

KATLENBURG - LINDAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

11. ÄNDERUNG



ERLÄUTERUNGSBERICHT MIT PLANZEICHNUNGEN

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	Feststellungs – beschluß
24.10.1996	Genehmigt	Bekantgemacht	

1. Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereiche

Diese Flächennutzungsplanänderung besteht aus mehreren Änderungsbereichen, die sich in verschiedenen Ortsteilen befinden. Im folgenden werden die Änderungsbereiche nach Ortsteilen geordnet beschrieben und die Planungsabsichten erläutert.

2. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

2.2 Allgemeines

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes, die aufgrund ihres Umfangs als allgemeine Fortschreibung verstanden werden kann, beinhaltet eine Anzahl von Bereichen in mehreren Ortsteilen. Für einige dieser Bereiche besteht kein sofortiges Umsetzungsbedürfnis, sondern diese Änderung soll weiter in die Zukunft greifen und für das gesamte Gemeindegebiet feststellen, wo in weiterer Zukunft bauliche Entwicklungen möglich sind. Dies betrifft in erster Linie Flächen für die Wohnnutzung, aber auch gewerbliche Flächen, die sich beide in Anlehnung an vorhandene Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen in Katlenburg und Lindau konzentrieren, zumal Katlenburg im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Northeim als Grundzentrum gekennzeichnet ist, das zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfes bereitstellen soll. In den anderen Ortsteilen sind weniger Flächen vorgesehen, die in erster Linie der Deckung des Eigenbedarfes aus dem Ort heraus dienen und die vorhandene Infrastruktur nicht überfordern. Diese Vorbedingung begrenzt neben anderem die Möglichkeit, Neubauflächen auszuweisen, da Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Kläranlage, Trinkwassergewinnung und ähnliches nicht beliebig vergrößerbar oder vermehrbar sind. Durch die Verwirklichung der in dieser Änderung dargestellten Planungsziele wird die in der Gemeinde vorhandene oder vorgesehene Infrastruktur nicht überlastet.

Im folgenden wird dargestellt, wieviele Wohnbaugrundstücke in den Ortsteilen sind nach der letzten Erhebung mit Stand vom 28.3.94 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage bzw. innerhalb von Bebauungsplänen vorhanden sind (Grundstücke vorhanden). Von den vorhandenen Baugrundstücken sind erfahrungsgemäß nur etwa ein Drittel verfügbar; der Rest wird vom Eigentümer zurückgehalten, sei es für eine spätere Inanspruchnahme durch Kinder oder Enkel, sei es, daß eine Bebauung grundsätzlich nicht erwünscht ist, sei es die Tatsache, daß es sich um hofnahe Flächen handelt, die zugunsten des jeweiligen landwirtschaftlichen Betriebes nicht für eine Wohnbebauung freigegeben werden, weil durch die Bewohner Ansprüche auf ein geruchsfreies Wohnumfeld erhoben werden könnten. Weiter wird aufgeführt, wieviele Grundstücke in noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen Bebauungsplan-gebieten vorgesehen sind (Grundstücke im Verfahren). Daran schließt sich die Zahl der innerhalb dieser Änderung vorgesehenen Wohnbaugrundstücke (Grundstücke vorgesehen) sowie die Gesamtzahl der in Zukunft bebaubaren verfügbaren Grundstücke. Die Größe der Grundstücke einschließlich Erschließungs-, Grün- und ähnlichen Flächen wird mit jeweils 850 m² angenommen. In gemischten Bauflächen wird jedes zweite mögliche Grundstück als Wohnbaugrundstück berechnet.

Ortsteil	Grundstücke vorhanden	davon verfügbar	Grundstücke im Verfahren	Grundstücke vorgesehen	gesamt
Berka	41	23	5	-	28
Elvershausen	19	6	13	15	34
Gillersheim	28	12	-	42	54
Katlenburg	21	2	48	147	197
Lindau	42	11	36	47	94
Suterode	14	1	4	17	22
Wachenhausen	8	2	23	-	25

Von 1990 bis 1994 sind folgende Wohnbaugenehmigungen erteilt worden; zusätzlich wurden folgende konkrete Grundstücksanfragen gestellt:

Ortsteil	Genehmigungen	Anfragen	gesamt
Berka	9	3	12
Elvershausen	14	-	14
Gillersheim	14	4	18
Katlenburg	21	8	29
Lindau	24	10	34
Suterode	5	2	7
Wachenhausen	3	1	4

Wenn man davon ausgeht, daß die in dieser Flächennutzungsplanänderung ausgewiesenen Neubauflächen für die nächsten zehn Jahre ausreichen sollen, und man die Nachfrage nach Bauplätzen der letzten fünf Jahre auf zehn Jahre hochrechnet, ergibt sich aus dieser Rechnung eine erhebliche Überdeckung des zu erwartenden Bedarfes durch die derzeit verfügbaren, in der Bebauungsplanung befindlichen und über diese Flächennutzungsplanänderung zusätzlich vorgesehenen Grundstücke. Andererseits sollen aber über den rechnerischen Bedarf hinaus als sinnvoll erkannte Flächen schon jetzt in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes einbezogen werden, um bei der konkreten Ausweisung von Baugebieten im Rahmen der Bebauungsplanung flexibel auf Angebot und Nachfrage reagieren zu können. In der Vergangenheit hat sich herausgestellt, daß es ungünstig ist, wenn nur eine Fläche für eine entsprechende Nutzung vorgesehen ist und nicht auf Alternativflächen ausgewichen werden kann, weil dann ein begünstigter Eigentümer über die Verwirklichung selbst und auch über die finanziellen Rahmenbedingungen bestimmen kann. Alternativen können dann nur über eine erneute Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglicht werden. Diese Situation, die dann zu einer Verkomplizierung und möglicherweise auch zu einer unerwünschten Verzögerung der Planung führen kann, soll von vornherein vermieden werden. Eine nach dem Baugesetzbuch unzulässige überzogene Beanspruchung Grund und Boden wird dadurch nicht ausgelöst, weil Bebauungspläne, die diese Beanspruchung dann tatsächlich ermöglichen würden, auf der Grundlage dieser Flächennutzungsplanänderung im einzelnen nur dann aufgestellt werden, wenn innerhalb des Zielzeitraumes die jetzt nur prognostizierten Anfragen nach Baugrundstücken tatsächlich vorliegen. Insofern ist, wie oben bereits aufgeführt, nicht mit einer sofortigen flächendeckenden Verwirklichung der in dieser Flächennutzungsplanänderung vorgesehenen Ausweisungen zu rechnen, sondern die Baugebiete werden schrittweise je nach dem jeweiligen tatsächlichen Bedarf realisiert.

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen läßt sich noch viel schwieriger voraussagen, weil er durch noch mehr Rahmenbedingungen wie beispielsweise Wirtschaftsentwicklung und Flächenangebot an anderen Standorten bestimmt wird. Durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes wird aber dargestellt, in welchen Bereichen der

Gemeinde eine gewerbliche Nutzung denkbar und sinnvoll sein kann. Durch die rechtzeitige Bereitstellung entsprechender Flächen kann die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde aber schon im voraus unterstützt werden, als wenn Planungen erst beginnen würden, wenn konkrete Anfragen vorliegen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Frage der Kompensation von erheblichen Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft, die durch die Planung ermöglicht werden können, abschließend zu behandeln. In der Flächennutzungsplanung führt dies nur dann zu gesonderten Ausweisungen, wenn eine als notwendig erkannte Kompensationsmaßnahme nicht schon auf der Grundlage der vorhandenen Darstellungen durchgeführt werden kann. Beispielsweise die Anlage einer Obstbaumreihe erfordert keine gesonderte Darstellung im Flächennutzungsplan, während dies bei der Umwandlung einer größeren Ackerfläche in eine Sukzessionsfläche durchaus der Fall sein kann, weil sie damit aus der dargestellten Nutzung für die Landwirtschaft herausgenommen würde. Dies wird jeweils im Einzelfall erläutert.

Zur Frage der Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanung untersucht, inwieweit eine Versickerung möglich ist oder ob eine Anlagen für die Regenwasserrückhaltung erforderlich sind. In jedem Fall wird sichergestellt, daß die Vorflut keiner erhöhten Belastung ausgesetzt werden wird.

2.2 Elvershausen

Änderungsbereich 1

Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken ist in Elvershausen nur sehr schwierig zu decken, weil der Ort in den Geländeeinschnitten zwischen Hopfenberg, Mittelberg, Hungerberg und Klinkberg liegt und Erweiterungen somit nur an den Hängen dieser Berge möglich sind. In der Nachbarschaft dieses Änderungsbereiches hat bereits eine Wohnbauentwicklung stattgefunden, weil hier unter Berücksichtigung der Topographie und des Landschaftsschutzes am ehesten eine entsprechende Bebauung möglich war, so daß sinnvollerweise hier eine Erweiterung zugunsten der notwendigen Weiterentwicklung Elvershausens vorgesehen werden kann.

Die Erschließung dieses Bereiches ist bereits von Süden her durch die Freihaltung einer Straßenfläche in Anbindung an die Asterstraße vorgesehen.

Das Gebiet wird in dem leicht nach Süden geneigten Bereich größtenteils als Acker, zu einem kleinen Teil auch als Grabeland genutzt. Es liegt verhältnismäßig exponiert in der Landschaft, aber dies läßt sich aufgrund der topographischen Verhältnisse in Elvershausen nicht vermeiden. Ein entsprechend intensive Eingrünung des Gebietes ist erforderlich. Östlich grenzt ein Steilhang als Grünland dar, der sich möglicherweise für Ausgleichsmaßnahmen anbieten könnte und dementsprechend dargestellt wird.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3,02 ha, davon ca. 1,17 ha als Wohnbaufläche und ca. 1,15 ha als Obstbaumwiese, und wurde bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Änderungsbereich 2

Dieser verhältnismäßig kleine Bereich ist bereits durch die Straße "Taake" erschlossen. Es wird eine der auf der gegenüberliegenden Seite vorhandenen Bebauung entsprechende einzeilige bauliche Nutzung vorgesehen. Dadurch kann die Taake wirtschaftlicher genutzt werden und ein entsprechend größerer Erschließungsaufwand

