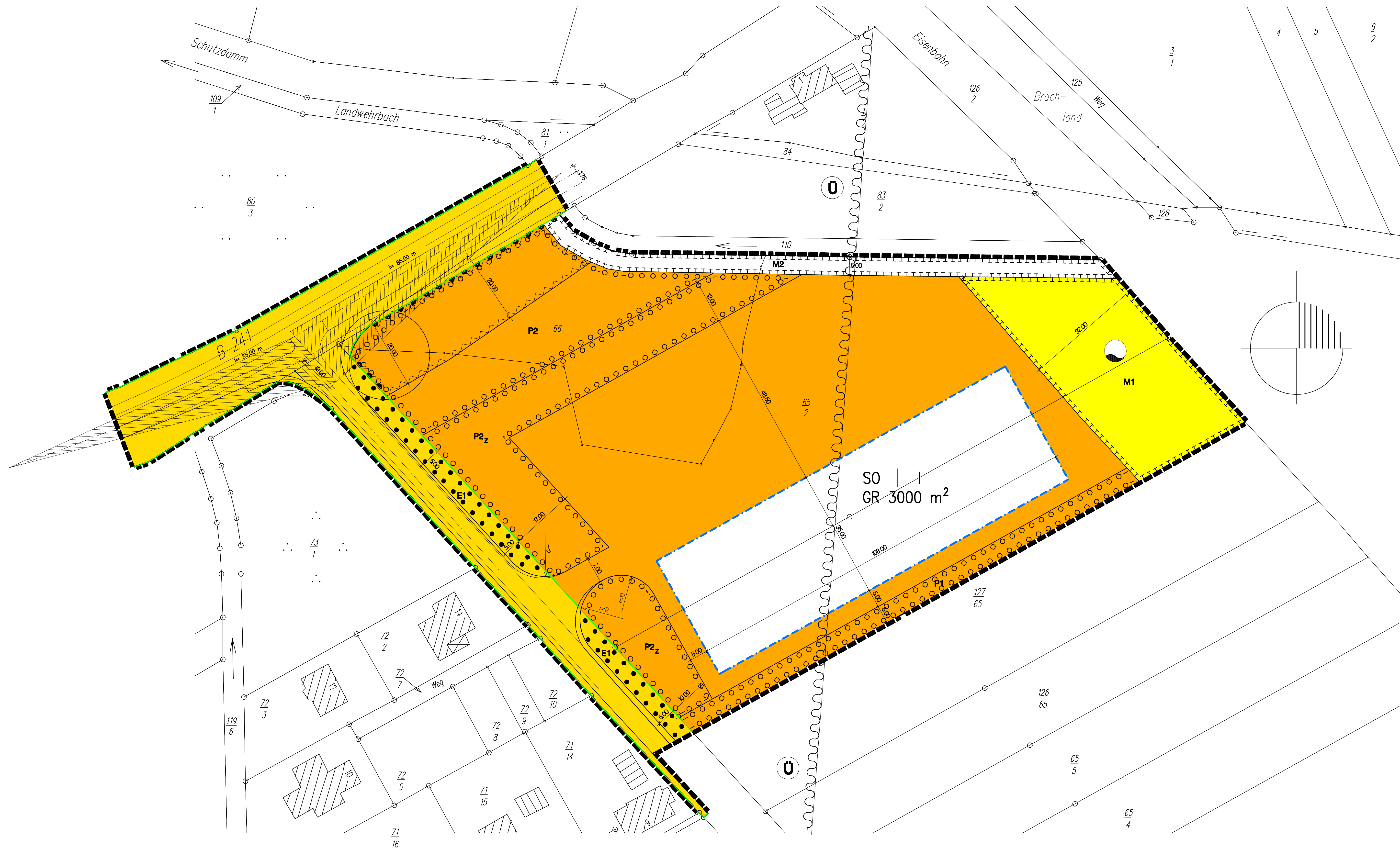


Bebauungsplan Nr. 13 "Unteres Landwehrfeld"



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt/Gemeinde* Katlenburg-Lindau diesen Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung*, als Satzung beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den 28.03.2001
Gemeinde Katlenburg-Lindau
Der Gemeindevorstand

Siegel

gez. Braun
(Bürgermeister)

gez. Hageradt
(Gemeindevorstand)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe lange puché gmbh, Häuserstraße 1, 37154 Northeim.
Northeim, den 14.03.2001

gez. i.A. Pehle
Planverfasser (Pehle/Puché)* IV.(Pehle)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Stand vom.....
Landkreis: Northeim Gemeinde Katlenburg-Lindau
Gemarkung: Katlenburg-Lindau Flur:
Maßstab: 1 : 500

Die Planunterlage wurde angefertigt von:
Vermessungs- und Katasterbehörde Südniedersachsen
Katasteramt Northeim
Bahnhofstraße 15, 37154 Northeim

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. OVGBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.06.1989, Nds. OVGBl. 345)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Northeim, den 12.04.2001

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe lange puché gmbh, Häuserstraße 1, 37154 Northeim.
Northeim, den 14.03.2001

gez. Krumbholz

Aufstellungsbeschluss/Anderungsbeschluss*

Der Rat/Verwaltungsausschuss* der Stadt/Gemeinde* Katlenburg-Lindau hat in seiner Sitzung am 03.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Anderungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Katlenburg-Lindau, den 28.03.2001
Gemeinde Katlenburg-Lindau
Der Gemeindevorstand

gez. Hageradt

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss* der Stadt/Gemeinde* Katlenburg-Lindau hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1, 1. Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.01.2001 bis 05.02.2001 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Katlenburg-Lindau, den 28.03.2001
Gemeinde Katlenburg-Lindau
Der Gemeindevorstand

gez. Hageradt

Vereinfachte Änderung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vereinfacht geändert.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 15.03.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Katlenburg-Lindau, den 28.03.2001
Gemeinde Katlenburg-Lindau
Der Bürgermeister

gez. Braun

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt/Gemeinde* Katlenburg-Lindau hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 27.03.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den 28.03.2001
Gemeinde Katlenburg-Lindau
Der Bürgermeister

gez. Braun

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Northeim bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am..... rechtsverbindlich geworden.

Katlenburg-Lindau, den
Gemeinde Katlenburg-Lindau
Der Bürgermeister

gez. Braun

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Katlenburg-Lindau, den
Gemeinde Katlenburg-Lindau
Der Bürgermeister

gez. Braun

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Katlenburg-Lindau, den
Gemeinde Katlenburg-Lindau
Der Bürgermeister

gez. Braun

* Nichtzutreffendes bitte streichen

A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet (siehe textliche Festsetzung 1) (§ 11 BauNV)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GR 3000 m² Grundfläche mit Flächenangabe (siehe textliche Festsetzung 2) (§ 16, 19 BauNV)
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16, 20 BauNV)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNV)

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 11 BauGB)

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB)

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (siehe textliche Festsetzung 4.2) (§ 9 (1) 14 BauGB)

6. Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung 4.2 und 4.3) (§ 9 (1) 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 4.4 und 4.5) (§ 9 (1) 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzung 4.1) (§ 9 (1) Nr. 25b)

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, Bauverbotszone gemäß Fernstraßengesetz (§ 9 (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wird für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die Art der Nutzung wird auf die Branchen- gruppe Nahrungs- und Genussmittel beschränkt. Die Verkaufsfläche wird auf 1850 m² begrenzt. Im Einzelnen sind folgende Branchen/ Betriebe mit folgenden maximalen Verkaufsflächen zulässig:
- SB Lebensmittelmarkt einschließlich Getränkemarkt 1200qm
- Lebensmittelcountmarkt 650qm
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 und 3 BauNV)

2. Grundfläche

Die Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden, sofern die Stellplätze für PKW in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, und § 19 Abs. 4 BauNV)

3. Höhenlage baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes dürfen das natürliche Geländeniveau im Mittel nicht übersteigen.
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

4. Natur und Landschaft

4.1 Erhaltungsflächen (E 1)

Die mesophilen Grünlandstrukturen und der Grabenbereich auf den gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

4.2 Gestaltung des Regenrückhaltebereiches (M 1)

Auf der Fläche ist ein naturnah gestalteter Regenrückhaltebereich zu entwickeln. Hierzu sind neben einem Dauerstaubereich auch Flachwasserzonen und unterschiedlich gestaltete Uferbereiche zu modellieren. Zur naturnahen Gestaltung der Flachwasser- und Uferbereiche ist eine initiale Pflanzung einheimischer Stauden gemäß Pflanzliste (Kapitel 9.3 der Begründung) vorzunehmen. Es ist 1 Stauden pro m² Flachwasser- und Uferbereich anzupflanzen. Die Pflanzen sind jeweils räumlich zusammengefasst in Fünfergruppen zu setzen.
Die verbleibenden Restflächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung R.S.M. 7.1.2 Standard mit Kräutern einzusäen.
Zusätzlich sind pro angefangene 100 m² verbleibender Restfläche mindestens 3 einheimische und standortgerechte Sträucher, 2 x v. o. B., 60 – 80 cm anzupflanzen und zu erhalten. Diese Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken innerhalb des Sondergebietes zugeordnet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB)

4.3 Entwickeln eines Uferandstreifens (M 2)

Die Fläche ist zu einem Uferandstreifen zu entwickeln. Hierzu ist auf 5 m Breite eine 2-reihige Gehölzpflanzung aus Erle (Alnus glutinosa) und Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heister, 3 x v. o. m.B., 125 – 150 m anzupflanzen und zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt 1,5 m. Diese Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken innerhalb des Sondergebietes zugeordnet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB)

4.4 Gestaltung des südlichen Ortsrandes (P 1)

Auf der Fläche ist eine dynamisch strukturierte Gehölzstruktur aus Sträuchern und Bäumen zu entwickeln. Hierzu sind insgesamt mindestens 20 einheimische und standortgerechte Sträucher, 2 x v. o. B., 60 – 80 cm anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzen sind zusammengefasst in Zweier- oder Dreiergruppen zu setzen. Zusätzlich sind mindestens 10 einheimische und standortgerechte Laubbäume 2. oder 3. Ordnung, als Hochstämme, Stü 14 – 18 cm, alternativ altbewährte Obstbaumsorten gezogen als Hochstämme auf Sämlingsunterlage anzupflanzen und zu erhalten.
Die verbleibenden Restflächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung R.S.M. 7.1.2 Standard mit Kräutern einzusäen.
Diese Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken des Sondergebietes zugeordnet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

