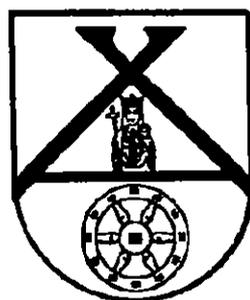


GIEBOLDEHAUSEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

25. ÄNDERUNG



ERLÄUTERUNGSBERICHT MIT PLANZEICHNUNGEN

Stand der Planung	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	Feststellungsbeschuß
18.10.2001	Genehmigt mit Maßgabe	Maßgabe beigetreten	Bekanntgemacht

25. 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. Diese wurde mit Ausnahme des Änderungsbereiches 1 Gieboldehausen von der Bezirksregierung Braunschweig am 27.7.1998 genehmigt und am 20.8.1998 bekanntgemacht.

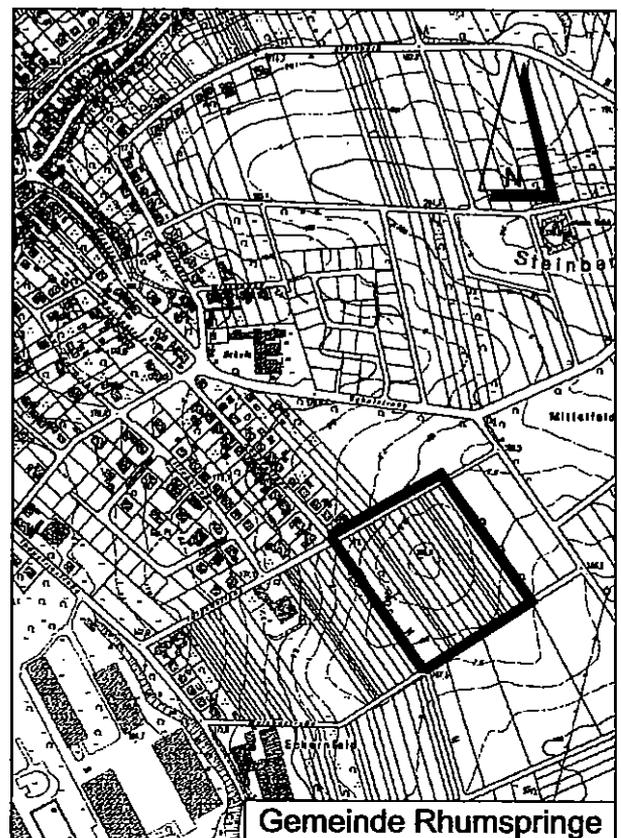
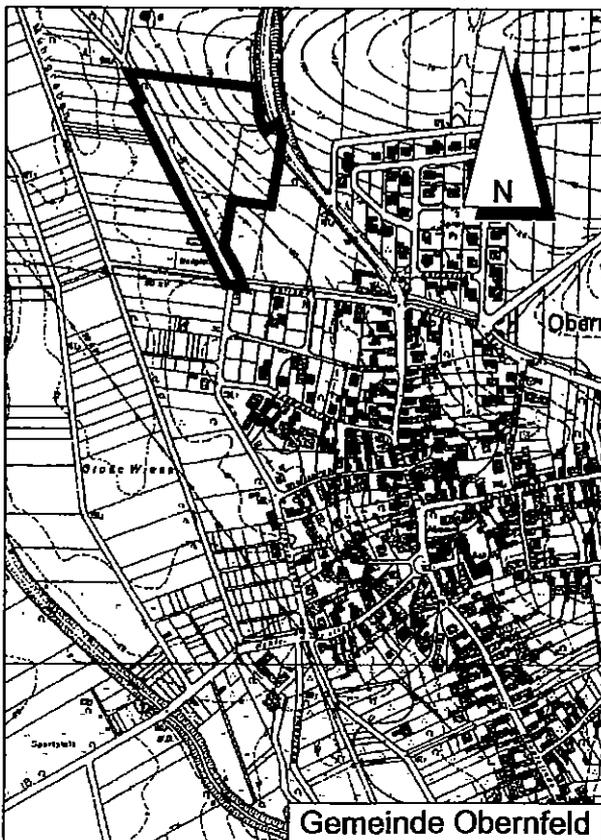
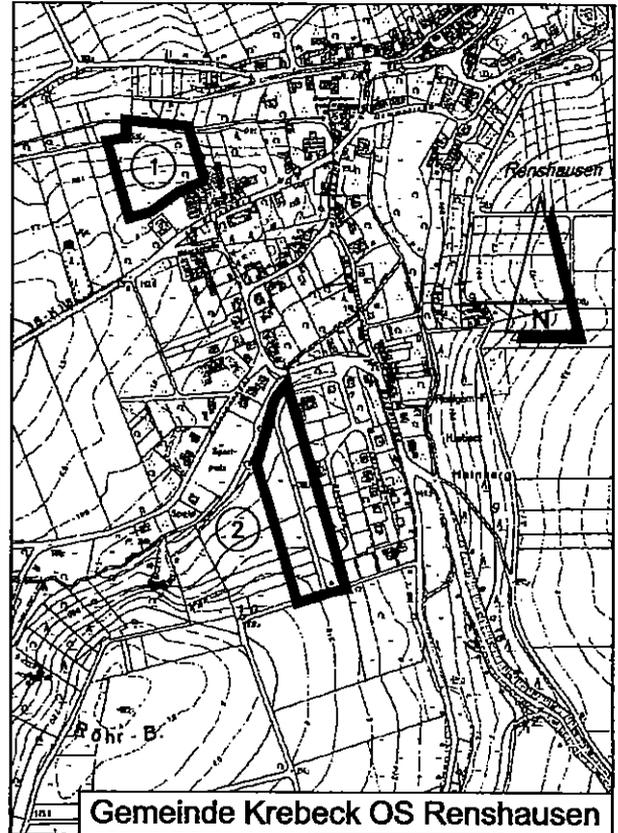
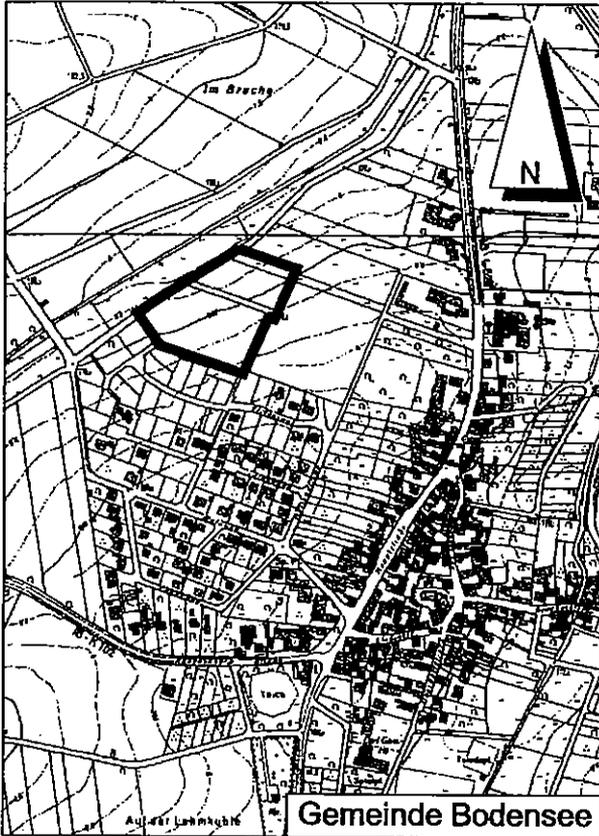
Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 18.6.1997 die Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde von der Bezirksregierung Braunschweig am 29.7.1998 genehmigt und am 20.8.1998 bekanntgemacht.

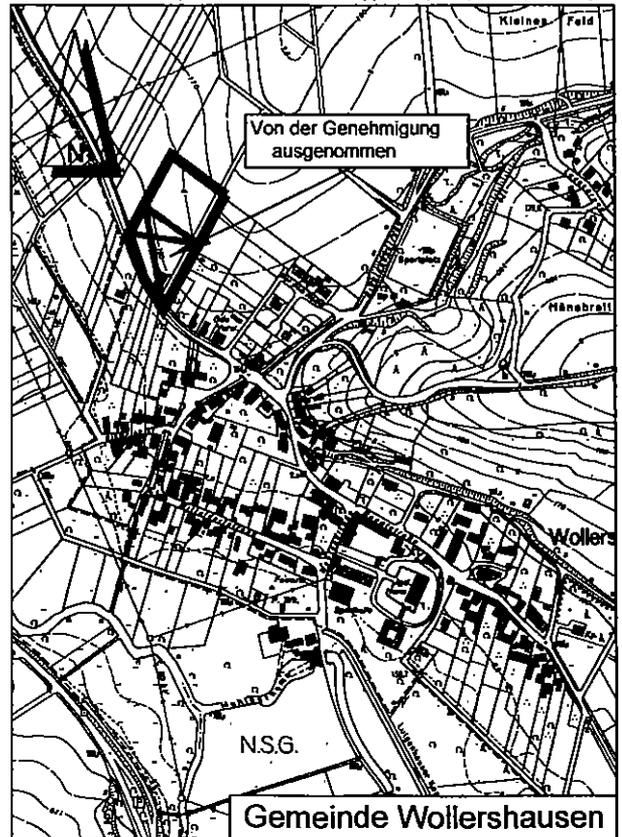
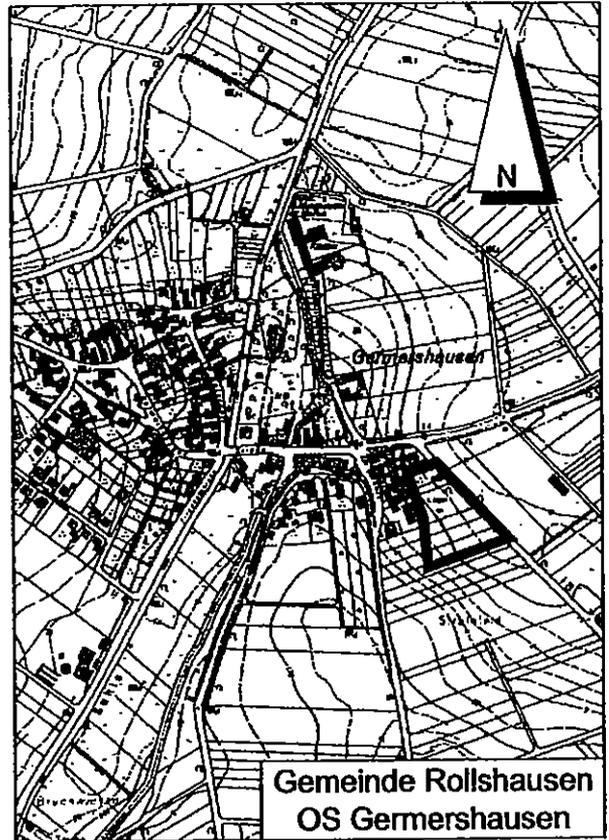
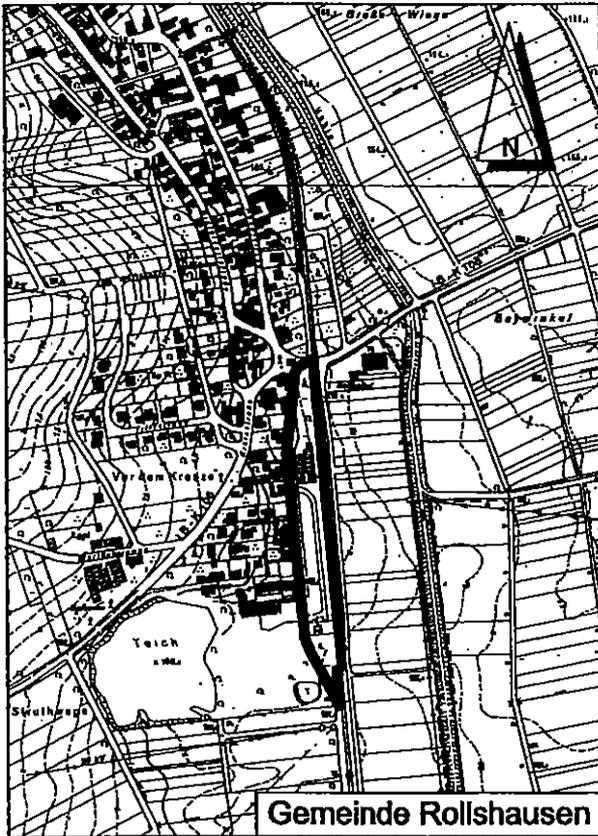
Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 10.12.1998 die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde von der Bezirksregierung Braunschweig am 21.1.2000 genehmigt und am 17.2.2000 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 25.9.2000 die Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Änderungen sind in folgenden Kartenausschnitten dargestellt und schwarz umrandet gekennzeichnet.

Kartenausschnitte i. 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. - 24. Änderung) dem Erläuterungsbericht beigelegt. Die Bereiche der 25. 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 sind der Erläuterung zu den Änderungsbereichen angefügt.

Regionalplanung / Bevölkerungsentwicklung - Wohnbauflächenbedarf

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat im wirksamen Flächennutzungsplan 1970 eine Bevölkerungszahl von 13.781 EW aufgezeigt. Es wurde ein Bevölkerungszuwachs bis 1985 auf eine Zielzahl von 14.050 EW angenommen. Diese Zahlen wurden in den Jahren nicht erreicht, so daß 1987 12.992 Einwohner gemeldet waren. Somit hat die Bevölkerung zwischen 1970 und 1987 abgenommen. Von 1987 bis 1998 hat die Bevölkerung in der Samtgemeinde wieder zugenommen, so daß mit Stand 1998 14.910 Einwohner verzeichnet worden sind. Geht man davon aus, daß sich der Bevölkerungszuwachs so weiter fortsetzt, ist in den nächsten 5 Jahren mit einem Zuwachs von 880 EW zu rechnen.

Wie die Entwicklung der vergangenen Jahre gezeigt hat, ist die Bevölkerungszahl vor 1987 rückläufig gewesen. Dennoch sind eine Anzahl von Wohnungen erstellt worden. Dies zeigt auf, daß die Belegungsdichte pro Wohnung abnimmt und der Wohnflächenanspruch, Wohnfläche pro Einwohner, erheblich gestiegen ist. Diese Entwicklung ist noch nicht abgeschlossen, so daß noch ein Entwicklungsbedarf besteht.

Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde

Hauptwohnbewölkerung jeweils zum 31.12. d. J. nach Angaben der Samtgemeinde bzw. des Landkreises:

Gemeinde	Ortsteil	1970	1975	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	Entwicklung 1988-1999 absolut in %	
																		1988
SG Gieboldehausen insgesamt		13.781	13.723	12.992	13.376	13.492	13.661	13.799	13.915	14.064	14.334	14.521	14.538	14.585	14.662	14.685	1.309	9,8
	Bilshausen	2.482	2.492	2.397	2.376	2.405	2.399	2.422	2.417	2.478	2.444	2.444	2.440	2.437	2.440	2.440	64	2,7
	Bodensee	624	590	604	639	639	634	649	681	677	672	724	710	723	750	739	100	15,6
	Gieboldehausen	3.130	3.123	2.996	3.280	3.304	3.373	3.478	3.578	3.635	3.947	4.072	4.073	4.080	4.098	4.100	820	25,0
(Krebeck)	Renshausen	392	1.051	383	392	390	376	386	389	400	417	421	420	421				
	Krebeck	634		657	640	645	669	678	694	687	719	721	721	721	1.169	1.154	122	11,8
	Oberfeld	956	940	908	947	967	961	951	939	948	961	981	1.006	1.013	1.001	1.027	80	8,4
(Rhumspringe)	Lütgenhausen	253		220	211	209	203	200	187	192	195	191	185	185				
	Rhumspringe	1.887		1.746	1.835	1.840	1.850	1.842	1.845	1.857	1.874	1.883	1.896	1.891	2.109	2.134	88	4,3
(Rollshausen)	Germershausen	337		316	311	314	313	305	315	309	315	295	316	303				
	Rollshausen	747		626	656	688	712	721	715	729	675	681	685	709	1.002	993	26	2,7
	Rüdershausen	1.170		1.020	1.013	1.029	1.046	1.028	1.010	1.012	977	995	990	988	997	999	-14	-1,4
	Wollbrandshausen	662		625	638	626	673	696	711	698	704	688	678	694	665	659	21	3,3
	Wollershausen	507		494	438	436	452	443	434	432	434	425	418	420	431	440	2	0,5

Prognose der Bevölkerungsentwicklung und der Wohnbauflächen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen wird für die Samtgemeinde Gieboldehausen im Zeitraum von 1997 bis 2010 eine Bevölkerungszunahme von 684 Einwohnern prognostiziert. Dies ergibt eine Einwohnerzahl von 15.269 EW in der Samtgemeinde.

Nicht nur die wachsende Zahl der Bevölkerung, sondern auch die abnehmende Bevölkerungsdichte pro Wohneinheit trägt zum erforderlichen Wohnbauflächenbedarf bei. So lag die Belegungsdichte pro Wohneinheit im Landkreis 1997 bei 2,49 Einwohnern pro Wohnung. Damit lag der Landkreis Göttingen über dem Landes- und Regierungsbezirkdurchschnitt (2,32 bzw. 2,21). Die Tendenz zu weiter sinkenden Haushaltsgrößen wird sich weiterhin fortsetzen.

Der Bedarf an Wohneinheiten unter Berücksichtigung sinkender Belegungsdichte einschließlich des Bevölkerungszuwachses wird nachfolgend ermittelt bei einer Haushaltsgröße von 2,49 für das Jahr 2010:

Jahr	Einwohner	Wohneinheiten
1997	14.585	5.317
2010	15.269	<u>6.132</u>
Bedarf am WE bis 2010		815
		====

Um den Bedarf an Wohnbaufläche zu ermitteln, ist es notwendig, das erforderliche Bruttobauland pro Wohneinheit festzulegen. Hierbei muß berücksichtigt werden, daß die bauliche Entwicklung im ländlichen Bereich vorwiegend mit Einzelhäusern vorgenommen wird, die im Mittel eine Wohneinheit pro Grundstück aufweisen.

Nach den statistischen Daten der Wohnbaulandumfrage 1998 ergeben sich folgende Werte:

Bruttowohnbauflächen Niedersachsen	670 m ²
Bruttowohnbauflächen in Randbereichen von Ballungsräumen	770 m ²
Bruttowohnbauflächen Landkreis Göttingen (incl. Stadt Göttingen)	483 m ²

Die Bruttowohnbauflächen für den Landkreis Göttingen können nicht in Betracht kommen, da durch die Universitätsstadt die Bruttowohnbaufläche extrem niedrig ausfällt. Die Bruttowohnbaufläche für Randbereiche von Ballungsräumen mit 770 m² ist auch für den Samtgemeindebereich nicht ausreichend und berücksichtigt nicht die Ausgleichs- und Regenwasserbewirtschaftungsflächen. Unter Aussparung der Ausgleichs- und Regenwasserrückhalteflächen (Grünflächen) kann der Wert von 770 m² Bruttowohnbaufläche als Grundlage in Ansatz gebracht werden.

Somit ergibt sich für das Samtgemeindegebiet bis zum Jahr 2010 ein Wohnflächenbedarf von 815 WE x 770 = 62,755 ha.

Der Wohnflächenbedarf verteilt sich auf sämtliche Mitgliedsgemeinden, wobei Gieboldehausen als Grundzentrum den wesentlichen Anteil erhält. Dennoch muß auch die Eigenentwicklung der Mitgliedsgemeinden ausreichend Berücksichtigung finden, zumal Bilshausen und Rhumspringe durch das vorhandene Gewerbe mit dem entsprechenden Arbeitsplatzangebot eine entsprechende Wohnbauentwicklung beanspruchen können.

Die Verteilung der Wohnbaufläche erfolgt nach folgendem Schlüssel:

80 % der Wohnbaufläche werden nach Einwohnerzahl (EWZ) auf die Gemeinden verteilt. 20 % erhält das Grundzentrum Gieboldehausen zur Konzentration der Wohnbebauung.

	EWZ	Anteil	Bruttowohnbaufl.
	1998	%	ha
Samtgemeinde	14910	100	62,755
Gieboldehausen	4148	20 + 22,3	26,5500
Bilshausen	2478	13,3	8,3500
Bodensee	819	4,4	2,7600
Krebeck	1175	6,3	3,9500
Obernfeld	1019	5,5	3,4500
Rhumspringe	2127	11,4	7,1500
Rollshausen	1005	5,4	3,3900
Rüdershausen	1019	5,4	3,3900
Wollbrandshausen	685	3,7	2,3200
Wollershausen	435	2,3	1,4400

Wie aus der Tabelle hervorgeht, wird der Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2010 entsprechend aufgeteilt.

Die vorhandenen Baulücken und Baugebiete werden in den einzelnen Gemeinden dargestellt und abgehandelt.

Die Baulückenkartierung beruht auf dem heutigen Stand und wird bei künftigen Änderungen des Flächennutzungsplanes (Wohnflächenerweiterungen) auf den aktuellen Stand gebracht. Dabei wird eine generelle Überprüfung sämtlicher Baulücken vorgenommen.

Gemeinde Bodensee

Regionalplanung

Die Gemeinde Bodensee ist der Samtgemeinde Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde im Rahmen des Flächennutzungsplanes eine Entwicklung zur Erhaltung der Einwohnerzahl erhalten haben.

Die Gemeinde Bodensee hatte 1999 eine Einwohnerzahl von 739 Einwohnern. Die Ermittlung des Baulandbedarfes ergibt 2,76 ha. Die Überprüfung der vorhandenen Baulücken hat nachfolgendes Ergebnis erbracht:

Wie aus der anliegenden Baulückenkarte für Bodensee hervorgeht, stehen insgesamt noch 14 Bauplätze zur Verfügung. Die übrigen Flächen werden in Kürze bebaut oder als Hausgärten genutzt, wodurch sie nicht der Bebauung zur Verfügung stehen.

Die 14 Baulücken ergeben eine Bruttowohnbaufläche von $(14 \times 770 \text{ m}^2 =) 1,078 \text{ ha}$.

6 Baulücken sind an Bauwillige veräußert, die bereits eine Bebauung planen. Diese Flächen können nicht als Baulandreserve angerechnet werden, da diese Flächen bereits durch Bauwillige erworben sind $(6 \times 770 \text{ m}^2 = 4620 \text{ m}^2)$.

Der ermittelte Bedarf für die Gemeinde Bodensee beträgt 2,76 ha, so daß bis zum Jahre 2010 ein Restbedarf von 1,68 ha Wohnbaufläche besteht. Die in der Änderung dargestellt Wohnbaufläche hat eine Größe von 1,64 ha. Damit wird der Wohnbauflächenbedarf nicht voll ausgeschöpft.

Werden die veräußerten Bauplätze in die Berechnung einbezogen, würde sich ein Überschuß von 0,3 ha ergeben. Diese Fläche läßt sich aus der abgerundeten Wohnbaufläche nicht städtebaulich vertretbar herausnehmen. Dadurch entstehen Restflächen, die keiner sinnvollen Nutzung zugeführt werden können, wodurch sich die Eigentümer dann verweigern, ihre Grundstücke entsprechend teilen zu lassen.

Aus topographischen Gründen ist die Gemeinde gezwungen, die Entwässerung des Wohngebietes Gartenstraße in nördliche Richtung zu führen. Dadurch ist der geplante Bereich bereits mit Kanalleitungen belastet. So erscheint es aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll, die Wohnbaufläche in vollem Umfang darzustellen, auch wenn dadurch die Bedarfsfläche um 0,3 ha überschritten wird.

Änderungsbereich

Die geplante Wohnbaufläche rundet das entwickelte Wohnbaugebiet „Verlängerte Gartenstraße“ im Westen der Ortslage ab und ist bereits durch vorhandene Kanalleitungen teilerschlossen. Die Wohnbaufläche dient der Eigenentwicklung von Bodensee und entspricht mit geringer Überschreitung dem ermittelten Bedarf bis zum Jahre 2010.

