

KATLENBURG - LINDAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

20. ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGSBERICHT MIT PLANZEICHNUNGEN

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	Feststellungsbeschluss
26.4.2004	Genehmigt	Bekanntgemacht	

1. Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand Wachenhausens.

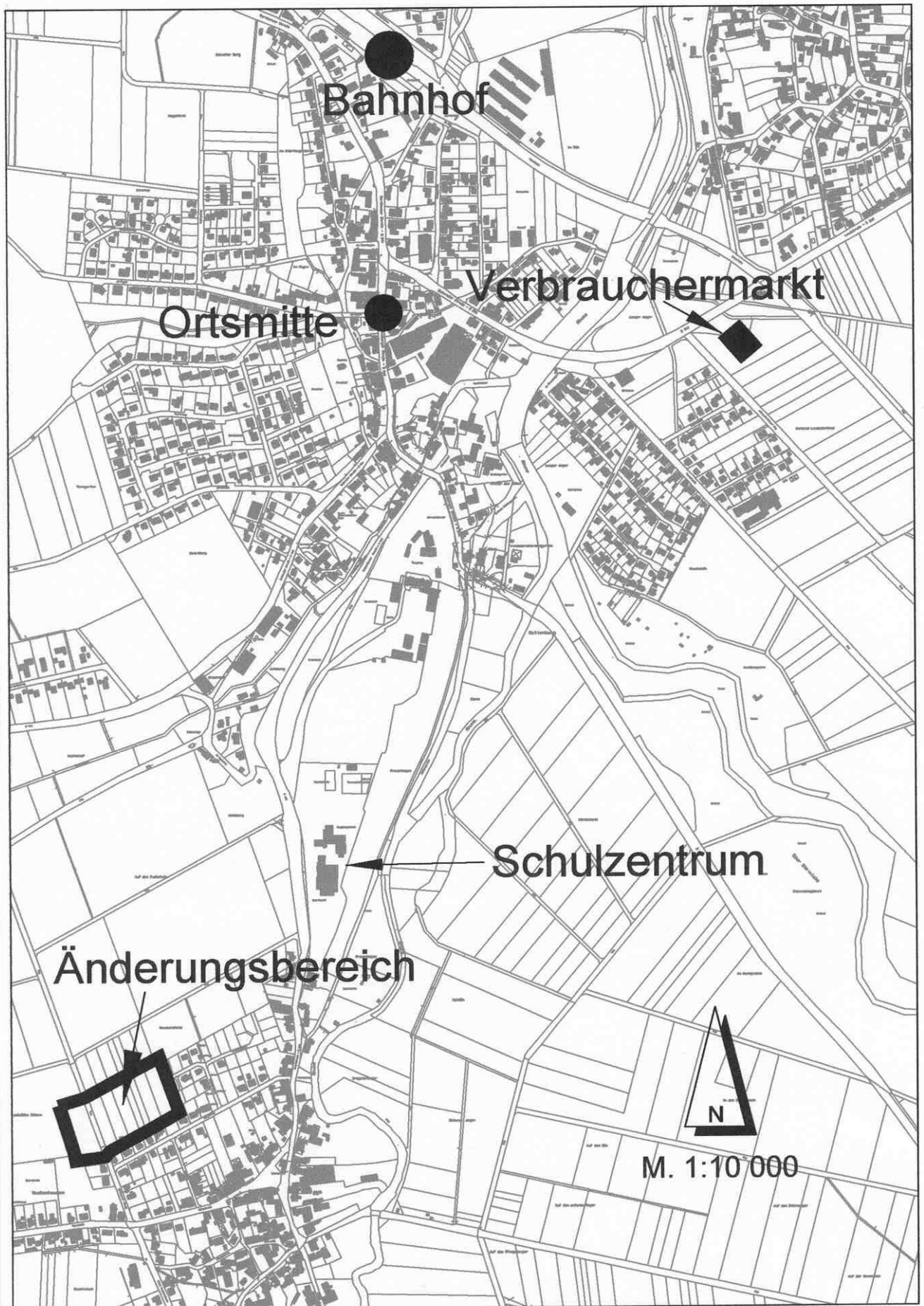
2. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung soll eine Neubaufläche für die Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden können. Das letzte Neubaugebiet, das unmittelbar östlich anschließt, ist Mitte der achtziger Jahre in die Flächennutzungsplanung aufgenommen worden und in der Zwischenzeit weitgehend bebaut, so dass der Zeitpunkt, zu dem keine weiteren Grundstücke mehr verfügbar sein werden, abzusehen ist. Durch die Planung soll rechtzeitig ein Anschlussangebot ermöglicht werden können, damit der entsprechende Bedarf im Ort gedeckt werden kann.

