

SAMTGEMEINDE GIEBOLDEHAUSEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 22. ÄNDERUNG



ERLÄUTERUNGSBERICHT MIT PLANZEICHNUNGEN

Stand der Planung: 26.3.1998	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	Feststellungs- beschluß
	Genehmigt	Bekanntgemacht	

22. 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 Änderung 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. Diese ist am 17.8.1993 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 9.9.1993 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 25.9.1992 die Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese ist am 7.2.1994 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 24.2.1994 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 11.12.1992 die Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 3.2.1994 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 24.2.1994 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 04.03.1994 die Neuaufstellung für zwei Teilbereiche sowie die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 24.8.1995 unter Herausnahme einer Teilfläche von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 28.9.1995 bekanntgemacht.

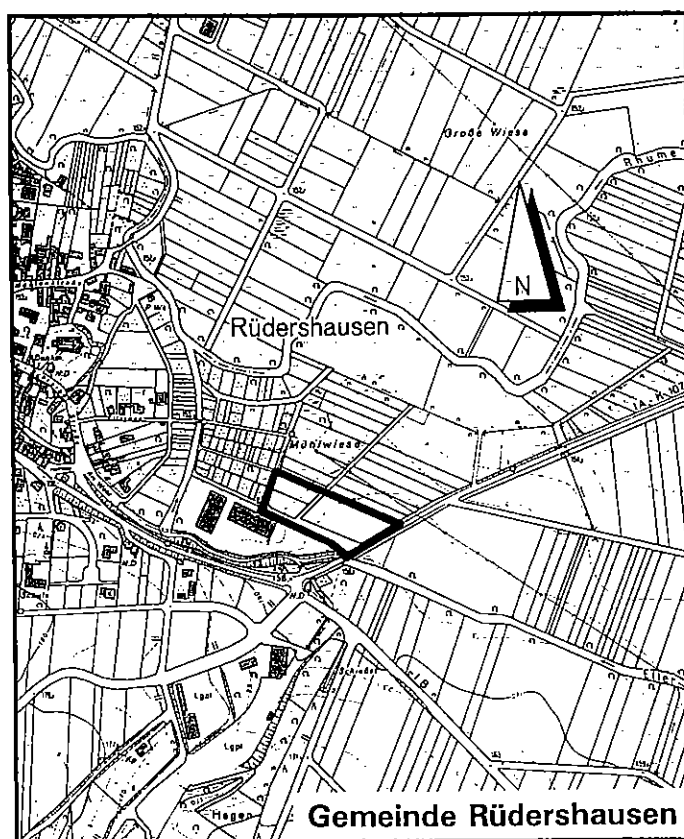
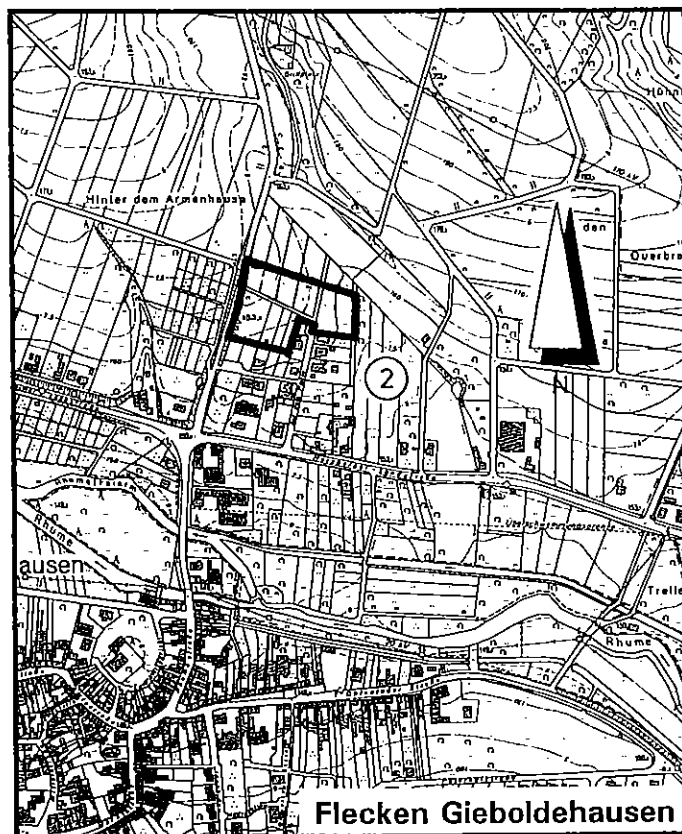
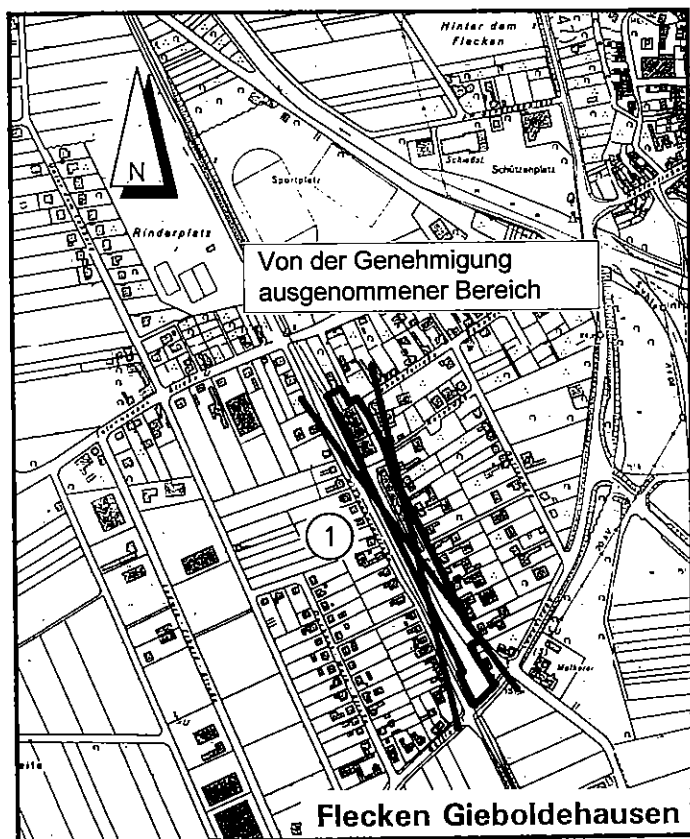
Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 30.11.1995 die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 23.4.1997 mit Ausnahme des Änderungsbereiches 2 in Wollbrandshausen von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 19.6.1997 bekanntgemacht.

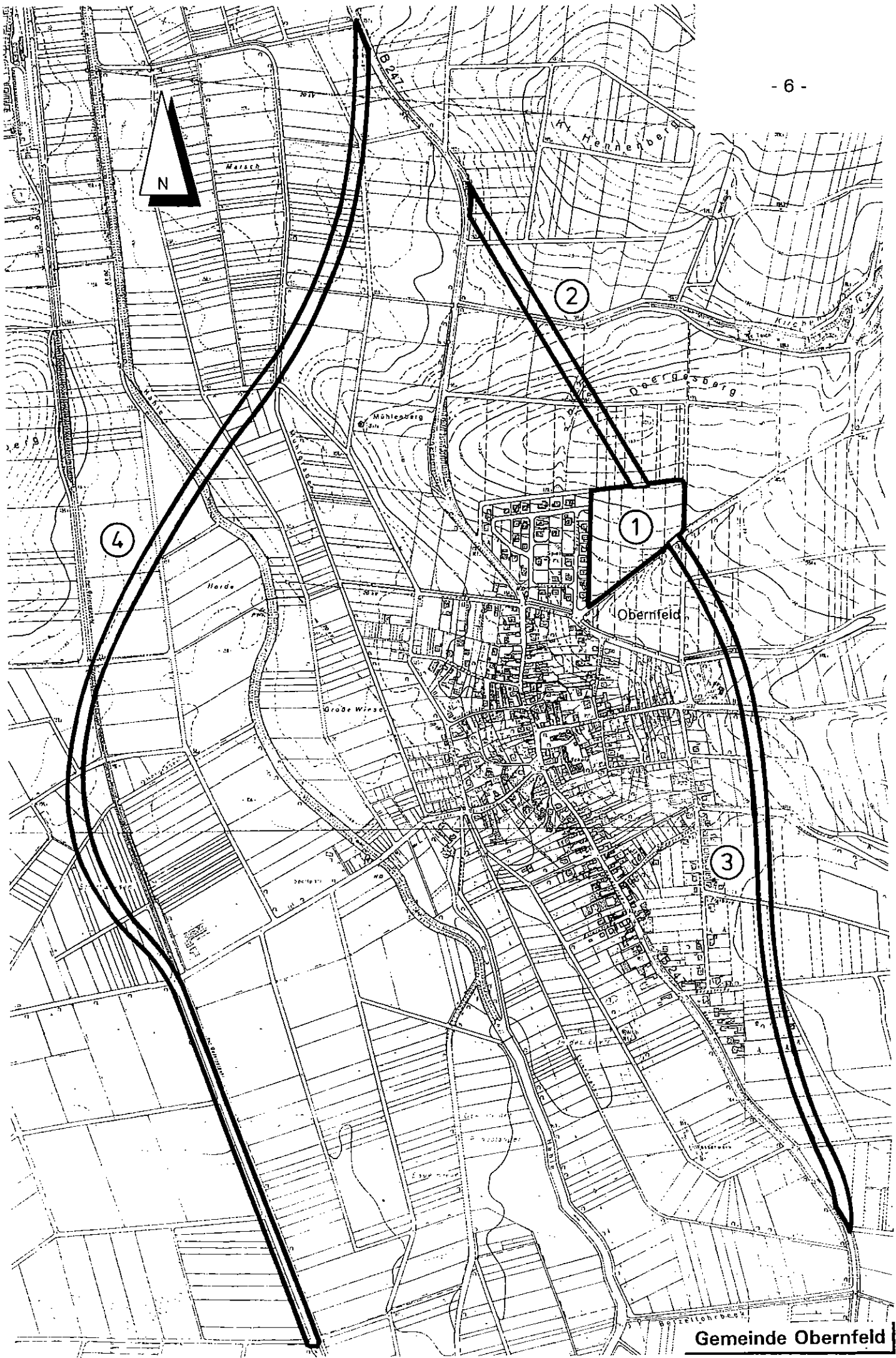
Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 18.6.1997 die Aufstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 18.6.1997 die Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Änderungen sind in folgenden Mitgliedsgemeinden für die gekennzeichneten Bereiche vorgesehen.