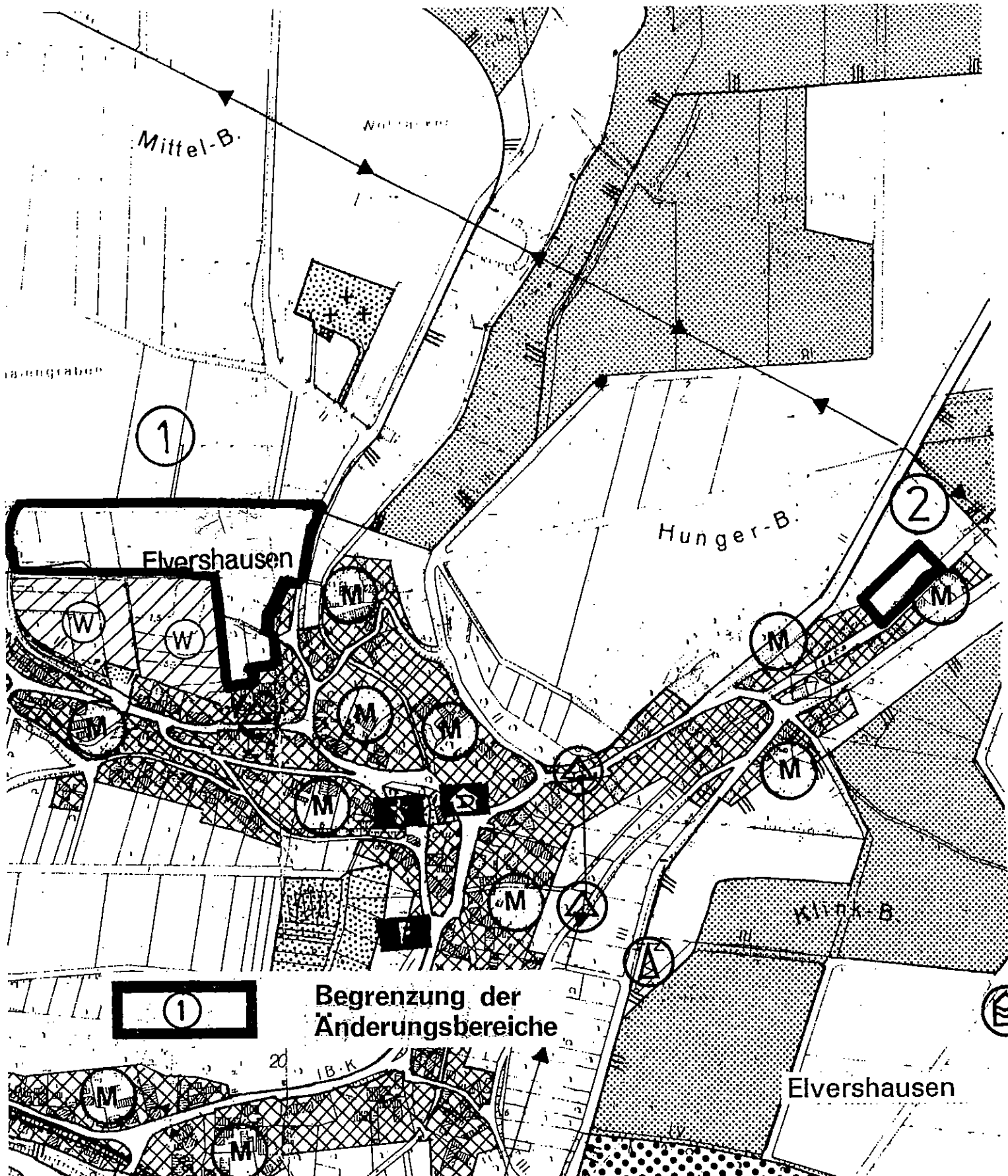
zugunsten einer gleich großen Fläche kann an anderer Stelle vermieden werden. Dadurch kann dem Gebot des Baugesetzbuches auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden nachgekommen werden.

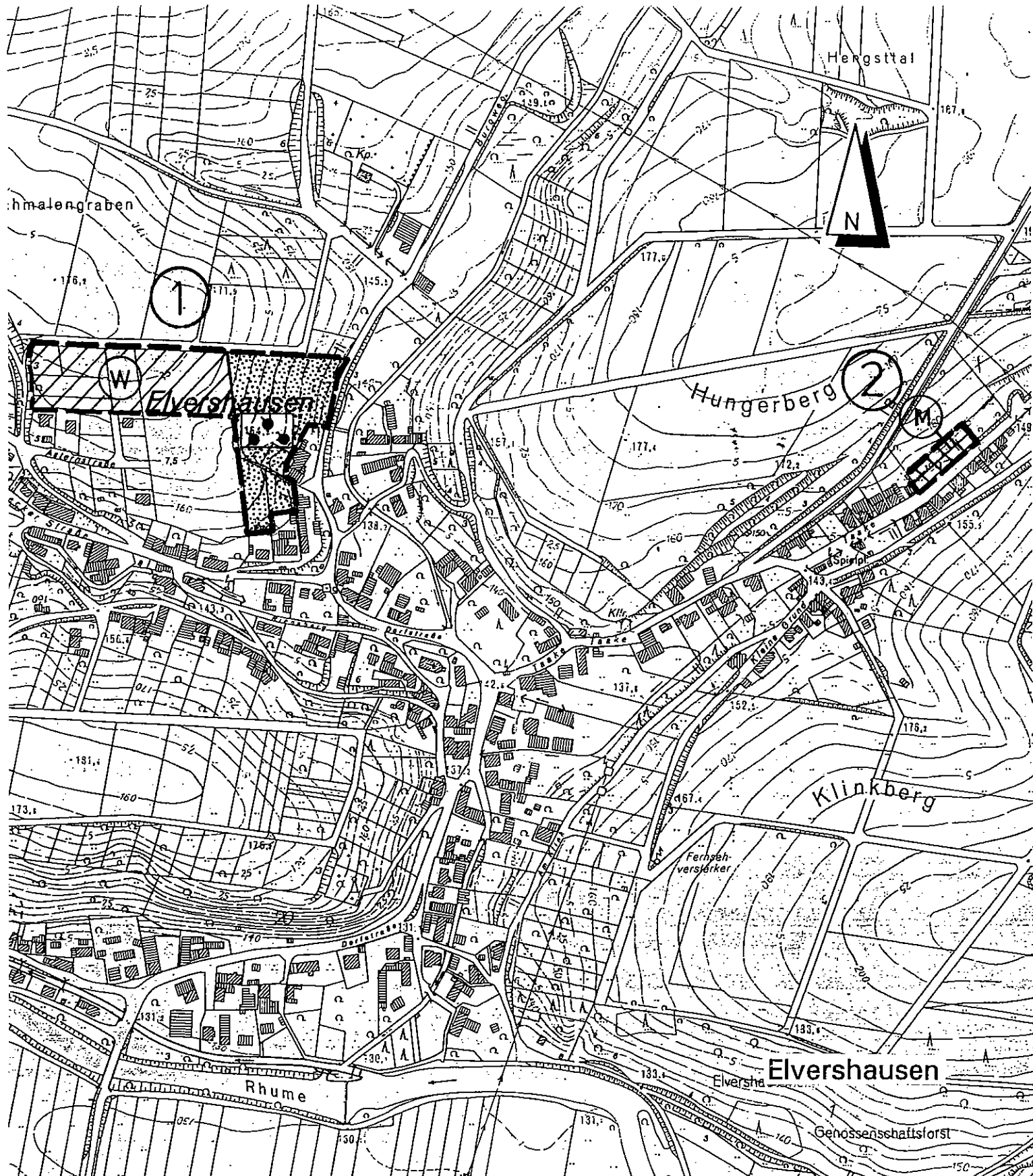
Das Gelände stellt sich als verhältnismäßig steiles Grünland dar, das im Osten über eine dicht bewachsene Böschung an die Straße angrenzt. Entsprechend aufwendige Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb einer Bebauungsplanung erforderlich, ohne daß aufgrund ihrer Kleinteiligkeit dadurch gesonderte Darstellungen im Flächennutzungsplan erforderlich sind. Eine größere Fläche für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen wird innerhalb des Änderungsbereiches Elvershausen 1 ausgewiesen.

Gegenüber der ersten Änderungsfassung wird der östliche Bereich aus der Planung genommen, weil er innerhalb der Schutzzone I eines Vorschlages zur Bemessung und Gliederung eines Trinkwasserschutzgebietes für den Brunnen Elvershausen liegt. Die Abgrenzung dieses vorgesehenen Schutzgebietes wird nicht zeichnerisch dargestellt, weil das betroffene Gebiet nicht mehr Bestandteil dieser Änderung ist und eine kleinflächige Darstellung auch nicht sinnvoll ist. Bei einer größerflächigen Änderung in diesem Bereich oder bei einer Neuauftellung des Flächennutzungsplanes kann die Schutzzonenabgrenzung insgesamt in die Ausweisungen aufgenommen werden.

Der Änderungsbereich wurde bislang als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und hat eine Größe von ca. 0,13 ha.

Ausschnitt aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan
mit eingearbeiteten Änderungen, M 1:5.000





2.3 Gillersheim

Änderungsbereich 1

Nördlich des vorhandenen Baugebietes an der Straße "Am Eichenstieg" wird eine Erweiterung ermöglicht. Dabei wird die Höhenlage der östlich vorhandenen Schule nicht überschritten, so daß die Bebauung nicht höher den Hang hinaufwächst. Die darüber liegende Fläche wird als Grün ausgewiesen, um zu verdeutlichen, daß eine Bebauung hier nicht beabsichtigt ist.

Die Erschließung kann von dem östlich gelegenen Wendeplatz aus erfolgen.

Das Gelände ist nach Süden geneigt und wird bislang als Acker genutzt. Der nördliche Teil wird als Grünfläche ausgewiesen, weil die über die Höhenlage der östlich vorhandenen Bebauung nicht hinausgegangen werden soll. dadurch kann der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft begrenzt und innerhalb dieser Grünfläche ein Ausgleich ermöglicht werden.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,21 ha und wurde bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In Zukunft soll er zu ca. 0,94 ha als Wohnbaufläche und zu ca. 0,27 ha als öffentliche Grünfläche - Parkanlage ausgewiesen werden.

Änderungsbereich 2

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan wird für diesen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche für den vorhandenen Schießstand sowie westlich angrenzend eine nicht näher bestimmte Grünfläche dargestellt. Die Gemeinbedarfsnutzung wird nunmehr nach Westen erweitert und das Symbol für ein Dorfgemeinschaftshaus hinzugefügt, um eine entsprechende Nutzungsabsicht bereits planerisch zu verdeutlichen.

Der Bereich stellt sich als Schotterfläche dar und wird als Festplatz und Schießstand genutzt. Ein erheblicher Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft wird durch diese Änderung somit nicht vorbereitet.