Die Möglichkeiten einer Entwicklung Wachenhausens werden durch die östlich direkt vorbeifließende Rhume mit ihrem Überschwemmungsgebiet eingeschränkt. Im Norden Wachenhausens ist bereits eine Wohnbauentwicklung vorhanden, für die seinerzeit eine Weiterentwicklung bereits vorgeschlagen worden war. Nachdem bessere Möglichkeiten in Wachenhausen nicht vorhanden sind, wird die damalige Planung aufgegriffen und eine westliche Erweiterung des Baugebietes „Thiehofsfeld“ vorgesehen.

Eine ausreichende Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten ist in Wachenhausen gegeben. Die schulische Versorgung ist in ungefähr 700 m Entfernung im direkt angrenzenden Katlenburg gesichert. Über den Bahnhofstempel in Katlenburg mit Anschluss nach Northeim und Göttingen ist eine Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz vorhanden.

Der Landkreis Northeim weist darauf hin, dass die gemeindebezogene Bevölkerungsprognose für den Landkreis Northeim für die Gemeinde Katlenburg-Lindau bis 2010 einen Bevölkerungsrückgang von 0,4 % gleich ca. 29 Einwohner, bis zum Jahr 2020 von 0,9 % gleich 68 Einwohner ohne Berücksichtigung von Wanderungsbewegungen sehe. Im Alterssegment der 25-45jährigen werde allerdings ein Rückgang von 25 % auf den jetzigen Wert bezogen erwartet. Diese Bevölkerungsgruppe stelle bekanntlich den Personenkreis der Einfamilienhausbauer. Es solle deshalb in den Erläuterungsbericht aufgenommen werden, in welchen Ortsteilen mit einem Rückgang der „hausbaufähigen“ Bevölkerung zu rechnen ist. Bei dem angeführten Bevölkerungsrückgang handelt es sich, wie der Landkreis anführt, um die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Das bedeutet, dass Wanderungen bzw. ein Wanderungssaldo zusätzlich zu berücksichtigen sind. Ein Bevölkerungswachstum wird nicht von vorneherein vorausgesetzt. Allerdings muss es den Gemeinden ermöglicht werden, zumindest die bestehende Bevölkerungszahl halten zu wollen und die Planung darauf auszurichten. Abgesehen von den Planungskosten entstehen weitere Kosten für die Gemeinden ja nur, wenn tatsächlich, wie vorausgesehen, ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken sich in einer konkreten Nutzung niederschlägt. Erst dann werden Maßnahmen für die Erschließung des Gebietes erforderlich. Allerdings soll ein entsprechendes Angebot gemacht werden.



Wenn die Frage gestellt wird, in welchen Ortsteilen mit einem Rückgang der „hausbau-fähigen“ Bevölkerung zu rechnen sei, so ist davon auszugehen, dass dies am wenigsten dort der Fall ist, wo eine relativ günstige Infrastrukturversorgung vorhanden ist. Der Ortsteil Wachenhausen liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Grundzentrum Katlenburg mit seinen per Fahrrad erreichbaren Versorgungseinrichtungen und seinem Bahnanschluss, dessen Entfernung zum Ortsteil Wachenhausen sowie insbesondere zu diesem am nördlichen Ortsrand gelegenen Baugebiet für einen Ort im ländlichen Raum sehr gering ist. Vor allem aber liegt der Änderungsbereich in einer Entfernung von lediglich 700 m und damit in fußläufiger Entfernung zum Schulzentrum Katlenburg, so dass er einen sehr attraktiver Wohnstandort für Familien darstellen dürfte. Landkreisweit gesehen zählt somit Wachenhausen eher zu den gesuchten Orten, so dass eine Abweichung der ausgewiesenen Fläche vom ermittelten Durchschnittsbedarf nach oben realistisch ist. Wachenhausen zählt zwar formell nicht zum Grundzentrum Katlenburg, tatsächlich weist der Ort aber gerade in seinem Norden aufgrund der beschriebenen und in der obigen Karte dargestellten Nutzungsverzahnungen eine erheblich größere Attraktivität aus, als dies für einen „normalen“, auf die Deckung des Eigenbedarfes reduzierten ländlichen Ort weitab von grundzentralen Einrichtungen der Fall ist. Somit hat Wachenhausen im Vergleich zu anderen Ortsteilen in seiner Zuordnung zum zentralen Ort Katlenburg eine besondere Eignung für eine Wohnbauentwicklung.

