

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Geschosßflächenzahl als Höchstzahl
0,3 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
I zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig
--- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen
--- Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
■ Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
↑ Fußweg

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Grünanlage, öffentlich
■ Spielplatz, öffentlich
■ Sukzessionsfläche, öffentlich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-
NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- nicht überbaubare Fläche
--- bebaubare Fläche

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung
(NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes
Nr. 9 „Westlich der Fliederstraße“ der Gemeinde
Katlenburg-Lindau.

§ 2 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° - 45°
zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen,
Carports, Flachdachgaragen und Wintergärten sind hiervon
ausgenommen.

§ 3 Freileitungen
Freileitungen sind unzulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer den
Anforderungen der §§ 2 und 3 in Verbindung mit § 1 dieser
Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer
Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz mit
einer Mindestgröße von 300 m² anzulegen (gemäß § 9 (1)
Nr. 15 BauGB).
- Je angefangene 500 m² Baugrundstücksgröße sind
mindestens ein standortheimischer Laubbaum als
Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens
14-16 cm und drei standortheimische Laubsträucher,
60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu
erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Anpflanzungen
gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 3 sind nicht anrechenbar
(gemäß § 9 (1) Nr.25a und b BauGB).
- Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 4 m²
mindestens ein standortgerechter Laubstrauch, 60-100 cm,
zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und
bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr.25a und b
BauGB).
- In den Verkehrsflächen, die eine Mindestbreite von 6 m
aufweisen, sind im Abstand von durchschnittlich 30 m
standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit einem
Stammumfang von mindestens 14-16 cm in einer
freizuhaltenden Baumscheibe von mindestens 9 m²
anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu
ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr.25a und b BauGB).
- Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen
dieses Bebauungsplanes werden als Kompensations-
maßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und
Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und
Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes seinen
Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind
innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen
Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf
den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode
(Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen auf
Verkehrsflächen sind durch die Gemeinde Katlenburg-Lindau
spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme
folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen
(gemäß § 9 (1a) BauGB).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§
56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat
der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung und den
nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen
Bauvorschriften), als Sitzung beschlossen.

Katlenburg - Lindau, den 23. AUG. 2006

Siegel

gez. Uwe Ahrens
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.11.2005 die
Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2
Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Katlenburg - Lindau, den 23. AUG. 2006

gez. Uwe Ahrens
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte - ALK
Gemeinde: Katlenburg - Lindau
Gemarkung: Elvershausen

Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des
Niedersächsischen Gesetzes vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die
Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe
ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und
Liegenschaften Northeim zulässig.

Die Planunterlage entspricht mit Ausnahmen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und
weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und
Plätze vollständig nach (Stand vom 01/2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der
Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei
möglich.

BTGLL Northeim, Katasteramt Northeim, den 14.08.2006

Siegel

gez. Ingo Wiesner

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Juli 2005

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover - Lothringersiedle 15
Telefon (0511) 5252530 Fax 5256482
gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.5.2006 dem
Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.5.2006 ortsüblich
bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 30.5.2006 bis
29.6.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Katlenburg - Lindau, den 23. AUG. 2006

gez. Uwe Ahrens
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem
geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die
erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter
Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2
BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich
bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom _____ bis
_____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Katlenburg - Lindau, den _____

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3
Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.7.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie
die Begründung beschlossen.

Katlenburg - Lindau, den 23. AUG. 2006

gez. Uwe Ahrens
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
4.8.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 4.8.2006 rechtsverbindlich geworden.

