

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

SAMTGEMEINDE

GIEBOLDEHAUSEN

ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.Änderung /Stand Mai 82

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
Kartenausschnitt i.M. 1 : 10 000 - Gieboldehausen	5
Kartenausschnitte i.M. 1 : 10 000 - Gieboldehausen - Bilshausen	6
Kartenausschnitte i.M. 1 : 10 000 - Bodensee - Krebeck - Rhumspringe - Rhumspringe OT Lütgenhausen - Rollshausen -	7
Kartenausschnitte i.M. 1 : 10 000 - Rollshausen OT Germershausen - Rüdershausen - Wollbrandshausen - Wollershausen -	8
Allgemeines	9
Gemeinde Gieboldehausen	
Änderungsbereich 1	10
Änderungsbereiche 2 und 3	11
Änderungsbereiche 4 und 5	12
Änderungsbereich 6	13
Gemeinde Bilshausen	
Änderungsbereich 1	15
Änderungsbereich 2	16
Änderungsbereich 3	16
Gemeinde Bodensee	
Änderungsbereich 1	19
Gemeinde Krebeck	
Änderungsbereich 1	21
Gemeinde Rhumspringe	
Änderungsbereiche 1 und 2	22
Gemeinde Rhumspringe OT Lütgenhausen	
Änderungsbereich 1	24

	SEITE
Gemeinde Rollshausen	
Änderungsbereich 1 und 2	25
Änderungsbereich 3	26
Änderungsbereich 4	26
Gemeinde Rollshausen OT Germershausen	
Änderungsbereiche 1 und 2	28
Gemeinde Rüdershausen	
Änderungsbereich 1	30
Gemeinde Wollbrandshausen	
Änderungsbereich 1	31
Gemeinde Wollershausen	
Änderungsbereich 1	32
Auszüge aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	
Gieboldehausen	33/34/35
Bilshausen	36/37
Bodensee	38
Krebeck	39
Rhumspringe	40
Rhumspringe OT Lütgenhausen	41
Rollshausen	42
Rollshausen OT Germershausen	43
Rüdershausen	44
Wollbrandshausen	45
Wollershausen	46
Richtfunktrasse	47
Schlußblatt	48

II. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER SAMTGEMEINDE GIEBOLDEHAUSEN

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

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 26.10.1979 die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 10.10.1980 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 17.11.1980 bekanntgemacht.

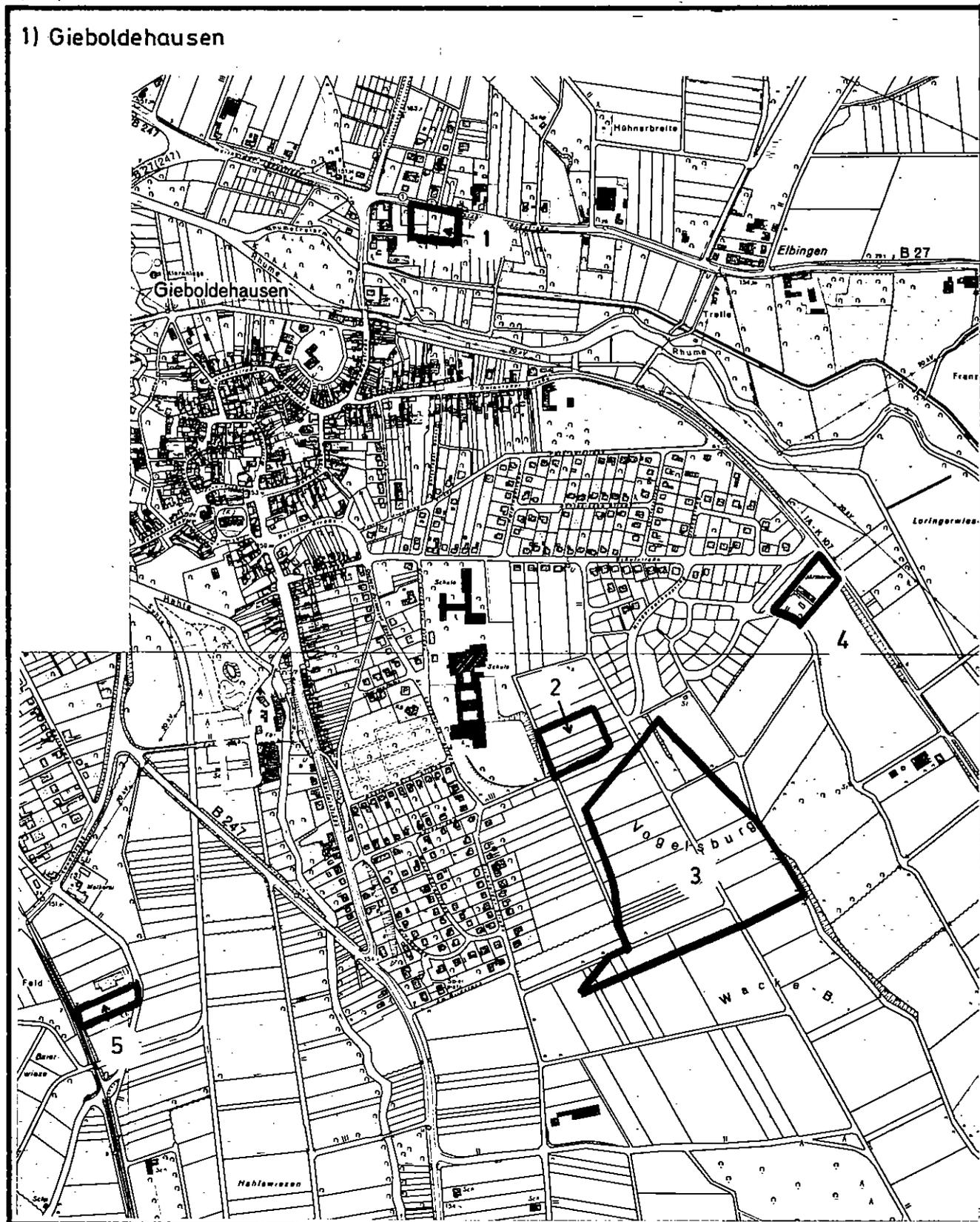
Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 24.06.1981 die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Bereiche der 2. Änderung sind, wie auf den Seiten 5 bis 8 im Maßstab 1 : 10 000 dargestellt, begrenzt.

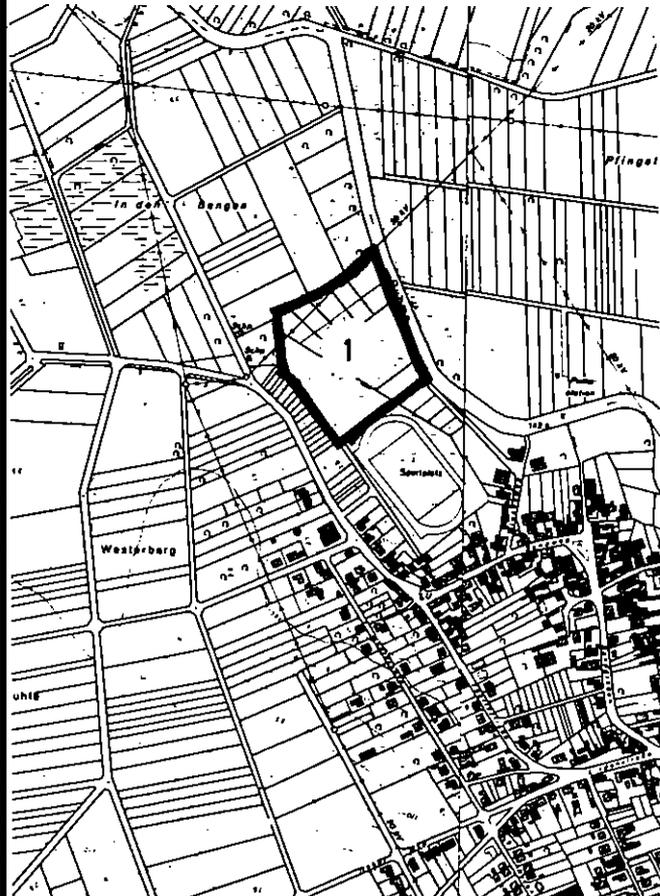
Änderungsbereiche

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

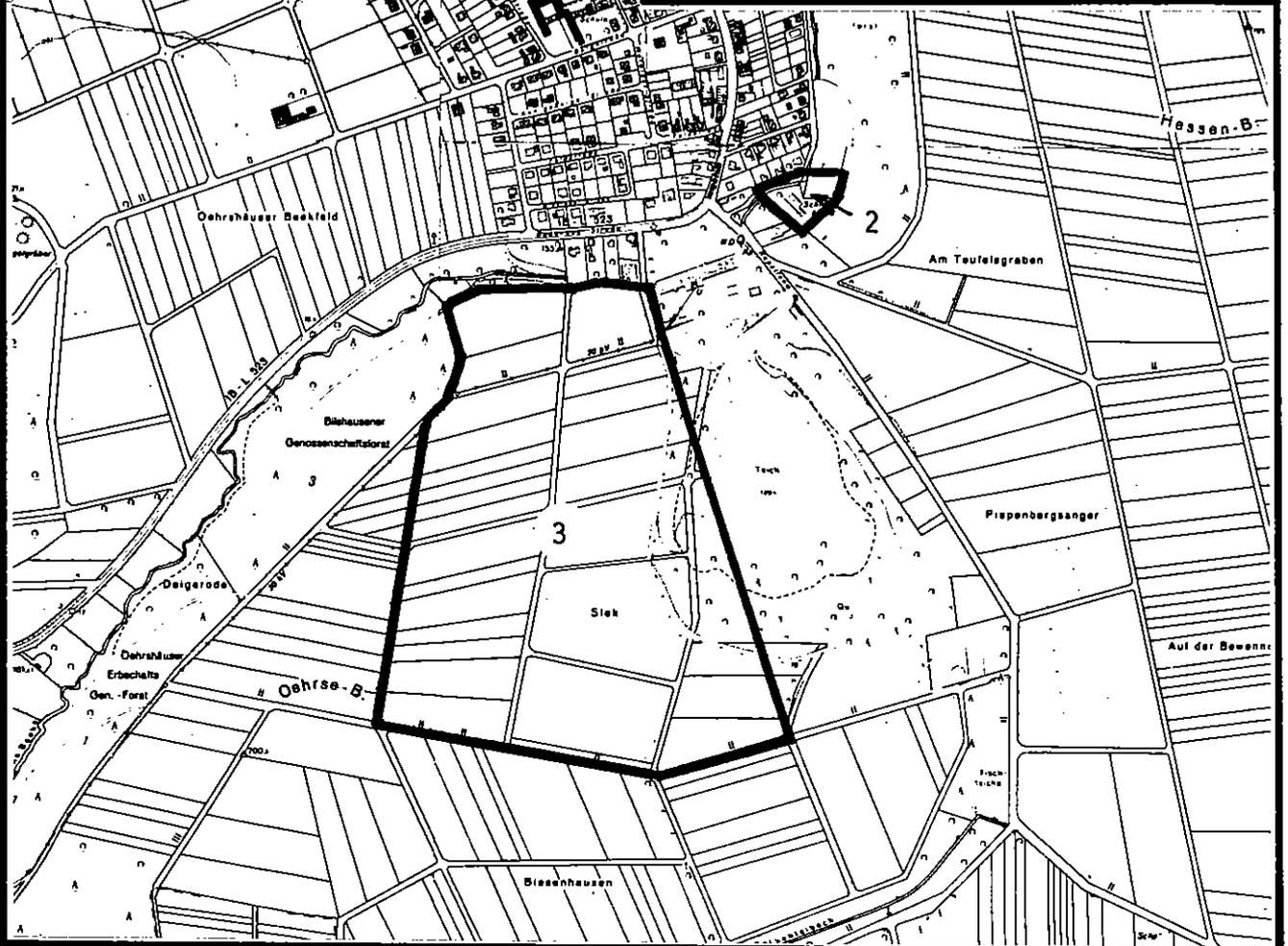
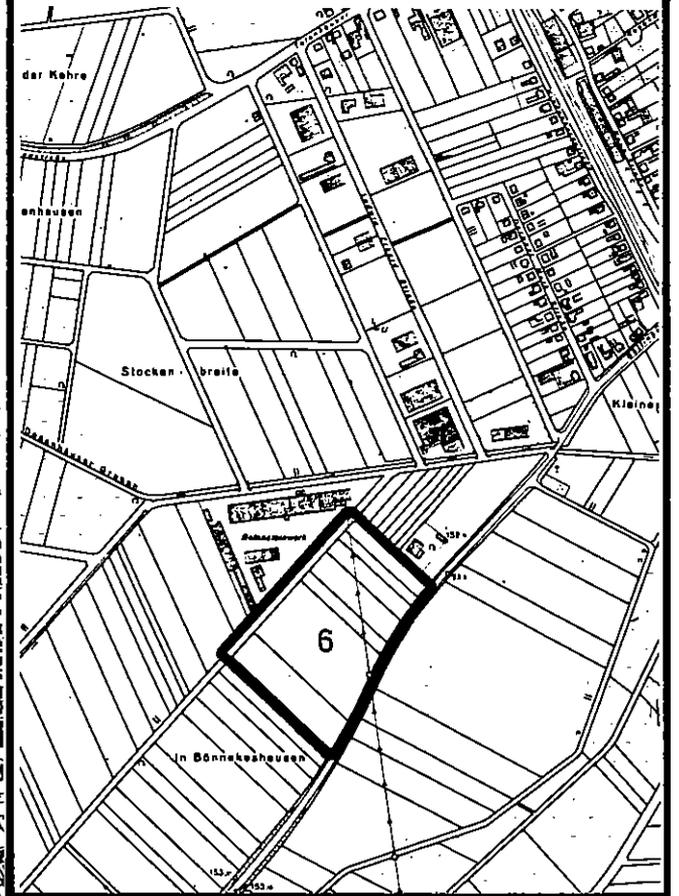
Kartenausschnitt im M.1:10 000