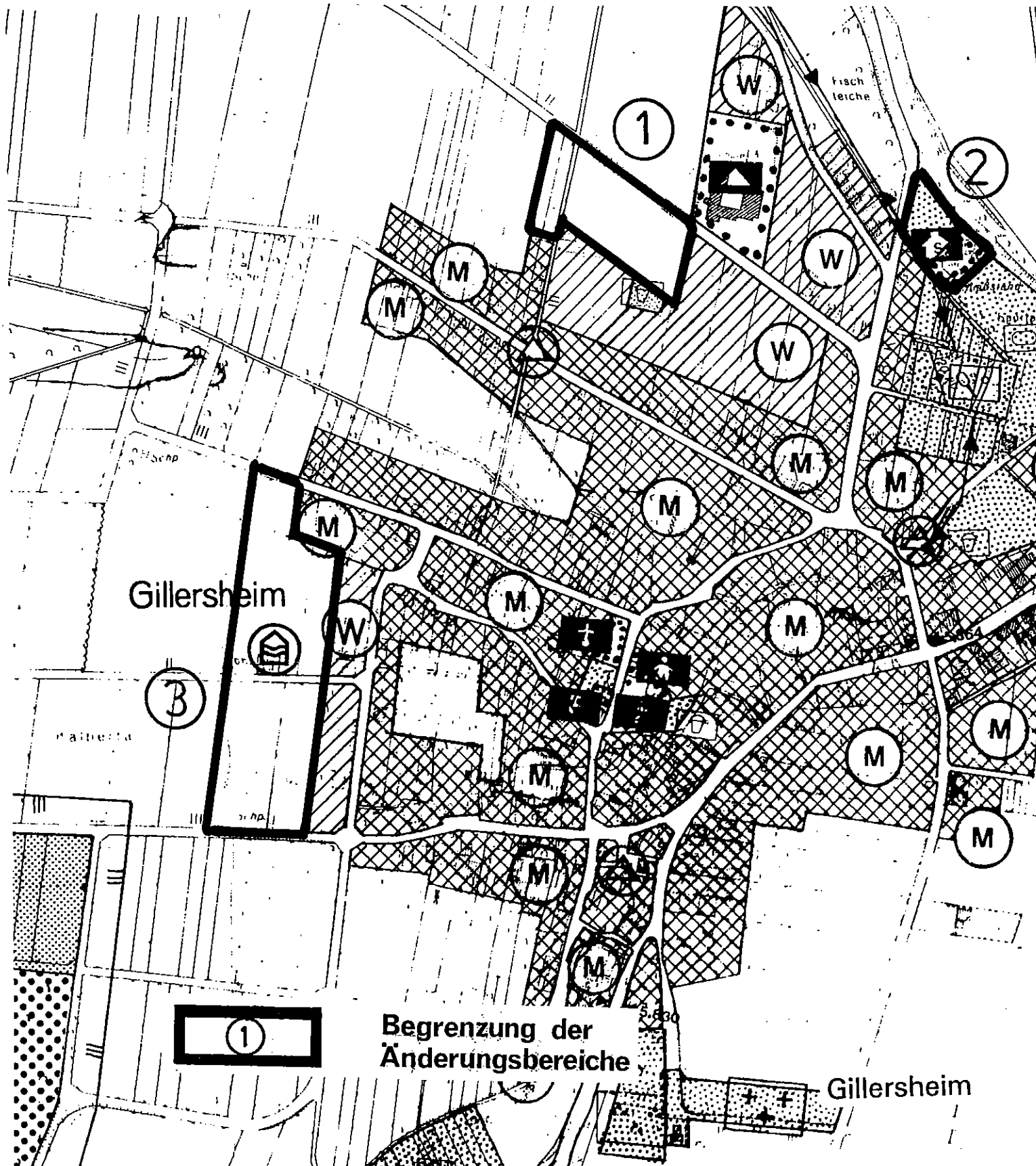
Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,48 ha und wurde bislang zu ca. 0,33 ha als Grünfläche und zu ca. 0,15 ha als Gemeinbedarfsfläche - Schießstand ausgewiesen.

Änderungsbereich 3

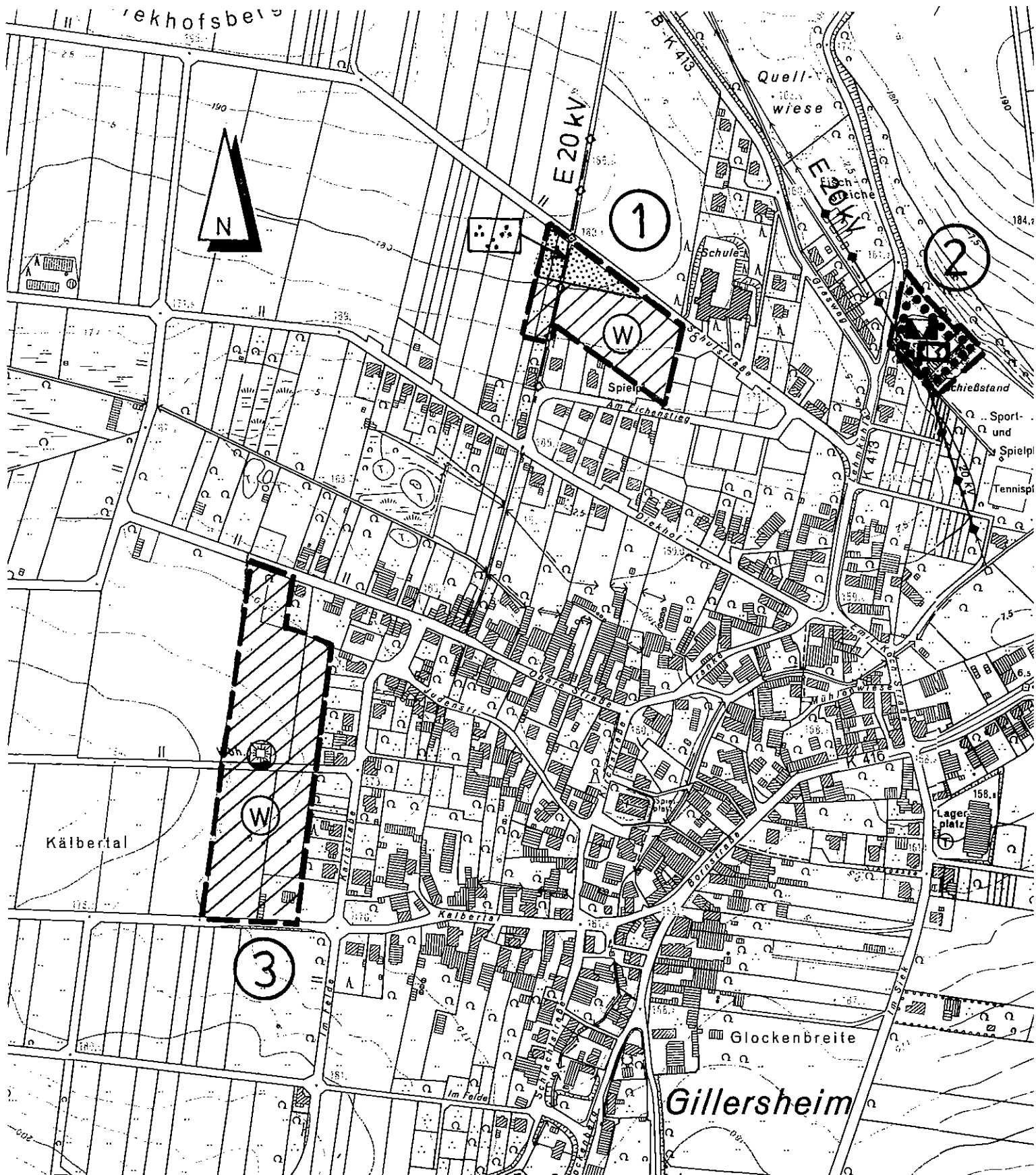
Hier soll eine bauliche Erweiterung der Ortslage für eine Wohnnutzung vorbereitet werden, weil die Belastung des Landschaftsbildes hier bei einer Verschiebung des Ortsrandes nach außen nicht zu schwerwiegend ist. Es handelt es sich um größtenteils Ackerfläche ohne wertvollen Bewuchs, die durch einen landwirtschaftlichen Weg geteilt ist. Der südöstliche Bereich wird als Koppel genutzt. Außer dem Wasserbehälter ist im Süden ein großer Maschinenunterstand vorhanden, der Bestandschutz genießt. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist eine Grüneinbindung des zukünftig entstehenden Ortsrandes nach Westen zur freien Landschaft vorzusehen. Eine entsprechende zeichnerische Darstellung innerhalb der Flächennutzungsplanung erfolgt aufgrund der Kleinmaßstäblichkeit nicht. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist damit aber nicht infrage gestellt. Die Erschließung kann von Norden, Osten und Süden verhältnismäßig leicht sichergestellt werden. Immissionsbelastungen durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe sind nicht zu befürchten.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2,67 ha und wurde bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Ausschnitt aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan
mit eingearbeiteten Änderungen, M 1:5.000



Flächennutzungsplan, 11. Änderung, M 1:5.000



2.4 Katlenburg

Änderungsbereich 1

Dieser Änderungsbereich ist aus der Planung genommen worden und wird nicht mehr weiterverfolgt.

Änderungsbereich 2

Dieser Änderungsbereich ist vom Feststellungsbeschluß ausgenommen worden.

Änderungsbereich 3

Die Möglichkeiten, neue Bauflächen auszuweisen, unterliegen in Katlenburg erheblichen Einschränkungen aufgrund der topographischen Gegebenheiten. Auf der einen Seite sind Hanglagen schwieriger und aufwendiger zu bebauen; auf der anderen Seite ist in den Tallagen das Überschwemmungsgebiet der Rhume zu beachten. Während aber die Überschwemmungsgrenze für Wohne- wie für Gewerbegebiete gleich bindend ist, können Hanglagen eher für eine kleinteiligere Wohnbebauung in Anspruch genommen werden. Südlich dieses Änderungsbereiches sind Neubaugebiete am Sterthagenberge und am Hagenfeld ausgewiesen worden. Diese Entwicklung soll nun nach Norden fortgesetzt werden können. In diesem Zusammenhang kann eine zusätzliche Verkehrsanbindung des neuen Gebietes, aber auch der erwähnten bisherigen Neubauflächen an die Bundesstraße 241 erreicht werden. Dadurch wird eine Entlastung der Straße "Am Hagen" ermöglicht, die bislang die einzige Erschließungsmöglichkeit darstellt, und die Erschließung wird gleichzeitig sicherer, weil bislang bereits ein Verkehrsunfall oder ein Wasserrohrbruch in der Straße "Am Hagen" die genannten Baugebiete von der verkehrlichen Außenwelt abschließen können. Die vorgesehene zweite Anbindung, die zusätzlich auch die Ortsmitte von Katlenburg von dem in Richtung Northeim abfließenden Verkehr entlasten kann, verbessert somit die Erreichbarkeit des Gesamtgebietes westlich der Ortsmitte. Zusammen mit der Einmündung der Elvershäuser Straße in die Bundesstraße kann eine Kreuzung angelegt werden; dem wurde im Grundsatz durch das Straßenbauamt Bad Gandersheim bereits zugestimmt.

