

KATLENBURG - LINDAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

17. ÄNDERUNG



ERLÄUTERUNGSBERICHT MIT PLANZEICHNUNGEN

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	Feststellungsbeschluß
25.11.2003	Genehmigt	Bekanntgemacht	

1. Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am östlichen Ortsrand Berkas um die verlängerte Straße „Im Dorfwinkel“.

2. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die vorliegende Planung soll eine wohnbauliche Weiterentwicklung Berkas vorbereitet werden, nachdem entsprechende Grundstücke in nennenswertem Umfang in diesem Ortsteil Katlenburg-Lindaus nicht mehr zur Verfügung stehen. In der Karte vermeintlich noch vorhandene Freibereiche sind in der Zwischenzeit bereits bebaut bzw. sie stehen als hofnahe Flächen für eine Bebauung tatsächlich nicht zur Verfügung.

Die Möglichkeiten einer Entwicklung Berkas werden durch die westlich direkt vorbeifließende Rhume, die südliche Eisenbahntrasse Northeim - Herzberg, die südöstliche Bundesstraße 241 Katlenburg - Osterode und die derzeit laufenden Planung für eine möglicherweise nördlich Berkas verlaufende Bundesstraßenumgehung im Zuge der B 247 Northeim - Duderstadt eingeschränkt. Weiterhin sind mögliche Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe innerhalb der Ortslage zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, daß die Ausweisung eines Neubaugebietes nur östlich erfolgen kann, und zwar unter Berücksichtigung eines ausreichenden Abstandes zur B 241, hier ca. 200 m, und einer möglichen Trasse der B 247-neu.

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Northeim als Grundzentrum festgelegt. Dort sind die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten sowie die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung genannt. Hiervon kann auch Berka als Teil der Gemeinde in direkter Nachbarschaft zum Ortsteil Katlenburg profitieren. So ist eine ausreichende Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten gegeben; kürzlich wurde erst ein neuer Lebensmittelmarkt im Übergang von Berka nach Katlenburg errichtet. Die schulische Versorgung ist in Katlenburg gesichert. Über den Bahnhofsteilpunkt in Katlenburg mit Anschluß nach Northeim und Göttingen ist eine Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz vorhanden. Aus diesem Grund wird für Berka durchaus auch eine über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung als möglich angesehen, die bei der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogrammes berücksichtigt werden sollte.

