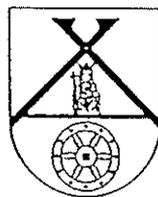


SAMTGEMEINDE

GIEBOLDEHAUSEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

17. ÄNDERUNG



ERLÄUTERUNGSBERICHT MIT PLANZEICHNUNGEN

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	Feststellungsbeschluß
25.9.1992	Genehmigt	Bekanntgemacht	Beglaubigte Abschrift

17. 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 bekanntgemacht.

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

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 24.6.1981 die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese Änderung wurde am 16.9.1982 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 15.10.1982 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 14.5.1982 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese Änderung wurde am 2.6.1983 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 4.8.1983 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 22.4.1983 die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese Änderung wurde am 13.9.1983 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 14.10.1983 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 22.4.1983 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese Änderung wurde am 18.6.1984 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 20.7.1984 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 2.12.1983 die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese Änderung wurde am 23.10.1984 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 27.12.1984 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 16.11.1984 die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese Änderung wurde am 30.10.1985 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 29.11.1985 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 12.7.1985 die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese Änderung wurde am 15.7.1986 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 22.8.1986 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 12.12.1986 die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese Änderung wurde am 27.1.1988 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 29.2.1988 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 26.8.1988 die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 11.7.1989 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 11.8.1989 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 2.12.1988 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (gem. § 13 (2) BauGB) durch Beschluß festgestellt. Diese wurde am 27.2.1989 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 29.3.1989 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 3.11.1989 die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 23.1.1991 von der Bezirksregierung Braunschweig teilgenehmigt. Mit Verfügung vom 13.9.1991 wurde der ausgeschlossene Bereich nachträglich genehmigt. Mit Bekanntmachung vom 17.10.1992 wurde die Änderung wirksam.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 15.3.1991 die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 17.6.1992 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 6.8.1992 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 15.3.1991 die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 10.6.1992 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 9.7.1992 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 14.6.1991 die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese ist noch im Aufstellungsverfahren.

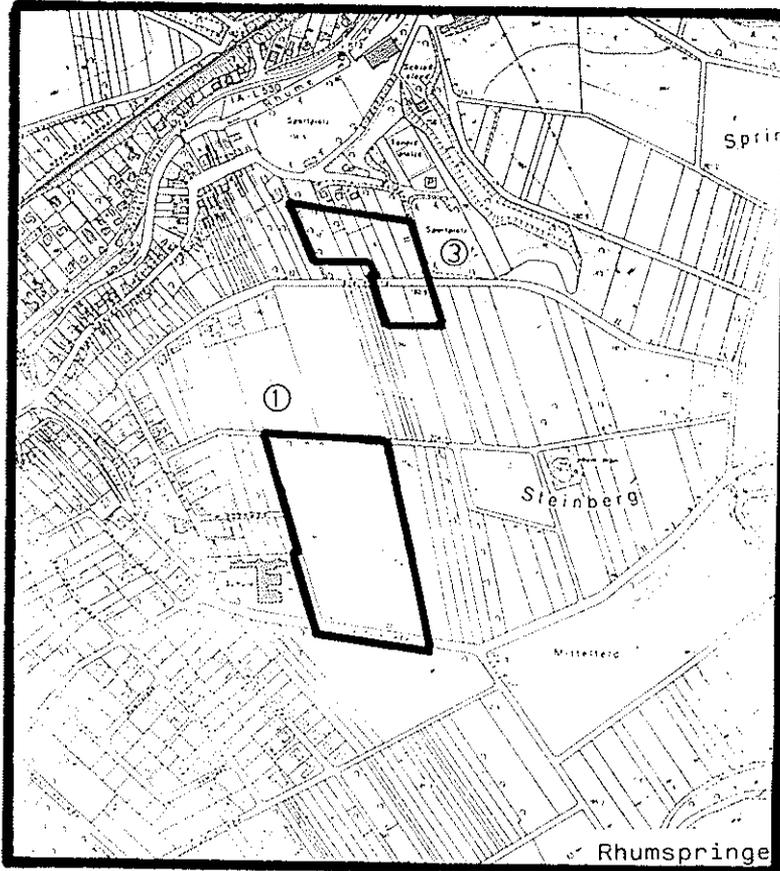
Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 14.6.1991 die Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 20.8.1992 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 24.9.1992 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 7.2.1992 die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Änderungsbereiche

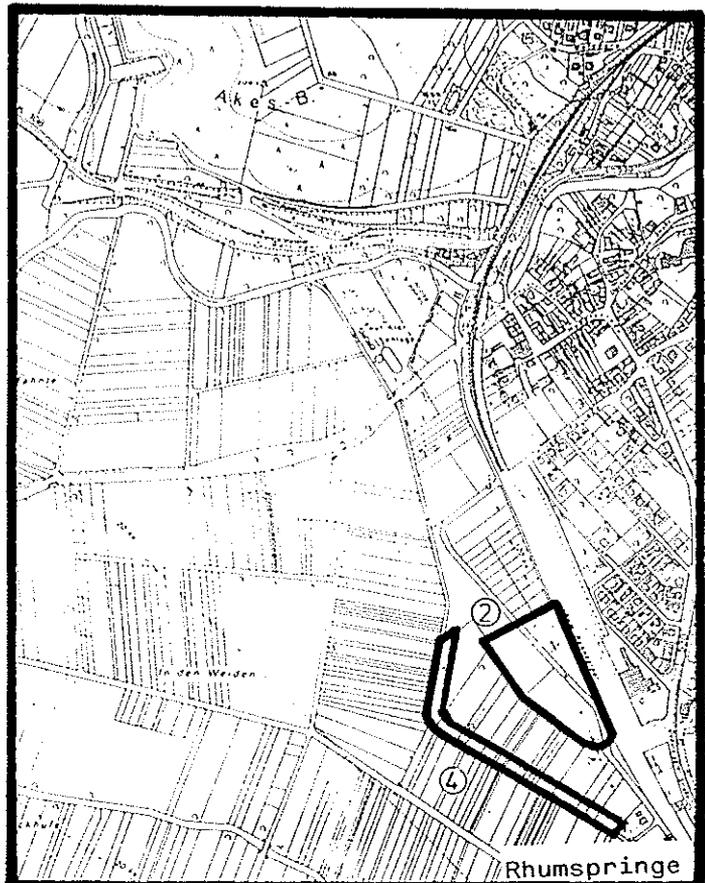
Änderungen sind in folgenden Ortsteilen für die dargestellten und durch Nummern gekennzeichneten Bereiche vorgesehen.