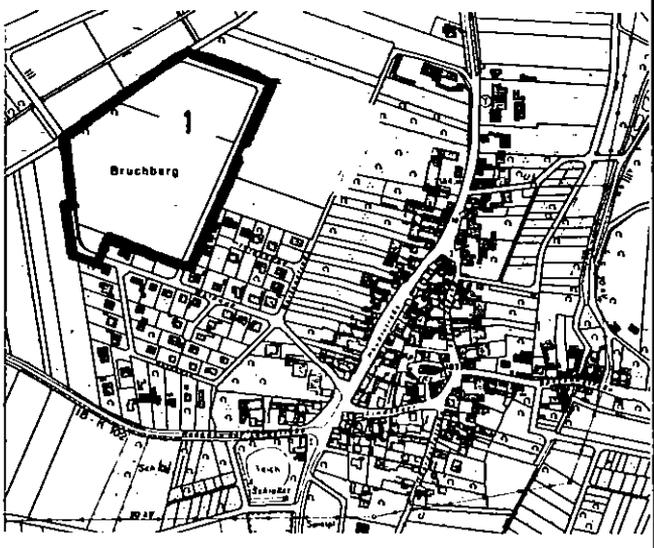
2) Bilshausen



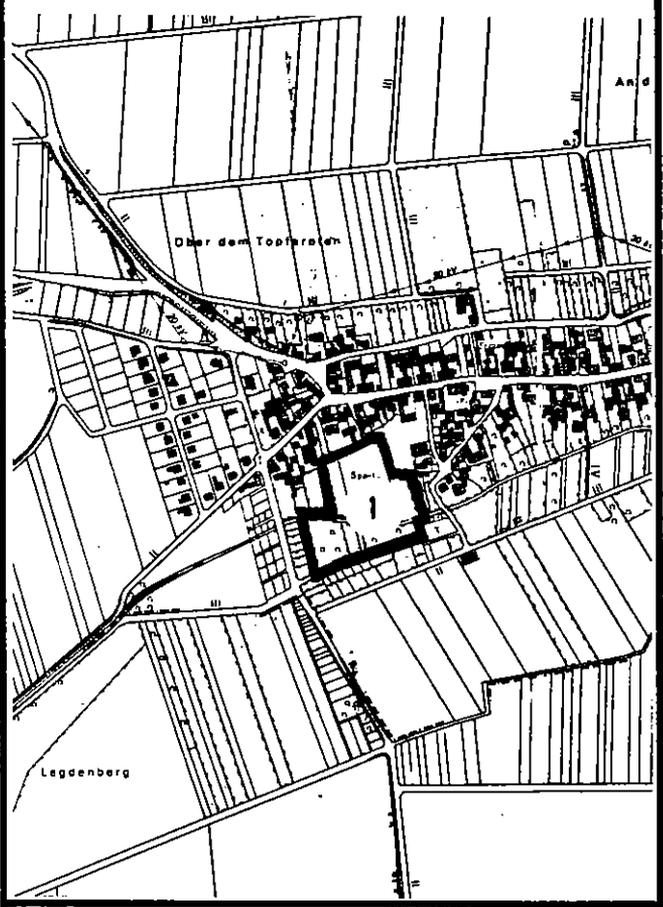
1) Gieboldehausen



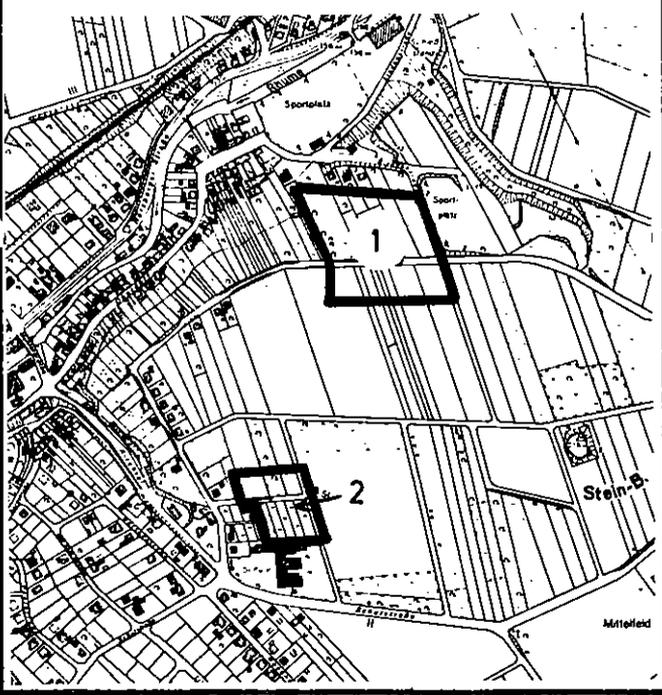
3) Bodensee



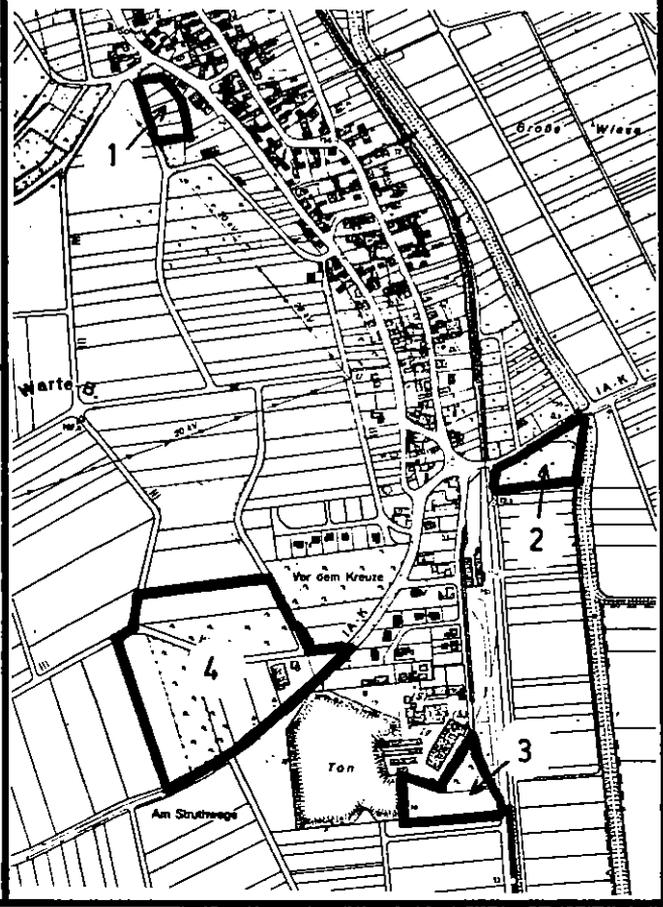
4) Krebeck



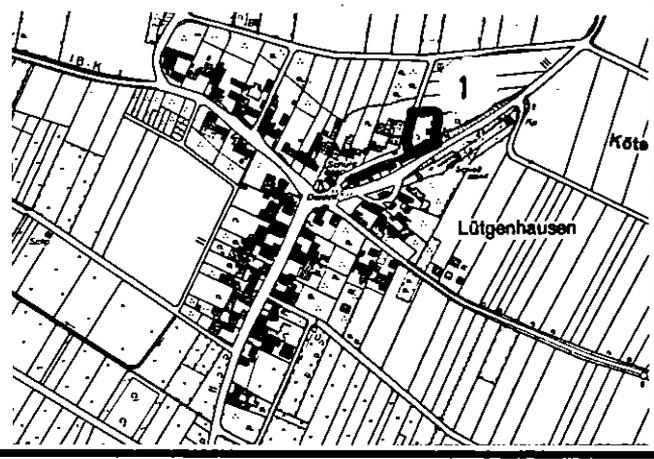
5) Rhumspringe



7) Rollshausen



6) Rhumspringe OT. Lütgenhausen



Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte auf den z.Zt. gültigen Grundkarten. Da die Änderung nur die geänderten Bereiche darstellt ist zur besseren Beurteilung ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (mit eingearbeiteter 1. Änderung) dem Erläuterungsbericht beigelegt. Die Bereiche der 2. Änderung sind in den Kartenauszügen dargestellt.

Die über das Gebiet der Samtgemeinde Gieboldehausen verlaufende Richtfunktrasse 1106 wurde in den einzelnen Änderungsbereichen i.M. 1 : 5000 nicht dargestellt. Zur besseren Übersicht ist der 2. Änderung eine Darstellung i.M. 1 : 50000 dem Erläuterungsbericht beigelegt.

Natur und Landschaftsschutz: (allgemein)

Auf die allgemeine Darstellung des Landschaftsraumes wird verzichtet. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Erläuterungen im Entwicklungsplan (der Teil des Flächennutzungsplanes ist) sowie den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen verwiesen. Eine Bestandsbeschreibung der einzelnen Änderungsbereiche ist der Erläuterung der Gebiete angefügt.

1) Gemeinde Gieboldehausen

Änderungsbereich 1

Im Bereich südlich der B 27 hat es in den letzten Jahren immer wieder Bauanfragen gegeben. Um hier die Bebauung zu ermöglichen, soll ein Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Nutzungskonflikte sind aufgrund der vorbeiführenden B 27 nicht zu erwarten. Die neu ausgewiesene G.-Fläche grenzt unmittelbar an ein MD-Gebiet an. Mit Rücksicht auf die benachbarte Nutzung ist die Fläche für die Ansiedlung bzw. Errichtung von nicht erheblich belastigenden Anlagen gedacht, wie sie gemäß § 8 BauNVO zulässig sind. Dies ist bei Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Die Erschließung des Baugebietes ist über die Bundesstraße 27 sichergestellt. Die vorhandenen Grundstückszufahrten sind für die geplante Nutzung ausreichend. Vom Straßenneubauamt Northeim wird darauf hingewiesen, daß für den Ausbau der B 27 ein Streifen von ca. 2 m benötigt wird. Aufgrund der schlechten Darstellungsmöglichkeit ist auf die Ausweisung dieser Fläche verzichtet worden.

Vom Wasserwirtschaftsamt wird darauf hingewiesen, daß die Fläche nicht als hochwassersicher anzusehen ist. Das Gebiet liegt zwar ausserhalb der gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiete, befindet sich jedoch im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Rhume.

Natur und Landschaft

Das ausgewiesene Gewerbegebiet liegt zwischen B 27 und Rhume. Die Fläche wird als Weide genutzt. Bewuchs ist im Nahbereich der Rhume vorhanden. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist das Rhumetal als Landschaftsschutzgebiet und Freihalte-Bereich ausgewiesen worden. Durch die geplante Baufläche, die an der B 27 liegt, wird das Rhumetal nicht beeinträchtigt. Da das Baugebiet jedoch an das Landschaftsschutzgebiet angrenzt, muß bei Aufstellung ei-

nes Bebauungsplanes, die Bebauung zum Talraum mit Gehölzen des Eschen-Ulmen-Auenwaldes eingegrünt werden. Entlang der Bundesstraße sollte das Gebiet mit einheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden.

Änderungsbereiche 2 und 3

Die Gemeinde Gieboldehausen hat für ihre mittel- und langfristige Wohnbauentwicklung für das Gebiet der Vogelsburg einen Erschließungsentwurf aufgestellt und diesen mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Aufgrund der Topographie und der vorhandenen Bebauung und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen wird es erforderlich, einen Anschluß an die freie Strecke der Bundesstraße 247 zu erhalten. Dieser Anschluß ist bereits mit dem Straßenbauamt Gandersheim abgestimmt und der erforderlich werdende Ausbauentwurf in Planung gegeben worden. Um die hohe Investition des Verkehrsanschlusses zu rechtfertigen, bedarf das geplante Baugebiet der Absicherung der zukünftigen Wohnbauentwicklung durch den Flächennutzungsplan. Auch erscheint die Arrondierung des Baugebietes aus landschaftspflegerischer Sicht als sinnvoll, um den Kuppenbereich durch Bebauungsplanung großzügig mit Grünflächen bzw. Grünzonen beplanen zu können.

Das geplante Baugebiet ist für eine aufgelockerte Bauweise vorgesehen mit einer mittleren Geschoßflächenzahl von 0,5

Von der Grenzschutzverwaltung Nord wurde darauf hingewiesen, daß Nutzungskonflikte zu dem in 600 m entfernt liegenden Übungsgelände auftreten können. Die Gemeinde hat im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes eine gutachterliche Stellungnahme zu diesem Problem vom Gewerbeaufsichtsamt Göttingen eingeholt. Hiernach sind Beeinträchtigungen über das zulässige Maß im Wohngebiet nicht zu erwarten.

