

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		
13.6.2025			

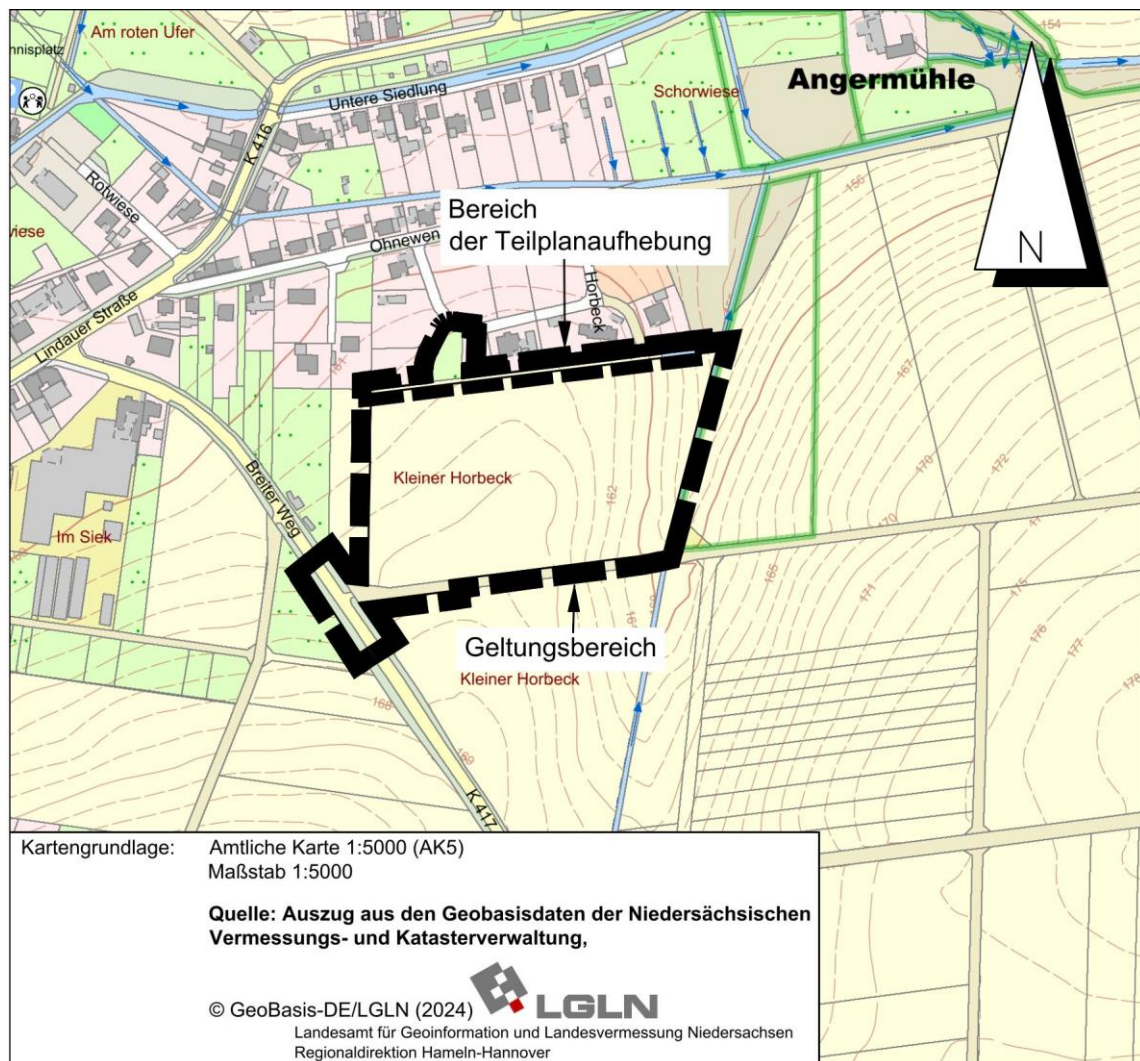
GEMEINDE KATLENBURG - LINDAU

OT GILLERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

„KLEINER HORBECK SÜD“

MIT TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 „KLEINER HORBECK“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Kleiner Horbeck Süd“ im Ortsteil Gillersheim beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Südosten des Ortsteils Gillersheim südlich des Baugebiets, das sich um die Straße „Kleiner Horbeck“ befindet. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

1.3 Teilplanaufhebung

Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt in seinem Norden einen Teilbereich des dort angrenzenden Bebauungsplans Nr. 10 „Kleiner Horbeck“, der mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Nr. 13 insoweit aufgehoben wird.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2006 für den Landkreis Northeim liegt der Änderungsbereich im Übergangsbereich der Ortslage in ein Vorsorgegebiet für die Erholung und aufgrund hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials für die Landwirtschaft. Vorsorgegebiete sind in der Planung beachtlich, können aber durch entsprechende Abwägung überwunden werden.

