

# **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

## **SAMTGEMEINDE GIEBOLDEHAUSEN**

**GENEHMIGT AM 10. OKTOBER 1980**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Änderung / Stand Juli 80**

## INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
Kartenausschnitte i.M. 1 : 10 000 - Gieboldehausen - Bilshausen	4
Kartenausschnitte i.M. 1 : 10 000 - Bodensee - Krebeck - Krebeck OT Renshausen - Rhumspringe - Rollshausen OT Germershausen - Rüdershausen -Wollbrandshausen -	5
Gemeinde Gieboldehausen	
Änderungsbereiche 1 und 6	6
Änderungsbereich 2	7
Änderungsbereiche 3 bis 5	8
Gemeinde Bilshausen	
Änderungsbereiche 1 und 3	9
Gemeinde Bodensee	
Änderungsbereich 1	9
Gemeinde Krebeck	
Änderungsbereich 1	10
Gemeinde Krebeck - Ortsteil Renshausen	
Änderungsbereich 1	11
Änderungsbereich 2	11
Gemeinde Rhumspringe	
Änderungsbereich 1	11
Gemeinde Rollshausen - Ortsteil Germershausen	
Änderungsbereich 1	12
Gemeinde Rüdershausen	
Änderungsbereich 1	12
Gemeinde Wollbrandshausen	
Änderungsbereich 1	12
Änderungsbereiche 2 und 3	13
 <u>Maß der baulichen Nutzung</u>	
Gemeinde Gieboldehausen	13
Gemeinde Bilshausen	14
Gemeinde Rhumspringe	14
Gemeinde Rüdershausen	14
Schlußblatt	15

I. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
DER SAMTGEMEINDE GIEBOLDEHAUSEN

---

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat in der Zeit von 1973 bis 1978 den Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 20.2.1978 von der Regierung Hildesheim genehmigt und am 20.4.1978 im Amtsblatt des Landkreises Göttingen bekannt gemacht.

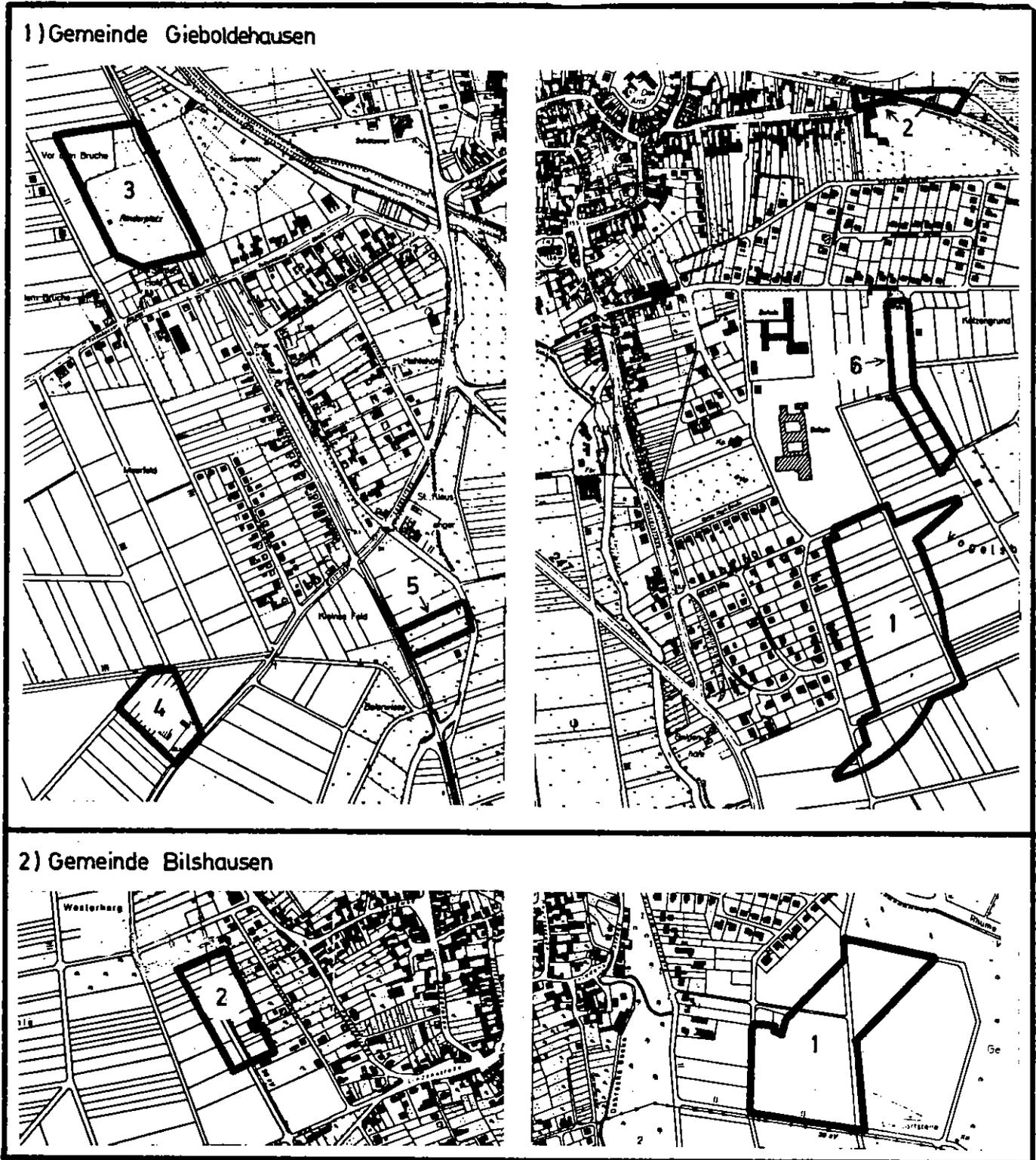
Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 26.10.1979 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Änderungsbereiche sind, wie auf Blatt 4 u. 5 i.M. 1 : 10 000 dargestellt, begrenzt.