4.5 Gestaltung des westlichen und nördlichen Ortsrandes (P 2)

Auf den Flächen ist eine landschaftsparkähnliche Struktur aus Sträuchern und Bäumen zu entwickeln. Hierzu sind insgesamt mindestens 38 einheimische und standortgerechte Sträucher, 2 x v. o. B., 60 – 80 cm anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzen sind zusammengefasst in Zweier- oder Dreiergruppen zu setzen. Zusätzlich sind mindestens 28 einheimische und standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, als Hochstämme, Stü 14 – 18 cm, anzupflanzen und zu erhalten.
Die verbleibenden Restflächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung R.S.M. 7.1.2 Standard mit Kräutern einzusäen.
Die mit P2 gekennzeichneten Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken des Sondergebietes zugeordnet. Hier die Hälfte der o.g. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

4.6 Stellplatzbegrünung

Die Stellplatzbereiche sind mit Einzelbäumen zu durchgrünen. Hierzu sind innerhalb des Stellplatzbereiches mindestens 28 einheimische und standortgerechte Laubbäume 2. oder 3. Ordnung als Hochstämme Stü 14 – 18 cm anzupflanzen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.7 Versiegelungsbeschränkung

PKW-Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

C: Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 56 und § 98 NBauO gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Unteres Landwehrfeld" der Gemeinde Katlenburg-Lindau

2. Dachneigungen

Es sind nur geneigte Dächer $\geq 15^\circ$ zulässig. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

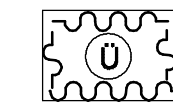
3. Dachfarbe- und material

Für geneigte Dächer sind nur rote Eindeckungen zulässig, sofern keine Dachbegrünung angelegt wird. Die Farbwahl muss sich an den ortstypischen naturrotten Tonziegeln orientieren und ist in Anlehnung an die RAL – Farbwerte 3000, 3002, 3013 und 3016 zu wählen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen. Der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergiegängen ist zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen an die Örtlichen Bauvorschriften C2 bis C3 entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,— DM geahndet werden.

D: Nachrichtliche Übernahme



Grenze des natürlichen Überschwemmungsgebietes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Übersichtskarte M : 1 : 5000

Projekt:

GEMEINDE KATLENBURG-LINDAU

Bebauungsplan Nr. 13 "Unteres Landwehrfeld", Katlenburg

Auftraggeber:

Mönig –Bau
Elvershausen
Am Zimmerplatz 6–7
37191 Katlenburg-Lindau

Betreiber:

planungsgruppe
lange puché gmbh
Häuserstraße 1
37154 Northeim
Tel.: 05531/9622-0
Fax: 05531/9622-20
E-Mail: langepue@puché.de
Internet: http://www.langepue.de

Dokument:

Bebauungsplan

Aufgestellt/ Geändert/ Fortgesetzt
Datum Name Unterschrift Datum Name Unterschrift Datum Name Unterschrift
24.08.2000 E. Wirthen 25.08.2000 D. Puché 25.08.2000 D. Puché
05.12.2000 E. Wirthen 05.12.2000 D. Puché 06.12.2000 D. Puché
19.03.2001 E. Wirthen 19.03.2001 D. Puché 19.03.2001 D. Puché
14.03.2001 C. Pehle 14.03.2001 D. Puché 14.03.2001 D. Puché

gezt. i.A. Pehle W.Pehle

gezt. i.A. Pehle W.Pehle

gezt. i.A. Pehle W.Pehle

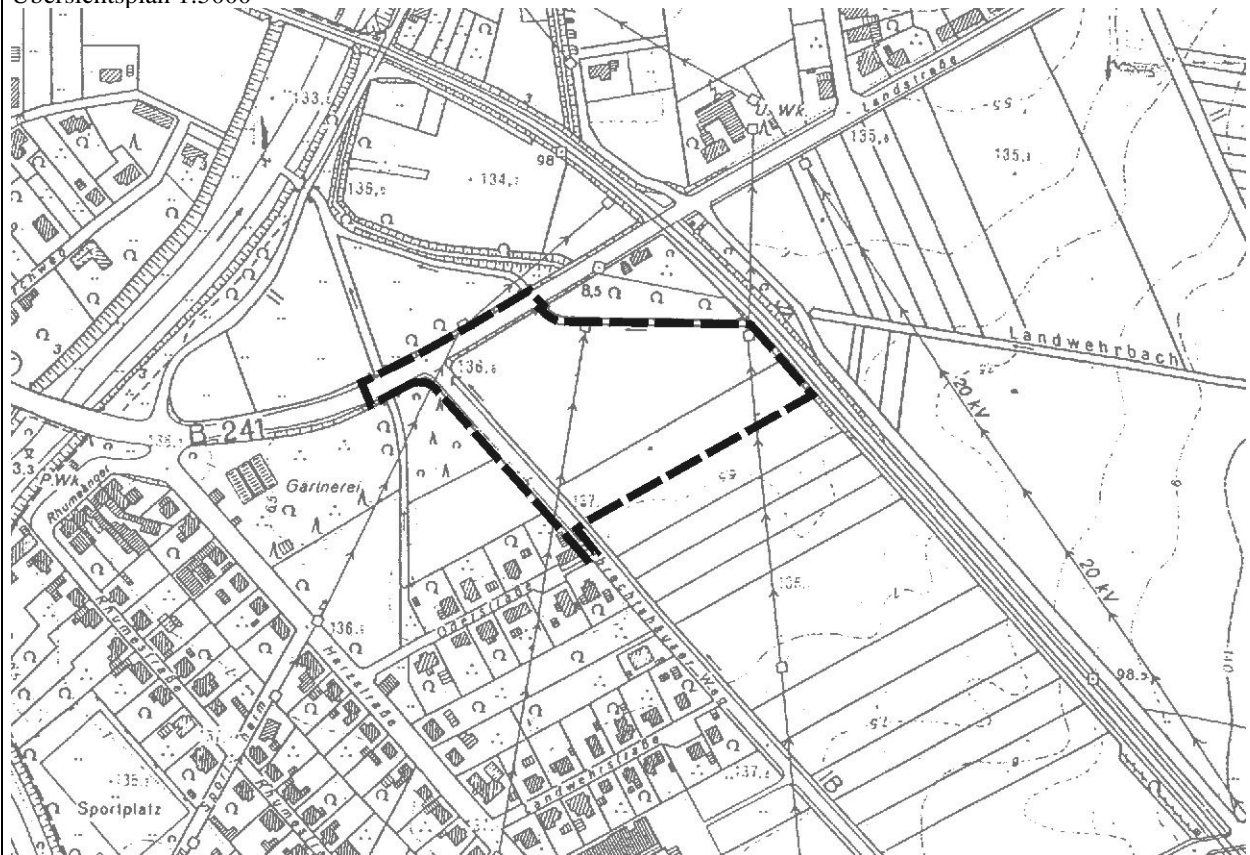
gezt. i.A. Pehle W.Pehle

gezt. i.A. Pehle W.Pehle

gezt. i.A. Pehle W.Pehle

gezt. i.A. Pehle W.Pehle

Übersichtsplan 1:5000



Projekt:

Gemeinde Katlenburg-Lindau

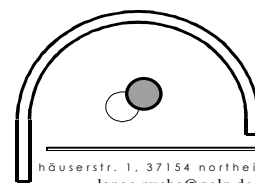
Bebauungsplan Nr. 13

“Unteres Landwehrfeld”, Katlenburg

Auftraggeber:

Mönnig Bau
Elvershausen
Am Zimmerplatz 6-7
37191 Katlenburg-Lindau

Betreuung:



planungsgruppe
lange puche gmbh

häuserstr. 1, 37154 northeim tel 05551-9822-0 fax 982222
e-mail lange.puche@pglp.de internet http://www.pglp.de

Northeim, den 14.03.2001

gez. Pehle
(Unterschrift)

Dokument:

Begründung

Projektstand:

Ausfertigung

Änderungsdienst

Aufgestellt / Geändert / Fertiggestellt			Geprüft			Freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
22.08.2000	C. Märker		25.08.2000	D. Puche		25.08.2000	D. Puche	
06.12.2000	D. Puche		06.12.2000	D. Puche		06.12.2000	D. Puche	
08.03.2001	D. Puche		09.03.2001	D. Puche		14.03.2001	D. Puche	
14.03.2001	C. Märker		14.03.2001	D. Puche	gez. Pehle	14.03.2001	D. Puche	gez. Pehle

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN	1
1.1 Rechtsgrundlage	1
1.2 Beschlüsse	1
1.3 Gestaltungsplan	1
2. PLANUNGSANLASS	1
3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	2
3.1 Allgemeine Ziele und Zwecke	2
3.2 Vorstellung des Projektes	2
4. BESTANDBEWERTUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG IN BEZUG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND ORNDUNG	3
4.1 Bauliche Struktur	3
4.1.1 Siedlungsentwicklung und Ortsbild	3
4.1.2 Städtebauliche Konzeption	4
4.1.3 Nutzungskonflikte	4
4.2 Infrastruktur	5
4.2.1 Überörtlicher Verkehr	5
4.2.2 Erschließung	6
4.2.3 Entsorgung	7
4.2.4 Versorgung	8
4.3 Betrachtungsfall großflächiger Einzelhandel	8
4.3.1 Strukturelle Informationen zur Einzelhandelssituation	8
4.3.2 Vermutungsregelung	12
4.3.3 Auswirkungen	12
4.3.4 Ergebnis	16
5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	17
6. BESTANDBEWERTUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG IN BEZUG AUF DIE ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	18
6.1 Abiotische Faktoren	18
6.1.1 Naturräumliche Gliederung / Topographie	18
6.1.2 Geologie, Grundwasser, Böden	18
6.1.3 Oberflächengewässer / Hochwasserschutz	19
6.1.4 Klima / Lufthygiene	19
6.1.5 Landschaftsbild	20
6.2 Biotische Potentiale	21
6.2.1 Potentielle natürliche Vegetation	21
6.2.2 Biotoptypen	21
6.2.3 Arten- und Lebensgemeinschaften	22
6.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	23
6.3.1 Bestand	23

6.3.2	Neuplanung	23
6.3.3	Gegenüberstellung	24
7.	FESTSETZUNGEN	26
7.1	Art der baulichen Nutzung	26
7.1.1	Sondergebiet	26
7.2	Maß der baulichen Nutzung	27
7.2.1	Grundfläche	27
7.2.2	Grundflächenzahl für Stellplätze und Zufahren im Sondergebiet	27
7.2.3	Höhe baulicher Anlagen	28
7.2.4	Zahl der Vollgeschosse	28
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	28
7.4	Verkehrsfläche	29
7.5	Flächen für die Abwasserbeseitigung	29
7.6	Natur und Landschaft	30
7.6.1	Maßnahmenbeschreibung 1 Erhaltungsflächen (E1)	30
7.6.2	Maßnahmenbeschreibung 2 Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (M1)	30
7.6.3	Maßnahmenbeschreibung 3 Entwickeln eines Uferrandstreifens (M2)	31
7.6.4	Maßnahmenbeschreibung 4 Gestaltung des südlichen Ortsrandes (P1)	32
7.6.5	Maßnahmenbeschreibung 5 Gestaltung des westlichen und nördlichen Ortsrands (P2)	33
7.6.6	Maßnahmenbeschreibung 6 Stellplatzbegrünung	34
7.6.7	Maßnahmenbeschreibung 7 Versiegelungsbeschränkung	34
7.7	Sonstige Planzeichen	35
8.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	35
8.1	Geltungsbereich	35
8.2	Dachneigung	35
8.3	Dachfarbe und -material	36
8.4	Ordnungswidrigkeit	36
9.	EMPFEHLUNGEN	36
9.1	Regenwassernutzung	36
9.2	Solarenergie	36
9.3	Gehölzpflanzungen	37
10.	STÄDTEBAULICHE WERTE, KOSTEN	39
10.1	Städtebauliche Werte	39
10.2	Kosten	39

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan und die Begründung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; ber. BGBl. 1998 I, S. 137), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl., S. 199).