Weiterhin weist der Landkreis darauf hin, dass der Anteil der 45-65jährigen um ca. 15 % und der über 65jährigen um 8 % steigen werde. Hier seien die zukünftigen Wohnprobleme zu erwarten, für die Lösungen gesucht werden. Wenn der Anteil der 25-45jährigen sinkt, ergibt sich automatisch, dass der Anteil der anderen Bevölkerungsgruppen steigen muss. Dies hat sich in den vergangenen Jahren auch schon dahingehend gezeigt, dass verstärkt Anlagen für das Seniorenwohnen gebaut worden sind. Auch für solche Zielgruppen sind Wohnbaugebiete grundsätzlich geeignet. Auch hier ist eine Nähe zu Infrastruktureinrichtungen grundsätzlich sinnvoll, auch wenn in diesem Fall die Nähe zum Schulzentrum keine Rolle mehr spielt.

Laut Landkreis sei der Ortsteil Wachenhausen nicht als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten im Regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesen. Daher könne eine Ausweisung über den eigentlichen Bedarf in den Ortsteilen ohne grundzentrale Funktion wie z.B. auch in Berka nur zu Diskussion gestellt werden, wenn die Ziele der Gemeinde hinsichtlich zukünftiger Wohnbauflächenausweisungen in einem Entwicklungskonzept, das sich auf das gesamte Gemeindegebiet unter Betrachtung aller Ortsteile zu beziehen habe und vor allem auch die Entwicklung im grundzentralen Standort Lindau berücksichtige, nachvollziehbar dargelegt werden. In diesem Konzept solle auch auf die Infrastruktureinrichtungen der Ortsteile und hier vor allem auf den Gesichtspunkt der Nahversorgung eingegangen werden, wobei insbesondere qualitative Aspekte berücksichtigt werden sollten. Damit könne dann eine raumordnerische Zielsetzung in dem in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm verknüpft werden. Das Vorhalten und Ausbauen von kommunalen Infrastrukturleistungen inklusive öffentlichem Personennahverkehr bedürfe vor dem Hintergrund leerer Kassen einer eher vorsichtigen Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung, so dass eine Aufrundung um das Dreifache der errechneten Wohnbaufläche auch unter Nachhaltigkeitsaspekten zu prüfen und nicht nur „vorstellbar“ sein sollte. Dies hätte zur Folge, dass innerhalb der Gemeinde zwischen den einzelnen Ortsteilen entschieden werden müsste, welchen Orten eine weitere Entwicklung zugetraut bzw. zugedacht wird und in welchen dies weniger der Fall sein wird. Allerdings liegt auf der Hand, dass Ortsteile wie Berka und Wachenhausen aufgrund ihrer unmittelbaren

Nachbarschaft zum Grundzentrum Katlenburg geeignet sein können, Entwicklungen noch aufzunehmen, die in Katlenburg selbst aufgrund der topographischen Lage kaum noch oder nur unter sehr aufwendigen Bedingungen realisiert werden können.

