauch (FXM)

Das Plangebiet wird durch den Verlauf der „Mühlenriede“ in 2 Teilbereiche getrennt. Der Übergang zur Einmündung in den Dannhopsweg ist bereits verrohrt. Nördlich anschließend ist der begradigte Verlauf durch ein Trapezprofil ohne Gehölzsaum gekennzeichnet.

Im Frühjahr entwickelt sich hier als Ufervegetation vermutlich eine nährstoffreiche Hochstaudenflur.

Parkplatz (OVP), sonstiger Platz (OVS)

Die bereits als Parkplatz genutzten Bereiche sind voll versiegelt.

Als sonstiger Platz wurden die mit Schotter befestigten Flächen, die teilweise als Fahrzeugstellplätze und die Zierrasenflächen eingestuft, die kleinflächig abgegrenzt den Wirtschaftsbereich des jetzigen Einkaufsmarktes bilden.

Sandweg (DWS), befestigter Weg (OVW)

Im Bereich der geplanten Notzufahrt ist der Dannhopsweg bereits asphaltiert.

Von da aus ist die Zufahrt zum bäuerlichen Betrieb als Nachbarfläche des Plangebietes über einen befestigten, aufgeschütteten Sandweg möglich.

Einzelbäume

Entlang des Dannhopsweges stehen alte Stiel-Eichen, vereinzelt durchsetzt von Schwarzerlen, Gemeinen Eschen und Gemeinen Birken, die Reste der natürlicherweise vorkommenden Klimax darstellen.

In Karte 1 (Biotoptypen) ist dieser Bestand mit der Signatur Baumbestand aus Laubhölzern (HB(L)) belegt.

Durch die Planung wird er nicht verändert.

Die unbefestigte Zufahrt zum bäuerlichen Betrieb bzw. zum geplanten Einkaufsmarkt säumt eine Baumreihe aus Gemeinen Fichten des angehenden Baumholz mit hohem Dichtstand (HB(N)).

Auf der bereits als Einkaufsmarkt genutzten Fläche sind eine ältere Kastanie (im Eingangsbereich), eine jüngere Stiel-Eiche und eine Gemeine Esche im straßenabgewandten Funktionsbereich des Einkaufsmarktes zu finden.

Die noch in Luftbildern erkennbare Trauer-Weide mit einem Stammdurchmesser > 50 cm wurde bereits gefällt.

Als Kompensationsfläche wird die östlich an die Mühlenriede anschließende Intensivgrünlandfläche auf Niedermoorstandorten (GIN) fungieren.

Dort sind durch intensive Standweide die Gräser bis auf die Grasnarbe kurz gehalten. Gemäß „NLÖ-Modell“ kann diese Fläche mit der Wertstufe II belegt werden.

Die Biotoptypen sind in Karte 1 dargestellt, wobei die Einzelbäume gesondert verzeichnet sind.

Für die Darstellung der Zustandsänderung durch die Planung werden die oben beschriebenen Biotoptypen und vorhandenen Einzelbäume unabhängig von ihrer Veränderung innerhalb der letzten 2 Monate als Bestand angesehen.

Fauna

Auf den Flächen konnten zum Zeitpunkt der Kartierung keine faunistischen Beobachtungen gemacht werden.

Geologie und Boden

Das Bodenmaterial ist teilweise pleistozänen Ursprungs und stammt aus fluviatilen Ablagerungen. Geologisch sind das Sande und Niedermoortorf, woraus sich als Bodentyp ein Gley mit Niedermoortorfaufage entwickelt hat (digitale Bodenkarte Niedersachsens, 1997), der als gering nährstoffversorgt eingestuft werden kann. Charakteristisch für das Plangebiet ist die Überlagerung von Sanden und sandigen Kiesen durch Niedermoortorf mit einer Mächtigkeit von ca. 0,30 m (siehe Bodengutachten).