Die Fläche grenzt im Süden und Osten an die vorhandenen Wohngebiete, während sie im Norden und Westen an die freie Landschaft / landwirtschaftliche Flächen angrenzt.

Die Erschließung der Wohnbaufläche erfolgt über Verlängerungen der vorhandenen Wohnstraßen.

Eine Bebauung wird in Form von Einzelhäusern erfolgen.

Das Baugebiet bildet im Westen und Norden den Ortsrand neu. Im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung ist eine Ortsrandgestaltung durch eine ausreichende Bepflanzungsfestsetzung sicherzustellen.

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen ist der Bereich ohne Darstellung.

Natur und Landschaft

Das Gebiet der Änderung wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist der Bereich wie folgt dargestellt:

- Karte I:
- Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften
 - Acker- und Gartenbaubiotope
 - Acker geringer und mittlerer Bedeutung
 - Gebüsche und Kleingehölze
 - Einzelbaum, Baumgruppe, kleinflächiger Gehölzbestand mittlerer Bedeutung
- Karte II:
- Wichtige Bereiche Landschaftsbild
 - Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes für das Landschaftserleben und Zieltypen
 - Eingeschränkt - Zieltyp Verbesserung
 - Nicht oder wenig eingeschränkt - Zieltyp Erhalt
 - Raumtypen
 - Erlebnisnahe Raumtypen
 - Flur, weiträumig
 - Bachau (Flüsse, Bäche II. und III. Ordnung)
 - Beeinträchtigungen
 - Ohne Darstellung
- Karte III:
- Wichtige Bereiche Boden
 - Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
 - Wenig bis mäßig eingeschränkt - Zieltyp Erhalt / Verbesserung
 - Dauergrünland (und Obstwiesen), mittleres Beeinträchtigungsrisiko durch Verdichtung, geringe Beeinträchtigungen bzw. Beeinträchtigungsriskien durch Erosion und Schadstoffeintrag
- Karte IVa:
- Wichtige Bereiche Wasser – Teilaspekt Grundwasser
 - Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Grundwasser
 - Nicht oder wenig eingeschränkt - Zieltyp Erhalt
 - Grünlandgebiete (und Obstwiesen), geringe bis mittlere Be-

- eintrüchtigungen bzw. Beeinträchtigungsrisiken der Grundwasserqualität, überwiegend Schutzfunktion
Wenig bis mäßig eingeschränkt – Zieltyp Erhalt / Verbesserung
Ackerflächen, Beeinträchtigungen bzw. Beeinträchtigungsrisiko der Grundwasserqualität durch Nitrat-
eintrag mittel bis hoch
Eingeschränkt bis stark eingeschränkt – Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung
Siedlungsflächen mit hohen bis sehr hohen Beeinträchtigungsrisiken bzw. Beeinträchtigungen von Quantität
und Qualität durch geringen bis hohen Versiegelungsgrad (<-70%) und sehr hohes Nitrat-/Schadstoffeintragsrisiko
Beeinträchtigungen
Bereiche hoher – sehr hoher Versiegelung
Siedlungsfläche mit 40 % - 70 % Versiegelung
- Karte IVb: Wichtige Bereiche Oberflächengewässer
Oberflächengewässer
Im Änderungsbereich ist kein Oberflächengewässer vorhanden.
- Karte IVc: Wichtige Bereiche Wasser
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Gebietsretention
Eingeschränkt bis stark eingeschränkt - Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung
- Karte V: Wichtige Bereiche Klima / Luft - Klimatope
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Zieltypen
Wenig bis mäßig eingeschränkt - Zieltyp Erhalt / Verbesserung
Ausgleichsraum / Bedarfsraum
- Karte VI: Einzelziele und Maßnahmen – Schutzgebiete und Schutzobjekte
Ohne Darstellung
- Karte VII: Einzelziele und Maßnahmen
Landwirtschaft
Allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft gem. Kapitel 8.6
Erhalt / Verbesserung des Bereiches mit hohem Grünlandanteil / des Grünlandbereiches
Maßnahmen zur Sicherung der Kulturlandschaftlichen Charakteristik / Offenhalten v.a. des Grünlandbereiches vorranglich

Wie aus dem Landschaftsrahmenplan hervorgeht, werden besonders wichtige Bereiche für Natur und Landschaft nicht berührt.

Die Inanspruchnahme der Fläche stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Wie bereits dargelegt, ist der Eingriff unvermeidbar, um die Entwicklung der Ortslage zu erhalten, so daß der Eingriff ausgeglichen werden muß. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche ist die Fläche bereits eingeschränkt.

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet wird weitgehend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Die Ausnahme stellt die Wiesenfläche am Nordostrand des Gebietes dar sowie der Wirtschaftsweg in der Mitte des Plangebietes. Damit liegt die Bewertung im Durchschnitt in Anlehnung an das Osnabrücker Modell bei ca. 0,8 WE/m². Durch Bebauung und Straßenfläche werden ca. 50 % der Fläche versiegelt, während die übrigen 50 % zu Gartenland aufgewertet werden. Mit entsprechenden Pflanzfestsetzungen u.a. zur Ortsrandgestaltung werden Flächen auf einen Wert von 1,5 WE/m² angehoben. So kann der Ausgleich für den Eingriff innerhalb des Änderungsgebietes sichergestellt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist auf der Basis einer Bilanz der Nachweis zu führen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Wohnbaufläche mit Trinkwasser wird von der EEW sichergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird über das örtliche Schmutzwasserkanalnetz dem Gruppenklärwerk des Abwasserverbandes Raum Katlenburg zugeleitet. Die Kläranlage kann das zusätzlich anfallende Schmutzwasser ordnungsgemäß reinigen.

Das anfallende Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen kann nicht ungehindert abgeleitet werden. Hier stehen der Gemeinde bzw. der Samtgemeinde verschiedene Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung offen. Um der weiterführenden Bauleitplanung nicht vorzugreifen, muß lediglich gewährleistet werden, daß aus dem Baugebiet nicht mehr Regenwasser pro Zeiteinheit abgeleitet wird als bei der bislang vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Gemeinde Bodensee ist in Zusammenarbeit mit der Samtgemeinde bestrebt, ein zentrales Regenwasserrückhaltebecken zwischen Bilshausen und Bodensee zu errichten, welches den Regenwasserabfluß über das Baugebiet hinaus regeln soll. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden in einer der nachfolgenden Flächennutzungsplanänderungen erarbeitet.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EAM - Göttingen sichergestellt.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Wassermenge in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise zur Verfügung zu stellen. Dieser Mindestlöschbedarf zur Sicherstellung des Grundschutzes ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach den Technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu ermitteln. Von der Gemeinde ist jeweils zu prüfen, ob über den Grundschutz (Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete,

Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko) hinausgehender Objektschutz (Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko) erforderlich wird.

Die Baugrundstücke müssen so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder einen solchen Zugang zu ihr haben, dass der von den baulichen Anlagen ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungslöschgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sind.

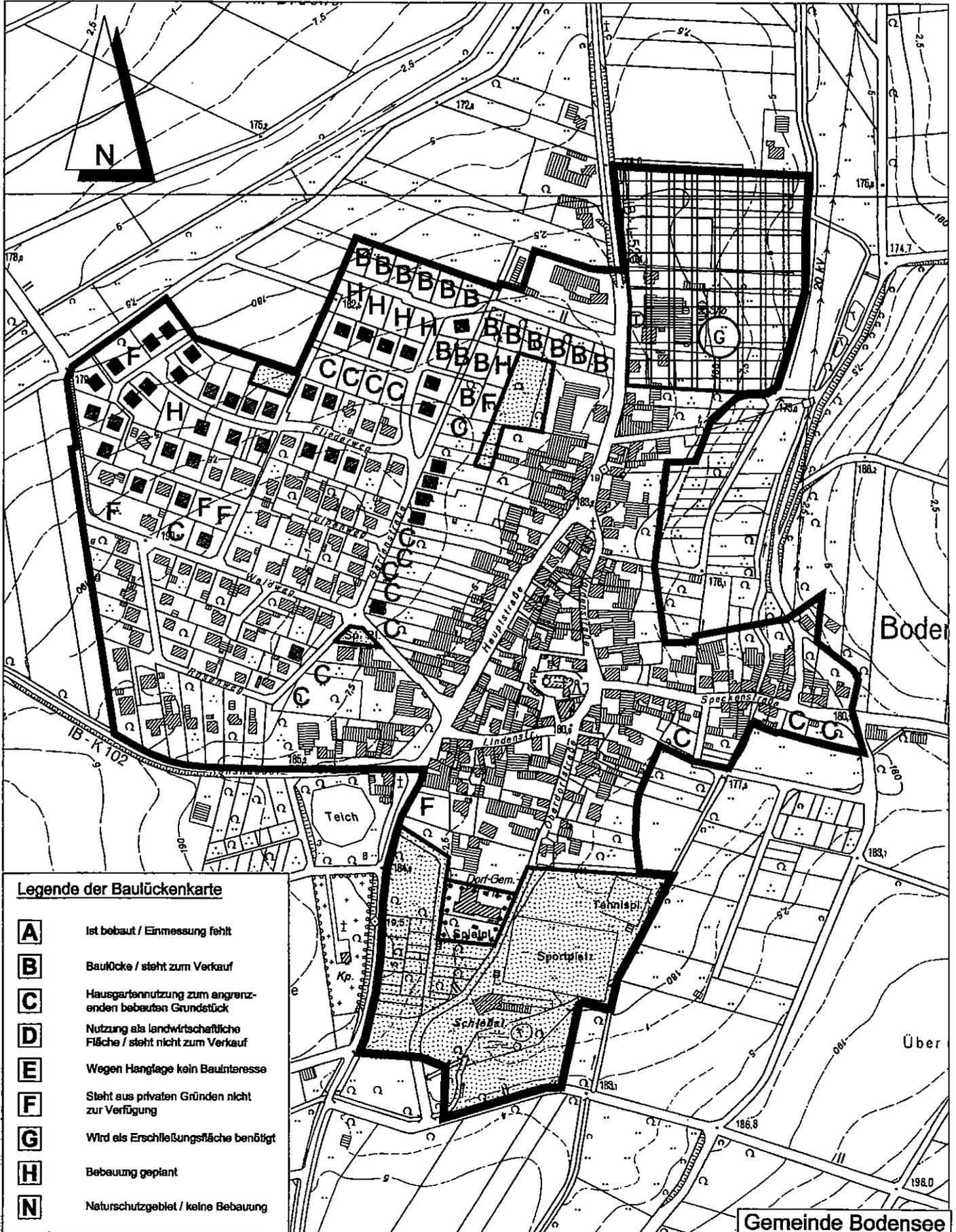
Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf. Der Abstand zur nächsten landwirtschaftlichen Betriebsstelle beträgt 150 m.

Hinweise

Von der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, daß landwirtschaftliche Wege von der Planung betroffen und vom landwirtschaftlichen Verkehr stark genutzt werden. Ein uneingeschränkter landwirtschaftlicher Verkehr muß auch weiterhin gesichert bleiben.

Baulückenkarte



Gemeinde Krebeck

Regionalplanung

Die Gemeinde Krebeck ist der Samtgemeinde Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde im Rahmen des Flächennutzungsplanes eine Entwicklung zur Erhaltung der Einwohnerzahl erhalten haben. Für die bauliche Entwicklung hat die Gemeinde Krebeck mit 1154 Ew. (1999) einen Bedarf von 3,95 ha Wohnbauland. Dieser Bedarf wird aufgrund der Einwohnerzahl auf Krebeck konzentriert und Renshausen wird entsprechend der Einwohnerzahl mit Wohnbaufläche (1,45 ha) bedacht. Zur Zeit hat die Ortschaft Krebeck noch ausreichend Wohnbaufläche, während in Renshausen noch Wohnbauflächenbedarf besteht. Die Überprüfung der Baulücken in Renshausen hat nachfolgendes Ergebnis erbracht, welches in der Baulückenkarte dargestellt ist. Danach stehen in der Ortschaft Renshausen derzeit 6 Bauplätze zur Verfügung, die aufgrund der regen Bautätigkeit der letzten Jahre in 1 bis 2 Jahren auch bebaut sein werden. Die übrigen Bauplätze (Baulücken) stehen aus verschiedenen Gründen nicht zur Verfügung und können daher nicht in Anrechnung gebracht werden.

Die zur Verfügung stehenden Baulücken ergeben eine Bruttobaufläche von $6 \times 770 \text{ m}^2 = 0,46 \text{ ha}$.

Somit besteht noch ein Fehlbedarf von 0,99 ha. Im Rahmen der Änderung wird Wohnbaufläche aufgehoben, die landwirtschaftlich genutzt und nicht zur Verfügung gestellt wird.

Mit der Darstellung der Wohnbaufläche von 1,29 ha wird der erforderliche Bedarf um 0,3 ha überschritten. Da das Änderungsgebiet ein Baugebiet mit zwei Grundstückseigentümern darstellt, ist eine Reduzierung der dargestellten Wohnbaufläche nicht durchsetzbar. Es führt dazu, daß die gesamte Fläche nicht bereitgestellt wird, so daß letztlich mit der Maßnahme das gesamte Gebiet in Frage gestellt wird. Da die Überschreitung gering ist, wird die Wohnbaufläche als städtebaulich sinnvoll in vollem Umfang dargestellt.

Die rückgestufte Fläche wurde bei der Baulückenbewertung nicht in Anrechnung gebracht, so daß sie auch nicht für die Neudarstellung angerechnet werden kann

Ortschaft Renshausen

Änderungsbereich 1

Die Wohnbaufläche für die Erweiterung des Baugebietes „Am Kirchberg“ steht für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung. Da die Darstellung nicht umsetzbar ist, wird auf die Darstellung der Wohnenerweiterungsfläche „Am Kirchberg“ verzichtet und diese in Fläche für die Landwirtschaft zurückgestuft.

Natur und Landschaft

Mit der Rückstufung der Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft wird ein geplanter Eingriff zurückgenommen.

Änderungsbereich 2

Die Wohnbauentwicklung in der Ortschaft Renshausen ist durch Landschaftsschutz, topographisch schwieriges Gelände und Feuchtbereiche stark begrenzt. Durch die Änderung der Landschaftsschutzgebietsgrenze wurde die Erweiterung des Wohngebietes am Rohr - Berg in westlicher Richtung ermöglicht. Die Erschließung der Wohnbaufläche ist nur über den vorhandenen Wirtschaftsweg möglich.

Die Wohnbaufläche hat eine Größe von 1,29 ha und dient der Errichtung von Einzelhäusern.

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen ist der Änderungsbereich teils ohne Darstellung und teils als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials dargestellt. Durch die Kleinteiligkeit der Grundstücke stellt die Fläche für die Landwirtschaft keine große Ertragseinbuße dar. Die Fläche kann so für die Bebauung bereitgestellt werden.

Natur und Landschaft

Das Änderungsgebiet liegt im Südwesten der Ortslage und bildet im Süden und Westen den Ortsrand neu. Die Fläche wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist, mit Ausnahme eines Laubbaumes am Südrand der Baufläche, nicht vorhanden. Der Laubbaum muß im Zuge der weiterführenden Bauleitplanung im Bestand gesichert und erhalten werden.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen ist der Bereich wie folgt dargestellt:

Karte I:	Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften Siedlungen, bebaute Bereiche, Einzelbauten, Entsorgungsanlagen Siedlungsfläche mit mittlerem Anteil an vegetationsbestimmten Flächen und Strukturen Acker- und Gartenbaubiotop Acker geringer und mittlerer Bedeutung Grünland Mesophiles Grünland, intensiv genutzt
Karte II	Wichtige Bereiche Landschaftsbild Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes für das Landschaftserleben und Zieltypen Wenig bis mäßig eingeschränkt - Zieltyp Erhalt / Verbesserung Raumtypen Ohne Darstellung Beeinträchtigungen Ohne Darstellung
Karte III:	Wichtige Bereiche Boden Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

- Wenig bis mäßig eingeschränkt - Zieltyp Erhalt / Verbesserung
Dauergrünland (und Obstwiesen), mittleres Beeinträchtigungsrisiko durch Verdichtung, geringe Beeinträchtigungen bzw. Beeinträchtigungsriskiken durch Erosion und Schadstoffeintrag
- Karte IVa: Wichtige Bereiche Wasser – Teilaspekt Grundwasser
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Grundwasser
Nicht oder wenig eingeschränkt - Zieltyp Erhalt
Grünlandgebiete (und Obstwiesen), geringe bis mittlere Beeinträchtigungen bzw. Beeinträchtigungsriskiken der Grundwasserqualität, überwiegend Schutzfunktion
Eingeschränkt bis stark eingeschränkt – Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung
Siedlungsflächen mit hohen bis sehr hohen Beeinträchtigungsriskiken bzw. Beeinträchtigungen von Quantität und Qualität durch geringen bis hohen Versiegelungsgrad (<-70%) und sehr hohes Nitrat-/Schadstoffeintragsrisiko
Beeinträchtigungen
Bereiche hoher – sehr hoher Versiegelung
Siedlungsfläche mit 40 % - 70 % Versiegelung
- Karte IVb: Wichtige Bereiche Oberflächengewässer
Oberflächengewässer
Im Änderungsbereich ist kein Oberflächenwasser vorhanden.
- Karte IVc: Wichtige Bereiche Wasser
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes – Teilaspekt Gebietsretention
Eingeschränkt bis stark eingeschränkt - Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes – Teilaspekt Fließgewässer- und Gebietsretention
Mittel versiegelte Siedlungsflächen (Versiegelungsgrad 30 % - 70 %)
- Karte V: Wichtige Bereiche Klima / Luft - Klimatope
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Zieltypen
Wenig bis mäßig eingeschränkt: Zieltyp Erhalt / Verbesserung
Ausgleichsraum / Bedarfsraum
Wichtige Bereiche Klima / Luft - Klimatope
Leistungsfähigkeit wenig eingeschränkt: Zieltyp Erhalt / Verbesserung
Kleine Ortslage / Stadtrand

Karte VI:	Einzelziele und Maßnahmen - Schutzgebiete und Schutzobjekte Ohne Darstellung
Karte VII:	Einzelziele und Maßnahmen Siedlung, Industrie, Gewerbe allgemeine Anforderungen an Siedlungen gem. Kapitel 8.3 Landwirtschaft Allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft gem. Kapitel 8.6 Gebiet mit vorrangigen Maßnahmen zum Grundwasserschutz

Wie aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises hervorgeht, werden besonders wichtige oder empfindliche Bereiche nicht berührt. Dennoch stellt die Inanspruchnahme der Fläche für die Wohnbebauung einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Wie bereits dargelegt, benötigt die Ortschaft weitere Wohnbaufläche für die Eigenentwicklung, so daß der Eingriff unvermeidbar und somit auszugleichen ist. Durch eine intensive Ortsrandbegrünung sowie einen geringen Versiegelungsgrad ist der Eingriff innerhalb des Änderungsbereiches ausgleichbar. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist im Zuge einer Bilanz der Nachweis zu führen.

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Wiese und Ackerland genutzt. Die erforderliche Verkehrsfläche ist durch einen landwirtschaftlichen Weg vorhanden. Bei der Wegefläche ist mit einem Wertverlust von 0,4 WE/m² zu rechnen. Bei der übrigen Fläche wird von einer Versiegelung von 30 % ausgegangen. Es wird daher notwendig, die verbleibenden 70 % um die verloren gegangene Wertigkeit von 30 % der Fläche aufzuwerten. Bei der Aufwertung von Ackerland zu Gartenland ist der Ausgleich gesichert (1000 m² x 0,7 = 700 WE, 700 m² x 1,2 = 840 WE). Die Wiesenfläche ist nicht nur durch die Umnutzung ausgleichbar (1000 m² x 1,0 = 1000 WE, 700m² x 1,2 = 840 WE). Hier wird es notwendig, noch durch eine zusätzliche Bepflanzung die Wertigkeit zu erhöhen. Durch die Überkompensation im Bereich des Ackerlandes wird die Wertminderung der Verkehrsfläche ausgeglichen, so daß der Eingriff innerhalb des Änderungsgebietes ausgeglichen werden kann.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Wohnbaufläche mit Trinkwasser wird durch die EEW sichergestellt.

Von der EEW wird darauf hingewiesen, daß die geplante Wohnbaufläche, die von der EEW angegebene max. Versorgungshöhe übersteigt. Die vorgesehene Wohnbaufläche kann trotzdem an das Versorgungsnetz angeschlossen und versorgt werden, wenn durch entsprechende technische Maßnahmen zur Drucksteigerung der erforderliche Wasserdruck eingestellt werden kann.

Das anfallende Schmutzwasser wird über das örtliche Schmutzwasserkanalnetz dem Gruppenklärwerk des Abwasserverbandes Raum Katlenburg zugeleitet. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert, um das vermehrt anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

Das anfallende Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen kann nicht ungehindert abgeleitet werden. Hier stehen der Gemeinde bzw. Samtgemeinde verschiedene Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung offen. Um der weiterführenden Bauleitplanung nicht vorzugreifen, muß lediglich gewährleistet werden, daß aus dem Baugebiet nicht mehr Regenwasser pro Zeiteinheit abgeleitet wird als bei der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung. Damit wird es erforderlich, auf der Ebene des Bebauungsplanes eine Regenwasserversickerung oder eine Regenwasserrückhaltung, zentral oder dezentral, festzusetzen.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Wassermenge in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise zur Verfügung zu stellen. Dieser Mindestlöschbedarf zur Sicherstellung des Grundschutzes ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach den Technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu ermitteln. Von der Gemeinde ist jeweils zu prüfen, ob über den Grundschutz (Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko) hinausgehender Objektschutz (Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko) erforderlich wird.