Natur und Landschaft

Die Wohnerweiterungsfläche erweitert die Ortslage im Südosten über die Kuppe der Vogelsburg hinweg. Die gesamte Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Nennenswerter Bewuchs ist nicht vorhanden. Nach dem Landschaftsrahmenplan

liegt die Fläche im Bereich der vertretbaren Bauentwicklung und grenzt im Nordosten an einen geschützten Landschaftsteil an. Da die Bebauung dieses Gebietes das Landschaftsbild beeinträchtigen kann, wird die Kuppe sowie der Höhenrücken von der Bebauung freigehalten und als Grünfläche (Grünzug) ausgewiesen. Hier wird es erforderlich, im Rahmen eines Bebauungsplanes (insbesondere im Kuppenbereich) eine Bepflanzung von ortstypischen Bäumen (Laubbäumen) festzusetzen. Das Baugebiet grenzt im Osten und Süden an die freie Landschaft. Hier muß im B.-Plan die Ortsrandgestaltung beachtet werden. Der Siedlungsrand sollte mit Gehölzen des Eichen-Hainbuchenwaldes oder Obstbäumen bepflanzt werden.

Änderungsbereich 4

Im Osten soll das Baugebiet Vogelsburg um zwei Grundstücke abgerundet und der Wohnbenutzung zugeführt werden. Die Erschließung dieser Fläche erfolgt von den vorhandenen Wohnstraßen. Ein Anschluß an die Kreisstraße ist nicht beabsichtigt.

Die mittlere Geschosßflächenzahl wird wie im Nahbereich mit 0,5 vorgesehen.

Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich wird z. Zt. als Gärtnerei genutzt. Landschaftsprägender Bewuchs ist nicht vorhanden. Das Gebiet liegt an einem Nordosthang und ist weit hin einsehbar. Es ist daher erforderlich, bei Aufstellung von Bebauungsplänen, den Ortsrand zum Nordosten sowie zum Südosten intensiv einzugrünen. Desweiteren sollte von der Begrenzung der Bauhöhen gem. § 16 Abs. 3 BauNVO Gebrauch gemacht werden.

Änderungsbereich 5

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde südlich der Molkerei eine Reitanlage ausgewiesen. Da dieser Verein seine Anlagen erweitern möchte, wird die Fläche nach Süden um ein Grundstück erweitert.

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, daß das Gebiet nicht als hochwassersicher angesehen werden kann. Es liegt zwar ausserhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes, befindet sich jedoch im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Hahle und Suhle.

Natur und Landschaft

Der ausgewiesene Reitplatz liegt nach dem Landschaftsrahmenplan im Freihaltebereich und im Landschaftsschutzgebiet. Die Fläche wird bereits als Reitfläche genutzt, im Randbereich ist eine Neuanpflanzung von verschiedenen Gehölzen vorgenommen worden. Die Nutzung als Grünfläche - Reitplatz paßt sich der Umgebung an und steht nicht im Widerspruch zum Landschaftsrahmenplan.

Änderungsbereich 6:

Der Ort Gieboldehausen hat den ersten Abschnitt des Gewerbegebietes Meerfeld bebaut und beplant z.Zt. den II.Abschnitt. Um hier die gewerbliche Entwicklung mittelfristig nicht einschränken zu müssen, wird die gewerbliche Baufläche erweitert. Durch diese Erweiterung erfährt das Gewerbegebiet eine Abrundung zur freien Landschaft.

Die Erschließung des Baugebietes ist über Ortsstraßen sicherzustellen. Ein Anschluß an die B 27 ist nicht beabsichtigt.

Natur und Landschaft

Die gewerbliche Baufläche grenzt im Südwesten an die freie Landschaft, im Südosten an die B 27 und im Nordwesten sowie im Nordosten an das vorhandene Gewerbegebiet an. Der Bereich wird landwirtschaftlich genutzt. Bäume und Sträucher sind nicht vorhanden. Bei Aufstellung von Bebauungsplänen in diesem Bereich sollte die Ortsrandgestaltung im Südwesten und Südosten durch einen breiten Grüngürtel erfolgen.

Änderungsbereich 1 - 6

Wasserversorgung

Um eine ordnungsgemäße Wasserversorgung im Versorgungsbereich der EEW in Menge und Druck gewährleisten zu können, sollte die Abhängigkeit der Bebauungshöhen von der Höhenlage der jeweiligen Hochbehälter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden. Für Gieboldehausen beträgt die maximale Bebauungshöhe 173 m über NN und für die Hochzone Wackeberg-Ost Schulstraße 200 m über NN.

Probleme der Wasserversorgung treten für die Änderungsbereiche nicht auf. Für die Bebauung im Kuppenbereich der Vogelsburg kann eine Druckerhöhungsanlage zur Sicherstellung der Wasserversorgung erforderlich werden.

2) Gemeinde Bilshausen

Änderungsbereich 1

Die Gemeinde Bilshausen beabsichtigt, das Sport- und Freizeitgelände "Rhumpark" auszubauen. Es ist hierbei vorgesehen, die Anordnung der einzelnen Sport- und Freizeitfunktionen in abgeänderter Form zu verwirklichen. Auch wird auf den Bau eines Badeplatzes verzichtet. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dieser Bereich den geänderten Planungsvorstellungen angepaßt werden. Nach Norden hin grenzt das Freizeitgelände an die freie Landschaft. Um hier einen harmonischen Übergang zu erhalten, wurde eine Grünanlage zwischen Freizeitgelände und freier Landschaft vorgesehen.

Das Änderungsgebiet liegt im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Rhume. Durch den Ausbau des Sportplatzes sind Aufschüttungen und Bepflanzungen erforderlich. Die Gemeinde Bilshausen hat bereits hierfür ein förmliches Verfahren nach §74 NWG durchgeführt und die Genehmigung erhalten. Die evtl. geplanten Tennisplätze im Änderungsgebiet sollen im Überschwemmungsgebiet verbleiben und somit nicht aufgefüllt werden.

Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich liegt zwischen dem überörtlichen Verbindungsweg Bilshausen-Gillesheim (im Westen) und der Rhume (im Osten). Er ist im Landschaftsrahmenplan als Landschaftsschutzgebiet-Freihaltebereich und geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen worden. Aufgrund der vorhandenen Sportanlagen - Sportplatz und Clubhaus - ist ein Ausweichen in eine andere Lage nicht mehr möglich. Um hier den Eingriff in die Landschaft so gering wie möglich zu gestalten, wurde der Sportbereich dahingehend begrenzt, daß dieser einen Mindestabstand von 30 m zur Rhume hin einhält. Desweiteren ist zum Zwecke der Ortsrandgestaltung ein Grüngürtel als Übergang vom Sportbereich zur freien Landschaft vorgesehen. Der ausgewiesene Zeltplatz ist für Wasserwanderer und Jugendgruppen vorgesehen, sodaß diese Einrichtung nur ab und zu in Anspruch ge-

nommen wird. Aufgrund der erforderlich werdenden Begründungsmaßnahmen muß für den Bereich ein Grünordnungsplan aufgestellt werden, der die Ersatzmaßnahmen darstellt.

Änderungsbereich 2

Im Bereich des jetzigen Festplatzes plant die Gemeinde Bilshausen den Bau einer Mehrzweckhalle. Hierzu wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert und ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf Mehrzweckhalle ausgewiesen. Durch den Bau der Mehrzweckhalle wird der Wohn- und Freizeitwert der Gemeinde wesentlich verbessert.

Vom Wasserwirtschaftsamt wird darauf hingewiesen, daß die Fläche nicht als hochwassersicher anzusehen ist. Das Gebiet liegt ausserhalb der gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiete, befindet sich jedoch im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Oehrschen Beeke.

Natur und Landschaft

Das Änderungsgebiet grenzt im Osten an den Bilshausener Genossenschaftsforst. Der Baumbestand umschließt den vorhandenen Schießstand. Die nördliche Hälfte des Grundstücks ist Wiesenfläche. Der Bereich ist im Landschaftsrahmenplan als Landschaftsschutzgebiet-Freihaltebereich und geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Da es sich hier um eine Gemeinbedarfsanlage handelt, sollte davon ausgegangen werden, daß die Belange des Landschaftsschutzes soweit wie möglich berücksichtigt werden. Es ist zu empfehlen, das geplante Gebäude unmittelbar an die Erschließungsstraße zu bauen und den übrigen Bereich entsprechend der näheren Umgebung gut einzugrünen. Weiterhin wird ein kleinteiliger zurückhaltender Baukörper empfohlen, der mit einheimischen Laubbäumen eingegrünt werden sollte.

Änderungsbereich 3

Die Jacobi - Tonwerke Bilshausen haben durch Untersuchungen feststellen lassen, daß im Bereich zwischen alter Tongrube und dem Waldgebiet Oehrsche Berg abbauwürdige Tonvorkommen

vorhanden sind. Es besteht die Absicht, dieses Vorkommen in den nächsten Jahren in Angriff zu nehmen.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes weist diesen Bereich als Fläche für Abgrabung und Gewinnung von Bodenschätzen aus. Die derzeitige Nutzung - Flächen für die Landwirtschaft und Grünanlage - wird nach erfolgtem Abbau und Rekultivierung wieder angestrebt.

Das geplante Wochenendhausgebiet mit benachbarter Grünanlage wurde mit Rücksicht auf den geplanten Bodenabbau und den hiermit verbundenen Nutzungskonflikten in Fläche für die Landwirtschaft zurückgestuft.

Von Seiten des Forstamtes und des Amtes für Agrarstruktur wird darauf hingewiesen, daß der Feld- und Holzabfuhrweg parallel zum Waldrand erhalten werden muß. Desweiteren darf kein Schaden an dem westlich angrenzenden Waldbestand durch Grundwasserabsenkung und Ähnlichem entstehen. Weiterhin wurde im Flurbereinigungsverfahren der Weg 181 als Hauptwirtschaftsweg ausgebaut. Er verläuft quer durch das gepl. Abbauggebiet entlang der im Plan dargestellten 20 KV Elt-Freileitung. Dieser Weg ist ebenfalls unentbehrlich und geländebedingt kaum zu verlegen. Er muß vom Abbau ausgeschlossen bleiben.

Zwischen Abbauggebiet und L 513 anschließend an den Ortsrand, hat die Gemeinde ein Regenwasserrückhaltebecken geplant. Hier soll das Hochwasser der Oehrschen Beeke soweit wie möglich zurückgehalten werden. Um den geländebedingt nicht ganz ausreichenden Stauraum möglicherweise zu vergrößern, sollte geprüft werden, ob nach Abbau der Tonmassen die Grube z. T. der Vergrößerung des Stauvermögens nutzbar gemacht werden kann.

Natur und Landschaft

Das vorgesehene Abbauggebiet südlich der Ortslage wird landwirtschaftlich genutzt. Nennenswerter Bewuchs ist nicht vorhanden. Im Landschaftsrahmenplan ist ein Großteil dieses Gebietes als Fläche für den "Abbau in Teilflächen im Grundsatz unbedenklich" ausgewiesen worden.

Änderungsbereiche 1 - 2

Wasserversorgung

Um eine ordnungsgemäße Wasserversorgung im Versorgungsbereich der EEW in Menge und Druck gewährleisten zu können, sollte die Abhängigkeit der Bebauungshöhen von der Höhenlage der jeweiligen Hochbehälter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden. Für Bilshausen betragen die maximalen Bebauungshöhen 170 m über NN. Probleme der Wasserversorgung treten für die Änderungsbereiche nicht auf.

3) Gemeinde Bodensee

Änderungsbereich 1

Die Gemeinde Bodensee hat durch ihre außergewöhnliche rege Bautätigkeit die ihr zur Verfügung stehende Wohnbaufläche zu 80% bebaut und die übrigen 20% sind bereits an Bauwillige veräußert. Somit wurden in den Jahren seit Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes über 2,4 ha Wohnbaufläche bebaut. Da die Baulandreserven aufgebraucht sind, wird es erforderlich, weiteres Wohnbauland zur Verfügung zu stellen und die Gemeinde in ihrer Entwicklung bzw. Bautätigkeit nicht zu behindern. Aufgrund der aufgezeigten Entwicklung erscheint es zweckmäßig, eine Wohnbaufläche für den kurz- und mittelfristigen Bedarf auszuweisen. Damit wird auch ein ständiges Ändern im F.-Plan vermieden. Die ausgewiesene Wohnbaufläche stellt eine Erweiterung der Neubausiedlung nach Nord- Nordwesten dar. Hier liegen bereits Schmutz- und Regenwassertransportleitungen, die die vorhandenen Wohngebiete entsorgen, die aber so bemessen sind, daß die künftigen Baugebiete noch mit angeschlossen werden können.

Es ist jedoch erforderlich, die für die Gemeinde verhältnismäßig große Wohnbaufläche abschnittsweise zu beplanen und zu erschließen, um ein Überangebot von Bauplätzen zu vermeiden. Das geplante Wohnbaugebiet wird in ähnlicher Form bebaut wie die angrenzenden Wohngebiete. Somit kann eine mittlere GFZ von 0,5 angenommen werden.

