

KATLENBURG - LINDAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

14. ÄNDERUNG



ERLÄUTERUNGSBERICHT MIT PLANZEICHNUNGEN

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	Feststellungs- beschluß
12.10.2000	Genehmigt	Bekanntgemacht	

1. Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich besteht aus drei Einzelflächen, die sich am West- bzw. Ostrand Gillersheims befinden.

2. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

2.1 Änderungsbereich 1

Hier wurde innerhalb der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Wohnbaufläche ausgewiesen, innerhalb der zusammen mit der südlich angrenzenden Fläche unter Berücksichtigung des vorhandenen Wasserbehälters mittelfristig der Bedarf an Neubaufläche für Wohnzwecke gedeckt werden sollte. In der Zwischenzeit hat sich herausgestellt, daß eine Bereitschaft, die Flächen für Bauwillige zur Verfügung zu stellen, zum Teil nicht vorhanden ist. Da die Gemeinde das bisherige Planungsziel nicht gegen den erklärten Willen des betroffenen Eigentümers durchsetzen will, muß folglich der genannte Bedarf, der im Zuge der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ermittelt worden war, an anderer Stelle gedeckt werden. Konsequenterweise wird daher der vorliegende Bereich wieder in Fläche für die Landwirtschaft geändert. Eine spätere Inanspruchnahme für bauliche Zwecke wird damit nicht für alle Zeiten ausgeschlossen, aber solange keine Verkaufsbereitschaft vorliegt, wird die Planung in diesem Bereich zurückgestellt.

Die Fläche für den Wasserbehälter wird dagegen ausdrücklich gesichert. Auch der vorgesehene Standort für einen Kinderspielplatz im Anschluß an den Behälter wird innerhalb der Planzeichnung ausgewiesen.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,33 ha; davon sind ca. 1,25 ha Fläche für die Landwirtschaft, ca. 0,04 ha öffentliche Grünfläche - Spielplatz und ca. 0,04 ha Fläche für die Versorgung - Wasser.

2.2 Änderungsbereich 2

Statt innerhalb des Änderungsbereiches 1 soll der entsprechende Bedarf an Wohnbaufläche mittelfristig in diesem Bereich südlich der Straße "Ohnewende" gedeckt werden. Hier ist bereits ein Ansatz für eine Neubebauung vorhanden, der weiterentwickelt werden kann. Unter Berücksichtigung von emittierenden Nutzungen im Ort sowie von freizuhaltenden Bereichen um vorhandene Fließgewässer ist in Gillersheim keine Fläche vorhanden, die besser für eine Neuausweisung von Wohnbauland geeignet wäre. Nachdem im Zuge der Beplanung des Gebietes "Am Tönnesstiege" am westlichen Ortsrand sowie des Gebietes am Meisterfeld im Norden Gillersheims eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken eingesetzt hat, wird es für erforderlich gehalten, unter Berücksichtigung der Verkleinerung des Gebietes am Tönnesstiege (siehe Änderungsbereich 1) eine weitere Fläche auszuweisen, um mittelfristig Baugrundstücke im Ort anbieten zu können. Hierbei ist in erster Linie an den Eigenbedarf aus dem Ort heraus gedacht, obwohl Gillersheim bei einer Einwohnerzahl von ca. 1.100 eine hervorragende Ausstattung an infrastrukturellen Einrichtungen auf-

weist. Es ist eine Schule und ein Kindergarten vorhanden, Lebensmittelläden, Bäcker, Bankfilialen und ein Arzt stellen die Grundversorgung der Einwohner sicher, Arbeitsplätze werden ebenfalls angeboten. Darüber hinaus ist Gillersheim mit den im ländlichen Raum üblichen Einschränkungen an das Busnetz angebunden. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Northeim sieht für Gillersheim einen Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung"; bis über den östlichen Ortsrand hinaus wird dementsprechend ein Vorsorgegebiet für Erholung und darüber hinaus für Landwirtschaft dargestellt. Dies wird aber nicht so interpretiert, daß eine angemessene Ortserweiterung nicht mehr möglich sein sollte, die sinnvollerweise nur hier vorgesehen werden kann. Eine zukünftige Erweiterung des Gebietes nach Süden ist ohne weiteres möglich, wenn ein entsprechender Bedarf erkennbar sein wird.