Die Baugrundstücke müssen so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder einen solchen Zugang zu ihr haben, dass der von den baulichen Anlagen ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungslöschgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sind.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EAM - Göttingen sichergestellt

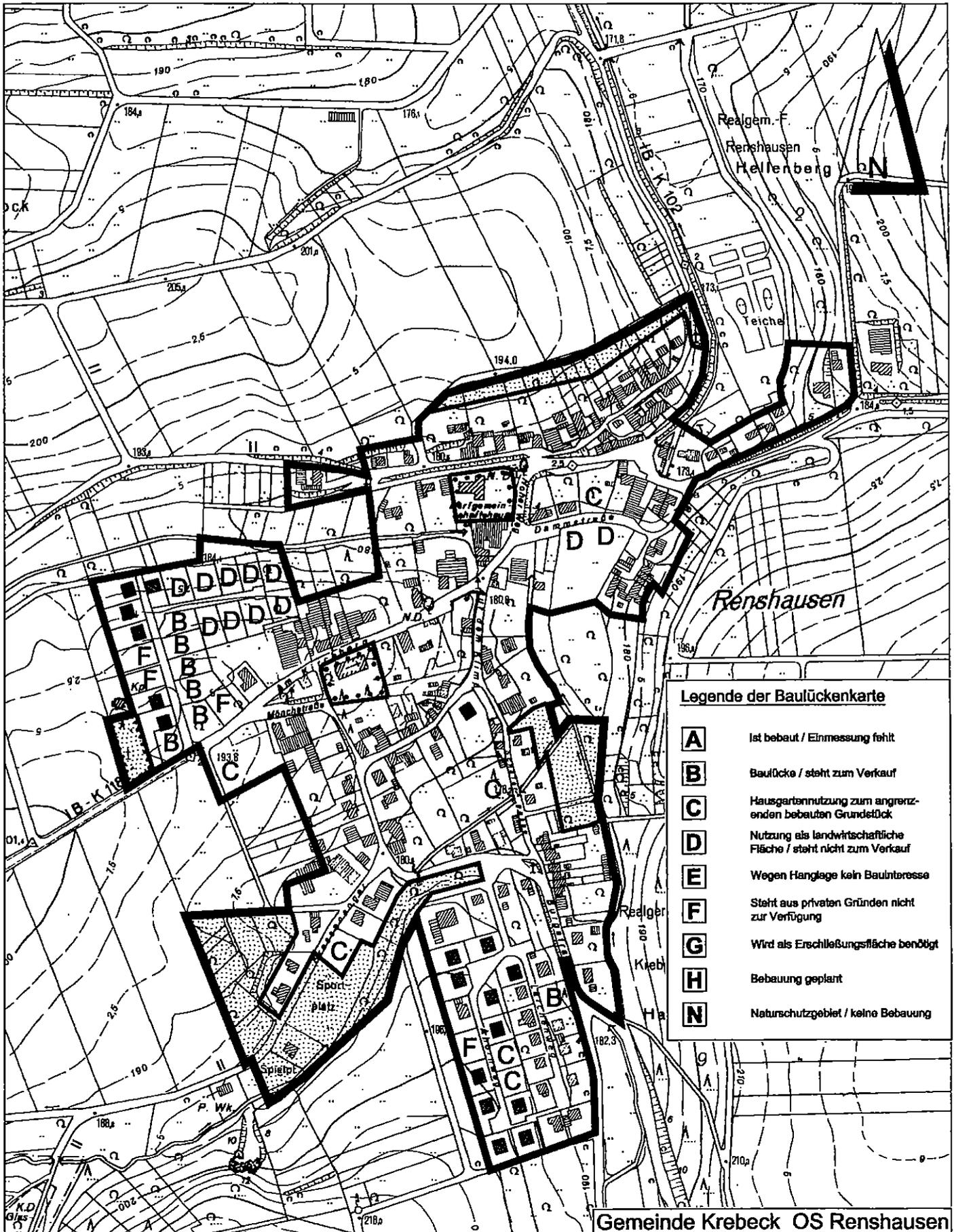
Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf. Im Rahmen des Bebauungsplanes müssen die Schallemissionen von dem nahegelegenen Sportplatz geprüft werden. Aufgrund der engen Nachbarschaft des Sportplatzes zu den vorhandenen Wohngebäuden ist eine intensive Nutzung der Sportanlagen, insbesondere in den Ruhezeiten, nicht möglich.

Hinweise

Von der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, daß landwirtschaftliche Wege von der Planung betroffen und vom landwirtschaftlichen Verkehr stark genutzt werden. Ein uneingeschränkter landwirtschaftlicher Verkehr muß auch weiterhin gesichert bleiben.

Baulückenkarte



Gemeinde Obernfeld

Regionalplanung

Die Gemeinde Obernfeld ist der Samtgemeinde Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde im Rahmen des Flächennutzungsplanes eine Eigenentwicklung zur Erhaltung der Einwohnerzahl erhalten haben. Für die Wohnbauentwicklung hat die Gemeinde einen Wohnbauflächenbedarf von 3,45 ha ermittelt bekommen. Derzeit stehen im Baugebiet Dörgesring noch ausreichend Wohnbauplätze zur Verfügung, so daß in diesem Änderungsverfahren keine Wohnbauflächendarstellungen vorgenommen werden. Für die ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe ist es notwendig, eine kleine gewerbliche Baufläche darzustellen, um ein Abwandern der Betriebe zu verhindern.

Änderungsbereich

Im Bereich nördlich des Wurthweges hat die Gemeinde Obernfeld eine gemischte Baufläche dargestellt bekommen zur Ansiedlung von nicht störenden Handwerksbetrieben. Diese Fläche wurde im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits erweitert da die angesiedelten Betriebe weitere Baufläche benötigten. In Obernfeld existieren in der Ortslage weitere Betriebe, die erweitern möchten und deswegen aus der Ortslage aussiedeln müssen. Dabei soll nicht die Gemeinde als Standort gewechselt werden, da die Beschäftigten weitgehend aus Obernfeld kommen. Um diesen Betrieben die Möglichkeit der Entwicklung am Ort zu geben, soll die gemischte Baufläche am Wurthweg durch eine gewerbliche Baufläche nach Norden erweitert werden. Mit der Darstellung wird die im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Ausgleichsfläche Obstwiese teilweise in Anspruch genommen. Diese wird verschoben und an den nördlichen Rand der Baufläche gelegt.

Die gemischte Baufläche wird nach Westen hin abgerundet, einschließlich des landwirtschaftlichen Weges.

Die Erschließung der gewerblichen Baufläche soll mittelfristig von der Bundesstraße her erfolgen, jedoch erst wenn diese als Ortsumgehung ausgebaut und dieser Straßenabschnitt abgestuft worden ist. So lange muß der gewerbliche Verkehr noch über den Wurthweg in das Gewerbegebiet geführt werden. Aus diesem Grund wurde auch der landwirtschaftliche Weg in die Baufläche einbezogen. Für die Landwirtschaft muß der Weg auch weiter erhalten bleiben.

Mit der dargestellten gemischten Baufläche von 0,2870 ha und der gewerblichen Baufläche von 1,472 ha wird dazu beigetragen, die Arbeitsplätze am Ort zu erhalten, was auch der Strukturhaltung dient.

Der Änderungsbereich befindet sich zur Zeit im Landschaftsschutzgebiet „Untereichsfeld“. Die Gemeinde Obernfeld hat keine andere Möglichkeit als diesen Bereich für die gewerbliche Nutzung auszuweisen. Der Ortsrand der Ortschaft wird von Wohnbebauung stark geprägt und durch das Landschaftsschutzgebiet stark begrenzt. Die Bereiche, welche nicht im Landschaftsschutzgebiet liegen, können nicht für die gewerbliche Entwicklung genutzt werden, da sie für die Wohnbebauung vorgehalten werden müssen. Auch eine Entwicklung zwischen Mühlengraben und Teichwiesenweg ist nur sehr eingeschränkt möglich, zumal die vorhandenen Wohngebäude berücksichtigt werden müssen. Der gewerbliche Verkehr müßte in diesem Fall durch den Ort geführt werden und belastet damit das Wohnen. Unter diesen Gesichtspunkten

ist die gewerbliche Baufläche am Nordwestrand der Ortslage städtebaulich sinnvoll angeordnet. Ein Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist beim Landkreis / Untere Naturschutzbehörde gestellt. Es wird davon ausgegangen, daß die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet vor dem Wirksamwerden der Änderung erfolgt.

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen ist der Änderungsbereich wie folgt dargestellt:

Natur und Landschaft: Gebiet zur Verbesserung des Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes.

Schutz kultureller Sachgüter: Kulturelles Sachgut am Nordrand des Änderungsbereiches.

Der Änderungsbereich befindet sich am Rande des Gebietes zur Verbesserung der Landschaftsstruktur. Da die Gemeinde keine Ausweichmöglichkeiten besitzt, muß die Fläche in Anspruch genommen werden. Die Zielsetzung soll durch entsprechende Grünfestsetzungen berücksichtigt werden. Die Kennzeichnung von kulturellen Sachgütern hat keinen Flächenbezug. Hier wird im Aufstellungsverfahren geklärt werden müssen, ob der Änderungsbereich davon betroffen ist.

Natur und Landschaft

Die geplante Baufläche erweitert die Ortslage in Norden zwischen Mühlengraben und Bundesstraße 247. Die Fläche wird als Ackerland genutzt. Entlang des Wirtschaftsweges an der Westgrenze des Plangebietes ist eine Baumreihe vorhanden (neu angepflanzt). Im übrigen ist landschaftsbildprägender Bewuchs nicht vorhanden.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen ist der Bereich der Änderung wie folgt dargestellt.

- | | |
|------------|--|
| Karte I: | Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften
Acker- und Gartenbaubiotope
Acker geringer Bedeutung
Gebüsche und Kleingehölze
Einzelbaum, Baumgruppe, kleinflächiger Gehölzbestand
mittlerer Bedeutung |
| Karte II: | Wichtige Bereiche Landschaftsbild
Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes für das Landschaftserleben und Zieltypen
Eingeschränkt - Zieltyp Verbesserung
Wenig bis mäßig eingeschränkt - Zieltyp Erhalt / Verbesserung
Raumtypen
Ohne Darstellung
Beeinträchtigungen
Ohne Darstellung |
| Karte III: | Wichtige Bereiche Boden |

Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
Wenig bis mäßig eingeschränkt - Zieltyp Erhalt / Verbesserung
Dauergrünland (und Obstwiesen), mittleres Beeinträchtigungsrisiko durch Verdichtung, geringe Beeinträchtigungen bzw. Beeinträchtigungsrisiken durch Erosion und Schadstoffeintrag
Eingeschränkt – Zieltyp Verbesserung
Ackerflächen, geringes bis hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Wassererosion und Verdichtung und hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Schadstoffeintrag
Eingeschränkt bis stark eingeschränkt – Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung
Ackerflächen, geringes bis hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Wassererosion und/oder Verdichtung und hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Schadstoffeintrag

Karte IVa: Wichtige Bereiche Wasser / Teilaspekt Grundwasser
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Grundwasser
Wenig bis mäßig eingeschränkt - Zieltyp Erhalt / Verbesserung
Ackerflächen, Beeinträchtigungen bzw. Beeinträchtigungsrisiko der Grundwasserqualität durch Nitratreintrag
mittel bis hoch
Wichtige Bereiche Grundwasser
Wasserschutzgebiete / Schutzwirkung der Deckschichten
Schutzwirkung der Deckschichten - mittel

Karte IVb: Wichtige Bereiche Oberflächengewässer
Oberflächengewässer
Im Änderungsbereich ist kein Oberflächengewässer vorhanden

Karte IVc: Wichtige Bereiche Wasser
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Gebietsretention
Eingeschränkt - Zieltyp Erhalt
Eingeschränkt bis stark eingeschränkt - Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes – Teilaspekt Fließgewässer- und Gebietsretention
Mittel versiegelte Siedlungsflächen (Versiegelungsgrad 30 % - 70 %)
Oberflächenabflugprägende Bodeneigenschaften
Halbhydromorphe Böden außerhalb Waldflächen

nicht auf den ländlichen Bereich übertragen werden, da hier das Bauland preiswerter ist und die Bereitwilligkeit auch Grünflächen anzulegen größer ist. Je nach der zulässigen Grundflächenzahl wird der Eingriff größer oder kleiner ausfallen. Hier muß auf der Ebene des Bebauungsplanes der Ausgleich ermittelt und abschließend berechnet werden. Wird eine Grundflächenzahl von 0,8 im Bebauungsplan dennoch angestrebt, so sind die Grünflächen zu erweitern, um den Ausgleich zu gewährleisten. Dies kann sowohl nach Norden oder nach Süden ins Gewerbegebiet vorgenommen werden. Die Sicherstellung des Ausgleiches auf der Bebauungsplanebene ist gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der gemischten und gewerblichen Baufläche mit Trinkwasser wird durch die EEW sichergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird über das örtliche Schmutzwasserkanalnetz der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Seeburger See in Rollshausen zugeleitet. Betriebsbedingte Abwässer bedürfen einer Vorbehandlung durch die jeweiligen Betriebe.

Der Abwasserverband Seeburger See bittet um frühzeitige Beteiligung bei der Aufstellung der Bebauungspläne, damit die jeweilige Kanalvorflut überprüft werden kann.

Das von den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser kann nicht ungehindert abgeleitet werden. Hier stehen der Gemeinde bzw. Samtgemeinde verschiedene Möglichkeiten offen. Um der weiterführenden Bauleitplanung nicht vorzugreifen, muß lediglich gewährleistet werden, daß aus dem Baugebiet nicht mehr Regenwasser pro Zeiteinheit abgeleitet wird als bei der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung. Damit wird es erforderlich, auf der Ebene des Bebauungsplanes eine Regenwasserversickerung oder eine Regenwasserrückhaltung, zentral oder dezentral, festzusetzen.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Wassermenge in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise zur Verfügung zu stellen. Dieser Mindestlöschbedarf zur Sicherstellung des Grundschutzes ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach den Technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu ermitteln. Von der Gemeinde ist jeweils zu prüfen, ob über den Grundschutz (Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko) hinausgehender Objektschutz (Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko) erforderlich wird.

Die Baugrundstücke müssen so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder einen solchen Zugang zu ihr haben, dass der von den baulichen Anlagen ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungslöschgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sind.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EAM - Göttingen sichergestellt.

Die Versorgung mit Gas wird durch die Westharzer Kraftwerke sichergestellt.

Durch das Änderungsgebiet verläuft eine Gashochdruckleitung der Westharzer Kraftwerke. Die Gasleitung darf nicht überbaut werden. Im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung ist dies zu berücksichtigen.

Immissionsschutz

Die gewerbliche Baufläche hat einen Mindestabstand von 85 m zu dem nächsten Wohngebiet. Im Rahmen des Bebauungsplanes muß geprüft werden, inwieweit eine Einschränkung der zulässigen Lärmwerte notwendig wird, um Konflikte zu vermeiden.

Hinweise

Von der Bau- und Bodendenkmalpflege wird darauf hingewiesen, daß sich nördlich des Plangebietes die Fläche des Bodendenkmals Oberfeld 9, eine ehemalige Siedlungsstelle aus der Jungstein- und Eisenzeit (ca. 5400 – 4800 v. Chr. und 500 – 100 v. Chr.) mit gut erhaltenen unterirdischen Baubefunden (ehem. Haus- / Vorrats- / Abfallgruben u.a.), befindet. Wegen der Nähe ist auch im Plangebiet mit Funden zu rechnen. Bedenken der Denkmalpflege können zurückgestellt werden, wenn der nachfolgende Bebauungsplan die Auflage erhält, daß der Beginn von Erd- und Erschließungsarbeiten im Zuge der Bebauung rechtzeitig vorher (mindestens 1 Woche) dem Bezirksarchäologen Herrn Dr. Geschwinde (Tel. 1305) bei der Bezirksregierung Braunschweig oder der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Göttingen (Tel. 0551 – 525 – 504 oder 525 oder 701) angezeigt wird, damit vor Ort eine archäologische Kontrolle erfolgen kann.

Von der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, daß landwirtschaftliche Wege von der Planung betroffen und vom landwirtschaftlichen Verkehr stark genutzt werden. Ein uneingeschränkter landwirtschaftlicher Verkehr muß auch weiterhin gesichert bleiben.

Gemeinde Rhumspringe

Regionalplanung

Die Gemeinde Rhumspringe ist der Samtgemeinde Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde im Rahmen des Flächennutzungsplanes eine Entwicklung zur Erhaltung der Einwohnerzahl erhalten haben. Für die bauliche Entwicklung hat die Gemeinde Rhumspringe einen größeren Bedarf an Wohnbaufläche aufgrund ihrer Einwohnerzahl von 2134 Ew (einschl. Lütgenhausen) und ihres Arbeitsplatzangebotes. Die Wohnbauflächenermittlung hat für die Gemeinde Rhumspringe einen Bedarf von 7,15 ha Wohnbaufläche ergeben. Davon sind für Lütgenhausen 0,64 ha Wohnbaufläche für die Eigenentwicklung bereitzustellen. Die Überprüfung der vorhandenen Baulücken hat nachfolgendes Ergebnis erbracht, welches in der Baulückenkarte dargestellt ist. Danach stehen 20 Bauplätze zur Zeit in Rhumspringe noch zur Verfügung, während die übrigen Baulücken als Hausgarten genutzt werden oder aus anderen Gründen nicht zur Verfügung stehen. Durch die 20 Bauplätze stehen der Gemeinde 1,54 ha Wohnbaufläche als Entwicklungsfläche zur Verfügung. Für die Eigenentwicklung werden bis zum Jahr 2010 6,51 ha Wohnbaufläche benötigt. Die 20 Bauplätze ergeben eine Bruttowohnbaufläche von $20 \times 770 \text{ m}^2 = 1,54 \text{ ha}$. Die unbeplante Wohnbaufläche hat eine Größe von 1,24 ha. Danach ergibt sich für Rhumspringe noch ein Restbedarf von 3,54 ha. Mit der dargestellten Wohnbaufläche von 2,94 ha wird der Restbedarf bis zum Jahr 2010 nicht ausgeschöpft.

Änderungsbereich

Die Gemeinde Rhumspringe hat die Wohnbauentwicklung in den vergangenen Jahren im Bereich der Schule betrieben. Dieser Bereich ist vollständig ausgenutzt und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Untereichsfeld an. Lediglich in südlicher Richtung ist noch eine Fläche zur Wohnbauentwicklung vorhanden. Diese Fläche wird vom Eigentümer nicht bereitgestellt, so daß sie nicht verfügbar ist. Auf die Darstellung als Wohnbaufläche will die Gemeinde nicht verzichten, da noch die Hoffnung besteht, in absehbarer Zeit die Fläche dennoch für die Bebauung bereitgestellt zu bekommen.

Für die mittelfristige Wohnbauentwicklung hatte die Gemeinde einen Bereich am Goldberg vorgesehen. Hierzu sind Bedenken von Seiten der Eigentümer wie auch vom Naturschutz vorgebracht worden, wodurch eine Bebauung in Frage gestellt wurde. Da die Gemeinde die Verwirklichung mittelfristig für den Goldberg nicht mehr sieht, wird auf die Darstellung verzichtet.

So verbleibt der Gemeinde nur eine Entwicklung für Wohnzwecke am südöstlichen Ortsrand in Verlängerung der Rosenstraße. Dieses Wohngebiet wird durch den landwirtschaftlichen Betrieb an der Tulpenstraße sowie durch den Fernsehumschalter eingegrenzt. Eine Wohnbauentwicklung von der vorhandenen Wohnbebauung an der Industriestraße ist durch die vorhandenen Anlagen nicht möglich. Außerdem muß der vorhandene Betrieb an der Industriestraße Berücksichtigung finden, wodurch eine Verlagerung der Wohnbaufläche nach Westen verhindert wird.

Zur Südostgrenze der Wohnbaufläche ist zur Gestaltung des Ortsrandes eine Grünfläche – Grünanlage dargestellt. Zum Nordosten wird auf die Ortsrandgestaltung durch die Darstellung einer Grünfläche verzichtet, da eine Erweiterung der Wohnbaufläche bis an den Wirtschaftsweg langfristig vorgesehen ist.

Die Fläche um den Fernsehumschalter ist als Grünfläche – Grünanlage dargestellt. Hier soll der Standort der Mastanlage in eine Grünanlage eingebettet werden.

Die beiden dargestellten Grünflächen – Grünanlage sind als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen. Diesbezüglich haben diese Flächen zusätzlich die Darstellung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ erhalten.

Die Erschließung ist über die Rosen- und Tulpenstraße möglich. Durch die Topographie wird es notwendig, das Schmutzwasser sowie das Regenwasser teilweise über die Nelkenstraße abzuleiten oder durch Pumpstation in Richtung Rosenstraße zu pumpen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Bereich als Vorsorgegebiet für Erholung und als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft – aufgrund des hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials dargestellt. Durch das kleinteilige Eigentum stellt die Fläche für die Landwirtschaft keine bedeutsamen Ertragseinbußen dar. Desweiteren wird durch die Aufwertung des Bodenwertes ein angemessener Ausgleich sichergestellt. Durch das geplante Wohngebiet wird das Vorsorgegebiet für Erholung nicht beeinträchtigt, zumal es am Rande liegt und keine störende Nutzung beinhaltet. Im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung soll sichergestellt werden, daß durch das Baugebiet Fußwege führen, die an das Wegenetz in der freien Landschaft angebunden sind. Auch sind öffentliche Grünflächen an die Fußwege innerhalb des Baugebietes vorzusehen, die den Erholungswert des Baugebietes steigern. Damit sind die Ziele der Regionalplanung berücksichtigt.

Natur und Landschaft

Das Gebiet der Änderung wird landwirtschaftlich als Acker sowie ein kleiner Teil als Obstwiese genutzt. Die vorhandenen Obstbäume prägen den Ortsrand.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen ist der Änderungsbereich wie folgt dargestellt.

Karte I: Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften
Acker- und Gartenbaubiotope
Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften
gering, Zieltyp V

Karte II: Wichtige Bereiche Landschaftsbild
Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes für das Landschaftserleben und Zieltypen
Wenig bis mäßig eingeschränkt - Zieltyp Erhalt / Verbesserung und eingeschränkt Zieltyp V Verbesserung
Strukturelemente mit verbessernder Wirkung auf die Raumstruktur und kulturhistorisch bedeutsame Elemente (Streu-) Obstwiesen, Obstbaumbestände mit besonderem Erlebniswert
Wichtige Bereiche Landschaftserleben – Beeinträchtigungen
visuelle Störfaktoren Hochspannungsleitung im Nahbereich

Karte III:	Wichtige Bereiche Boden Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes Eingeschränkt - Zieltyp Verbesserung Ackerflächen, geringes bis hohes Beeinträchtigungs- risiko durch Wassererosion und Verdichtung und hohes Be- einträchtigungsrisiko durch Schadstoffeintrag
Karte IVa:	Wichtige Bereiche Wasser – Teilaspekt Grundwasser Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Grund- wasser Wenig bis mäßig eingeschränkt - Zieltyp Erhalt / Ver- besserung Ackerflächen, Beeinträchtigungen bzw. Beein- trächtigungsrisiko der Grundwasserqualität durch Nitrat- eintrag mittel bis hoch
Karte IVb:	Wichtige Bereiche Oberflächengewässer Oberflächengewässer Im Änderungsbereich ist kein Oberflächengewässer vorhanden Ohne Darstellung
Karte IVc:	Wichtige Bereiche Wasser Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes – Teilaspekt Ge- bietsretention Eingeschränkt bis stark eingeschränkt - Zieltyp Verbes- serung / Wiederherstellung
Karte V:	Wichtige Bereiche Klima / Luft - Klimatope Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Zieltypen Eingeschränkt: Zieltyp vorrangig Verbesserung Bedarfsraum Wichtige Bereiche Klima / Luft - Klimatope Leistungsfähigkeit wenig eingeschränkt: Zieltyp Erhalt / Ver- besserung Kleine Ortslage / Stadtrand
Karte VI:	Einzelziele und Maßnahmen – Schutzgebiete und Schutz- objekte ausgewiesen Ohne Darstellung
Karte VII:	Einzelziele und Maßnahmen Landwirtschaft Allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft gem. Kapitel 8.6

Wie aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises hervorgeht, werden besonders wichtige bzw. empfindliche Bereiche für Natur und Landschaft nicht berührt. Dennoch stellt die Inanspruchnahme der Fläche für die Bebauung einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Wie bereits dargelegt, benötigt die Gemeinde für die Eigenentwicklung weitere Wohnbaufläche, so daß der Eingriff unabwendbar und somit auszugleichen ist.

Eingriffsbewertung

Das Änderungsgebiet wird vorwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Die Ausnahme bildet eine Obstwiese im westlichen Teil des Änderungsbereiches. Die Obstwiese wird durch die Grünfläche am Südrand des Änderungsbereiches und die Grünfläche um den Fernsehumschalter ausgeglichen. Der Eingriff in das Ackerland durch Straßen und Wohnbebauung wird gering gehalten, da nicht mit einer verdichteten Bebauung zu rechnen ist. Die ortstypische Bauform ist das Einzelhaus mit einer Grundflächenzahl von ca. 0,3. Dieser Eingriff wird durch das Gartenland (70 %) mit Baum- und Strauchbepflanzung ausgeglichen. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches sind nicht notwendig.

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist auf der Basis einer Bilanz der Nachweis für den Ausgleich zu führen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Wohnbaufläche mit Trinkwasser wird durch die EEW sichergestellt. Von der EEW wird darauf hingewiesen, daß eine Versorgung nur bis zu einer Höhe von 185 m ü NN sichergestellt werden kann. Das geplante Baugebiet entwickelt sich jedoch in eine Höhe von über 185 bis 196 m ü NN. Um eine ausreichende Versorgung sicherzustellen, muß eine zentrale oder hausinterne Druckerhöhungsanlage vorgesehen werden. Dies ist auf der Ebene des Bebauungsplanes abzuklären.