1.2 Beschlüsse

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Unteres Landwehrfeld“, wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Katlenburg-Lindau am 03.07.2000 beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Katlenburg-Lindau hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 den Bebauungsplanentwurf und die Entwurfsbegründung sowie die öffentliche Auslegung beschlossen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau hat in seiner Sitzung am 27.03.2001 den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung und die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

1.3 Gestaltungsplan

Zu diesem Bebauungsplan ist ein Gestaltungsplan aufgestellt worden. Dieser stellt die konkrete Entwicklungsabsicht des Investors in ihren Grundzügen dar. Der Gestaltungsplan ist Bestandteil der Begründung.

2. PLANUNGSANLASS

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau wurde in der letzten Zeit mit verschiedenen Anfragen zur Errichtung bzw. zur Erweiterung von Einzelhandelsstandorten im Ortsteil Katlenburg konfrontiert. Aus den Anfragen konkretisierte sich schließlich der Standort „Unteres Landwehrfeld“ am östlichen Ortsrand von Katlenburg zwischen der B 241, dem Albrechtshäuser Weg und der Bahnstrecke Northeim – Nordhausen.

Für das dort geplante Projekt hat der Investor eine Vorstudie zur Grundlagenermittlung vorgelegt. Darin wurden strukturelle Informationen zur Einzelhandelssituation in der Gemeinde dargestellt. Es ist beabsichtigt, hier ein Einzelhandelsgroßprojekt, bestehend aus einem Discounter sowie einem Vollversorger nebst Getränkemarkt, anzusiedeln. Während sich der Discounter neu im Gemeindegebiet etablieren will, handelt es sich bei dem Vollversorger um die Umsiedlung des bestehenden Rewe-Marktes in Katlenburg.

Da es sich aus städtebaulicher Sicht um einen wichtigen Nahversorger für die Gemeinde handelt, unterstützt die Gemeinde Katlenburg-Lindau das Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung. Derzeit liegt das Plangebiet im Außenbereich. Um die planungs- und baurechtliche Zu-

lassungsfähigkeit herbeizuführen, ist eine Aufplanung des Gebietes erforderlich. Solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind nur in Sondergebieten zulassungsfähig. Aus diesem Grunde muss sowohl eine Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes durchgeführt werden. Im Flächennutzungsplan wird das Vorhaben im Hinblick auf seine Verträglichkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung geprüft. Im Bebauungsplan werden die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung geprüft und eventuell divergierende Interessen harmonisiert.

Es ist Ziel der Gemeinde Katlenburg-Lindau, die Steuerung in bezug auf die Einzelhandelsituation durch die hier angestrebte Bauleitplanung in der Hand zu behalten. Derzeit findet ohnehin ein Strukturwandel im Einzelhandel statt, der durch den Wunsch einer trend- und kostengerechten Präsentation tiefer und breiter Sortimente auf übersichtlicher Fläche initiiert wird. Schon von daher sind mittelfristig solche Planungsschritte erforderlich, um eine zeitgemäße Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

3.1 Allgemeine Ziele und Zwecke

Folgende Ziele und Zwecke liegen der Planung zugrunde:

- Das Plangebiet soll für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorbereitet werden. Geplant ist ein Supermarkt mit Getränkemarkt sowie ein Lebensmittel-Discountmarkt.
- Bei dem Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt handelt es sich um die Umsiedlung und Erweiterung eines bereits in Katlenburg ansässigen Einzelhandelsbetriebes. Der Lebensmitteldiscounter ist eine Neuansiedlung im Gemeindegebiet.
- Mit dem Projekt stärkt die Gemeinde Katlenburg-Lindau die grundzentrale Funktion von Katlenburg. Durch die Planung soll weiterhin die Versorgung der Bevölkerung im eigenen Gemeindegebiet sichergestellt werden.

3.2 Vorstellung des Projektes

Das Projektgrundstück befindet sich im sogenannten „Unteren Landwehrfeld“ zwischen dem Albrechtshäuser Weg und der Bahntrasse Northeim – Nordhausen, südlich der Bundesstraße 241. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von ca. 1,5 ha. Sie wird nördlich durch den Landwehrbach begrenzt. Das Projektgrundstück liegt zentral und verkehrsgünstig zwischen Katlenburg und Berka.

Hier soll für die Firma REWE ein Lebensmittel-Supermarkt mit Getränkemarkt und für die Firma ALDI ein Lebensmittel-Discountmarkt errichtet werden. Es ist ein langgestreckter mehrfach gegliederter Baukörper geplant. Die Gliederung lässt äußerlich die unterschiedlichen Nutzungen ablesen. Für die Gebäude wird in etwa eine Grundfläche von 3.000 qm erwartet. Die Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter beträgt 650 qm, für den Supermarkt einschließlich Getränkemarkt 1.200 qm.

Die Erschließung der Märkte erfolgt über den Albrechtshäuser Weg. Im Plangebiet selbst sollen ca. 190 Stellplätze entstehen.

Um die Belange des Ortsbildes ausreichend zu berücksichtigen, soll eine ansprechende architektonische Konzeption mit geneigtem Dach entstehen. Um das Projekt gut in das Landschaftsbild einzubinden, wird ein entsprechendes Grünkonzept ausgearbeitet. Insbesondere im nordöstlichen Bereich des Projektgrundstückes sollen Ausgleichsmaßnahmen entlang des Landwehrbaches durchgeführt werden. Es ist außerdem vorgesehen, ein alternatives Entwässerungskonzept zur Rückhaltung des Oberflächenwassers durchzuführen. Aufgrund der teilweisen Lage im natürlichen Überschwemmungsgebiet, wird eine Fläche zum Ausgleich des entgangenen Retentionsraumes bereitgestellt.

4. BESTANDSBEWERTUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG IN BEZUG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND ORDNUNG

4.1 Bauliche Struktur

4.1.1 Siedlungsentwicklung und Ortsbild

Die Bedeutung von Katlenburg begründet sich auf dem Sitz des Katlenburger Grafengeschlechts und auf der Bedeutung des Klosters Katlenburg im Mittelalter. Die historische Keimzelle des Ortes ist noch heute nördlich unterhalb des Burgberges auszumachen. Die dort vorhandene haufendorfartige Siedlungsstruktur setzte sich zunächst nach Norden entlang der Wegeverbindung nach Northeim fort. Später wurden dann Neubaugebiete auf nahezu allen Seiten der Ortslage entwickelt. Diese unterscheiden sich durch ihre lineare Struktur wesentlich von der historischen Ortslage.

Von jeher lag Katlenburg am Treffpunkt zweier wichtiger Wegeverbindungen vom Leinetal zum Süd- bzw. Westharz. Auch heute noch prägen diese Wege in Form der B 241 und B 247 die Ortslage entscheidend. Hinzu kommt die Bahnstrecke Northeim - Herzberg - Nordhausen. Ein weiteres prägendes Merkmal sind die Fließgewässer. Die Siedlung wurde am Zusammenfluss von Oder und Rhume angelegt.

Das Plangebiet selbst liegt im Übergangsbereich zwischen den Ortslagen von Katlenburg und Berka. Dort wirken sehr viele unterschiedliche Nutzungs- und Gestaltungseinflüsse auf die Fläche. Westlich schließen sich mehrere kleine Wohnquartiere jenseits des Albrechtshäuser Weges sowie das Gelände einer Gärtnerei an. Nördlich wird das Plangebiet durch die Bundesstraße B 241 begrenzt. Jenseits liegen offene Wiesenbereiche zwischen Landwehrbach und Rhumedeich. Des Weiteren befinden sich dort die Tennisplätze von Berka. Östlich wird das Plangebiet zunächst vom Landwehrbach abgegrenzt. Daran anschließend tritt die Eisenbahnstrecke optisch sehr stark in Erscheinung. Dahinter erhebt sich das technische Gebäude des ehemaligen Umspannwerkes. Südlich des Plangebietes liegen schließlich landwirtschaftliche Ackerflächen.

Aufgrund der vielen Einflüsse gibt es in diesem Quartier keine eigenständige städtebauliche Identität durch bestimmende Gestaltungsmerkmale. Insofern weist das Plangebiet keine besondere Sensibilität in Bezug auf die Belange des Ortsbildes auf. Da der Bereich auf nahezu allen Seiten durch anthropogene Strukturen umgeben ist, hat das Plangebiet auch keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die größte Sensibilität weisen diesbezüglich noch der nördliche und südliche Teil aufgrund der Nähe zur freien Landschaft bzw. zu Freiräumen auf.

4.1.2 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption ist im Wesentlichen durch das Nutzungskonzept geprägt. Dieses ist zum einen bestimmt durch die relativ großen Baukörper und zum anderen durch den großflächigen Parkplatzbereich. Die Gebäude werden als Baureihe entlang der Südgrenze des Plangebietes aufgestellt. Sie schließen damit das Plangebiet zur freien Landschaft hin ab und machen die Größe des Areals für die Betrachtung von der B 241 erfahrbar. Allen Nutzern kann auf diese Weise eine ähnlich gute Repräsentationsfläche geboten werden. Die Parkplatzanlage ist den Gebäuden vorgelagert. Auf diese Weise werden die Funktionsabläufe auf dem Gelände schon bei der Annäherung über den Albrechtshäuser Weg sofort erfassbar.