# ÄNDERUNGSBEREICHE

Änderungen sind in folgenden Gemeinden bzw. Ortsteilen für die dargestellten und durch Nummern gekennzeichneten Bereiche vorgesehen:

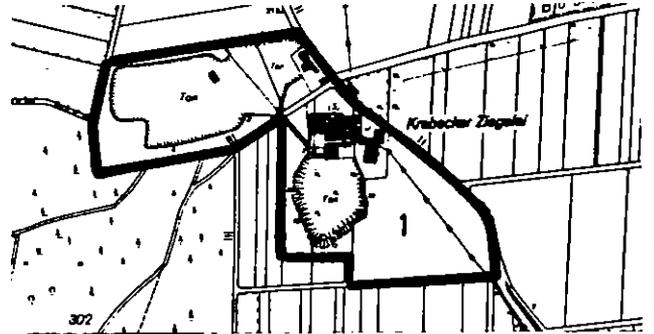
Kartenausschnitte i. M. 1 : 10000



3) Gemeinde Bodensee



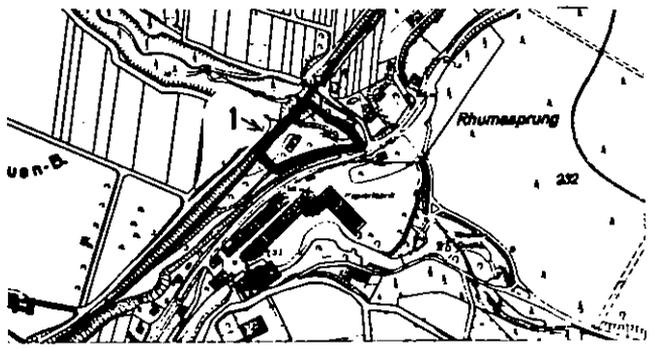
4) Gemeinde Krebeck



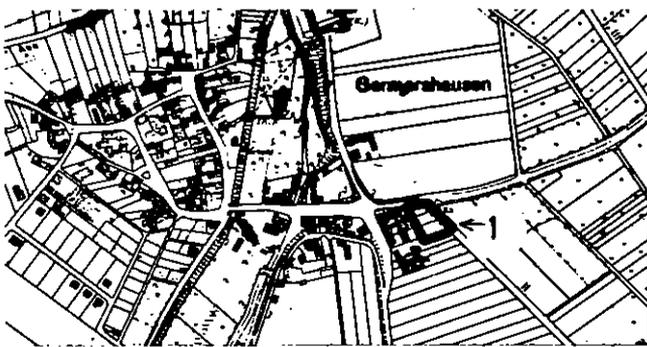
5) Gemeinde Krebeck OT. Renshausen



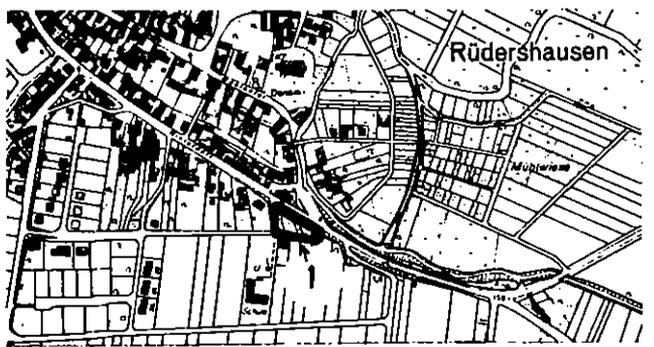
6) Gemeinde Rhumspringe



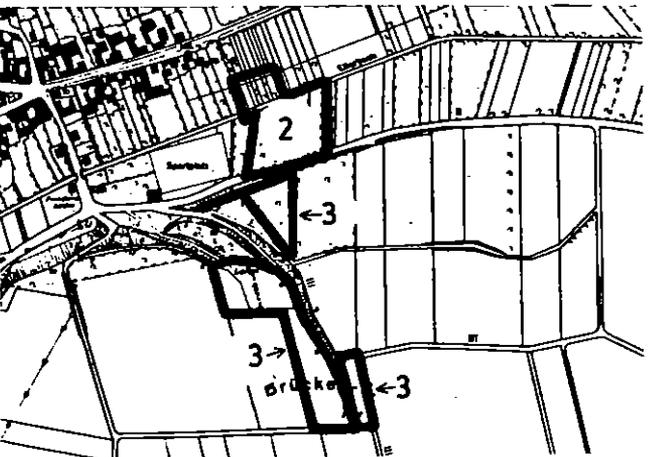
7) Gemeinde Rollshausen OT. Germershausen



8) Gemeinde Rüdershausen



9) Gemeinde Wollbrandshausen



## 1) Gemeinde Gieboldehausen

### Änderungsbereiche 1 und 6

Die Änderung weist für diese Bereiche Wohnbaufläche aus. Auf Grund der großen Baulandnachfrage und des zu geringen Angebotes wird es erforderlich, kurzfristig weitere Wohnbauflächen bereitzustellen. Trotz der rückläufigen Bevölkerungszahlen ist die Nachfrage an Wohnbaufläche enorm hoch. Sie entstand zu einem Teil aus der Ortssanierung und weiterhin aus dem steigenden Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche aufgrund der gestiegenen Ansprüche. Hierdurch tritt eine gewisse Ausdünnung im Ortskern ein, die jedoch durch das förmliche Sanierungsgebiet durch die Gemeinde ständig unter Kontrolle bleibt, sodaß eine Entvölkerung des Ortskernes nicht eintreten kann.

Um die künftige Wohnbauentwicklung städtebaulich sinnvoll wachsen zu lassen, hat die Gemeinde für den Bereich der Vogelsburg einen Erschließungsentwurf aufgestellt und ihn mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. In diesen Plan sind wesentliche verkehrliche Belange berücksichtigt, um eine reibungslose An- und Abfahrt zum bzw. vom Schulzentrum zu erhalten. Dabei wurde es erforderlich, die innerörtliche Hauptverkehrsstraße (Dechant-Rexhausen-Straße) durch das Gebiet Vogelsburg an die B 247 anzubinden, sodaß der Schulbusverkehr den Ortskern nicht mehr belastet und den fußläufigen Verkehr zum Schulzentrum nur noch an der Schule berührt.