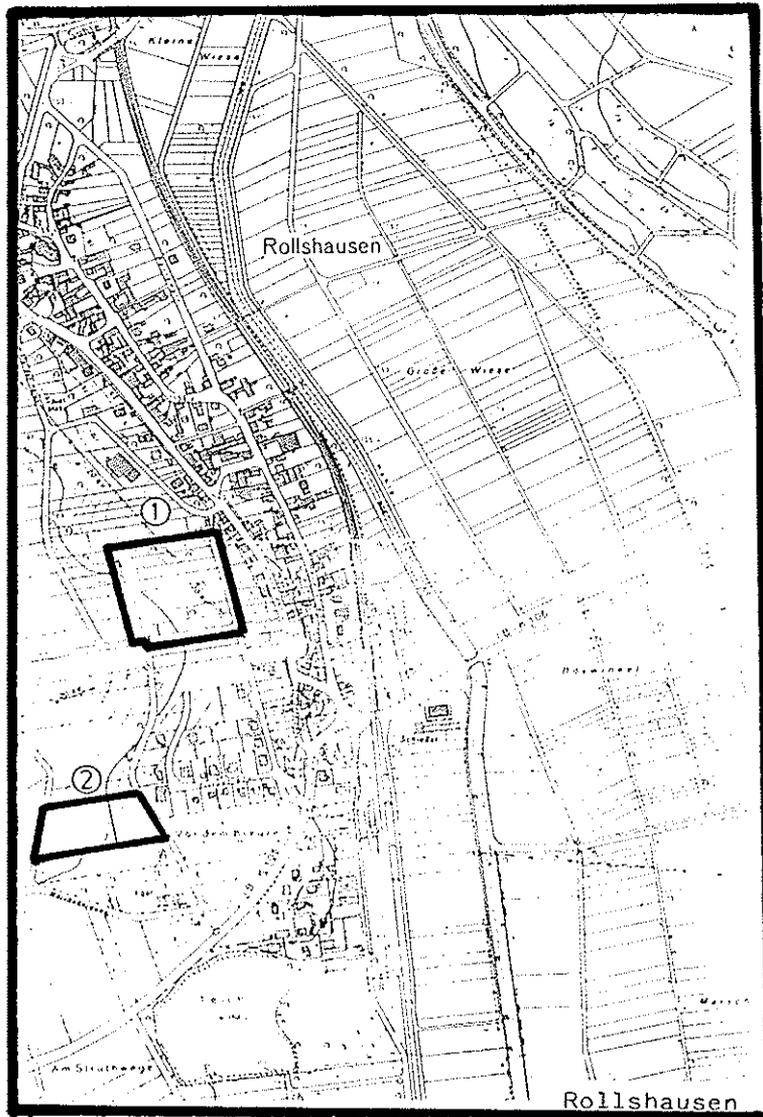
Kartenausschnitt im M.1:10 000



Vervielfältigung mit Erlaubnis des
Herausgebers: Katasteramt Göttingen
Aktenzeichen: 3032-4/88
Göttingen, den 31. 8. 88 / 16.

Vervielfältigung mit Erlaubnis des
Herausgebers: Katasteramt Göttingen
Aktenzeichen: 3032-4/88
Göttingen, den 31. 8. 88 / 16.





Vervielfältigung mit Erlaubnis des
Herausgebers: Katasteramt Göttingen
Aktenzeichen: 3032-4/88
Göttingen, den 31. 8. 88/26.

Vervielfältigung mit Erlaubnis des
Herausgebers: Katasteramt Göttingen
Aktenzeichen: 3025/2
Göttingen, den 28.9.89

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte auf der Deutschen Grundkarte. Da die Änderung nur die geänderten Bereiche darstellt, ist zur besseren Beurteilung ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (mit eingearbeiteter 1. - 14. u. 16. Änderung) dem Erläuterungsbericht beigelegt. Die Bereiche der 17. Änderung sind in den Kartenauszügen dargestellt.

Natur und Landschaft (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 sowie Hinweise zur Einpassung der Baugebiete in die Landschaft, ist der Erläuterung zu den einzelnen Änderungsreichen angefügt.

GEMEINDE RHUMSPRINGE

Regionalplanung

Die Gemeinde Rhumspringe ist dem Grundzentrum Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zugestanden bekommen. Rhumspringe hat durch seine Bevölkerungszahl im Angebot an Arbeitsplätzen einen relativ großen Eigenentwicklungsbedarf. So ist die Entwicklungsfläche für Wohngebiete wie auch für Gewerbegebiete aufgebraucht und bedarf einer Erweiterung. Mit der Änderung soll die Entwicklung für die nächsten 5 Jahre im Rahmen der Eigenentwicklung sichergestellt werden.

Änderungsbereich 1

Die dargestellten Wohnbauflächen sind weitgehend bebaut. Lediglich am Steinberg ist noch eine Fläche nicht beplant. Hier ist aufgrund des Sportplatzes sowie eines landwirtschaftlichen Betriebes kein konfliktloses Wohnen zu ermöglichen. Dieser Bereich soll daher im Rahmen dieser Änderung zurückgestuft werden (Änderungsbereich 3). Um den künftigen Bedarf an Wohnhäusern zu decken, wird es notwendig, weitere Wohnbauflächen bereitzustellen. In Verlängerung des Baugebietes Wiesenweg bietet sich eine Erweiterung der Wohnbebauung an, die bis an die Schulstraße östlich der Schule herangeführt wird.

Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung des Wiesenweges und der Schulstraße.

Das Baugebiet bildet einen Teil des Ortsrandes neu. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird es notwendig zur Gestaltung des Ortsrandes eine Bepflanzung festzusetzen.

Es wird davon ausgegangen, daß das Gebiet mit Einzelhäusern bebaut wird.

Natur und Landschaft

Die geplante Wohnbaufläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist die Fläche des Baugebietes als Wohnbau- und Sonderbaufläche sowie als Fläche mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der Schulstraße ist in nördlicher Richtung (Rhumequelle) abschwenkend eine Grünverbindung/Grünzug dargestellt. Desweiteren ist der Bereich als extensiver Erholungsbereich dargestellt worden. Rhum-sprunge ist als Erholungsschwerpunkt ausgewiesen. Insgesamt betrachtet stellt die Wohnflächendarstellung eine Abrundung der Ortslage dar.

Mit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche für Wohnbauzwecke wird ein Teil der freien Landschaft versiegelt. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung hat die Fläche nicht den hohen ökologischen Wert.

Die nördlich der Wohnbaufläche verbleibende Restfläche bis zum landwirtschaftlichen Weg ist für die landwirtschaftliche Nutzung durch Größe und Zuschnitt ungeeignet. Hier bietet es sich an, die Fläche im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufzuwerten. Gleichzeitig übernimmt die Fläche die Gestaltung des Ortsrandes. Mit der Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft "Streuobstwiese", wird eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen angeboten, die aufgrund der Größe das notwendige Maß für Ausgleichsmaßnahmen für das geplante Wohngebiet überschreitet.

Wasserversorgung

Um eine ordnungsgemäße Wasserversorgung im Versorgungsbereich der EEW in Menge und Druck gewährleisten zu können, sollte die Abhängigkeit der Bauhöhe von der Höhenlage der jeweiligen Hochbehälter bei Aufstellung von

Bebauungsplänen berücksichtigt werden. Für Rhumspringe betragen die maximale Bauhöhe 185 m ü. NN. Das ausgewiesene Baugebiet liegt in einer Höhe zwischen 179 und 195 m ü. NN. Um einen ausreichenden Wasserdruck auch über der max. Bauhöhe zu gewährleisten, sollten bei Bedarf hauseigene Druckerhöhungsanlagen betrieben werden. Bei der Erschließung des Baugebietes sollte ein Ringschluß der Wasserversorgungsleitung zwischen Wiesenstraße und Schulstraße ermöglicht werden.

Hinweis

Von Seiten der Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß die betroffenen landwirtschaftlichen Wirtschaftswege, hier insbesondere die Schulstraße, auch weiterhin dem landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zur Verfügung stehen müssen.

Von Seiten der Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, daß im Rahmen der weiteren Planung hinter der Schule im südwestlichen Bereich eine ausreichende Wendemöglichkeit für Schulbusse vorgesehen werden sollte.