Im Bodengutachten der GGU (2006) werden dahingehend nähere Angaben gemacht. So sind diese Verhältnisse in den durchgeführten Rammkernsondierungen 3, 4 und 5 nachweisbar. Auf der restlichen Fläche (dort, wo bereits eine Bebauung vorhanden ist) wurde bereits die Torfaufage abgetragen und die anstehenden Kiese und Sande mit ca. 1,30 m steinigem Kies und Beton verfestigt. Die Gleye sind sehr empfindlich gegenüber Verdichtung, besitzen ein hohes Wasserspeichervermögen und eine geringe Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen.

Wasser

Grundwasser

Das Grundwasser liegt nach Aussagen des Bodengutachtens (GGU, 2006) im Bereich der Grünlandfläche in einer Tiefe von durchschnittlichen 1,00 bis 1,30 m unter der Geländeoberfläche, wobei diese Werte eher den Niedrigstand markieren. Abhängig von der Jahreszeit können die Grundwasserstände bis zu einem Hochstand von ca. 0,50 m unter der Geländeoberfläche ansteigen.

Die geringe Pufferkapazität des Bodens und die geringe Materialauflage über dem 1. Grundwasserstock bedingt eine hohe Gefahr des Nährstoffeintrages und der Verschmutzung des Grundwassers.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im unteren Bereich und kann in Anlehnung an die Angaben des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Gifhorn (1994) mit ca. 100 mm/Jahr angegeben werden.

Für die bereits versiegelten Flächen ist die Neubildung gleich Null.

Aufgrund des nach Osten um ca. 1,0 m abfallenden Geländes (von 63 m über NN im Westen bis 62 m über NN im Osten) ist mit einem fließenden Grundwasser in östliche Richtung zur Mühlenriede und weiter zur Kleinen Aller anzunehmen.

Oberflächenwasser

Als Oberflächenwasser ist im Plangebiet ein Teilabschnitt der „Mühlenriede“ als Gewässer III. Ordnung vorhanden.

Die Wasserqualität kann als optisch gut bezeichnet werden, eine Geruchsbelästigung ist nicht vorhanden.

Klima

Die Plangebietsfläche liegt im Norden des alten Ortskernes von Jembke, wo das Gelände zur „Mühlenriede“ hin bis auf 62,0 m über NN abfällt. Durch den hohen Grundwasserstand auf dem Gley ist eine hohe Verdunstungsrate wahrscheinlich, die, gepaart mit der Lage in einer Senke, ein feuchtes Mikroklima bedingen.

Größere Emissionsquellen sind nicht vorhanden, allerdings sind der Fahrzeug- und Individualverkehr auf der B 248 sowie zum und vom Einkaufsmarkt als erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität lokal zu beachten.

Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung

Der Ort Jembke ist durch größere, den alten Ortskern umgebende, neuere Baugebiete geprägt.

Der alte Ortskern, in dem das Plangebiet liegt, ist allerdings sehr kompakt bebaut und durch traditionelle Nutzungen (wie Grünland) und kleinere Waldflächen umsäumt, so dass insgesamt in diesem Bereich der ursprüngliche Landschaftscharakter erhalten geblieben ist.

Landschaftsgliedernd wirken die Stiel-Eichensäume entlang des Dannhopsweges. Die aufgeförfsteten Fichten-Flächen entlang der unbefestigten Zufahrt wirken indes standortfremd.

Naturschutzrechtlicher Schutzstatus

Schutzgebiete nach §§ 24, 26, 27, 21 a und § 21 b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) sowie Gebiete gemäß der FFH-Richtlinie bzw. Europäische Vogelschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Gesamtbeurteilung des Eingriffes / Schlussfolgerungen

Durch das geplante Vorhaben werden die Schutzgüter Boden, Biotope und Wasser erheblich beeinträchtigt.

Hinsichtlich des Klimas und des Landschaftsbildes sind Veränderungen der gegebenen Bedingungen ohne erheblichen Wertstufenverlust zu erwarten.

Das Landschaftsbild kann durch entsprechende Maßnahmen neu gestaltet werden.

Die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Biotope und Wasser sind durch landschaftspflegerische Maßnahmen, die räumlich und zeitnah zum Vorhaben ausgeführt werden sollen, zu kompensieren.