Das Gebiet kann über die Ohnewende einfach erschlossen werden. Zwar ist auf der Südseite der Straße ein Böschung vorhanden, aber sie kann mit geringen Mitteln überwunden werden. Nach Süden steigt das Gelände leicht an, so daß es trotz der Nähe zu Wasserläufen hochwassersicher sein kann. Andererseits kann Oberflächenwasser aus dem vorliegenden Gebiet nicht zu einer zusätzlichen Gefährdung des Ortes führen, weil es nicht in Richtung Ortsmitte sondern vom Ort weg nach Osten läuft. Um auch dort eine Gefährdung der Unterlieger auszuschließen, soll innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche eine naturnah zu gestaltende Regenwasserrückhalteanlage eingerichtet werden, wenn dies mit der vom Landkreis Northeim festgestellten Eigenschaft als Biotop im Sinne des § 28b NNatG vereinbar sein sollte. Grundsätzlich soll die Fläche aber in ihrer derzeitigen Qualität erhalten bleiben. Eine entsprechende Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Natur und Landschaft wird vorgenommen. Eine Herausnahme aus dem Änderungsbereich mit dem Ergebnis, daß die betroffene Fläche entsprechend der ursprünglichen Flächennutzungsplanung weiterhin als für die Landwirtschaft zur Verfügung stehend gekennzeichnet bliebe, wird dagegen nicht als sinnvoll beurteilt.

Das Gebiet wird weitestgehend als Acker genutzt; wertvoller Bewuchs ist hier nicht vorhanden. Im Nordosten läuft das Gebiet in einen Feuchtbereich aus, der von einer Bebauung ausgeschlossen wird. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Northeim stellt ein Gebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dar; ansonsten werden keine wichtigen Bereiche festgestellt oder besonderen Maßnahmen in diesem Bereich vorgesehen. Ein Ausgleich des zu erwartenden erheblichen Eingriffs in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes kann zumindest zum Teil innerhalb des Änderungsbereiches erreicht werden. Möglicherweise erforderliche externe Maßnahmen führen jedoch nicht zu gesonderten Darstellungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. In jedem Fall wird eine ausreichende Eingrünung des zukünftigen Ortsrandes erforderlich, die innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen ist.

Die Ver- und Entsorgung kann problemlos durch Anschluß an vorhandene Anlagen hergestellt werden. Dies gilt auch für die Löschwasserversorgung.

Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Er hat eine Größe von ca. 2,33 ha; davon sind Wohnbaufläche ca. 2,00 ha und ca. 0,33 ha öffentliche Grünfläche - Grünanlage.

2.3 Änderungsbereich 3

Dieses Gebiet soll mit in die Darstellungen der Wohnbaufläche aufgenommen werden, weil sie im Rahmen der Planung für das Baugebiet am Tönniesstiege direkt an der Hauptzufahrtsstraße vom "Kalbertal" aus liegt und daher mit erschlossen wird. Dadurch können hier Grundstücke für eine Wohnbaunutzung zur Verfügung gestellt werden, die keinen zusätzlichen Erschließungsbedarf haben und insofern dem Gebot des Baugesetzbuches nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden entsprechen.