Da von Seiten des Straßenbauamtes und der Polizeidienststelle Duderstadt erhebliche Bedenken gegen die Anbindung der Hauptverkehrsstraße an die freie Strecke der B 247 geltend gemacht worden sind, hat die Gemeinde Gieboldehausen eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben wobei die Belange des Schulbusverkehrs maßgebend sein sollen. Um hier der Gemeinde nicht vorzugreifen, da die Untersuchungen noch nicht abgeschlossen sind, wird die Anbindung im Flächennutzungsplan aufrechterhalten.

Die Begrenzung der Wohnbaufläche ist daher so gewählt, daß die aufgezeigte Straßenanbindung in der ausgewiesenen Wohnbauerweiterungsfläche enthalten ist. Im übrigen ist die Schulstraße in ihrer Ausbaubreite sowie ihrer Führung unmittelbar durch den Ortskern nicht geeignet, die verkehrliche Ver- und Entsorgung des gesamten Wohnbaugebietes Vogelsburg und des Schulzentrums aufzunehmen.

Die Reduzierung der Gemeinbedarfsfläche Schule ist in einem Vorgespräch mit dem Landkreis Göttingen-Schulaufsicht abgestimmt worden. Hier bestehen zu der geplanten Änderung keine Bedenken.

Von Seiten der Grenzschutzverwaltung Nord wurde auf eine mögliche Beeinträchtigung der zukünftigen Wohnbebauung durch ein 1000 m entferntes Übungsgelände mit Handgranatenwurfstand hingewiesen. Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich sollten diese Probleme besonders beachtet werden, sodaß Konflikte nicht auftreten werden.

#### Änderungsbereich 2

Nördlich der Ohlenroder Straße gegenüber dem Paterhof wird die gemischte Baufläche über die Ortsdurchfahrtsgrenze (im Osten) hinaus erweitert. Dies ist aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll, da sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind.

Die Fläche wurde vor Jahren aufgefüllt und wird z.Zt. als Lagerplatz genutzt, der nicht zu einem wohlgestalteten Ortsbild beiträgt. Um diese Fläche einer geordneten Nutzung zuzuführen, ist auch gegen die Bedenken des Landkreises diese Ausweisung beibehalten worden. Da ein Teilbereich ausserhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegt, wird vom Straßenbauamt Gandersheim darauf hingewiesen, daß Zufahrten zur freien Strecke der Kreisstraße nicht zugelassen werden. Dies ist bei Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten.

### Änderungsbereich 3

Die landwirtschaftliche Fläche zwischen der Bundesbahnstrecke im Osten und dem Baugebiet " Unter dem Lohberg " im Westen wird als Erweiterung zu den westlich der Bahn gelegenen Sportflächen angesehen. Diese Sportfläche ist für Tennisanlagen vorgesehen. Hierfür sind bereits detaillierte Planungen vom Tennis-Club Gieboldehausen aufgestellt worden. Die Erschließung dieser Fläche soll von der Totenhäuser Straße entlang der Bahn erfolgen.

### Änderungsbereich 4

Die gewerbliche Baufläche soll sinnvollerweise so erweitert werden, daß die gesamten Grundstücksflächen der gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Z. Zt. sind die Flächen für diese oder jene Nutzung (Landwirtschaft und Gewerbe) nicht verwendbar. Da diese Erweiterung der gewerblichen Baufläche nur gering ist, wird es nicht für erforderlich gehalten, an anderer Stelle diese Fläche wieder auszusparen.

Das Gebiet grenzt im Südosten an die B 27. Zufahrten zur freien Strecke der B 27 sind nicht beabsichtigt, da die Fläche über Ortsstraßen erschlossen wird. Die Anbindung des Gewerbegebietes Meerfeld wird im Zuge des Ausbaues der B 27 geregelt.