Das anfallende Schmutzwasser wird über den örtlichen Schmutzwasserkanal der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Eller Rhume zugeleitet. Die Kläranlage ist durch Erweiterungsmaßnahmen in ihrer Kapazität und Reinigungsleistung erweitert worden und kann das vermehrt anfallende Schmutzwasser ordnungsgemäß reinigen.

Das von den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser kann nicht ungehindert abgeleitet werden. Hier stehen der Gemeinde bzw. Samtgemeinde verschiedene Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung offen. Um der weiterführenden Bauleitplanung nicht vorzugreifen, muß lediglich gewährleistet werden, daß aus dem Baugebiet nicht mehr Regenwasser abgeleitet wird als bei der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung. Somit wird es erforderlich, auf der Ebene des Bebauungsplanes eine Regenwasserversickerung oder eine Regenwasserrückhaltung zentral oder dezentral festzusetzen.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Wassermenge in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise zur Verfügung zu stellen. Dieser Mindestlöschbedarf zur Sicherstellung des Grundschutzes ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach den Technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu ermitteln. Von der Gemeinde ist jeweils zu prüfen, ob über den Grundschutz (Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko) hinausgehender

Objektschutz (Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko) erforderlich wird.

Die Baugrundstücke müssen so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder einen solchen Zugang zu ihr haben, dass der von den baulichen Anlagen ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungslöschgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sind.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EAM - Göttingen sichergestellt.

Immissionsschutz

Das geplante Wohngebiet hat einen Abstand zum Gewerbegebiet im Südwesten von mindestens 160 m und zu dem landwirtschaftlichen Betrieb an der Tulpenstraße von mindestens 100 m. Die gewerbliche Entwicklung ist mit einer Grünfläche in östlicher Richtung abgegrenzt, so daß davon ausgegangen wird, daß Erweiterungen nur in südliche Richtung erfolgen werden. Aufgrund des Abstandes sind Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.

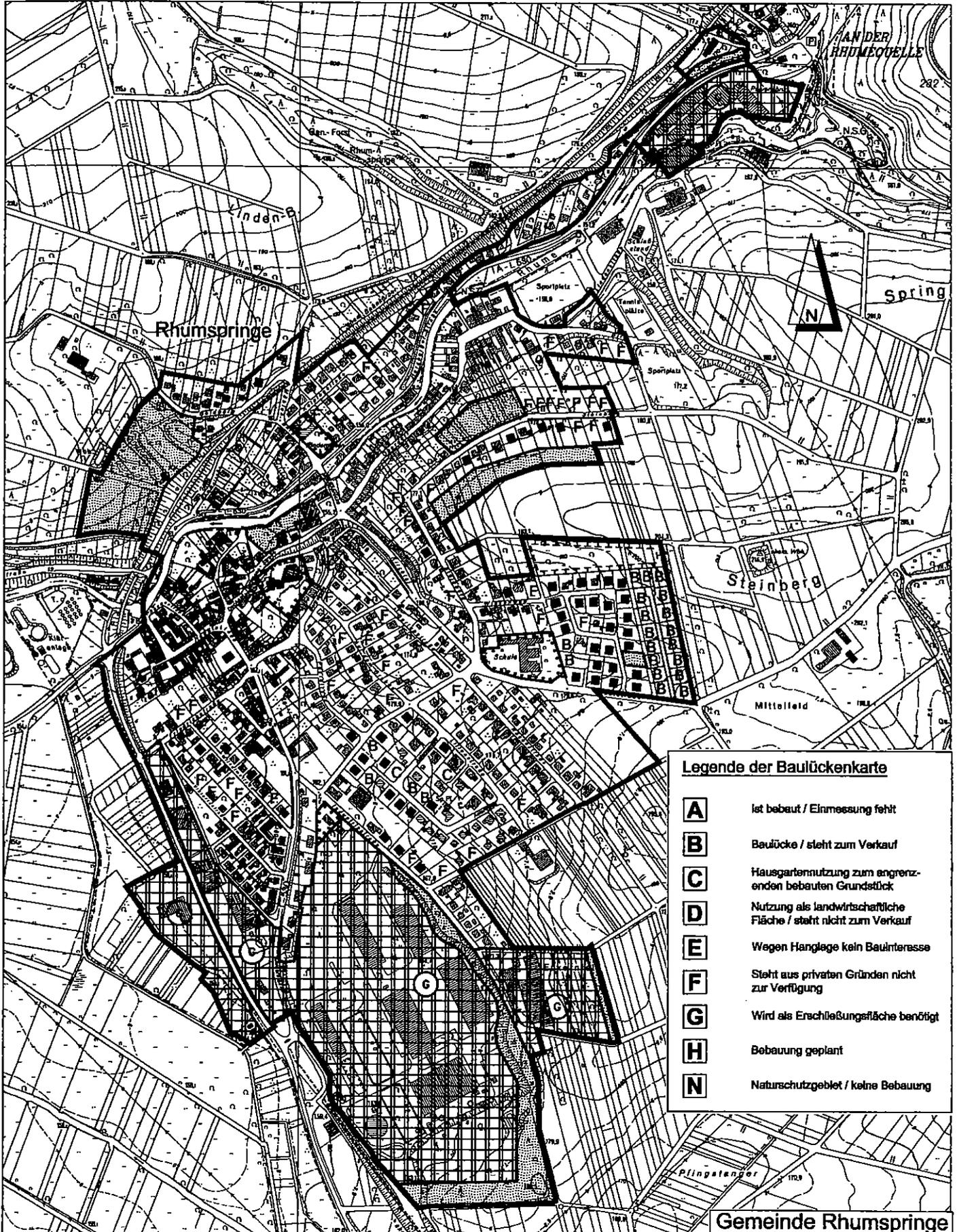
Der landwirtschaftliche Betrieb ist bereits durch die vorhandene Wohnbebauung im Norden und Westen in seiner Bewirtschaftung eingeschränkt. Durch das geplante Wohngebiet wird diese Einschränkung nicht verändert. Es wird davon ausgegangen, daß aufgrund des Abstandes keine Nutzungskonflikte auftreten werden.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung hat die Samtgemeinde die Landwirtschaftskammer beauftragt, bezüglich des landwirtschaftlichen Betriebes eine Sonderbeurteilung durchzuführen. Mit Schreiben vom 15. August 2001 teilte die Landwirtschaftskammer mit, daß nunmehr aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

Hinweise

Von der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, daß landwirtschaftliche Wege von der Planung betroffen und vom landwirtschaftlichen Verkehr stark genutzt werden. Ein uneingeschränkter landwirtschaftlicher Verkehr muß auch weiterhin gesichert bleiben.

Baulückenkarte



Gemeinde Rollshausen

Regionalplanung

Die Gemeinde Rollshausen ist der Samtgemeinde Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde im Rahmen des Flächennutzungsplanes eine Entwicklung zur Erhaltung der Einwohnerzahl erhalten haben. Für die bauliche Entwicklung hat die Gemeinde Rollshausen einen Bedarf von 3,39 ha Wohnbaufläche ermittelt bekommen. Zur Zeit stehen noch Bauflächen im Baugebiet „Warteweg Nord“ zur Verfügung.

Ortschaft Rollshausen

Änderungsbereich 1

Die Ortschaft Rollshausen hat bis vor wenigen Jahren einen Gleisanschluß durch die Deutsche Bahn AG besessen. Nachdem die Bahnlinie aufgegeben und das Gleis abgebaut worden ist, stehen die Gebäude sowie die Bahnflächen für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung. Die Deutsche Bahn AG hat inzwischen die Fläche entwidmet, so daß die Samtgemeinde nun über die Fläche eine Planaussage treffen kann. Da die Fläche von der Ziegeleistraße erschlossen ist und ein Teil durch Bebauung genutzt ist, soll die Fläche baulich genutzt werden und eine gemischte Nutzung erhalten.

Die dargestellte gemischte Baufläche hat eine Größe von 1,28 ha. Die Baufläche wird gewerblich genutzt und stellt keinen Ersatz für die Wohnbauentwicklung dar. Hier sollen nichtstörende Handwerksbetriebe, die sich in der Ortslage nicht mehr erweitern können, eine Entwicklungsfläche erhalten.

Mit dieser Maßnahme werden vorhandene bauliche Anlagen und die erschlossene Fläche einer neuen Nutzung zugeführt

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen ist der Änderungsbereich ohne besondere Darstellung.

Natur und Landschaft

Die ehemalige Bahnhoffläche wird teils gewerblich, teils als Grünfläche genutzt. Diese Nutzung hat sich durch die Aufgabe der Gleisstraße in den vergangenen Jahren ergeben.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen ist der Bereich wie folgt dargestellt.

Karte I:	Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften
	Siedlungen, bebaute Bereiche, Einzelbauten, Entsorgungsanlagen
	Siedlungsfläche mit geringem Anteil an vegetationsbestimmten Flächen und Strukturen
	Acker und Gartenbaubiotope
	Acker geringer Bedeutung
	Gebüsche und Kleingehölze

	Einzelbaum, Baumgruppe, kleinflächiger Gehölzbestand mittlerer Bedeutung
Karte II:	Wichtige Bereiche Landschaftsbild Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes für das Landschaftserleben und Zieltypen Ohne Darstellung Raumtypen Ohne Darstellung Beeinträchtigungen Ohne Darstellung
Karte III:	Wichtige Bereiche Boden Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes Eingeschränkt bis stark eingeschränkt - Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung Siedlungsflächen, mittleres bis hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Verlust sämtlicher Bodenfunktionen bei Versiegelung (40-70%) und durch Schadstoffeintrag
Karte IVa	Wichtige Bereiche Wasser – Teilaspekt Grundwasser Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes – Teilaspekt Grundwasser Nicht oder wenig eingeschränkt - Zieltyp Erhalt Grünlandgebiete (und Obstwiesen), geringe bis mittlere Beeinträchtigungen bzw. Beeinträchtigungsriskien der Grundwasserqualität, überwiegend Schutzfunktion Eingeschränkt bis stark eingeschränkt – Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung Siedlungsflächen mit hohen bis sehr hohen Beeinträchtigungsriskien bzw. Beeinträchtigungen von Quantität und Qualität durch geringen bis hohen Versiegelungsgrad (<70%) und sehr hohes Nitrat-/Schadstoffeintragsrisiko Beeinträchtigungen Bereiche hoher – sehr hoher Versiegelung Siedlungsfläche mit 40 % - 70 % Versiegelung Wichtige Bereiche Grundwasser Wasserschutzgebiete / Schutzwirkung der Deckschichten Schutzwirkung der Deckschichten - mittel
Karte IVb:	Wichtige Bereiche Oberflächengewässer Im Änderungsbereich ist kein Oberflächengewässer vorhanden
Karte IVc:	Wichtige Bereiche Wasser Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes – Teilaspekt Gebietsretention

Eingeschränkt bis stark eingeschränkt – Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Fließgewässer- und Gebietsretention
Beeinträchtigungen
Mittel versiegelte Siedlungsflächen (Versiegelungsgrad 30 % - 70 %)

- Karte V: Wichtige Bereiche Klima / Luft - Klimatope
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Zieltypen
Wenig bis mäßig eingeschränkt: Zieltyp Erhalt / Verbesserung
Ausgleichsraum
Beeinträchtigungen
Lineare Belastungsquellen
Straßenverkehr
DTV-Wert: 1000 - 4000
Belastungsintensität: vorhanden
Wichtige Bereiche Klima / Luft - Klimatope
Leistungsfähigkeit wenig eingeschränkt: Zieltyp Erhalt / Verbesserung
Kleine Ortslage / Stadtrand
- Karte VI: Einzelziele und Maßnahmen - Schutzgebiete und Schutzobjekte
Ohne Darstellung
- Karte VII: Einzelziele und Maßnahmen
Siedlung, Industrie, Gewerbe
allgemeine Anforderungen an Siedlungen gem. Kapitel 8.3

Der Änderungsbereich ist Teil der bebauten Ortslage. Gemäß § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, da bereits der Eingriff in den Naturhaushalt zulässig war.

Das Änderungsgebiet bildet den Ortsrand. Hier soll eine Ortsrandbegrünung gesichert werden, zumal die Freihaltung der Bahntrasse nicht mehr notwendig ist.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der gemischten Baufläche mit Trinkwasser wird durch die EEW sichergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Ziegeleistraße der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Seeburger See in Rollshausen zugeleitet.

Der Abwasserverband Seeburger See bittet um frühzeitige Beteiligung bei der Aufstellung der Bebauungspläne, damit die jeweilige Kanalvorflut überprüft werden kann.

Das anfallende Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen wird über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet. Für die zusätzliche Versiegelung sollte im Rahmen der Möglichkeiten eine Regenwasserbewirtschaftung (Regenwasserrückhaltung) angestrebt werden.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Wassermenge in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise zur Verfügung zu stellen. Dieser Mindestlöschbedarf zur Sicherstellung des Grundschutzes ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach den Technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu ermitteln. Von der Gemeinde ist jeweils zu prüfen, ob über den Grundschutz (Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko) hinausgehender Objektschutz (Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko) erforderlich wird.

Die Baugrundstücke müssen so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder einen solchen Zugang zu ihr haben, dass der von den baulichen Anlagen ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungslöschgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sind.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EAM - Göttingen sichergestellt. Innerhalb des Änderungsgebietes befindet sich eine Trafostation der EAM.

Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

Ortschaft Germershausen

Änderungsbereich 2

Die Ortschaft Germershausen hat für die Wohnbauentwicklung noch einzelne Bauplätze an der Seulinger Straße. Diese sichern den Bedarf für 1 bis 2 Jahre. Im Südosten der Ortslage hat sich am Ortsrand in einem Dorfgebiet Kleingewerbe entwickelt, welches eine Erweiterung in östlicher Richtung benötigt. Die gemischte Baufläche hat eine Größe von 0,74 ha.

Die dargestellte gemischte Baufläche ist durch die Straße Im Vordorf erschlossen, auch wenn die Fläche nicht an diese Straße heranreicht. Der überörtliche Verbindungsweg, der im Osten an das Änderungsgebiet angrenzt, soll nicht für die Erschließung genutzt werden. Aus städtebaulicher Sicht stellt die gemischte Baufläche eine Abrundung der Ortslage dar, die jedoch nur der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben sollte. Wohngebäude sollen in der zweiten Baureihe wegen der mangelnden Erschließung vermieden werden. Diese Zielsetzung ist durch eine gewerbliche Baufläche eher zu erreichen, doch wirft diese dann Fragen der Erschließung und des Immissionsschutzes auf. So wird eine gemischte Baufläche dargestellt mit der Zielsetzung, diese von der Wohnnutzung freizuhalten.

Mit der Maßnahme dient diese Fläche nur den dort ansässigen Betrieben zur Erweiterung der gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung. Für die Wohnbauentwicklung ist die Fläche nicht von Bedeutung.

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen ist der Bereich teils ohne Darstellung und teils als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials dargestellt. Durch die Kleinteiligkeit der Grundstücke und die vorhandene Nutzung wird kein wertvolles Acker- und Wiesenland aufgegeben. Die Flächen dienen den angrenzenden Hofflächen und werden weitgehend als Abstellfläche genutzt.

Natur und Landschaft

Die dargestellte gemischte Baufläche liegt am südöstlichen Ortsrand und wird weitgehend als Hof - und Stellfläche genutzt. Entlang der Ostgrenze zum überörtlichen Verbindungsweg hin besteht eine Baum- und Strauchhecke, die erhalten werden soll.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen ist der Bereich wie folgt dargestellt.

- Karte I:
- Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften
 - Siedlungen, bebaute Bereiche, Einzelbauten, Entsorgungsanlagen
 - Siedlungsflächen mit mittlerem Anteil an vegetationsbestimmten Flächen und Strukturen
 - Acker- und Gartenbaubiotope
 - Acker geringer Bedeutung
- Karte II:
- Wichtige Bereiche Landschaftsbild
 - Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes für das Landschaftserleben und Zieltypen
 - Eingeschränkt - Zieltyp Verbesserung
 - Raumtypen
 - Ohne Darstellung
 - Beeinträchtigungen
 - Ohne Darstellung
- Karte III:
- Wichtige Bereiche Boden
 - Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
 - Eingeschränkt - Verbesserung
 - Ackerflächen, geringes bis hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Wassererosion und Verdichtung und hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Schadstoffeintrag
 - Eingeschränkt bis stark eingeschränkt - Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung
 - Siedlungsflächen, mittleres bis hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Verlust sämtlicher Bodenfunktionen bei Versiegelung (40-70%) und durch Schadstoffeintrag

- Karte IVa: Wichtige Bereiche Wasser – Teilaspekt Grundwasser
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Grundwasser
Nicht oder wenig eingeschränkt - Zieltyp Erhalt
Grünlandgebiete (und Obstwiesen), geringe bis mittlere Beeinträchtigungen bzw. Beeinträchtigungsrisiken der Grundwasserqualität, überwiegend Schutzfunktion
Wenig bis mäßig eingeschränkt – Zieltyp Erhalt / Verbesserung
Ackerfläche, Beeinträchtigungen bzw. Beeinträchtigungsrisiko der Grundwasserqualität durch Nitrat- eintrag mittel bis hoch
Eingeschränkt bis stark eingeschränkt – Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung
Siedlungsflächen mit hohen bzw. sehr hohen Beeinträchtigungsrisiken bzw. Beeinträchtigungen von Quantität und Qualität durch geringen bis hohen Versiegelungsgrad (<-70%) und sehr hohes Nitrat / - Schadstoffeintragsrisiko
Beeinträchtigungen
Bereiche hoher – sehr hoher Versiegelung
Siedlungsfläche mit 40 % - 70 % Versiegelung
Wichtige Bereiche Grundwasser
Wasserschutzgebiete / Schutzwirkung der Deckschichten
Schutzwirkung der Deckschichten - mittel
- Karte IVb: Wichtige Bereiche Oberflächengewässer
Oberflächengewässer
Im Änderungsbereich ist kein Oberflächengewässer vorhanden.
- Karte IVc: Wichtige Bereiche Wasser
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes – Teilaspekt Gebietsretention
Eingeschränkt bis stark eingeschränkt - Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes – Teilaspekt Fließgewässer- und Gebietsretention
Mittel versiegelte Siedlungsflächen
(Versiegelungsgrad 30 % - 70 %)
- Karte V: Wichtige Bereiche Klima / Luft - Klimatope
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Zieltypen
Wenig bis mäßig eingeschränkt: Zieltyp Erhalt/ Verbesserung
Ausgleichsraum / Bedarfsraum
Beeinträchtigungen
Lineare Belastungen
Straßenverkehr

DTV-Wert: 1000 - 4000
Belastungsintensität: vorhanden
Wichtige Bereiche Klima / Luft - Klimatope
Leistungsfähigkeit wenig eingeschränkt: Zieltyp Erhalt / Verbesserung
Kleine Ortslage / Stadtrand
Ausgleichsraum
Leistungsfähigkeit wenig eingeschränkt: Zieltyp Erhalt / Verbesserung
Beckenlagen (Moringer Becken)

Karte VI: Einzelziele und Maßnahmen - Schutzgebiete und Schutzobjekte
Ohne Darstellung

Karte VII: Einzelziele und Maßnahmen
Siedlung, Industrie, Gewerbe
Erhalt des innerörtlichen / siedlungsnahen Freiraums bzw. Parks besonders wichtig, Förderung naturnaher und kulturhistorischer Elemente
allgemeine Anforderungen an Siedlungen gem. Kapitel 8.3
Landwirtschaft
Allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft gem. Kapitel 8.6

Wie aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises hervorgeht, werden besonders wichtige oder empfindliche Bereiche für Natur und Landschaft nicht berührt.

Eingriffsbewertung

Wie aus der Nutzungsdarstellung hervorgeht, werden die Grundstücke mehr oder weniger als Hoffläche für die Bebauung an der Straße „Im Vordorf“ genutzt. Daraus ist ableitbar, daß auch eine Bebauung einzelner Grundstücke in dem dargestellten Änderungsbereich nach § 34 BauGB möglich ist. Soweit die Ortsrandbepflanzung erhalten bleibt, wird durch eine Bebauung durch Nebengebäude das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich geändert. Es wird davon ausgegangen, daß durch die Darstellung der gemischten Baufläche keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der gemischten Baufläche mit Trinkwasser wird von der EEW von der Straße Im Vordorf sichergestellt.

Das zusätzlich anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße Im Vordorf der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Seeburger See in Rollshausen zugeleitet. Diese Anlage ist ausreichend dimensioniert, um den erhöhten Schmutzwasseranfall zu reinigen.

Der Abwasserverband Seeburger See bittet um frühzeitige Beteiligung bei der Aufstellung der Bebauungspläne, damit die jeweilige Kanalvorflut überprüft werden kann.

Das anfallende Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen kann nicht ungehindert abgeleitet werden. Hier stehen der Gemeinde bzw. Samtgemeinde verschiedene Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung offen. Um der weiterführenden Bauleitplanung nicht vorzugreifen, muß lediglich gewährleistet werden, daß aus dem Baugebiet nicht mehr Regenwasser pro Zeiteinheit abgeleitet wird als bei der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung. Damit wird es erforderlich, auf der Ebene des Bebauungsplanes eine Regenwasserversickerung oder eine Regenwasserrückhaltung zentral oder dezentral festzusetzen.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Wassermenge in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise zur Verfügung zu stellen. Dieser Mindestlöschbedarf zur Sicherstellung des Grundschutzes ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach den Technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu ermitteln. Von der Gemeinde ist jeweils zu prüfen, ob über den Grundschutz (Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko) hinausgehender Objektschutz (Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko) erforderlich wird.

Die Baugrundstücke müssen so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder einen solchen Zugang zu ihr haben, dass der von den baulichen Anlagen ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungslöschgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sind.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EAM - Göttingen sichergestellt.

Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

Gemeinde Rüdershausen

Regionalplanung

Die Gemeinde Rüdershausen ist der Samtgemeinde Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde im Rahmen des Flächennutzungsplanes eine Entwicklung zur Erhaltung der Einwohnerzahl erhalten haben. Für die bauliche Entwicklung hat die Gemeinde Rüdershausen mit 999 Ew. (1999) einen Bedarf von 3,39 ha Wohnbauland ermittelt bekommen. Die Überprüfung der Baulücken hat nachfolgendes Ergebnis gebracht, welches in der Baulückenkarte dargestellt ist. Danach stehen der Gemeinde Rüdershausen 9 Bauplätze zur Bebauung zur Verfügung, während die übrigen Baulücken aus verschiedenen Gründen nicht zur Verfügung gestellt werden. Die 9 Bauplätze ergeben ein Bruttowohnbauland von 0,69 ha. Damit kann die Baulandnachfrage nur noch für 1 - 2 Jahre gedeckt werden. Um jedoch keinen Engpaß in der Baulandbereitstellung zu erhalten, wird eine weitere Wohnbaufläche mit 1,24 ha dargestellt, wodurch der Baulandbedarf für weitere 4 Jahre gedeckt ist. Mit der dargestellten Wohnbaufläche bleibt die Gemeinde Rüdershausen unter dem ermittelten Bedarf für das Jahr 2010.

