

# KATLENBURG - LINDAU

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### 18. ÄNDERUNG

## ERLÄUTERUNGSBERICHT MIT PLANZEICHNUNGEN

|                      |                     |                     |                      |
|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Stand der<br>Planung | gemäß § 4 (1) BauGB | gemäß § 3 (2) BauGB | Feststellungsbeschuß |
| 26.4.2004            | Genehmigt           | Bekanntgemacht      |                      |

## **1. Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluß**

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat die Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand Elvershausens am Ende der Fliederstraße.

## **2. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung soll eine weitere Neubaufläche für die Wohnnutzung in Elvershausen zur Verfügung gestellt werden können. Die Entwicklung der letzten Jahre und die aktuelle Nachfrage nach Baugrundstücken zeigt, daß der Bedarf fast ausschließlich aus dem Ort selbst nach wie vor ungebrochen ist. Durch die Planung soll rechtzeitig ein Anschlußangebot ermöglicht werden können, damit der entsprechende Bedarf im Ort gedeckt werden kann.

Für Elvershausen wurden in der Vergangenheit immer wieder Flächennutzungsplanänderungen mit dem Ziel der Ausweisung von Wohnbauflächen durchgeführt, so die 1. Änderung im Jahr 1985, die 6. Änderung im Jahr 1993, die 11. Änderung 1995 und die 13. Änderung 1998. Diese Flächen sind jedes Mal sehr schnell bebaut worden; die letzte ist derzeit ebenfalls bis auf vier Plätze vollständig vergeben. Innerhalb der Ortslage sind ansonsten keine Baulücken verfügbar. Aufgrund dieser Entwicklung sieht sich die Gemeinde in der Pflicht, im Rahmen der Daseinsvorsorge für ihre Bürger ein weiteres Baugebiet auszuweisen, um auch zukünftigen Bedarf decken zu können. Hierauf zu verzichten, kann nicht in Frage kommen, weil damit diejenigen betroffen würden, deren Wunsch in Elvershausen bauen und damit bleiben zu können, genau so berücksichtigt werden muß, wie dies in den vergangenen Jahren für die letzten Bauherren der Fall war. Davon abgesehen muß die Gemeinde daran interessiert sein, junge Familien in Elvershausen zu halten. Dadurch wird die Auslastung der Infrastruktur und damit die Lebensfähigkeit dieses Ortsteils gestärkt. Das entspricht auch den Zielen der Dorferneuerung.

Eine bedarfsgerechte Entwicklung der Siedlungsstruktur im ländlichen Raum entspricht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Northeim. Eine am Bedarf orientierte Bauleitplanung habe entsprechende Wohnbauflächen zu schaffen. Nach dessen Planzeichnung liegt der Änderungsbereich in einem Vorsorgegebiet für die Erholung, nicht jedoch in solchen für Landwirtschaft bzw. für Natur und Landschaft. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, daß Vorsorgegebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist zwar der festgelegten besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert einzuräumen. Im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich. Diese Möglichkeit muß hier in Anspruch genommen werden, weil ansonsten aufgrund der besonderen Lage Elvershausens am Rhumetal im Süden und inmitten von teils steilen und dem Landschaftsschutz unterliegenden Hanglagen keine Entwicklung mehr möglich wäre. Angesichts eines Maßstabes von 1:50.000 des Regionalen Raumordnungsprogrammes kann nicht von einer parzellenscharfen Abgrenzung ausgegangen

werden, zumal anderenfalls schon jetzt bebaute bzw. für eine Bebauung vorbereitete Gebiet darunter fielen. Wenn aber ebenfalls entsprechend der Regionalen Raumordnung eine am Bedarf orientierte Bauleitplanung Wohnbauland schaffen soll, um das oben erläuterte Ziel, junge Familien am Ort halten, erreichen zu können, muß im Fall Elvershausen die Berücksichtigung des Vorsorgegebietes für die Erholung zurückstehen. Aufgrund der relativ kleinen betroffenen Fläche wird aber die Eignung dieses Landschaftsteils für die Erholung nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Nachdem Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft sowie für Natur und Landschaft diesen Bereich um den bisherigen Ortsrand Elvershausens offensichtlich gezielt aussparen, muß davon ausgegangen werden, daß eine bauliche Entwicklung des Ortes hier grundsätzlich möglich ist.