Das Erschließungskonzept sieht die Anbindung an den Albrechtshäuser Weg vor. Die Zufahrt wird etwas nördlich versetzt zu den vorhandenen Wohngebieten angeordnet, damit der Verkehr möglichst konfliktfrei und auf kurzem Wege zur übergeordneten Straße (B 241) abfließen kann. Auch die gebietsinterne Verkehrsabwicklung ist auf Konfliktvermeidung ausgelegt. So wird die Anlieferung jeweils nach Osten orientiert und damit von den westlich gelegenen Wohngebieten abgekehrt. Auch der Parkplatz selbst wird durch seine Lage möglichst weit von den Wohngebieten abgerückt. Durch die zentrale Lage zwischen Katlenburg und Berka ist der Standort für zahlreiche Anwohner auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Grünkonzeption besteht im Wesentlichen aus drei Planungsansätzen. Zum ersten findet eine gebietsinterne Durchgrünung durch Einzelbäume auf dem Parkplatz statt. Zum zweiten ist eine randliche Eingrünung vorgesehen. Der Grünstreifen im Osten soll eine optische Abschirmung gegenüber den Wohngebieten bewirken. Der Grünstreifen im Süden soll die großen Gebäudestrukturen verwischen und einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft schaffen. Der Grünstreifen im Osten stellt eine Pufferzone zum Landwehrbach dar. Im Norden gestaltet der Grünstreifen einen Übergangsbereich zwischen der Bundesstraße und dem eigentlichen Baugebiet.

Zum dritten wird eine großzügige Freifläche im Zusammenhang mit dem Potential Wasser angelegt. Hier soll zum einen ein offenes naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken in eine landschaftstypische Struktur eingebettet werden. Neben der gestalterischen Funktion wird dabei auch in hohem Maße eine ökologische Aufwertung angestrebt.

4.1.3 Nutzungskonflikte

Das Konfliktpotential beschränkt sich auf den Faktor Lärm. Hier sind zum Ersten die Einwirkungen auf das Plangebiet von außen und zum Zweiten die Auswirkungen aus dem Plangebiet in die Umgebung zu betrachten. Lärmquellen sind die Bundesstraße, die Bahnstrecke und der geplante Parkplatz im Sondergebiet.

Von der Bundesstraße und der Bahnstrecke wirken Immissionen auf das Plangebiet. Im Plangebiet ist ausschließlich eine Sondergebietsnutzung für großflächigen Einzelhandel geplant. Insofern handelt es sich um eine Nutzung, die unsensibel für die genannten Immissionen ist. Es sind daher keine Konflikte im Plangebiet durch die Lärmeinwirkungen von außen zu erwarten.

Bei der Anlegung des Parkplatzes ist der Grundsatz der Lärmbündelung berücksichtigt worden. Der Parkplatz wird im Norden des Plangebietes angeordnet und so der Lärmquelle Bundesstraße zugeordnet. Auf diese Weise wird der Parkplatz auch möglichst weit von den westlich angrenzenden Wohngebieten abgerückt. Durch die Marktgebäude wird ein Großteil der Wohnbebauung gegenüber dem Parkplatz abgeschirmt. Der Schallausbreitungsweg liegt im

Einflussbereich der Bundesstraße, so dass hier nicht mit einer wesentlichen Lärmerhöhung gerechnet werden muss.

Des Weiteren wirkt sich die Parkplatzorganisation lärm mindernd aus. So wird die Ein- und ausfahrt nördlich versetzt zu den vorhandenen Wohngebieten angeordnet, so dass der größte Teil des Verkehrs direkt zur Bundesstraße abfließen kann, ohne das Wohngebiet zu tangieren. Hinzu kommt, dass der Parkplatz nicht in sensiblen Zeiten (nachts, Sonn- und Feiertage) genutzt wird.

Die Anlieferung wird als wesentlicher Lärmfaktor so angeordnet, dass die Laderampen von der Wohnbebauung abgekehrt sind und durch entsprechende Gebäudeteile abgeschirmt werden. Der Abstand zum nächsten Wohngebäude beträgt 55 m. Die Anordnung erfolgt so, dass größere Rangiervorgänge nicht erwartet werden. Der Abstand wirkt sich schallmindernd aus.

In der Gesamtbetrachtung wird davon ausgegangen, dass mögliche Immissionen durch entsprechende Auflagen auf Vollzugsebene soweit gemindert werden können, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch den Parkplatz oder den Anlieferverkehr auf die Wohngebäude westlich des Albrechtshäuser Weges ausgehen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weist der Landkreis darauf hin, dass mit einem Verbot der Warenanlieferung zwischen 20.00 und 6.00 Uhr und mit umfangreichen Schallminderungsmaßnahmen gerechnet werden müsse. Durch ein Schallgutachten sei nachzuweisen, dass im benachbarten Wohngebiet ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt würden.

4.2 Infrastruktur

4.2.1 Überörtlicher Verkehr

Das Plangebiet wird derzeit durch zwei überörtliche Verkehrsplanungen tangiert. Zum einen ist vorgesehen, die B 241 über die Bahntrasse zu führen. Dabei wird es zu einer Verschiebung des Straßenkörpers nach Süden in das Plangebiet hinein kommen. Zum zweiten sind für die Ortsumgehung Katlenburg und Lindau im Zuge der B 241 / 247 mehrere Trassenvarianten möglich. Einige dieser Varianten durchlaufen das Plangebiet an seinem nördlichen Rand. Für die Trassenwahl wird ein Raumordnungsverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis frühestens Ende 2001 vorliegt.

Die für die beiden Planungen beanspruchten Räume können bis auf Weiteres nicht durch das Projekt überplant werden. Das Nds. Landesamt für Straßenbau und das Straßenbauamt Gandersheim haben als Vertreter des Straßenbaulastträgers Pläne zur Verfügung gestellt aus denen der Raumanspruch für die Planungen hervorgeht. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies, indem das eigentliche Projekt, bestehend aus den Marktgebäuden und der Parkplatzanlage, außerhalb dieser Räume angeordnet wird.

Innerhalb dieser Räume werden nur Pflanzflächen und ein natürliches Regenrückhaltebecken angeordnet. Schließlich wird auch der Albrechtshäuser Weg, der sich ebenfalls innerhalb der durch die überörtliche Planung beanspruchten Räume befindet, für das Projekt adäquat ausgebaut.

Hierbei handelt es sich allesamt um Nutzungen, die unter Umständen nur eine zeitlich begrenzte Funktion haben, sofern die überörtlichen Planungen umgesetzt werden. Das eigentliche Projekt wird aber Bestand haben und lässt sich auch bei Umsetzung der Planungsabsichten integrieren. Der Wegfall des Regenrückhaltebereiches wäre in diesem Fall unschädlich, da

es ohnehin zu gravierenden Veränderungen in diesem Landschaftsraum käme, die eine völlige Neubewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild erforderte.

4.2.2 Erschließung

Das Plangebiet liegt mit seiner Nordgrenze unmittelbar an der Straßenparzelle der B 241 und befindet sich außerhalb der gesetzlich festgestellten Ortsdurchfahrtsgrenze. Da die Bundesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen keine Erschließungsfunktion hat, wird sie auch nicht für die Erschließung des Plangebietes herangezogen. Darüber hinaus wird die Bauverbotszone (20 m ab Fahrbahnrand) berücksichtigt, indem dieser Bereich gänzlich von Bebauung frei bleibt.

Die Strecke zwischen den beiden Ortsdurchfahrtsgrenzen von Katlenburg und Berka beträgt nur 395 m. Etwa auf halber Strecke mündet von Süden der Albrechtshäuser Weg als Gemeindeverbindungsstraße auf die Bundesstraße. Aufgrund verkehrsbehördlicher Anordnung ist die Höchstgeschwindigkeit im Bereich der Bundesstraße auf 60 km/h festgesetzt. Die Sichtdreiecke, die zur Sicherstellung der Anfahrsicht aus dem untergeordneten Albrechtshäuser Weg freizuhalten sind, haben auf der Bundesstraße eine Schenkellänge von 85 m. Die Schenkellänge auf der untergeordneten Straße beträgt, gemessen ab Fahrbahnrand, 10 m. Das eigentliche Baugebiet wird durch die erforderlichen Sichtdreiecke nur geringfügig berührt.

Das Sondergebiet selbst wird nur über den Albrechtshäuser Weg erschlossen. Es erhält eine Zufahrt, deren Lage durch die Festsetzung von Pflanzflächen entlang der Westgrenze des Plangebietes definiert wird. Die Zufahrt fungiert als Ein- und Ausfahrt für das gesamte Sondergebiet und nimmt auch Lieferverkehr auf.

Der Verkehr fließt über den Albrechtshäuser Weg zur Bundesstraße ab. Wegen der moderaten Größe des Sondergebietes bleibt die Verkehrsstärke insgesamt begrenzt. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die Leistungsfähigkeit der Einmündung des Albrechtshäuser Weges auf die Bundesstraße besonders beeinflusst wird. Dennoch bereitet der Bebauungsplan einen verkehrsgerechten Ausbau der Einmündung vor. Nachfolgend wird ein Ausbauvorschlag beschrieben. Die genaue Ausgestaltung wird allerdings erst im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung festgelegt. Auf dieser Grundlage wird dann auch die erforderliche Kreuzungsvereinbarung mit dem Straßenbaulastträger abgeschlossen.

Der Ausbauquerschnitt des Albrechtshäuser Weges besteht derzeit nur aus einer 4,50 m breiten Mischverkehrsfläche. Auf der Westseite befindet sich ein ca. 2,70 m breiter Grünstreifen. Auf der Ostseite ist ein Vorfluter in Form einer offenen Grabenparzelle vorhanden. Um die Erschließungsfunktion des Albrechtshäuser Weges für das neue Sondergebiet sicherzustellen, ist ein Ausbau des Straßenquerschnittes in der Form erforderlich, dass sich zwei Lkw begegnen können.

Der Einmündungstrichter in die Bundesstraße muss so verbreitert werden, dass zwei Lastzüge ohne Mitbenutzung von Gegenfahrstreifen gleichzeitig ein- bzw. abbiegen können. Um den Einfahrtrichter nicht zu groß zu dimensionieren, erhalten beide Eckausrundungen eine dreiteilige Kreisbogenfolge mit einem Hauptbogenradius von 12 m. Dadurch erhält der Einfahrquerschnitt eine Gesamtbreite von 6,50. Dieser Querschnitt wird für die Aufstelllänge eines Lastzuges, also für ca. 20 m, beibehalten. Danach verjüngt sich die Fahrbahn auf einen Querschnitt von 6,00 m, so dass der Begegnungsverkehr zweier Lkw bei der innerorts üblichen Geschwindigkeit von 50 km/h möglich ist. Dieser Querschnitt wird bis zur Einmündung in das Sondergebiet ausgebaut. Im weiteren Verlauf sind zunächst keine baulichen Veränderungen an der Fahrbahn geplant.