Von Seiten der Telekom wird darauf hingewiesen, daß bei Aufstellung von Bebauungsplänen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen werden.

Änderungsbereich 2

Die Gemeinde Rhumspringe benötigt für ortsansässige Betriebe, die in der beengten inneren Ortslage keine Erweiterungsfläche besitzen, Baufläche in einem Gewerbegebiet. Das durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Bahnhof" bereitgestellte Gewerbegebiet ist bereits vergeben und steht

nicht mehr zur Verfügung. Dennoch wird weitere gewerbliche Baufläche benötigt.

Nach eingehender Überprüfung der Ortslagen stehen keine alternativen Bauflächen für eine gewerbliche Ansiedlung zur Verfügung. So stellt der Steinberg im Osten der Ortslage die Entwicklungsfläche für die Wohnbebauung bereit. Hier ist damit eine Gewerbeansiedlung ausgeschlossen. Im Südosten befindet sich die große Industrieansiedlung, die vollständig in privatem Besitz ist und keine zusätzliche Ansiedlung ermöglicht. Sämtliche Hallen und Freiflächen sind genutzt und nicht verfügbar. Die gewerbliche Baufläche ist im Süden durch das LSG begrenzt und durch vorhandene Begrünung zum Ortsrand abgegrenzt, wodurch sich eine Verbreiterung verbietet. Östlich des Gebietes schließt sich eine weitere gewerbliche Baufläche an, die bereits über die dargestellten Grenzen als Fliesen- und Baustoffhandel genutzt wird. Eine Erweiterung nach Süden würde auch in das Landschaftsschutzgebiet eingreifen und somit auf Ablehnung stoßen. Außerdem hätte die Entwicklung eine Verstärkung des gewerblichen Verkehrsaufkommens zur Folge, wodurch die gerade entlastete Ortsdurchfahrt wieder stärker mit gewerblichem Verkehr belastet wird. Auch hier ist eine städtebaulich vertretbare Ansiedlung nicht möglich. Die Fläche zwischen Papierfabrik und Sportplatz wird für das Schützenhaus und Festplatz genutzt. Auf die Einrichtung kann nicht verzichtet werden, zumal der Festplatz eine optimale Lage hat, da sich in direkter Nachbarschaft keine Wohngebäude befinden, die durch den Festbetrieb gestört werden könnten. Im Norden der Ortslage ist das Gelände recht steil und mit Wohnhäusern bebaut. Eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich scheidet auch aus. Somit bleibt der Gemeinde keine andere Möglichkeit die dargestellte Fläche zum Gewerbegebiet zu entwickeln.

Betrachtet man die bauliche Entwicklung von Rhumspringe, so hat sich im Süden die gewerbliche Entwicklung konzentriert. Hier sollte unter Berücksichtigung des Naturschutzgebietes eine gewerbliche Erweiterungsfläche sinnvoll ergänzt werden. Dazu wird es notwendig, auf die Westseite der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße zu springen, da die Naturschutzgebietsgrenze keine andere sinnvolle Erweiterung zuläßt. Das Baugebiet entwickelt sich zwar wie eine Beule in die Landschaft bedingt durch die örtlichen Grundstücks- und Landschaftsstrukturen. Lediglich das vorhandene Wohngebäude im Süden und das nördlich angrenzende Gartengebiet nimmt den Ortsrand mit der Bebauung auf. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird es notwendig, das Gewerbegebiet so zu gliedern, damit keine Konflikte zur vorhandenen Wohnbebauung auftreten.

Durch die geplante gewerbliche Baufläche wird Gartenland aufgegeben, welches für die Gartennutzung vorgesehen war. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Für das Gartenland wird derzeit keine Ersatzfläche benötigt, da im Gemeindegebiet noch Gartenflächen ausreichend zur Verfügung stehen.

Zum Westen hin (Grenze Naturschutzgebiet) ist das Baugebiet intensiv abzapflanzen, um negative Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet zu vermeiden.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der innerörtlichen Haupterschließungsstraße. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht notwendig.

Im regionalen Raumordnungsprogramm ist der Bereich zur Sicherung des Hochwasserabflusses dargestellt. Aus der Örtlichkeit ergibt sich, daß der Bereich nicht überschwemmt wird, da in den 40er Jahren dieser Bereich aufgefüllt worden ist. Die Überschwemmungsgrenze entlang der Kleinen Eller entspricht dem Hochwassergebiet. Der große Maßstab des Raumordnungsprogrammes kann diese Feinheiten nur

ungenau darstellen. So kann davon ausgegangen werden, daß die gewerbliche Baufläche nicht der Regionalplanung entgegen steht.

Natur und Landschaft

Die geplante gewerbliche Baufläche wird landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden. Zum Fließgewässer Kleine Eller hat die geplante Baufläche ausreichend Abstand (mind. 60 m). Negative Auswirkungen auf das Fließgewässer sowie auf den Auenbereich sind nicht zu erwarten. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen stellt den Bereich als Fläche mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit für die Landwirtschaft dar. Weiterhin ist das Gebiet als Freihaltebereich und Wasserschongebiet dargestellt. Entlang der Bahnlinie ist ein Hauptweg für Fuß- und Radwanderer vorgesehen. Aufgrund aufgezeigter Gründe ist ein anderer Standort nicht möglich. So läßt sich die Inanspruchnahme des Ruhebereiches nicht umgehen. Im Rahmen des Bebauungsplanes muß auf die Problematik des Wasserschongebietes eingegangen werden. Entlang der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße ist ein Hauptweg für Fuß- und Radwanderer vorgesehen. Dieser Weg wird durch die gewerbliche Baufläche nicht beeinträchtigt. Durch die Darstellung der gewerblichen Baufläche wird eine weitere Versiegelung freier Flächen vorbereitet. Um einen Ausgleich für die Inanspruchnahme durch gewerbliche Anlagen zu schaffen, ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft entlang der Kleinen Eller dargestellt worden. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird es notwendig, die gewerbliche Bebauung städtebaulich in die Nachbarschaft einzufügen. Mit Begrenzung der Gebäudehöhe und Festsetzung der Dachfarbe, Dachneigung und eines Pflanzstreifens entlang der Westgrenze ist hier ein neuer Ortsrand konfliktlos möglich.

Wasserversorgung

Um eine ordnungsgemäße Wasserversorgung im Versorgungsbereich der EEW in Menge und Druck gewährleisten zu können, sollte in Abhängigkeit der Bauhöhe von der Höhenlage der jeweiligen Hochbehälter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden. Für Rhumspringe betragen die maximalen Bauhöhen 185 m ü. NN. Das ausgewiesene Baugebiet liegt in einer Höhe zwischen 155 und 160 m ü. NN. Probleme der Wasserversorgung treten somit nicht auf.

Hinweise

Von Seiten der Telekom wird darauf hingewiesen, daß bei Aufstellung von Bebauungsplänen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen werden.

Änderungsbereich 3

Wie bereits schon dargelegt, wird der Bereich durch den Sportplatzlärm sowie durch Emissionen aus einem landwirtschaftlichen Betrieb beeinträchtigt, so daß ein ungestörtes Wohnen nicht möglich sein wird. Durch die Notwendigkeit neue Wohnbaugebiete bereitzustellen, wird auf diese belastete Fläche für die Wohnbebauung verzichtet. Der Bereich wird zurückgestuft und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Änderungsbereich 4

Entlang der Kleinen Eller wird ein 20 m breiter Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dargestellt. Ziel dieser Darstellung ist es, die landwirtschaftliche Nutzung aus diesem Bereich

herauszuhalten. Desweiteren sollen Maßnahmen durchgeführt werden, die den Uferbereich sowie den Auenbereich so aufbereiten, daß er Lebensraum für Amphibien und andere Tierarten gibt, die im Randbereich der kleinen Fließgewässer leben. Mit dieser Maßnahme wird ein Ausgleich für die gewerbliche Baufläche vorbereitet.

