

KATLENBURG - LINDAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

13. ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGSBERICHT MIT PLANZEICHNUNGEN

Stand der Planung: 7.9.1998	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	Feststellungs- beschluß
	Genehmigt	Auflagen eingearbeitet	Bekanntgemacht

1. Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Elvershausen.

2. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Für Elvershausen wurde vor einiger Zeit im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes eine neue Wohnbaufläche ausgewiesen, für die derzeit der Bebauungsplan aufgestellt wird. Für die dort vorgesehenen Baugrundstücke haben sich innerhalb kürzester Zeit so viele Interessenten gefunden, daß der Bedarf nicht gedeckt werden kann. Nach wie vor liegen für Elvershausen Anfragen für weitere Baugrundstücke von jungen Familien aus dem Ort selbst vor, so daß sich die Gemeinde veranlaßt sieht, weitere Baugrundstücke bereitzustellen, um den Einheimischen die Möglichkeit geben zu können, im Ort zu bleiben, weil sie daran interessiert sein muß, junge Familien in Elvershausen zu halten. Dadurch wird die Lebensfähigkeit dieses Ortsteils gestärkt. Das entspricht auch den Zielen der Dorferneuerung.

Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken, für den an anderer Stelle innerhalb der Ortslage keine Freiflächen oder auch umzunutzende Bereiche vorhanden sind, 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. Abgesehen von dem hier beplanten Bereich wäre eine Wohnbauentwicklung nur noch am Ende der Fliederstraße in der Flurbezeichnung "Muhle" am Westrand Elvershausens denkbar (siehe Seite 6). Allerdings würde es sich hier eher um eine unerwünschte fingerförmige Erweiterung der Ortslage in die freie Landschaft hinein handeln, und das Gebiet erreicht in etwa dieselbe Höhenlage wie der Änderungsbereich. Unter Berücksichtigung des den Ort umgebenden Landschaftsschutzgebietes somit keine Fläche in Elvershausen vorhanden, die besser für die benötigte Wohnbauflächenausweisung geeignet wäre. In dem hier vorgesehenen Bereich hat in der Vergangenheit bereits eine Wohnbauentwicklung stattgefunden, weil unter Berücksichtigung der Topographie und des Landschaftsschutzes hier am ehesten eine Bebauung möglich und sinnvoll war. Die Topographie ermöglicht noch einen weiteren Entwicklungsschritt nach Norden; danach fällt das Gelände zur ortsabgewandten Seite ab, so daß eine Schmutzwasserentsorgung über den Geltungsbereich dieser Änderung hinaus in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen nicht mehr möglich wäre. Der Ort muß somit in dem hier vorgesehenen Baugebiet seinen Abschluß finden.

Eine bedarfsgerechte Entwicklung der Siedlungsstruktur im ländlichen Raum entspricht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Norder-Heim. Eine am Bedarf orientierte Bauleitplanung habe entsprechende Wohnbauflächen zu schaffen. Nach dessen Planzeichnung liegt der Änderungsbereich bereits in Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft bzw. für Natur und Landschaft. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, daß diese Gebiete 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 keine Entwicklung mehr möglich wäre. Angesichts eines Maßstabes von 1:50.000 kann nicht von einer parzellenscharfen Abgrenzung ausgegangen werden, zumal anderenfalls davon 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 der Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft und die Natur und Landschaft zurückstehen. Aufgrund der relativ kleinen betroffenen Fläche wird aber die Funktionsfähigkeit für die beiden genannten Belange nicht grundsätzlich infrage gestellt, zumal die Abgrenzung des Gebietes nunmehr in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde so erfolgt, daß eine möglichst weitgehende Einbindung in das Landschaftsbild erreicht werden kann. Hier ist insbesondere zu berücksichtigen, daß bereits durch die Planung des Baugebietes "Nördlich der A sternstraße" gegenüber dem bisherigen Stand der Bebauung eine optische Inanspruchnahme des hier liegenden Höhenrückens erfolgt, so daß der zusätzliche Eingriff keine entscheidend verändernde Auswirkung auf das Landschaftsbild haben kann. Die vorliegende weiterführende Planung erfolgt in Abstimmung mit den betroffenen Landwirten, so daß die Inanspruchnahme der betroffenen landwirtschaftlichen Fläche verträglich ist. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Wohnbauentwicklung ist notwendig, weil andere Flächen hierfür nicht zur Verfügung stehen. Diesem Belang wird somit hier in dem angegebenen begrenzten Umfang der Vorrang vor dem des Bodenschutzes und der Landwirtschaft eingeräumt.