Kartenausschnitte im M. 1:10.000





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. und 16. - 20. Änderung) dem Erläuterungsbericht beigelegt. Die Bereiche der 22. Änderung sind in den Kartenausügen 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, sind der Erläuterung zu den Änderungsbereichen angefügt.

Flecken Gieboldehausen

Regionalplanung

Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums. Die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde haben im Rahmen der Flächennutzungsplanung Bauflächen für die Eigenentwicklung zugestanden bekommen. Die Aufgabe des Grundzentrum ist es, zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen. Der Flecken Gieboldehausen stellt im Gewerbegebiet Meerfeld eine Fläche für die gewerbliche Entwicklung und im Gebiet Vogelsburg Flächen für die Wohnbauentwicklung zur Verfügung.

Damit wird der Flecken seinen wesentlichen Aufgaben als Grundzentrum gerecht. Im LROP ist die Strecke Duderstadt - Wulften als "sonstige Eisenbahnstrecke" enthalten, das heißt, daß sie auf das überregionale/regionale Verkehrsnetz bezogen, noch von Bedeutung ist. Eine Endwidmung ist für den Bahnhof und die Betriebs- und Lagerfläche erfolgt. Der Gleiskörper ist von der Maßnahme nicht betroffen und bleibt erhalten.

Änderungsbereich 1 (Von der Genehmigung ausgenommener Bereich)

Der Bahnhof sowie die dazu genutzte Fläche sind inzwischen von der Deutschen Bahn AG veräußert worden, so daß die Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen nicht mehr der heutigen Nutzung entspricht. Um hier eine innerörtliche bauliche Entwicklung zu ermöglichen, wird die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Die Baufläche wird von gemischter Baufläche begrenzt, so daß Konflikte zur Nachbarschaft nicht zu erwarten sind. Der Gleiskörper bleibt als Fläche für Bahnanlagen weiter erhalten.

Natur und Landschaft

Die dargestellte gemischte Baufläche befindet sich in der bebauten Ortslage und wurde bislang als Bahnanlage genutzt. Durch die Umnutzung wird der Eingriff in den Naturhaushalt nicht verändert. Somit sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich. Entlang der Neue Straße befindet sich in der südlichen Hälfte der Baufläche eine Baum- und Strauchhecke. Diese sollte möglichst erhalten werden.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wird auf den wertvollen Lebensraum gerade am Bahndamm hingewiesen. Dieser Hinweis trifft für diesen Bereich des Bahnhofes Gieboldehausen nicht zu, da die Gleise im Bahnhofsbereich auf einem Niveau liegen und nicht durch Dämme getrennt sind. Wenn nun der Gleiskörper aufgrund der sehr geringen Frequentierung einen Lebensraum darstellt, so wird dieser unverändert erhalten. Die überplante Fläche stellt die Bahnhofsanlagen und die dazugehörigen Lade- und Lageranlagen dar, die heute privatisiert sind.

So werden keine wertvollen Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt verändert.

Hinweise

Von Seiten des Straßenbauamtes Gandersheim wird darauf hingewiesen, daß bei Bauvorhaben an der B 27 die Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG einzuhalten ist.

Die Verkehrserschließung ist über die vorhandene Gemeindestraße herzustellen.

Lärmschutzentschädigungen für das geplante Baugebiet können vom Bund als Straßenbaulastträger der Bundesstraße nicht gewährt werden.

In dem Änderungsbereich verläuft ein 20 kV-Versorgungskabel der EAM. Dieses ist im Plan dargestellt und muß bei der künftigen Planung berücksichtigt werden.

Von Seiten der Deutschen Bahn AG wird darauf hingewiesen, daß keine Abwässer oder auch Oberflächenwasser auf Bahngelände abgeleitet werden dürfen.

Änderungsbereich 2

Der Flecken Gieboldehausen hat für die derzeitige Wohnbauentwicklung an der Vogelsburg ein größeres Wohngebiet ausgewiesen. Die Nachfrage nach diesen Baugrundstücken ist so groß, daß absehbar ist, wann dieses Baugebiet vergriffen ist. Bevor eine weitere große Wohnbaufläche ausgewiesen wird, soll eine kleine Fläche im Norden der Ortslage ausgewiesen werden. Diese Fläche stellt lediglich eine Abrundung des Bereiches dar und hat auf die Wohnbauflächenbilanz kaum eine Auswirkung. Die Baufläche auf dem Platz kann die Vermutung aufkommen lassen, daß die Auswirkung eine zusätzliche Splittersiedlung darstellt, die durch die Bundesstraße vom übrigen Ort getrennt ist. Betrachtet man jedoch die bauliche Entwicklung beiderseits der Herzberger Str. (B 27), so sind in den vergangenen Jahren eine Anzahl Gebäude entstanden, die weit über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinausgehen. Diese fast lückenlose Bebauung entlang der Herzberger Straße kann nicht mehr als Splittersiedlung angesehen werden. Diese Bebauung hat den Anschluß an die Ortslage im Bereich der Rhumestraße und gehört somit zur Ortslage. Unter diesem Gesichtspunkt stellt die Änderung nur eine Abrundung der Ortslage dar. Es ist bekannt, daß durch die Bundesstraße die Verbindung zur Ortslage stark beeinträchtigt ist. Diesbezüglich wird das Gebiet auch nur in geringem Umfang abgerundet und nicht zu einem großen Wohngebiet entwickelt.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, daß der Bereich mittelfristig nicht für eine größere Wohnbauentwicklung vorgesehen wird. Zur Zeit werden Bereiche untersucht, die für die mittelfristige Wohnbauentwicklung bereitgestellt werden sollen.

Der Bereich wird als Wohnbaufläche für die Bebauung mit Wohnhäusern dargestellt.

Die Erschließung wird über die Verlängerung der Straße "Auf dem Platze" erfolgen. Ein zusätzlicher Anschluß an die Herzberger Straße ist nicht erforderlich.

Von Seiten der Verkehrsbehörde wird durch die Erweiterung der Wohnbaufläche ein Gefahrenpotential durch die Querung der stark frequentierten B 27 gesehen. Durch die kleine Erweiterung wird nur eine geringe Anzahl an Baugrundstücken ermöglicht. Der Querverkehr zur Ortslage wird daher nicht wesentlich zunehmen. Damit wird das Gefahrenpotential bei der Querung der B 27 nicht ausgeräumt. Aufgrund der vorhandenen Bewohner nördlich der B 27 wurde bei Ausbau der Bundesstraße eine Fußgängerampel als Übergangshilfe errichtet. Damit ist für den fußläufigen Verkehr eine ausreichende Sicherheit gegeben.

Die Ableitung des Oberflächenwassers führt in steigendem Maße zu Überschwemmungen in den Bach- und Flußauen. Diese Hochwasser richten erhebliche Schäden an, so daß ein ungehindertes Ableiten des Oberflächenwassers nicht mehr zugelassen werden kann. Das Baugebiet befindet sich in einer Hanglage, wodurch eine schadlose Versickerung des Regenwassers ausgeschlossen werden kann. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird es notwendig, die Oberflächenwasserrückhaltung zentral oder dezentral gesondert festzusetzen, damit der Oberflächenwasserabfluß aus dem Baugebiet nicht höher liegt als aus den bisherigen landwirtschaftlichen Flächen.

Das Baugebiet bildet einen Teil des Ortsrandes neu. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird es erforderlich, eine gestaltende Ortsrandbepflanzung festzusetzen.

Natur und Landschaft

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen ordnet den Änderungsbereich ohne Darstellung der bebauten Ortslage zu.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen ist der Bereich als Fläche mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit für die Landwirtschaft und als Freihaltebereich dargestellt. Desweiteren ist eine Grünverbindung / Grünzug zum Hopfenberg dargestellt.

Aus Sicht der Landwirtschaft stellt der Verlust der Flächen aufgrund der Kleinteiligkeit keinen besonderen wirtschaftlichen Verlust dar. Aufgrund des Wohnflächenbedarfs müssen die Freihalteerfordernisse zurückgestellt und der Wohnbebauung der Vorrang eingeräumt werden. Die Grünverbindung aus dem Baugebiet zum Hopfenberg sollte im Rahmen des Bebauungsplanes sichergestellt werden.

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden. Am Ostrand des Plangebietes außerhalb des Änderungsbereiches ist eine lockere Baumreihe vorhanden. Durch die Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet. Da der Eingriff unvermeidbar ist, muß dieser durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist auf der Basis einer Bilanz der Ausgleich festzusetzen. Es wird davon ausgegangen, daß durch Minimierung des Eingriffs - minimale Versiegelung und durch Begrünungsmaßnahmen der Eingriff innerhalb des Änderungsbereiches ausgeglichen werden kann.

Der Vorentwurf des regionalen Raumordnungsprogrammes 96 stellt den Bereich als Vorsorgegebiet für Erholung dar. Die geplante Wohnnutzung stellt keine Störung der Erholungsnutzung dar.