Im Änderungsverfahren gemäß § 2 Abs.5 BBauG wurden Bedenken vorgetragen, daß die Gemeinde Bodensee ihre landwirtschaftlich besten Böden (über 80 Punkte je ha) für die Bebauung verplant. Es wurde angeregt, hängige Flächen am südwestlichen oder östlichen Ortsrand für eine Bebauung zu untersuchen. Die Gemeinde Bodensee hat ihre gesamte Wohnbautätigkeit in den letzten zwanzig Jahren im Westen des Ortes konzentriert. Damit sind Konflikte mit landwirtschaftl. Betrieben weitgehend vermieden worden. Es erscheint städtebaulich wenig sinnvoll, die Wohngebiete einer kleinen Gemeinde auch noch aufzusplittern und diese gleichmäßig um

den Ort zu verteilen. Dies würde auch die landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Bewirtschaftung und ihrer Entwicklung einengen. Eine Bebauung des Ostbereiches würde auch das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Der Südwestbereich ist nur über die K 102 oder L 523 zu erschließen. Hier kann eine Wohnbebauung nur unter verhältnismäßig hohem Erschließungsaufwand entwickelt werden. Aus städtebaulicher Sicht würde dies nicht sinnvoll sein, daß abgesetzt vom Ortskern, getrennt durch klassifizierte Straßen ein separates Wohngebiet entsteht.

Natur und Landschaft

Das geplante Baugebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Baumbestand ist im Gebiet nicht vorhanden. Im Westen und Nordwesten wird das geplante Wohnbaugebiet den Ortsrand bilden. Hier muß bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Eingrünung zur Ortsrandgestaltung beachtet werden. Desweiteren sollte die Gebäudehöhe zum Ortsrand festgesetzt werden, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erhalten.

Wasserversorgung

Um eine ordnungsgemäße Wasserversorgung im Versorgungsreich der EEW in Menge und Druck gewährleisten zu können, sollte die Abhängigkeit der Bebauungshöhen von der Höhenlage der jeweiligen Hochbehälter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden. Für die Gemeinde Bodensee betragen die maximalen Bauhöhen 200 m über NN. Probleme der Wasserversorgung treten für den Änderungsbereich nicht auf.

4) Gemeinde Krebeck

Änderungsbereich 1

Die Gemeinde Krebeck plant die Erweiterung der Sportanlagen. Es ist beabsichtigt, den Sportplatz nach Westen hin zu erweitern und das Sportangebot um 2 Tennisplätze zu ergänzen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzt konkret die Sport- und Spielplatzflächen von den angrenzenden Dauerkleingärten ab.

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, daß das Sportplatzgelände im natürlichen Überschwemmungsgebietes des Ellerbaches liegt und somit als hochwassergefährdet anzusehen ist. Desweiteren wird empfohlen, den Ellerbach nicht zu verrohren sondern auf ein HQ 50 auszubauen.

Natur und Landschaft

Der Bereich wird zu 80 % bereits als Sportfläche genutzt. Der Ellerbach ist zu einem Teil verrohrt. Die südwestliche Fläche wird z.Zt. als Garten- und Weidefläche genutzt. Hier befinden sich vereinzelte Obstgehölze. Im Landschaftsrahmenplan ist dieser Bereich als Landschaftsschutzgebiet und Freihaltebereich ausgewiesen worden. Da durch die Erstellung von Tennisplätzen der Ortsrand beeinträchtigt wird, muß auf intensive Eingrünung Wert gelegt werden. Die Bepflanzung sollte mit Gehölzen des Eschen-Ulmen-Auenwaldes erfolgen. Der Ellerbach sollte soweit wie möglich offengehalten werden und mit bachbegleitenden Gehölzen wie Weiden und Eschen bepflanzt werden.

5) Gemeinde Rhumspringe

Änderungsbereiche 1 und 2

Die Gemeinde Rhumspringe hat für ihre kurzfristige Wohnbauentwicklung noch ausreichend Bauland im Bereich des Eckernfeldes. Um jedoch den künftigen Bedarf lang- und mittelfristig abzudecken, werden im Rahmen der 2. Änderung noch 2 Wohnbauflächen ausgewiesen.

Für beide Bauflächen wird eine mittlere GFZ von 0,5 angestrebt.

Um das Baugebiet am Steinberg wirtschaftlich erschließen zu können, bedarf es der Abrundung bis zum Sportplatz hin. Durch die 2. Änderung soll erreicht werden, daß entlang der Steinbergstraße eine beidseitige Bebauung entstehen kann. Der entstehende Innenbereich soll langfristig auch der Bebauung zugeführt werden. Da schon jetzt absehbar ist, daß das genannte Gebiet in Abschnitten erschlossen wird, sind Rangfolgen (Zeitstufen) eingesetzt worden

Vom Amt für Agrarstruktur wird vorgeschlagen, das Baugebiet Steinbergweg vom Westen her in Abschnitten zu erschließen.

1. Natur und Landschaft

Die Fläche südlich des Steinbergweges wird landwirtschaftlich genutzt. Bäume und Sträucher sind nicht vorhanden. Der nördliche Bereich wird landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Es ist ein gemischter Baumbestand vorhanden. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollte der Baumbestand, soweit er erhaltenswert ist, geschützt werden. Desweiteren sollte im Süden eine Eingrünung zur Ortsrandgestaltung erfolgen.

2. Natur und Landschaft

Nördlich der Schule wird die Ortslage durch ein weiteres Wohnbaugebiet abgerundet. Die Fläche wird zum Teil als Gar-

ten, zum Teil als Grünfläche genutzt. Ausser einigen Obstbäumen ist nennenswerter Bewuchs nicht vorhanden.

Wasserversorgung

Um eine ordnungsgemäße Wasserversorgung im Versorgungsbereich der EEW in Menge und Druck gewährleisten zu können, sollte die Abhängigkeit der Bebauungshöhe von der Höhenlage der jeweiligen Hochbehälter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden. Für Rhumspringe beträgt die maximale Bauhöhe 179 m über NN.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muß geprüft werden, ob für beide Bereiche eine Druckerhöhungsanlage erforderlich wird, da die Gebiete im Grenzbereich liegen.

Gemeinde Rhumspringe OT Lütgenhausen

Änderungsbereich 1

Im Nordosten des Ortsteiles soll die Ortslage um einen Bau platz abgerundet werden. Da der gesamte Ortsteil im wirk- samen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen ist, erscheint es zweckmäßig, auch die Erweiterungsfläche als Dorfgebiet auszuweisen. Die Erschließung des Bauplatzes ist über vorhandene ausgebaute Straßen sichergestellt.

Natur und Landschaft

Das Grundstück wird als Weide (Grünfläche) genutzt und hat einen Obstbaumbestand. Die Fläche liegt in sehr exponierter Lage oberhalb einer 3 m hohen Böschung. Diese Böschung hat einen sehr hohen Baumbestand. Eine Bebauung dieses hoch gelegenen Grundstücks erscheint aus der Sicht der Land- schaftspflege nur dann vertretbar, wenn durch Festsetzungen die Gebäudehöhe begrenzt wird und der vorhandene talseitige Bewuchs geschützt und evtl. ergänzt wird. Hiermit soll er- reicht werden, daß das entstehende Gebäude talseitig nicht in Erscheinung tritt und somit das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Um diese Maßnahmen rechtlich sicherzustel- len, wird es erforderlich, für diesen Bereich einen Bebau- ungsplan aufzustellen.

Wasserversorgung

Für Lütgenhausen können z.Zt. keine Angaben von der EEW gemacht werden.

6) Gemeinde Rollshausen

Änderungsbereich 1

Im Westen wird die Ortslage um ein Dorfgebiet abgerundet. Dieser Bereich ist bereits durch vorhandene Straßen voll erschlossen und konnte als landwirtschaftliche Fläche ohnehin nicht genutzt werden. Die festgesetzte GFZ von 0,5 ist der allgemeinen GFZ angepaßt worden.

Natur und Landschaft

Das Gebiet wird zum Teil als Grünfläche, zum Teil als Gartenfläche genutzt. Nennenswerter Baumbestand ist im Änderungsbereich nicht vorhanden. Zwischen Baugebiet und Ortslage im Osten liegt ein Böschungsbereich mit erhaltenswertem Baumbestand. Da sich das Gebiet am Hang hinauf in eine exponierte Lage entwickeln wird, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem die Bebauung in der Tiefe der Grundstücke vorgesehen und die Gebäudehöhe festgesetzt wird. Zur Ortsrandgestaltung sollte eine Eingrünung im Westen vorgesehen werden.

Änderungsbereich 2

Die Gemeinde Rollshausen plant auf dem derzeitigen Festplatz eine Mehrzweckhalle zu errichten. Hierzu wird der Bereich im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in Baugrundstück für den Gemeinbedarf Mehrzweckhalle abgeändert. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung dieses Bereiches ist sichergestellt.

Ein Teil des Festplatzes liegt im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Hahle. Um hier Veränderungen vornehmen zu können, wird ein förmliches Verfahren nach § 174 NWG durchgeführt. Geländeaufhöhungen sollten, wie das Aufführen von Bauten im Überschwemmungsgebiet unterbleiben.

Vom Wasserwirtschaftsamt wird darauf hingewiesen, daß das Gebiet ganz im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Hahle liegt und daher als hochwassergefährdet anzusehen ist.

Natur und Landschaft

Die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche ist mit dem Schützenhaus bebaut und wird als Festplatz genutzt. Bewuchs ist nicht vorhanden. Im Landschaftsrahmenplan ist der Bereich als Landschaftsschutzgebiet (Vorschlag), Freihaltebereich und Wasserschonbereich ausgewiesen. Hier sind die geplanten baulichen Anlagen so zu platzieren, daß eine Beeinträchtigung der Hahleue unterbleibt. Im übrigen sollte eine Eingrünung des Grundstückes vorgenommen werden.

Änderungsbereich 3

Im Süden der Ortslage soll die bebaubare Fläche zur freien Landschaft hin abgerundet werden. Hier bietet sich die vorhandene Grundstücksgrenze an, sodaß die gemischte Baufläche gradlinig mit der westlich angrenzenden Grünfläche abschließt.

Die mittlere GFZ wird aufgrund der Ortsrandlage mit 0,5 angestrebt.

Natur und Landschaft

Die Erweiterungsfläche wird als Wiesenfläche genutzt. Zur Wasserfläche und zur freien Landschaft hin sind Bäume angepflanzt worden. Diese sind so plaziert, daß sie bei einer späteren Bebauung nicht beseitigt werden müssen. Eine dichte Bepflanzung des neuen Ortsrandes sollte im Bebauungsplan sichergestellt werden.

Änderungsbereich 4

Die Gemeinde Rollshausen benötigt zur Aussiedlung eines größeren Betriebes aus der Ortslage heraus eine gewerbliche Baufläche. Hierzu bietet sich der Bereich zwischen K 106 und Warte Berg an. In diesem Gebiet sind bereits ein größerer Baustoffhandel und eine Gärtnerei angesiedelt. Die Verkehrsanbindung an die K 106 der vorhandenen Betriebe soll gleichzeitig der Anschluß für das gesamte Gewerbegebiet werden. Bei Aufstellung von Bebauungsplänen muß

darauf geachtet werden, daß Nutzungskonflikte zum nord-östlich angrenzenden Wohnbaugebiet nicht auftreten werden. Hier wird es erforderlich, das Gebiet zu gliedern und einzuschränken.

Natur und Landschaft

Die gewerbliche Baufläche wird bereits durch eine Gärtnerei und einen Baustoffhandel zu ca. 50 % genutzt. Das Gelände westlich der Gärtnerei und nördlich des Baustoffhandels wird als Obstplantage und landwirtschaftlich genutzt. Im Landschaftsrahmenplan ist der Bereich der Gärtnerei als geschützter Landschaftsbestandteil (Vorschlag) ausgewiesen worden. Desweiteren befinden sich im Gebiet landschaftsprägende Flurgehölze. Bei Aufstellung von Bebauungsplänen wird es erforderlich, die Gehölze zu erhalten. Ausserdem sollte das Gebiet gut durchgrünt werden um eine Einpassung in das Landschaftsbild zu erreichen. Auch sollte das Gebiet zur freien Landschaft hin durch eine dichte Bepflanzung abgeschirmt werden.

Wasserversorgung

Um eine ordnungsgemäße Wasserversorgung im Versorgungsbereich der EEW in Menge und Druck gewährleisten zu können, sollte die Abhängigkeit der Bebauungshöhe von der Höhenlage der jeweiligen Hochbehälter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden. Für Rollshausen betragen die maximalen Bauhöhen 178 m über NN. Probleme der Wasserversorgung treten in den Änderungsbereichen 2 und 3 nicht auf. Im Änderungsbereich 1 und 4 muß untersucht werden, inwieweit eine Versorgung ohne zusätzliche Maßnahmen noch möglich ist, da beide Gebiete im Grenzbereich liegen.

7) Gemeinde Rollshausen OT Germershausen

Änderungsbereich 1

Die Ortschaft Germershausen benötigt für die Eigenentwicklung weiteres Bauland, da im Ort nur noch wenige Bauplätze vorhanden sind, die jedoch von ihren Besitzern nicht den Bauwilligen angeboten werden. Um der vorhandenen Baulandnachfrage nachzukommen, wird im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Wohnbaufläche im Westen der Ortslage ausgewiesen. Aufgrund der Ortsrandlage und der Nachbarbebauung wird eine mittlere GFZ von 0,5 angestrebt.

Natur und Landschaft

Das geplante Wohnbaugebiet wird zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. Im übrigen Bereich sowie im Grenzbereich zur bebauten Ortslage hin stehen einige Obstbäume. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollte die Ortsrandgestaltung beachtet werden.