Vom Zweckverband Verkehrsverbund Südniedersachsen mitgeteilt, dass die Buslinie 241, die Wachenhausen an Katlenburg und an Northeim anbindet, nach dem Nahverkehrsplan des Verbandes aufgrund ihres Verkehrswertes dem Ergänzungsnetz zugeordnet sei. Das Plangebiet liege innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs der Bushaltestelle, so dass dessen Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr gewährleistet sei. Sofern mit dem Plangebiet der aus der Eigenentwicklung resultierende Bedarf gedeckt werden solle, ergebe sich eine Übereinstimmung mit den diesbezüglichen Empfehlungen des Nahverkehrsplanes. Wohnbaugebiete, deren Größe die Deckung des Eigenbedarfes von Ortsteilen übersteige, seien aber ausschließlich in Kommunen zu planen, die an das Hauptnetz des öffentlichen Personen-Nahverkehrs angebunden seien. Die Ausweisung von Wohnbauflächen, deren Größe die Deckung des Eigenbedarfes übersteige, widerspreche daher den Zielen des Nahverkehrsplanes für eine abgestimmte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Sinne einer ÖPNV-Orientierung der Siedlungsschwerpunkte. Dies wird zur Kenntnis genommen, aber aus Sicht der Gemeinde Katlenburg-Lindau ist es wichtig, dass die Infrastrukturausstattung des Grundzentrums Katlenburg in der unmittelbaren Nachbarschaft eben aufgrund dieser Nähe auch fußläufig bzw. mit dem Fahrrad genutzt werden kann, wie es auch vom Landkreis zumindest im Hinblick auf das Schulzentrum Katlenburg bestätigt wird. Die Luftlinienentfernung zum Bahnhof Katlenburg und damit zum schienengebundenen Personennahverkehr überschreitet zwar den im Nahverkehrsplan genannten Bereich mit 1 km Radius um Haltepunkte des schienengebundenen Nahverkehrs, innerhalb dessen Wohngebiete Priorität haben sollen, aber für den ländlichen Raum ist die Entfernung zum Bahnhof von ca. 2 km immer noch sehr günstig.

Eine Verkleinerung des Änderungsbereiches ist nicht sinnvoll. Zwar könnte die Fläche westlich des Northeimer Stieges im Westen des Änderungsbereiches herausgenommen werden, aber dann würde sich eine einseitige Erschließung ergeben, die wirtschaftlich nicht vertretbar wäre. Auch eine Verkleinerung zwischen dem Northeim Stieg und dem östlich vorhandenen Neubaugebiet „Thiehofsfeld“ wäre nicht sinnvoll, weil dadurch eine städtebaulich nicht begründbare Lücke entstünde.

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist problemlos möglich. Dies trifft insbesondere auch für die Löschwasserversorgung zu, die zu gegebener Zeit gemäß den einschlägigen Vorschriften sichergestellt wird. Oberflächenwasser kann innerhalb des Änderungsbereiches aufgrund der Hanglage nicht versickert werden. Es ist innerhalb der Tiefbauplanung durch entsprechende Vorkehrungen sicherzustellen, dass nicht mehr Wasser je Zeiteinheit abgeleitet wird, als dies bislang schon der Fall war.

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Das Gelände ist steigt nach Norden an und ist damit besonders gut für eine Nutzung der Sonnenenergie geeignet. Bislang wird es als Ackerfläche genutzt. Besonders wertvoller Bewuchs ist nicht vorhanden. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Northeim stellt am Ortsrand Wachenhausens beginnend ein Vorsorgegebiet für Erholung dar. Auch der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Northeim sieht diesen Bereich Wachenhausens am Rand eines Gebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft, ohne dass dies einer angemessenen Ortsentwicklung entgegenstehen könnte.

Schützenswerte Bestandteile von Natur und Landschaft werden nicht festgestellt. Hinsichtlich der notwendigen Eingriffskompensation nach dem Naturschutzrecht sind daher keine außergewöhnlichen Anforderungen zu erwarten. Soweit sie nicht innerhalb des Änderungsbereiches erreicht werden kann, sind externe Maßnahmen möglich, für die aber keine besonderen Darstellungen innerhalb der Flächennutzungsplanung erforderlich werden. Zugunsten einer Einbindung des Baugebietes in die angrenzende freie Landschaft ist, auch entsprechend den Maßgaben der Regionalen Raumordnungsplanung, innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung eine Ortsrandeingrünung vorzusehen.