Gemeinde Obernfeld

Regionalplanung

Die Gemeinde Obernfeld 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 im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes von der Samtgemeinde zugestanden bekommen haben. Für die Wohnbauentwicklung hat die Gemeinde Obernfeld am nördlichen Ortsrand eine Wohnbaufläche erhalten. Diese ist bis auf wenige Bauflächen bebaut, so daß weitere Wohnbaufläche notwendig wird, damit Bauwillige nicht abwandern und die Wohnbauentwicklung zum Stillstand kommt. So sind in den Jahren 1993 - 1997 19 Gebäude errichtet worden. Damit sind im Mittel pro Jahr 4 Gebäude erstellt worden. Setzt man diese mittlere Entwicklung für die nächsten Jahre voraus, so reicht die Wohnbaufläche für die nächsten 8 - 10 Jahre. Um einen Stillstand in der Wohnbauentwicklung und Abwanderungen zu vermeiden, wird die Wohnbauflächenerweiterung vorgenommen.

Änderungsbereich 1

Die für die Wohnbauentwicklung dargestellte Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand von Obernfeld ist bis auf wenige Lücken bebaut. Da die Nachfrage nach Wohnbauflächen auch weiterhin besteht, wird es notwendig, weitere Wohnbauflächen auszuweisen. Auch wenn innerhalb der Ortslage noch vereinzelte Baulücken bestehen, stehen diese nicht zur Bebauung zur Verfügung, da die Eigentümer diese nicht veräußern. Somit wird es erforderlich, weitere Wohnbauflächen im Anschluß an das entwickelte Neubaugebiet auszuweisen. Die Fläche wird als Wohnbaufläche zur Entwicklung von Wohngebieten dargestellt. Die Erweiterung des vorhandenen Wohnbaugebietes nach Osten erscheint aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da die geplante Ortsumgehung der B 247 aufgegeben und auf die Westseite von Obernfeld verlegt worden ist. Somit kann die Wohnbaufläche konfliktlos nach Osten entwickelt werden. Der übrige Teil der geplanten Ortsumgehung der B 247 wird in die Änderungsbereiche 2 und 3 aufgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt vom Knickweg aus und erhält einen Anschluß an den Dörgesring.

Die Ableitung des Oberflächenwassers führt in steigendem Maße zu Überschwemmungen in den Bach- und Flußauen. Diese Hochwasser richten erhebliche Schäden an, so daß ein ungehindertes Ableiten des Oberflächenwassers nicht mehr zugelassen werden kann. Das Baugebiet befindet sich in einer Hanglage, wodurch eine schadhlose Versickerung des Regenwassers ausgeschlossen werden kann. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird es notwendig, die Oberflächenwasserrückhaltung zentral oder dezentral gesondert festzusetzen, damit der Oberflächenwasserabfluß aus dem Baugebiet nicht höher liegt als aus den bisherigen landwirtschaftlichen Flächen.

Das Wohnbaugebiet bildet im Norden, Osten und Süden den Ortsrand neu. Hier wird es notwendig, das Baugebiet durch eine gestaltende Randbepflanzung in das Landschaftsbild einzufügen. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist die Ortsrandgestaltung durch textliche Festsetzungen sicherzustellen.

Die Wohnbaufläche greift in die geplante Ortsumgehung der B 247 ein. Diese Ortsumgehung von Obernfeld ist aufgegeben worden und soll nach dem letzten Stand der Planung im Westen um Obernfeld herumgeführt werden. Damit sind für das Baugebiet keine Lärmbelastungen durch die künftige Ortsumgehung der B 247 zu erwarten.

Im Osten grenzt der Änderungsbereich an das Landschaftsschutzgebiet "Untereichsfeld" an. Die Begrenzung ist auf einer Karte im Maßstab 1:15.000 dargestellt, so daß ein genauer Grenzverlauf nicht exakt definiert werden kann. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Untereichsfeld" exakt zu ermitteln, die auch gleichzeitig die Begrenzung der Wohnbaufläche darstellt. Damit sind ungewollte Überlagerungen ausgeschlossen.

Natur und Landschaft

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises ist der Bereich ohne besondere Darstellung. Lediglich die geplante Ortsumgehung der B 247 berührt das Plangebiet. Inzwischen ist die geplante Ortsumgehung auf die Westseite des Ortes verlegt worden. Somit ist diese Darstellung überholt. Im Entwurf des regionalen Raumordnungsprogrammes 1996 ist der Bereich als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund des hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotentials dargestellt. Für die Landwirtschaft stellt der Verlust der Fläche keinen besonderen wirtschaftlichen Verlust dar, zumal die Flächen relativ klein geschnitten sind und durch die Wertsteigerung zu Bauland eine angemessene Entschädigung erfolgt.

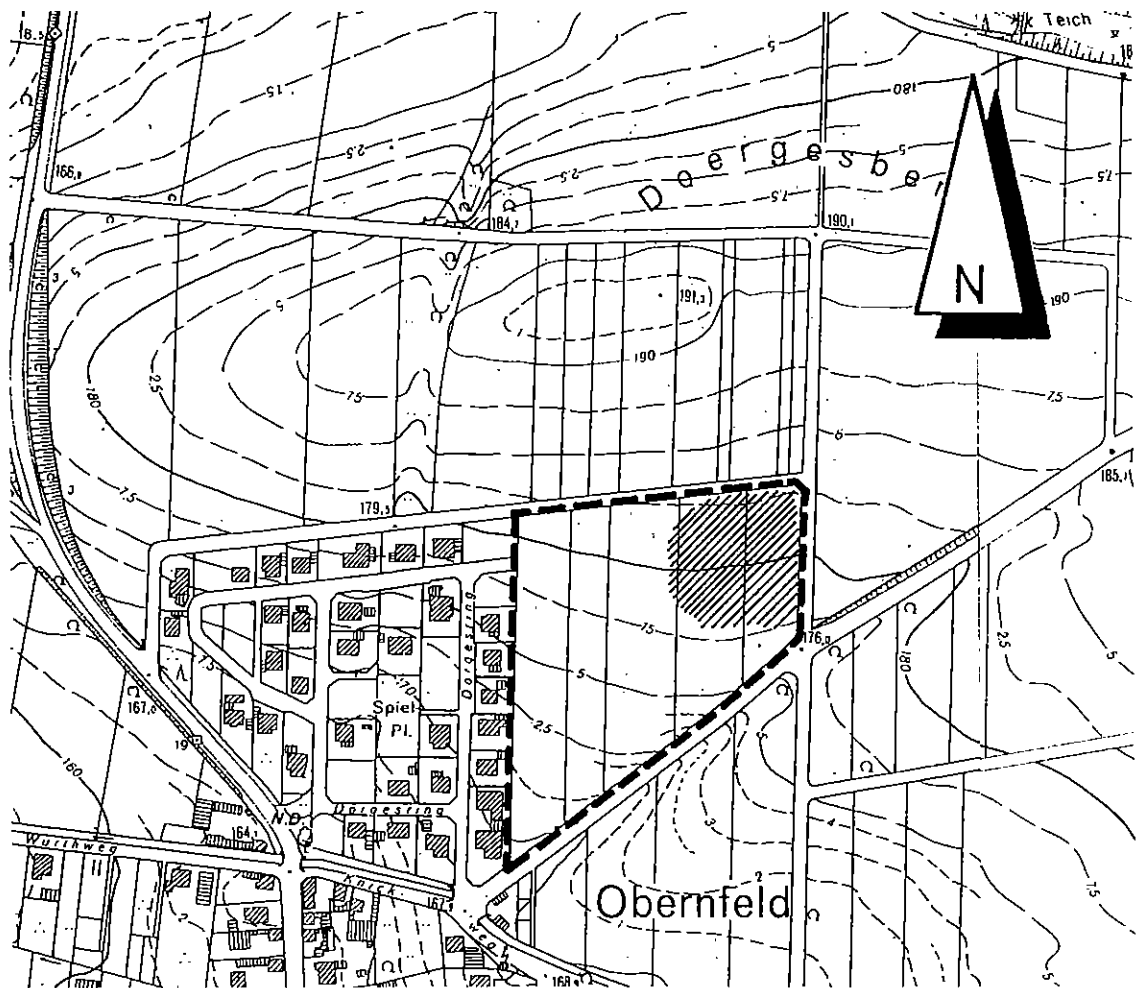
Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen ist der Bereich der Fläche mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit für die Landwirtschaft dargestellt. Hier trifft die gleiche Argumentation zu wie zum Entwurf des regionalen Raumordnungsprogrammes 1996.

Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden. Durch das Baugebiet wird der Ortsrand neu gebildet. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Ortsrandgestaltung zu treffen. Im Vorentwurf des Landschaftsrahmenplanes ist der Bereich der Änderung als Landwirtschaft dargestellt.

Durch die Darstellung der Bauflächen im Flächennutzungsplan wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird es notwendig, den Eingriff zu minimieren und ihn zu bewerten und die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Basis einer Bilanz festzusetzen. Es wird davon ausgegangen, daß durch Anpflanzungen und Grünflächen im Änderungsbereich der Ausgleich möglich ist.

Hinweise

Von Seiten der archäologischen Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, daß im nordöstlichen Bereich der Änderung vorgeschichtliche Fundstreuungen belegt sind. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Institut für Denkmalpflege, Außenstelle für den Regierungsbezirk Braunschweig, 4 Wochen vorher mitzuteilen, damit die Erdarbeiten archäologisch betreut werden.



Bereich vorgeschichtlicher Fundstreuungen

Von Seiten des Abwasserverbandes "Seeburger See" wird darauf hingewiesen, daß er bei Aufstellung des Entwurfes für die Schmutzwasserkanalisation des Baugebietes sowie bei der Ausschreibung, Vergabe, Bauausführung und Bauabnahme zu beteiligen ist. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen und die voraussichtlichen Kosten für den Schmutzwasserkanal sind dem Verband so rechtzeitig anzuzeigen, daß die Baukosten im Haushaltsplan aufgenommen werden können.