GEMEINDE ROLLSHAUSEN

Regionalplanung

Die Gemeinde Rollshausen ist dem Grundzentrum Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde eine Entwicklung in der Eigenentwicklung zugestanden bekommen haben. Rollshausen hat durch sein örtliches Gewerbe eine gleichmäßige Eigenentwicklung. So werden jährlich einige Wohnhäuser neu gebaut. Diese Entwicklung hat die zur Verfügung stehende Baulandreserve aufgebraucht. Um die Gemeinde in ihrer Entwicklung nicht einzuschränken, wird es notwendig, weitere Wohnbauflächen auszuweisen.

Änderungsbereich 1

Die Gemeinde Rollshausen benötigt weitere Wohnbauflächen, um im Rahmen der Eigenentwicklung ausreichend Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, um Abwanderungen zu vermeiden. Die Wohnbauentwicklung der vergangenen Jahre hat sich im Gebiet am Warteberg vollzogen. Diese Neubauentwicklung soll in nördlicher Richtung erweitert werden, um keine neuen Wohnbauansätze am Ortsrand zu erhalten.

Mit der Darstellung der Wohnbaufläche wird der Wohnbaulandbedarf der Gemeinde für die nächsten 5 Jahre gedeckt. Es wird davon ausgegangen, daß die Fläche mit Einzelhäusern bebaut wird. Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen und einer weiteren Wohnstraße. Dabei soll das Baugebiet verkehrlich nicht nur an die K 106 sondern auch an die Straße "Hinter den Höfen" angebunden werden, damit unnötiger Verkehr vermieden wird. Die in der Unterlage dargestellte Elt-Freileitung ist bereits abgebaut und bedarf keiner Berücksichtigung.

Aus städtebaulicher Sicht sollte sich die Siedlungserweiterung in Bezug auf die dörflich geprägte Siedlungsstruktur des alten Dorfkernes in angemessener Weise vollziehen. Neben der ortsüblichen Gestaltung der baulichen Anlagen ist beispielsweise die Erhaltung eines dörflichen Grüngürtels zwischen Altdorf und Neubaugebiet geeignet dörfliche Strukturen zu erhalten.

Das Baugebiet bildet einen Teil des Ortsrandes neu. Diesbezüglich wird es notwendig, im Rahmen des Bebauungsplanes ortsrandgestaltende Anpflanzungen festzusetzen.

Entlang der Westgrenze des Änderungsbereiches ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dargestellt worden. Diese Fläche soll dazu dienen, Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die durch die beabsichtigte Bebauung und Versiegelung in der Wohnbaufläche aufgrund des Naturschutzgesetzes erforderlich werden. Gleichzeitig trägt diese Fläche auch zur Gestaltung des Ortsrandes und des Landschaftsbildes bei.

Durch die Inanspruchnahme der Wohnbaufläche und der Streuobstwiese verbleibt eine landwirtschaftliche Restfläche, die ungünstig zu bewirtschaften ist. Soweit die Fläche im Zusammenhang bewirtschaftet wird, ist eine landwirtschaftliche Nutzung noch möglich. Außerdem ist auch eine Grünlandbewirtschaftung sinnvoll.

Natur und Landschaft

Die geplante Wohnbaufläche liegt am Osthang des Warteberges in exponierter Lage. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt mit Ausnahme einer Obstwiese. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen stellt den Bereich als sonstige landwirtschaftliche Fläche dar. Mit der Darstellung der Wohnbaufläche wird die Ortslage abgerundet. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wird

die Erhaltung der Obstwiese empfohlen. Aus Gründen der wirtschaftlichen Erschließung kann dem Erhalt der Obstwiese nicht in vollem Umfang gefolgt werden, zumal eine Bebauung zwischen die Obstgehölze nicht als schwerwiegend angesehen werden kann. So sollte eine künftige Bebauung auf den Erhalt des Baumbestandes weitgehend Rücksicht nehmen. Damit wird der ökologische Wert der Obstwiese zwar beeinträchtigt bzw. gemindert, jedoch nicht vollständig aufgehoben. Als Ausgleich wird entlang der Westseite der Wohnbaufläche eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft "Streuobstwiese" dargestellt. Hier wird dann ein entsprechender Ausgleich für das gesamte Baugebiet ermöglicht.

Der vorhandene Gehölzsaum auf der Westseite des landwirtschaftlichen Weges sollte bei der Wohngebietsplanung erhalten werden. Aufgrund der exponierten Lage wird es notwendig, eine intensive Rand- bzw. allgemeine Durchgrünung im Bebauungsplan festzusetzen.

Wasserversorgung

Um eine ordnungsgemäße Wasserversorgung im Versorgungsbereich der EEW in Menge und Druck gewährleisten zu können, sollte in Abhängigkeit der Bauhöhe von der Höhenlage der jeweiligen Hochbehälter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden. Für Rollshausen betragen die maximalen Bauhöhen 178 m ü. NN. Der Änderungsbereich liegt zwischen 170 und 182,5 m ü. NN. Die Wasserversorgung wird als noch gesichert angesehen.

Hinweise

Von Seiten der Telekom wird darauf hingewiesen, daß bei Aufstellung von Bebauungsplänen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen werden.

Von Seiten der Westharzer Kraftwerke GmbH wird darauf hingewiesen, daß eine Erdgasversorgung des Baugebietes möglich ist.

Änderungsbereich 2

In der Gemeinde Rollshausen betreibt ein Bürger als Hobby ein Tiergehege. Dies ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht berücksichtigt und dargestellt worden. Zur Zeit befindet sich das Tiergehege in der gewerblichen Entwicklungsfläche.