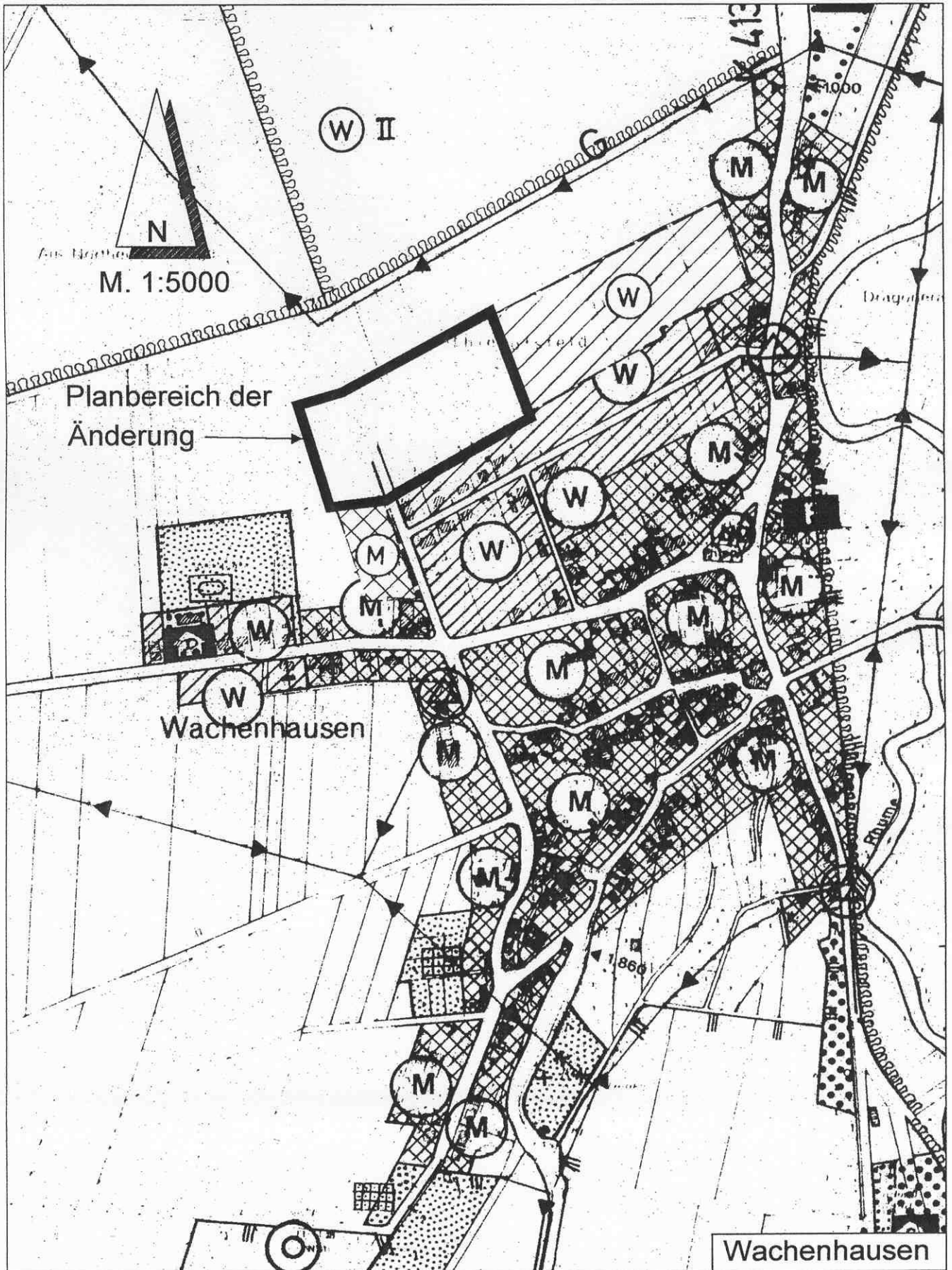


Blick vom Northeimer Stieg nach Nordost



Blick von Northeimer Stieg nach Ost

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten bisherigen Änderungen, M 1:5.000



Flächennutzungsplan, 20. Änderung, M 1:5.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