Änderungsbereich 2 und 3

Durch den Änderungsbereich 1 wird die Trasse der geplanten Ortsumgehung der B 247 unterbrochen. Da die Ortsumgehung von Obernfeld ohnehin aufgegeben worden ist, stellt die Unterbrechung kein Problem dar. Lediglich die verbleibenden Reststücke ergeben ohne Zusammenhang keinen Sinn mehr und müssen somit entsprechend der tatsächlichen Nutzung dargestellt werden. Die Änderungsbereiche werden mit einer Ausnahme als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hier kreuzt ein Hauptwirtschaftsweg die Fläche, so daß der Bereich als Verkehrsfläche dargestellt wird.

Änderungsbereich 4

Die Ortsumgehung der B 247 ist nicht aufgegeben sondern auf die Westseite der Ortslage verlegt worden. An der Westseite von Obernfeld verläuft die Gleisstrasse Wulften - Duderstadt. Die geplante Ortsumgehung Obernfeld soll zwischen Rollshausen und Obernfeld die Hahleau queren, über die Bahntrasse geführt und dann parallel zur Bahntrasse bis Mingerode nach Süden geführt werden.

Für die geplante Ortsumgehung stellt die Flächennutzungsplanänderung keinen Ersatz des Raumordnungsverfahrens dar. Die Trasse wird lediglich gem. § 5 Abs. 4 Satz 2 vermerkt, da eine ersatzlose Aufgabe der Ortsumgehung nicht zu rechtfertigen ist, zumal das Verkehrsaufkommen insbesondere nach der Grenzöffnung erheblich angestiegen ist. Im übrigen wird auf das durchgeführte Raumordnungsverfahren verwiesen.

Von Seiten der Deutschen Bahn AG wird darauf hingewiesen, daß die geplante Ortsumgehung Obernfeld der B 247 auch die Bahntrasse der stillgelegten Bahnstrecke Wulften - Duderstadt nutzen kann. Die im LROP ausgewiesene Einstufung der Bahnstrecke Wulften - Duderstadt dürfte nach der Stilllegung kaum mehr relevant sein.

Die aufgegebene Bahntrasse kann auch als kombinierter Fuß- und Radweg genutzt werden, der etwas abgesetzt vom Kfz-Verkehr geführt wird.

Rüdershausen

Die Gemeinde Rüdershausen ist dem Grundzentrum Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrum, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes von der Samtgemeinde zugestanden bekommen haben. Die Gemeinde Rüdershausen hat durch die vorhandenen Gewerbebetriebe einen entsprechenden Entwicklungsbedarf an gewerblicher Fläche und Wohnbaufläche.

Änderungsbereich

Am östlichen Ortsrand nördlich der Eller befindet sich ein Sägewerk mit Zimmerei und Innenausbau. Dieser Betrieb benötigt für die Erweiterung weitere gewerbliche Baufläche. Um den Betrieb zu sichern, wird eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche in nordwestliche Richtung vorgesehen.

Die Erschließung der gewerblichen Baufläche erfolgt über die vorhandene Betriebszufahrt zur K 107. Über diese Zufahrt ist auch das Gartengebiet westlich der gewerblichen Baufläche an die Kreisstraße angebunden. Die Zufahrt für das Gartengebiet muß weiter erhalten werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes soll geprüft werden, ob eine Verlegung der Wegeführung für das Gartengebiet und die landwirtschaftlichen Flächen an die Nordostgrenze möglich ist, um eine zusammenhängende Betriebsfläche zu erhalten.

Von Seiten der Landwirtschaft wird die Verlegung des landwirtschaftlichen Weges begrüßt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß die nordöstlich verbleibenden Nutzflächen auch weiterhin erschlossen werden müssen.

Desweiteren soll die gewerbliche Baufläche auch so betriebsbezogen ausgewiesen werden, damit die Fläche auch nur von dem vorhandenen Betrieb genutzt werden kann. Für andere Betriebe stehen Flächen im ausgewiesenen Gewerbegebiet zur Verfügung.

Die Ableitung des Oberflächenwassers führt in steigendem Maße zu Überschwemmungen in den Bach- und Flußauen. Diese Hochwasser richten erhebliche Schäden an, so daß ein ungehindertes Ableiten des Oberflächenwassers nicht mehr zugelassen werden kann. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Regenwassers weitgehend ausgeschlossen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird es notwendig, die Oberflächenwasserrückhaltung zentral oder dezentral gesondert festzusetzen, damit der Oberflächenwasserabfluß aus dem Baugebiet nicht höher liegt als aus den bisherigen landwirtschaftlichen Flächen.

Das Baugebiet bildet im Norden und Osten den Ortsrand neu. Es wird erforderlich im Rahmen des Bebauungsplanes eine ortsranggestaltende Bepflanzung festzusetzen, damit die gewerblichen Gebäude in das Landschaftsbild harmonisch eingebunden werden.

Natur und Landschaft

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen stellt den Bereich der Änderung als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dar. Diese Gebiete dürfen in ihrer Eignung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Hier ist es notwendig, zur Sicherung des Betriebes und der Arbeitsplätze den Vorrang der gewerblichen Entwicklung zuzuordnen. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Berücksichtigung finden. Insbesondere ist darauf zu achten, daß es nicht zum Konflikt mit der angrenzenden Eller-Rhume-Aue kommen wird.

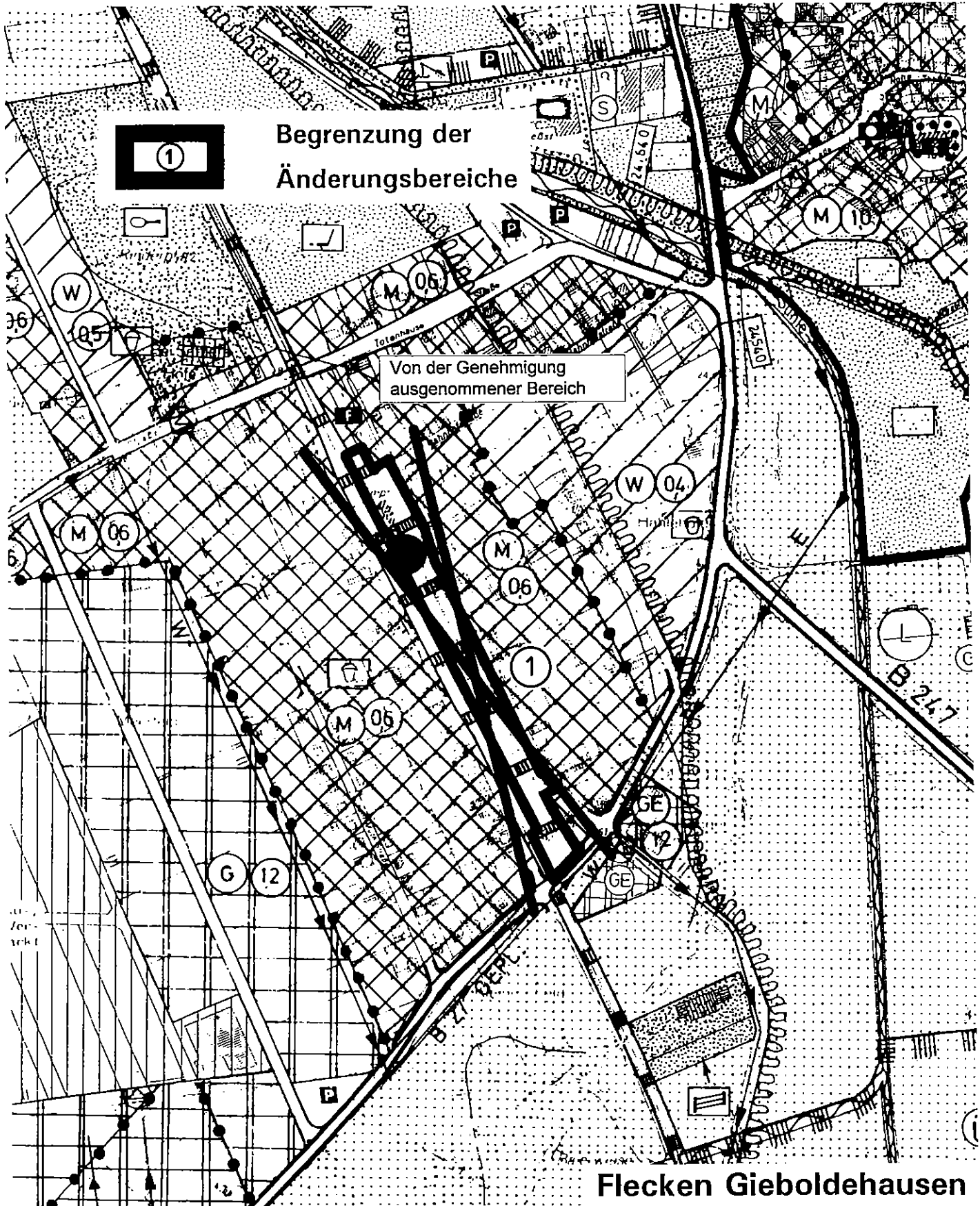
Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen ist der Bereich als Freihaltbereich und teilweise als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt.

Durch die Eller- und Rhumeaue ist es verständlich, daß diese Bereiche von Bebauung freigehalten werden sollen. Durch den vorhandenen Betrieb ist eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche zwingend notwendig, da eine Verlagerung des Betriebes auszuschließen ist. Mit der Begrenzung der gewerblichen Nutzung, abgestellt auf die des vorhandenen Betriebes, wird gewährleistet, daß keine neuen Betriebe in diesem Bereich angesiedelt werden und die Baufläche nur dem vorhandenen Betrieb dient. Unter diesen Voraussetzungen erscheint die Erweiterung vertretbar.