Katlenburg - Lindau, den 23. AUG. 2006

gez. Uwe Ahrens
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

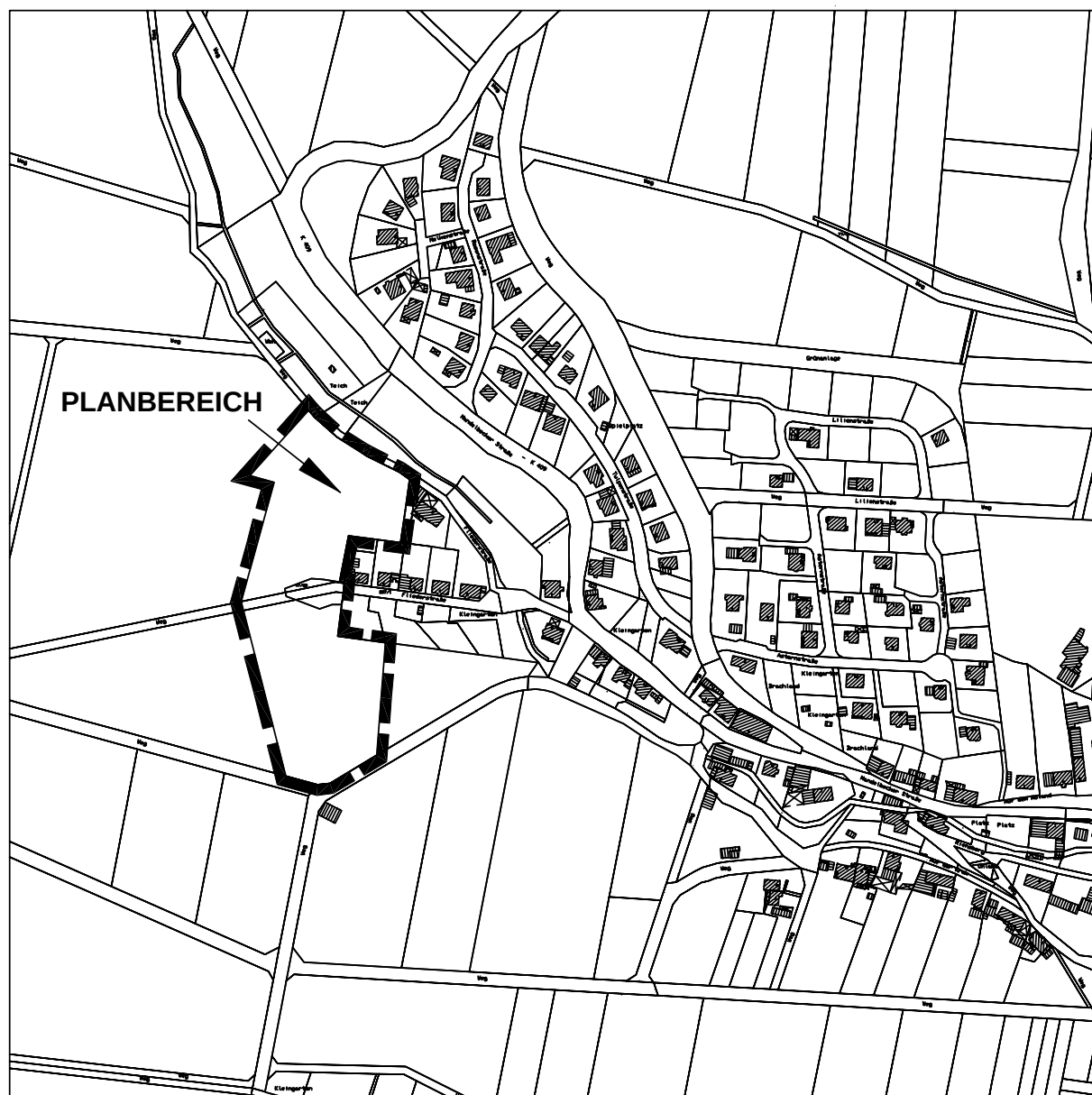
- Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort
bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung
der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des
Flächennutzungsplanes und
 - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- sind nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes
schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden
Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Katlenburg - Lindau, den _____

Bürgermeister

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

■ Bebauung
--- Flurstücksgrenze
--- Graben
○ Gehölze



Übersichtsplan

Maßstab 1:5000

KATLENBURG- LINDAU

OT ELVERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

WESTLICH DER FLIEDERSTRASSE

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2003
IN DER JEWELS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