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 Erschließung des Bereiches ist bereits von Süden her durch die Freihaltung einer Straßenfläche in Anbindung an die A sternstraße vorgesehen. Der benachbarte Bebauungsplan sieht dies so vor. Eine Einbeziehung des westlichen Hohlweges, der im Rahmen der Dorferneuerungsplanung als besonders wertvoll aus Sicht des Naturschutzes erkannt worden ist, erfolgt nicht. Aus diesem Grund wird der Weg, der lediglich durch die Landwirtschaft und Spaziergänger genutzt wird, nicht in den Geltungsbereich einbezogen, sondern verbleibt dementsprechend in seiner bisherigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Das Gebiet wird in dem leicht nach Süden geneigten Bereich ausschließlich als Acker genutzt. Wertvolle Biotope sind vorhanden. Es liegt verhältnismäßig exponiert in der Landschaft, aber dies läßt sich aufgrund der topographischen Verhältnisse in Elvershausen nicht vermeiden. Aufgrund der Bedenken der Unter Naturschutzbehörde wegen der besonders exponierten Lage des Änderungsbereiches wurde eine Eingrünung in die Plandarstellungen aufgenommen, die öffentlich sein wird und damit besser umsetzbar als eine Darstellung von Grünflächen innerhalb der privaten Grundstücke. Die Abgrenzung orientiert sich an den Höhenlinien. Gegenüber der ursprünglichen Planung wird das Wohngebiet verkleinert, um im Zusammenhang mit der Ein-

grünung dem Belangen des Schutzes des Landschaftsbildes weitestmöglich entgegenkommen zu können. Dies kann der beigelegten Erschließungsskizze entnommen werden. Östlich grenzt ein Hang als Grünland, teils mit Nadelholzbewuchs, an, der sich für Ausgleichsmaßnahmen anbietet und dementsprechend dargestellt wird.

Die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Änderungsbereiches können weiterhin in dieser Weise genutzt werden. Die betroffenen Eigentümer sind mit der vorgesehenen Planung einverstanden.

Die Bezirksregierung Braunschweig hält es für möglich, daß in dem Gesamtbereich Überreste einer mittelalterlichen Burganlage vorhanden sein könnten. Bei den konkreten Erdbaumaßnahmen ist daher eine vorherige Abstimmung mit dem Institut für Denkmalpflege erforderlich.

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, daß durch die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Immissionen durch Geräusche, Gerüche und Staub auf den Änderungsbereich einwirken können, die aber das ortsübliche und zu duldende Maß nicht überschreiten.

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist problemlos möglich. Es wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt, daß nach der Bebauung nicht mehr Oberflächenwasser an die Vorflut abgegeben wird, als dies bislang der Fall war. Hierzu wird eine Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken in einer natürlichen Senke dargestellt, dessen Standort mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde und das in naturnaher Weise anzulegen ist. Die Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes wird nachrichtlich dargestellt, wobei die Planung dem Charakter des Gebietes und dem Schutzzweck der Verordnung nicht widerspricht. Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 4,29 ha, davon ca. 1,88 ha als Wohnbaufläche, ca. 0,55 ha für das Regenwasserrückhaltebecken, ca. 0,81 ha als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" und ca. 1,05 ha als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstbaumwiese". Er wurde bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Redaktionelle Ergänzung:

Der Erläuterungsbericht zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Katlenburg-Lindau wird entsprechend der Verfügung der Bezirksregierung Braunschweig vom 10.03.1999 auf Seite 4 Abs. 5 vor dem letzten Satz wie folgt redaktionell ergänzt:

"Vor der Verwirklichung etwaiger baulicher Anlagen im Bereich des Regenrückhaltebeckens, auch derer, die keiner Baugenehmigung bedürfen, ist rechtzeitig zuvor beim Landkreis Northeim eine Ausnahme gem. § 4 der Verordnung für das Landschaftsschutzgebiet "Westerhöfer Bergland Langfast" zu beantragen."