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Northeim ist die gesamte Ortslage Elvershausens Bestandteil eines größeren Gebietes für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft. Dies schließt aber eine Weiterentwicklung des Ortes nicht aus. Die ruhige Erholung ist im Bereich um Elvershausen auch weiterhin möglich, wenn hier eine Wohnbebauung entwickelt wird. Für den Planbereich selbst und die davon betroffenen unmittelbar angrenzenden Bereiche wird aber dem Belang der Deckung des Bedarfes an Wohnbauland der Vorrang gegeben.

Die Möglichkeiten einer Entwicklung Elvershausens sind in erheblichem Maß durch die umgebende Topographie eingeschränkt. Während im Süden das Rhumetal mit seinem Überschwemmungsgebiet eine räumliche Entwicklung Elvershausens verhindert, ist die Ortslage im Norden durch verhältnismäßig enge Tallagen und oft steil ansteigende Hänge geprägt, die zum Teil dem Landschaftsschutz unterliegen. Das führte in der Vergangenheit dazu, daß das letzte Neubaugebiet, das in mehreren Abschnitten entstand, bis auf eine Bergkuppe hinaufwuchs und dort durch eine größere randliche Grünfläche eingefaßt wurde, um eine Einbindung in die freie Landschaft zu erreichen und eine zu weitgehende Wirkung in die Landschaft hinein zu vermeiden. Es bestand Einigkeit darüber, daß in diesem Bereich Elvershausens die bauliche Entwicklung abgeschlossen sein muß.

Eine weitere Entwicklung ist derzeit nur noch in Verlängerung der Fliederstraße im Nordwesten Elvershausens möglich. Dort steigt das Gelände vergleichsweise sanft an. Es sind landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen, die aber nicht dem Landschaftsschutz unterliegen. Emittierende landwirtschaftliche Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden. Der Bereich liegt in günstiger Fußwegentfernung zur Ortsmitte. Auch wenn er nicht fußläufig erreichbar ist, ist über den relativ nahe gelegenen Bahnhaltepunkt in Katlenburg mit Anschluß nach Northeim und Göttingen eine Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz vorhanden.

Der Landkreis Northeim weist darauf hin, dass die regionale Vorausberechnung der Bevölkerung Niedersachsens für die Jahre 2002, 2007 und 2012 vorliegt. Danach könne die Gesamtbevölkerung in Katlenburg – Lindau bis 2012 um ca. 2 % sinken. Der Personenkreis, der für Hausbaumaßnahmen in Frage komme (25-45jährige) könnte allerdings um 534 Einwohner sinken. Das ist in dieser Alterssparte ein Rückgang um fast 25 %. Die Einwohnerzahl von Katlenburg – Lindau sinkt allerdings nach dieser Prognose um 40 % weniger als im Landkreisdurchschnitt. Die Wohnungsprognose der niedersächsischen Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen sehe für den Landkreis noch eine Steigerung von 4,2 % bis 2015 vor. Das sind absolut 2.783 Wohneinheiten. Auf den Ortsteil Elvershausen bezogen ergeben sich für diesen Zeitraum 14 zusätzliche Wohneinheiten. Zu berücksichtigen sei ferner, dass durch die beiden letzten Flächennutzungsplanänderungen bereits ca. 50 Baugrundstücke bereitgestellt wurden. In den Zeiten knapper Haushaltskassen bedürfe es einer vorsichtigen Einschätzung der Bevölkerungs-

entwicklung, um damit verbundene Kosten für Infrastruktur, Verkehr usw. niedrig zu halten. Dem schließt sich die Gemeinde Katlenburg-Lindau an; der Änderungsbereich für Wohnbaufläche wird gegenüber der ersten Planfassung verkleinert, so dass bei sinnvoller Abgrenzung die genannten 14 Baugrundstücke entwickelt werden können. Dies wird in der Anlage dargestellt.