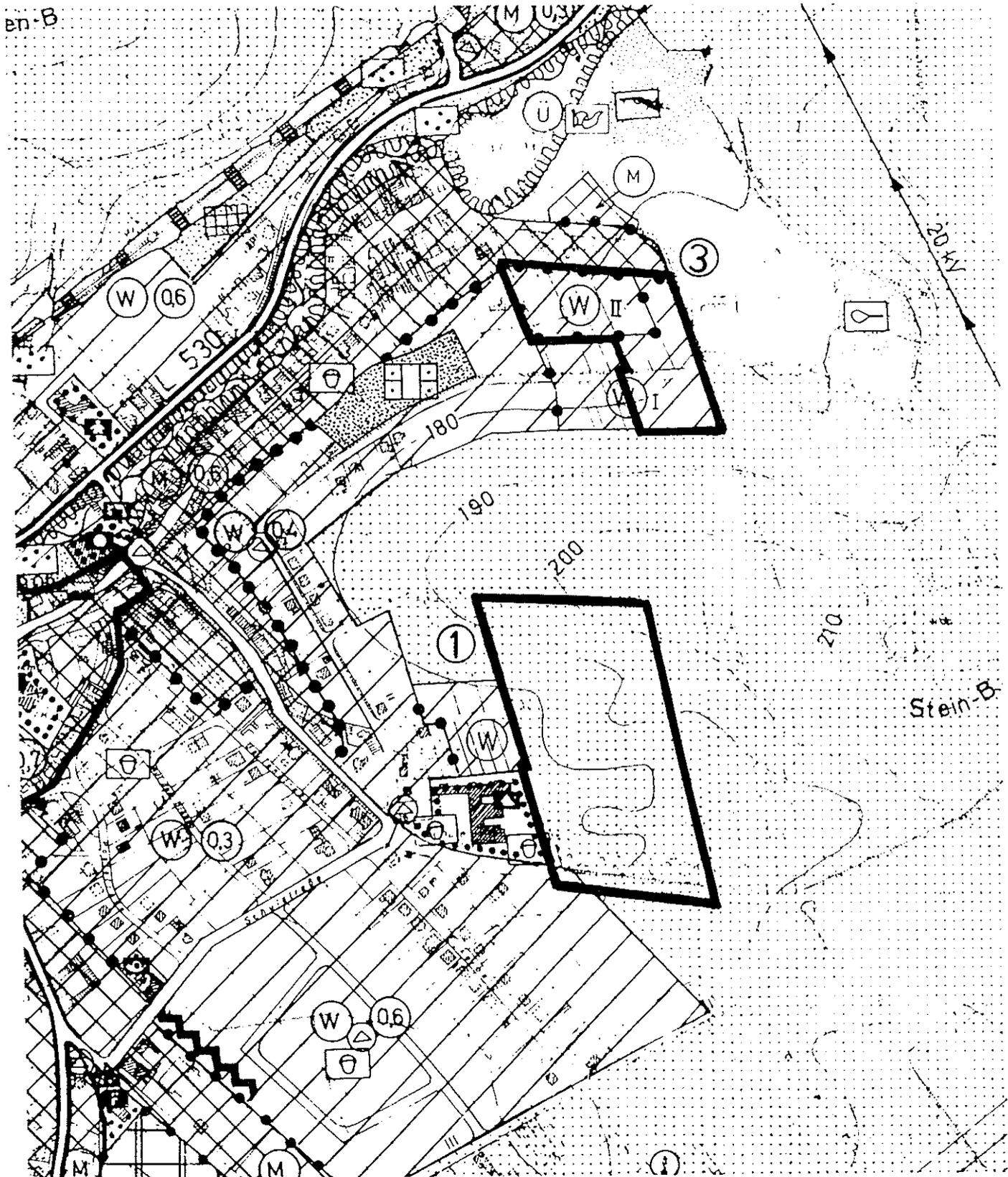
Um das Gewerbe nicht einzuschränken, wird im nördlichen Anschluß eine Grünfläche Tiergehege ausgewiesen. Der östliche Teil soll als Wald hergestellt werden, um keine Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung aufkommen zu lassen.

Das Tiergehege sollte mit einer Randbegründung versehen werden, um die Einfriedung nicht frei im Raum stehen zu lassen.

Natur und Landschaft

Die Grünfläche Tiergehege sowie die Waldfläche fügen sich in die Landschaft ein und bedürfen keiner Ausgleichsmaßnahmen.

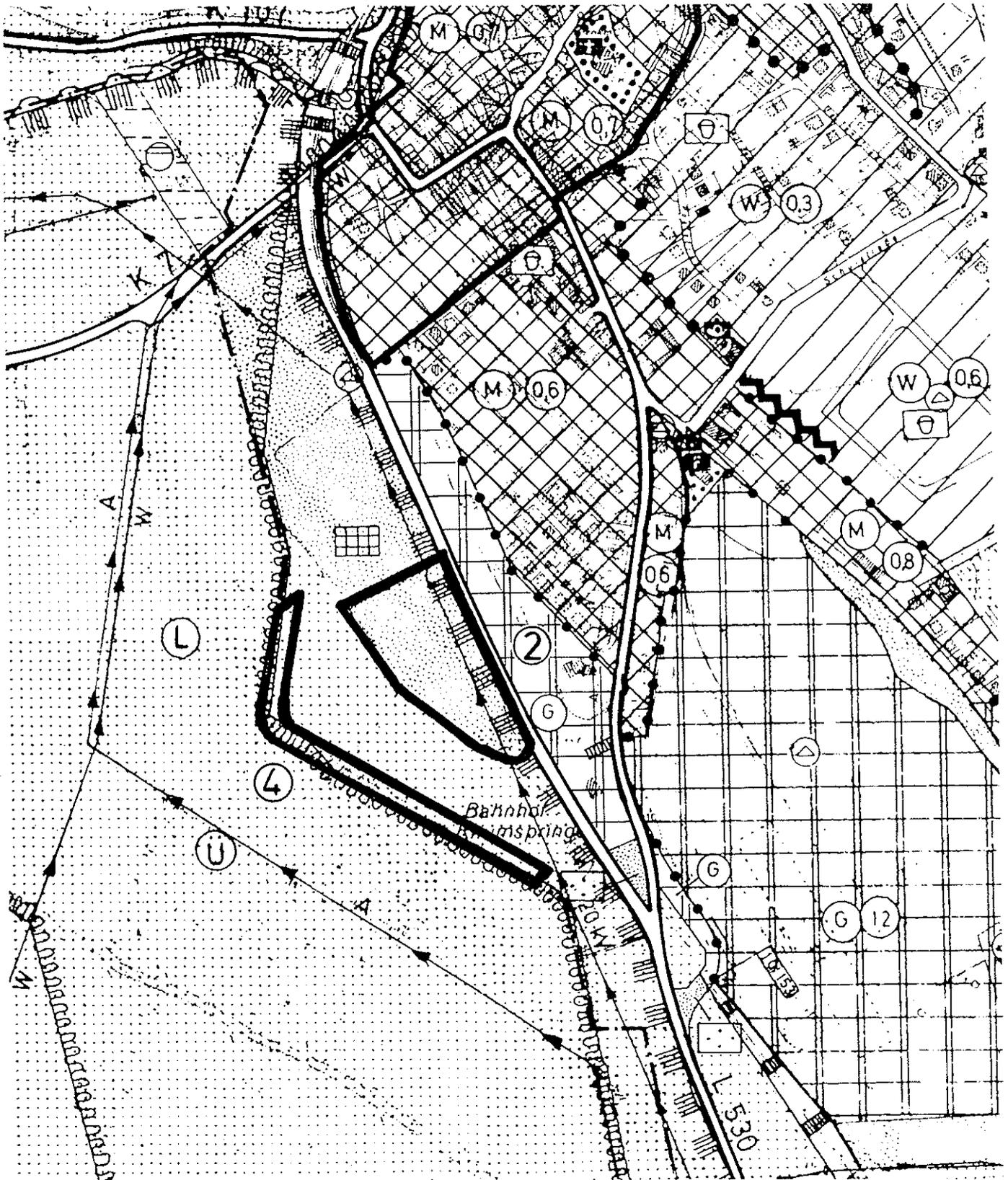
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten wirksamen Änderungen.