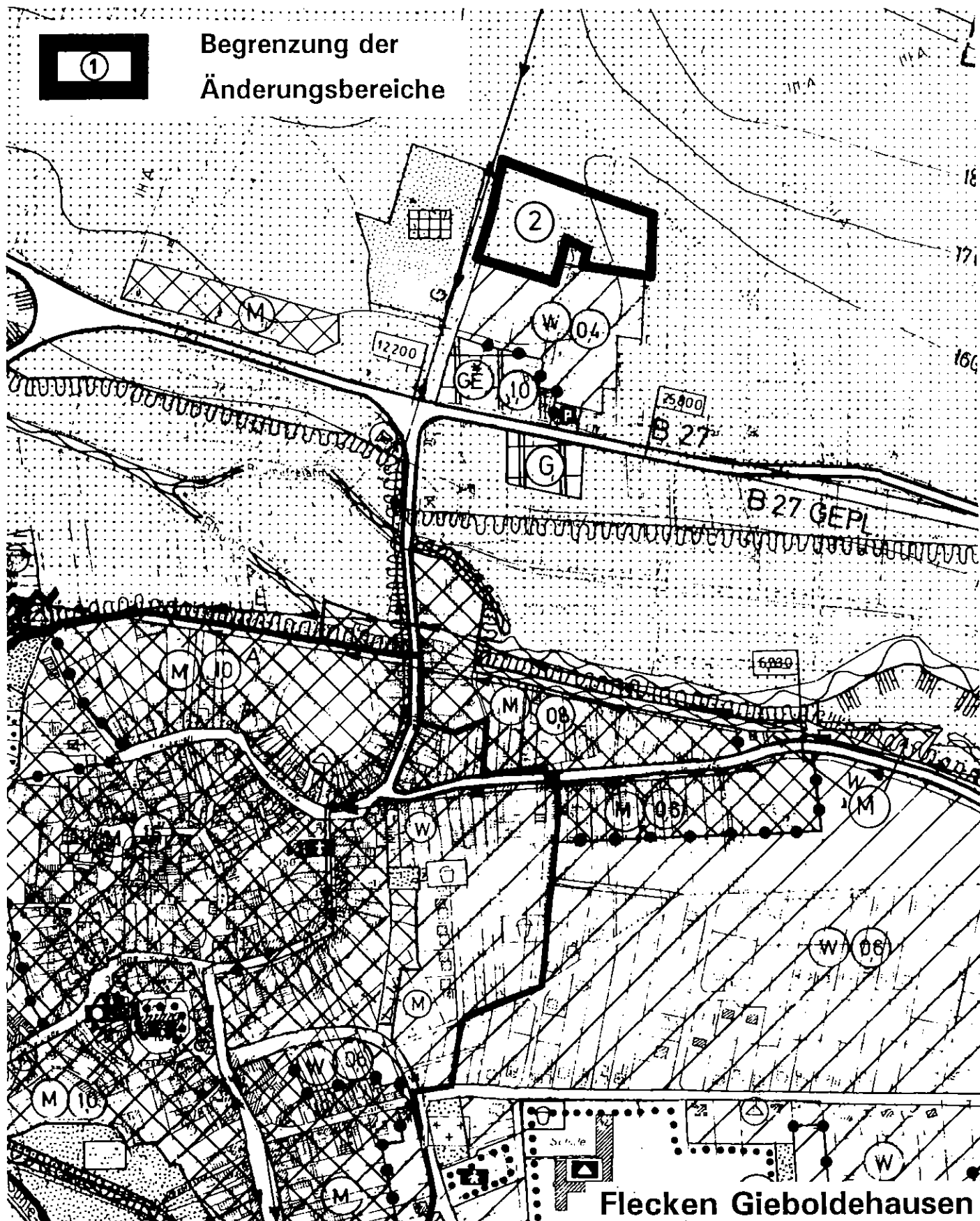
Die Fläche wird derzeit intensiv als Ackerland genutzt. Landschaftsbildprägender Bewuchs von Bäumen und Sträuchern ist nicht vorhanden.

Durch die Darstellung der gewerblichen Baufläche wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorprogrammiert. Da der Eingriff nicht abwendbar ist, muß er durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Hierfür kann der Abstandsbereich zur Kreisstraße sowie die Randbegrünung entlang der Nordgrenze vorgesehen werden. Auf die Darstellung von Flächen (Grünflächen) wird verzichtet, da zu diesem Zeitpunkt der Eingriff nicht abschätzbar ist, zumal der zulässige Versiegelungsgrad noch nicht festliegt. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist es notwendig, auf der Basis einer Bilanz den Ausgleich sicherzustellen. Da die vorhandene Betriebsfläche bis an die Uferböschung der Eller heranreicht, soll im Rahmen des Bebauungsplanes geprüft werden, ob eine Zurücknahme der gewerblichen Nutzung zur Ufererweiterung als Grünfläche möglich ist und diese als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden kann. Die Maßnahme würde eine wesentliche Verbesserung der Gewässerrandzone darstellen. Sollten nicht ausreichend Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, sind im Nahbereich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen für Ausgleichsmaßnahmen heranzuziehen.

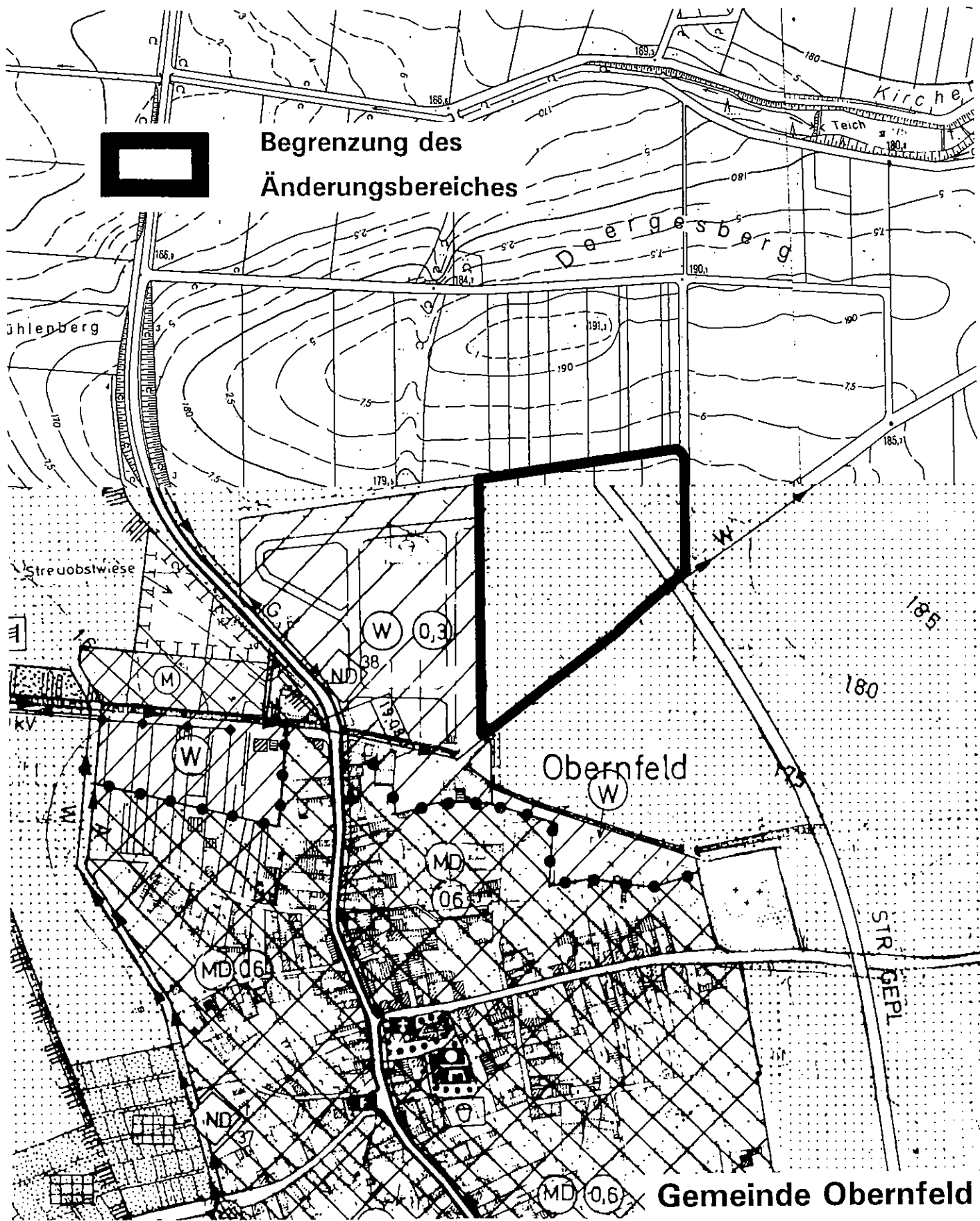
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen