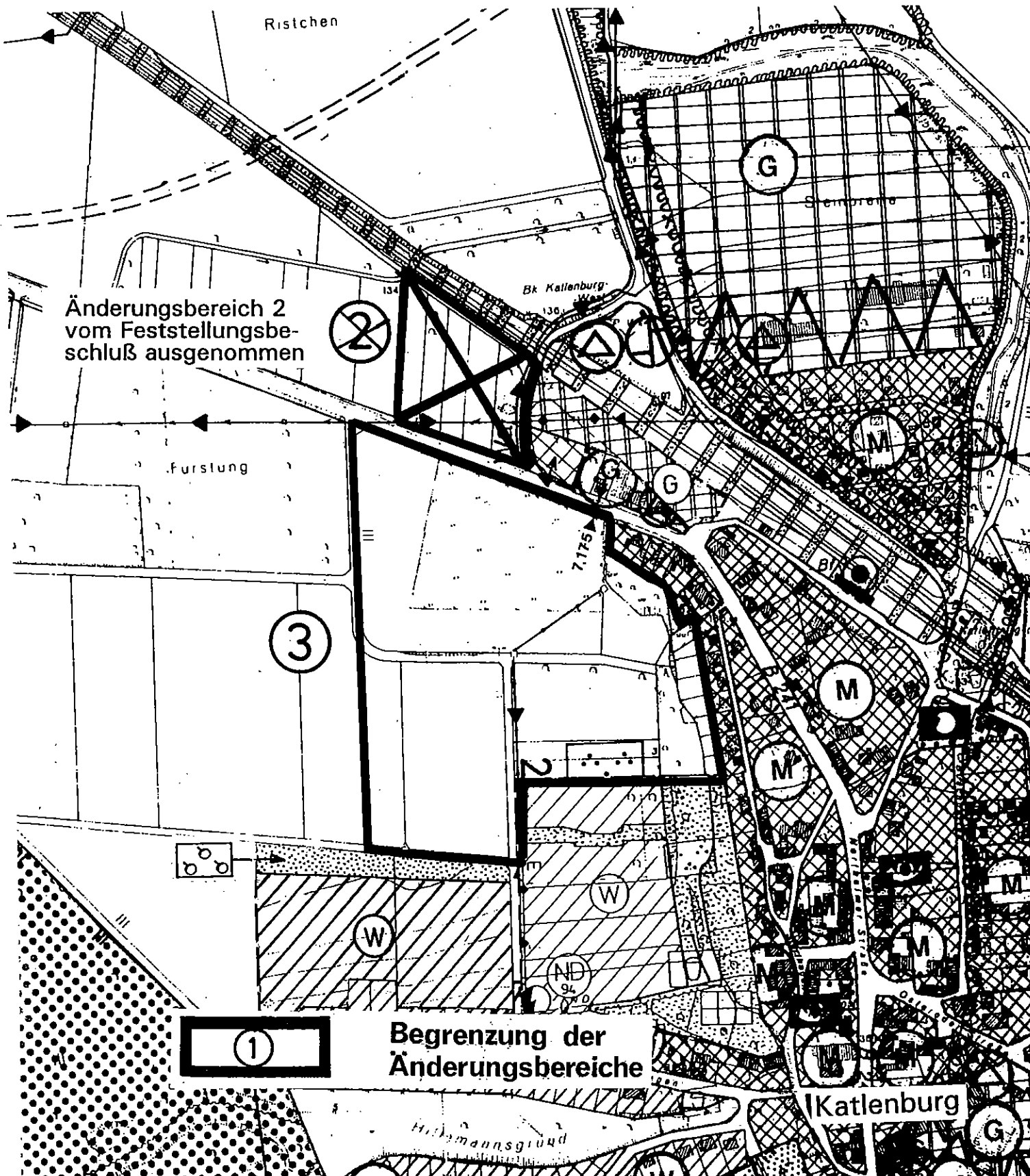
Im Norden werden gemischte Bauflächen vorgesehen, um einen Übergang zwischen den Wohnbauflächen im Süden und den gewerblichen Bauflächen im Norden zu schaffen. Im Bereich der durch die notwendige Kreuzung mit der B 241 und der K 409 fixierten Lage der Erschließungsstraße werden Bauflächen ausgewiesen, um eine möglichst große Wirtschaftlichkeit dieser Straße zu erreichen. Dennoch können dabei die steileren Hangflächen ausgespart bleiben. Im Zuge der Bebauungsplanung ist zu klären, welche Immissionen von der Bundesstraße her auf das Gebiet einwirken. Dies kann zu einer Gliederung innerhalb der gemischten Baufläche führen, nach der beispielsweise in einer zu definierenden Tiefe von der Straße keine Wohnnutzung zulässig sein kann.

Das Gebiet wird fast ausschließlich als Acker genutzt. Im Nordosten ist Grünland vorhanden, das sehr steil und damit für eine bauliche Nutzung nicht geeignet ist. Unter anderem hier können Ausgleichsmaßnahmen wie die Anpflanzung einer Obstbaumwiese vorgesehen werden. Das Gebiet steigt insgesamt um ca. 40 m bis auf einen Geländerücken an, der selbst auch von baulicher Nutzung freizuhalten und zu begrünen ist, um die weitreichende Landschaftswirkung des Baugebietes in das Rhumetal hinein zu mindern. Aus demselben Grund ist auch eine intensive innere Durchgrünung der zukünftigen Baugebiete vorzusehen statt lediglich einer Ortsrandbepflanzung. Die südlich des Änderungsbereiches vorhandene Grünfläche im Steil-

hangbereich kann nach Norden fortgesetzt werden und ebenfalls Ausgleichsmaßnahmen beinhalten. Gesonderte zeichnerische Darstellungen hierfür sind nicht erforderlich; die als notwendig erkannten Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Bebauungsplanung verbindlich festgesetzt. Speziell die vom Landkreis Northeim angeregte Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden nicht ausgewiesen, weil es durchaus denkbar ist, daß das unstrittige Ziel des Eingriffsausgleiches auch durch die Festsetzung von Grünflächen im Bebauungsplan erreicht werden kann. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes muß in dieser Hinsicht keine vorwegbestimmende Bindung für den Bebauungsplan erfolgen, der letztlich erst die für den Ausgleich erforderlichen Bestimmungen beinhalten muß.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 9,71 ha und wurde bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In Zukunft soll er zu ca. 05,860,94 ha als Wohnbaufläche, zu ca. 1,75 ha als gemischte Baufläche, zu ca. 0,42 ha als Fläche für eine örtliche Hauptverkehrsstraße, zu ca. 0,33 ha als öffentliche Grünfläche - Obstbaumwiese und zu ca. 1,35 ha als öffentliche Grünfläche - Parkanlage ausgewiesen werden.

Ausschnitt aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan
mit eingearbeiteten Änderungen, M 1:5.000



Flächennutzungsplan, 11. Änderung, M 1:5.000



Änderungsbereich 4

Hier ist unter Berücksichtigung des notwendigen Mindestabstandes zum nördlich gelegenen Wald eine Erweiterung der Wohnbaunutzung möglich. Der Bereich südlich des Birkenweges liegt dabei innerhalb der Schutzzone III eines Trinkwasserschutzbereiches, dessen Schutzbestimmungen zu berücksichtigen sind. Südlich des Birkenweges ist ein Schutzgebiet der Zone II festgelegt. Vom Landkreis Northeim wurden unter Voraussetzung der planungsrechtlichen Absicherung Baugenehmigungen in Aussicht gestellt, die erhöhte Anforderungen an Bauausführung und Abwasserleitungen beinhalten werden. Dies betrifft auch öffentliche Bauten wie Erschließung und Abwasserleitungen. Ausnahmegenehmigungen sind jeweils durch die Untere Wasserbehörde beim Landkreis erforderlich.

Die Erschließung kann über den Birkenweg an die Suteroder Straße erfolgen. Im Nordosten sollte zur Straße "Eichengrund" eine Notzufahrt angelegt werden, die in Anspruch genommen werden kann, wenn der Birkenweg einmal blockiert sein sollte. Dadurch kann die Erreichbarkeit des Gebietes auch in einem solchen Ausnahmefall gewährleistet werden.

Die südlich des Änderungsbereiches verbleibende Ackerfläche kann weiterhin von Norden her erschlossen werden. Dazu muß lediglich beim Verkauf des Baulandes eine Zufahrtsmöglichkeit vom Birkenweg aus zurückbehalten werden.

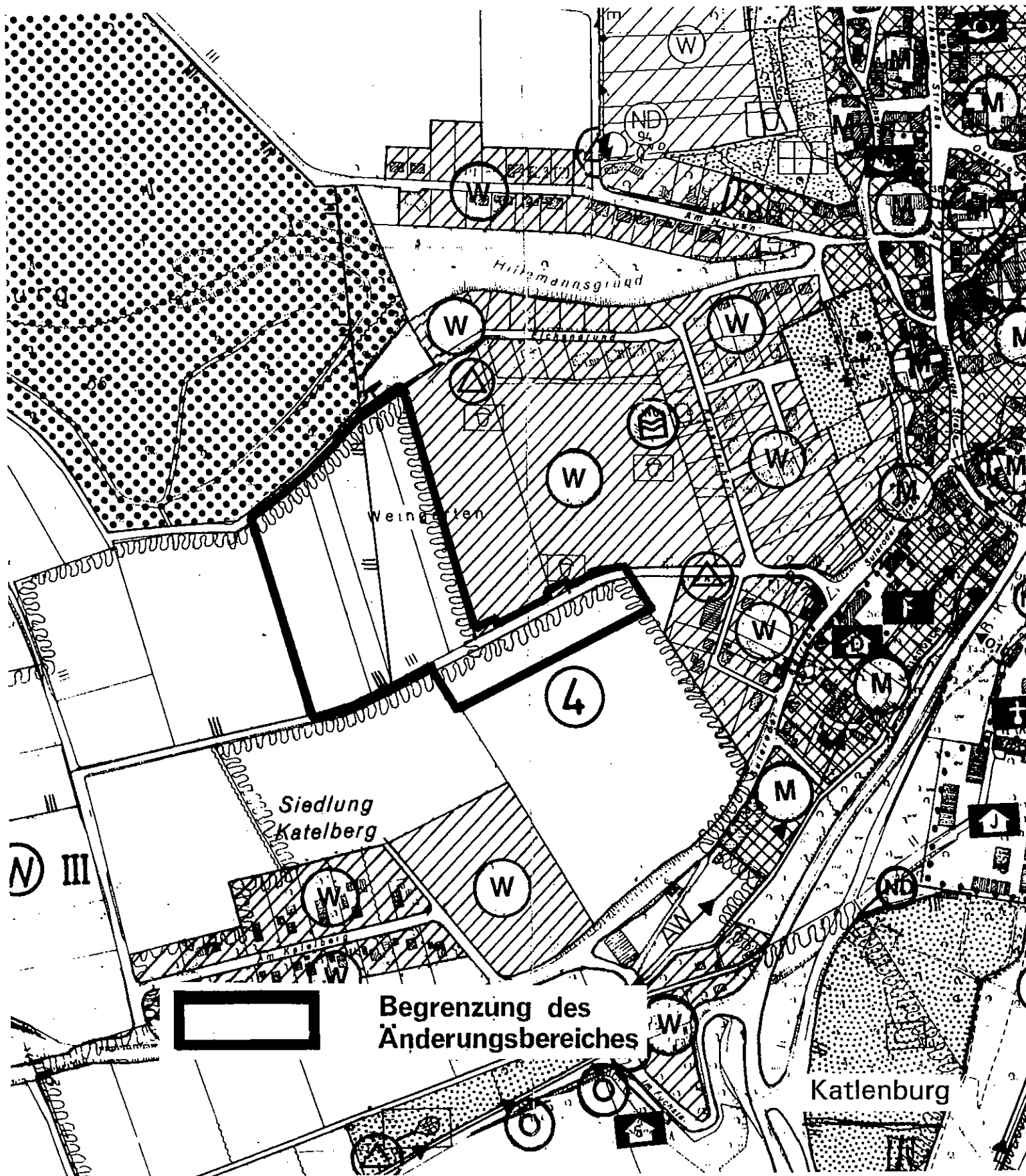
Es handelt sich hier um Ackerfläche. Im Südwesten ist der landwirtschaftliche Weg mit einer zu erhaltenden Obstbaumreihe bestanden, so daß hier eine Erweiterung des vorgesehenen Baugebietes nach Osten mit einer Erschließung über diesen Weg nicht möglich ist. Zum nördlichen Wald ist ein ausreichender Bauabstand einzuhalten. Aus diesem Grund wird hier eine Grünfläche dargestellt, die gleichzeitig Ausgleichsmaßnahmen aufnehmen kann und die den Abstand zwischen Wohnbebauung und Waldrand auf 50 m festlegt. Nach Westen wird im Rahmen der Bebauungsplanung eine ausreichende Ortsrandeingrünung festgesetzt. Eine zusätzliche Erweiterung des Baugebietes nach Westen ist nicht beabsichtigt, da dort einer ruhigen Erholung in Natur und Landschaft der Vorrang eingeräumt wird. Dies ist so im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Northeim enthalten.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 5,08 ha und wurde bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In Zukunft soll er zu ca. 4,24 ha als Wohnbaufläche und zu ca. 0,84 ha als öffentliche Grünfläche - Parkanlage ausgewiesen werden.