Neue Baugebiete sind insbesondere in dörflichen Strukturen durch Ausfüllen der Ortslagen zu schaffen. Als verbindliches Ziel wird festgelegt, dass auf eine landschaftsgerechte Einbindung und Gestaltung der Ortsränder zu achten ist. Historischen dörflichen Strukturen ist insbesondere bei der Ausweisung von neuem Bauland Rechnung zu tragen. Landwirtschaftliche Betriebs- und Produktionsstandorte sind angemessen zu berücksichtigen.

Eine Befragung der Eigentümer von festgestellten 10 Baulücken und 6 Leerständen im Jahr 2022 hat ergeben, dass jeweils ein Eigentümer verkaufsbereit ist. Hofnahe Flächen, die in dieser Funktion weiter erhalten bleiben sollen, können nicht als verfügbar bezeichnet werden, zumal emittierende Nutzungen in der Ortsmitte zu Konflikten mit neuen Wohnnutzungen führen könnten. Angesichts der Auskunft, dass der Landkreis selbst plant, Gillersheim im neuen RROP die Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zuzuteilen, und angesichts der Tatsache, dass trotz schwieriger werdenden Finanzierungsbedingungen die Nachfrage nach Bauland im Ort nach wie vor vorhanden ist, sieht sich die Gemeinde Katlenburg-Lindau in der Verpflichtung, im Rahmen der Daseinsvorsorge der ansässigen Bevölkerung Bauland zur Verfügung zu stellen. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass junge Leute im Ort bleiben können und eine Abwanderung verhindert wird. Anderenfalls könnte Gillersheim überaltern. Dies muss für die Lebensfähigkeit des Ortes und die Erhaltung der örtlichen Infrastruktur unbedingt vermieden werden.

Landwirtschaftliche Betriebsstandorte, die in der Ortsmitte im Widerspruch zu neuen Wohnnutzungen stehen könnten, sind durch die Planung hier nicht betroffen; ihre Produktionsfläche dagegen schon, aber angesichts der verhältnismäßig geringen Flächeninanspruchnahme wird dies auch unter Berücksichtigung der oben erwähnten Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft wie auch für die Erholung als angemessen und hinnehmbar beurteilt.

Gillersheim mit seinen knapp 1.000 Einwohnern hat mit einem Kindergarten, einer Sporthalle und einer Festhalle, der beschränkten Lebensmittelversorgung, einer Arztpraxis, Buslinien nach Katlenburg und Northeim-Bahnhof sowie einer angemessenen Anzahl von Arbeitsplätzen eine gute Ausstattung zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung.

Nach dem Bebauungsentwurf können hier 31 Wohnbaugrundstücke entstehen. Wenn man vergleichbar zur Entwicklung des nördlich anschließenden Baugebietes „Kleiner Horbeck“ eine Laufzeit für die Entwicklung des vorliegenden Gebietes ebenfalls eine Laufzeit von 20 Jahren annimmt, bedeutet dies, dass rechnerisch pro Jahr ein bis zwei Grundstücke bebaut werden könnten. Auch wenn dies so nicht anzunehmen ist, macht es doch deutlich, dass dies bei einer Zahl von knapp 1.000 Einwohnern in Gillersheim eine angemessene Entwicklung darstellt. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baulücken und Leerstände entgegen der heutigen Annahme vollständig aktivierbar sein sollten.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Katlenburg - Lindau weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche sowie im Westen eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Ein entsprechender Ausschnitt des Flächennutzungsplanes (Arbeitsplan) einschließlich der 28. Änderung wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Dr. Schwahn, Göttingen, erstellt wird, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil nach seiner Fertigstellung beigelegt wird. In ihm wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der Flächennutzungsplanung soll hier eine Erweiterung der Ortslage Gillersheims erfolgen, um einen entsprechenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken in diesem Ortsteil decken zu können.