### Änderungsbereich 5

Südlich der Molkerei Gieboldehausen an der Bundesbahnstrecke ist in Privatinitiative eine vorhandene Feldscheune in eine Reithalle umgebaut worden. Die Aussenanlagen sind entsprechend hergerichtet worden. Da diese Anlage den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie den Zielen der Samtgemeinde nicht entgegensteht, will die Samtgemeinde den Flächennutzungsplan entsprechend der tatsächlichen Nutzung korrigieren.

Da der Bereich von landwirtschaftlichen Flächen umrahmt wird und über einen asphaltierten landwirtschaftlichen Weg erschlossen wird, erscheint es städtebaulich sinnvoll, diese Einrichtung mit vorwiegender Grünflächenanlage als "Grünfläche- Reitplatz" auszuweisen.

## 2) Gemeinde Bilshausen

### Änderungsbereich 1 und 2

Die Gemeinde Bilshausen hat für ihre Wohnbauentwicklung im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde den Bereich des Westerberges erhalten. Hierfür hat die Gemeinde einen Erschließungsentwurf aufstellen lassen und eingehend beraten. Dabei stellte sich heraus, daß die Grundstückseigentümer in keiner Weise ihre Flächen als Bauland zur Verfügung stellen wollen. Das Gegenteil stellte sich jedoch im Nachbarbereich des Baugebietes "Hessenberg" ein. Hier sind die Eigentümer bereit, ihre Flächen als Bauland zu veräußern. Somit blieb der Gemeinde keine andere Alternative als für den Bereich des "Hessenberges" die Wohngebietsausweisung zu beantragen und dafür am "Westerberg" die Flächen in Flächen für die Landwirtschaft zurückzustufen.

Die Landwirtschaftskammer Hannover -Landbau-Aussenstelle- weist darauf hin, daß es in einem Teil des geplanten Wohngebietes zu Geruchsbelästigungen durch den nahe gelegenen Aussiedlerhof (Abstand ca. 70 m) kommen kann. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich ist darauf zu achten, daß Konfliktsituationen vermieden werden.

## 3) Gemeinde Bodensee

### Änderungsbereich 1

Die Ausweisung der gewerblichen Baufläche ist ausschließlich für den Eigenbedarf vorgesehen. Da bereits die Grundstücke entlang der L 523 bebaut sind, ist die geplante Gebietserweiterung nur für die vorhandenen Betriebe vorteilhaft. Bei der Betrachtung des Baubestandes kann festgestellt werden, daß nur bauliche Anlagen, die in einem Gewerbegebiet zulässig sind, vorhanden sind. Um eine Unterwanderung des Bereiches mit Wohnhäusern zu vermeiden, ist das gesamte Gebiet einschließlich der vorhandenen Bebauung als gewerbliche Baufläche ausgewiesen worden.

#### 4) Gemeinde Krebeck

##### Änderungsbereich 1

In der Ortslage Krebeck befindet sich ein Gewerbebetrieb in räumlich beengten Verhältnissen. Dieser beabsichtigt, an den Ortsrand auszusiedeln. Da der Betrieb seine Personalpolitik auf den Ort Krebeck abgestimmt hat, ist eine Aussiedlung in den zentralen Ort nicht möglich. Weiterhin ist die Ortsnähe (Krebeck) erforderlich, da ein wesentlicher Teil der Beschäftigten zu Fuß oder per Fahrrad den Betrieb erreichen möchte. Zu diesem Zweck bietet sich die Fläche vor der Krebecker Ziegelei an. Hierfür ist die Erschließung als gesichert anzusehen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes muß jedoch darauf geachtet werden, daß die Straßenbreite so ausgelegt wird, daß eine Fußweg- bzw. kombinierte Fuß- und Radwegverbindung zur Ortslage gebaut werden kann. Die stillgelegte Krebecker Ziegelei hat in der Zwischenzeit eine Umnutzung erfahren. Hier hat sich ein Reiterverein niedergelassen. Er nutzt die Abbauf Flächen als Freianlagen (Tunierplatz u.a.) und die Gebäude als Reithalle und Stallgebäude. Da diese Nutzung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen steht und die Samtgemeinde diese Nutzung befürwortet, wird der Flächennutzungsplan den Gegebenheiten angepaßt. Die Änderung weist für den Bereich der Krebecker Ziegelei Reitsportanlage aus.