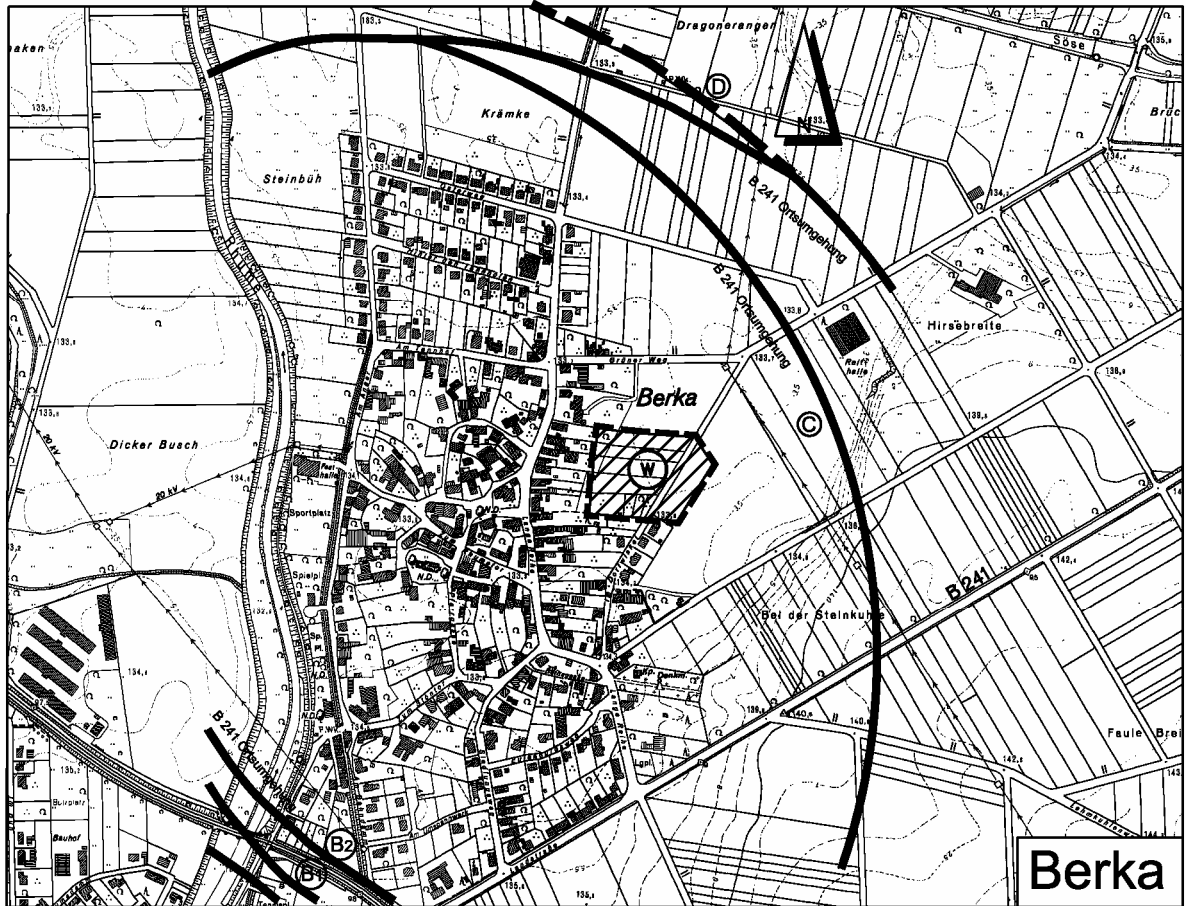
Berka hat derzeit (Stand 22.4.2002) 911 Einwohner. Wenn je Wohneinheit 2,2 Einwohner angenommen werden, entspricht dies bislang 414 Wohneinheiten. Das Niedersächsische Landesamt für Statistik geht bei seiner Bevölkerungsschätzung für das Jahr 2015 für den Landkreis Northeim von einer Steigerung der Anzahl von Wohneinheiten von 2,19 % aus, im Fall Berka wären dies lediglich 9 Wohneinheiten. Andererseits ist die Gemeinde Katlenburg-Lindau als Grundzentrum ausgewiesen und hat im Bereich Katlenburg/Berka eine besonders gute Infrastrukturausstattung (Schule, Versorgung, Bahnstation). Die Auslastung insbesondere der öffentlichen Einrichtungen ist dabei angesichts der damit verbundenen Investitionen von besonderem Interesse. Aus diesen Gründen sollte für

Berka zunächst eine Wohnbaufläche von ca. 3,21 ha neu ausgewiesen werden, deren Größe zwar kurzfristig über den zu erwartenden Eigenbedarf hinauszugehen scheint, aber angesichts der konkreten innerörtlichen Nachfrage und der Tatsache, daß fast 10 Jahre lang keine Flächen ausgewiesen worden sind, wird dies noch als angemessen beurteilt wurde.

Innerhalb der Bebauungsplanung werden Abschnitte gebildet. Es ist zunächst die Ausweisung des nordwestlichen Bereiches beiderseits der Straße „Im Dorfwinkel“ vorgesehen. Der Landkreis Northeim regt an, diesen ersten Abschnitt auf eine Bevölkerungsentwicklung von maximal ca. 6 % zu beschränken. Dies wird so berücksichtigt. Bei 911 Einwohnern entsprechen 6 % einem Zuwachs von ca. 55 Einwohnern. Bei einer Wohnungsbelegungsziffer von 2,2 Personen je Wohneinheit und einer Anzahl von Wohneinheiten von 1,5 je Wohnhaus entspricht dies wiederum 17 Wohnhäusern, die in etwa innerhalb des hier vorgesehenen ersten Bebauungsplanes „Hinter dem Dorfe“ Platz finden können.