Die jüngere Vergangenheit hat gezeigt, daß Elvershausen ein sehr attraktiver Wohnstandort ist. Abgesehen von der landschaftlich reizvollen Lage ist eine sehr gute Verkehrsanbindung vorhanden; insbesondere durch den Anschluß an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr im nahegelegenen Katlenburg. Dies hat in der jüngeren Vergangenheit zu der beschriebenen überdurchschnittlichen Entwicklung von Neubauflächen geführt, die anderenorts in diesem Maß nicht beobachtet werden konnte. Seit 1987 sind 53 Wohnhäuser neu entstanden; das entspricht einem Jahresdurchschnitt von über 3 Häusern. Es wird daher davon ausgegangen, daß der Eigenbedarf in Elvershausen nicht mit den ansonsten üblichen Maßstäben beurteilt werden kann. Diese Entwicklung soll nicht dadurch künstlich blockiert werden, daß man auf die Ausweisung weiterer Möglichkeiten zur Bebauung verzichtet. Trotz der Wohnbauentwicklung der letzten Jahre ist die Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz) von 777 (Stand 2.10.1990) auf heute 762 (Stand 30.9.2003) gesunken. Als Voraussetzung für ein lebensfähiges Dorf muß die Bevölkerung am Ort gehalten werden können. Mit sinkender Einwohnerzahl sinkt auch die Auslastung und damit die Wirtschaftlichkeit von Infrastruktureinrichtungen wie zum Beispiel der Busanbindung. Mit deren Abbau sinkt die Attraktivität des Ortes, so daß sich eine abwärtsführende Spirale ergeben kann. Umgekehrt kann mit stabiler oder besser steigender Einwohnerzahl die Infrastruktur besser ausgelastet werden, sie wird wirtschaftlicher, mehr und bessere Einrichtungen können sich lohnen, die Attraktivität des Ortes steigt. Das bedeutet, daß die Bevölkerung am Ort gehalten werden muß, wenn das Dorf lebensfähig bleiben und einem Ausbluten entgegengewirkt werden soll. So soll der im Dorf vorhandene Fleischerladen ebenso erhalten bleiben können wie die Schulbusse, die bislang den Ort mit sämtlichen Schulen der Umgebung verbinden.

Hinsichtlich der Abgrenzung des Änderungsbereiches muss eine Fläche in Anspruch genommen werden, die dem betroffenen Landwirt eine wirtschaftliche Bearbeitung der verbleibenden Ackerfläche ermöglicht. Darüber hinaus muß eine zukünftige Weiterentwicklung des Gebietes berücksichtigt werden, das heißt, daß der Änderungsbereich in ein größeres Gesamtkonzept passen muß, das gegebenenfalls in weiterer Zukunft realisiert werden könnte, wenn der Bedarf weiter anhalten sollte.

Das Gebiet fällt relativ leicht nach Osten ab und wird bislang ausschließlich als Acker genutzt. Wertvolle Biotop sind nicht vorhanden. Es liegt verhältnismäßig exponiert in der Landschaft, aber dies läßt sich aufgrund der topographischen Verhältnisse in Elvershausen nicht vermeiden. Zugunsten des Ausgleichs zu erwartender Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird im Norden des Änderungsbereiches bereits eine entsprechende Fläche für Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Für eine 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 Ende der Fliederstraße nach Norden**