Landschaftsplanerische Maßnahmen

Die Kastanie im Eingangsbereich des Einkaufsmarktes, der Gehölzsaum entlang des Dannhopsweges und der Einmündung in die private Zufahrt sind zu erhalten.

Entlang der Mühlenriede sind im westlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 700 m² die ursprünglichen, ökologischen Verhältnisse durch dauerhaftes Unterlassen der Bodenbewirtschaftung wiederherzustellen.

Auf dem Grundstück sind die Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Verwendung von Rasengittersteinen). Stellflächen sind davon nicht betroffen.

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

Zentrale Polizeidirektion Hannover – vom 11.10.2006

Aufnahmen zeigen keine Bombardierung, daher keine Bedenken. Hinweis darauf, wie bei anderen Kampfmittelfunden zu verfahren ist.

Anmerkung:

Ein Hinweis auf die Vorgehensweise bei Kampfmittelfunden ist bereits in der Begründung zum verbindlichen Bauleitplan enthalten.

Deutsche Telekom – vom 01.11.2006

Hinweis auf vorhandene Telekommunikationslinien und darauf, dass bei Bauausführung eine Abstimmung mit T-Com erfolgen sollte.

Anmerkung:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

Landkreis Gifhorn – vom 06.11.2006Bau- und Planungsamt

Im weiteren Verfahren sind die Verfahrens- und Formvorschriften zu beachten.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Untere Wasserbehörde

Die Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Weyhausen-Brakstedt und entsprechend des Antrages der VW AG in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB.

Anmerkung:

Hinweis ist bereits in der Planunterlage enthalten.

Beim Bau von Abwasserleitungen sind die ATV-Arbeitsblätter u. beim Bau von Straßen bzw. Park- u. Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

Untere AbfallbehördeBodenschutz- u. immissionsschutzrechtliche Stellungnahme

Aus der Sicht des Bodenschutzes sind die Notwendigkeit der Flächenversiegelung und die Entartung der natürlichen Bodenfunktion zu begründen.

Anmerkung:

Nach Vorliegen der Umweltprüfung werden Aussagen zum Bodenschutz in die Begründung zum F-Plan aufgenommen.

Kreisarchäologie

In dem geplanten Bereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Hinweise auf Vorgehensweise, wenn bei Arbeiten archäologische Denkmale auftreten.

Anmerkung:

In der Begründung zum F-Plan ist bereits ein Hinweis auf die angesprochene Vorgehensweise enthalten.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen – vom 10.01.07

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB haben wir zu o.g. Flächennutzungsplan-Änderung am 06.11.2006 eine Stellungnahme abgegeben. Hierauf wird hingewiesen.

Nicht abgeholte landwirtschaftliche Belange halten wir aufrecht.

Inhalt der Stellungnahme:

Keine Bedenken zu Fläche 1 und 2.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Zu Fläche 3: landwirtschaftliche Belange sind zu beachten.

Im Jahr 2000 wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage für den Betrieb Esser eine Grenzbebauung im gegenseitigen Einvernehmen mit der geplanten Erweiterung des SB-Marktes positiv beurteilt. Das jetzige Konzept ist aus landwirtschaftlicher Sicht nicht unproblematisch, da

durch den verbleibenden Raum zwischen Grenze Hofstelle und Erweiterungsfläche Einkaufsmarkt Immissionen z.B. für Fußgänger, Staub von Kartoffeln auftreten können.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung ist jedoch nicht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Im Begründungstext sollte ein Hinweis aufgenommen werden, dass auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung.

Hinsichtlich der geplanten Zuwegung zum Dannhopsweg ist eine einvernehmliche Regelung mit dem dort wirtschaftenden Grundeigentümern/Landwirten erforderlich. Auch die Gewässerunterhaltung des gequerten Vorfluters darf nicht beeinträchtigt werden. Der Weg sollte als Privatweg gewidmet werden. Ein öffentlicher Weg berührt hier landwirtschaftliche Belange

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung.

Wasserverband Vorsfelde u. Umgebung – vom 10.01.07

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass sich im Dannhopsweg eine Trinkwasserleitung des Wasserverbandes Vorsfelde befindet. Der Bestand, der Betrieb u. die Unterhaltung der Trinkwasserleitung dürfen durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden. Alle notwendigen Änderungen der Leitung in diesem Zusammenhang gehen zu Lasten der Maßnahme.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung.