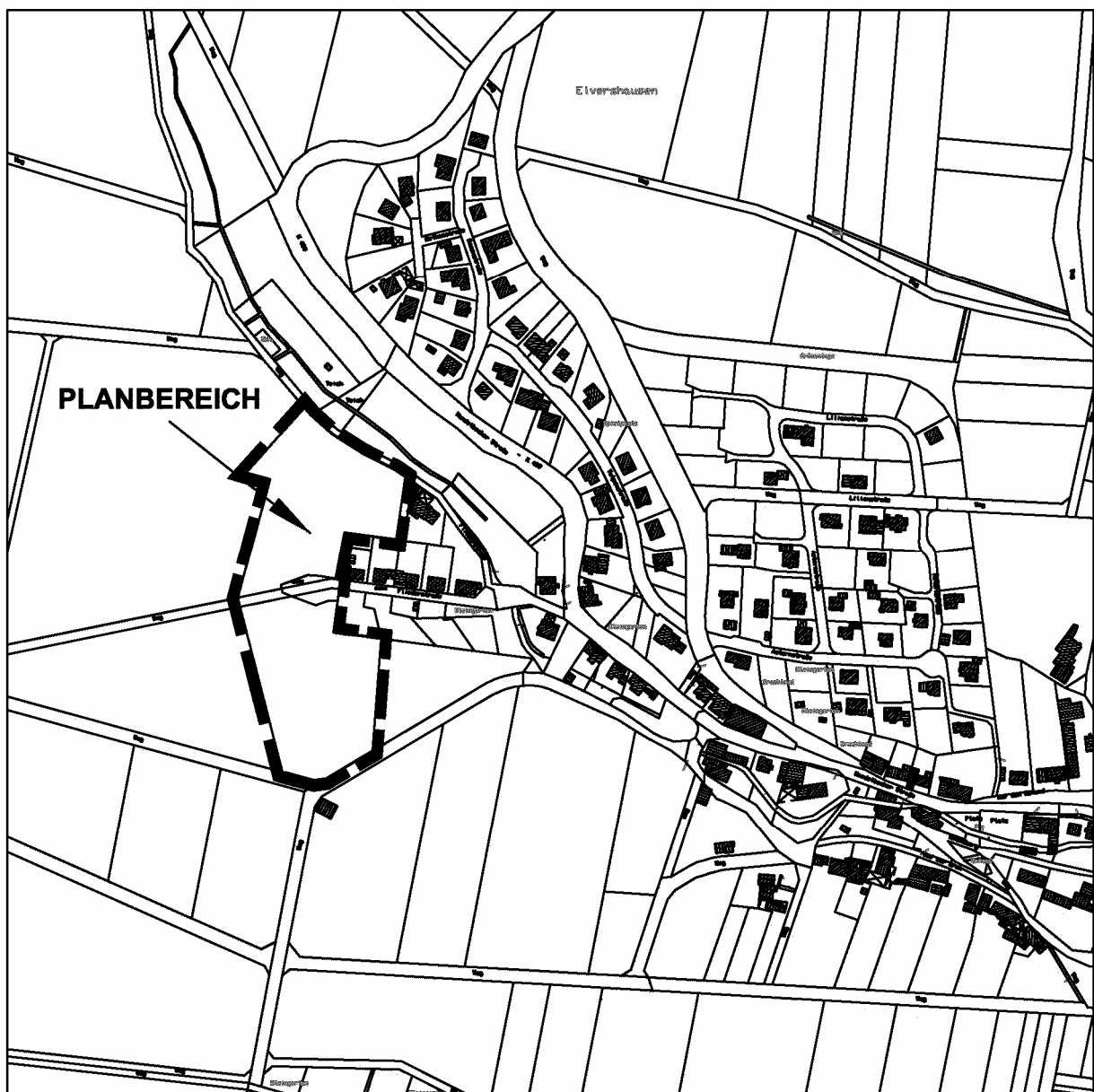
BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB		
bearbeitet am: 18.7.2006 / BAU	geändert am: 7.2.2006 / BAU	Stand vom: 13.7.2006 / BAU			

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
13.7.2006	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE KATLENBURG - LINDAU OT ELVERSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 9 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„WESTLICH DER FLIEDERSTRASSE“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Westlich der Fliederstraße“ in der Ortschaft Elvershausen beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand Elvershausens. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Nach der Regionalen Raumordnungsplanung sind Aspekte von Energiesparmöglichkeiten durch verdichtete Bauweisen und Einsatz energiesparender Baustoffe sowie Möglichkeiten der verschiedenen Sonnenenergieausnutzung auszuschöpfen.

Hinsichtlich des Verkehrs soll in die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden eine intensive Betrachtung von möglichen und den Individualverkehr reduzierenden Rad und Fußwegverbindungen einbezogen werden.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