Begrenzung des Änderungsbereiches

Rhumspringe

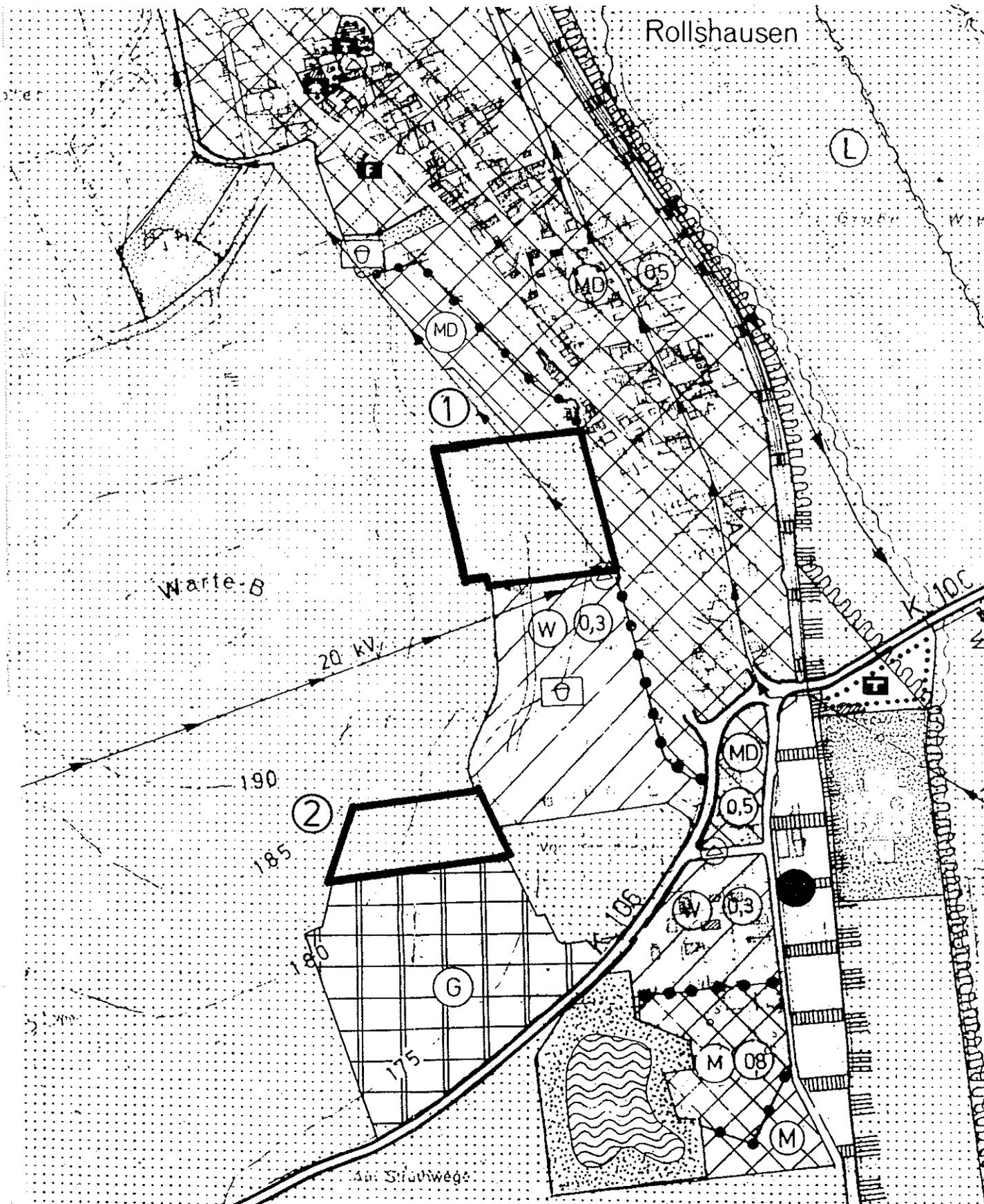
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
mit eingearbeiteten wirksamen Änderungen.



Begrenzung des
Änderungsbereiches

Rhumspringe

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten wirksamen Änderungen.



Begrenzung des Änderungsbereiches

Rollshausen

DER ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- 17. ÄNDERUNG - DER SAMTGEMEINDE GIEBOLDEHAUSEN
BESTEHT AUS 23 BLATT.