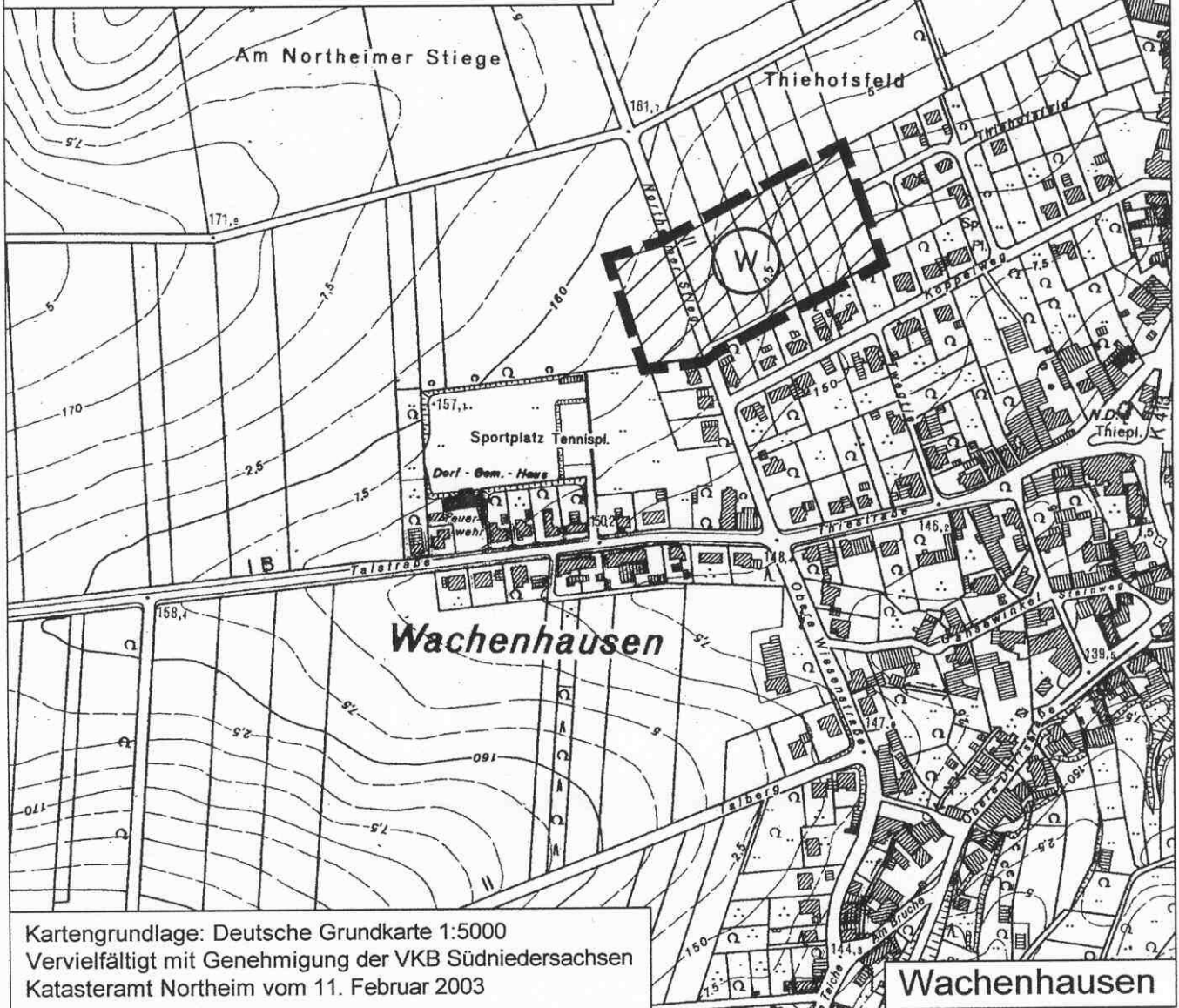
Wohnbauflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des
Änderungsbereiches

Baugesetzbuch 1997, Baunutzungsverordnung 1990,
Planzeichenverordnung 1990, in der jeweils zuletzt
geltenden Fassung



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000
Vervielfältigt mit Genehmigung der VKB Südniedersachsen
Katasteramt Northeim vom 11. Februar 2003

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in der Fassung vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) 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 20. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Katlenburg – Lindau, den 05. Okt. 2004

(Siegel)

gez. Braun
Bürgermeister

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Der VA/Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.11.02 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3)
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.10.03 ortsüblich bekanntgemacht.

Katlenburg – Lindau, den 05. Okt. 2004

(Siegel)

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte, M. 1:5.000

Vervielfältigungserlaubnis: VKB Südniedersachsen
Katasteramt Northeim vom 11. Februar 2003

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im April 2003

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682
gez. Keller

Der VA/Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.02.04 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 08.03.04 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 24.03.04 bis zum 23.04.04 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Katlenburg – Lindau, den 05. Okt. 2004

(Siegel)

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Der VA/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 VA/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 VA/Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 23.09.04 beschlossen.

Katlenburg – Lindau, den 05. Okt. 2004

(Siegel)

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.:204.1.21101-55007-020/2273) 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, den 01.11.2004

(Siegel)

Bezirksregierung Braunschweig
im Auftrage
gez. Rasch

Der VA/Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom /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 Samtgemeinde 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 19. Nov. 2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 19. Nov. 2004 wirksam geworden.

Katlenburg – Lindau, den 24. Nov. 2004

(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 Aufstellungsbeschluss gefasst wurde
- 4) Nur soweit erforderlich