Für den Fall das auf der Bundesstraße eine Linksabbiegerspur in den Albrechtshäuser Weg angeordnet werden muss, erfasst der Bebauungsplan den dafür notwendigen Platzbedarf. Dem entsprechend ist die Bundesstraße mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Der Platzbedarf bestimmt sich durch eine Aufstelllänge in der Linksabbiegerspur von 20 m und durch eine Verziegungsstrecke von 52 m. Letztere wird zu beiden Seiten des Einmündungsbereiches berücksichtigt.

Für die fußläufige Erschließung des Plangebietes auf der Westseite des Albrechtshäuser Weges ist ein 1,60 m breiter Gehweg angeordnet. Dort besteht dann die Möglichkeit, nach Überquerung der Straße den Fußweg auf der Nordseite der Bundesstraße zu benutzen, der bis nach Katlenburg bzw. Berka führt. Nach Süden wird der Geheg am Albrechtshäuser Weg bis zum fußläufigen Anschluss an die Oderstraße weitergeführt. Dadurch wird insgesamt eine gute Erreichbarkeit des Plangebietes zu Fuß ermöglicht.

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Buslinienhauptnetz des Verkehrsverbundes Südniedersachsen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich jeweils in ca. 500 m Entfernung in Berka (Abzweig B 241) und in Katlenburg (Osteroder Straße). Die Strecke wird hauptsächlich durch die Buslinie 440 bedient, die die beiden Mittelzentren Osterode und Northeim miteinander verbindet. Weitere Verbindungen nach Northeim sind aus der Ortslage Katlenburg heraus über die Buslinien 241 und 242 möglich. Schließlich besteht über die Buslinie 447 eine direkte Verbindung zum Oberzentrum Göttingen. In Katlenburg befindet sich zudem ein Bahnhaltepunkt mit Park und Ride - Parkplatz.

Dennoch spielt der ÖPNV für die Erreichbarkeit des Plangebietes kaum eine Rolle. Der Einzugsbereich des Standortes bezieht sich nämlich in erster Linie auf die Ortslagen von Katlenburg und Berka und im Weiteren auf die Ortslagen von Suterode, Wachenhausen und Elvershausen. Eine innerörtliche ÖPNV-Vernetzung besteht nicht. Dafür ist die Siedlungslage nicht groß genug. Der Einkaufsverkehr wird sich daher im Wesentlichen auf den PKW beschränken. Allerdings ist die Lage auch gut zu Fuß und mit dem Fahrrad aus Katlenburg und Berka zu erreichen.

4.2.3 Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist im Wesentlichen gesichert. Im westlich angrenzenden Neubaugebiet „Südlich der Harzstraße“ ist ein Schmutzwasserkanal verlegt worden, der bis an den Albrechtshäuser Weg heranreicht. Hier kann der Schmutzwassersammler aus dem Sondergebiet angeschlossen werden. Von dort wird das Abwasser nach Westen zur Harzstraße und dann weiter bis zur Kläranlage in Katlenburg geführt. Nutzungsbedingt wird im Sondergebiet nur eine relativ geringe Menge an Abwasser erwartet. Die Entwässerung wird im Freigefälle möglich sein.

Die Regenentwässerung wird so geplant, dass der Oberflächenabfluss gegenüber der derzeitigen Situation (landwirtschaftliche Flächen) nicht erhöht wird. Dies wird erreicht, indem ein offenes, zentrales und naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken angelegt wird. Hier wird das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet zwischengepuffert und über eine Drosselstrecke dosiert an den vorhandenen Vorfluter Landwehrbach abgegeben.

Bei der Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens wird berücksichtigt, dass im Sondergebiet ein relativ hoher Versiegelungsgrad, wegen der großen Parkplatzfläche, erreicht wird. Um die Auswirkungen zu minimieren, werden Versiegelungsbeschränkungen für die Stellplätze festgesetzt.

Der Bebauungsplan bereitet dieses Entwässerungssystem durch entsprechende Festsetzungen vor. Das eigentliche Entwässerungskonzept wird im Zuge der Erschließungsplanung ausgearbeitet. Zu diesem Zeitpunkt werden auch die hydraulischen Berechnungen durchgeführt und die notwendigen Erlaubnisse oder Genehmigungen gemäß Nds. Wassergesetz bei der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Northeim eingeholt.

4.2.4 Versorgung

Im Plangebiet selbst sind noch keine Versorgungseinrichtungen vorhanden. Es bestehen allerdings Anschlussmöglichkeiten an die Versorgungssysteme im Wohnweg des westlich angrenzenden Neubaugebietes „Südlich der Harzstraße“. Dort befinden sich Wasser-, Gas-, Strom- und Postleitungen. Die Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgung wird im Zuge der Erschließung hergestellt. Sofern Systeme zur zentralen Versorgung mit Wärme oder Warmwasser aufgebaut werden sollen (z.B. Blockheizkraftwerk) sind diese als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO überall im Plangebiet als Ausnahme zulässig. Dies gilt auch für die Errichtung von Transformatorstationen.

Die Löschwasserversorgung soll aus der Wasserversorgungsleitung in der vorgeschriebenen Größenordnung bereit gestellt werden. Der Landkreis Northeim teilt mit, dass eine Löschwassermenge von 96 cbm/h über eine Löschzeit von 2 Stunden bereit gestellt werden müsse. Des Weiteren müssten die Gebäude feuerhemmende Umfassungen (Außenwände) und eine harte Bedachung haben.

Ein Prüfung der Kapazitäten sowie die Anordnung von Hydranten erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Sollte die Löschwassermenge auf diese Weise nicht ausreichend sichergestellt werden können, so werden zusätzliche Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisterne) ergriffen. Diese sind wiederum als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauVO überall im Plangebiet als Ausnahme zulässig.

4.3 Betrachtungsfall großflächiger Einzelhandel

4.3.1 Strukturelle Informationen zur Einzelhandelssituation

Laut Aussage der Unteren Landesplanungsbehörde beim Landkreis Northeim hat die Gemeinde 2 Grundzentren, Katlenburg und Lindau. Jedes der beiden hat einen eigenen Versorgungsbereich. Um die möglichen Auswirkungen des Projekts nicht nur über die Gemeindegrenzen hinaus sondern auch in Bezug auf die beiden Grundzentren untereinander prüfen zu können, erfolgt eine gemeindeweite absatzwirtschaftliche Beurteilung.

Bestand

Die Einzelhandelsbranche in der Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist in der Gemeinde durch folgende Vertriebstypen gekennzeichnet:

- Lebensmittel SB Laden
Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 200 qm Verkaufsfläche, das Lebensmittel in Selbstbedingung anbietet.
- Lebensmittel SB Markt
Einzelhandelsgeschäft mit 200 bis 400 qm Verkaufsfläche, das auch Frischwaren sowie integrierte Nonfood in Selbstbedingung führt.

- Supermarkt
Selbstbedienungsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm, das Lebensmittel einschließlich Frischwaren führt und in dem der Anteil der für Nonfood vorgesehenen Fläche nicht über 25% liegt.
- Lebensmittel Discount Markt
Lebensmittelselbstbedienungsgeschäft, das ein auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Angebot führt und den Verbraucher insbesondere über seine Niedrigpreispolitik anspricht.
- Handwerkshandel
Einzelhandelstätigkeit von Handwerksbetrieben, die, wie z.B. Bäcker oder Fleischer, zur Ergänzung ihrer Produktion oder Dienstleistung auch Erzeugnisse anderer Produzenten anbieten.

In der Gemeinde sind folgende Verkaufsflächen in der Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel anzutreffen:¹

- 300 qm Edeka, Kaltenburg
- 700 qm Rewe, Katlenburg
- 85 qm Edeka, Lindau
- 550 qm Penny, Lindau
- 500 qm E-aktiv, Lindau
- 150 qm Spar, Gillersheim
- 180 qm Edeka, Gillersheim
- 90 qm Bäcker in Katlenburg, Berka, Wachsenhausen, Gillersheim und Lindau (geschätzt)
- 85 qm Schlachter in Elvershausen, Lindau und Katlenburg (geschätzt)²

Der Bestand beläuft sich demnach auf 2.640 qm Verkaufsfläche.

Verbrauchsangaben

In der Bundesrepublik Deutschland ergab sich 1997 ein einzelhandelsrelevanter pro Kopf Ausgabebetrag in Höhe von 9.517 DM. Auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt ein Anteil von 3.947 DM.³ Nach Gewichtung des Bundesdurchschnitts in Bezug auf das Einkommensniveau unserer Region ergibt sich schließlich eine effektive Verbrauchsausgabe von 3.887 DM pro Kopf und Jahr.⁴

Marktpotential

Das Marktpotential ist die in der Gemeinde vorhandene Kaufkraft, also der Betrag, den die Bürgerschaft für Nahrungs- und Genussmittel ausgibt. Dieses errechnet sich aus dem Produkt der effektiven Verbrauchsausgaben mit der Zahl der Einwohner. Derzeit leben in der Gemeinde 7.780 Einwohner⁵. Demnach errechnet sich das Marktpotential wie folgt:

$$3.887 \text{ DM/a/Ew} \times 7.780 \text{ Ew} = 30.240.860 \text{ DM/a}$$

¹ Ohne Getränkemärkte oder -fachhandel

² Quelle: Eigene Schätzung nach Rücksprache mit dem Ordnungsamt der Gemeinde

³ Quelle: Statistisches Büro des HDE (Hauptverband des Deutschen Einzelhandels)

⁴ Quelle: GfK (Gesellschaft für Konsumforschung) auf Basis des Lohn- und Einkommenssteueraufkommens

⁵ Quelle: Ordnungsamt der Gemeinde

Betriebstypenstrukturen

Betriebstyp	Betriebe	in %	VF	in %
Handwerkshandel	10	58,83	175	6,64
SB Laden	3	17,65	415	15,72
SB Markt	1	5,88	300	11,36
Supermarkt	2	11,76	1200	45,45
Lebensmitteldiscounter	1	5,88	550	20,83
	17	100,00	2640	100,00

Es zeigt sich, dass sich in der Gemeinde zahlreiche Handwerkshandelsbetriebe (Bäcker und Schlachter) befinden. Den größten Teil der Verkaufsfläche nehmen die Supermärkte ein.