Da Berka nach der Regionalen Raumordnungsplanung bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen lediglich den Eigenbedarf berücksichtigen kann und für eine Beurteilung im Zusammenhang mit dem unmittelbar angrenzenden Katlenburg regionalplanerisch derzeit noch nicht erfolgen kann, wird für den südwestlichen Teil dieses Änderungsbereiches der Feststellungsbeschluß nicht gefaßt, der Änderungsbereich somit auf ca. 1,55 ha verkleinert. Damit wird lediglich noch die Fläche abgedeckt, auf die laut Landkreis Northeim zunächst die Eigenentwicklung beschränkt bleiben sollte. Das Planungsziel wird damit nicht grundsätzlich aufgegeben, sondern für die vorerst nicht beschlossene Teilfläche lediglich zurückgestellt.

Der Landkreis Northeim und die Straßenbauverwaltung weisen auf die Planungen für eine Ortsumgehung Katlenburg hin, die unter Umständen in Konflikt mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung geraten könnte. Die Ortsumgehung von Katlenburg ist seit ungefähr 10 Jahren im Gespräch. Der Landkreis weist selbst darauf hin, daß bislang erst die für die Durchführung des Raumordnungsverfahrens notwendigen Unterlagen erarbeitet werden. Das bedeutet, daß man nach 10 Jahren immer noch mehr oder weniger am Anfang der Planungsarbeiten steht. Es kann aber auf der anderen Seite nicht sein, daß ein Ortsteil wie Berka seine eigenen Planungen für entsprechend lange Zeiträume mit unabsehbarem Ende einstellt. Wenn die Straßenplanungen derart lange dauern, muß hingenommen werden, daß sich in diesen langen Zeiträumen auch die Planungsvorgaben ändern können. Durch die vorliegende Bauflächenplanung kann in erster Linie die sogenannte Trassenvariante C in einem Abstand von ca. 130 m betroffen sein. Dies würde dazu führen, daß die Bedingungen eben für die Trassenvariante C sich durch die vorgesehene Wohnbaufläche ändern. Das bedeutet nicht, daß die Straßenplanung unmöglich gemacht wird, sondern lediglich, daß die Bedingungen für die Trasse C zukünftig anders zu beurteilen wären als bisher. Die Entwicklung des Ortsteiles Berka bzw. die Deckung eines Wohnbaubedarfes kann andererseits nicht davon abhängig gemacht werden, ob für eine Trassenvariante einer Straße, deren Realisierung überhaupt noch nicht absehbar ist, möglicherweise eine zusätzliche Lärmschutzwand erforderlich wird. Während der öffentlichen Auslegung hat der Landkreis Northeim seine Bedenken zurückgezogen, da die geplante Ortsumgehung sich nach dem vorliegenden Entwurf des neuen Bundesverkehrswegeplanes lediglich noch im weiteren Bedarf befindet. Danach wäre mit einer Verwirklichung in den nächsten 12 Jahren nicht zu rechnen (siehe Übersichtskarte mit den eingetragenen Trassen auf der folgenden Seite).