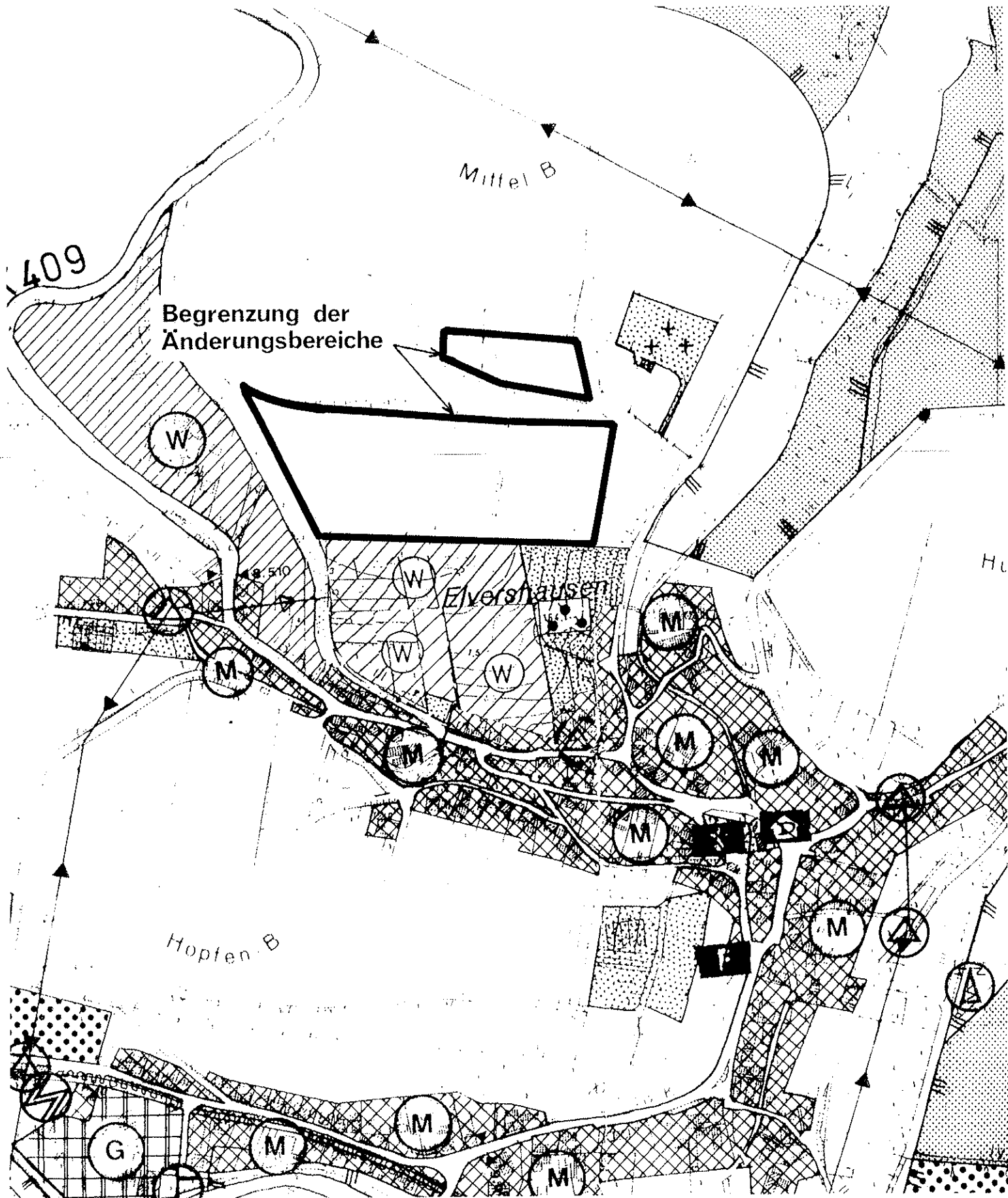
Katlenburg-Lindau, 24.03.1999

Gemeinde Katlenburg-Lindau
Der Gemeindedirektor

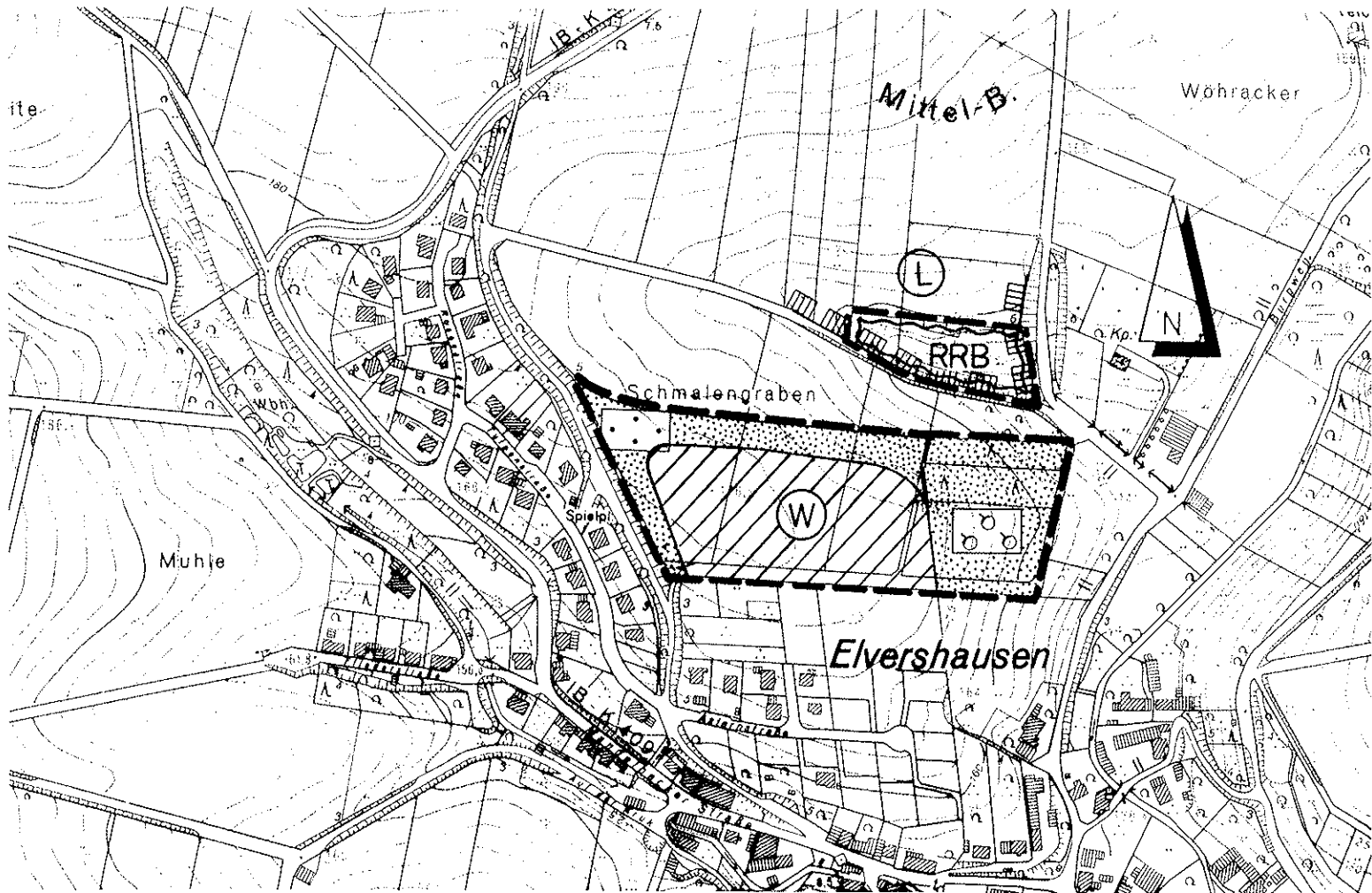
gez. Hagerodt (Siegel)

Hagerodt

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen Nr. 1-11, M 1:5.000

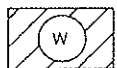


Flächennutzungsplan, 13. Änderung, M 1:5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



Wohnbauflächen

GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

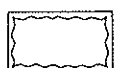


Grünanlage, öffentlich



Obstbaumwiese, öffentlich

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

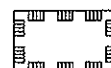


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB

Regenrückhaltebecken

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts



Landschaftsschutzgebiet (nachrichtlich)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Änderungsbereiches

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

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (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 13. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus dem Erläuterungsbericht und der Planzeichnung beschlossen.

Katlenburg - Lindau, den 03.12.98

(Siegel) gez. Hagerodt
 Gemeindedirektor
gez. Braun
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 2.2.1998 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3) Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.2.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Katlenburg - Lindau, den 03.12.98

(Siegel) gez. Hagerodt
 Gemeindedirektor

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im Januar 1998



Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 9.6.1998 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 24.6.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 13.7.1998 bis zum 12.8.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Katlenburg - Lindau, den 03.12.98

(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 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 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 Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 24.11.1998 beschlossen.

Katlenburg - Lindau, den 03.12.98

(Siegel) gez. Hagerodt
 Gemeindedirektor

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 204.21101-55007-13, Änd.) 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 10.03.1999

(Siegel) Bezirksregierung Braunschweig
 im Auftrage
 gez. Arneemann

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 01.04.99 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 01.04.99 wirksam geworden.

Katlenburg - Lindau, den 15.04.99

(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 Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde
- 4) Nur soweit erforderlich