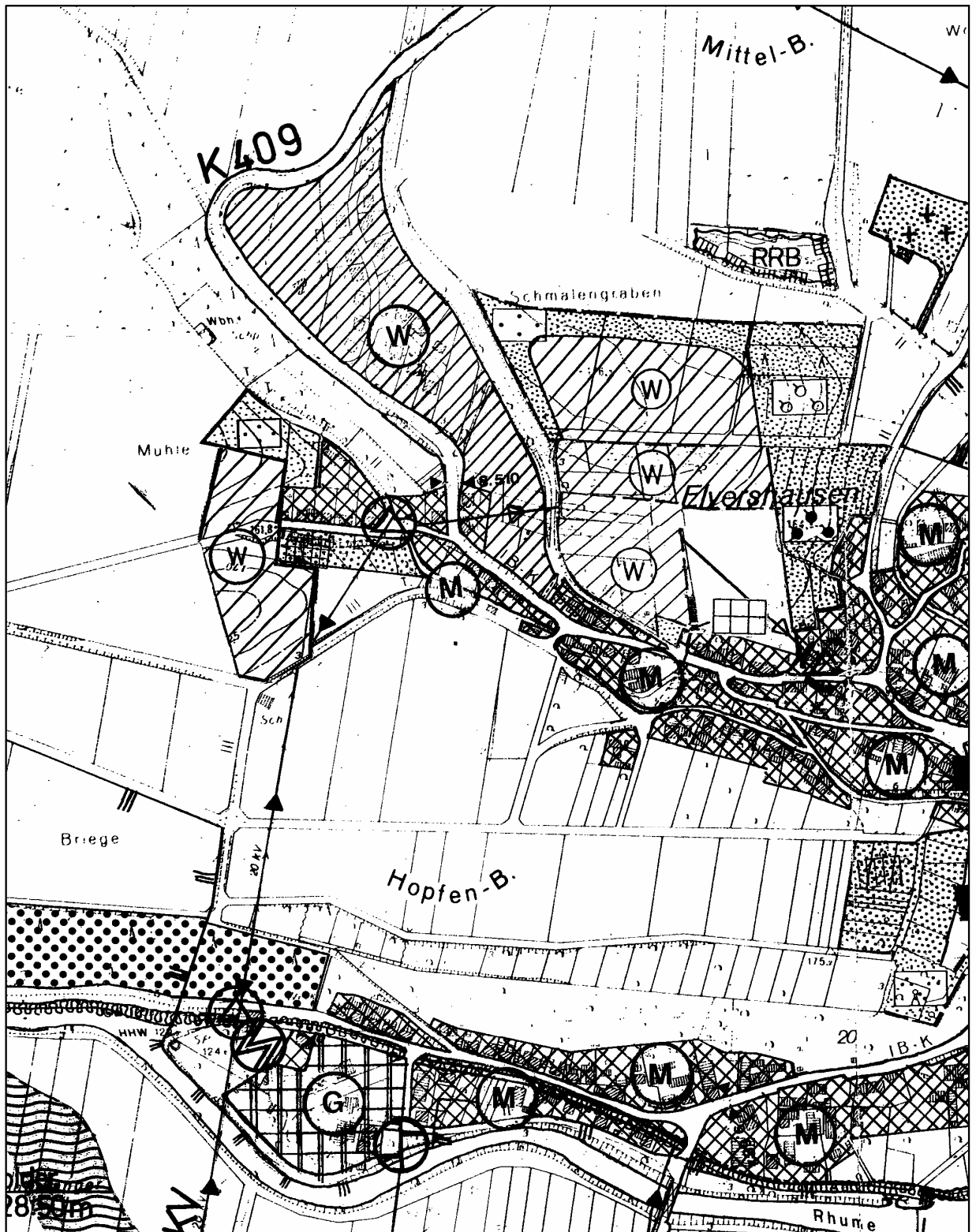
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Katlenburg weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche für eine Grünanlage aus, die im Zuge der 18. Änderung statt einer Fläche für die Landwirtschaft in die Planung aufgenommen wurden

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Denkmalpflege

Der Landkreis Northeim weist darauf hin, dass im Planbereich keine Bodendenkmäler bekannt seien. Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage (Nähe zur Rhume) sei das Vorhandensein bisher unbekannter Bodendenkmäler jedoch möglich. Es wird angeregt, im Zuge der verkehrlichen Erschließungs- und Wegebaumaßnahmen der Bodendenkmalpflege die Gelegenheit zur Inaugenscheinnahme zu geben. Um Bauplanungssicherheit zu erreichen, sei die Untere Denkmalschutzbehörde mindestens 14 Tage vorher schriftlich über die Vorhaben in Kenntnis zu setzen. Sollten bei den Baumaßnahmen archäologische Bodenfunde oder Befunde auftreten, so sei die Fundstelle bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.

Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen, M 1:5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch den Bebauungsplan soll eine Wohnbauentwicklung im Nordwesten Elvershausens ermöglicht werden, nachdem das bislang letzte Neubaugebiet im Norden der Ortschaft nach und nach bebaut wird. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Katlenburg-Lindau bereitet den ersten Bauabschnitt eines größeren Gebietes vor, das langfristig den zukünftigen weiteren Bedarf in Elvershausen decken kann.

Laut Landkreis Northeim bietet es sich aus Sicht der Regionalplanung bei der Größe des Siedlungsgebietes an, bereits in der Bauleitplanung über das zukünftige Energiemanagement zu entscheiden. Hier sollten zukunftsorientierte, unter anderem regenerative, Versorgungssysteme mit berücksichtigt werden und ein Bezug zum städtischen Klimaschutz hergestellt werden. Auch die Versorgung mit digitalen Daten stelle ein Qualitätskriterium dar. Nach dem neuen Baugesetzbuch kann festgesetzt werden, dass bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen. Es ist allerdings keine zwingende Vorschrift, dass eine solche Festsetzung zu treffen ist. Insofern steht es in der Entscheidung der Gemeinde, wie hier verfahren werden soll. Es ist aber zu berücksichtigen, dass dabei andere von der Bundesregierung anerkannte Energiegewinnungssysteme wie beispielsweise einzelhausbezogene Blockheizkraftwerke de facto ausgeschlossen würden. In Abwägung dessen verzichtet die Gemeinde auf entsprechende Bestimmungen im Rahmen der Bauleitplanung. Eine Versorgung mit digitalen Daten kann nicht über einen Bebauungsplan festgesetzt werden.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, weil sie der Lage in einem ländlich geprägten Ort wie Elvershausen eher entsprechen als Reine Wohngebiete.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erlaubt eine sparsame Inanspruchnahme von Grund und Boden. Andererseits wird durch die Beschränkung auf eine Eingeschossigkeit vermieden, dass zu hoch aufragende Gebäude entstehen können. Dies ist gerade in der hier vorhandenen Hanglage wichtig, weil bei einer Zweigeschossigkeit Gebäudeansichten entstehen könnten, die durch Keller- und Dachgeschosse bis zu viergeschossig wirken könnten. Der Ausbau eines Keller- und Dachgeschosses bleibt aber auch einer Eingeschossigkeit innerhalb des durch die Niedersächsische Bauordnung gesetzten Rahmens möglich.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise für lediglich Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, weil Gebäudegruppen wie Reihenhäuser dem Ziel einer Durchgrünung des Baugebietes entgegenstehen würden.