Als bedenklich wurde vom Landkreis Northeim ursprünglich der geringe Abstand zwischen der geplanten Wohnbaufläche und einem landwirtschaftlichen Betrieb mit umfangreicher Tierhaltung angesehen, der sich südlich der Straße Grüner Weg befindet. Es sei zu befürchten, daß das zukünftige Wohngebiet nicht unerheblichen Geruchsbelastungen ausgesetzt sein werde, die zwar typisch für ein Dorfgebiet, nicht aber für ein Gebiet mit dem höheren Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes sein dürften. Andererseits würden durch die Planung die ohne stark begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes weiter eingeschränkt bzw. im Hinblick auf eine beabsichtigte Erweiterung des Tierbestandes möglicherweise verhindert. Diese Problematik war bekannt und im Vorfeld mit der Landwirtschaftskammer bearbeitet worden. Die nördliche Abgrenzung wurde eben aufgrund dieses Sachverhaltes festgelegt, nachdem ursprünglich eine weiter nach Norden reichende Wohnbauentwicklung vorgesehen war. Nach einer „Immissionsprognose für geplante Wohnbauflächen“ der Landwirtschaftskammer mit Datum vom 14.1.2003 kann die in der Planzeichnung vorgesehene Abgrenzung vorgenommen werden, ohne daß in einem Allgemeinen Wohngebiet unzumutbare Beeinträchtigungen zu befürchten wären. Die derzeit bestehende Situation lasse keine immissionsrechtlich begründbaren Konflikte zwischen der bestehenden Viehhaltung und