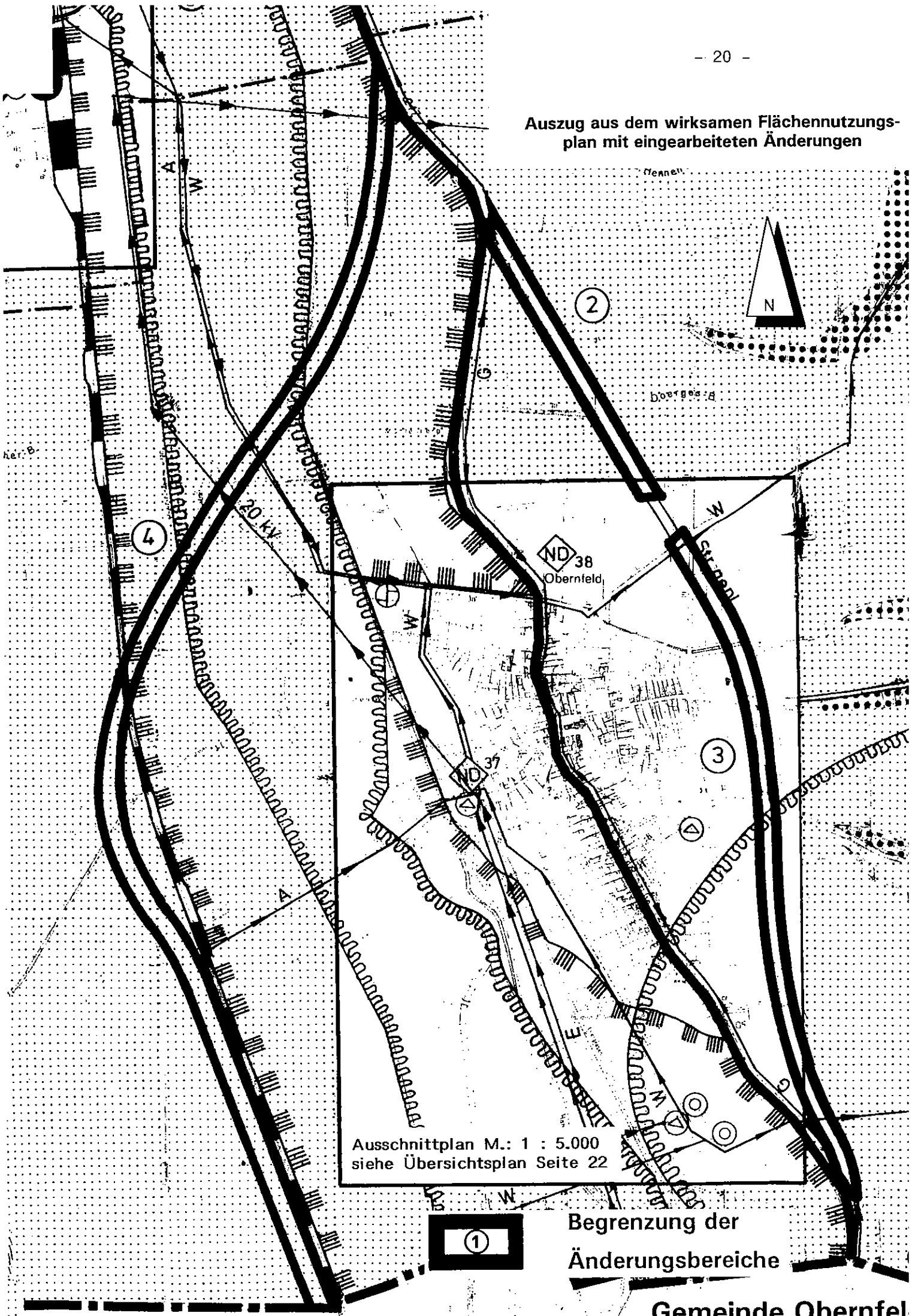
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen



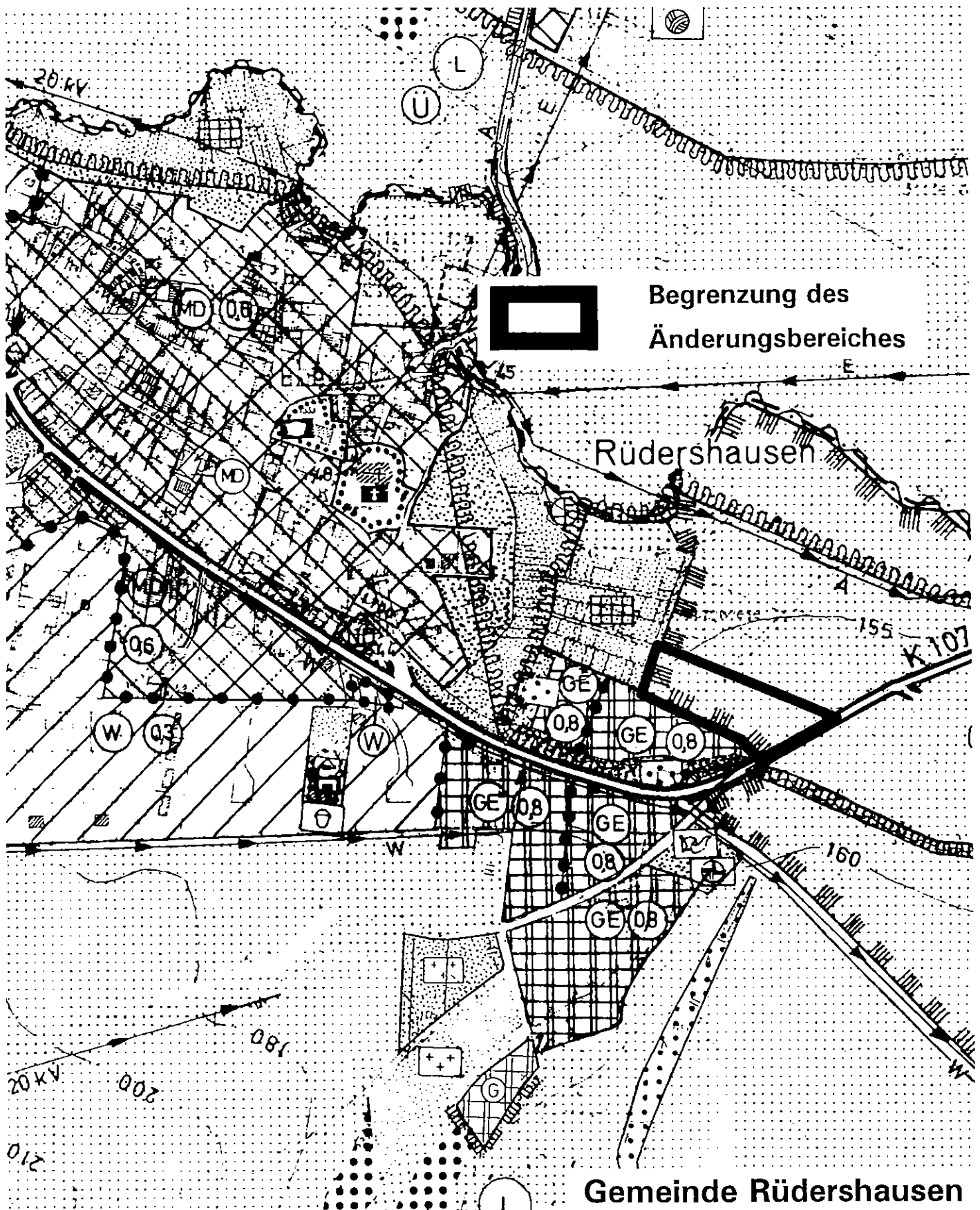
Ausschnittplan M.: 1 : 5.000
siehe Übersichtsplan Seite 22



Begrenzung der
Änderungsbereiche

Gemeinde Oberfeld

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen



Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan - 22. Änderung - der Samt-
gemeinde Gieboldehausen besteht aus 23 Blatt.

Gieboldehausen, den 07.05.1998

(Siegel)