Änderungsbereich

Die Ortslage von Rüdershausen wird im Norden durch die Rhumeaue begrenzt, die eine bauliche Entwicklung in nördliche Richtung nicht zuläßt. Im Osten befinden sich die Gewerbegebiete, die eine Wohnentwicklung im Nahbereich ausschließen. Der südliche Ortsrand ist durch Neubaugebiete geprägt, die eine Erweiterung nicht ausschließen. Hier steigt das Gelände stark an, was zu hohen Baukosten führt und nicht für alle Generationen zum Wohnen geeignet erscheint. Im Südwesten der Ortslage befindet sich ein Gewerbegebiet mit einem Baubetrieb, wodurch eine Wohnbauentwicklung südwestlich der Sportplatzfläche auch verhindert wird. Im Westen der Ortslage wurden die letzten Wohnbauflächenenerweiterungen vorgenommen, die an einem verfüllten Bereich enden. Auf eine Erweiterung in westlicher Richtung wurde aufgrund der Hanglage und der starken Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verzichtet. Im Bereich zwischen K 107 und Rhumeaue sollte die Ortslage nicht nach Westen ausgedehnt werden, zumal sich an der Kreisstraße eine landwirtschaftliche Betriebsstelle befindet. Unter Berücksichtigung der dargestellten Gesichtspunkte ist eine Erweiterung der Wohnbaufläche im Süden der Ortslage städtebaulich sinnvoll.

Auf eine Wohnbauflächenentwicklung westlich des Klußweges wird aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes und aus Wirtschaftlichkeitsgründen verzichtet.

Der verlängerte Klußweg stellt sich als Hohlweg dar und führt zu einer Kapelle. Der Hohlweg soll erhalten werden und ist aus dem Änderungsbereich ausgenommen worden. Die geplante Wohnbauentwicklung konzentriert sich auf die dargestellte Wohnbaufläche östlich des Klußweges. Entlang der Süd- und Ostgrenze der Wohnbaufläche muß die Ortsrandgestaltung als Pflanzstreifen innerhalb der Bauplätze festgesetzt werden. Der angrenzende Bereich wird mittel- bis langfristig auch der Wohnbauentwicklung zugeführt.

Die Erschließung der Wohnbaufläche erfolgt über eine Wohnstraße, die von der Straße Klußweg in östliche Richtung abzweigt. Dabei muß der Hohlweg unverändert erhalten bleiben. Lediglich dem landwirtschaftlichen Verkehr bleibt der Hohlweg geöffnet.

Der Änderungsbereich grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Untereichsfeld an. Durch die angrenzende Darstellung der Wohnbaufläche steht die Flächennutzungsplanänderung nicht im Widerspruch zur Landschaftsschutzverordnung. Lediglich die Erschließung der Wohnbaufläche soll über den Klußweg geführt werden. Die Straße ist ausgebaut und bedarf zum Zwecke der Erschließung keiner Erweiterung.

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen ist der Bereich als Vor-sorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund eines hohen, natürlichen, standortgebundenen land-wirtschaftlichen Ertragspotentials dargestellt. Durch die Kleinteiligkeit der Grundstücke stellt die Wohnbauentwicklung keine Beeinträchtigung der Landwirtschaft in diesem Bereich dar.

Der Änderungsbereich wird durch eine 20 kV Elt-Freileitung der EAM berührt. Im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung sind die erforderlichen Sicherheitsabstände zu berücksichtigen.

Durch das Änderungsgebiet verläuft die Trinkwassertransportleitung der EEW. Im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung ist die Leitung mit ihrem Sicherheitsstreifen zu berücksichtigen.

Natur und Landschaft

Die geplante Wohnbaufläche liegt am südlichen Ortsrand. Die Fläche östlich des Klußweges wird landwirtschaftlich als Acker genutzt, während die Fläche westlich des Klußweges landwirtschaftlich als Wiese genutzt wird. Am Südrand außerhalb des Änderungsbereiches steht eine Kapelle mit einem Naturdenkmal. Der Klußweg stellt sich im südlichen Abschnitt als Hohlweg dar mit einem dichten Randbewuchs. Der Weg mit seinem Randbewuchs ist zu erhalten und darf durch die Wohnbebauung nicht in seinem Bestand gefährdet werden. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen ist der Bereich wie folgt dargestellt.

Karte I:	Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften Siedlungen, bebaute Bereiche, Einzelbauten, Entsorgungs- anlagen Aufglockerte Siedlungsfläche (Wohn-, Gewerbe-, Ver- kehrs-, Sport- und Freizeitfläche) mit hohem Anteil an vege- tationsbestimmten Flächen und Strukturen Acker- und Gartenbaubiotope Acker geringer Bedeutung Gebüsche und Kleingehölze Einzelbaum, Baumgruppe, kleinflächiger Gehölzbestand sehr hoher bis hoher Bedeutung
Karte II:	Wichtige Bereiche Landschaftsbild Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes für das Land- schaftserleben und Zieltypen Nicht oder eingeschränkt - Zieltyp Erhalt Raumtypen Erlebniswirksame Raumtypen Bachau (Flüsse, Bäche II. und III. Ordnung) Beeinträchtigungen Ohne Darstellung

- Karte III:
- Wichtige Bereiche Boden
 - Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
 - Eingeschränkt - Zieltyp Verbesserung
 - Ackerflächen, geringes bis hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Wassererosion und Verdichtung und hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Schadstoffeintrag
 - Eingeschränkt bis stark eingeschränkt – Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung
 - Ackerflächen, geringes bis hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Verlust sämtlicher Bodenfunktionen bei Versiegelung (40-70%) und durch Schadstoffeintrag
- Karte IVa:
- Wichtige Bereiche Wasser – Teilaspekt Grundwasser
 - Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Grundwasser
 - Wenig bis mäßig eingeschränkt - Zieltyp Erhalt / Verbesserung
 - Ackerfläche, Beeinträchtigungen bzw. Beeinträchtigungsrisiko der Grundwasserqualität durch Nitratreintrag mittel bis hoch
 - Eingeschränkt bis stark eingeschränkt – Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung
 - Siedlungsflächen mit hohen bis sehr hohen Beeinträchtigungsrisiken bzw. Beeinträchtigungen von Quantität und Qualität durch geringen bis hohen Versiegelungsgrad (<-70%) und sehr hohes Nitrat-/Schadstoffeintragsrisiko
 - Beeinträchtigungen
 - Bereiche hoher - sehr hoher Versiegelung
 - Siedlungsfläche mit 40 % - 70 % Versiegelung
 - Wichtige Bereiche Grundwasser
 - Wasserschutzgebiete / Schutzwirkung der Deckschichten
 - Schutzwirkung der Deckschichten - mittel
- Karte IVb:
- Wichtige Bereiche Oberflächengewässer
 - Oberflächengewässer
 - Im Änderungsbereich ist kein Oberflächengewässer vorhanden
- Karte IVc:
- Wichtige Bereiche Wasser
 - Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Gebietsretention
 - Eingeschränkt bis stark eingeschränkt – Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung
 - Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Fließgewässer- und Gebietsretention
 - Beeinträchtigungen
 - Mittel versiegelte Siedlungsflächen (Versiegelungsgrad 30 % - 70 %)

- Karte V: Wichtige Bereiche Klima / Luft - Klimatope
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Zieltypen
Wenig bis mäßig eingeschränkt: Zieltyp Erhalt / Verbesserung
Ausgleichsraum / Bedarfsraum
Wichtige Bereiche Klima /Klima -Klimatope
Leistungsfähigkeit wenig eingeschränkt: Zieltyp Erhalt/ Verbesserung
Kleine Ortslage / Stadtrand
Ausgleichsraum
Leistungsfähigkeit wenig eingeschränkt: Zieltyp Erhalt
Klima kleiner Waldparzellen
- Karte VI: Einzelziele und Maßnahmen - Schutzgebiete und Schutzobjekte
Ohne Darstellung
- Karte VII: Einzelziele und Maßnahmen
Siedlung, Industrie, Gewerbe
allgemeine Anforderungen an Siedlungen gem. Kapitel 8.3
Landwirtschaft
Allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft gem. Kapitel 8.6
Maßnahmen zur Sicherung der kulturlandschaftlichen Charakteristik / Offenhalten v.a. des Grünlandbereiches vor- dringlich
Forstwirtschaft
Erhalt und Erhöhung des Laubwaldes

Wie aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises hervorgeht, werden besonders wichtige bzw. empfindliche Bereiche für Natur und Landschaft nicht berührt. Dennoch stellt die Inanspruchnahme der Fläche für die Bebauung einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Wie bereits dargelegt, benötigt die Gemeinde weitere Baufläche für die Eigenentwicklung, so daß der Eingriff unvermeidbar und somit auszugleichen ist. Durch die Erhaltung des Klußweges wird der Eingriff minimiert.

Eingriffsbewertung

Die geplante Wohnbaufläche greift in Ackerland ein. Bei einer Einzelhausbebauung mit einem Versiegelungsgrad von ca. 30 % plus Verkehrsfläche ist der Ausgleich durch Aufwertung des Gartenlandes mit Bepflanzung und Bepflanzung des Ortsrandes innerhalb des Gebietes möglich.

Damit ist der Ausgleich für den vorgesehenen Eingriff innerhalb des Änderungsgebietes sichergestellt.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Wohnbaufläche mit Trinkwasser wird durch die EEW sichergestellt.

Von der EEW wird darauf hingewiesen, daß eine Versorgung des Plangebietes aus dem Versorgungsnetz möglich ist. Bedingt durch die Höhenlage dieses Gebietes sind aber besondere technische Maßnahmen durchzuführen, um einen den Regeln der Technik entsprechenden Wasserdruck vorhalten zu können. Außerdem wird darauf hingewiesen, daß durch das Plangebiet auf dem in Ost-West-Richtung verlaufenden Weg zwei überörtliche Wassertransportleitungen der Nennweite 400 mm und 200 mm verlegt wurden. Bestandspläne werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt. Eine Umlegung dieser Leitungen ist nicht möglich.

Das anfallende Schmutzwasser wird über das örtliche Schmutzwasserkanalnetz der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Eller Rhume in Rhumspringe zugeführt. Diese Anlage ist so ausgelegt, daß sie die zusätzlichen Schmutzwassermengen ordnungsgemäß reinigen kann.

Das anfallende Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen kann nicht ungehindert abgeleitet werden. Hier stehen der Gemeinde bzw. Samtgemeinde verschiedene Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung offen. Um der weiterführenden Bauleitplanung nicht vorzugreifen, muß lediglich gewährleistet werden, daß aus dem Baugebiet nicht mehr Regenwasser pro Zeiteinheit abgeleitet wird als bei der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung. Damit wird es erforderlich, auf der Ebene des Bebauungsplanes eine Regenwasserversickerung oder eine Regenwasserrückhaltung, zentral oder dezentral, festzusetzen.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Wassermenge in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise zur Verfügung zu stellen. Dieser Mindestlöschbedarf zur Sicherstellung des Grundschutzes ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach den Technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu ermitteln. Von der Gemeinde ist jeweils zu prüfen, ob über den Grundschutz (Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko) hinausgehender Objektschutz (Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko) erforderlich wird.

Die Baugrundstücke müssen so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder einen solchen Zugang zu ihr haben, dass der von den baulichen Anlagen ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungslöschgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sind.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird von der EAM - Göttingen sichergestellt.

Immissionsschutz

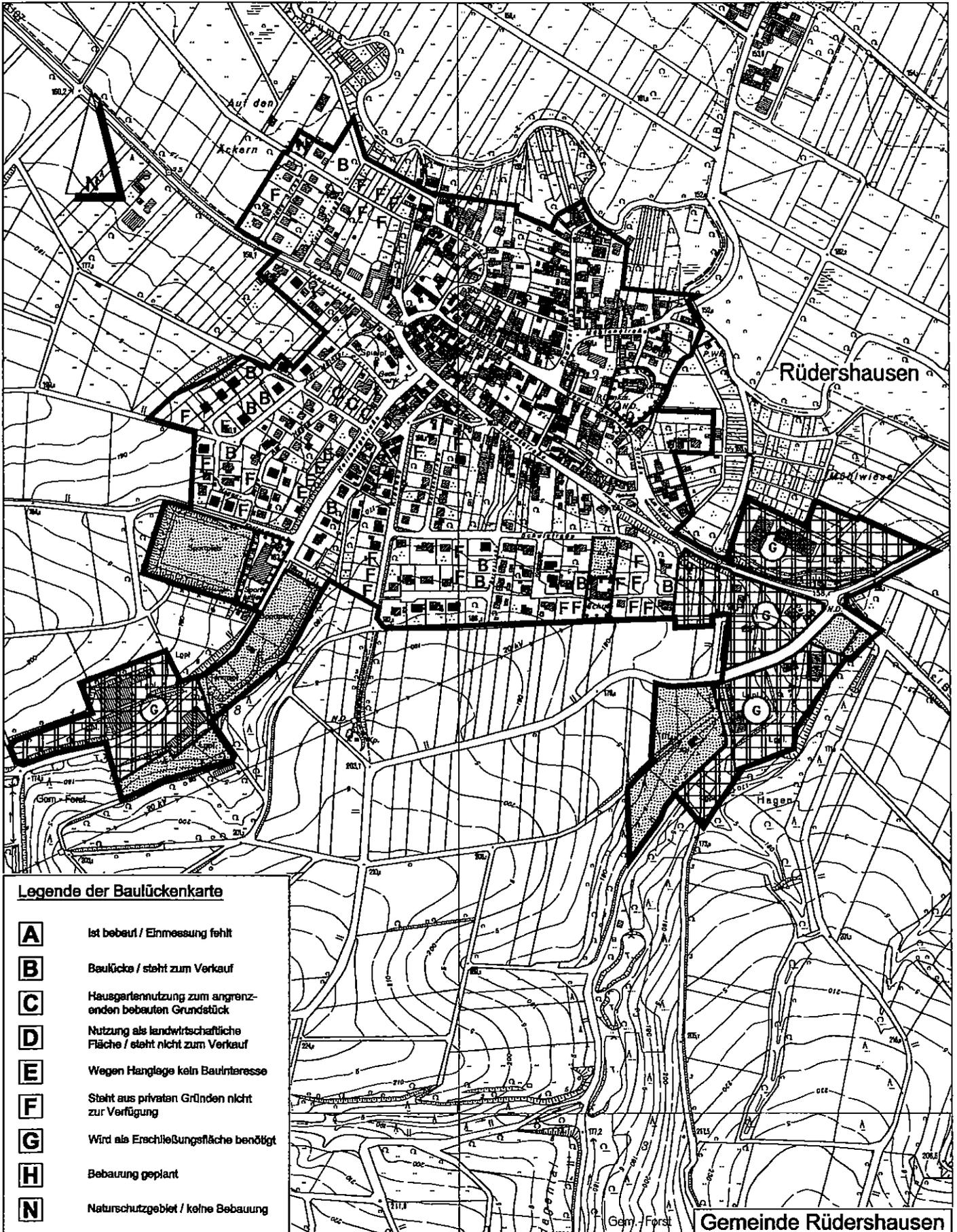
Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf. Die nordwestlich des Baugebietes liegende Sportfläche ist durch ein Waldstück und einen erheblichen Niveauunterschied vom Wohngebiet getrennt. Dadurch sind unzulässige Lärmbelastungen ausgeschlossen.

Im Abstand von ca. 150 m südwestlich der Wohnbaufläche befindet sich ein Gewerbegebiet in dem 1998 eine Brecheranlage genehmigt wurde. Der Betrieb wurde inzwischen aufgegeben und die Anlagen zum Teil veräußert. Im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung muß ein Nachweis erbracht werden, in welchem Umfang der Betrieb wieder aufgenommen oder weitergeführt werden soll.

Hinweise

Von der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, daß landwirtschaftliche Wege von der Planung betroffen und vom landwirtschaftlichen Verkehr stark genutzt werden. Ein uneingeschränkter landwirtschaftlicher Verkehr muß auch weiterhin gesichert bleiben.

Baulückenkarte



- Karte II: Wichtige Bereiche Landschaftsbild
Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes für das Landschaftserleben und Zieltypen
Wenig bis mäßig eingeschränkt - Zieltyp Erhalt / Verbesserung
Raumtypen
Ohne Darstellung
Beeinträchtigungen
Ohne Darstellung
- Karte III: Wichtige Bereiche Boden
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
Eingeschränkt - Zieltyp Verbesserung
Ackerflächen, geringes bis hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Wassererosion und Verdichtung und hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Schadstoffeintrag
Eingeschränkt bis stark eingeschränkt – Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung
Ackerflächen, geringes bis hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Verlust sämtlicher Bodenfunktionen bei Versiegelung (40% - 70%) und durch Schadstoffeintrag
- Karte IVa: Wichtige Bereiche Wasser – Teilaspekt Grundwasser
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Grundwasser
Wenig bis mäßig eingeschränkt - Zieltyp Erhalt / Verbesserung
Ackerfläche, Beeinträchtigung bzw. Beeinträchtigungsrisiko der Grundwasserqualität durch Nitrateintrag mittel bis hoch
Eingeschränkt bis stark eingeschränkt - Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung
Siedlungsflächen mit hohen bis sehr hohen Beeinträchtigungsrisiken bzw. Beeinträchtigungen von Quantität und Qualität durch geringen bis hohen Versiegelungsgrad (<-70% und sehr hohes Nitrat-/Schadstoffeintragsrisiko
Beeinträchtigungen
Bereiche hoher – sehr hoher Versiegelung
Siedlungsfläche mit 40 % - 70 % Versiegelung
Wichtige Bereiche Grundwasser
Wasserschutzgebiete / Schutzwirkung der Deckschichten
Schutzwirkung der Deckschichten - mittel
- Karte IVb: Wichtige Bereiche Oberflächengewässer
Oberflächengewässer
Im Änderungsbereich ist kein Oberflächengewässer vorhanden

Karte IVc:	Wichtige Bereiche Wasser Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Gebietsretention Eingeschränkt bis stark eingeschränkt – Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Fließgewässer- und Gebietsretention Beeinträchtigungen Mittel versiegelte Siedlungsflächen (Versiegelungsgrad 30 % - 70 %)
Karte V:	Wichtige Bereiche Klima / Luft - Klimatope Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Zieltypen Wenig bis mäßig eingeschränkt: Zieltyp Erhalt/ Verbesserung Bedarfsraum
Karte VI:	Einzelziele und Maßnahmen - Schutzgebiete und Schutzobjekte Ohne Darstellung
Karte VII:	Einzelziele und Maßnahmen Siedlung, Industrie, Gewerbe allgemeine Anforderungen an Siedlungen gem. Kapitel 8.3 Landwirtschaft Allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft gem. Kapitel 8.6

Wie aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises hervorgeht, werden besonders wichtige oder empfindliche Bereiche für Natur und Landschaft nicht berührt. Dennoch stellt die Inanspruchnahme der Fläche für die geplante Bebauung einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Wie bereits dargelegt, benötigt die Gemeinde für die Eigenentwicklung weitere Baufläche, so daß der Eingriff unvermeidbar und somit auszugleichen ist. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist auf der Basis einer Bilanz der Nachweis über den Ausgleich zu führen.

Eingriffsbewertung

Die geplante Wohnbaufläche nimmt Ackerland, Scheunenfläche und den Wirtschaftsweg in Anspruch. Durch die vorhandene Nutzung ist keine hohe Wertigkeit festzustellen. Geht man von einer ortstypischen Einzelhausbebauung mit einem Versiegelungsgrad von 30 % aus, so kann der Eingriff durch die Aufwertung der Gartenflächen mit Bepflanzung ausgeglichen werden. Der Eingriff durch die Straßenfläche wird durch die Ortsrandgestaltung mit Bewuchs und der Straßenbegrünung ausgeglichen. Damit ist gewährleistet, daß der Eingriff innerhalb des Änderungsbereiches ausgeglichen werden kann.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Wohnbaufläche mit Trinkwasser wird von der EEW sichergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird über das örtliche Schmutzwasserkanalnetz der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Eller Rhume in Rhumspringe zugeleitet. Diese Anlage ist ausreichend dimensioniert, um das vermehrt anfallende Schmutzwasser ordnungsgemäß zu reinigen.

Das von den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser kann nicht ungehindert abgeleitet werden. Hier stehen der Gemeinde bzw. Samtgemeinde verschiedene Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung offen. Um der weiterführenden Bauleitplanung nicht vorzugreifen, muß gewährleistet werden, daß aus dem Baugebiet nicht mehr Regenwasser pro Zeiteinheit abgeleitet wird als bei der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung. Damit wird es erforderlich, auf der Ebene des Bebauungsplanes eine Regenwasserversickerung oder Regenwasserrückhaltung, zentral oder dezentral, festzusetzen.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Wassermenge in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise zur Verfügung zu stellen. Dieser Mindestlöschbedarf zur Sicherstellung des Grundschutzes ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach den Technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu ermitteln. Von der Gemeinde ist jeweils zu prüfen, ob über den Grundschutz (Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko) hinausgehender Objektschutz (Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko) erforderlich wird.

Die Baugrundstücke müssen so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder einen solchen Zugang zu ihr haben, dass der von den baulichen Anlagen ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungslöschgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sind.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EAM - Göttingen sichergestellt.

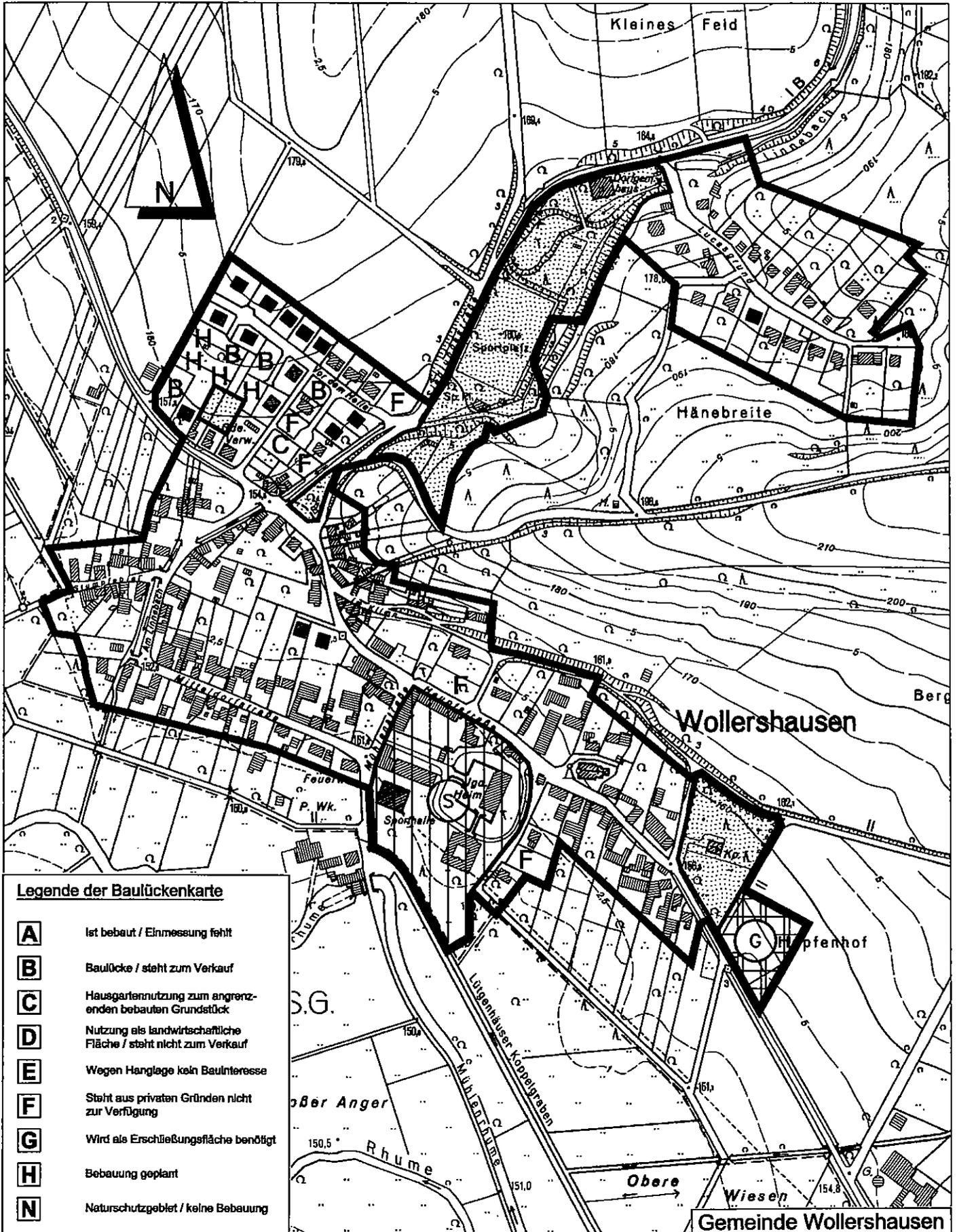
Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf. Im Nahbereich der Wohnbaufläche sind keine landwirtschaftlichen Betriebsstellen.