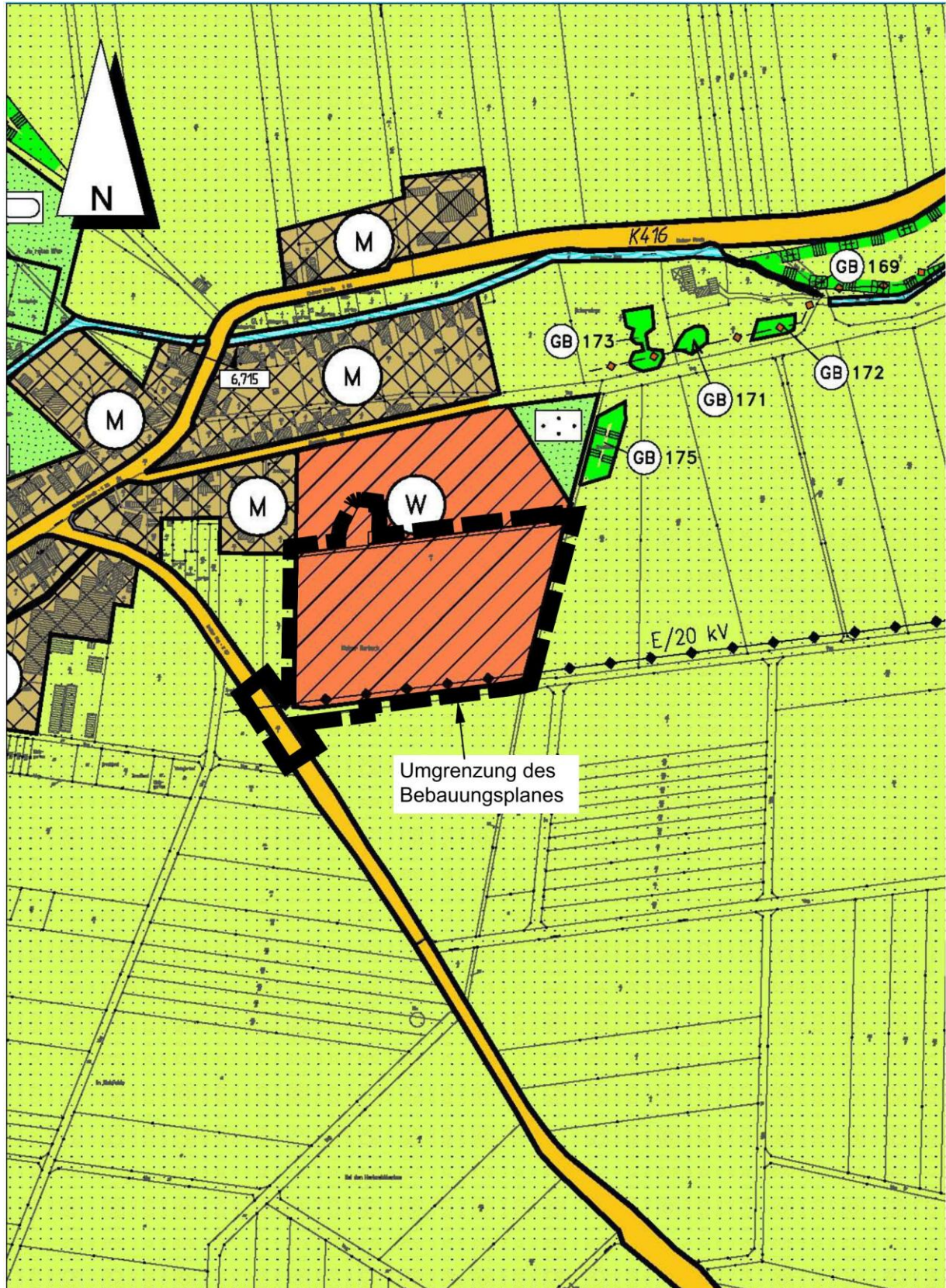
Im Norden wird ein Teilbereich des dort angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 10 „Kleiner Horbeck“ überplant und insoweit aufgehoben, weil zum einen der dort festgesetzte Fanggraben für Oberflächenwasser aus der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche nicht mehr erforderlich ist. Auch der bislang dort vorgesehene Spielplatz wird an dieser Stelle als nicht mehr erforderlich beurteilt und in die allgemeine Wohngebietsnutzung einbezogen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wie dies in dieser Ortsrandlage angemessen ist.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine flächensparende Bebauung. Durch die Begrenzung der Traufhöhen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Eingeschossigkeit soll eine der Ortsrandlage angepasste niedrige Bebauung entstehen.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise zugelassen, in der Einzel- und Doppelhäuser entstehen können. Hausgruppen mit ihrer verdichteten Bauweise wären dem Ortsbild Gillersheims an dieser Stelle nicht angemessen.