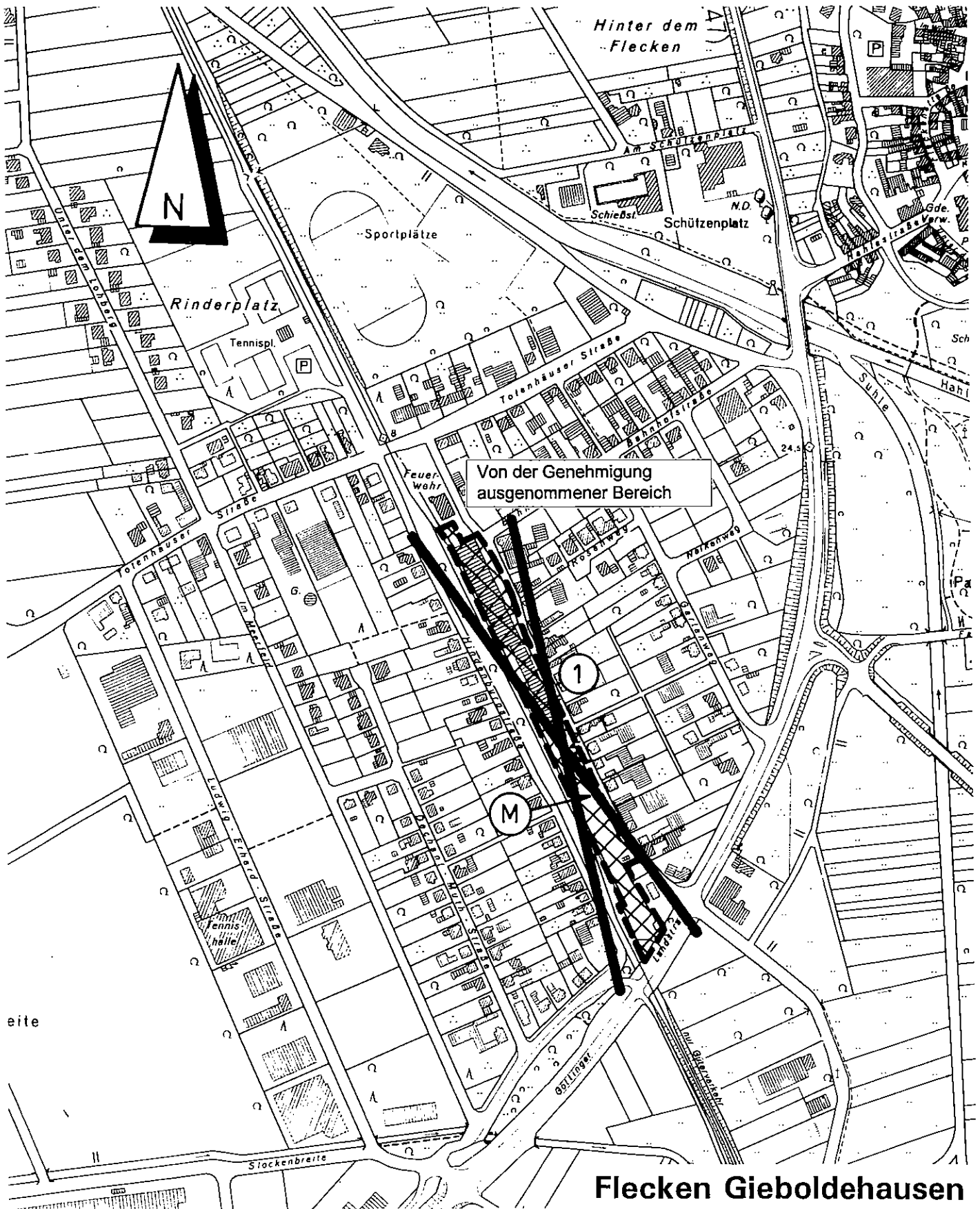
gez. Strüber
Bürgermeister

gez. Wüstefeld
Samtgemeindedirektor

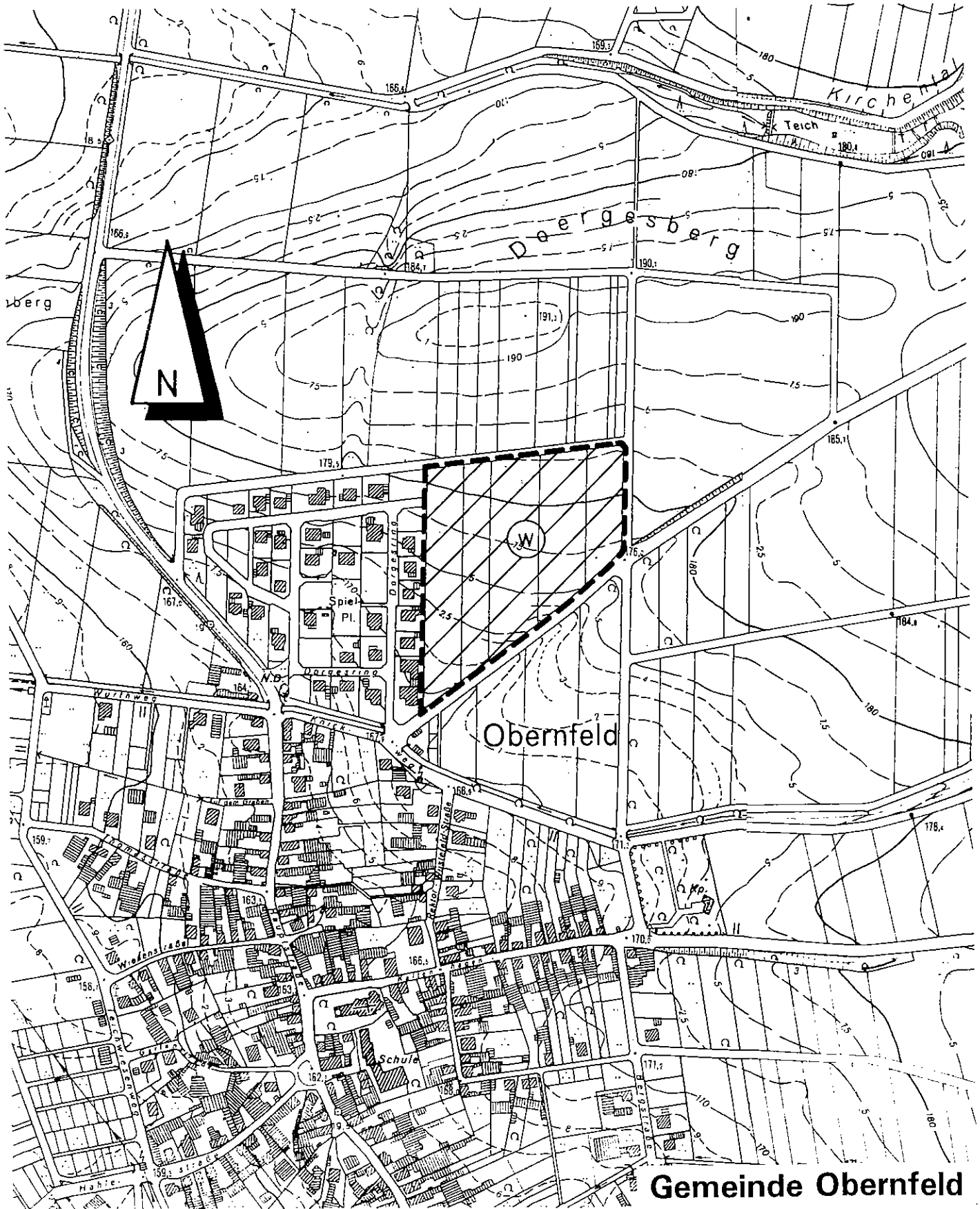
Plan- zeichnungen

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

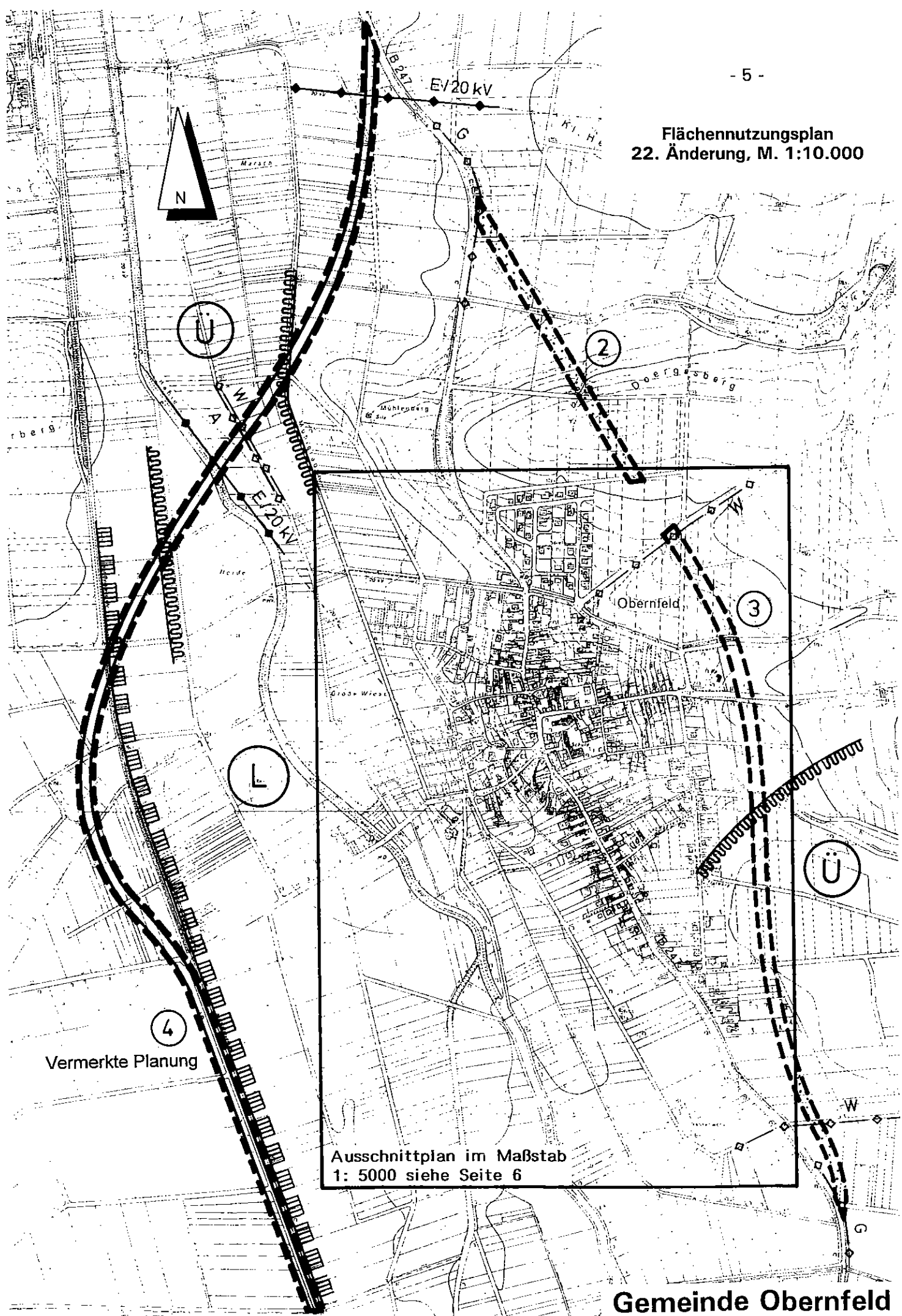
Flächennutzungsplan 22. Änderung, M. 1:5.000