Zu dieser Ausweisung sind Bedenken vom Landkreis Göttingen sowie vom Amt für Agrarstruktur und der Landwirtschaftskammer vorgebracht worden. Die Lage des ausgewiesenen Gewerbegebietes wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde eingehend geprüft. Man kam zu dem Ergebnis, die ausgewiesene Gewerbefläche dort zu belassen, da sie ohne großen Erschließungsaufwand erschlossen werden kann, dabereits sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße vorhanden sind. Weiterhin ist am Ortsrand von Krebeck keine so topographisch günstige Fläche vorhanden.

Um eine gute Eingliederung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild zur erreichen, sollte bei Aufstellung von Bebauungsplänen für diesen Bereich eine Bindung an die Bepflanzung der Randbereiche sowie der Freiflächen in angemessenem Rahmen vorgenommen werden.

Die Bedenken der Landwirtschaftskammer und des Amtes für Agrarstruktur sind dahingehend berücksichtigt, daß für den im Änderungsbereich liegenden Vollerwerbshof für die Hofstelle ca. 0,5 ha Erweiterungsfläche (landwirtschaftlich genutzte Fläche) ausgewiesen worden ist.

#### 5) Gemeinde Krebeck Ortsteil Renshausen

##### Änderungsbereich 1

Für die z.Zt. im Ortskern von Renshausen ausgewiesenen Grünflächen (Dauerkleingärten) besteht in der Größenordnung kein Bedarf. Hier sollen die Flächen westlich und östlich der "Schäfergasse" einer Bebauung zugeführt werden. Die Fläche liegt an der ausgebauten "Schäfergasse" und gilt als voll erschlossen. Aufgrund der angrenzenden MD- (Dorfgebiets) - Ausweisung ist diese Fläche dementsprechend als Dorfgebiet in der Änderung festgesetzt worden.

##### Änderungsbereich 2

Im Süden der Ortslage zwischen Burgstraße und Hainberg soll zur Abrundung des Ortsrandes eine Parzelle in die Dorfgebietsausweisung einbezogen werden. Für dieses Grundstück ist die Erschließung vorhanden. Hier könnte § 34 Abs. 2 BBauG Anwendung finden.

#### 6) Rhumspringe

##### Änderungsbereich 1

Die Fläche gegenüber dem ausgewiesenen Industriegebiet an der Rhumequelle ist z.Zt. als Grünfläche ausgewiesen. Auf dieser Fläche standen drei Wohnhäuser. Eines dieser Wohnhäuser wurde durch Feuer zerstört und soll an gleicher Stelle wieder errichtet werden. Diese Absicht ist jedoch durch die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes zum Scheitern verurteilt. Um hier eine Abhilfe zu schaffen und die bestehenden Gebäude abzusichern, soll -nur auf die bebauten Bereiche bezogen- Wohnbaufläche mit erhöhter Emissionsbelastung (60/45 d B(A) Tag/Nacht) aufgrund der benachbarten Papierfabrik ausgewiesen werden. Diese Festsetzung ist auf Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes getroffen worden.

7) Gemeinde Rollshausen Ortsteil Germershausen

Änderungsbereich 1

Im Südosten der Ortslage Germershausen südlich der K 106 soll die Dorfgebietsausweisung für drei Grundstücke über die gesamte Grundstückstiefe erweitert werden. Der Bedarf ergibt sich daraus, daß die z.Zt. ausgewiesenen Flächen bereits überbaut sind und den Grundstückseigentümern keinen Entwicklungsraum mehr geben.

8) Gemeinde Rüdershausen

Änderungsbereich 1

Zwischen der K 107 und der Schulstraße ist z.Zt. eine Grünfläche im F.-Plan sowie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesen. Die Gemeinde betreibt im Moment die Änderung des B.-Planes, um auch diese Fläche der Wohnbebauung zuzuführen. Eine Bebauung dieser Fläche ist möglich. Die Erschließung ist über die Schulstraße gesichert.