Änderungsbereich 2

Im Südosten der Ortslage soll zur wirtschaftlichen Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen noch die Fläche eines Bauplatzes zur baulichen Nutzung bereitgestellt werden. Da dieses Gebiet nur im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bereich gesehen werden kann, wurde von einer Bauflächenausweisung Abstand genommen und ein Dorfgebiet ausgewiesen. Die GFZ ist wie im Nachbarbereich mit 0,6 vorgesehen worden.

Natur und Landschaft

Die Fläche wird gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt. Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden. Durch die Bebauung des einen Grundstücks sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Wasserversorgung

Um eine ordnungsgemäße Wasserversorgung im Versorgungsbereich der EEW in Menge und Druck gewährleisten zu können, sollte die Abhängigkeit der Bebauungshöhen von der Höhenlage der jeweiligen Hochbehälter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden. Für Germershausen betragen die maximalen Bauhöhen 183 m über NN. Probleme der Wasserversorgung treten in den Änderungsbereichen nicht auf.

8) Gemeinde Rüdershausen

Änderungsbereich 1

Die Gemeinde Rüdershausen hat für ihre kurzfristige Wohnentwicklung noch das Baugebiet "Nördlich des Sportplatzes" , welches z.Zt. beplant wird. Für die mittlere und langfristige Wohnbautätigkeit stehen jedoch keine Flächen mehr zur Verfügung. Um für einen größeren Zeitraum Bauland bereitstellen zu können, wird im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes weiteres Wohnbauland ausgewiesen. Damit eine aufgelockerte Bebauung gerechnet werden kann, wird eine mittlere GFZ von 0,5 angestrebt.

Natur und Landschaft

Das Baugebiet wird zum Teil gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt. Der im Nordwesten angrenzende Gehölzgürtel wird durch die ausgewiesene Baufläche nicht berührt. Auf eine Erhaltung wird Wert gelegt, da hierdurch ein guter Übergang vom Baugebiet zur freien Landschaft erfolgt. Die Erhaltung des Gehölzgürtels sollte im Beb.-Plan festgesetzt werden.

Wasserversorgung

Um eine ordnungsgemäße Wasserversorgung im Versorgungsbereich der EEW in Menge und Druck gewährleisten zu können, sollte die Abhängigkeit der Bebauungshöhe von der Höhenlage der jeweiligen Hochbehälter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden. Für Rüdershausen betragen die maximalen Bauhöhen 178 m über NN. Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes muß untersucht werden, inwieweit die Wasserversorgung noch sichergestellt ist oder ob zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden.

9) Gemeinde Wollbrandshausen

Änderungsbereich 1

Die Gemeinde Wollbrandshausen hat bereits sämtliche Wohnbauentwicklungsflächen beplant und an Bauinteressenten veräußert. Um die zukünftige Wohnbautätigkeit im Rahmen der Eigenentwicklung weiter zu erhalten, wird es erforderlich, Wohnbauflächen neu auszuweisen. Im Anschluß an das vorhandene Wohngebiet "Über den Höfen" ist eine weitere Wohnentwicklung sinnvoll. Hier muß bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Abstand zur B 27 aus Gründen des Immissionsschutzes untersucht und gegebenenfalls erweitert werden. Die geplante Grünfläche soll eine gewisse Schutzfunktion zwischen Bundesstraße und Baugebiet darstellen, sodaß mindestens eine dichte Bepflanzung in diesem Bereich vorgenommen werden sollte.

Die mittlere GFZ wird mit 0,5 angestrebt.

Natur und Landschaft

Der östliche Bereich der Wohnbaufläche wird landwirtschaftlich genutzt. Die übrige Fläche ist Weideland. Erhaltenswerte Bäume und Sträucher sind nicht vorhanden. Bei Aufstellung von Bebauungsplänen sollte die Ortsrandgestaltung im Osten beachtet werden.

Wasserversorgung

Um eine ordnungsgemäße Wasserversorgung im Versorgungsreich der EEW in Menge und Druck gewährleisten zu können, sollte die Abhängigkeit der Bebauungshöhe von der Höhenlage der jeweiligen Hochbehälter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden. Für Wollbrandshausen betragen die maximalen Bauhöhen 200 m über NN. Probleme der Wasserversorgung treten im Änderungsgebiet nicht auf.

10) Gemeinde Wollershausen

Änderungsbereich 1

Die Gemeinde Wollershausen hat für seine Wohnbautätigkeit im Rahmen der Eigenentwicklung das Baugebiet "Vor dem Heller". Dieses Gebiet wird im Jahre 1981 erschlossen und wird in den Jahren 1982 und 1983 bebaut, so daß es erforderlich wird, für die mittelfristige Wohnbauentwicklung weiteres Bauland bereitzustellen. Es bietet sich vom Gelände und von der Ortsstruktur an, das Gebiet "Vor dem Heller" nach Nordwesten zu erweitern. Eine mittlere GFZ von 0,5 wird angestrebt. Für die bebauten Grundstücke entlang der Hauptstraße wurde der rückwärtige Grundstücksteil als Hausgärten ausgewiesen, da hier eine Bebauung nicht beabsichtigt ist.

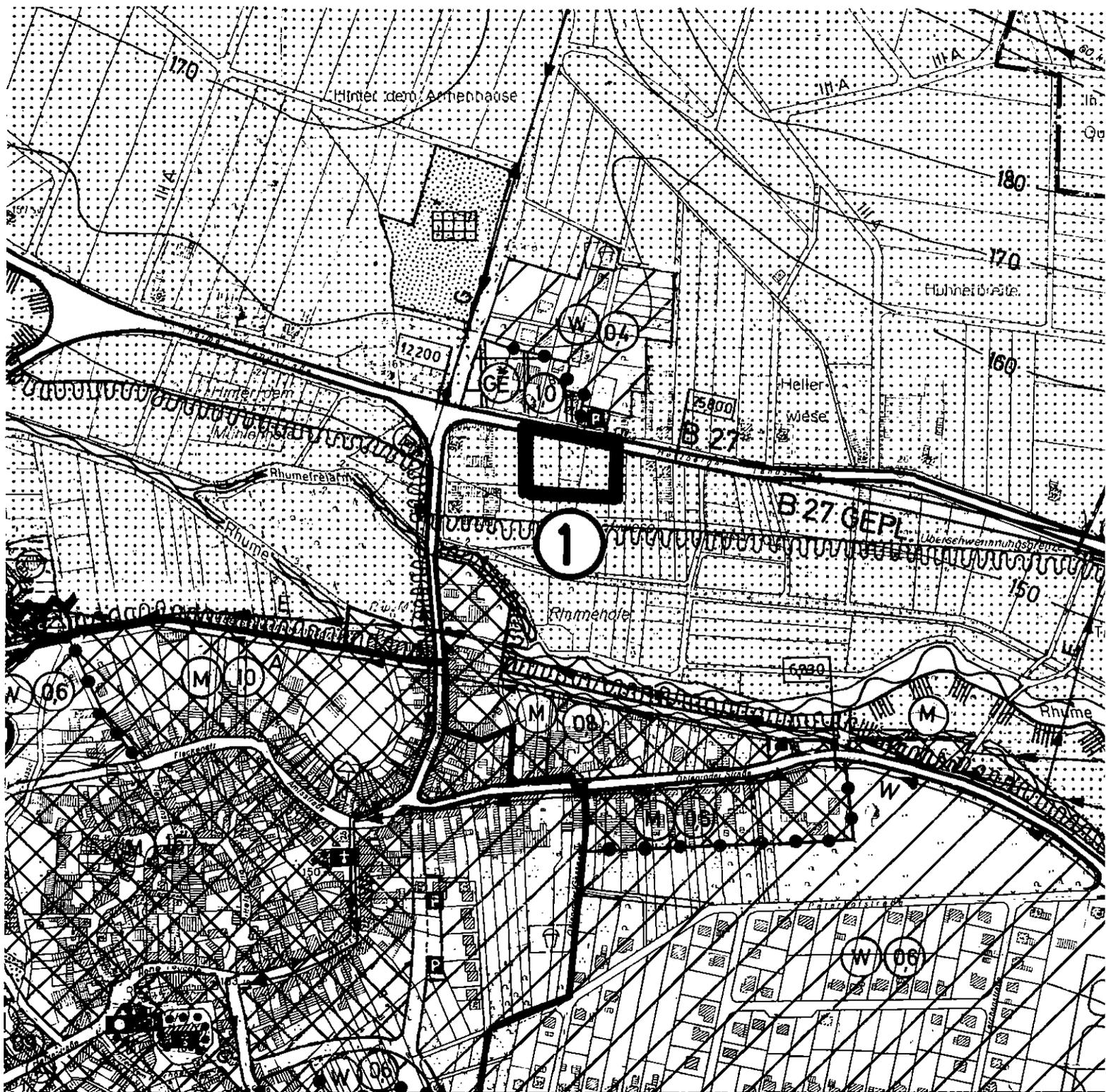
Natur und Landschaft

Das geplante Wohnbaugebiet wird gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt. Ausser einigen Obstbäumen ist nennenswerter Bewuchs nicht vorhanden. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollte die Ortsrandgestaltung nach Nordwesten beachtet werden. Der vorhandene harmonische Ortseingang sollte bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden.

Wasserversorgung

Für Wollershausen können z.Zt. von der EEW keine Angaben gemacht werden.

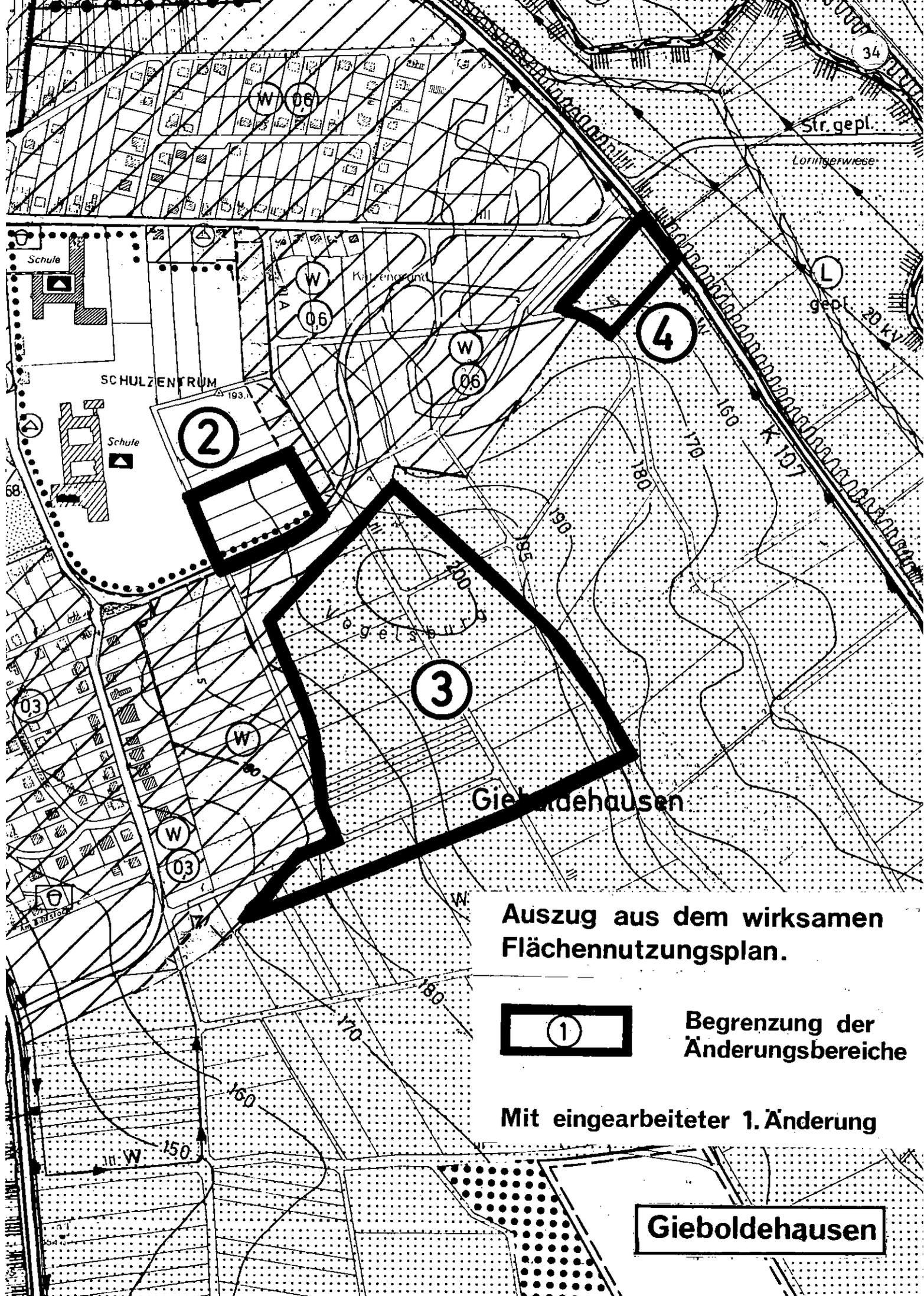
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.



Begrenzung der Änderungsbereiche

Mit eingearbeiteter 1. Änderung

Gieboldehausen



Auszug aus dem wirksamen
Flächennutzungsplan.