der geplanten Wohngebietsfläche erwarten, eine maßgebliche Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes am vorhandenen Standort sei aufgrund der bestehenden Einschränkungen durch die vorhandene nördliche Wohnbebauung auch ohne die vorgesehene Neuplanung kaum zu realisieren. Die Bedenken wurden daraufhin während der öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfes vom Landkreis zurückgezogen

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist problemlos möglich. Dies trifft insbesondere auch für die Löschwasserversorgung zu. Oberflächenwasser kann innerhalb des Änderungsbereiches versickert werden, so daß nicht mehr Wasser je Zeiteinheit abgeleitet wird, als dies bislang schon der Fall war. Dies wird innerhalb der Erschließungsplanung nachgewiesen. Die grundsätzliche Möglichkeit wurde während der Aufstellung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes „Im Dorfwinkel“ gutachterlich festgestellt. Die im Flächennutzungsplan bislang dargestellte nordsüdlich verlaufende Elt-Freileitung ist abgebaut.

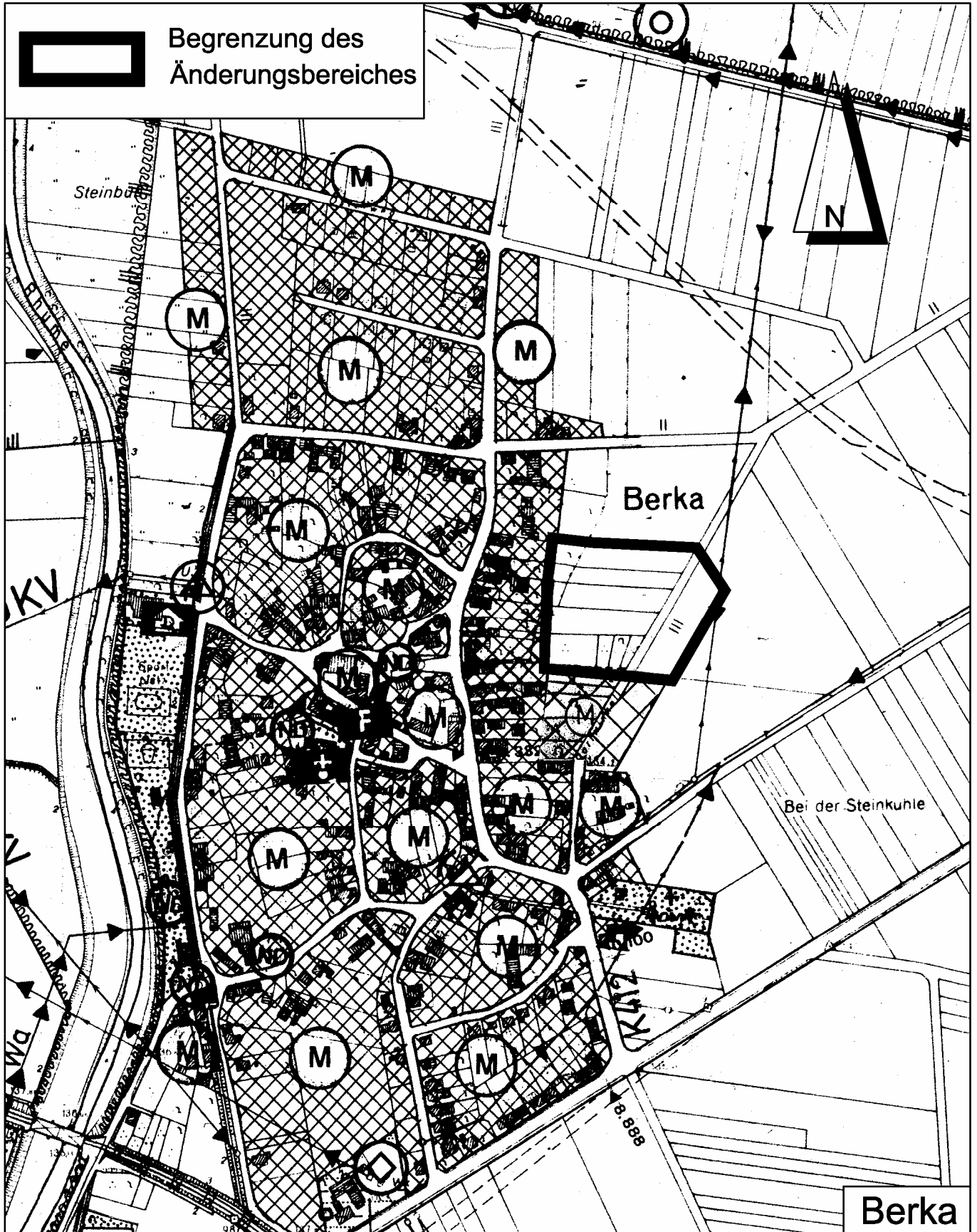
Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Das Gelände ist eben und wird westlich der Straße „Im Dorfwinkel“ durch Hausgärten und Grabeland, östlich als Ackerfläche genutzt. Besonders wertvoller Bewuchs ist nicht vorhanden. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Northeim trifft für diesen Bereich Berkas keine besonderen Aussagen. 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.