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden. Ein städtebaulicher Anlass für ihre Einschränkung besteht nicht.

3.4 Verkehr

Das Gebiet wird durch die Fliederstraße erschlossen, deren Grundstück ausreichend breit ist. Eine zukünftige Weiterentwicklung des Baugebietes nach Westen wird ermöglicht. In der Zwischenzeit kann der von der Fliederstraße nach Westen führende landwirtschaftliche Weg weiter genutzt werden.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Dieser Umweltbericht basiert entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches auf einer Umweltprüfung, deren Ergebnis hier dargestellt wird.

Inhalt des Bebauungsplanes ist die zukünftige Nutzung einer bislang weitestgehend landwirtschaftlich als Acker genutzten Fläche als Wohnbaugebiet.

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Northeim ist die gesamte Ortslage Elvershausens Bestandteil eines größeren Gebietes für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft. Dies schließt aber eine Weiterentwicklung des Ortes nicht aus. Die ruhige Erholung ist im Bereich um Elvershausen auch weiterhin möglich, wenn hier eine Wohnbebauung entwickelt wird.

Die Möglichkeiten einer Entwicklung Elvershausens sind in erheblichem Maß durch die umgebende Topographie eingeschränkt. Während im Süden das Rhumetal mit seinem Überschwemmungsgebiet eine räumliche Entwicklung Elvershausens verhindert, ist die Ortslage im Norden durch verhältnismäßig enge Tallagen und oft steil ansteigende Hänge geprägt, die zum Teil dem Landschaftsschutz unterliegen. Das führte in der Vergangenheit dazu, dass das letzte Neubaugebiet, das in mehreren Abschnitten entstand, bis auf eine Bergkuppe hinaufwuchs und dort durch eine größere randliche Grünfläche eingefasst wurde, um eine Einbindung in die freie Landschaft zu erreichen und eine zu weitgehende Wirkung in die Landschaft hinein zu vermeiden. Es bestand Einigkeit darüber, dass in diesem Bereich Elvershausens die bauliche Entwicklung abgeschlossen sein muss.

Eine weitere Entwicklung ist derzeit nur noch in Verlängerung der Fliederstraße im Nordwesten Elvershausens möglich. Dort steigt das Gelände vergleichsweise sanft an. Es sind landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen, die aber nicht dem Landschaftsschutz unterliegen. Emittierende landwirtschaftliche Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden. Der Bereich liegt in günstiger Fußwegentfernung zur Ortsmitte. Auch wenn der Bahnhofpunkt in Katlenburg nicht fußläufig erreichbar ist, ist er relativ nah gelegen und bietet Anschluss nach Northeim und Göttingen und damit eine Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz. Für den Planbereich selbst und die davon betroffenen unmittelbar angrenzenden Bereiche wird daher dem Belang der Deckung des Bedarfes an Wohnbauland der Vorrang gegeben.

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Katlenburg-Lindau besteht nicht.

Weitere umweltbezogene Informationen liegen derzeit nicht vor.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Gebiet fällt zur Fliederstraße hin ab und wird bislang weitestgehend als Acker genutzt. Wertvolle Biotope sind nicht vorhanden. Es liegt verhältnismäßig exponiert in der Landschaft, aber dies lässt sich aufgrund der topographischen Verhältnisse in Elvershausen nicht vermeiden. Zugunsten des Ausgleichs zu erwartender Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird im Norden des Änderungsbereiches bereits eine entsprechende Fläche für Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Für eine Einbindung des Baugebietes in die angrenzende freie Landschaft wird, auch entsprechend den Maßgaben der Regionalen Raumordnungsplanung, eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Bislang wird das Gebiet als Acker sehr intensiv genutzt und ist damit relativ artenarm, unterliegt aber keinerlei Bebauung und damit auch keiner Versiegelung. Lediglich im Nordosten, der nicht für eine Bebauung vorgesehen ist, ist extensiv genutztes Grünland vorhanden.