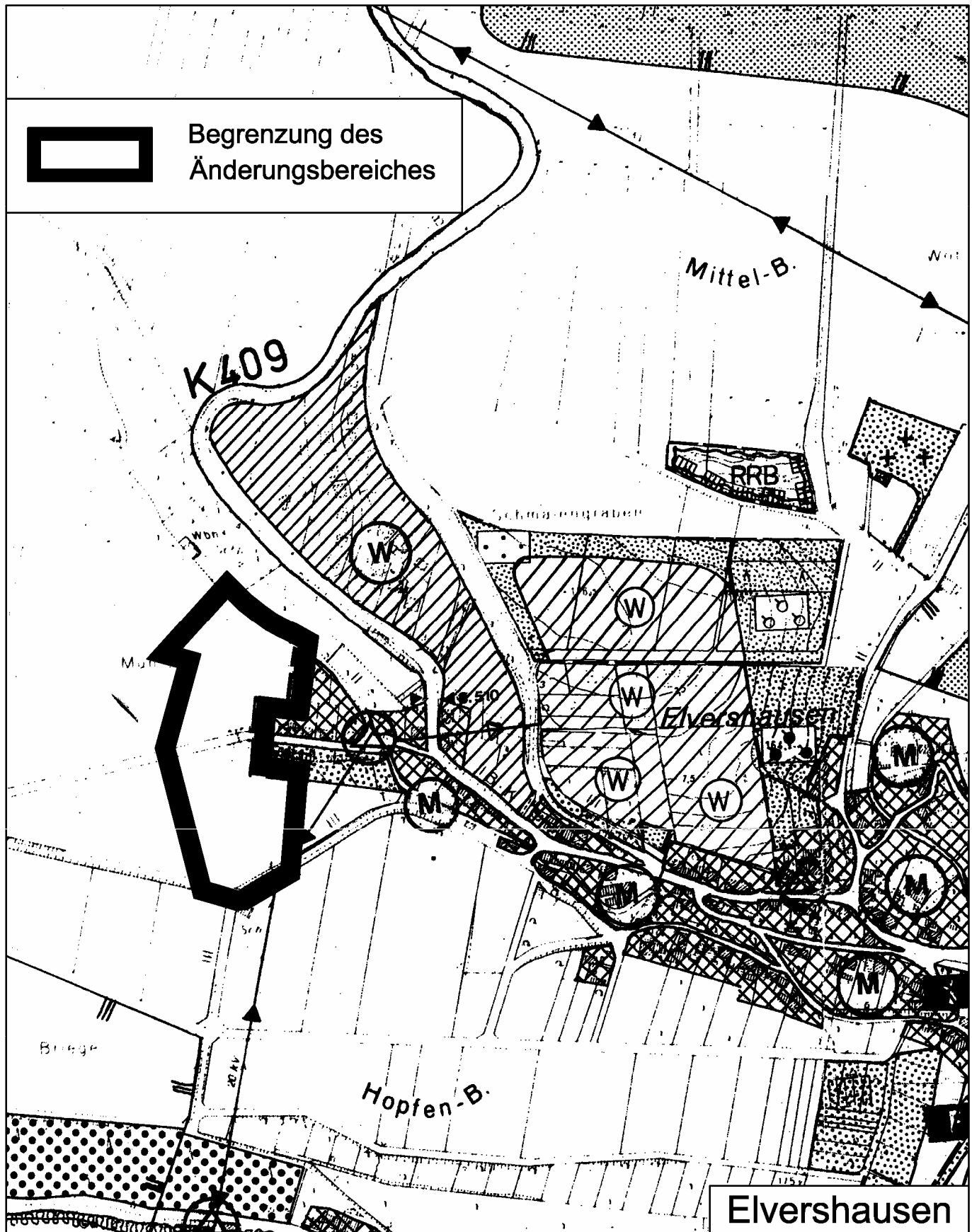
**Blick über die Fliederstraße nach Westen**

Die verkehrliche sowie die ver- und entsorgungstechnische Erschließung ist problemlos durch Anschluß an die vorhandenen Anlagen in der Fliederstraße möglich. Dies betrifft insbesondere auch die Löschwasserversorgung. Innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Erschließungsplanung wird dafür Sorge getragen, daß nach der Bebauung pro Zeiteinheit nicht mehr Regenwasser in die Vorflut gelangt als bisher. In diesem Zusammenhang ist innerhalb der Bebauungs- bzw. Erschließungsplanung dafür Sorge zu tragen, dass Hangwasser nicht in die neu geplanten, aber auch nicht in die unterhalb bereits bebauten Grundstücke eindringt.