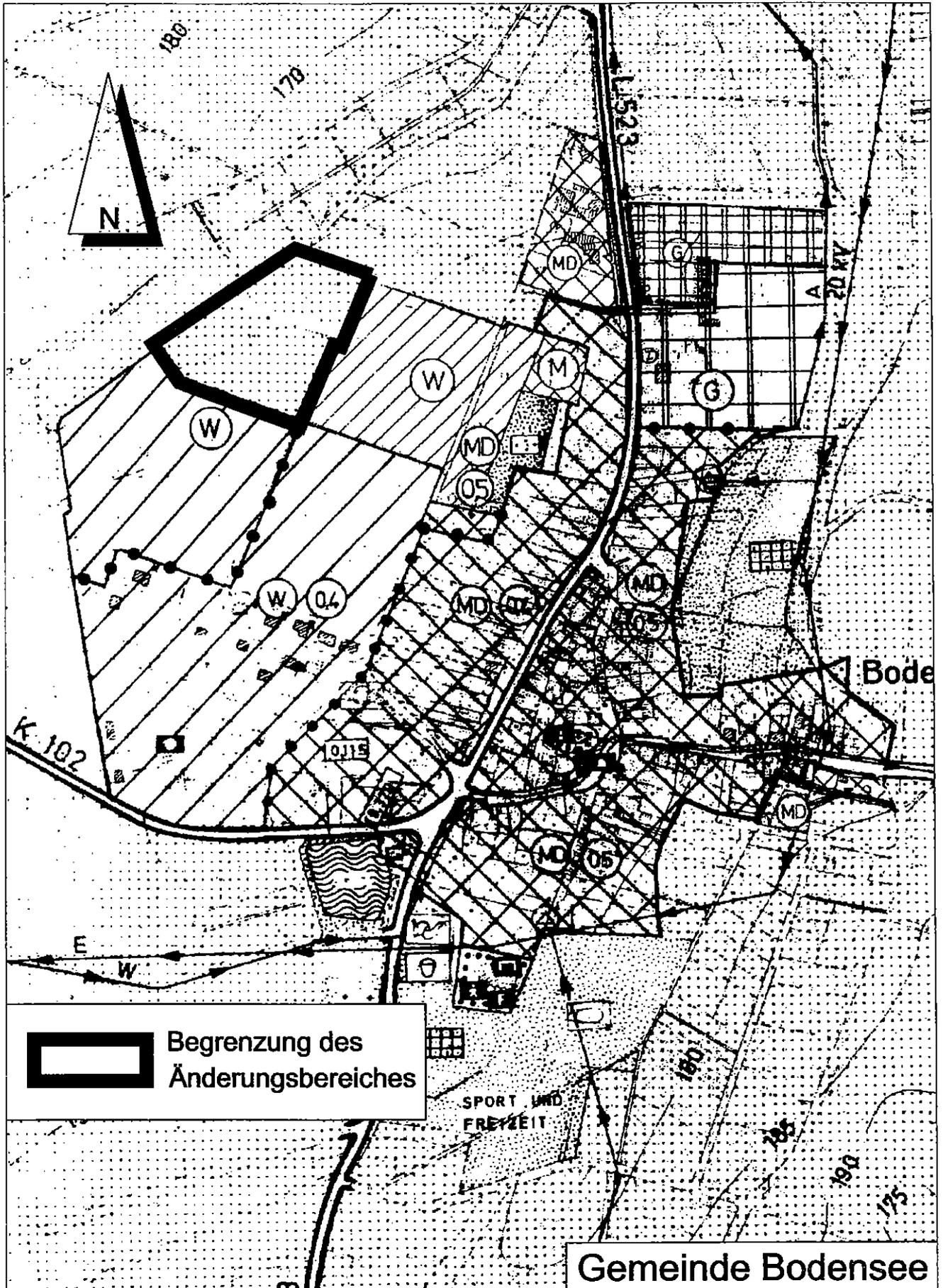
Hinweise

Von der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, daß landwirtschaftliche Wege von der Planung betroffen und vom landwirtschaftlichen Verkehr stark genutzt werden. Ein uneingeschränkter landwirtschaftlicher Verkehr muß auch weiterhin gesichert bleiben.

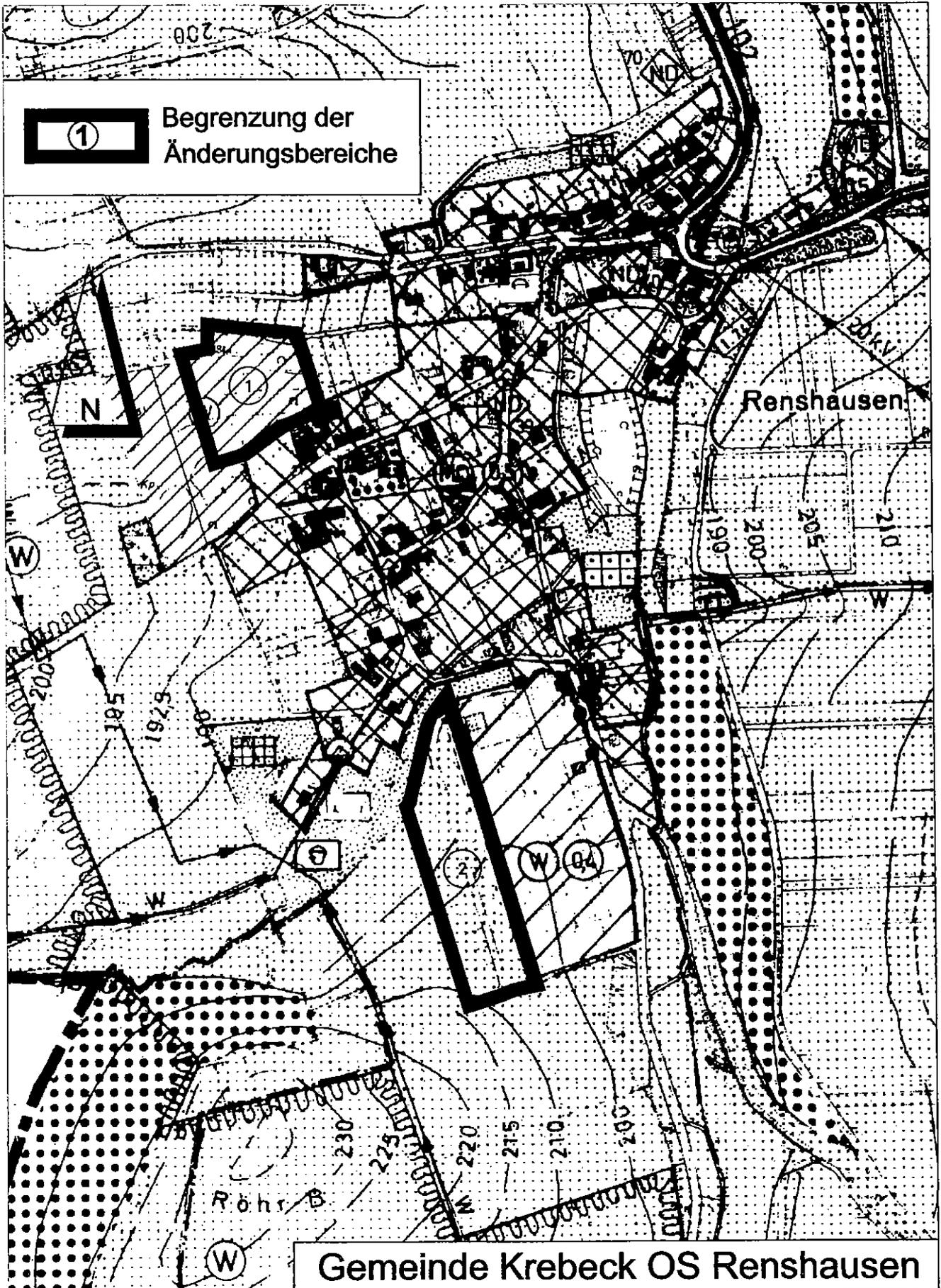
Baulückenkarte



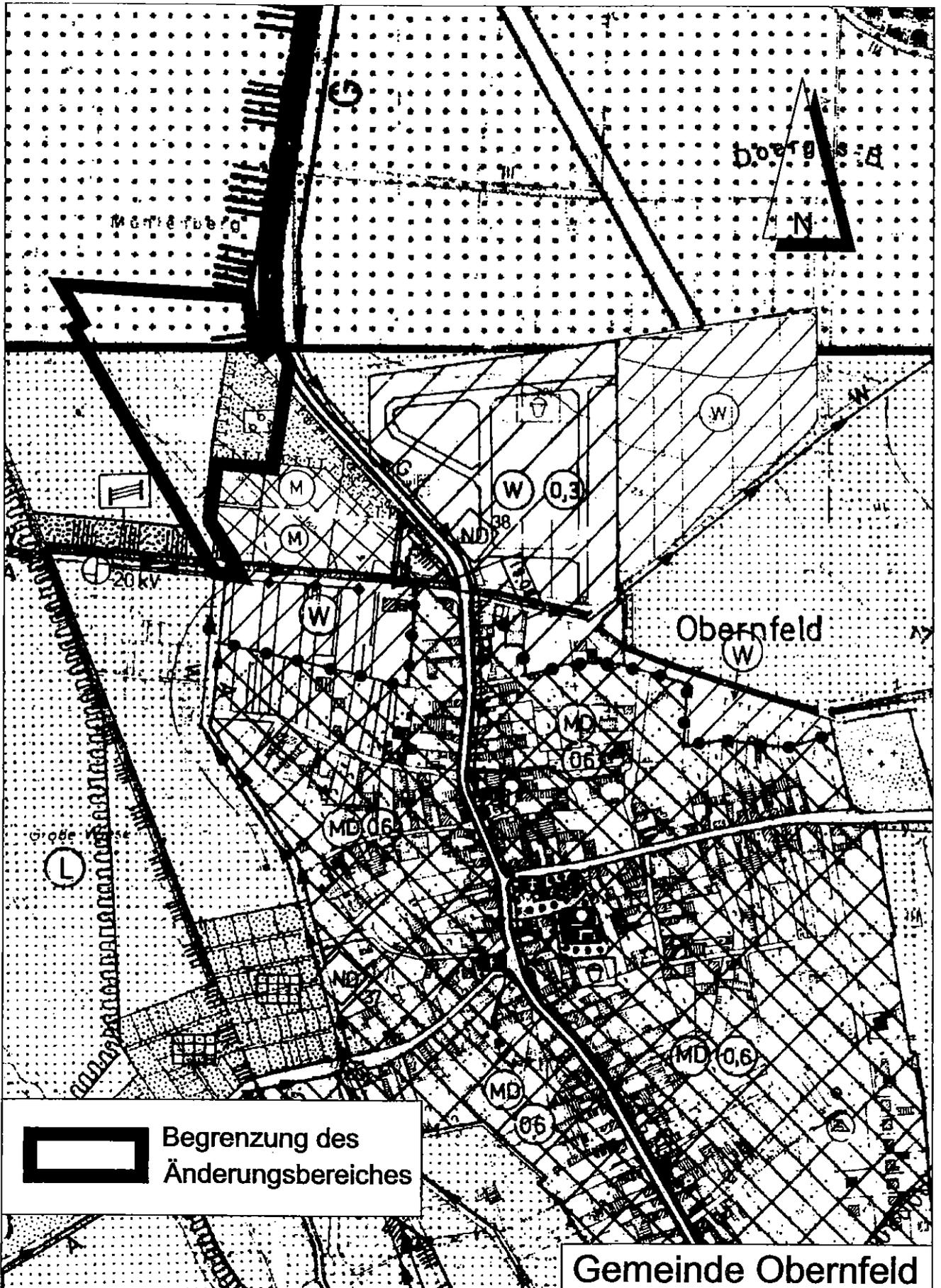
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen



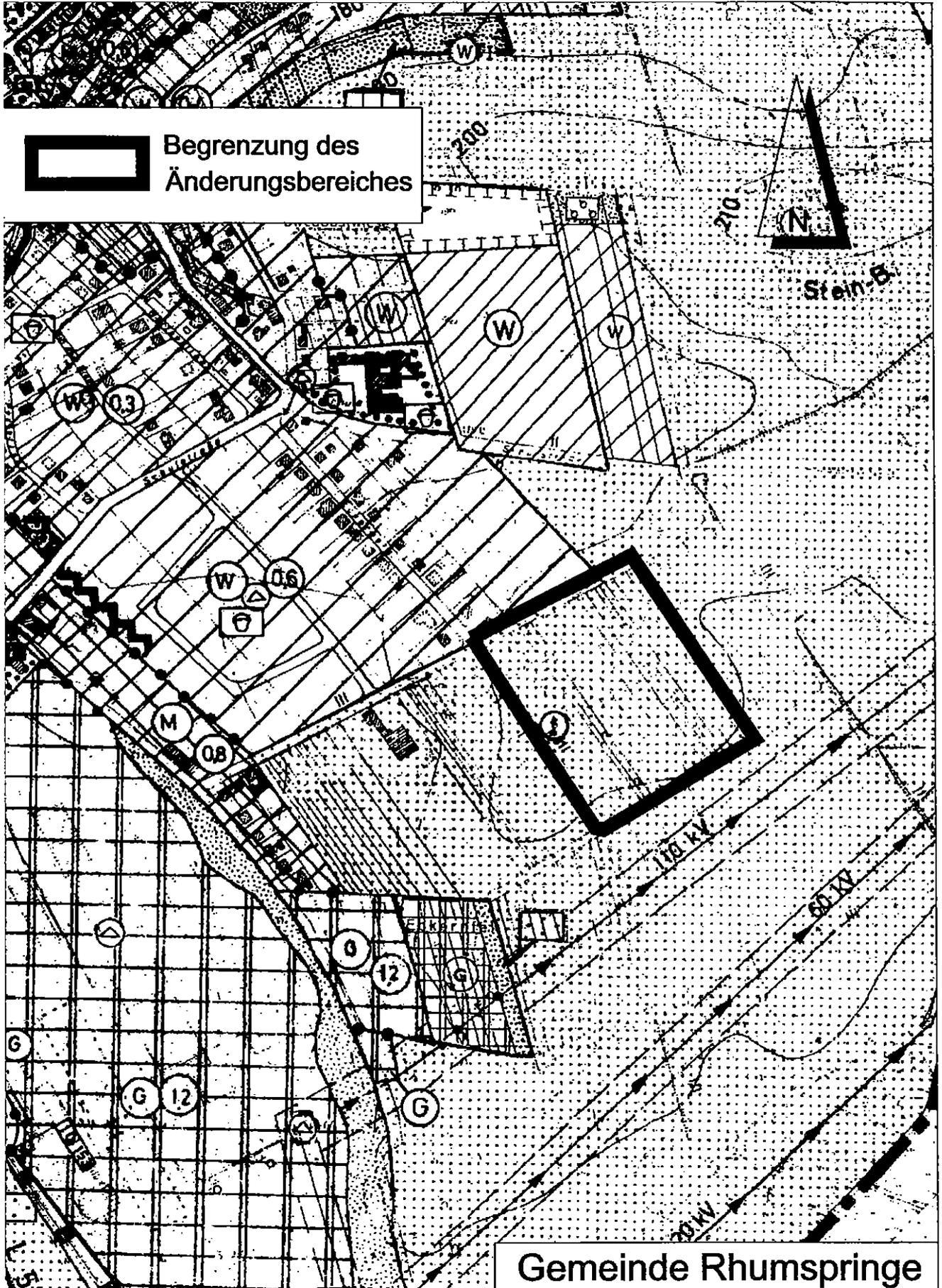
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen



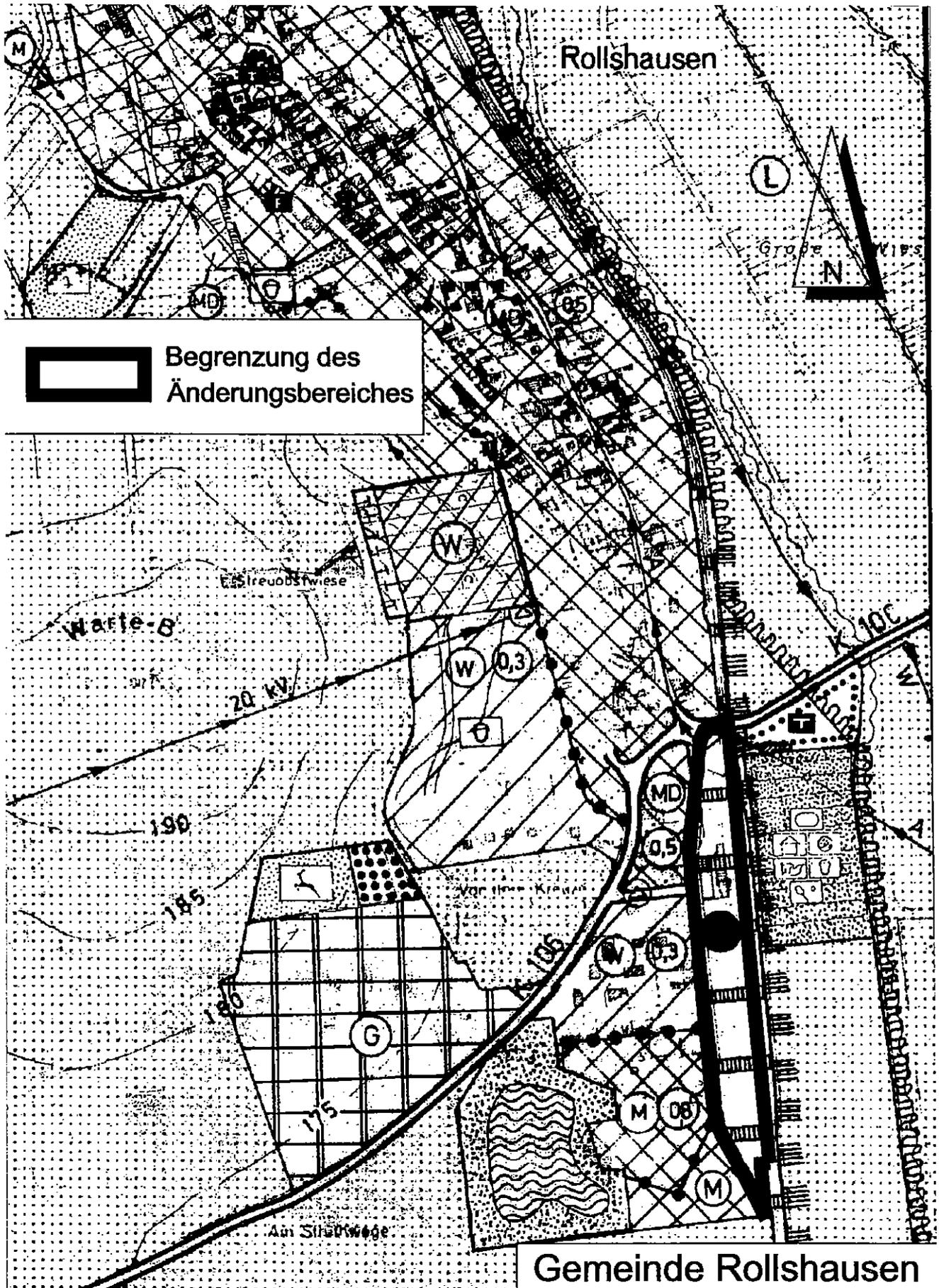
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen



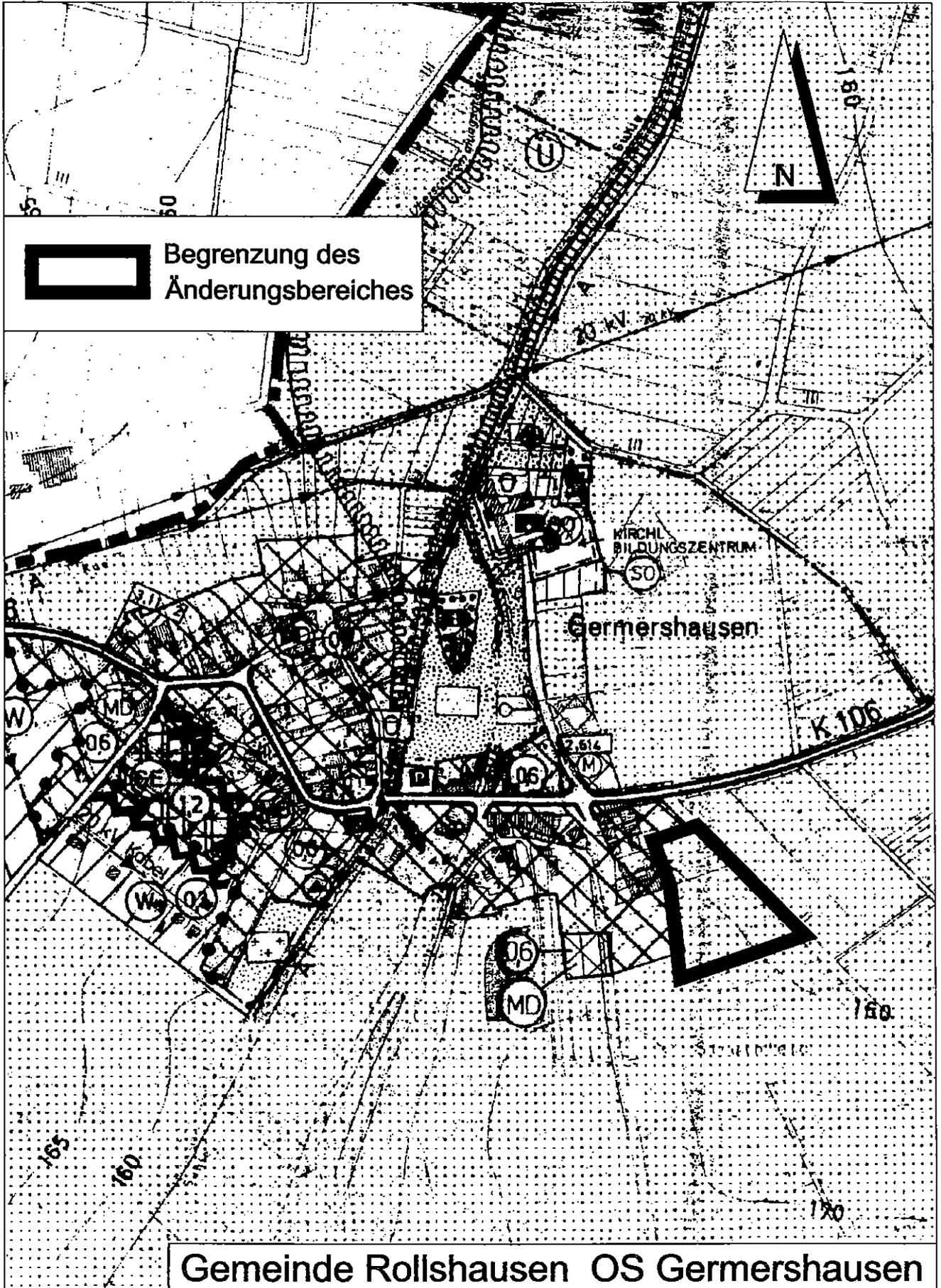
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen