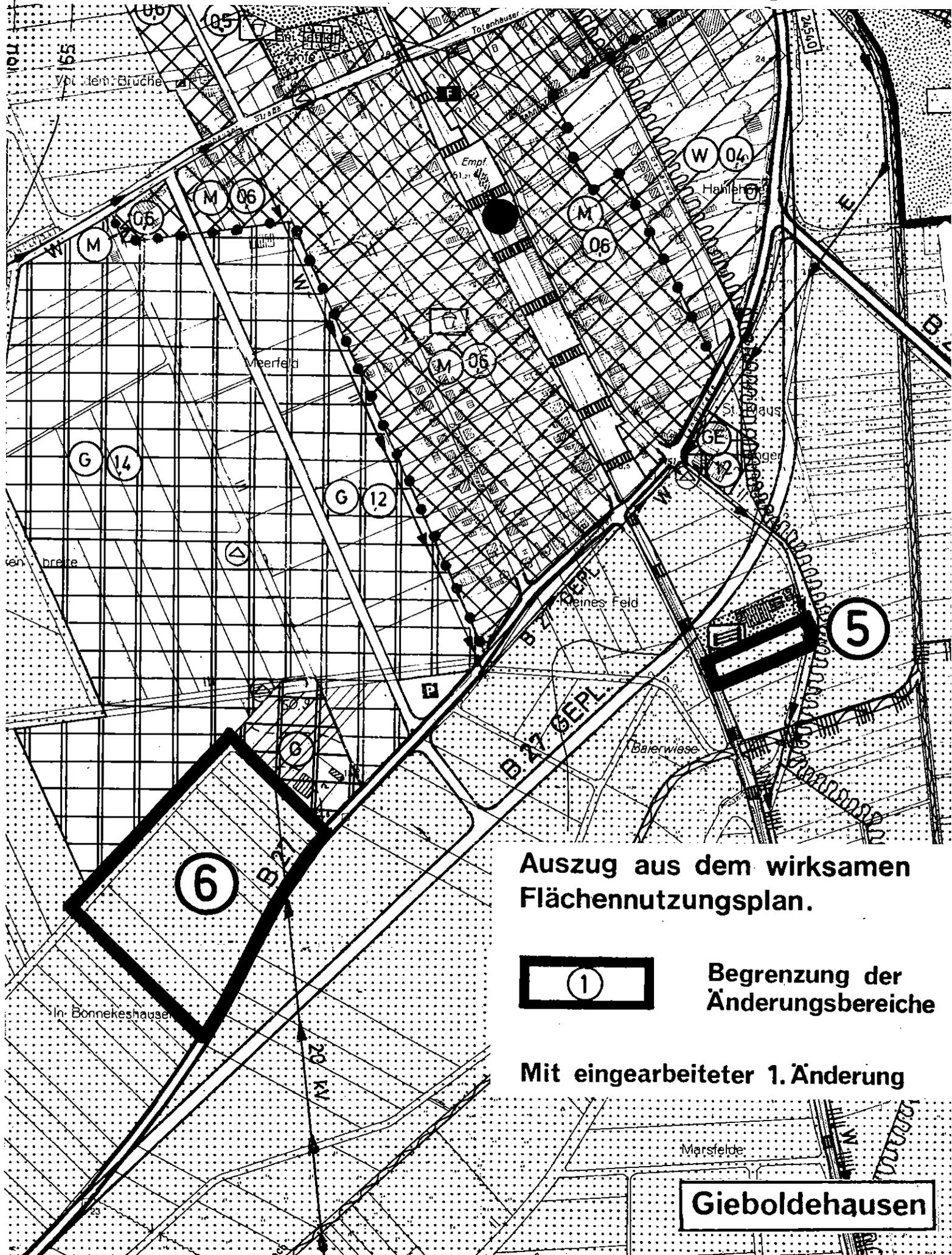


Begrenzung der
Änderungsbereiche

Mit eingearbeiteter 1. Änderung

Gieboldehausen

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

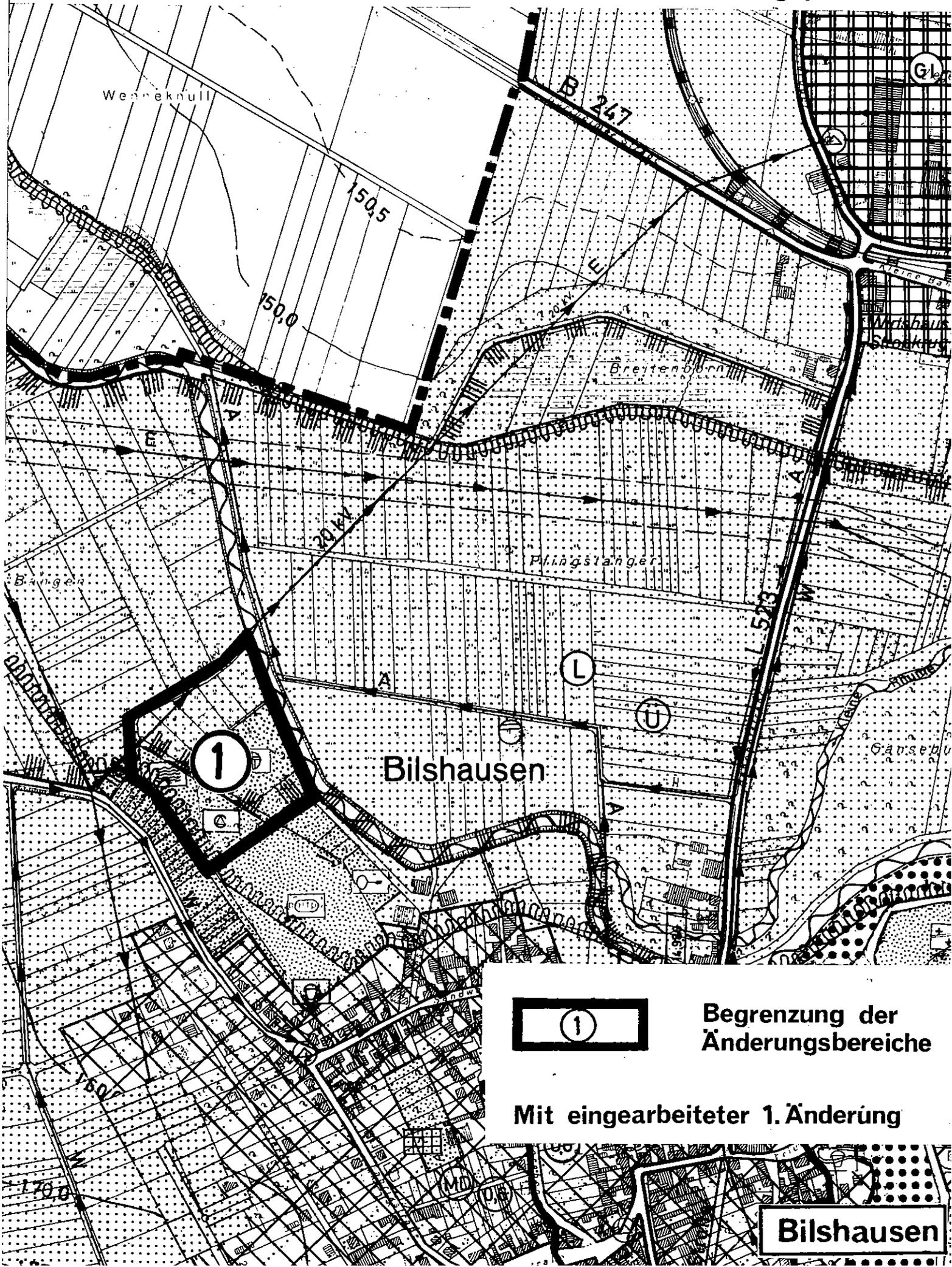


Begrenzung der Änderungsbereiche

Mit eingearbeiteter 1. Änderung

Gieboldehausen

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

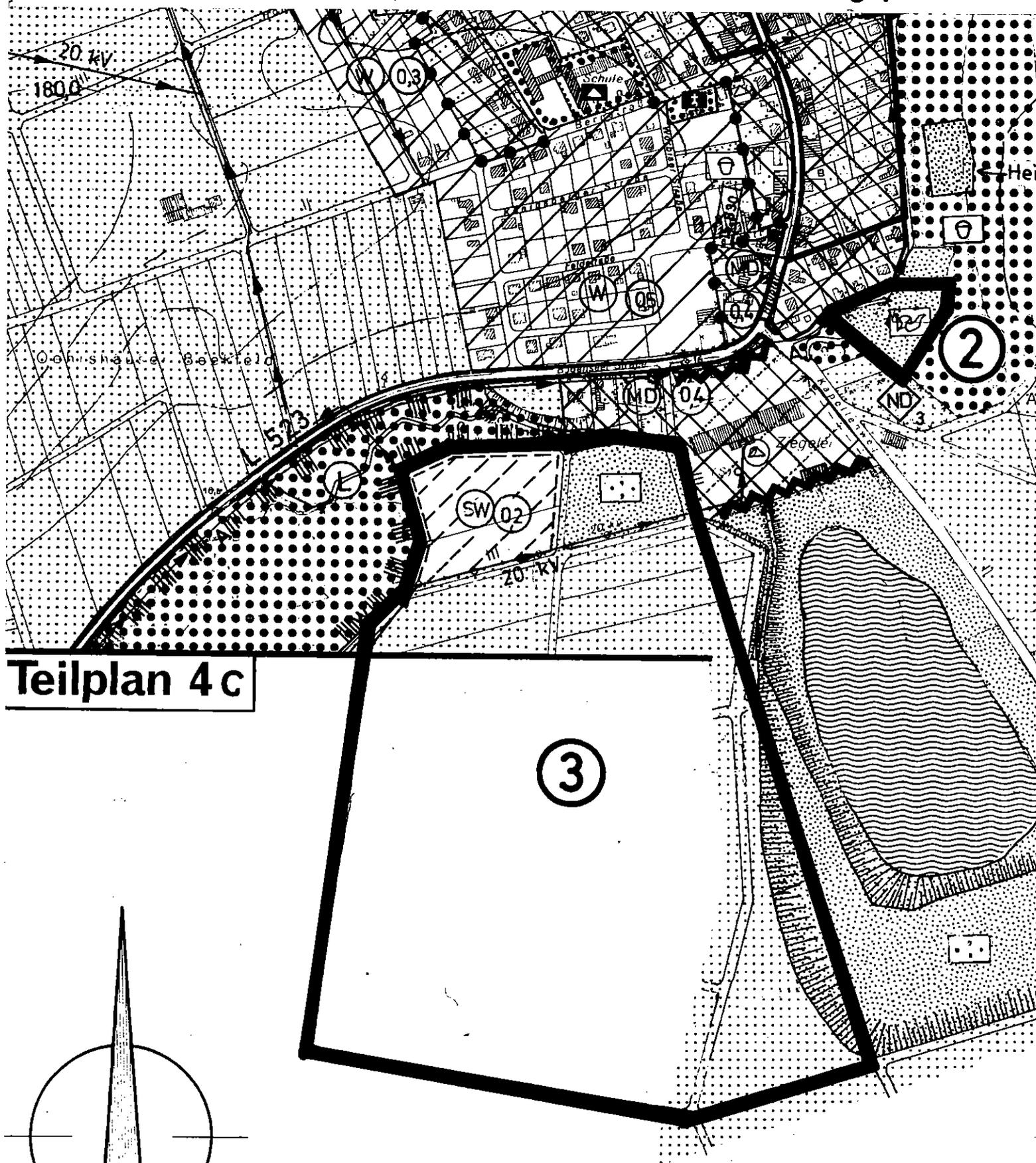


Begrenzung der Änderungsbereiche

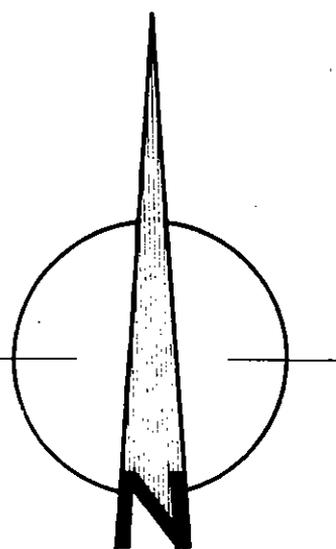
Mit eingearbeiteter 1. Änderung

Bilshausen

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.