Die Auswirkungen auf Tiere sind unter Umständen positiv, weil abgesehen von den versiegelten Flächen eine gärtnerische Bepflanzung zu erwarten bzw. zum Teil sogar festgesetzt ist, die mehr Tiere anziehen kann als die bisherige Ackernutzung. Sinngemäß trifft dies auch für Pflanzen zu, so dass die biologische Vielfalt zum Teil verbessert werden könnte. Der Boden wird durch die anteilige Versiegelung ebenso beeinträchtigt wie das Grundwasser, das aufgrund der Hanglage hier nicht vollständig versickert werden kann. Die Luft wird durch den zu erwartenden Verkehr belastet, das Klima wird, wenn auch geringfügig, wärmer durch die erhöhte Aufheizung versiegelter Flächen. Dadurch könnten sich andere Pflanzen und in der Folge auch andere Tiere ansiedeln als bisher der Fall gewesen sein könnte. Das Landschaftsbild wird durch die wachsende Ortslage verändert, wobei die festgesetzte randliche Eingrünung diese Auswirkung begrenzen soll.

Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Zusätzliche Emissionen werden in Form von Abgas- und Lärmemissionen durch den in diesem Bereich neu entstehenden Verkehr eintreten. Abfälle und Abwasser in Elvershausen werden mehr werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden durch die Planung ermöglicht, zumal keine festgesetzten Hauptfirstrichtungen die hierfür optimale Stellung von Gebäuden verhindern.



Blick über die Fliederstraße nach Westen



Blick vom bisherigen Ende der Fliederstraße nach Norden



Blick über den bisherigen Wendeplatz nach Westen



Blick vom Nordosten des Planbereiches nach Südwesten

Eine veränderte Entwicklung des Umweltzustandes wird durch den Bebauungsplan in Bezug auf die erstmals versiegelten Flächen eintreten; andererseits wird aber auch in den verbleibenden Flächenanteilen eine höhere Vielfalt an Pflanzen und damit auch Tieren zu erwarten sein.

Bei einem Verzicht auf die Planung würde zwar eine unversiegelte und unverbaute Ackerfläche bestehen bleiben, aber es könnte der in der Flächennutzungsplanänderung ermittelte Bedarf an Wohnbauland im Ortsteil Elvershausen nicht gedeckt werden. Da an anderer Stelle im Ort keine besser für die Wohnbebauung geeignete Fläche vorhanden ist, hat der Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau entschieden, dass der vorliegende Planbereich für eine Wohnbebauung in angemessenem Rahmen zur Verfügung gestellt werden soll.

Durch den Bebauungsplan werden erheblich oder nachhaltig beeinträchtigende Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die in der Inanspruchnahme einer Ackerfläche mit Gehölzbewuchs bestehen, die zu ihrer Teilversiegelung und zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung führen kann. Das Landschaftsbild kann dadurch belastet werden, dass die Ortslage in die freie Landschaft hinein erweitert wird. Im Bebauungsplan sind solche Eingriffe, soweit sie nicht zu vermeiden sind, durch Festsetzungen zu minimieren bzw. auszugleichen, wenn keine Gründe erkennbar sind, die gegen einen vollständigen oder teilweisen Ausgleich sprechen. Um festzustellen, wie der hier ermöglichte Eingriff zu bewerten ist, werden die in Anspruch genommenen Flächen nach der so genannten „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages mit Wertfaktoren (WF) versehen und mit den ebenfalls mit Wertfaktoren berechneten geplanten Nutzungen verglichen. Jedem Biotoptyp wird ein bestimmter Faktor je m² zugeordnet, beispielsweise sieht die Arbeitshilfe für Acker einen Wertfaktor von 1 je m² vor, für Hausgärten von 1 bis 2, für Parkanlagen von 2 bis 4 und für Magerrasen von 5 vor. Mit der Flächengröße in m² multipliziert ergeben sich dann Werteinheiten (WE) für die jeweilige Fläche. Bei der Bewertung wird die maximal zulässige bauliche Ausnutzung angerechnet, also der ungünstigste Fall für Natur und Landschaft, eben weil diese Ausnutzung rechtlich zulässig ist. Bei der verwendeten Methode kann es sich natürlich nur um eine Annäherung handeln, da der Zustand von Natur und Landschaft letztlich nicht zu quantifizieren ist. Da es aber keine allgemeingültigen und rechtsverbindlichen Bewertungsmaßstäbe gibt, kann diese Methode eine Abwägungsgrundlage für den Rat darstellen.