Nds. Landesbetrieb f. Straßenbau und Verkehr – vom 11.01.07

Verweis auf die Stellungnahme vom 10.11.06.

Inhalt der Stellungnahme:

Keine Bedenken. Einzelheiten über die Zufahrt zum EDEKA-Markt werden im Bebauungsplanverfahren geregelt.

Zum Umfang u. Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich von hieraus nichts vorzubringen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Gifhorn - vom 08.02.07

Bau- und Planungsamt

Vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung im Genehmigungsverfahren bestehen keine Bedenken.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Umweltbericht sollte der Punkt geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (s. Anlage zum BauGB zu § 2 Abs. 4 u. § 2 a BauGB) ergänzt u. ausgeführt werden.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Im weiteren Verfahren sind die Verfahrens- u. Formvorschriften zu beachten.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Untere Wasserbehörde

Die Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Weyhausen-Brakstedt und entsprechend des Antrages der VW AG in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIA.

Anmerkung:

Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den Planunterlagen enthalten.

Beim Bau von Abwasserleitungen sind die ATV-Arbeitsblätter u. beim Bau von Straßen bzw. Park- u. Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

Untere Abfallbehörde**Abfallrechtliche Stellungnahme/Müllabfuhr**

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straßen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung.

Nds. Landesbetrieb f. Wasserwirtschaft u. Küstenschutz – vom 08.02.2007

Die vorliegende Planung ist hinsichtlich der folgenden von mir zu vertretenden Belange geprüft worden:

Landeseigene Anlagen u. Messeinrichtungen:

Die genannten Belange werden nicht berührt.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Betrachtung des Wasserhaushaltes hinsichtlich der vorhandenen Kenntnisse über **Gewässermenge und Gewässerqualität** ergeben sich aus meiner Funktion als Gewässerkundlicher Landesdienst folgende Hinweise:

Die Bodenversiegelung der letzten Jahre und Jahrzehnte hat zu einer nicht mehr tragbaren Verschärfung der Abflusssituation (vermehrte und größere Hochwässer) geführt. Deshalb ist die Bodenversiegelung auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken.

Für die Oberflächenentwässerung sollten geeignete Maßnahmen wie z.B. die Versickerung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers, die Sammlung des Regenwassers zur späteren Nutzung oder Rückhaltemaßnahmen vorgesehen werden.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind jedoch nicht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan „Sondergebiet Ortskern – Einkaufsmarkt“ geht in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan detailliert auf die von der Planung unmittelbar berührten unterschiedlichen Belange, zu der auch die Belange der Wasserwirtschaft gehören, ein.

10.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Ziel der Planaufstellung

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker wird erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Planes der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung und den geänderten Nutzungsansprüchen in der Mitgliedsgemeinde Jembke anzupassen.

Zur Verbesserung der Grundversorgung wird mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche – Einzelhandel dargestellt, um in Jembke den vorhandenen EDE-KA-Markt an der Hauptstraße durch einen Neubau ersetzen zu können. Konkrete Regelungen wird die Mitgliedsgemeinde Jembke im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen haben. Infolgedessen wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung darauf verzichtet.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes will die Samtgemeinde Boldecker Land die vorbereitenden bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes schaffen, der an diesem Standort nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes, welcher die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält, errichtet werden kann.

Aufgrund der vom Gesetzgeber vorgesehenen Zweistufigkeit der Bauleitplanung ist eine Übereinstimmung der verbindlichen Bauleitplanung mit der vorbereitenden Bauleitplanung unumgänglich. Daher werden einzelne Teilbereiche in die aktuelle Planänderung einbezogen und entsprechend der tatsächlichen Nutzung beplant.

Verfahrensablauf

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand am 18.10.2006 in der Brotje-Klaus, Hauptstraße 59, in 38477 Jembke, statt.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gem. § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 13.11.2006 aufgefordert. Anregungen, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht vorgetragen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Flächennutzungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 11.01. bis 12.02.2007 vorgestellt. Auch in diesem Verfahrensschritt wurden keine Anregungen vorgetragen, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten.