Teilplan 4 c

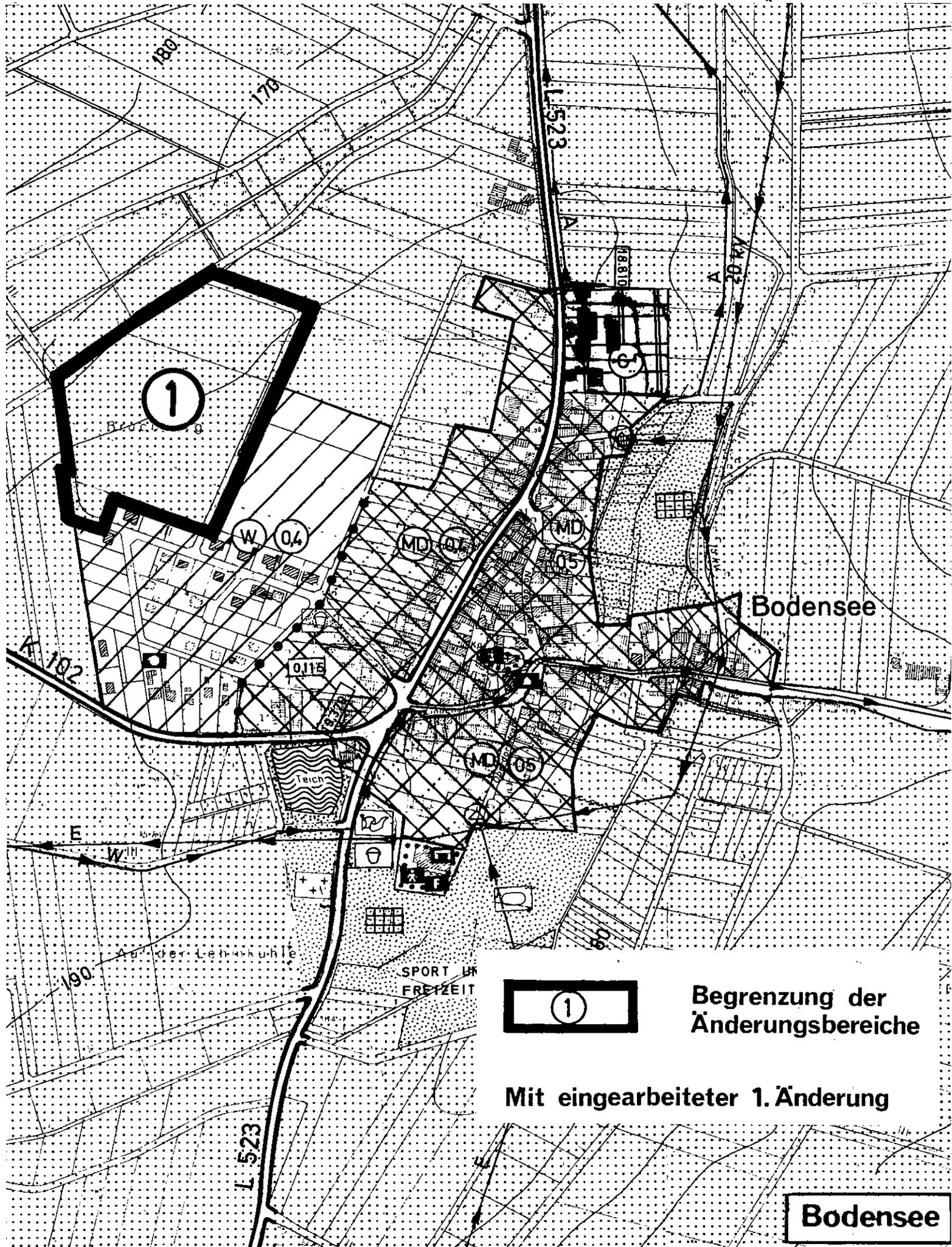


①

Begrenzung der Änderungsbereiche

Bilshausen

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

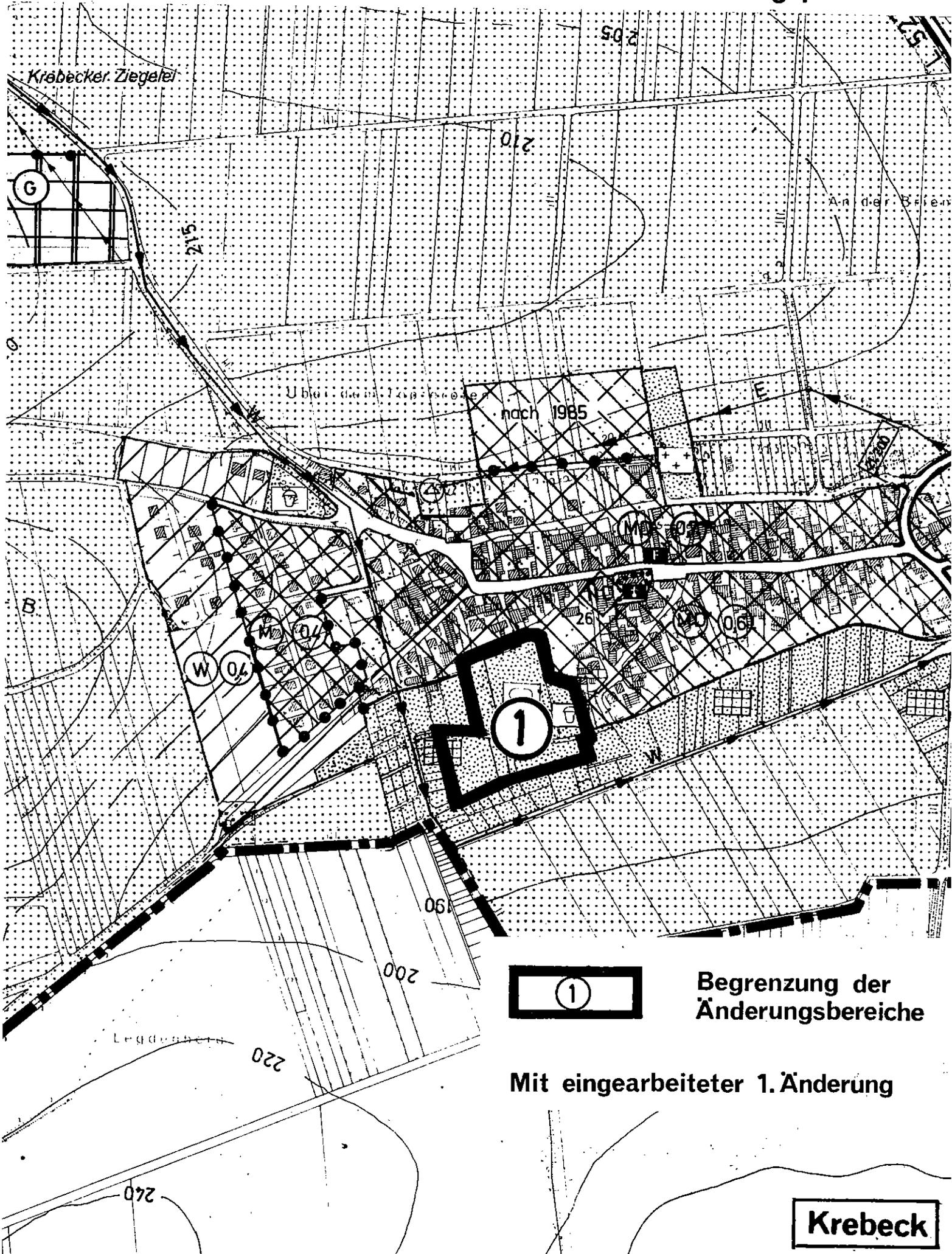


Begrenzung der Änderungsbereiche

Mit eingearbeiteter 1. Änderung

Bodensee

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

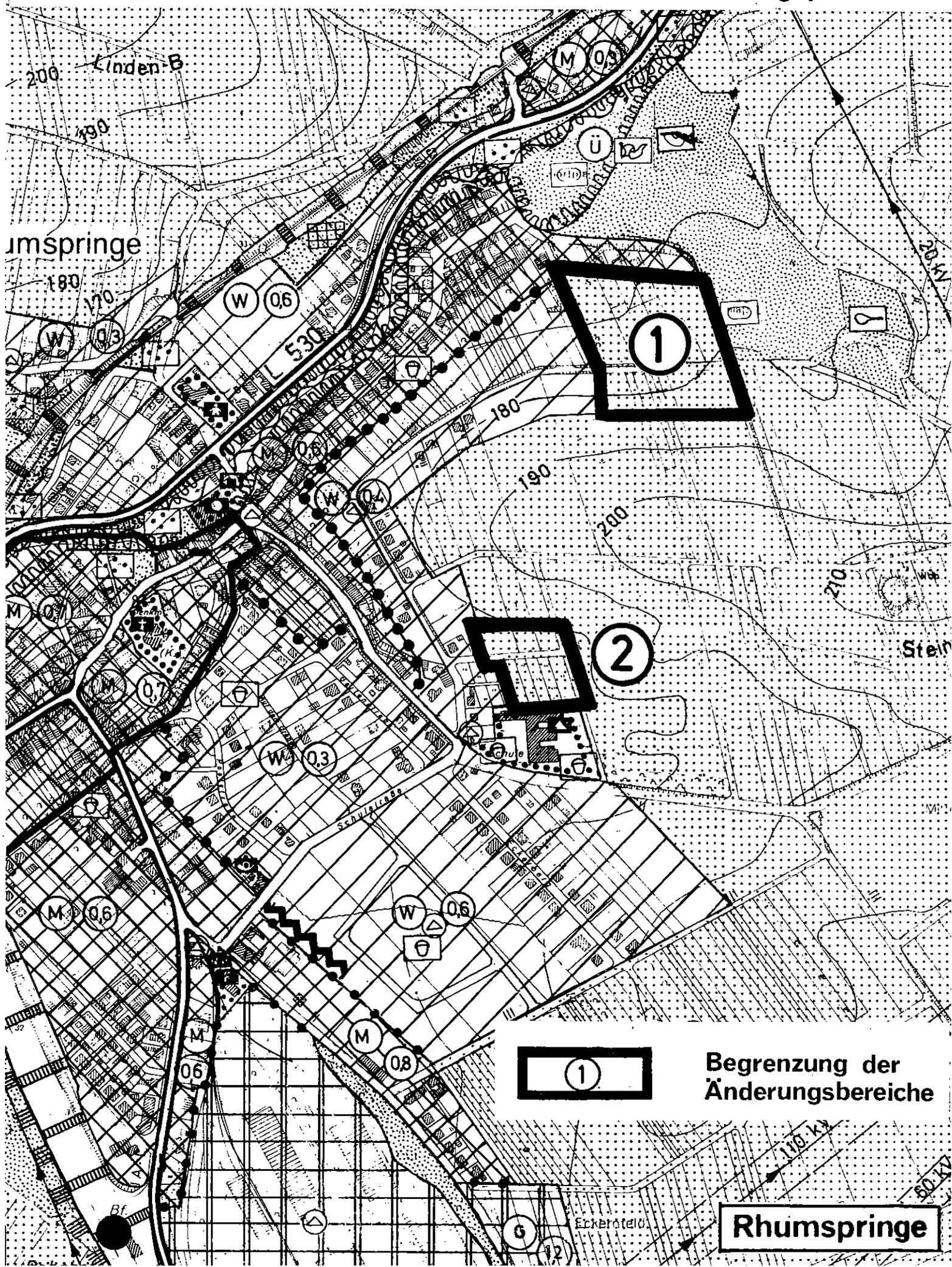


Begrenzung der Änderungsbereiche

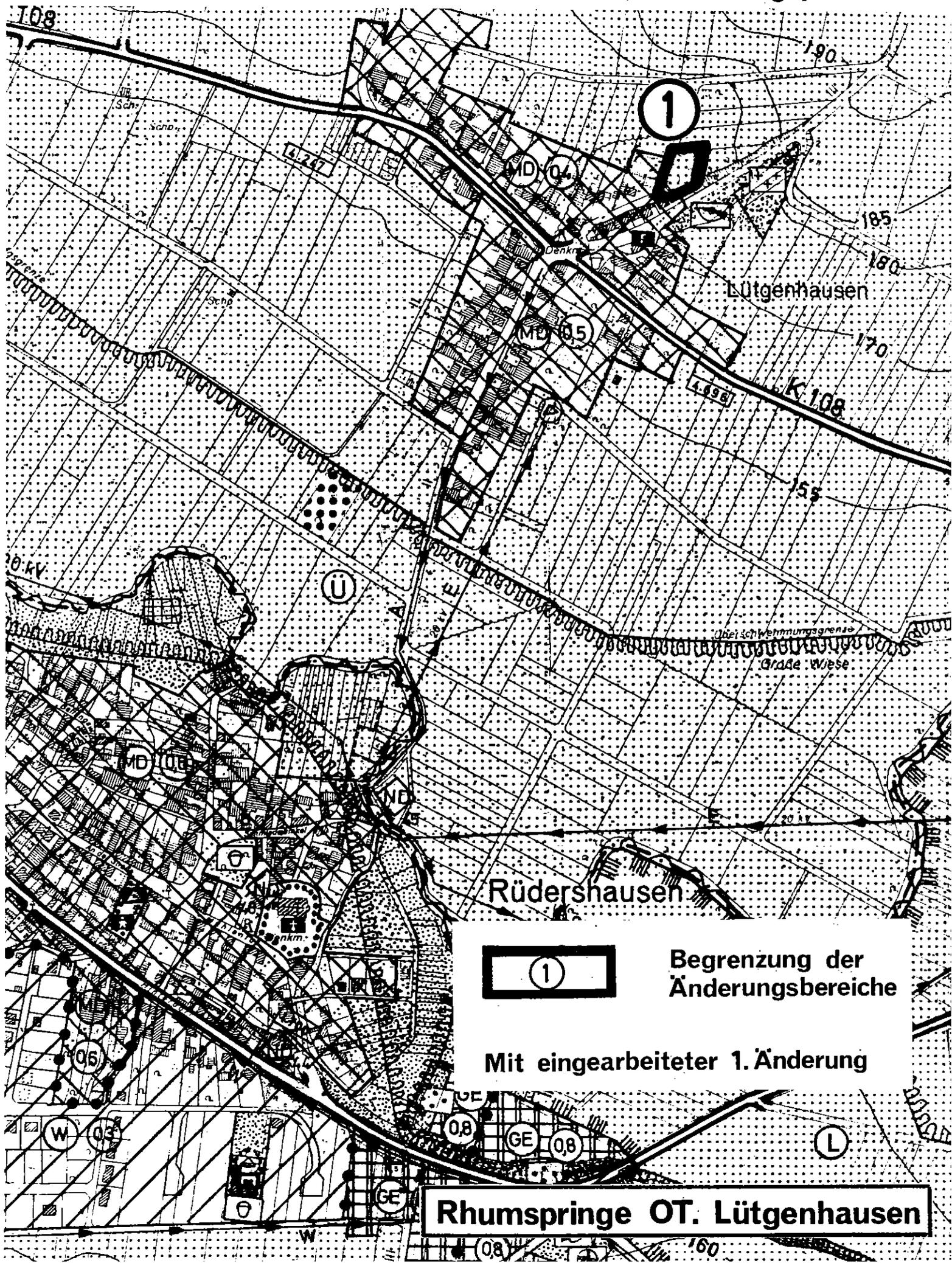
Mit eingearbeiteter 1. Änderung

Krebeck

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

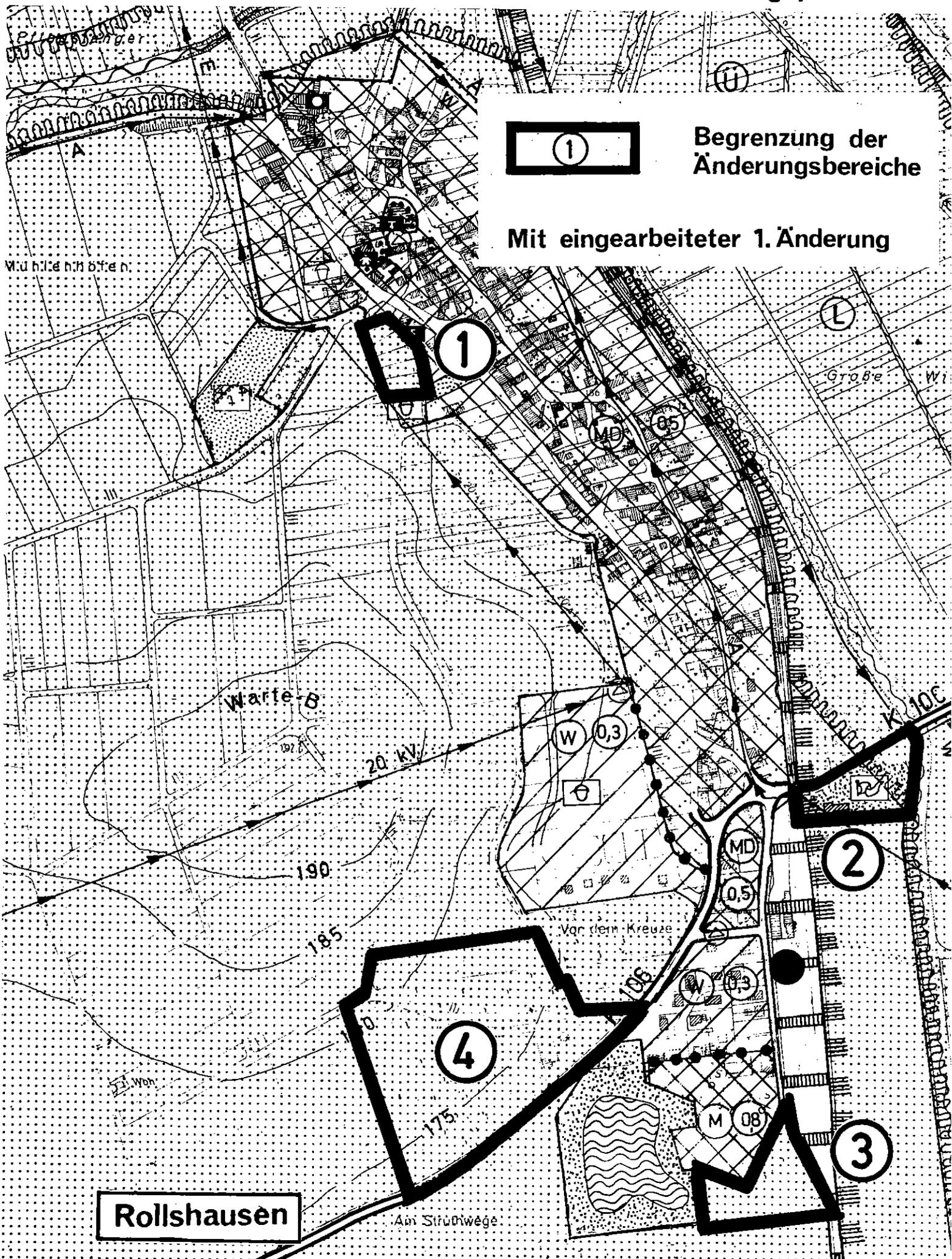


Begrenzung der Änderungsbereiche

Mit eingearbeiteter 1. Änderung

Rhumspringe OT. Lütgenhausen