Unabhängig von der gesetzlichen Eingriffsregelung haben Festsetzungen zugunsten einer Eingrünung des Baugebietes auch eine städtebauliche Zielrichtung. So soll mit den randlichen Anpflanzflächen eine Einbindung des Baugebietes in die angrenzende freie Landschaft geschaffen werden. Diese Anpflanzung entspricht den Zielen der 18. Flächennutzungsplanänderung. Der Landkreis Northeim hat angeregt, den Pflanzstreifen noch um zwei Meter zu verbreitern., da die laut Begründung notwendige Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft hin durch einen nur 3 m breiten Anpflanzstreifen für Sträucher nicht erreicht werden könne. Hier sei ein mindestens 5 m breiter Grünstreifen erforderlich, in dem auch die Anpflanzungen von Bäumen mindestens II. Ordnung festgeschrieben werden sollten. Die Gemeinde ist hierzu der Meinung, dass den privaten Eigentümern eine Verbreiterung des Pflanzstreifens auf 5 m mit dem Ziel einer noch weiter gehenden Eingrünung des Ortsrandes nicht zugemutet werden kann. Eine zwingende Notwendigkeit besteht hierfür nicht. Die internen Anpflanzungen auf Baugrundstücken dienen einer Durchgrünung des Baugebietes selbst.

Stellplätze, Zuwegungen und ähnliche Anlagen sind nach der Neufassung der Niedersächsischen Bauordnung ohnehin wasserdurchlässig bzw. so anzulegen, dass eine Versickerung möglich ist. Eine gesonderte Festsetzung ist somit nicht erforderlich.

Hier handelt es sich bislang um Ackerland (Biotopkürzel A, Nr. 10.1 der Liste II der Arbeitshilfe), das mit dem Wertfaktor 1 berechnet wird sowie um einen landwirtschaftlichen Weg, der nicht versiegelt ist (Y, Nr. 13.4). Der Wendeplatz dagegen ist asphaltiert und daher mit dem Wertfaktor 0 zu versehen (X, Nr. 13.3). Die Grünlandfläche im Nordosten mit 2.072 m² Größe wird als halbruderale Gras- und Staudenflur mit dem Wertfaktor 3 (UH, Nr. 11.2) bewertet.

Aufgrund der vollständigen Versiegelung haben überbaute Flächen und Straßen keinen Wert für Natur und Landschaft mehr (X, Nr. 13.3, Wertfaktor 0). Nebenflächen gemäß § 19 (4) BauNVO sind zumindest zum Teil als nicht voll versiegelnde Flächen (Y) zu bewerten (Nr. 13.4). Als Wertfaktor wird aber statt 1 lediglich 0,5 angerechnet, weil diese Flächen nicht vollständig unversiegelt sein müssen. Nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch zu nehmende Flächen müssen nach der Niedersächsischen Bauordnung als Grünflächen angelegt werden, die zum großen Teil voraussichtlich als neuzeitlicher Ziergarten (PHZ, Nr. 12.6.4, Wertfaktor 1) angelegt werden, aber auch mit Bäumen und Sträuchern mit festgelegter Pflanzqualität zu bepflanzen sind (PHG, Nr. 12.6.3, Wertfaktor 2). Insgesamt wird hierfür ein Durchschnittsfaktor von 1,2 angesetzt. Die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen sind dagegen durchgehend mit Gehölzen zu versehen, so dass für sie der Wertfaktor 2 zutrifft. Die vom Landkreis angeregte Verbreiterung des Pflanzstreifens auf 5 m wird nicht festgesetzt, weil dies als zu weit gehende Einschränkung der Nutzbarkeit von Baugrundstücken gesehen wird. Die Grünflächen im Norden und Süden des Planbereiches sind als sonstige Grünanlage ohne Altbäume zu werten (PZA, Nr. 12.12.2, Wertfaktor 2). Soweit sie bislang schon als halbruderale Gras und Staudenflur besteht und erhalten bleibt, kann sie auch entsprechend bewertet werden. Um dies zu erreichen, wird diese Fläche entsprechend festgesetzt.

Damit ergibt sich folgende Berechnung:

Bestand:

Acker 17.511 m ² x 1 WF/m ² =	17.511 WE
Grünland 2.072 m ² x 3 WF/m ² =	6.216 WE
Wendeplatz 680 m ² x 0 WF/m ² =	0 WE
Graswegfläche 243 m ² x 1 WF/m ² =	243 WE
Summe:	23.970 WE

Planung:

Allgemeine Wohngebiete 12.960 m ² , mögliche Versiegelung GRZ 0,3 entspricht 3.888 m ² x 0 WF/m ² =	0 WE
50% der GRZ, nicht vollständig versiegelbar 1.944 m ² x 0,5 WF/m ² =	972 WE
zu begrünende Freiflächen 7.128 m ² , davon mit Anpflanzungsfestsetzung 1.010 m ² x 2 WF/m ² =	2.020 WE
ohne Anpflanzungsfestsetzung 6.118 m ² x 1,2 WF/m ² =	7.342 WE
Grünfläche Sukzession 2.072 m ² x 3 WF/m ² =	6.216 WE
Grünflächen Grünanlagen 3.044 m ² x 2 WF/m ² =	6.088 WE
Grünfläche Spielplatz 300 m ² x 1 WF/m ²	300 WE
Verkehrsfläche 2.130 m ² x 0 WF/m ² =	0 WE
Summe:	22.938 WE

Damit könnte der Ausgleich innerhalb des Planbereiches in etwa ermöglicht werden.