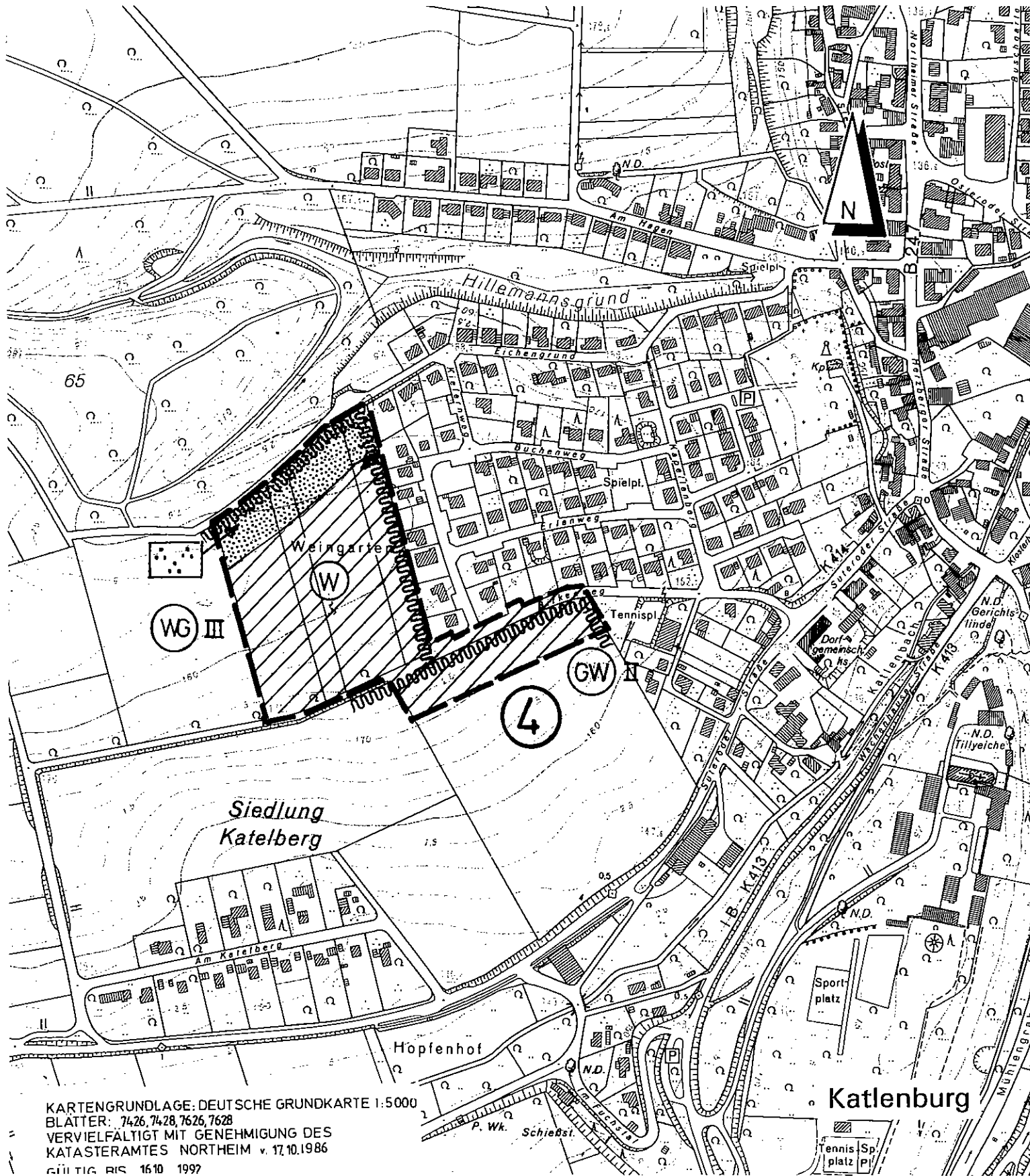
Änderungsbereiche 5 und 6

Diese Änderungsbereiche sind vom Feststellungsbeschluß ausgenommen.

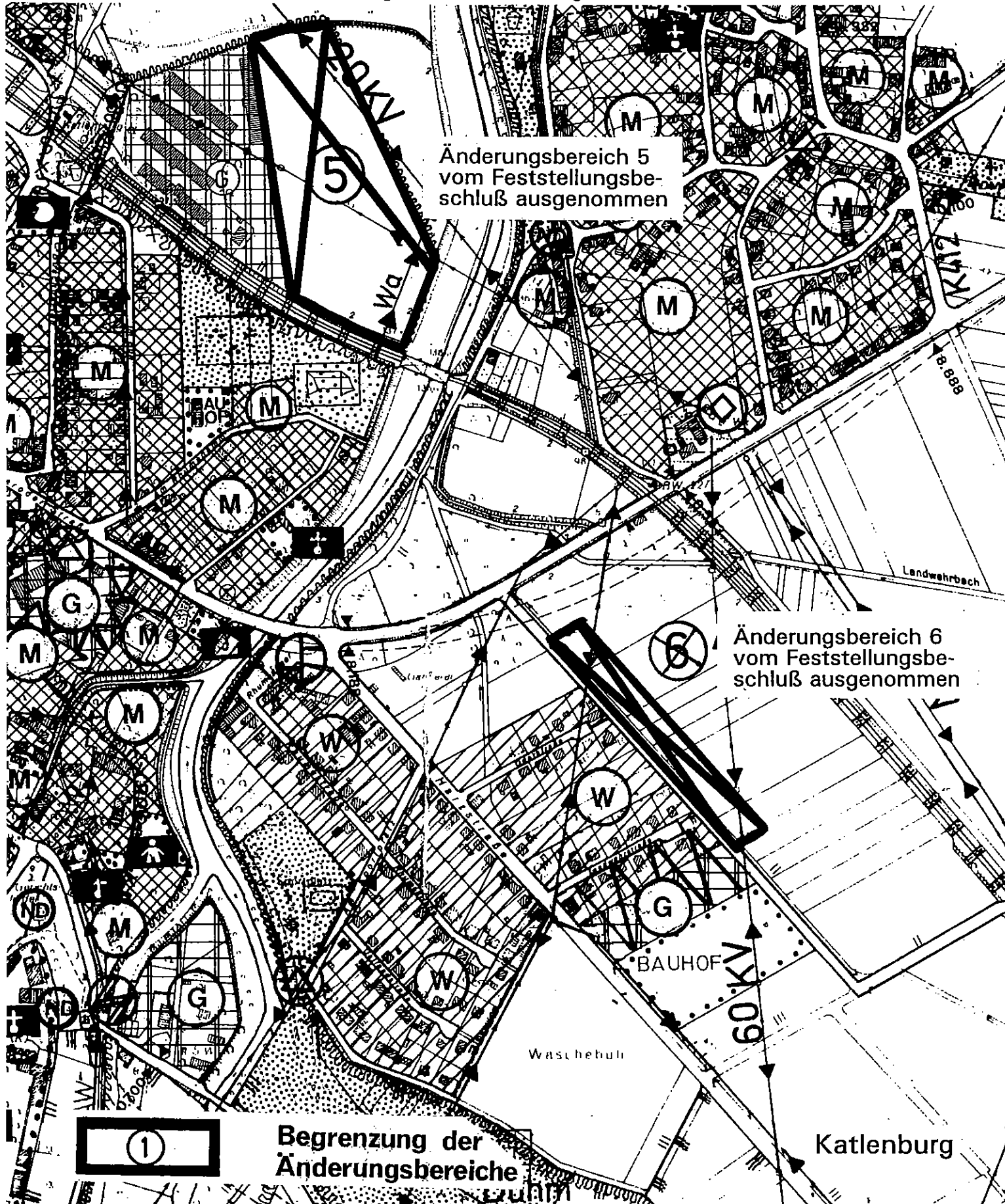
Ausschnitt aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan
mit eingearbeiteten Änderungen, M 1:5.000



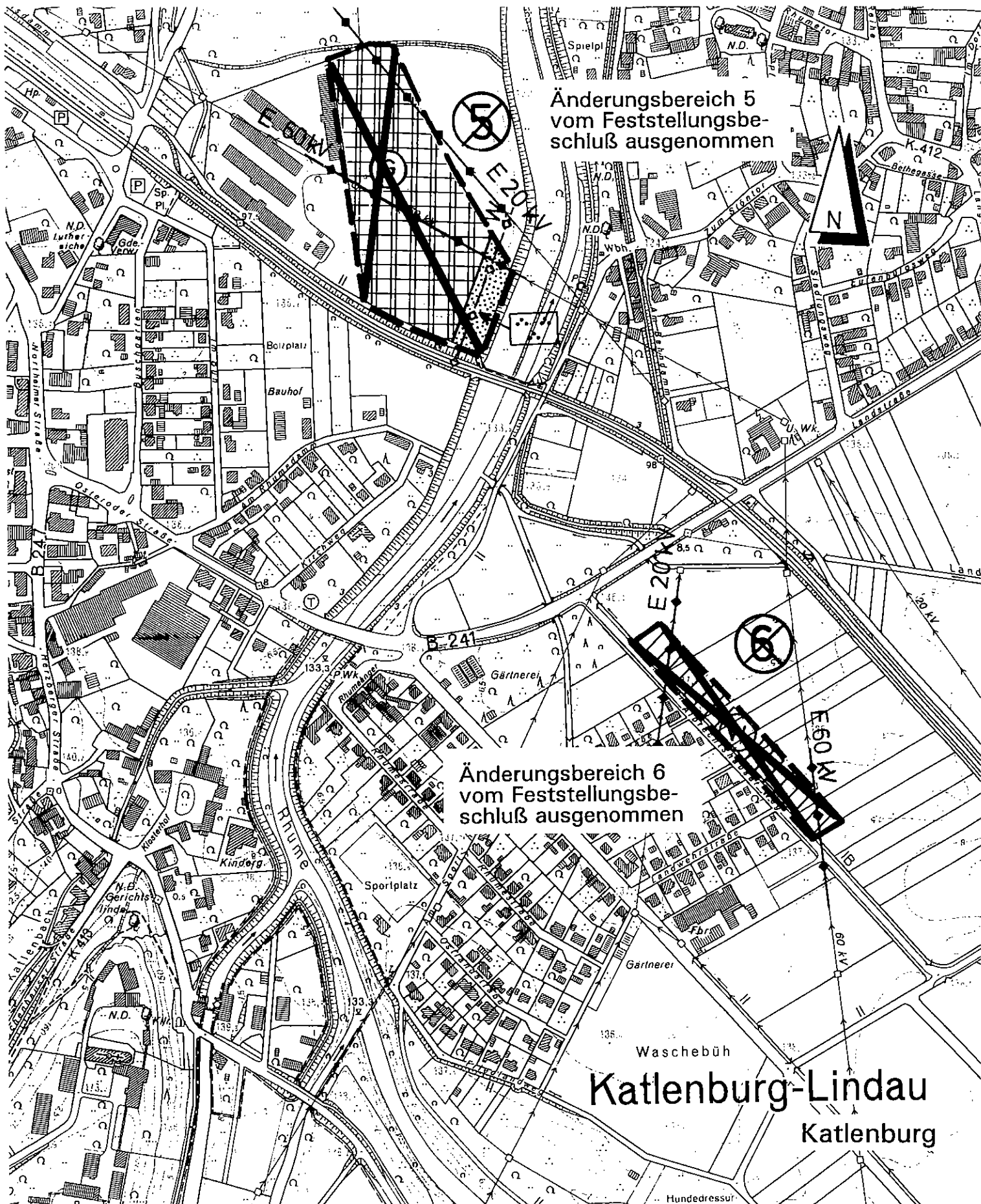
Flächennutzungsplan, 11. Änderung, M 1:5.000