Betriebsgrößenstrukturen

Größenklasse	Betriebe	in %	Kumm.	VF	in %	Kumm.
Bis 50 qm	10	58,82	58,82	175	6,63	6,63
51 – 100 qm	1	5,89	64,70	85	3,22	9,85
101 – 200 qm	2	11,77	76,47	330	12,50	22,35
201 – 500 qm	2	11,76	88,24	800	30,30	52,65
501 – 1000 qm	2	11,76	100,00	1250	47,35	100,00
	17	100,00	100,00	2640	100,00	100,00

Es zeigt sich deutlich, dass die Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde vorwiegend durch Klein- und Kleinstbetriebe gekennzeichnet ist. 58,82% der Betriebe verfügen über höchstens 50 qm Verkaufsfläche und 64,70% der Betriebe über max. 100 qm. Es handelt sich hier vorwiegend um Handwerkshandel. Die Bäcker und Schlachter führen gewissermaßen Nischenangebote und haben einen sehr starken, persönlichen Kundenbezug.

Umsatzpotential

Das Umsatzpotential gibt an, wie viel Umsatz die einzelnen Betriebsarten, bezogen auf den qm Verkaufsfläche, im statistischen Durchschnitt erwirtschaften. Hierbei liegen folgende Zahlen zugrunde:

- 10.262 DM/qm/a SB Läden
- 10.347 DM /qm /a SB Märkte
- 8.174 DM /qm /a Supermärkte
- 9.236 DM /qm /a Discounter⁶
- 8.560 DM /qm /a Einzelhandelsfachgeschäft⁷

Daraus ergeben sich für die einzelnen Betriebstypen folgende Umsätze im Jahr:

⁶ Quelle: EHI-Betriebsvergleich (BV 80) der Filialbetriebe 1996 über IHK

⁷ Quelle: Bezirksregierung Braunschweig, Dezernat 201, 1996

- SB Läden
 $415 \text{ qm} \times 10.262 \text{ DM/qm} = 4.258.730 \text{ DM}$
- SB Märkte
 $300 \text{ qm} \times 10.347 \text{ DM/qm} = 3.104.100 \text{ DM}$
- Supermärkte
 $1.200 \text{ qm} \times 8.174 \text{ DM/qm} = 9.808.800 \text{ DM}$
- Discounter
 $550 \text{ qm} \times 9.236 \text{ DM /qm} = 5.079.800 \text{ DM}$
- Einzelhandelsfachgeschäft
 $175 \text{ qm} \times 8.560 \text{ DM / qm} = 1.498.000 \text{ DM}$

Daraus ergibt sich ein Umsatzpotential für die Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 23.749.430 DM.

Kaufkraftbindung

Zur Ermittlung der Kaufkraftbindung wird das Umsatzpotential dem Marktpotential gegenüber gestellt. Es wird also festgestellt, wie viel Prozent des Kaufvolumens tatsächlich im gemeindeeigenen Lebensmitteleinzelhandel realisiert wird.

$$23.749.430 \text{ DM/a} : 30.240.860 \text{ DM/a} \times 100$$

Aus der Division von Umsatzpotential und Marktpotential ergibt sich eine Kaufkraftbindung von 78,5%. Dies deutet darauf hin, dass ein nicht geringer Teil der Einkäufe in der Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel außerhalb des Gemeindegebietes getätigt wird. Daraus ergibt sich Spielraum für die Erhöhung der Verkaufsflächen im Gemeindegebiet.

Prognose

Die Rewe wird ihren vorhandenen Supermarkt und Getränkemarkt schließen. Dadurch entfallen insgesamt 1.100 qm Verkaufsfläche. Am neuen Standort werden 1.200 qm Verkaufsfläche für den Supermarkt einschließlich Getränkemarkt entstehen. Zusätzlich wird der Lebensmitteldiscounter 650 qm Verkaufsfläche erhalten. Gegenüber der Bestandssituation soll also eine Erhöhung der Verkaufsfläche um 750 qm stattfinden.

Zusammen mit den verbleibenden Einzelhandelsstrukturen und dem Handwerkshandel ergeben sich dann insgesamt 3390 qm Verkaufsfläche. Für den Betriebstyp Discounter erhöht sich die Verkaufsfläche um 650 qm. Dadurch ist ein zusätzliches Umsatzpotential von 6.003.400 DM zu erwarten. Für den Betriebstyp Supermarkt erhöht sich die Verkaufsfläche um 100 qm und das Umsatzpotential um 817.400 DM. Insgesamt ist rein rechnerisch eine Steigerung des Umsatzpotentials um 6.820.800 DM auf 30.570.230 DM zu erwarten.

Rechnet man die Kaufkraftbindung erneut auf dieser Grundlage durch Division des Umsatzpotentials und des Marktpotentials, so ergibt sich hypothetisch in Zukunft eine Kaufkraftbindung in der Gemeinde von 101%.

4.3.2 Vermutungsregelung

Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können sich großflächige Einzelhandelsbetriebe auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung negativ auswirken. Satz 3 des genannten Paragraphen enthält die widerlegliche Vermutungsregelung, dass negative Auswirkungen ab einer Geschossfläche von 1.200 qm anzunehmen sind. Dieser Regelfall wird zunächst grundsätzlich unterstellt.

Der geplante Projekt wird eine Geschossfläche von maximal 3.000 qm und eine Verkaufsfläche von 1.850 qm haben. Negative Auswirkungen werden als Regelfall zunächst grundsätzlich unterstellt. Folgende Auswirkungen unterliegen der Vermutungsregelung:

- Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung
- Auswirkungen auf den Verkehr
- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich
- Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Die Vermutungsregelung gilt dann nicht, wenn negative Auswirkungen bei mehr als 1.200 qm Geschossfläche nicht vorliegen. Dies ist hier der Fall und wird im folgenden Kapitel begründet.

4.3.3 Auswirkungen

Umwelteinwirkungen

Gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz sind schädliche Umwelteinwirkungen Immissionen die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Aus der branchentypischen Nutzung selbst sind solche Einwirkungen nicht zu erwarten, da vom Betrieb keine Emissionen wie Staub, Lärm, Gerüche oder Erschütterungen ausgehen. Eine potentielle Emissionsquelle wird allerdings der Kunden- und Lieferverkehr sein. Schutzwürdige Nutzungen befinden sich lediglich südöstlich des Plangebietes in Form von Wohnbauflächen. Es werden aber zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um die Auswirkungen zu mindern (siehe hierzu auch Kapitel 4.1.3). Es sind insgesamt 194 Stellplätze vorgesehen. Hinzu kommt die Ver- und Entsorgung durch Lieferfahrzeuge. Im Folgenden werden die Maßnahmen noch einmal stichwortartig zusammengefasst:

- Zuordnung des Parkplatzes zur B 241 und damit Bündelung von Lärmquellen
- Abschirmung des Parkplatzes durch die Gebäude in Richtung der angrenzenden Wohngebiete
- Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes nördlich versetzt und damit abgerückt von den Wohngebieten
- Große Entfernung der Anlieferungsrampen zu den Wohngebieten
- Abschirmung der Anlieferungsrampen in Richtung der Wohngebiete durch Gebäudeteile
- Optische Abschirmung durch breite Pflanzflächen zu den Wohngebieten

Hinzu kommt, dass laut Aussage des Landkreises Northeim mit Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zum Lärmschutz zu rechnen ist.

Die Lage des Plangebietes und das geplante Verkehrskonzept wirken möglichen Nutzungskonflikten entgegen, da eine Zuordnung zu vorhandenen Lärmquellen (B 241, Eisenbahnstrecke) erfolgt, wird nicht mit Beeinträchtigungen gerechnet, die in relevantem Maße über das hinaus gehen, was an Vorbelastung vorhanden ist. Unzumutbare negative Auswirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind nicht zu befürchten. Insbesondere sind die Immissionen durch den Kunden- und Lieferverkehr nicht geeignet, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Infrastrukturelle Ausstattung

Zur infrastrukturellen Ausstattung gehören Straßen, Parkplätze, öffentlicher Personennahverkehr sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Bezüglich der Auswirkungen wird zunächst auf das Kapitel 4.2 verwiesen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Albrechtshäuser Weg mit Anschluss an die klassifizierte Straße B 241.

Der Albrechtshäuser Weg ist prinzipiell als Erschließungsstraße für das Sondergebiet geeignet. Es ist allerdings mit einer gewissen Erhöhung der Verkehrsstärke durch den Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Dies betrifft nicht nur den Kundenverkehr mit Pkw sondern auch den Lieferverkehr mit Lkw. Hinzu kommt die Belastung durch die derzeitige Funktion als Gemeindeverbindungsstraße nach Lindau und als Erschließungsstraße für Teile der südwestlich gelegenen Baugebiete.

Die Leistungsfähigkeit der Straße wird derzeit zum einen dadurch eingeschränkt, dass ein Begegnungsverkehr Lkw/Lkw nicht möglich ist. Zum anderen müssen auch Fußgänger die Fahrbahn benutzen. Es ist daher erforderlich, dass ein angemessener Ausbau der Straße erfolgt, um alle Verkehrsbewegungen sicher bewältigen zu können. Dementsprechend erfolgt ein Ausbau des Albrechtshäuser Weges entlang des Sondergebietes. Für den Ausbau der Streckenführung und der Einmündung in die B 241 wird der Begegnungsfall Lkw/Lkw zugrunde gelegt. Zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit wird straßenbegleitend ein Gehweg angeordnet. Auf diese Weise entsteht ein leistungsfähiger Straßenabschnitt. Im Bereich der Bundesstraße muss unter Umständen eine Linksabbiegespur eingerichtet werden.

Es handelt sich hierbei um eine übliche Erschließungsmaßnahme, die keine besonderen Aufwendungen erfordert. Im Gegensatz zu einem kompletten Straßenneubau kann hier auf eine vorhandene Fahrbahn zurückgegriffen werden, die in das Konzept integriert wird. Auf diese Weise entsteht eine kosten- und flächensparende Erschließung des Sondergebietes. Da die Kosten für alle notwendigen Erschließungsmaßnahmen durch den Investor übernommen werden, entstehen für die Gemeinde keine weiteren Aufwendungen.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes ist ebenfalls für Radfahrer und Fußgänger (nach Ausbau des Albrechtshäuser Weges) sichergestellt. Über den straßenbegleitenden Fußweg können nach Süden die dortigen Wohngebiete und nach Norden die übrigen Quartiere von Katlenburg sowie die Ortslage von Berka erreicht werden.