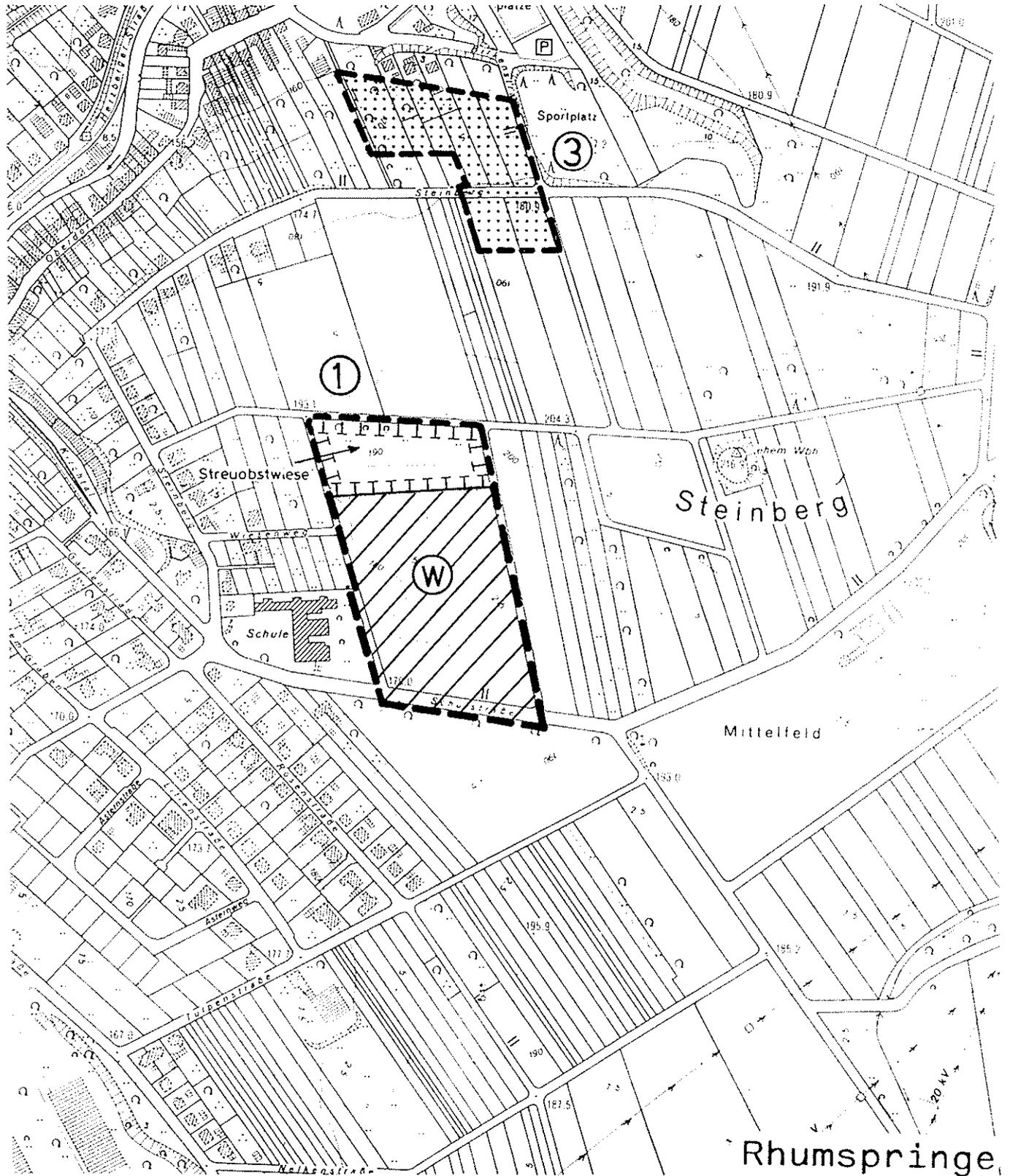
GIEBOLDEHAUSEN, DEN 28.04.1993

gez. Strüber
SAMTGEMEINDEBÜRGERMEISTER

gez. i.V. Kutzborski
SAMTGEMEINDEDIREKTOR

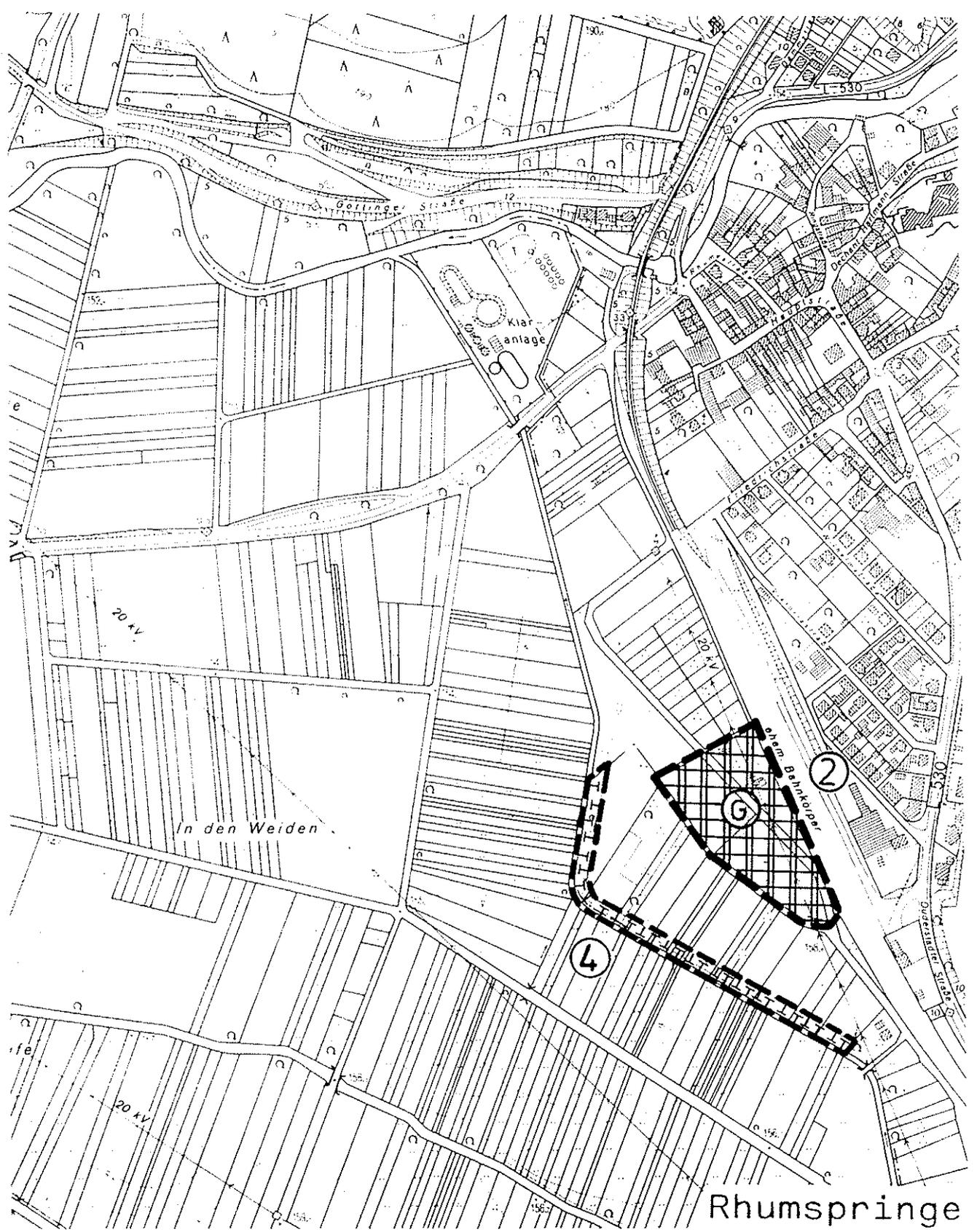
**plan -
zeichnungen**

Flächennutzungsplan 17. Änderung M. 1:5000



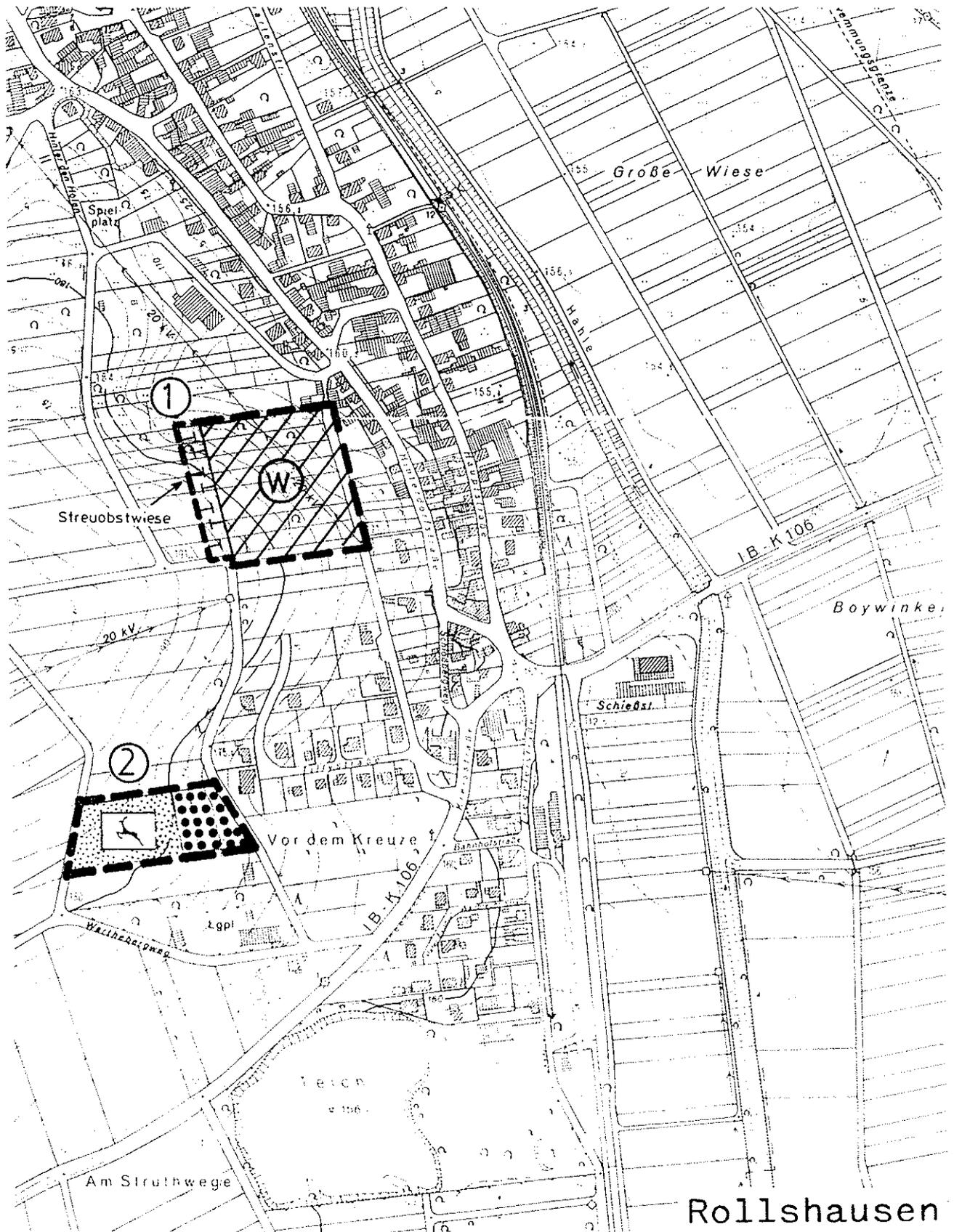
Vervielfältigung mit Erlaubnis des
Herausgebers: Katasteramt Göttingen
Aktenzeichen: 3032-4/88
Göttingen, den 31. 8. 88 / 26.