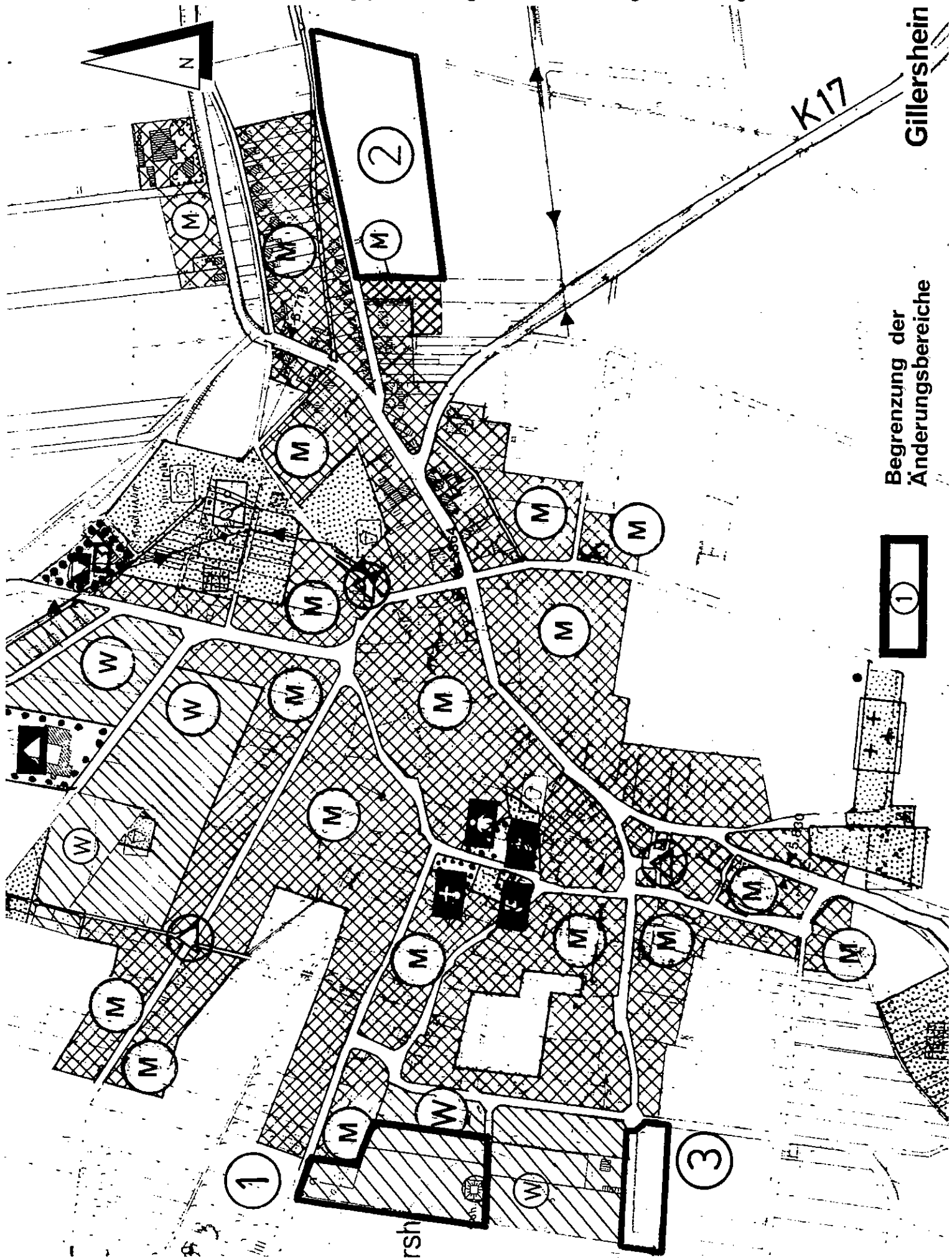
Nach Süden und Westen ist eine Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes vorzunehmen, um eine gestalterische Einbindung in die freie Landschaft und damit das Landschaftsbild erreichen zu können. Derzeit wird das Gebiet als Acker genutzt, an dessen Rand einzelne Gehölze vorhanden sind, die in die zukünftige Grundstücksgestaltung eingebunden werden können.

Die Ver- und Entsorgung kann problemlos im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden größeren Baugebiet hergestellt werden.