Eine Belastung der vorhandenen Straßen oder gar der östlich angrenzenden Wohngebiete durch Parksuchverkehr oder ruhenden Verkehr ist nicht zu erwarten, da im Sondergebiet ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Im östlich gegenüberliegenden Wohnweg befinden sich alle notwendigen Ver- und Entsorgungssysteme. Vom Sondergebiet werden keine größeren Schmutzwassermengen erwartet. Abwasserfracht und Abwasserqualität sind problemlos zu bewältigen. Da im Plangebiet ein relativ hoher Versiegelungsgrad entsteht, ist mit einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses zu rechnen. Durch Verringerung des Versiegelungsgrades auf den Pkw-Stellplätzen werden die Auswirkungen gemindert. Das Oberflächenwasser wird in einem Regenrückhaltebecken zwischengepuffert, so dass keine Verschärfung der Abflusssituation zu erwarten ist.

Insgesamt sind durch die Ansiedlung des Supermarktes keine negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung zu erwarten.

Verkehr

Hier können zunächst die Aussagen in den beiden vorangegangenen thematischen Absätzen gelten. Der größte Teil des Projektes wird durch die Verlagerung eines bestehenden Betriebes eingenommen. Sicherlich weist der neue Standort, bezogen auf die Ortslage von Katlenburg, nicht die gleiche Zentralität wie der alte Standort an der Ecke Osteroder Straße / Buschgarten auf, dennoch wird allein aus der Verlagerung nicht mit einer wesentlichen Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs gegenüber dem Altstandort gerechnet.

Zum einen ist auch am Altstandort ein sehr großer Teil der Einkäufe mit dem Pkw gemacht worden, zum anderen zielt die Umsiedlung nicht auf eine Vergrößerung des Einzugsbereiches ab. Hinzu kommt, dass der vermeintliche Nachteil durch die Verlagerung an die Peripherie von Katlenburg durch die nun bessere Erreichbarkeit aus der Ortslage von Berka relativiert wird. Dadurch ergibt sich allein aus Katlenburg und Berka ein unmittelbares Einzugsgebiet von 2.817 Einwohnern. Für diese Klientel sind die Märkte alternativ zum Pkw auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Eine Erhöhung der Verkehre ist daher in erster Linie durch die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zu erwarten, da ein solches Angebot in Katlenburg bisher nicht bestand. Allerdings wird dies wiederum dadurch relativiert, dass mit der Verbesserung des Angebotes eine Steigerung der Kaufkraftbindung in der Gemeinde einhergeht. Dies führt zu einer Verringerung des Einkaufsverkehrs, der bisher zu vergleichbaren Zielen in Lindau oder außerhalb des Gemeindegebietes führte.

Insgesamt sorgen diese Bedingungen für eine Kompensation der Nachteile, die mit dem peripheren Standort aus Sicht der Verkehrsentwicklung verbunden sind. Wesentliche negative Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten.

Versorgung der Bevölkerung

Das Projekt wird als Einrichtung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung eingestuft. Derzeit ist in der Gemeinde zwar bereits ein relativ hohes Grundversorgungsniveau vorhanden (Kaufkraftbindung 78,5%), allerdings ist die räumliche Verteilung zur flächendeckenden Versorgung unbefriedigend. Dies betrifft insbesondere die Absatzform des Lebensmitteldiscounters. Ein solcher ist bisher nur in Lindau vorhanden. Der Standort ist geeignet, die südlichen Ortschaften der Gemeinde (Lindau, Gillersheim) zu versorgen. Für die nördlichen Ortsteile (Katlenburg, Berka, Suterode, Wachenhausen, Elvershausen) fehlt allerdings ein solches Angebot. Es ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, dass dieses Angebot in Katlenburg bereit gestellt wird, da die Ortschaft das Grundzentrum für die letztgenannten Ortslagen bildet.

Der Lebensmittelsupermarkt stellt aus Sicht der Gemeinde eine sehr wichtige Einrichtung für die verbrauchernahe Versorgung dar. Seit geraumer Zeit gibt es von Seiten der Betreiber Bestrebungen umzuziehen, um die Defizite am Altstandort abzubauen. Dies betrifft insbesondere die unzureichende Parkplatzsituation und die zu geringe Flächengröße für eine zeitgemäße Warenpräsentation. Am neuen Standort sind die Bedingungen für eine verbrauchernahe Versorgung ähnlich gut wie am bisherigen. Die bisher bestehenden Defizite können hier gänzlich ausgeräumt werden. Da es sich um einen Vollversorger handelt, kann die Grundversorgung in der Branche Nahrungs- und Genussmittel in angemessener Weise sichergestellt werden. Ergänzt wird das Angebot durch den Lebensmitteldiscounter.

Durch das dann vorhandene Angebot in den beiden Ortschaften Katlenburg und Lindau kann auf diese Weise eine ausgewogene Versorgung der Bevölkerung in allen Ortsteilen gewährleistet werden. Da es sich zum einen um die Verlagerung eines bestehenden Vollversorgers und zum anderen um eine sinnvolle Ergänzung des Angebotes in Katlenburg handelt, ist nicht mit unmittelbar bedingten Auswirkungen auf vorhandene Versorgungsstrukturen zu rechnen. Insbesondere der in der Gemeinde gut vertretene Handwerkshandel hat generell gute Chancen auf Fortbestand. Es handelt sich hier um spezialisierte Nischenangebote (Bäcker, Schlachter) mit hoher persönlicher Kundenbindung und dem Etikett der „Frischen Produkte aus dem heimischen Raum“.

Es wird davon ausgegangen, dass das Projekt insgesamt zu einer ausgeglichen Versorgungsstruktur beiträgt. Unmittelbar bedingte negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung sind jedenfalls nicht erkennbar. Dies ergibt sich auch daraus, dass sich der Planumsatz aus der Bindung zusätzlicher Kaufkraft und nicht durch den Abzug von Umsatzpotential aus bestehenden Betrieben realisieren soll.

Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Katlenburg muss als Grundzentrum die zentralen Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitstellen. Zwar kommt es insbesondere in Bezug auf die Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf eine flächendeckende verbrauchernahe Versorgung an. Aber im Sinne eines vitalen Grundzentrums ist es sicherlich sinnvoll, die grundzentralen Einzelhandelseinrichtungen hier zu bündeln. Die Gemeinde Katlenburg-Lindau kommt mit der Aufplanung dieses Gebietes ihrer Verpflichtung nach, die Funktion Katlenburgs als Grundzentrum zu sichern und durch die, bezogen auf den Einzugsbereich dieses Grundzentrums, zentrale Lage die gemeindliche Versorgung zu gewährleisten.

Besondere Berücksichtigung findet dabei die Tatsache, dass aus Sicht der Raumordnung der Ortschaft Lindau ebenfalls eine grundzentrale Funktion bezüglich der Versorgung der Bevölkerung zugestanden wurde. Das Projekt nimmt in seiner Größe und Struktur Rücksicht darauf, so dass eine gegenseitige Beeinflussung aus städtebaulicher Sicht weitgehend ausgeschlossen werden kann.

Das Projekt zielt lediglich auf die gemeindeeigene Versorgung ab. Der Einzugsbereich wird sich in erster Linie auf die beiden unmittelbar angrenzenden Ortslagen von Katlenburg und Berka sowie auf die nördlich und östlich gelegenen Ortslagen von Suterode, Wachenhausen und Elvershausen erstrecken. In der rechnerischen Gesamtbilanzierung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Katlenburg-Lindau ergibt sich zwar durch das Projekt eine Kaufkraftbindung von knapp über 100% (siehe auch Kapitel 4.3.1). Bei undifferenzierter Betrachtung müsste daraus zunächst abgeleitet werden, dass zur wirtschaftlichen Auslastung des Projektes ein Kaufkraftabzug aus Ortschaften außerhalb des Gemeindegebietes oder aus dem Versorgungsbereich von Lindau stattfinden müsste. Dies ist allerdings nicht der Fall.

Vielmehr findet durch die derzeit generell in der Branche stattfindende Verkaufsflächenvergrößerung nicht unbedingt eine Erhöhung des Umsatzes statt. Tatsächlich findet durch die Vergrößerung der Verkaufsflächen eine wesentlich übersichtlichere Präsentation der Produkte statt. Generell ist derzeit in der Branche ein Strukturwandel feststellbar, der sich durch eine trend- und kostengerechte Präsentation der Produkte auf wesentlich größerer Fläche als bisher auszeichnet. Genau an diesen Attributen wird von Seiten der Käufer heute Fachkompetenz gemessen.

Es muss daher davon ausgegangen werden, dass die rechnerisch ermittelte Kaufkraftbindung von 101% tatsächlich nicht erreicht wird. Das Projekt hält sich daher im Rahmen des gemeindeeigenen grundzentralen Verflechtungsbereiches. Eine Ausschöpfung des der Gemeinde zustehenden Umsatzpotentials ist nur durch ein verbessertes Angebot und zeitgemäße Standort- und Präsentationsbedingungen zu erreichen. Das Vorhaben entspricht in Größe und Lage der zentralen Bedeutung von Katlenburg.

Orts- und Landschaftsbild

Es handelt sich hier im Wesentlichen um eine Ortsrandlage ohne besondere Qualitäten in Bezug auf das Orts- oder Landschaftsbild (siehe hierzu auch Kapitel 4.1.1). Sicherlich wird es durch die Aufplanung des Gebietes zu einer optischen Veränderung kommen. Allerdings unterliegt das Gebiet zahlreichen verschiedenen gestalterischen Einflüssen aus der näheren Umgebung, so dass hier keine besonderen Maßnahmen zur Wahrung einer ohnehin nicht vorhandenen städtebaulichen Identität getroffen werden müssten. Dennoch werden Gestaltungsvorschriften, insbesondere für die fernsichtwirksame Dachlandschaft, erlassen, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild ist aufgrund der umgebenden anthropogenen Strukturen stark eingeschränkt. Die entsprechenden Auswirkungen werden im Rahmen der Eingriffsregelung bewertet und sofern notwendig, durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (siehe hierzu auch Kapitel 6). Dies betrifft insbesondere die landschaftsgerechte Eingrünung.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die Eingriffe in die Grünstruktur werden durch entsprechenden Maßnahmen minimiert oder ausgeglichen.

Naturhaushalt

In Kapitel 6 werden die Auswirkungen auf die einzelnen Potentiale des Naturhaushaltes ausführlich beschrieben. Da es zu einer Veränderung der vorhandenen Situation und insbesondere zu einer starken Versiegelung kommen wird, sind selbstverständlich die Potentiale des Naturhaushaltes betroffen. Dies gilt insbesondere für die Potentiale Boden und Wasser. Unter Beachtung der Eingriffsregelung werden diese Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen kompensiert.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden genau ermittelt und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert oder ausgeglichen.