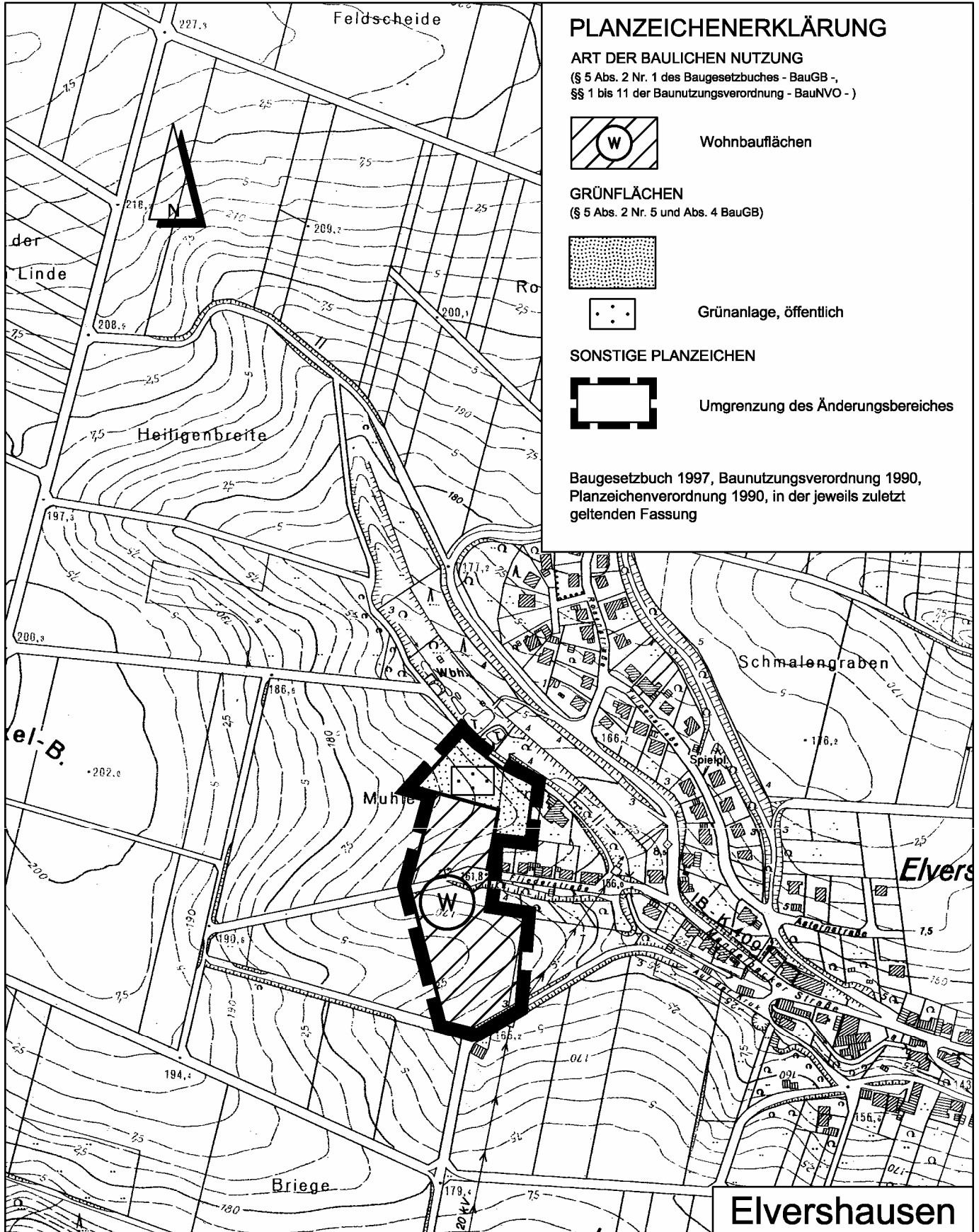
Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2,01 ha, davon sind ca. 1,54 ha als Wohnbaufläche und ca. 0,47 ha als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" ausgewiesen. Bislang wurde er als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten bisherigen Änderungen  
M 1:5.000



# Flächennutzungsplan, 18. 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 18. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Katlenburg – Lindau, den 17. NOV. 2004

(Siegel)

gez. Braun  
Bürgermeister

gez. Hagerodt  
Gemeindedirektor

Der VA/Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.10.03 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3)  
Der Aufstellungsbeschuß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 03.11.03 ortsüblich bekanntgemacht.

Katlenburg – Lindau, den 17. NOV. 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 November 2003

**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 28.06.04 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 05.07.04 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 21.07.04 bis zum 20.08.04 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Katlenburg – Lindau, den 17. NOV. 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 16.11.04 beschlossen.

Katlenburg – Lindau, den 17. NOV. 2004

(Siegel)

gez. Hagerodt  
Gemeindedirektor

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung

(Az.: 204.1.21101-55007-018/2287)

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 29.12.2004

(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 28. JAN. 2005 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 28. JAN. 2005 wirksam geworden.

Katlenburg – Lindau, den 31. JAN. 2005

(Siegel)

gez. Hagerodt  
Gemeindedirektor

### Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

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