9) Gemeinde Wollbrandshausen

Änderungsbereich 1

Die Gemeinde Wollbrandshausen benötigt für die Eigenentwicklung eine gewerbliche Baufläche, da ein Gewerbebetrieb neu bauen bzw. erweitern will. Hier bietet sich die Dreiecksfläche an der Straße "Am Höherberge" an zumal der Betrieb die dort stehende Feldscheune schon als Lager nutzt. Die Erschließung sowie die Be- und Entwässerung dieses Gebietes ist ohne großen Aufwand sicherzustellen.

Obwohl dieser Betrieb auch in einem MD - Gebiet möglich wäre, wird von dieser Ausweisung abgesehen, um eine mögliche Unterwanderung mit Wohngebäuden im Hinblick auf die nahe gelegene Bundesstraße 27 zu vermeiden.

## Änderungsbereich 2

Zur Ergänzung der Sport- und Freizeitanlagen im Südosten der Ortslage benötigt die Gemeinde Flächen für die Naherholung. Der z.Zt. wirksame Flächennutzungsplan weist nur den Bestand aus und gibt der Gemeinde keinen Erweiterungsraum. Die Gemeinde beabsichtigt auf lange Sicht, das Sport- und Freizeitangebot durch Tennisplätze und eine öffentliche Grünanlage zu ergänzen.

## Änderungsbereich 3

Im Zuge der Flurbereinigung wurden die Flächen des Änderungsbereiches 3 aufgeforstet. Hier soll der Flächennutzungsplan der derzeitigen Nutzung entsprechend angepaßt werden.

Vom Amt für Agrarstruktur wird empfohlen, diese Fläche in das vorhandene Landschaftsschutzgebiet aufzunehmen. Aus der Sicht der Gemeinde bestehen dagegen keine Bedenken.

## Maß der baulichen Nutzung

Die 1. Änderung hat in den Bereichen, in denen Baugebiete ausgewiesen sind, Geschößflächenzahlen dargestellt. Für die Wohnbauflächen ist eine Darstellung der mittleren Geschößfläche nicht erforderlich. Da jedoch jetzt schon zu erkennen ist, wie intensiv die Wohnbauflächen genutzt werden sollen, wird folgende Übersicht gegeben:

### Gieboldehausen

#### Änderungsbereiche 1 und 6

Für diese Gebiete hat die Gemeinde Gieboldehausen einen Erschließungsentwurf aufgestellt. Daraus geht hervor, daß der Bereich mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut werden soll. Somit kann von einer mittleren Geschößflächenzahl von 0,5 ausgegangen werden.

## Bilshausen

### Änderungsbereich 1

Nach den derzeitigen Bedürfnissen der Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Bilshausen sind Baugrundstücke für ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser erforderlich. Danach kann von einer mittleren Geschoßfläche von 0,5 ausgegangen werden.

## Rhumspringe

### Änderungsbereich 1

Dieser Bereich ist zu ca 66 % bebaut. Hier ist nur mit einem neu zu erreichenden Gebäude zu rechnen. Die mittlere Geschoßflächenzahl ist mit 0,4 angenommen.

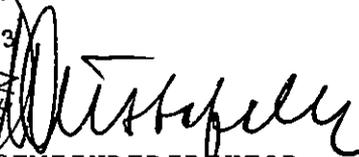
## Rüdershausen

### Änderungsbereich 1

Die Gemeinde Rüdershausen hat z.Zt. die Änderung des Bebauungsplanes "An der Schule" im Verfahren. Somit kann eine mittlere Geschoßflächen von 0,4 angegeben werden.

DER ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN -  
1. ÄNDERUNG - DER SAMTGEMEINDE GIEBOLDEHAUSEN  
BESTEHT AUS 15 BLATT.

GIEBOLDEHAUSEN, DEN 07.07.1980

  
  
  
SAMTGEMEINDEBÜRGERMEISTER SAMTGEMEINDEDIREKTOR