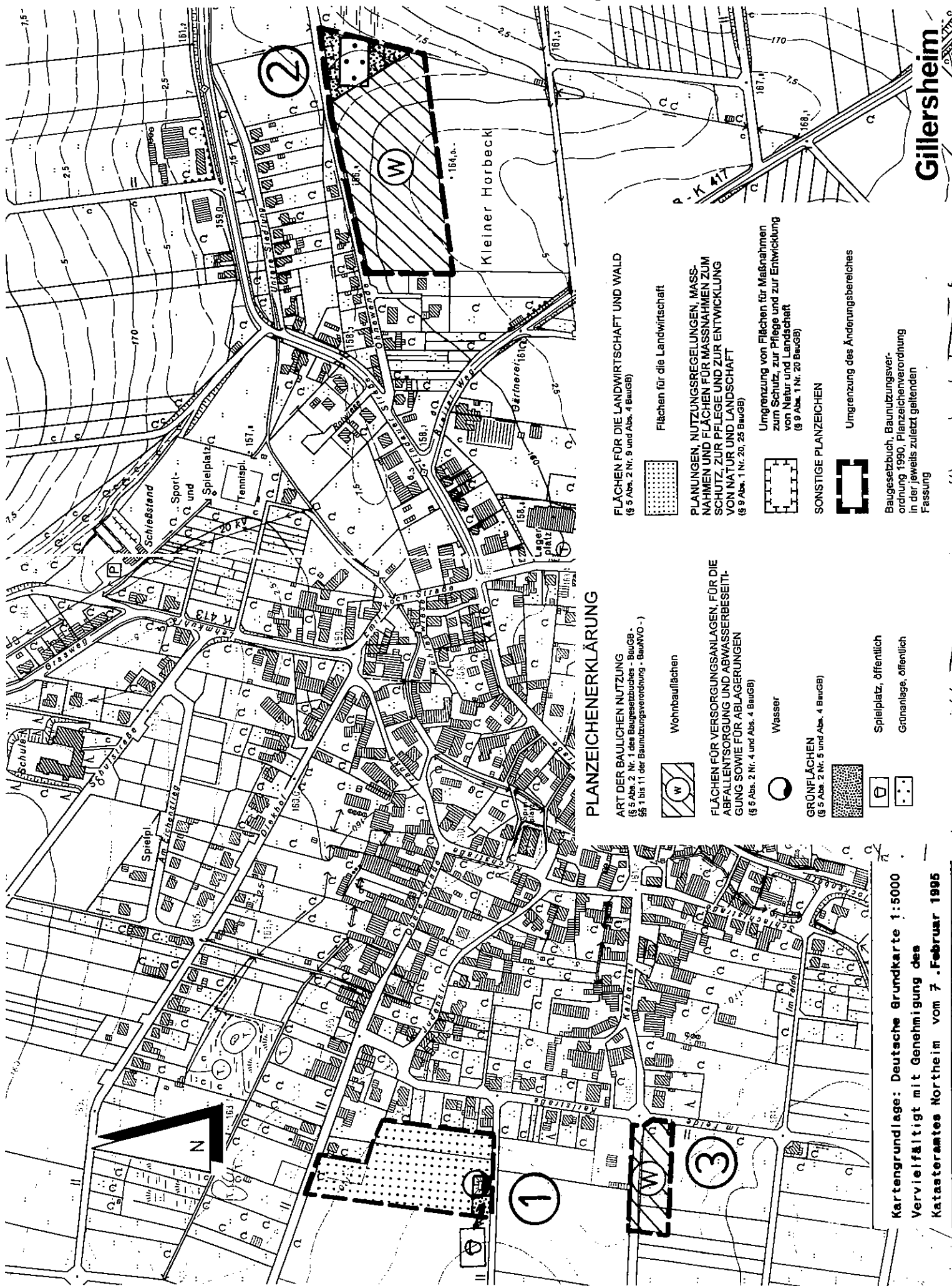
Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,41 ha.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten bisherigen Änderungen, M 1:5.000



Flächennutzungsplan, 14. Änderung, M 1:5.000



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geltenden Fassung, i. V. m. § 40 / ~~§ 72 Abs. 1 Nr. 1~~ der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in der zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den 05.04.01

gez. Braun
Bürgermeister

(Siegel)

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.05.2000 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3)
Der Aufstellungsbeschuß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Katlenburg-Lindau, den 05.04.01

(Siegel)

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im Mai 2000

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Kothlhofstraße 19
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.10.2000 dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 15.11.2000 bis zum 14.12.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Katlenburg-Lindau, den 05.04.01

(Siegel)

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3, Satz 1, 2. Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. 4)
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom bis zum erneut gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Katlenburg-Lindau, den

(Siegel)

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen. 4)
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Katlenburg-Lindau, den

(Siegel)

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 27.03.2001 beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den 05.04.01

(Siegel)

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 204.21101-55007-Änd.14) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben 2) gem. § 6 BauGB teilweise genehmigt 2).
~~Die kenntlich gemachten Teile sind gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Gemeinde aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)~~

Braunschweig, 22.06.01

(Siegel)

Bezirksregierung Braunschweig
im Auftrage
gez. Looz

Der Rat der Gemeinde ist den (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am beigetreten. 4)
Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 2) vom bis öffentlich ausgelegen. 4)
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. 4)
Wegen der Auflagen/Maßgaben 2) hat die Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Katlenburg-Lindau, den

(Siegel)

Gemeindedirektor

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 27.07.01 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 27.07.01 wirksam geworden.

Katlenburg-Lindau, den 30.07.01

(Siegel)

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht 2) geltend gemacht worden.

Katlenburg-Lindau, den

(Siegel)

Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der Änderung des Flächennutzungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht 2) geltend gemacht worden.

Katlenburg-Lindau, den

(Siegel)

Gemeindedirektor

Anmerkung

- 1) Bei Änderung, Ergänzung oder Aufhebung sind Präambel und Verfahrensvermerke sinngemäß zu fassen.
- 2) Nichtzutreffendes streichen
- 3) Nur wenn ein Aufstellungsbeschuß gefaßt wurde
- 4) Nur soweit erforderlich