Ausschnitt aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan
mit eingearbeiteten Änderungen, M 1:5.000



Flächennutzungsplan, 11. Änderung, M 1:5.000



2.5 Lindau

Änderungsbereich 1

Ähnlich wie Katlenburg ist auch Lindau durch die Rhume mit ihren Schutzbereichen in seiner weiteren Entwicklung eingeschränkt. In der Vergangenheit konnte ein Wachstum des Ortes aus diesem Grunde außer den besonderen Gebieten um das Max-Planck-Institut nur im Norden stattfinden. Über den bisherigen Planungsstand hinaus wird es nicht mehr als sinnvoll angesehen, eine bauliche Weiterentwicklung Lindaus im Bereich zwischen Osterstraße und Kreuzkirchenstraße nach Norden zu betreiben, weil die Erschließung durch die vorhandenen Wohngebiet hindurch immer problematischer wird, je mehr neue Baugebiete sich noch anschließen würden. Da andererseits eine Weiterentwicklung südlich des Ortskerns aus den genannten Gründen nicht möglich ist, bleibt nur eine Erweiterung im Westen und Osten übrig. In diesem Änderungsbereich kann dabei einerseits die gewerbliche Baufläche am Siechenanger erweitert werden, um einen entsprechenden Bedarf decken zu können. Nördlich davon kann eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden, die nicht in Konflikt mit der nordwestlich und jenseits der Bundesstraße dargestellten gewerblichen Baufläche gerät, weil dort lediglich Einkaufsmärkte vorhanden sind. Die Erschließung muß zentral von der Bundesstraße aus erfolgen, weil diese Straße hier außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze verläuft. Hierzu wurde vom Straßenbauamt Bad Gandersheim mitgeteilt, daß gegen diese Planung keine Bedenken bestehen.

Der Änderungsbereich ist eben. In etwa die südliche Hälfte wird als Grünland genutzt, die nördliche Hälfte als Acker. In Ost-West-Richtung queren zwei Gräben ohne Uferbewuchs. Um die gewerbliche und die Wohnnutzung zu trennen und damit auch Immissionskonflikte zu vermeiden, wird eine Grünfläche dazwischengelegt, die Ausgleichsmaßnahmen aufnehmen kann. Darüber hinaus ist eine Begrünung des zukünftigen Ortsrandes erforderlich.

Daß es sich bei diesem Änderungsbereich um einen natürlichen Retentionsraum der Rhume handelt, wird nicht angenommen, da er sich nicht näher an dem Fluß befindet als die vorhandene Ortslage Lindaus, durch die sich die Rhume gewissermaßen zuerst durchzwängen muß. Eine Retention ist somit eher oberhalb Lindaus zu erwarten als unterhalb. Dementsprechend hat das letzte Hochwasser zu keiner Überflutung des hier überplanten Bereiches geführt.

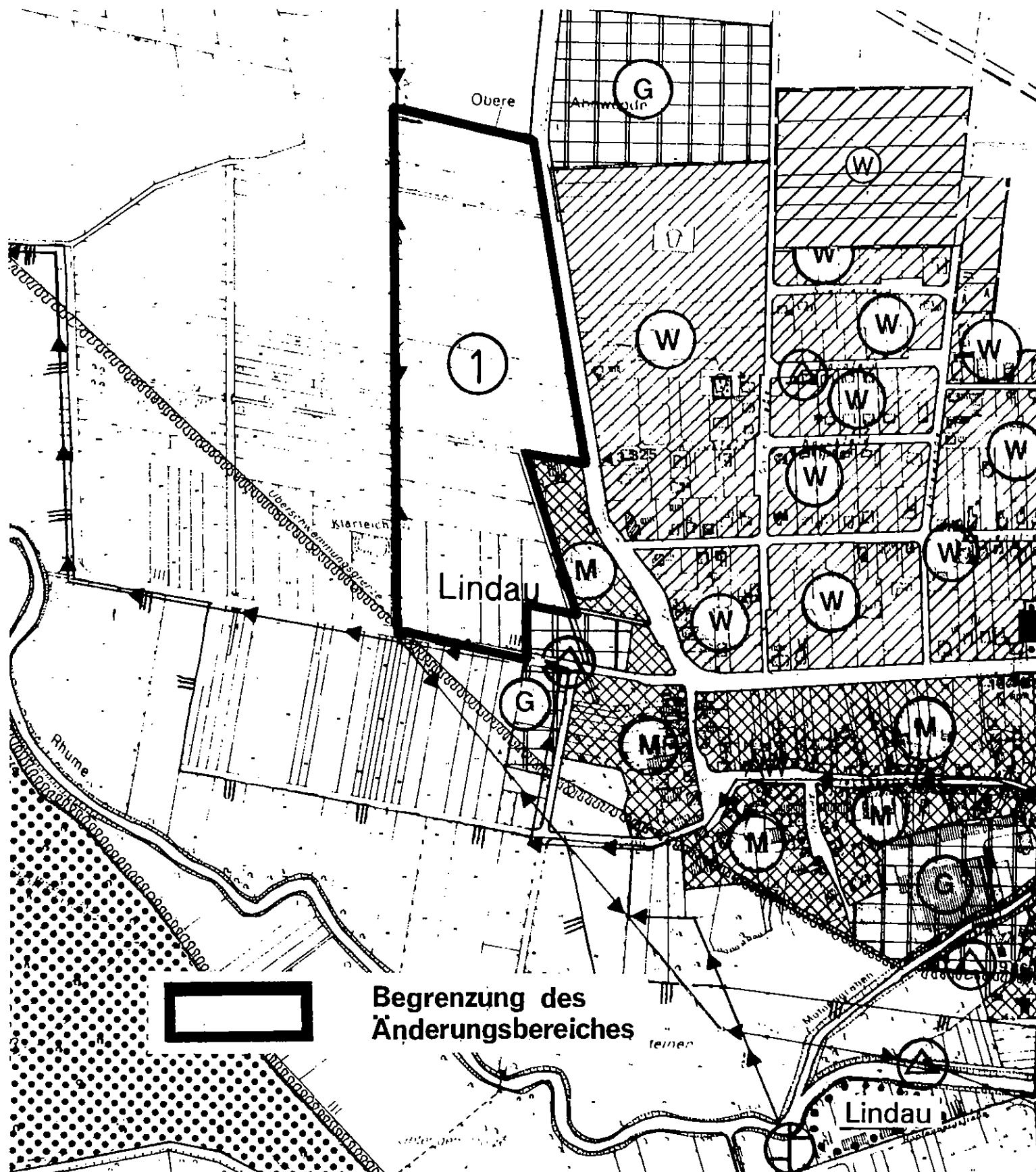
Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 7,36 ha und wurde bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In Zukunft soll er zu ca. 2,55 ha als gewerbliche Baufläche, zu ca. 3,96 ha als Wohnbaufläche und zu ca. 0,85 ha als öffentliche Grünfläche - Parkanlage ausgewiesen werden.

Änderungsbereiche 2 und 3

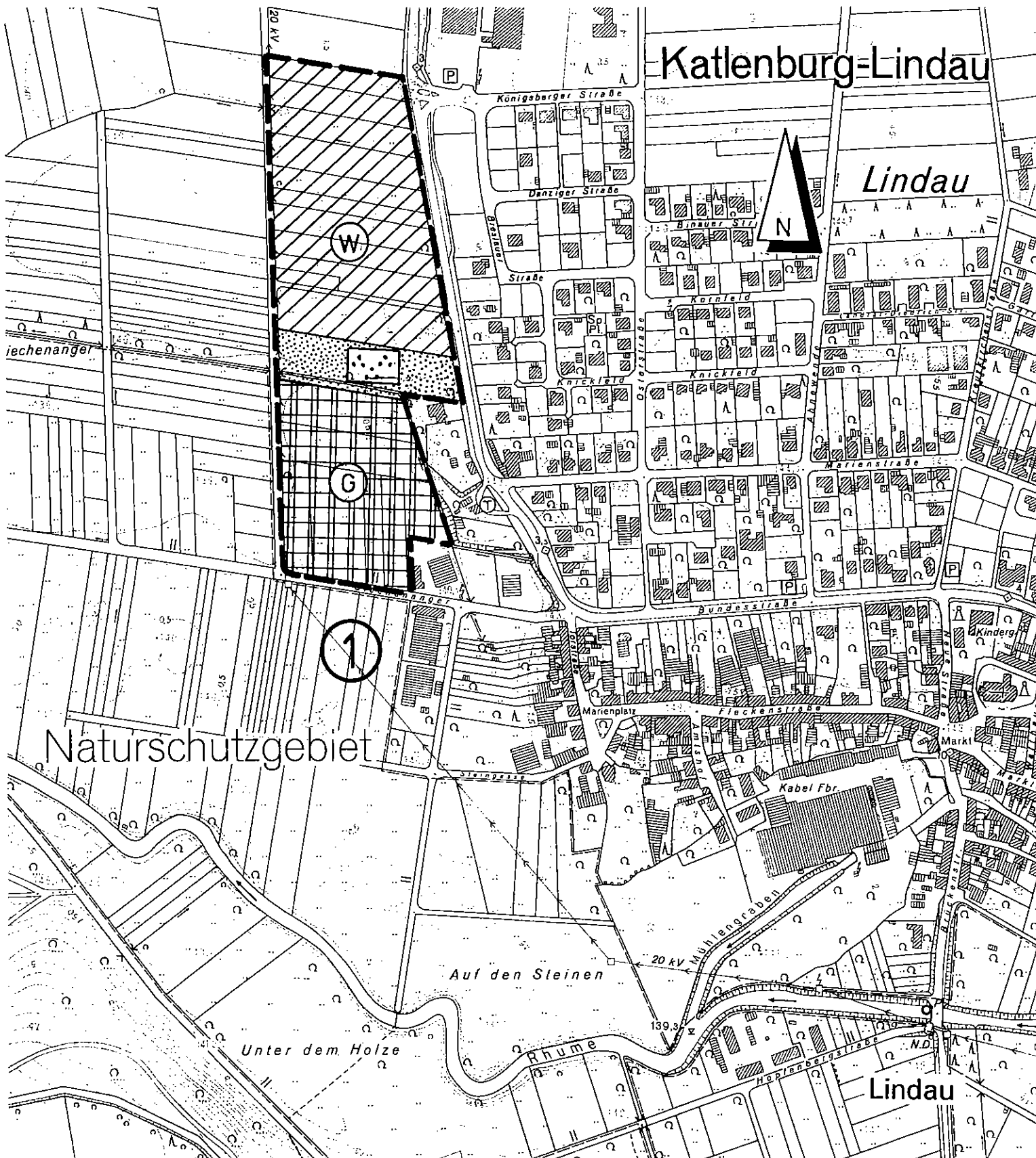
Diese Änderungsbereiche sind aus der Planung genommen worden und werden nicht mehr weiterverfolgt.