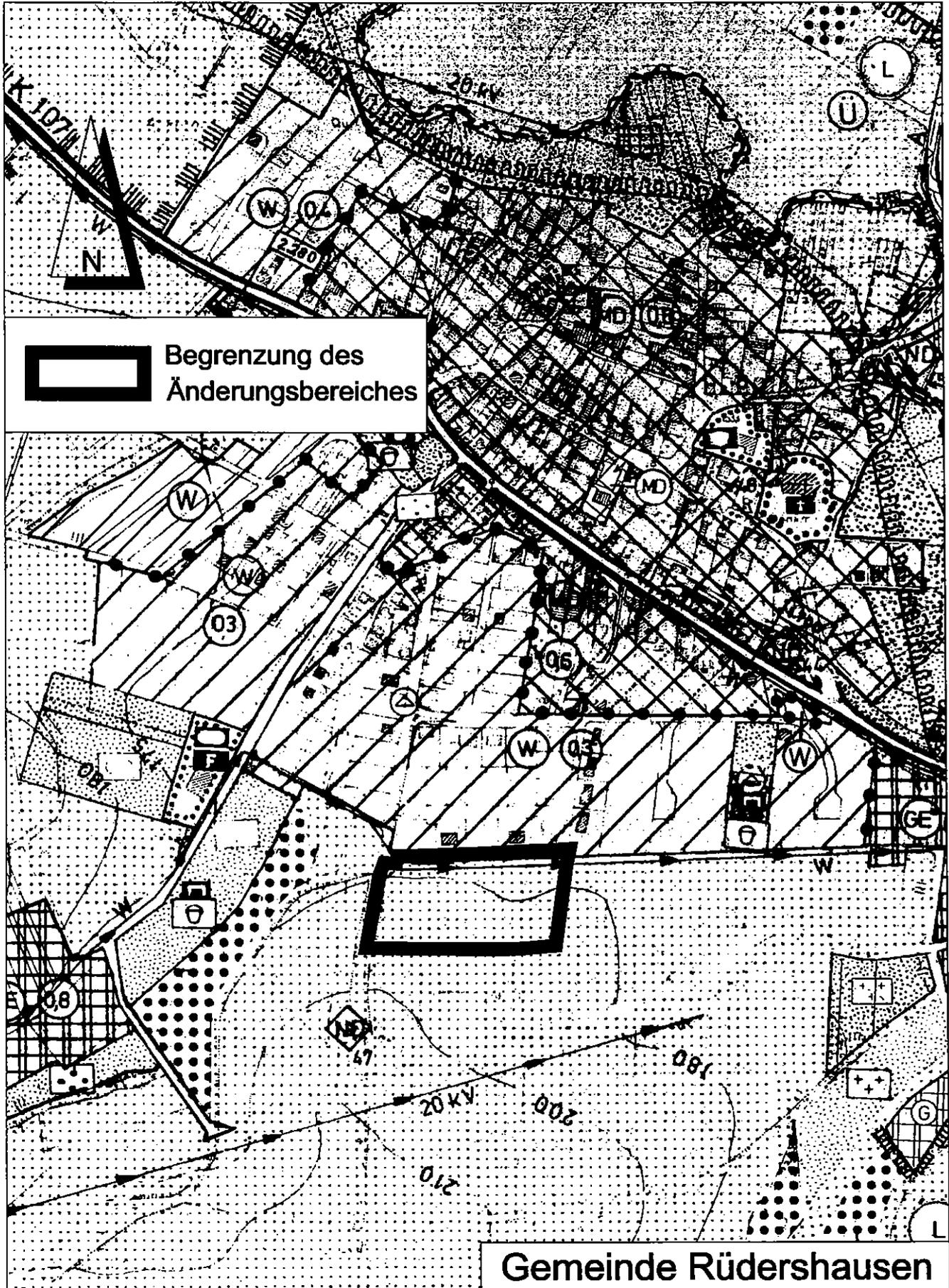


Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen

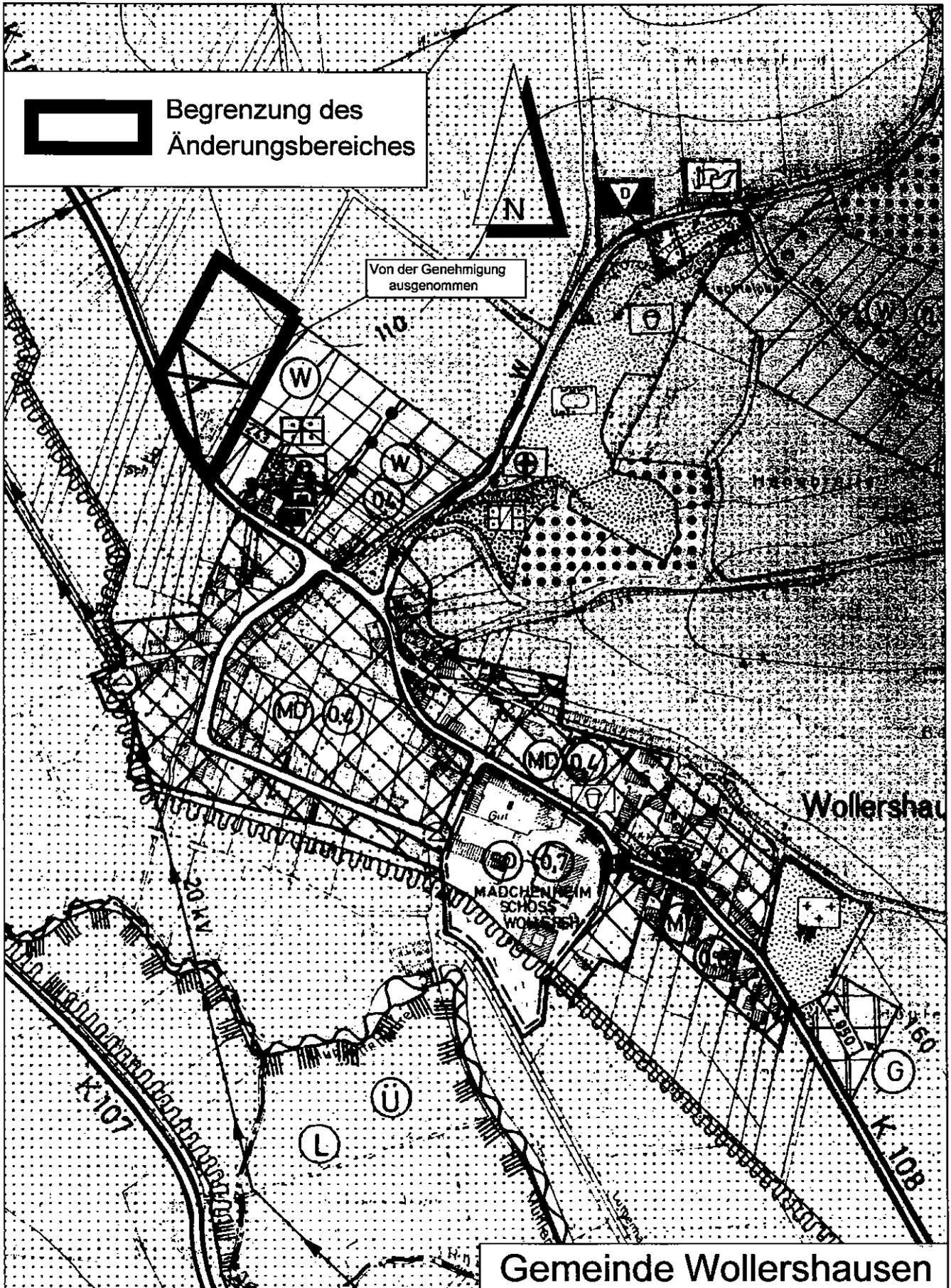


Gemeinde Rollshausen OS Germershausen

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen



Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan - 25. Änderung - der Samtgemeinde Gieboldehausen besteht aus 63 Blatt.

Der Erläuterungsbericht hat zusammen mit der Planzeichnung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes

vom 9.7.2001 bis einschließlich 13.8.2001

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen gemäß § 5 Abs. 5 BauGB beschlossen.