Es ist zu beachten, dass für Anpflanzungen die Maßgaben des Nachbarrechts einzuhalten sind. Aus diesem Grund sind auch in den randlichen Anpflanzflächen lediglich Sträucher als anzupflanzen festgesetzt. Folgende Arten können verwendet werden, wobei die Liste nicht abschließend und deshalb nicht Bestandteil der entsprechenden Textlichen Festsetzungen ist:

Bäume:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Apfelbäume:	Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser, Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel
Birnbäume:	Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneaux
Zwetschgenbäume:	Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Grüne Renecode, Nancy Mirabelle
Süßkirschenbäume:	Schneiders späte Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

4.3 Zusätzliche Angaben, Zusammenfassung

Zur Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie zur Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs wurde die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städte- tages verwendet. Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten.

Zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt ist die Durchsetzung der im Bebauungsplan bestimmten Anpflanzungen sowie der externen Kompensationsmaßnahme vorgesehen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Bebauungsplan in seinen Auswirkungen im Zusammenhang mit der vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahme gegenüber dem bisherigen Zustand von Natur und Landschaft keine wesentlichen Nachteile für die Umwelt auslösen wird.

5. Örtliche Bauvorschrift

Die zukünftig entstehende Dachlandschaft soll in ihrem Erscheinungsbild an die des Dorfes Elvershausen angepasst werden. Die Dachlandschaft wirkt besonders weit in die freie Landschaft hinein und prägt damit das Ortsbild damit in besonderem Maße. Ein Durcheinander von Steildächern, flach geneigten und Flachdächern ist in diesem Zusammenhang hier nicht erwünscht.

Freileitungen werden ausgeschlossen, da sie ebenfalls das städtebauliche Bild des Baugebietes beschädigen können. Das Baugebiet soll durch Gebäude einerseits sowie durch das zu erwartende und auch festgesetzte Großgrün gestaltet werden. Freileitungen können die Freiraumgestaltung in unerwünschter Weise beeinträchtigen, weil sie neben den erforderlichen Straßen Versorgungstrassen in der dritten Dimension darstellen, die gegen die Grüngestaltung der Freiräume wirken können.

6. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

6.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Der Landkreis Northeim weist darauf hin, dass aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht überschüssiger Mutterboden entsprechend seiner Eignung zu verwenden sei.

6.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen bis hin zu einem öffentlich-rechtlichen Umlegungsverfahren können zur Sicherung der Flächen für die Erschließung erforderlich werden.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist problemlos möglich. Dies trifft insbesondere auch für die Löschwasserversorgung zu. Die verkehrliche sowie die ver- und entsorgungstechnische Erschließung ist problemlos durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen in der Fliederstraße möglich. Dies betrifft insbesondere auch die Löschwasserversorgung. Innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Erschließungsplanung wird dafür Sorge getragen, dass nach der Bebauung pro Zeiteinheit nicht mehr Regenwasser in die Vorflut gelangt als bisher. In diesem Zusammenhang ist innerhalb der Bebauungs- bzw. Erschließungsplanung dafür Sorge zu tragen, dass Hangwasser nicht in die neu geplanten, aber auch nicht in die unterhalb bereits bebauten Grundstücke eindringt.

Der Landkreis Northeim weist darauf hin, dass Maßnahmen zur Ableitung des natürlich hangseitig anfallenden Oberflächenwassers z.B. durch ein Hanggrabengewässer III. Ordnung zu treffen seien, da durch das geplante Baugebiet der Abfluss unterbrochen werde. Für die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers sei zuvor eine wasserrechtliche Genehmigung zu erwirken. Für eventuell unterbrochene Drainagen sei die Vorflut wieder fachgerecht herzustellen.

6.4 Spielplatzbedarf

Der nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz zu errechnende Spielplatzbedarf beträgt netto 77 m² (2 % der zulässigen Geschoßfläche). Ein Spielplatz in ausreichender Größe kann innerhalb der nördlichen Grünanlage mit eingerichtet werden.

6.5 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von ca.	2,0506 ha
davon sind:	
Allgemeine Wohngebiete	1,2960 ha
Verkehrsfläche	0,2130 ha
öffentliche Grünfläche - Grünanlage	0,5416 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 9 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Westlich der Fliederstraße“

vom 30.5.2006 bis einschließlich 29.6.2006

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den 23. AUG. 2006

gez. Uwe Ahrens
Bürgermeister

Bebauungsentwurf