Beurteilung der Umweltbelange

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erarbeitet.

Durch die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplans werden teilweise bereits bebaute Flächen sowie auf bisher teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen künftig Sonderbaufläche dargestellt.

In dem Fachbeitrag zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurde 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.

Für die bauliche Nutzung der bisher unbebauten Flächen ist 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, auf die im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung“ und im verbindlichen Bauleitplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wurde. Infolgedessen wurde auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Festlegung konkreter Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes und des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Gifhorn abgeleitet.

Der Flächennutzungsplan wurde vom Samtgemeinderat am 29.03.2007 als Satzung beschlossen.

11.0 Umweltbericht

11.01 Einleitung

Kurzdarstellung der Ziele und Zwecke des Flächennutzungsplanes

Durch die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplans werden teilweise bereits bebaute Flächen sowie auf bisher teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen künftig Sonderbaufläche 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.

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

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, auf die im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung“ und im verbindlichen Bauleitplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird. Infolgedessen wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Festlegung konkreter Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes, des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land und des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Gifhorn abgeleitet.

11.02 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfind-

lichkeit 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 in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung bau- und anlagebedingte Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner vormaligen Nutzung eine besondere bis allgemeine Bedeutung für die angrenzenden Wohnbebauungen dar.

Lärmbelastungen durch die angrenzende Bundesstraße B 248 sowie Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzenden Wohnbebauungen bis heute von prägender Bedeutung. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines 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.

Im Plangebiet konnten zum Zeitpunkt der Kartierung (Ende Oktober 2006) keine faunistischen Beobachtungen gemacht werden.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Der im Plangebiet für die Errichtung eines Einkaufsmarktes vorgesehene Bereich ist teilweise pleistozänen Ursprungs und stammt aus fluviatilen Ablagerungen. Geologisch sind das Sande und Niedermoortorf, woraus sich als Bodentyp ein Gley mit Niedermoorauflage entwickelt hat (digitale Bodenkarte Niedersachsens, 1997), der als gering nährstoffversorgt eingestuft werden kann.

Bedingt durch die extensive Bewirtschaftung der Flächen ist lediglich eine geringe Beeinträchtigung des Bodens durch Veränderung der Bodeneigenschaften im Bereich der unverbauten Grünlandbereiche anzunehmen.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushalts ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Aufgrund des nach Osten um ca. 1,0 m abfallenden Geländes (von 63 m über NN im Westen bis 62 m über NN im Osten) ist ein fließendes Grundwasser in östliche Richtung zur Mühlenriede und weiter zur Kleinen Aller anzunehmen.

Grundsätzlich kann von einer relativ unbeeinträchtigten Grundwassersituation im Bereich des Grünlandes ausgegangen werden. Aufgrund der geringen Pufferkapazität des Bodens ist das Risiko des Schadstoffeintrages in das Grundwasser allerdings relativ hoch.

Im Bereich der bereits genutzten Flächen liegen komplett veränderte Bedingungen vor, so dass hier die Grundwassersituation als beeinträchtigt bewertet wird.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein Teilabschnitt der „Mühlenriede“ als Gewässer III. Ordnung.

Schutzgut Luft und Klima

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im Anschluss an bereits bestehende Bebauung. Es bildet einen Bereich mit eigenen mikroklimatischen Bedingungen aufgrund des hohen Grundwasserstandes auf dem Gley und der daraus resultierenden Feuchtigkeit des Bodens.

Bedingt dadurch ist die Verdunstung hoch, so dass örtlich mit höherer Luftfeuchtigkeit und somit gesteigerter Neigung zur Nebelbildung zu rechnen ist.

Größere Emissionsquellen sind nicht vorhanden, allerdings sind der Fahrzeug- und Individualverkehr auf der B 248 sowie zum und vom Einkaufsmarkt als erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität lokal zu beachten.