Flächennutzungsplan 17. Änderung M. 1:5000



Vervielfältigung mit Erlaubnis des
Herausgebers: Katasteramt Göttingen
Aktenzeichen: 3032-4/88
Göttingen, den 31.8.88 / GG.

Flächennutzungsplan 17. Änderung M. 1:5000



Vervielfältigung mit Erlaubnis des
Herausgebers: Katasteramt Göttingen
Aktenzeichen: 3032-4/88
Göttingen, den 31. 8. 88/26

Vervielfältigung mit Erlaubnis des
Herausgebers: Katasteramt Göttingen
Aktenzeichen: 3025/2
Göttingen, den 28.9.89

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(● VERWENDETE PLANZEICHEN)

Art der baulichen Nutzung - 5 -

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

●	Wohnbauflächen	●	Gewerbliche Baufläche
○	Kleinsiedlungsgebiete	○	Gewerbegebiete
○	Reine Wohngebiete	○	Industriegebiete
○	Allgemeine Wohngebiete	○	Sonderbauflächen
○	Gemischte Bauflächen	○	Sondergebiete, die der Erholung dienen
○	Dorfgebiete	○	Sonstige Sondergebiete
○	Mischgebiete		
○	Kerngebiete		

Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

○	Durchschnittliche Geschößflächenzahl	○	Durchschnittliche Baumassenzahl
---	--------------------------------------	---	---------------------------------

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

○	Flächen für den Gemeinbedarf	○	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
○	Öffentliche Verwaltungen	○	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
○	Schule	○	Post
○	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	○	Schutzbauwerk
○	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	○	Feuerwehr
○	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

○	Straßenverkehr	○	Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
○	Autobahnen und autobahn-ähnliche Straßen	○	Hauptwanderweg
○	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	○	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
○	Ruhender Verkehr	○	Segelfluggelände
○	Bahnen	○	Hubschrauberlandeplatz
○	Bahnanlagen		

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

○		○	Abwasser
○	Elektrizität	○	Abfall
○	Gas	○	Ablagerungen
○	Fernwärme		
○	Wasser		

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

○	oberirdisch	○	Elektrizitätsleitung
○	unterirdisch	○	Wasserleitung
		○	Abwasserleitung
		○	Gasleitung

Grünflächen

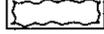
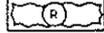
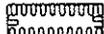
- 6 -

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

-  Grünanlage
-  Parkanlage
-  Dauerkleingärten
-  Sportplatz
-  Spielplatz
-  Schießstand
-  Badeplatz, Freibad
-  Friedhof
-  Grünanlage
-  Tiergehege
-  Tennis
-  Festplatz
-  Grillplatz/Grillhütte
-  Forst/Schutzhütte
-  Reitplatz
-  Gartenland

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

-  Wasserflächen
-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
-  Hochwasserrückhaltebecken
-  Überschwemmungsgebiet
-  Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
-  Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
-  Schutzgebiet für Oberflächenwasser

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4 BauGB)

-  Flächen für Aufschüttungen
-  Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

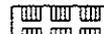
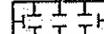
Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Wald

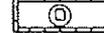
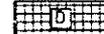
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

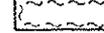
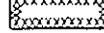
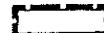
-  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Naturschutzgebiet
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturdenkmal

Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

(§ 5 Abs. 4 BauGB)

-  Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen
-  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen
-  Umgrenzung der Sanierungsgebiete

Sonstige Planzeichen

-  Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist. (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB)
-  Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
-  Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. (§ 5 Abs. 3 Nr. 1,2 und Abs. 4 BauGB)
-  Umgrenzung des Änderungsbereiches
-  Ortsdurchfahrtsgrenze

Der Rat der Stadt/Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 07.02.1992 die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3) Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.04.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Gieboldehausen, den 28.04.1993

(Siegel) I.V. gez. Kutzborski
Stadt/Samtgemeindedirektor

Der Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im April 1992

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30007 (Hannover) Lotharstraße 11/118
Telefon (0511) 822530

Der Rat der Stadt/Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 25.09.1992 dem Entwurf der 17. 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 30.10.1992 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 09.11.1992 bis zum 10.12.1992 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gieboldehausen, den 28.04.1993

(Siegel) I.V. gez. Kutzborski
Stadt/Samtgemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3, Satz 1, 2 Halbsatz BauGB beschlossen. 4) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gieboldehausen, den

(Siegel) Stadt/Samtgemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. 4) Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gieboldehausen, den

(Siegel) Stadt/Samtgemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Samtgemeinde hat nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 05.03.1993 beschlossen.

Gieboldehausen, den 28.04.1993

(Siegel) I.V. gez. Kutzborski
Stadt/Samtgemeindedirektor

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.:309.21101-52012 Änd.17) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben 2) gem. § 6 BauGB genehmigt / teilweise genehmigt 2). Die kenntlich gemachten Teile sind gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Stadt/Samtgemeinde aus der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Braunschweig, den 17.08.1993

(Siegel) Bezirksregierung Braunschweig
im Auftrage
gez. Arneemann

Der Rat der Stadt/Samtgemeinde ist den (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am beigetreten. 4) Die 17. 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 Stadt/Samtgemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Gieboldehausen, den

(Siegel) Stadt/Samtgemeindedirektor

Die Erteilung der Genehmigung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 09.09.1993 im Amtsblatt des Landkreises Göttingen bekanntgemacht worden. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 09.09.1993 wirksam geworden.

Gieboldehausen, den 16.09.1993

(Siegel) I.V. gez. Kutzborski
Stadt/Samtgemeindedirektor

Gleichzeitig wird der Flächennutzungsplan vom aufgrund des Beschlusses der Stadt/Samtgemeinde vom gem. § 6 Abs. 6 BauGB in der Fassung neu bekanntgemacht, die er durch die 17. Änderung/Ergänzung 2) erfahren hat 4)

Gieboldehausen, den

(Siegel) Stadt/Samtgemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht 2) geltend gemacht worden.

Gieboldehausen, den

(Siegel) Stadt/Samtgemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht 2) geltend gemacht worden.

Gieboldehausen, den

(Siegel) Stadt/Samtgemeindedirektor

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

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 885, 1122) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1990 (Nieders. GVBl. S. 115) hat der Rat der Stadt/Samtgemeinde die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (7 Blätter) und den nachstehenden/ nebenstehenden textlichen Darstellungen, beschlossen.

Gieboldehausen, den 28.04.1993

(Siegel) I.V. gez. Kutzborski
gez. Strüber
Bürgermeister Stadt/Samtgemeindedirektor