Der Landkreis Northeim weist darauf hin, daß trotz der Lage außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes Überflutungen im Hochwasserfall nicht auszuschließen seien. Allerdings sind in der Vergangenheit in diesem Bereich bislang keine Überschwemmungen vorgekommen

Im Zuge der südlich angrenzenden Planung für das Baugebiet „Im Dorfwinkel“ in den Jahren 1993/94 hatte die Denkmalpflege darauf hingewiesen, daß hier historisch überliefert eine Burg vorhanden war. Es bestehe daher die Möglichkeit, daß Teile der Anlage oder mit ihr im Zusammenhang stehende Außenanlagen bei Erdarbeiten aufgedeckt werden und im Rahmen von Notgrabungen archäologisch untersucht werden müssen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten bisherigen Änderungen, M 1:5.000



Flächennutzungsplan, 17. Änderung, M 1:5.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



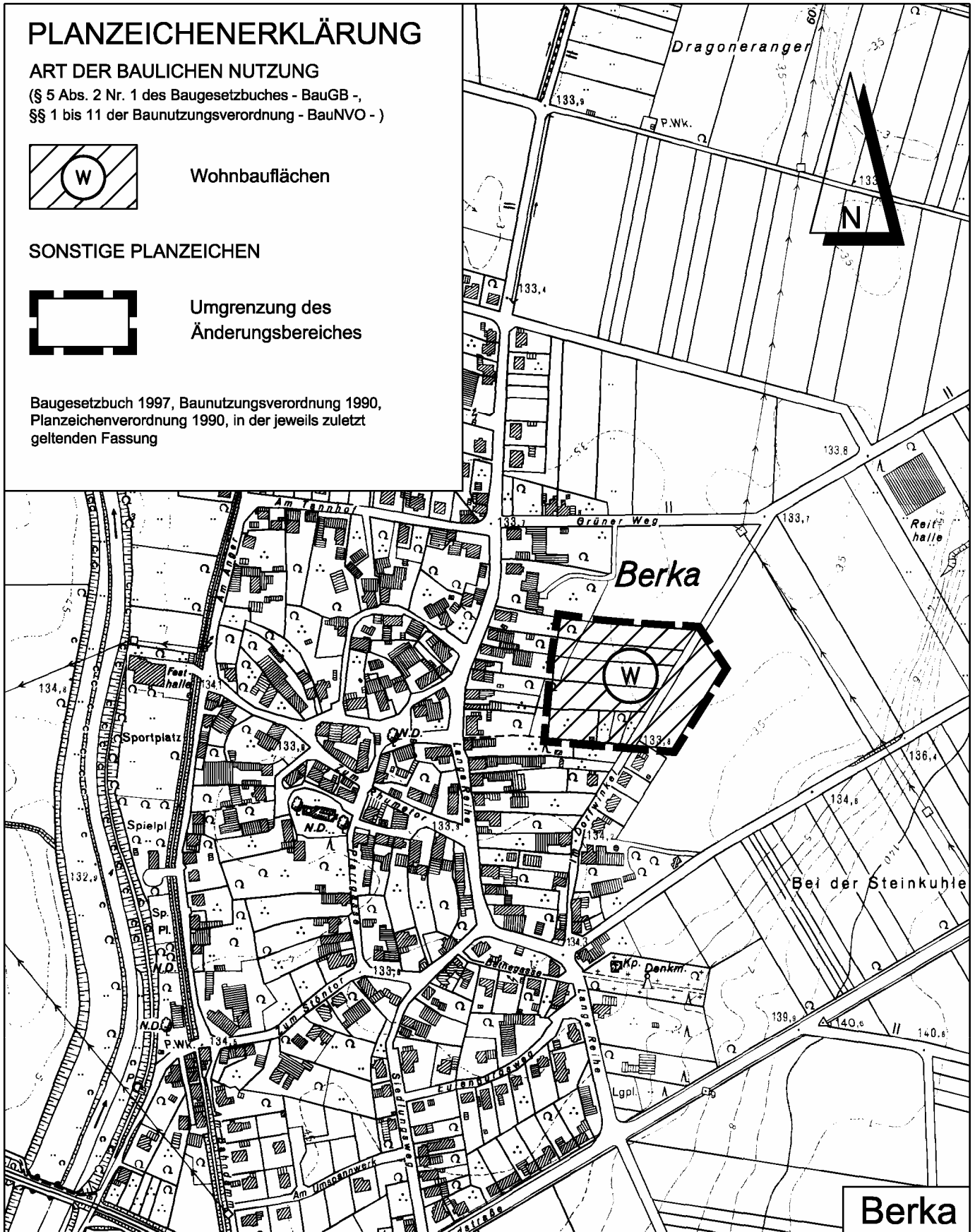
Wohnbauflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des
Änderungsbereiches

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



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 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Katlenburg – Lindau, den 28. NOV. 2003

(Siegel)

gez. Braun
Bürgermeister

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Der VA/Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.12.2001/04.02.2002 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3)
Der Aufstellungsbeschuß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Katlenburg – Lindau, den 28. NOV. 2003

(Siegel)

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Kartengrundlage: DGK 5, M. 1:5.000
Vervielfältigungserlaubnis: VKB Südniedersachsen
Katasteramt Northeim

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im April 2002

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82
gez. Keller

Der VA/Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.10.2002 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 27.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 17.03.2003 bis zum 16.04.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Katlenburg – Lindau, den 28. NOV. 2003

(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 25.11.2003 beschlossen.

Katlenburg – Lindau, den 28. NOV. 2003

(Siegel)

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 204.1.21101-55007-017/2/2107) 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 18.02.2004

(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 12.03.04 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 12.03.04 wirksam geworden.

Katlenburg – Lindau, den 16. MRZ 2004

(Siegel)

gez. Zietlow
Stv. 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