Änderungsbereich 4

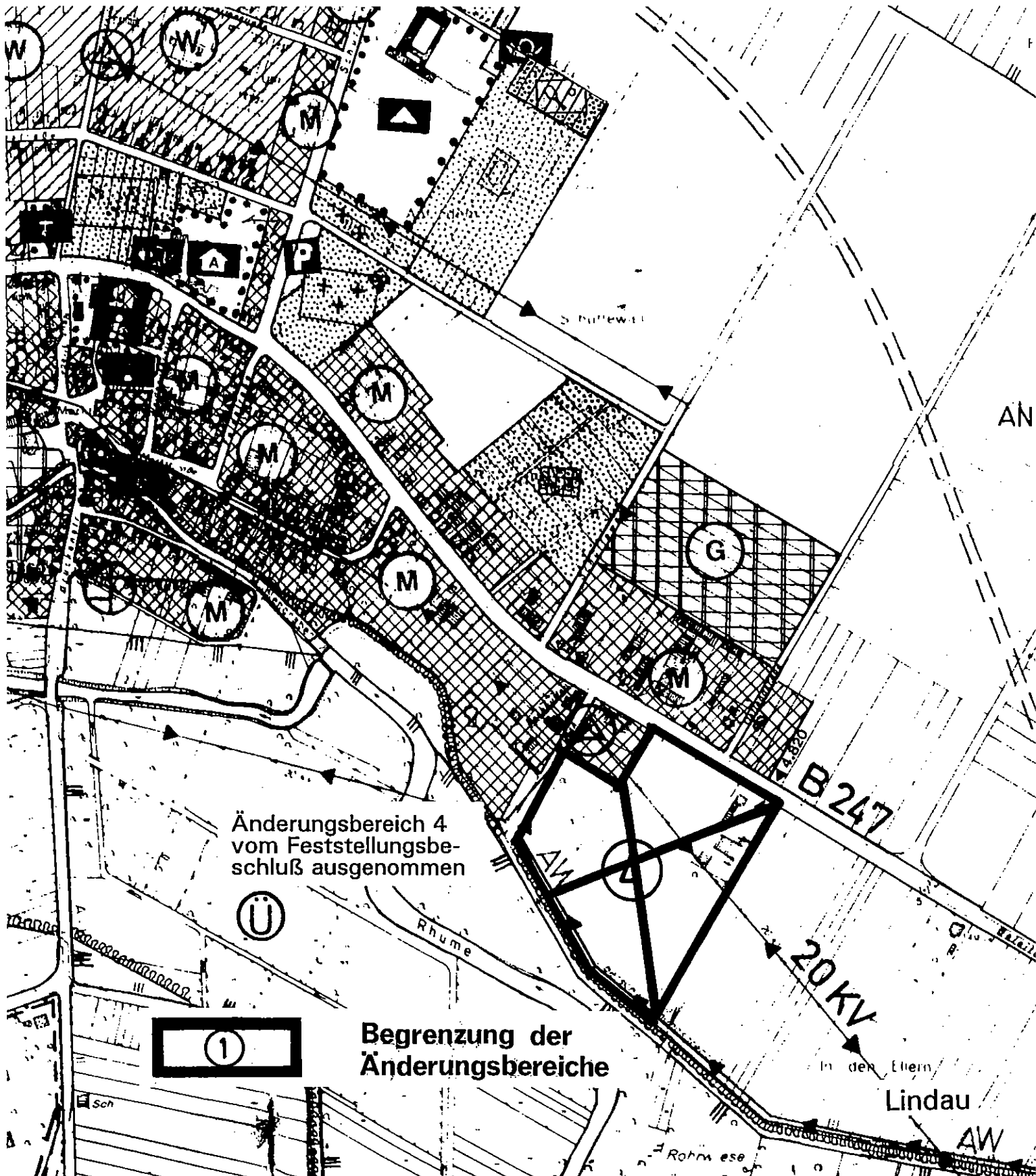
Dieser Änderungsbereich ist vom Feststellungsbeschluß ausgenommen.



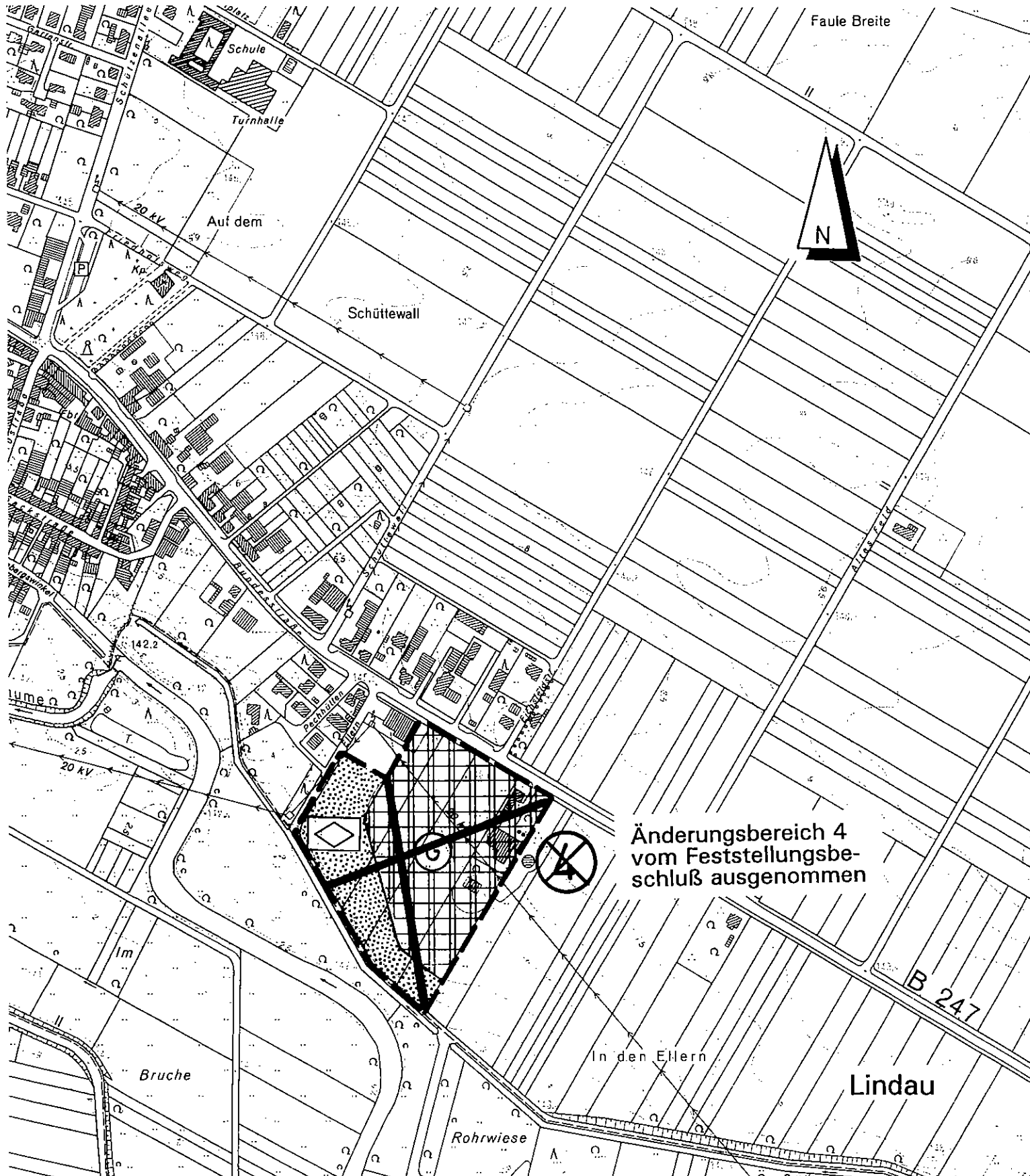
Flächennutzungsplan, 11. Änderung, M 1:5.000



Ausschnitt aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan
mit eingearbeiteten Änderungen, M 1:5.000



Flächennutzungsplan, 11. Änderung, M 1:5.000



2.7 Suterode

Änderungsbereich 1

Dieser Bereich liegt einerseits direkt an der Kreisstraße, an der bereits das neue Feuerwehrgerätehaus errichtet worden ist. Andererseits wird es durch zwei öffentliche Verkehrsflächen von Nordosten her erschlossen. In der rückwärtigen Lage der vorhandenen Bebauung an der Mahntestraße und Burgstraße kann gewissermaßen eine abrundende Erweiterung der Ortslage vorgesehen und dadurch abschnittsweise eine Bebauung ermöglicht werden, nachdem die im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesene Baufläche am Heidberg im Nordosten Suterodes derzeit noch nicht verwirklicht werden kann.

Das Gebiet steigt nach Süden an und wird bislang als Acker genutzt. Am neuen Feuerwehrgerätehaus sind zwei Birken vorhanden, die erhalten bleiben können. Aufgrund der verhältnismäßig exponierten Lage dieses Gebietes ist eine besonders intensive Durchgrünung erforderlich, die durch eine ebenso intensive Grüngestaltung des zukünftigen Ortsrandes zu ergänzen ist. Dadurch kann eine Einbindung des Baugebietes und damit dieses Teils der Ortslage Suterodes in die freie Landschaft erreicht werden. Eine zeichnerische Darstellung dessen wird aufgrund der Kleinmaßstäblichkeit nicht vorgenommen; die Durchführung wird dadurch nicht infrage gestellt und letztlich über den aufzustellenden Bebauungsplan rechtlich abgesichert.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2,61 ha und wurde bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

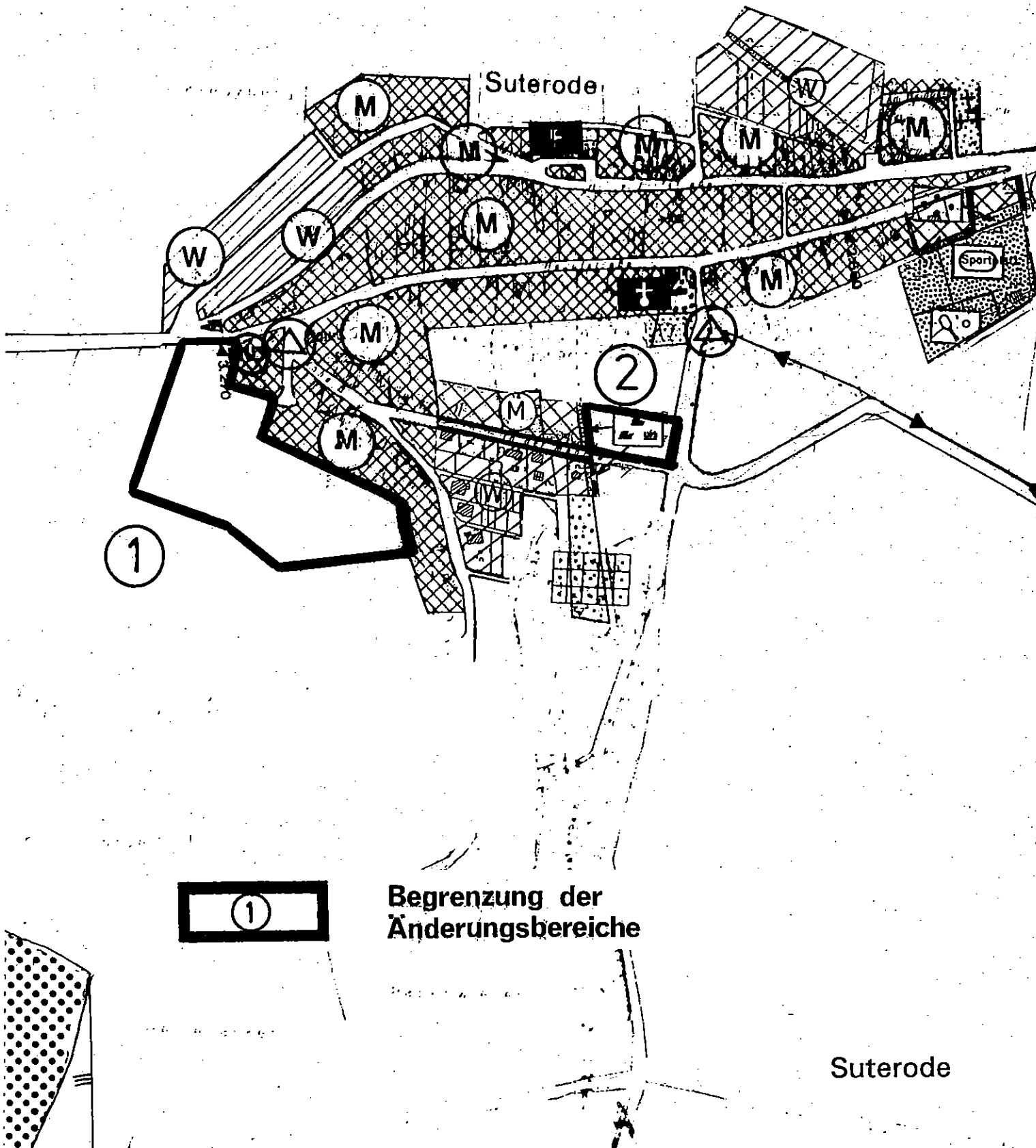
Änderungsbereich 2 (Von der Genehmigung ausgenommen)