Gieboldehausen, den 01. NOV. 2001

gez. Strüver
Samtgemeindebürgermeister

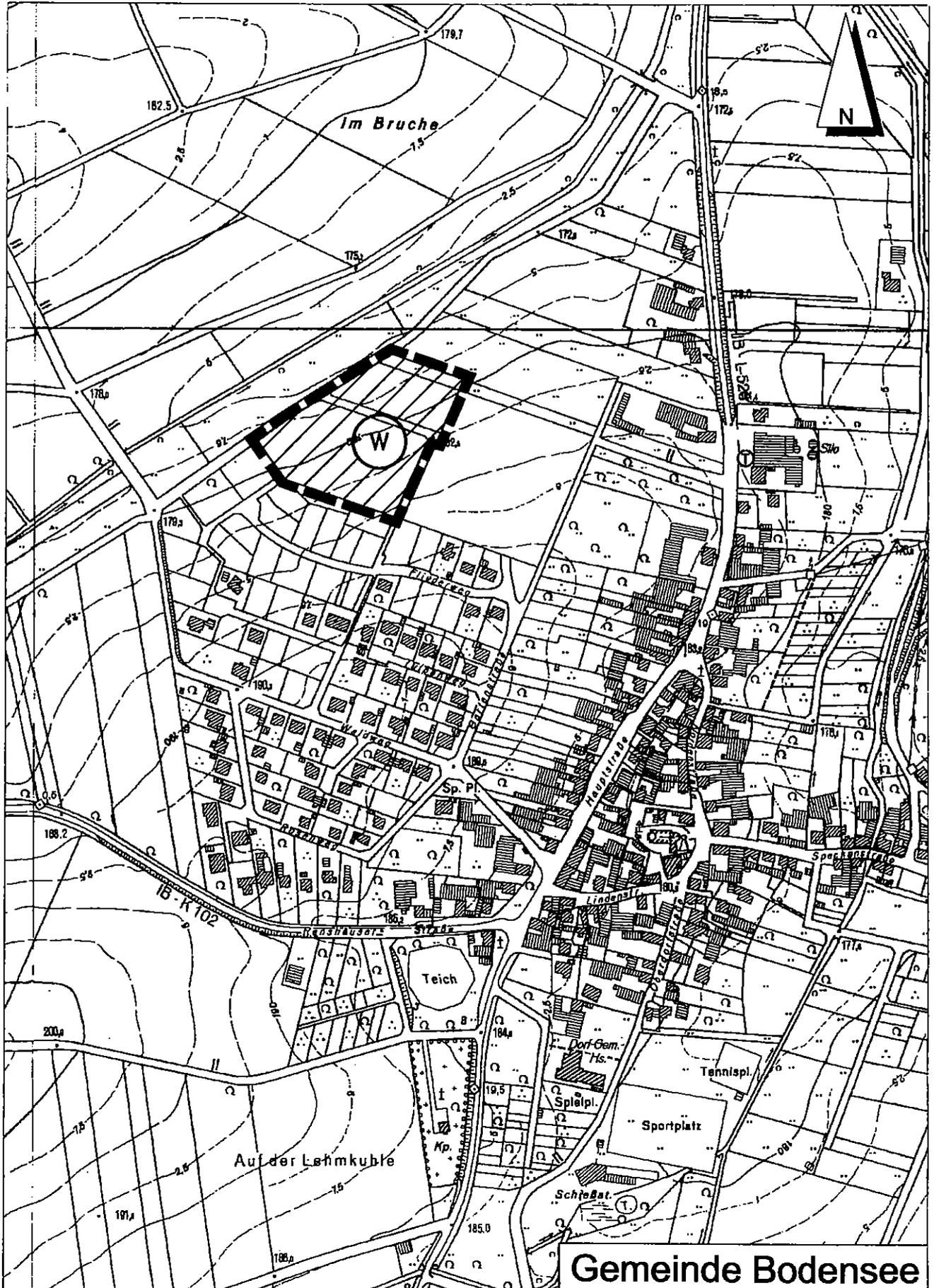
gez. Wüstefeld
Samtgemeindedirektor

Plan-

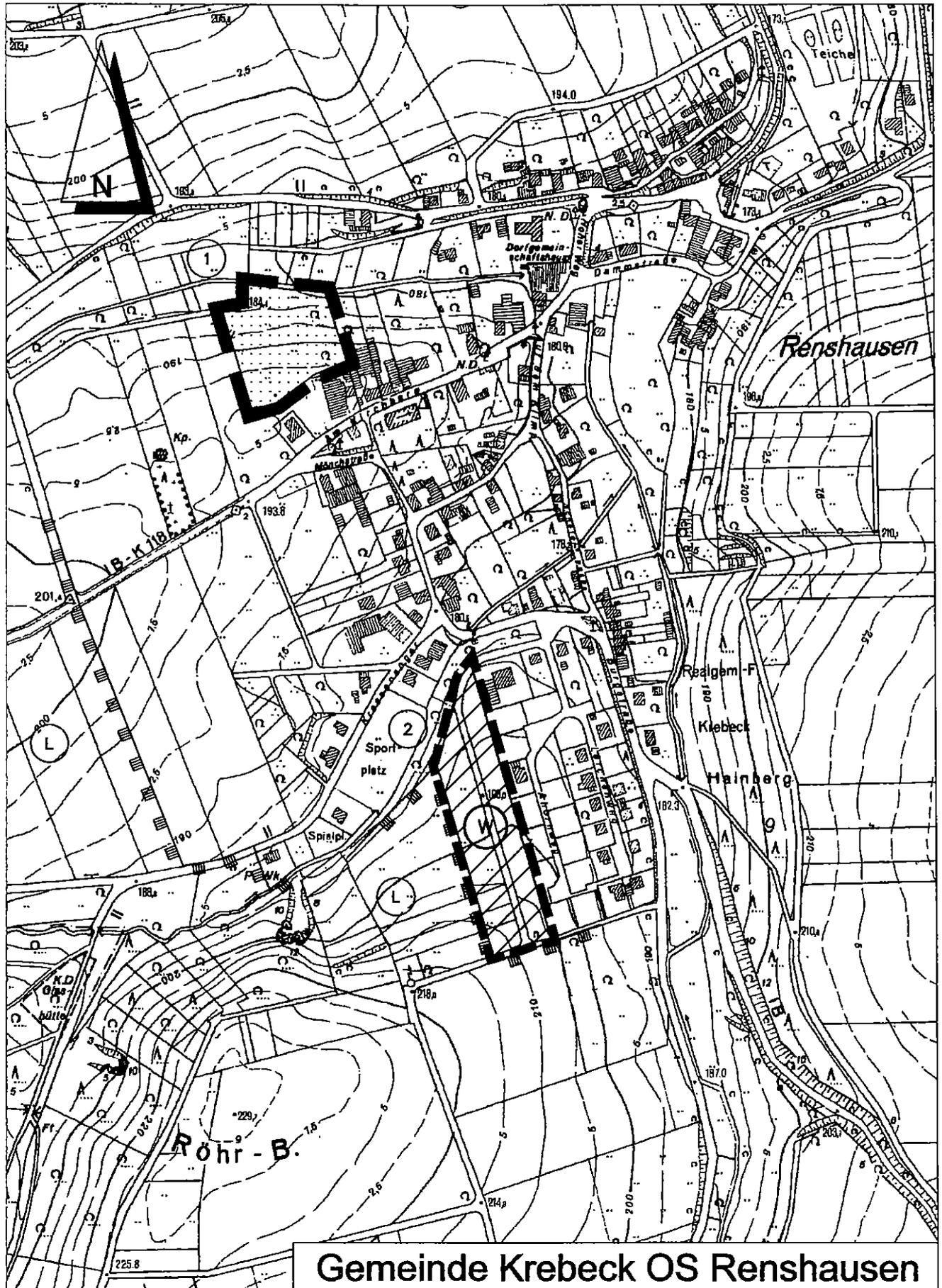
zeichnungen

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

Flächennutzungsplan 25. Änderung, M. 1:5.000

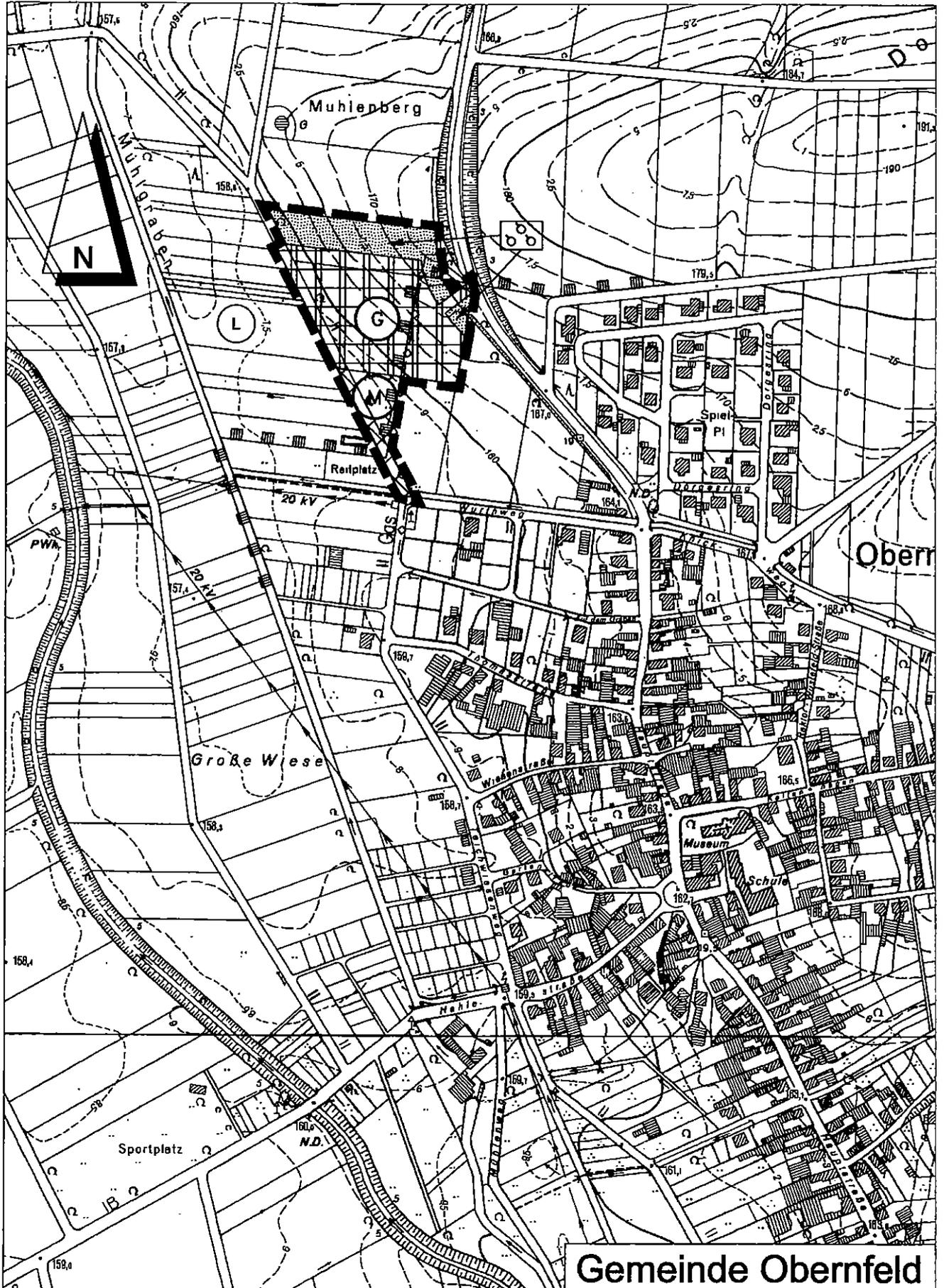


Flächennutzungsplan 25. Änderung, M. 1:5.000

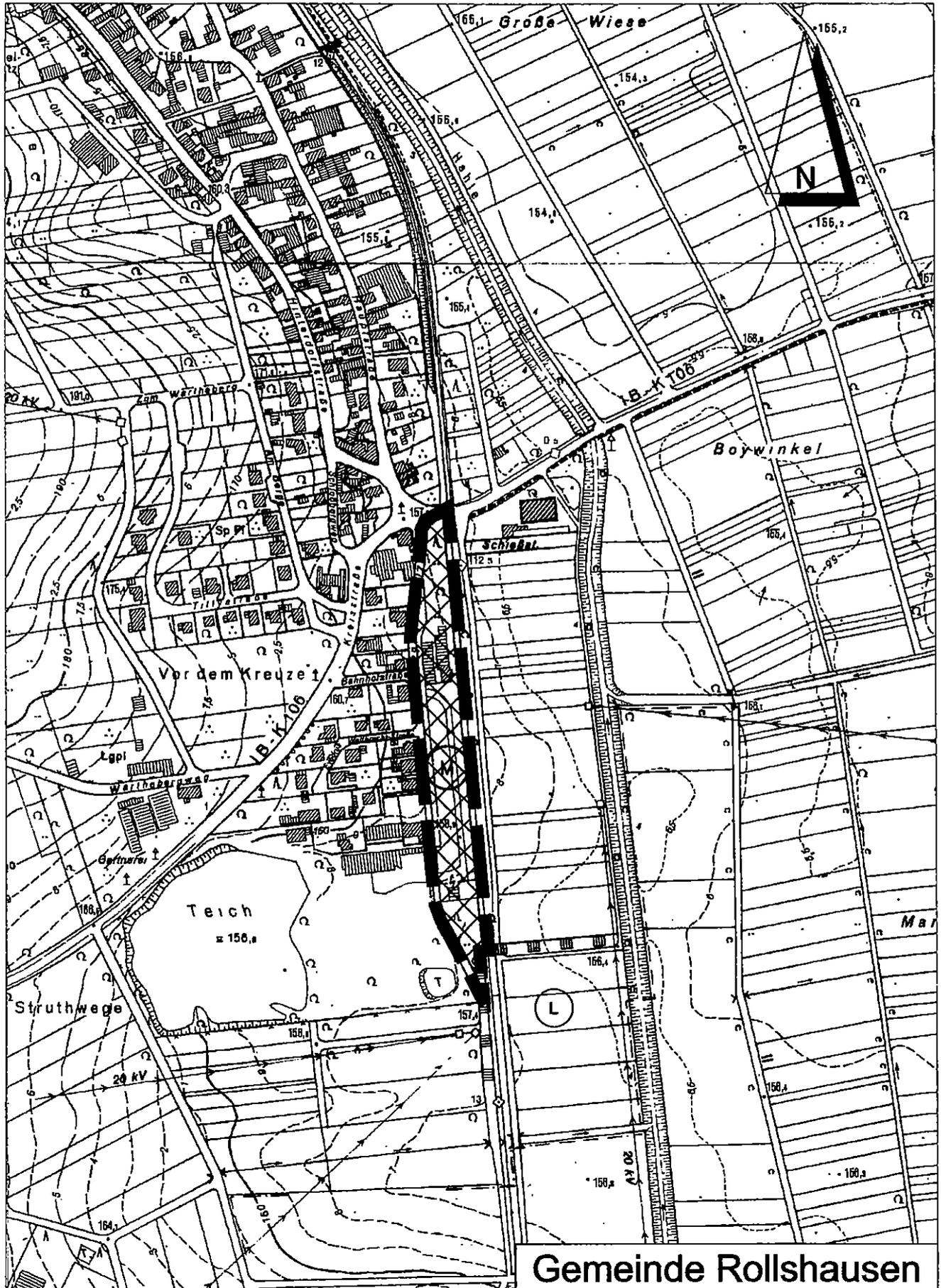


Gemeinde Krebeck OS Renshausen

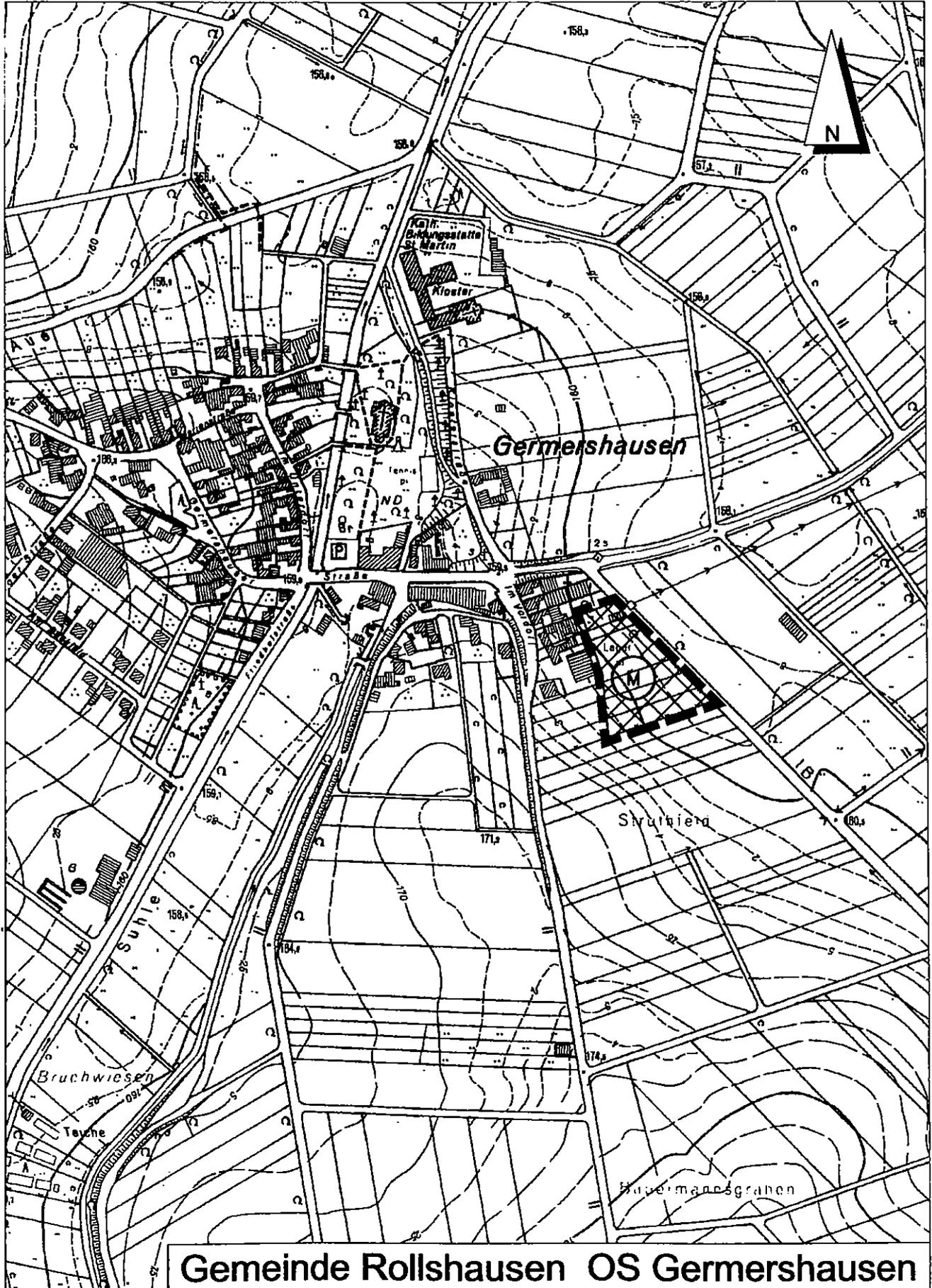
Flächennutzungsplan 25. Änderung, M. 1:5.000



Flächennutzungsplan 25. Änderung, M. 1:5.000

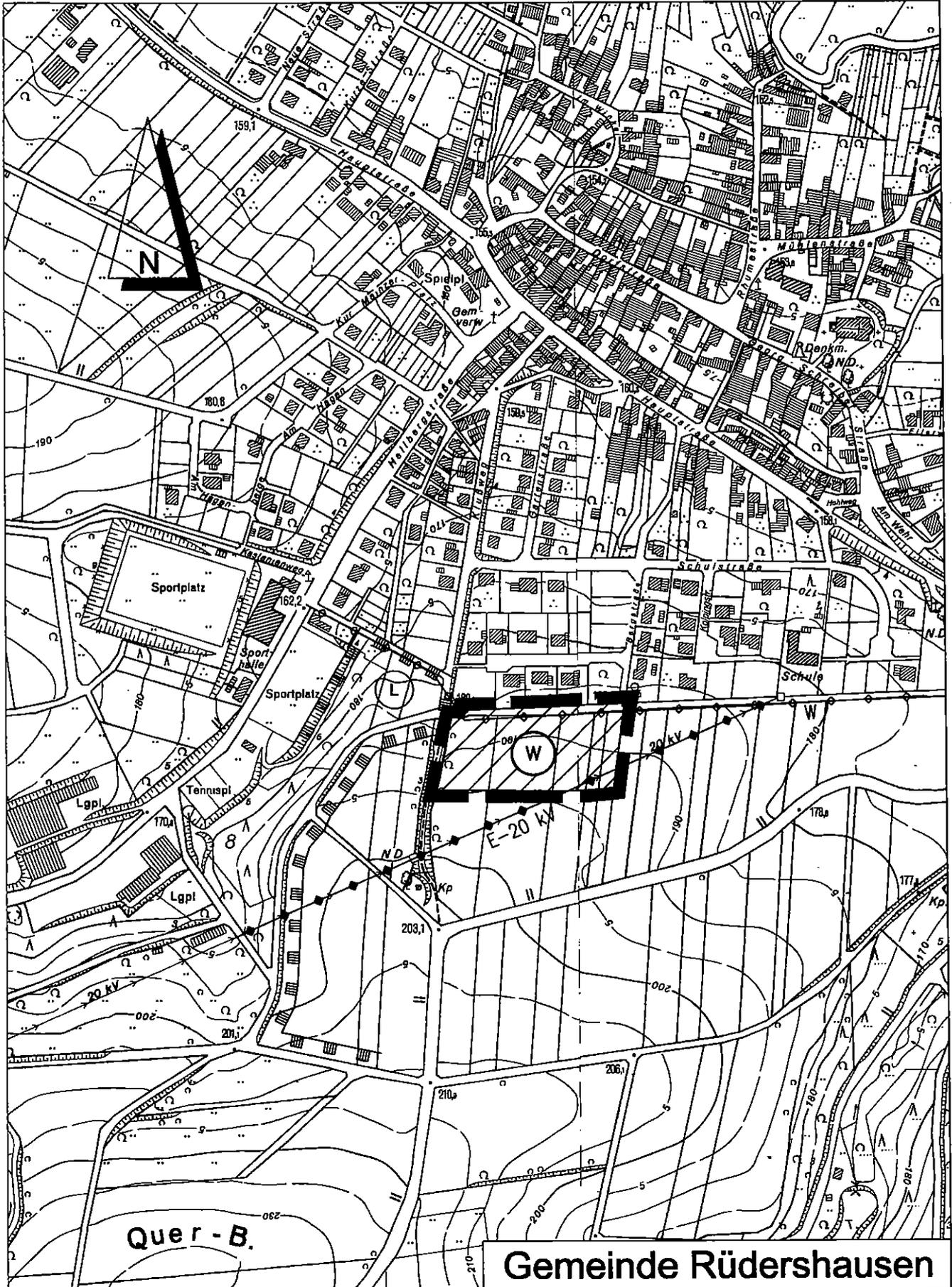


Flächennutzungsplan 25. Änderung, M. 1:5.000

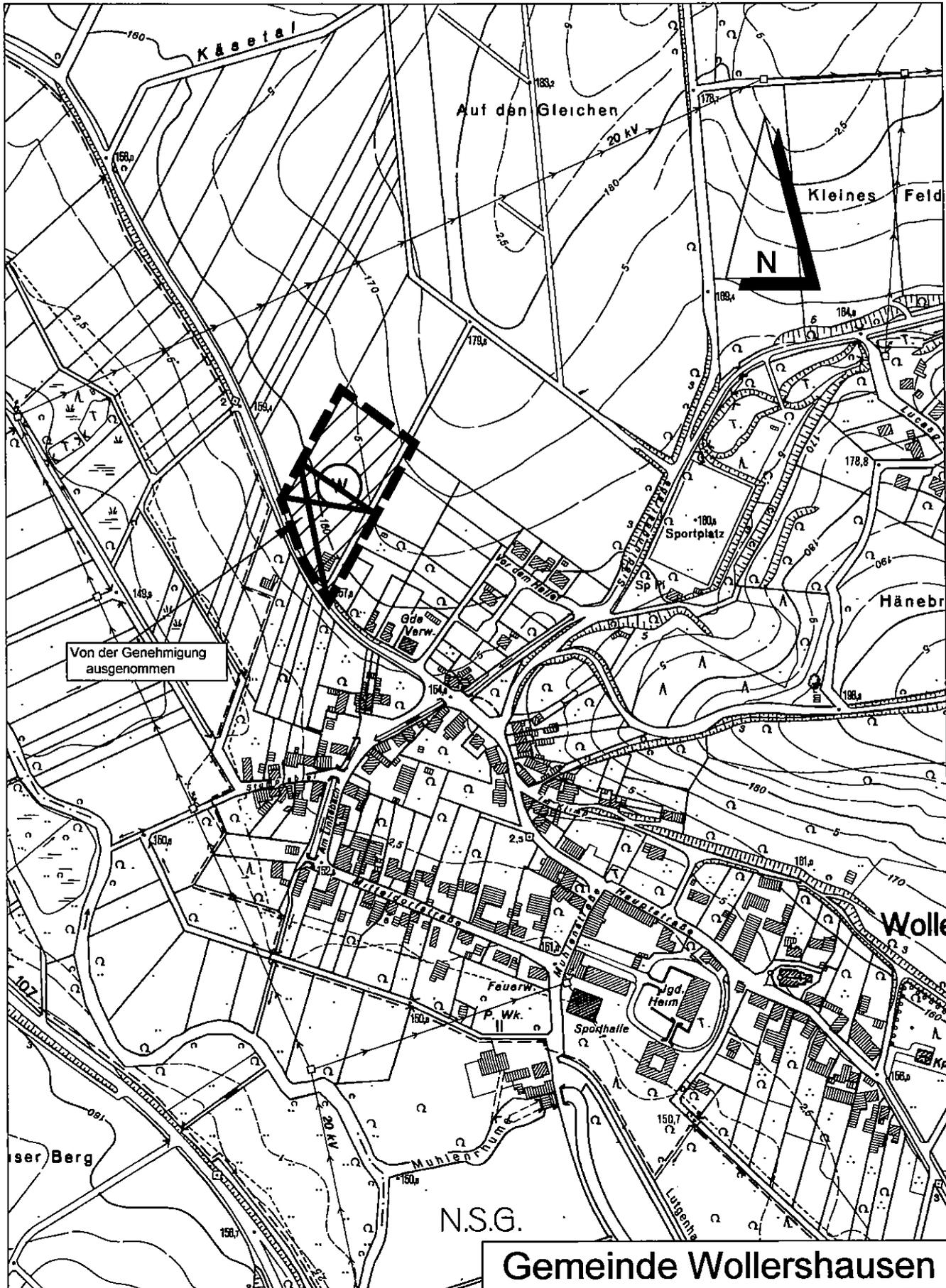


Gemeinde Rollshausen OS Germershausen

Flächennutzungsplan 25. Änderung, M. 1:5.000



Flächennutzungsplan 25. 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 Baufläche



Gewerbliche Baufläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITI- GUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)



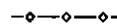
Fernsehsumsetzer

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER- LEITUNGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)



oberirdisch



unterirdisch

E

Elektrizitätsleitung

W

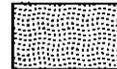
Wasserleitung

G

Gasleitung

GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



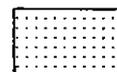
Obstbaumwiese



Grünanlage

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

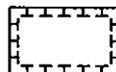
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LAND- SCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzob-
jekten im Sinne des Naturschutzrechts



Landschaftsschutzgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Flächennutzungsplanes

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 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Gieboldehausen, den 01. NOV. 2001

(Siegel)

gez. Strüber
Samtgemeindebürgermeister

gez. Wüstefeld
Samtgemeindedirektor

Der Rat der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 25.9.2000 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3)
Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 8.1.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Gieboldehausen, den 01. NOV. 2001

(Siegel)

gez. Wüstefeld
Samtgemeindedirektor

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im Dezember 2000

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30689 Hannover, Lohringsstraße 16
Telefon (0511) 522030 Fax 529682

Der Rat der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 30.5.2001 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 27.6.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 9.7.2001 bis zum 13.8.2001 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gieboldehausen, den 01. NOV. 2001

(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 erneut 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 Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 18.10.2001 beschlossen.

Gieboldehausen, den 01. NOV. 2001

(Siegel)

Samtgemeindedirektor

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 204.1.21101-52402-Änd.25) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben 2) gem. § 6 BauGB teilweise genehmigt 2).
Die kenntlich gemachten Teile sind gem. § 5 Abs. 4 Satz 2 BauGB von der Samtgemeinde aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Braunschweig, den 14.02.2002

(Siegel)

Bezirksregierung Braunschweig
i.A.
Armernann

Der Rat der Samtgemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom 14.02.02(Az.: 204.1.21101-52402-Änd.25) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am 13.03.02 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 14.03.02

(Siegel)

gez. Wüstefeld
Samtgemeindedirektor

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 11.04.02 ortsüblich bekanntgemacht worden.*
Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 11.04.02 wirksam geworden. * im Amtsblatt f.d. LK Göttingen

Gieboldehausen, den 18.04.02

(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

Samtgemeinde Gieboldehausen

Flächennutzungsplan, 25. Änderung

Ergänzung zum Text „Regionalplanung“ der Gemeinde Bodensee

Die Gemeinde Bodensee hebt sich in der Einwohnerentwicklung der vergangenen 11 Jahre (1988 – 1999) von den übrigen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde durch eine relativ hohe Bevölkerungszunahme ab. So hat sich die Einwohnerzahl des Flecken Gieboldehausen um 25% vergrößert, während in Rollshausen eine Verringerung von 1,4 % zu verzeichnen war. Bodensee liegt mit einem Einwohnerzuwachs von 15 % in der Statistik der Samtgemeinde gleich hinter Gieboldehausen. Hierdurch wird deutlich, daß Bodensee sich von der allgemeinen Entwicklung der Samtgemeinde abhebt. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die beabsichtigte Wohnbauentwicklung zu betrachten.

Baulückennachweis

- 16 Baulücken (B) stehen zum Verkauf zur Verfügung
- 16 Baulücken (C) werden als Hausgärten genutzt
- 5 Baulücken (F) stehen aus privaten Gründen nicht für die Bebauung zur Verfügung
- 6 Baulücken (H) sind an Bauwillige veräußert worden, die eine Bebauung geplant haben und in Kürze zu bauen beginnen werden

In die Bebauung der Bauplatzreserven können die Baulücken C und F nicht herangezogen werden. Diese Flächen werden zurückgehalten und stehen der Bebauung nicht zur Verfügung. Würde die Gemeinde diese Flächen angerechnet bekommen, wäre das Bauland in Kürze aufgebraucht, während nur noch die zurückgehaltenen Baulücken der Gemeinde vorgerechnet würden. Damit wäre die Entwicklung derart geschädigt, daß die jungen Familien abwandern würden. Die Gemeinde kann sich nicht von dem „guten Willen“ einzelner Bürger abhängig machen. Die Nutzung des Baugebotes nach Baugesetzbuch ist politisch nicht durchsetzbar.

Die mit H bezeichneten Baulücken sind bereits vergeben und stehen der geplanten Entwicklung nicht zur Verfügung. Theoretisch betrachtet stellen diese Bauplätze einen Teil der baulichen Entwicklung von 1998 – 2010 dar. Damit ist bereits ein großer Anteil der Entwicklungsfläche schon aufgebraucht.

Die vorhandenen Baulücken sind für die nächsten 2 – 3 Jahre auch noch ausreichend, um die bauliche Entwicklung zu sichern. Um jedoch ein Baugebiet baureif anbieten zu können, das heißt die planungsrechtliche Voraussetzung (F-Plan, B-Plan) gesichert zu haben, den Grunderwerb getätigt zu haben sowie die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt zu haben, bedarf es eines Zeitraumes von 2 – 4 Jahren. Unter Berücksichtigung dieses Zeitraumes ist es erforderlich, zum heutigen Zeitpunkt bereits die Erweiterungen des Baugebietes auf der Ebene des Flächennutzungsplanes abzuklären und darzustellen.

Die Gemeinde Bodensee hat eine gute Infrastruktur, so daß die Bevölkerung auch am Ort wohnen möchte. Abwanderungen sind vorwiegend berufsbedingt, wobei ein Teil im Rentenalter wieder in den Ort zurückzieht.

Infrastruktureinrichtungen

- Gemeindeverwaltung
- Kindergarten
2 Gruppen à 25 Kinder (nicht ganz ausgelastet, wird von Kindern aus Wollbrandshausen mitgenutzt)
- Schule
Grundschule, 1. und 2. Klasse (in Krebeck Grundschule mit 3. und 4. Klasse)
- Katholische Kirchengemeinde
- Dorfgemeinschaftshaus
(mit Schlachthaus für Hausschlachtungen)

Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

- 1 Großschlachtereie mit Ladengeschäft
- 1 Bäcker mit Lebensmittelverkauf
- 1 Getränkehandel mit Lebensmittelverkauf

Ärztliche Versorgung

- 2 Zahnärzte

Sonstige

- 1 Bank
- 1 Poststelle
- 1 Tankstelle

Der öffentliche Personennahverkehr wird vom Regionalbusverkehr betrieben. Bodensee wird durch die Buslinien Northeim – Duderstadt und Osterode – Göttingen an den überörtlichen Personennahverkehr angebunden. Des weiteren besteht auch eine Busverbindung zum Grundzentrum Gieboldehausen.

In der Gemeinde Bodensee besteht ein Arbeitsplatzangebot von 131 Arbeitsplätzen im Handwerk und Dienstleistungsbereich. Die landwirtschaftlichen Betriebsstellen sind nicht berücksichtigt.

Wie aus den Angaben zur Infrastruktur zu entnehmen ist, stellt sich Bodensee als ein sehr intakter Ort dar. Das Arbeitsplatzangebot ist durch eine weitsichtige Entwicklung eines kleinen Gewerbegebietes wesentlich verbessert worden. Damit werden Familien an den Ort gebunden, die im Nahbereich des Arbeitsplatzes wohnen wollen.

Unter Berücksichtigung der guten Versorgung in der Gemeinde Bodensee ergibt sich daraus auch eine über dem Durchschnitt liegende Wohnbauentwicklung. Andererseits ist auch eine stärkere Wohnbauentwicklung notwendig, um die gute Versorgungssituation zu erhalten.

Berücksichtigt man die städtebauliche Einheit der geplanten Wohnbaufläche, wobei eine Reduzierung der Fläche unvermeidbare Probleme bezüglich der Erschließung und der verbleibenden Restfläche aufwerfen würde, so muß festgestellt werden, daß die Gemeinde Bodensee Wohnbaufläche über den Bedarf bis 2010 dargestellt bekommen hat.

Über die Baulücken stehen der Gemeinde

1,232 ha Wohnbaufläche (B)

sicher zur Verfügung.

Die Baulücken, die bereits an Bauwillige veräußert worden sind, stehen als Bauland nicht zur Verfügung, sondern werden in diesem oder dem nächsten Jahr noch bebaut. So sind die Erwerber auch nicht mehr als Bauinteressenten zu bewerten, da sie bereits mit einem Bauplatz versorgt sind.

Die Baulücken, die mit C und F bezeichnet sind, werden entgegen der geplanten Darstellung genutzt und werden daher nicht zur Verfügung gestellt. Dieser Entzug kann sich kurzfristig als auch sehr langfristig ändern, so daß diese Baulücken lediglich als Baulandreserve angesehen werden können. Da die Baulandentwicklung nicht bauplatzgenau vorgenommen werden kann, muß der Gemeinde noch eine Reserve von ca. 10 – 20% zugestanden werden.

Die ermittelte Wohnbaufläche von 1998 bis 2010 beträgt 2,76 ha. Die Gemeinde Bodensee erhält für diesen Zeitraum die neu dargestellte Wohnbaufläche, die zum Verkauf zur Verfügung stehenden Baulücken und die veräußerten Baulücken, da diese in diesem Entwicklungszeitraum zur Verfügung gestanden haben. Daraus ergibt sich eine Wohnbaufläche von

1.	neu dargestellte Wohnbaufläche:	1,640 ha
2.	Baulücken, zum Verkauf bereit:	1,232 ha
3.	Verkaufte Baulücken:	0,462 ha
		<hr/>
		3,334 ha

Wird der ermittelte Wohnbauflächenbedarf gegengerechnet, so ergibt sich ein Wohnbauflächenüberschuß von 0,576 ha.

Dieser Wohnbauflächenüberschuß läßt sich, wie bereits dargelegt, städtebaulich nicht sinnvoll abtrennen, so daß der Zeitraum über das Jahr 2010 gestreckt wird. Nach der vorangegangenen Berechnung werden pro Jahr 0,276 ha Wohnbaufläche benötigt. Mit der überschüssigen Wohnbaufläche kann der Bedarf für weitere 2 Jahre gedeckt werden. Damit hat die Gemeinde Bodensee Wohnbaufläche bis zum Jahr 2012 dargestellt bekommen.

Dieser Wohnbauflächenüberschuß hat pro Wohnhaus / Bauplatz 1 Wohneinheit zugrunde gelegt. Dies wurde seitens der Statistik nicht bestätigt, sondern es wurde ein Wert von 1,3 WE angegeben. Dieser Wert wurde aus folgenden Gründen vernachlässigt:

Die Gemeinde Bodensee mit ihrer ländlichen Prägung hat noch sehr niedrige Baulandpreise, so daß die Bauplätze eher größer als kleiner gewünscht sind. Dies ist auch aus den letzten Neubaugebieten zu ersehen. Der angesetzte Wert für Bruttobauland ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für diese Bereiche mit 770 m² angegeben worden. Diese Größenordnung ist eher als Nettobauland zu betrachten, denn wenn die Erschließungsflächen und Kinderspielplätze abgezogen werden, verbleiben als Nettobauland ca. 640 m². Diese Bauplatzgröße entspricht nicht dem örtlichen Bedarf. Unter Vernachlässigung der 1,3 WE pro Wohnhaus kann diese Fehlberechnung ausgeglichen werden.

Von Seiten der Regionalplanung wurde auf diesen Mangel hingewiesen, jedoch ohne Forderung zur Korrektur. Auch ist dieser Wohneinheitenwert pro Wohngebäude in den letzten Jahren zurückgegangen. Wenn dieser Wert in die Berechnung einfließen soll, muß auch der Abwärtstrend berücksichtigt werden, der sich weiter auf einen Wert von 1,0 WE zubewegt.

Aus den dargelegten Gründen wurde auf die Berücksichtigung dieses Wertes verzichtet.

Gemäß Maßgabe der Bezirksregierung Braunschweig vom 14.2.2002 ergänzt.

Der Rat der Samtgemeinde ist mit Beschluß vom 13.3.2002 der Maßgabe beigetreten.

Gieboldehausen, den 14.03.02

gez. Grobecker
Samtgemeindebürgermeister

gez. Wüstefeld
Samtgemeindedirektor