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

Durch die festgesetzte maximale Anzahl von Wohneinheiten je Wohnhaus soll vermieden werden, dass durch eine zu große Anzahl von Wohnungen der Straßenraum entsprechend groß dimensioniert werden muss, um den ruhenden Verkehr der Anlieger und Besucher aufnehmen zu können.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden Hochbauten ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass der öffentliche Raum gestalterisch „eingemauert“ wird. Stattdessen sollen Vorgärten zur Gestaltung des öffentlich erlebbaren Raumes auch über die eigentliche Verkehrsfläche hinaus beitragen können.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt vom Norden über die Straße „Ohnewende“ aus von der Straße „Kleiner Horbeck“ sowie im Süden über eine Anbindung an den Breiten Weg (Kreisstraße 417 in Richtung Renshausen).

In der ca. 400 m entfernten Ortsmitte bietet eine Bushaltestelle Verbindungen nach Katlenburg sowie in die Kreisstadt Northeim.

3.5 Grün

Die grünbezogenen Festsetzungen ergeben sich aus den Vorschlägen im Umweltbericht, soweit sie planungsrechtlich umsetzbar sind, und soweit die Gemeinde den Empfehlungen folgt. Er wird dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt.

Die Pflanzlisten werden nicht in die Festsetzungen übernommen, weil es sich um Empfehlungen handelt und es über die dort dargestellten Arten weitere Arten gibt, die jeweils dieselben Anforderungen erfüllen, und deren Ausschluss aus den Anpflanzungen daher nicht begründet werden könnte.

4. Örtliche Bauvorschrift

Es wird ein Bereich zulässiger Dachneigungen festgesetzt, um ein unerwünschtes Durcheinander von Steildächern und Flachdächern auszuschließen. Damit soll in Verbindung mit der begrenzten Traufhöhe in Verbindung mit dem nördlich benachbarten Baugebiet ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild erreicht werden. Durch diese Gestaltungsvorgaben für Dächer als besonders weit wirkendes Gestaltungselement soll eine städtebauliche Einbindung des Neubaugebietes in die Ortslage Gillersheims, aber auch in die angrenzende freie Landschaft unterstützt werden.

Einfriedungen innerhalb von Grün- und Anpflanzflächen sollen transparent sein, weil andernfalls ihre gestalterische Wirkung auf die Umgebung verhindert würde.

Soweit sie nicht nach der Niedersächsischen Bauordnung hiervon ausgeschlossen sind, sind Freileitungen unzulässig, weil sie sonst neben der Bebauung und der Begrünung als drittes dreidimensionales Element die Gestaltung des städtebaulichen Raumes beeinträchtigen könnten.

Es wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass so genannte Schottergärten nach der Niedersächsischen Bauordnung unzulässig sind.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass das Land Niedersachsen im 2. Weltkrieg vollständig von Kampfhandlungen betroffen war, so dass nicht detonierte Reste von Kampfmitteln im Boden vorhanden sein können. Dies könne durch eine Auswertung alliierter Kriegsluftbilder oder durch eine Bodensondierung untersucht werden.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Hinweise darauf, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung grundsätzlich nicht sichergestellt werden könnte, liegen nicht vor.

Das anfallende Oberflächenwasser ist entsprechend den einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften so zu beseitigen, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann.

5.4 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3,0151 ha

davon sind

Allgemeine Wohngebiete	2,4036 ha
Verkehrsfläche	0,5085 ha
Grünfläche, öffentlich	0,1030 ha

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wurde zusammen mit dem Bebauungsplan Gillersheim Nr. 13 mit Örtlicher Bauvorschrift

„Kleiner Horbeck Süd“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Katlenburg-Lindau, den

Siegel

Bürgermeister