In Fortsetzung des westlichen Bebauungsplanbereiches "Nördlich der Mahntestraße" soll die vorhandene Erschließungsfunktion der Mahntestraße weiter genutzt werden können. Letztlich ist die Erschließung in Detail im Bebauungsplan zu regeln, aber die Notwendigkeit, die Mahntestraße als Kreisstraße von direkten Zufahrten freizuhalten, wie es der Landkreis fordert, wird nicht gesehen, zumal diese Forderung auch nicht begründet wurde.

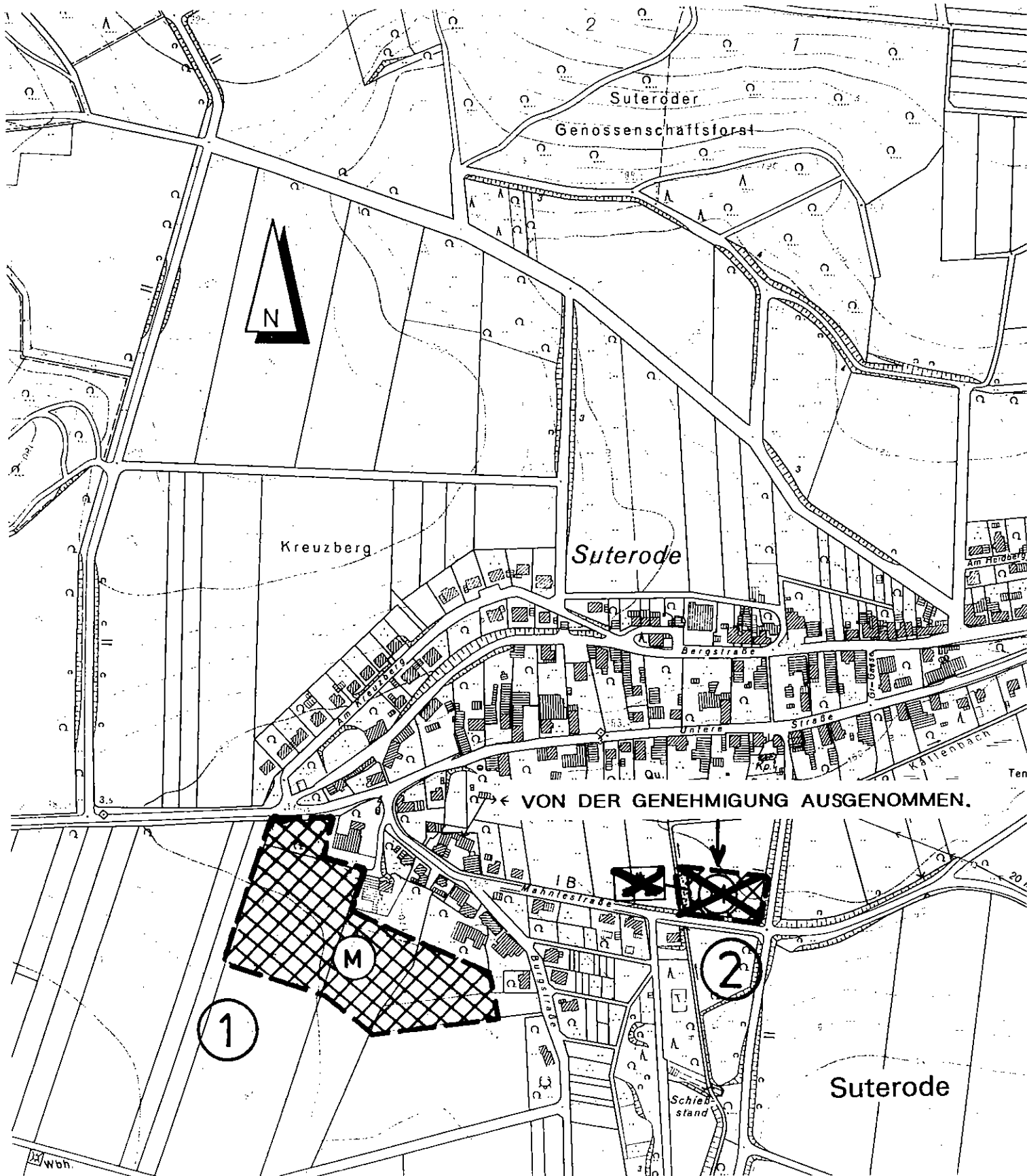
Es handelt sich hier um Grünland, das im Westen an einen Bach angrenzt, dessen Ufer weitreichend und über das vom Landkreis geforderte Maß von 0,8 m ab Böschungsoberkante freizuhalten und zu begrünen ist, so wie es der westlich angrenzende Bebauungsplan "Nördlich der Mahntestraße" für den westlichen Bachuferbereich ebenfalls festsetzt. Durch die Planung wird die Aue des Katlenbaches als ortsbildbestimmendes Landschaftselement weiterhin freigehalten. Ein Zusammenwachsen der Bebauung an der Mahntestraße und an der Unteren Straße ist nicht möglich.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,33 ha und wurde bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In Zukunft soll er zu ca. 0,29 ha als gemischte Baufläche und zu ca. 0,04 ha als öffentliche Grünfläche für natürlichen Aufwuchs ausgewiesen werden.

Ausschnitt aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan
mit eingearbeiteten Änderungen, M 1:5.000



Flächennutzungsplan, 11. Änderung, M 1:5.000



3. Flächenbilanz in ha

Ortsteil	Gebietskategorie	+	-	=
Elvershausen	Wohnbaufläche	1,17		+ 1,17
	gemischte Baufläche	0,13		+ 0,13
	Grünfläche Obstbaumwiese	1,15		+ 1,15
	Fläche für Landwirtschaft		2,45	- 2,45
Gillersheim	Wohnbaufläche	3,61		+ 3,61
	Grünfläche Parkanlage	0,27		+ 0,27
	Fläche für Gemeinbedarf	0,48	0,15	+ 0,33
	Grünfläche		0,33	- 0,33
	Fläche für Landwirtschaft		3,88	- 3,88
Katlenburg	gemischte Baufläche	1,75		+ 1,75
	Wohnbaufläche	10,10		+ 10,10
	Grünfläche Parkanlage	2,19		+ 2,19
	Grünfläche Obstbaumwiese	0,33		+ 0,33
	Fläche für Landschaft		19,86	- 14,37
Lindau	gewerbliche Baufläche	2,55		+ 2,55
	Wohnbaufläche	3,96		+ 3,96
	Grünfläche Parkanlage	0,85		+ 0,85
	Fläche für Landwirtschaft		7,36	- 7,36
Suterode	gemischte Baufläche	2,90		+ 2,90
	Grünfläche natürlicher Aufwuchs	0,04		+ 0,04
	Fläche für Landwirtschaft		2,94	- 2,94
Summe		31,48	31,48	0,00
Gesamt:	gewerbliche Baufläche	2,55		+ 2,55
	gemischte Baufläche	4,78		+ 4,78
	Wohnbaufläche	18,84		+ 18,84
	Fläche für Gemeinbedarf	0,48	0,15	+ 0,33
	Grünfläche Parkanlage	3,31		+ 3,31
	Grünfläche natürlicher Aufwuchs	0,04		+ 0,04
	Grünfläche Obstbaumwiese	1,48		+ 1,48
	Grünfläche		0,33	- 0,33
	Fläche für Landwirtschaft		31,00	- 31,00
	Summe:	31,48	31,48	0,00

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

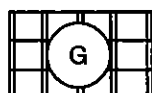
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen



Gewerbliche Baufläche

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSOR- GUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUN- GEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BE- REICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



Kulturellen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen /
Dorfgemeinschaftshaus



Sportlichen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen /
Schießstand und Festplatz

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Straßenverkehr



Sonstige überörtliche und ört-
liche Hauptverkehrsstraßen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITI- GUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)



Wasserbehälter

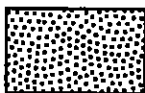
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER- LEITUNGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

	oberirdisch
	unterirdisch
E	Elektrizitätsleitung

GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Parkanlage, öffentlich



Obstbaumwiese, öffentlich



Obstbaumwiese, privat



Fläche für natürlichen Aufwuchs,
öffentlich

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WAS- SERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen
Festsetzungen



Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Änderungsbereiches

Baugesetzbuch, Baunutzungsver-
ordnung 1990, Planzeichenverord-
nung in der jeweils zuletzt gelten-
den Fassung

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geltenden Fassung i. V. m. § 40 / § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) in der zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus dem Erläuterungsbericht und der Planzeichnung beschlossen.

Katlenburg - Lindau, den 21. Nov. 1996

(Siegel) gez. Braun
Bürgermeister

gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.1. und 31.1.95 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3)
Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 13.3.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Katlenburg - Lindau, den 21. Nov. 1996

(Siegel) gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im März 1995

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lohringer Straße 15
Telefon (0511) 522890 Fax 529682

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.5.96 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 14.6.96 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 4.7.96 bis zum 5.8.96 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Katlenburg - Lindau, den 21. Nov. 1996

(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 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 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 2 BauGB beschlossen. 4)
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Katlenburg - Lindau, den

(Siegel) Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 31.10.96 beschlossen.

Katlenburg - Lindau, den 21. Nov. 1996

(Siegel) gez. Hagerodt
Gemeindedirektor

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 204-21101-55007-11. Änderung) vom heutigen Tage unter Auflagen/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 28.02.1997

(Siegel) Bezirksregierung Braunschweig
im Auftrage
gez. Kurz

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 2 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 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht worden.
Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Katlenburg - Lindau, den

(Siegel) 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