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

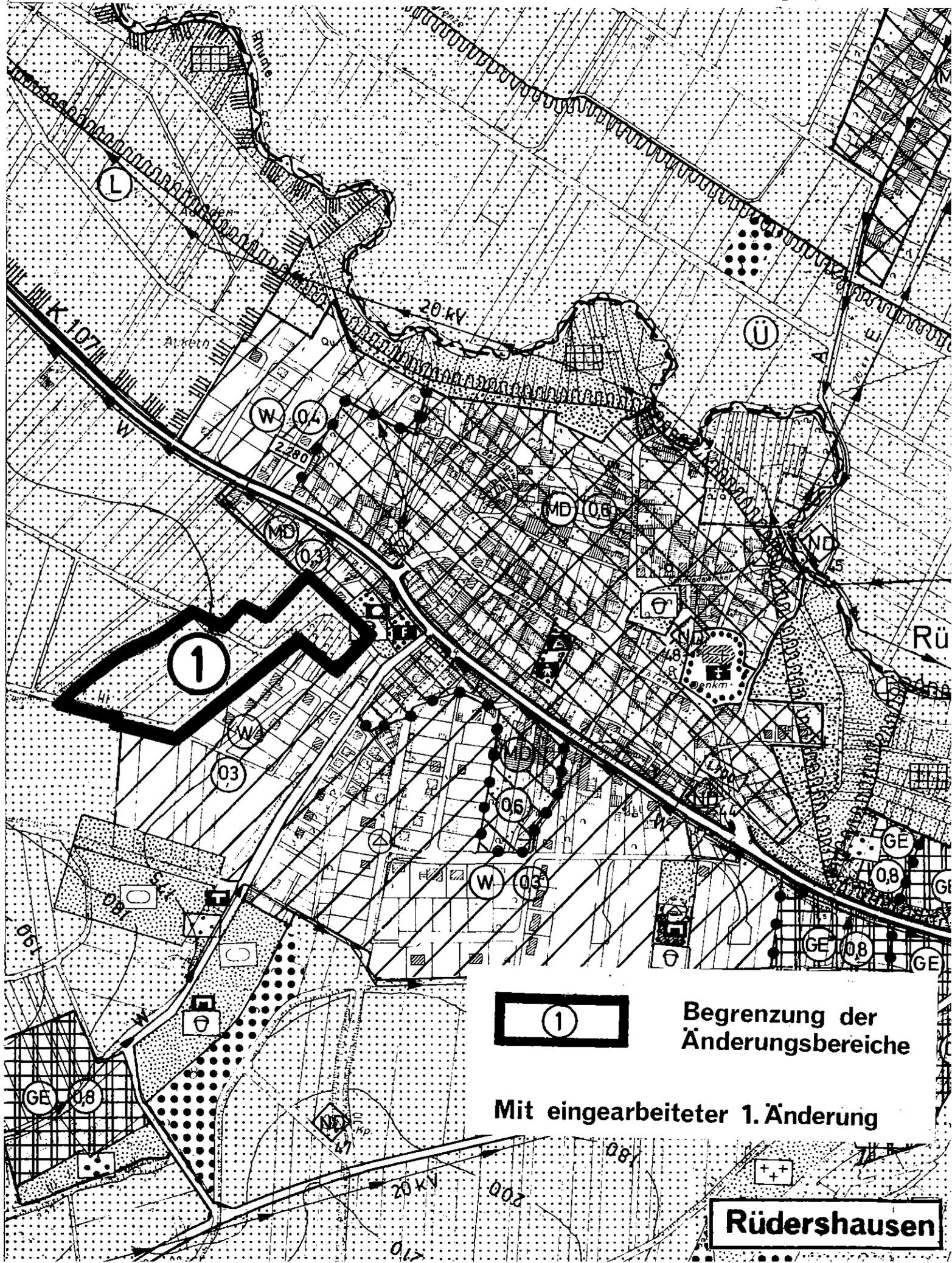


Begrenzung der Änderungsbereiche

Mit eingearbeiteter 1. Änderung

Rollshausen

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

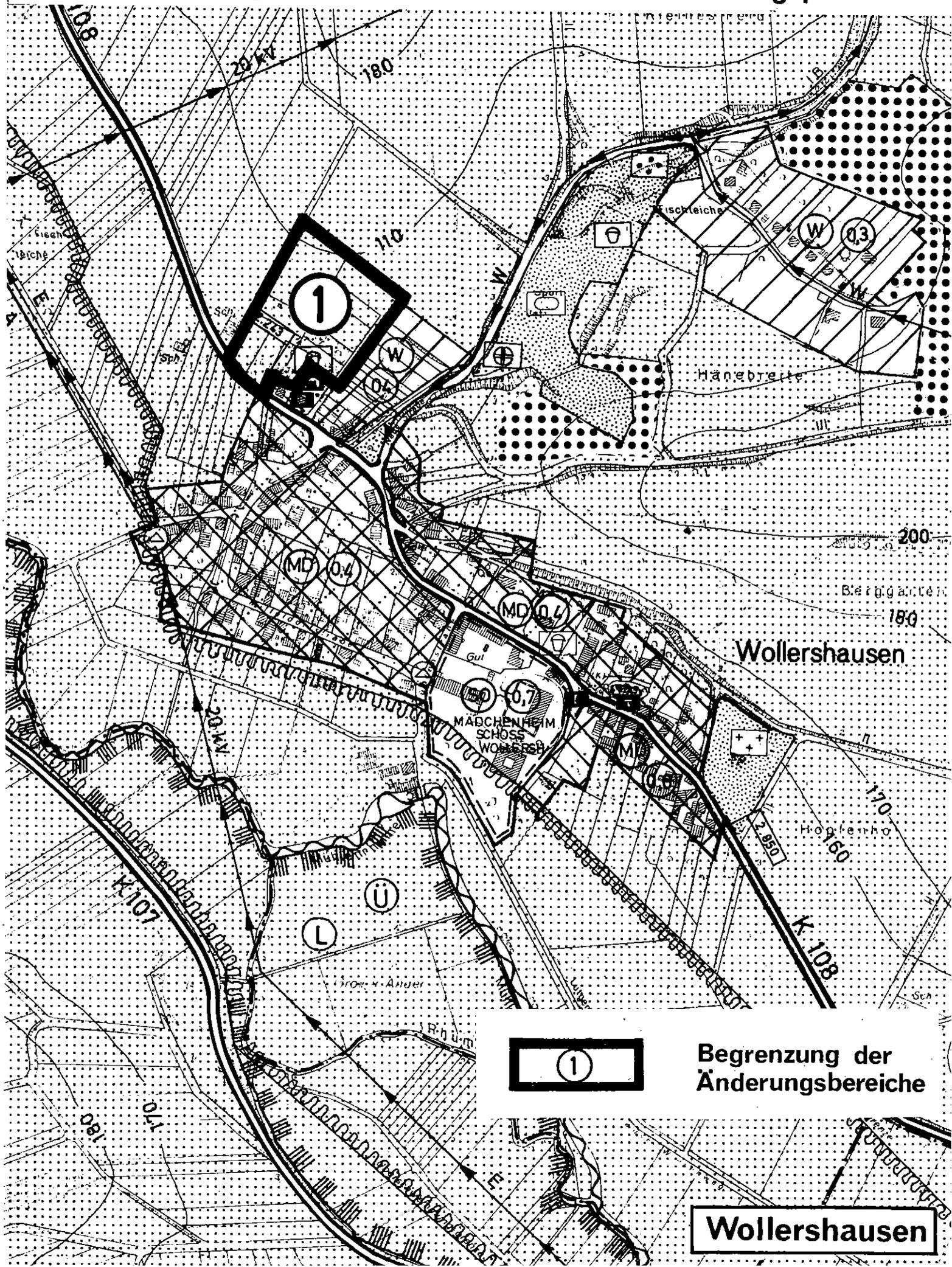


Begrenzung der Änderungsbereiche

Mit eingearbeiteter 1. Änderung

Rüdershausen

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.



Begrenzung der Änderungsbereiche

Wollershausen

DER ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
2. ÄNDERUNG - DER SAMTGEMEINDE GIEBOLDEHAUSEN
BESTEHT AUS 48 BLATT

GIEBOLDEHAUSEN, DEN 14.06.1982






SAMTGEMEINDEBÜRGERMEISTER SAMTGEMEINDEDIREKTOR
 (Gecius) (Wüstefeld)