Schutzgut Landschaft

Die angrenzenden Bereiche sind durch eine weitreichende Bebauung bereits stark anthropogen beeinträchtigt.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage und Ausprägung sowie die umgebende weitere Landschaft einen hohen Stellenwert für die innerörtliche landschaftsbezogene Erholung. In diesem Bereich ist durch traditionelle Nutzungen (wie Grünland) und kleinere Waldflächen der ursprüngliche Landschaftscharakter erhalten geblieben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Plangebiet beeinträchtigt aufgrund seiner Lage keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

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.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der nur geringen Versiegelung bei gleichzeitig Aufwertung durch geeignete Kompensationsmaßnahmen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um den Neubau eines Einkaufsmarktes mit der zugehörigen Erschließung. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Bebauung sind eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

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 erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

Die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Der Ersatz für die überplanten Flächen ist durch Maßnahmen der Landschaftspflege herzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Ausweisung der Sonderbaufläche wird das Gelände weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten. Die Entwicklung der Ortslage wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen in Frage stellt.

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.

Im parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellten Bebauungsplan „Sondergebiet Ortskern – Einkaufsmarkt“ wird im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung auf die Belange des durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft eingegangen.

Mit der baulichen Nutzung der bisher unbebauten Flächen ist eine Flächenversiegelung verbunden, die eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Biotopfunktion) sowie Boden und Grundwasser bedeutet. Die Beeinträchtigung dieser Schutzgüter erfordert als Ausgleich Maßnahmen, die im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, als Festsetzungen aufgenommen werden.

Insofern wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung 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. Da es sich bei der vorgesehenen Nutzung um einen integrierten Standort handeln muss, der auch den Anforderungen des künftigen Betreibers genügt, kommt in der Gemeinde Jembke kein anderer Standort in Frage.

Planinhalt

In der Abwägung verschiedener städtebaulicher Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die auch im Interesse der besseren Erschließung und der Wirtschaftlichkeit der Gebietsentwicklung eine reduzierte Durchgrünung in Kombination von Grünflächen angestrebt.

11.03 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf eine flächendeckende Biotoptypenkartierung (2006) zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die Vorgaben des Nds. Landesamtes für Ökologie (NLÖ), hier nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von Drachenfels, 1994, beruft.

Das Gutachten wurde in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

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 parallel aufgestellten Bebauungsplanes und ihre Auswirkungen durch Vor-Ort-Begehungen nach Planrealisierung prüfen und diese Erfahrungen in ihre weiteren Bauleitplanungen einfließen lassen.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 3. 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 des Änderungsbereichs für den Arten und Biotopschutz. Schutzgebiete und -objekte sind nicht vorhanden. Boden- und Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die Kompensation der Beeinträchtigungen wird innerhalb des Plangebietes angestrebt.

12.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2007 bis 12.02.2007 öffentlich ausgelegen. Die Begründung wurde unter Berücksichtigung/Behandlung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 29.03.2007 durch den Samtgemeinderat beschlossen.

Weyhausen, den 30.03.2007

L.S.

gez. Leusmann
Samtgemeindebürgermeister

LEGENDE

- Plangebietsgrenze
- Parkplatz (OVP)
- sonstiger Platz (OVS)
- mesophiles Grünland auf feuchten Standorten (GMF)
- Intensivgrünland auf Niedermoorstandorten (GIN)
- mäßig ausgebauter Bach (FXM)
- Sandweg (DWS)
- befestigter Weg (OVW)
- (Dannhopsweg)
- Baumbestand aus überwiegend Stiel-Eiche, Schwarz-Erle und Gemeiner Esche (HB(L))
- Baumreihe aus Gemeiner Fichte (HB(N))
- Bäume
 - SEI Stiel-Eiche
 - Ka Kastanie
 - Es Gemeine Esche
 - Twel Trauer-Weide

F-Plan Boidecker Land 3. Änderung

KARTE: 1
Biotoptypen

PLANUNGSBÜRO IHDE
Forst- und Landschaftsplanung, GIS
www.ihdeplan.de
Hörfingstr. 12, 38110 Braunschweig

Maßstab: 1:1.500
Stand: Oktober 2006



Kartengrundlage: GLL Braunschweig