Flächennutzungsplan 22. Änderung, M. 1:5.000



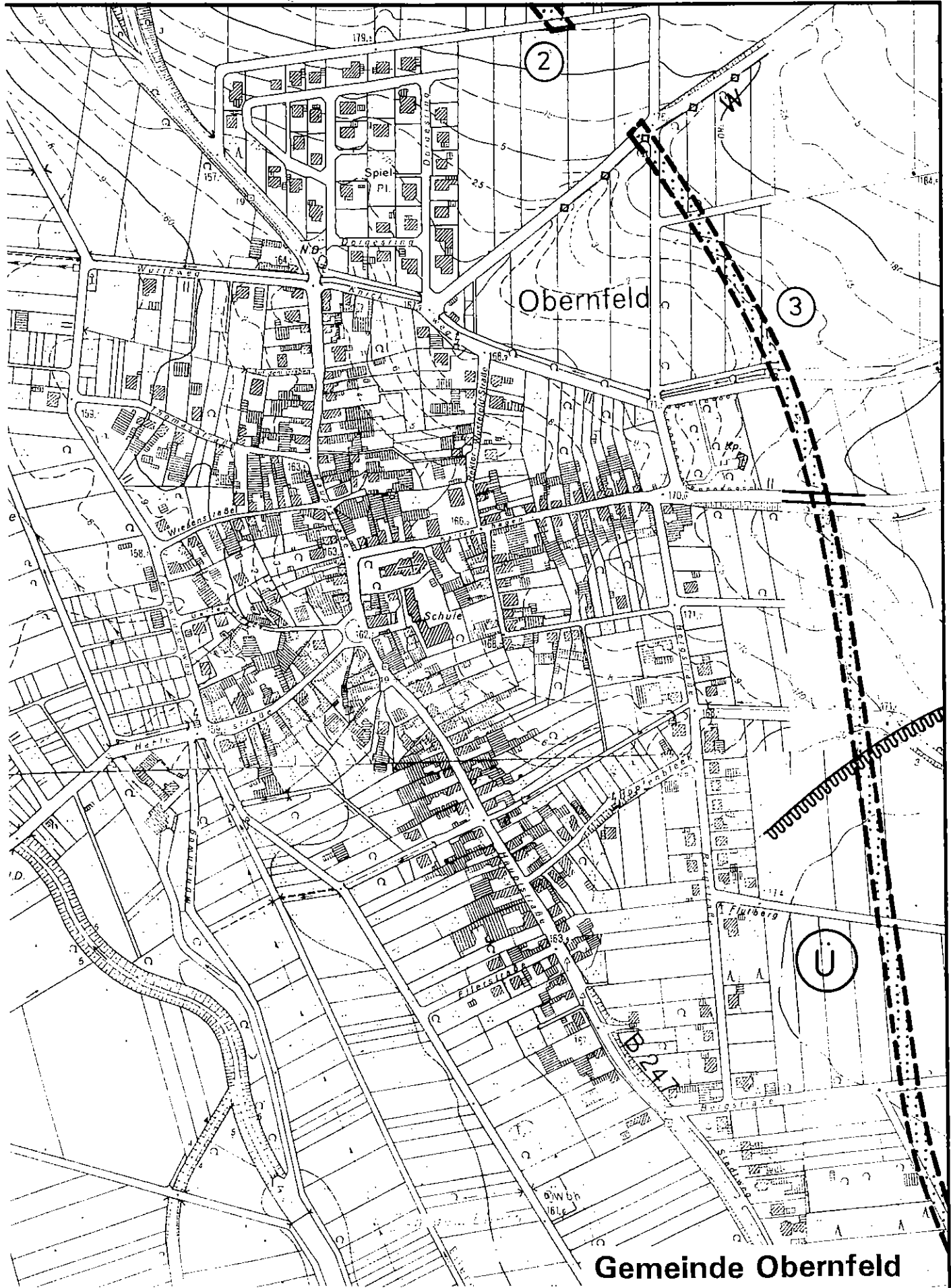
**Flächennutzungsplan
22. Änderung, M. 1:10.000**



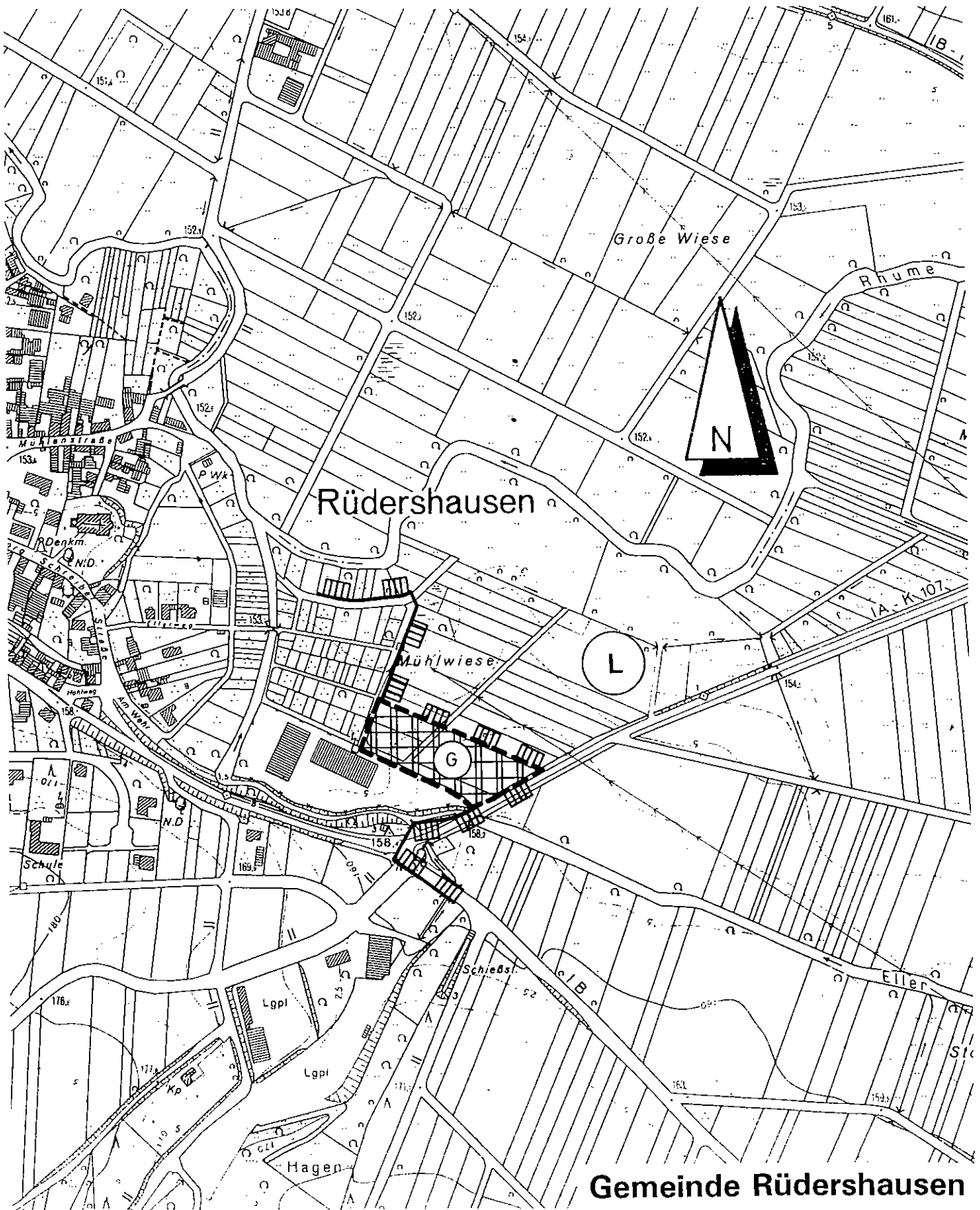
Vermerkte Planung

Ausschnittplan im Maßstab
1: 5000 siehe Seite 6

Flächennutzungsplan 22. Änderung, M. 1:5.000



Flächennutzungsplan 22. Änderung, M. 1:5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

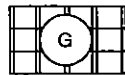
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Wohnbauflächen



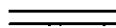
Gemischte Bauflächen



Gewerbliche Baufläche

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

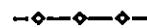
Vermerkte Planung (§ 2 Abs. 1 Satz 4 PlanVO 90)

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)



oberirdisch



unterirdisch

E Elektrizitätsleitung

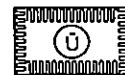
W Wasserleitung

A Abwasserleitung

G Gasleitung

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

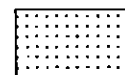
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)



Überschwemmungsgebiet

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

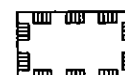
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts



Landschaftsschutzgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Änderungsbereiches

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geltenden Fassung i. V. m. § 40 / § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in der zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Samtgemeinde die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus dem Erläuterungsbericht und der Planzeichnung beschlossen.

Gieboldehausen, den 07.05.1998

(Siegel) gez. Strüber Bürgermeister
gez. Wüstefeld Samtgemeindedirektor

Der Rat der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 18.07.1997 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3) Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Gieboldehausen, den 07.05.1998

(Siegel) gez. Wüstefeld Samtgemeindedirektor

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im Juli 1997

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Löhninger Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Der Rat der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 15.10.1997 dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht
Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 22.12.1997 bis zum 30.01.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gieboldehausen, den 07.05.1998

(Siegel) gez. Wüstefeld Samtgemeindedirektor

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

Gieboldehausen, den

(Siegel) Samtgemeindedirektor

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

Gieboldehausen, den

(Siegel) Samtgemeindedirektor

Der Rat der Samtgemeinde hat nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 26.03.1998 beschlossen.

Gieboldehausen, den 07.05.1998

(Siegel) gez. Wüstefeld Samtgemeindedirektor

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.:204.21101-52403 - Änd. 22) vom heutigen Tage unter Auflagen/~~mit Maßgaben~~ 2) gem. § 6 BauGB ~~teilweise~~ genehmigt 2). Die kenntlich gemachten Teile sind gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Samtgemeinde aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Braunschweig, den 27.7.1998

(Siegel) Bezirksregierung Braunschweig im Auftrage gez. Arneemann

~~Der Rat der Samtgemeinde ist den (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am beigetreten. 4) Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 2) vom bis öffentlich ausgelegen. 4) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. 4) Wegen der Auflagen/Maßgaben 2) hat die Samtgemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)~~

~~Gieboldehausen, den~~

~~(Siegel) Samtgemeindedirektor~~

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 20.08.1998 im Amtsblatt des Landkreises Göttingen bekanntgemacht worden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 20.08.1998 wirksam geworden.

Gieboldehausen, den 27.08.1998

(Siegel) gez. Wüstefeld Samtgemeindedirektor

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

Gieboldehausen, den

(Siegel) Samtgemeindedirektor

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

Gieboldehausen, den

(Siegel) 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