4.3.4 Ergebnis

Die Planung wirkt sich nicht negativ auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung aus. Es handelt sich zwar um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3

BauNVO, allerdings sind negative Auswirkungen nicht anzunehmen bzw. lassen sich kompensieren.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind nicht zu erwarten. Die Erschließung ist durch die vorhandene infrastrukturelle Ausstattung des Umfeldes bereits gesichert bzw. erfolgt durch einen angemessenen Ausbau der Erschließungsstraße. Die Verkehrsanbindung erfolgt nach dem Ausbau über eine leistungsfähige vorhandene Erschließungsstraße, was den Grundsätzen einer kosten- und flächensparenden Erschließung entspricht. Der Standort ist für einen großen Teil der gemeindlichen Bevölkerung mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar. Bei gesamtgemeindlicher Betrachtung wird keine wesentliche Erhöhung der Verkehre erwartet.

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird gesichert. Unmittelbare Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen sind nicht erkennbar. Die Entwicklung von Katlenburg als zentraler Versorgungsbereich wird durch eine Verbesserung der Kaufkraftbindung gestärkt. Die grundzentrale Funktion von Lindau in Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung wird nicht geschwächt. Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. auf den Naturhaushalt können bewältigt werden.

5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet auf drei Seiten durch Verkehrsstraßen eingerahmt. Nördlich schließt sich eine überörtliche Hauptverkehrsstraße (B 241) und östlich eine örtliche Hauptverkehrsstraße (Gemeindeverbindungsstraße nach Lindau, Albrechtshäuser Weg) an. Unmittelbar westlich befindet sich eine Fläche für Bahnanlagen (Bahnstrecke Northeim - Herzberg - Nordhausen). Südlich und nördlich sind die unbesiedelten Bereiche durch die Darstellung einer Fläche für Landwirtschaft belegt. Diese Darstellung betrifft auch das östlich angrenzende Gelände der Gärtnerei an der Harzstraße.

Die angrenzenden besiedelten Bereiche sind in Berka als gemischte Baufläche und in Katlenburg als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich jenseits der Bahnstrecke befindet sich ein ehemaliges Umspannwerk, das als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt ist. Ausgehend davon gehen nach Süden mehrere oberirdische Mittel- und Hochspannungsleitungen ab. Diese Darstellung entspricht allerdings nicht mehr der Realität, denn im Plangebiet selbst sind keine oberirdischen Stromleitungen mehr vorhanden.

Für die B 241 ist eine alternative Trassenführung dargestellt. Diese beruht auf der Planung, den dort vorhandenen Bahnübergang durch ein Brückenbauwerk (Straßenüberführung) zu ersetzen. An dieser Planung wird seitens des Straßenbaulastträgers, vertreten durch das Nds. Landesamt für Straßenbau und das Straßenbauamt Gandersheim, festgehalten. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies, indem die Lage der Trasse von den baulichen Anlagen des Projektes (Gebäude, Parkplatzanlage) freigehalten wird (siehe hierzu auch Kapitel 4.2.1).

Durch die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist die Planung nicht gedeckt. Das Plangebiet selbst ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich um planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Um das Entwicklungsziel zu erreichen, wird daher der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Analog zum Bebauungsplan wird das Plangebiet als Sondergebiet dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert dann diese Darstellungen durch Festsetzung der Zweckbestimmung und der Art der Nutzung des Sondergebietes.

Während im Bebauungsplan die Auswirkungen der Planung in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung untersucht werden, werden in der Flächennutzungsplanänderung die Auswirkungen der Planung in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Durch die Aufstellung im Parallelverfahren wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

6. BESTANDSBEWERTUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG IN BEZUG AUF DIE ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Abiotische Faktoren

6.1.1 Naturräumliche Gliederung / Topographie

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Weser- und Leinebergland“ mit charakteristischen geomorphologischen Strukturen der Mittelgebirgslandschaft wie Flusstälern, Höhenzügen, Senken etc.

Das Plangebiet gehört zur Untereinheit „Südwestliches Harzvorland“. Die Topographie des Plangebietes ist weitgehend eben ausgeprägt. Das sanfte Gefälle ist in nordwestliche Richtung hin ausgerichtet.

Die Lage über NN liegt bei rund 137 m. Der topographisch tiefste Punkt befindet sich im Nordwesten des Plangebietes.

Anthropogene Geländeüberprägungen sind im zentralen Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Lediglich die Böschungsbereiche zur B 241 und zur Eisenbahnlinie sowie die Grabenvertiefungen stellen topographische Überprägungen dar.

Die Auswirkungen der Planung auf die naturräumlichen Gegebenheiten und die Topographie sind gering, da keine Niveauveränderungen zu erwarten sind.

6.1.2 Geologie, Grundwasser, Böden

Das Plangebiet liegt im Bereich quartärer Ablagerungen. Charakteristisch sind hier insbesondere die pleistozänen Mittelterrassen der Rhume sowie angrenzende Lößablagerungen. Entsprechend herrschen Aueböden bzw. Braunerden vor. Die Ackerzahl liegt bei rund 60. Durch die ackerbauliche Nutzung ist von einer anthropogenen Überprägung des Bodens auszugehen.

Die Grundwasserneubildungsrate ist für das Plangebiet als gering einzustufen, so dass keine Schlüsselfunktion hinsichtlich des Trinkwasserschutzes vorliegen. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist als mittel einzustufen. Es handelt sich größtenteils um weiche Grundwässer.

Die Auswirkungen der Planung sind für diesen Bereich in erster Linie im Verlust von Boden zu sehen, der aus der landwirtschaftlichen Nutzung entfällt und auch nicht mehr für eine potentielle Biotopentwicklung zur Verfügung steht. Zudem führt die Versiegelung zu einer Erhöhung des natürlichen Oberflächenabflusses und zu einer Reduzierung der allgemeinen Versickerungsrate.

Während die Auswirkungen auf die Geologie und den Grundwasserschutz als mäßig eingestuft werden müssen, sind insbesondere die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt aufgrund des vollständigen Verlustes als erheblich einzustufen.

6.1.3 Oberflächengewässer / Hochwasserschutz

Oberflächengewässer natürlicher Entstehung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Unmittelbar angrenzend verlaufen allerdings ein Graben sowie der Landwehrbach. Beide münden südlich von Berka in die hier eingedeichte Rhume. Beide Gewässer sind begradigt und weisen keine natürliche Fließgewässermorphologie auf. Während der Landwehrbach mit seinen Quellbereichen im Waldgebiet des Dutberges östlich von Katlenburg permanent wasserführend ist, weist der Graben nur eine sporadische Wasserführung auf.

Laut Landschaftsrahmenplan (LRP) liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines für die Abflussregulation wichtigen Bereiches. Teilbereiche des Plangebietes liegen allerdings innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes der Rhume. Die Gebäudestellung des Einkaufsmarktes wurde bereits so gewählt, dass hauptsächlich die Stellplätze, Zufahrtsbereiche und Pflanzflächen innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes liegen. Da hierzu keine Geländeerhöhungen erforderlich sind, sind diesbezüglich auch keine Retentionsraumverluste zu erwarten. Allerdings ragt auch die Anordnung der Gebäude in der südwestlichen Hälfte des Plangebietes teilweise in das natürliche Überschwemmungsgebiet hinein, so dass für diese Teilbereiche durchaus von einem Retentionsraumverlust auszugehen ist.

Die unmittelbare Nähe zum gradlinig verlaufenden Landwehrbach, dessen Einzugsgebiet durch schlechte Versickerungsraten gekennzeichnet ist und wo bei Niederschlagsereignissen somit hohe Abflussraten zu erwarten sind sowie die geringe Entfernung des Plangebietes zur Rhume führen abgesehen vom Retentionsraumverlust weiterhin zu allgemeinen Beeinträchtigungen des Potentialkomplexes Oberflächengewässer / Hochwasserschutz. In der Gesamtheit betrachtet sind die Auswirkungen auf diesen Potentialkomplex als erheblich einzustufen.

6.1.4 Klima / Lufthygiene

Die großklimatische Situation des Plangebietes wird durch die Mittelgebirgslage im Einflussbereich der Westwindwetterlagen bestimmt. Durch die Leelage zum Solling herrschen milde und verhältnismäßig trockene Witterungsbedingungen vor.

Die bioklimatischen Aspekte werden durch die Lage im Talbereich der Rhume charakterisiert. Entsprechend herrscht ein Niederungsklima mit hoher Schwüle, hohen Sommertemperaturen, häufiger Nebelbildung und Smoggefahr sowie mangelndem Luftaustausch vor.

Hinsichtlich der kleinklimatischen und mesoklimatischen Funktionen hat das Plangebiet aufgrund der Topographie und der Siedlungsrandlage keine Schlüsselfunktion bezüglich der Kaltluftentstehung bzw. Kaltluftableitung oder Frischluftproduktion.

Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Siedlungsrandlage sowie die Verkehrsachsen der B 241 und die Eisenbahnstrecke Northeim – Herzberg bestimmt. Vorbelastungen hinsichtlich Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen sind daher bereits gegeben.

Die Auswirkungen der Planung beschränken sich auf eine Verschlechterung der kleinklimatischen Situation durch Kfz-Verkehr und Emissionen aus dem Sondergebiet. Durch die vorhan-

denen Vorbelastungen und fehlende klimatische Schlüsselfunktionen werden die Auswirkungen allerdings als gering eingestuft.

6.1.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Katlenburg. Durch die Lage am Siedlungsrand sowie die angrenzenden Verkehrsachsen der B 241, des Albrechtshäuser Weges und der Eisenbahnlinie Northeim – Herzberg überwiegt der Siedlungsaspekt. Der Eindruck der freien Kulturlandschaft spielt eine geringere Rolle.

Landschaftselemente

Gliedernde Elemente natürlicher Entstehung mit landschaftsprägenden Funktionen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Lediglich die Linden entlang der B 241, die westlich des Albrechtshäuser Weges vorhandenen Gebüsch und Einzelbäume der Gärten sowie die Obsthecken des nördlich angrenzenden Grundstücks stellen Elemente dar, die sich auf das Gesamterscheinungsbild des Plangebietes auswirken und raumgliedernde Funktionen übernehmen.

Unter Einbeziehung dieser Elemente wird die Ausstattung mit gliedernden Elementen als mäßig eingestuft.

Vielfalt

Für das Landschaftsbild relevante vielfältige Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es dominiert landwirtschaftliche Nutzung in Siedlungsnähe. Ein mosaikartiger Wechsel verschiedener Flächennutzungen fehlt. Die angrenzenden gliedernden Elemente können die Vielfalt des Plangebietes nicht deutlich beeinflussen, so dass nur von einer geringen Ausprägung der Vielfalt gesprochen werden kann.

Naturnähe

Die Naturnähe hängt eng mit der Anzahl von Landschaftselementen und der Vielfalt zusammen. Das Plangebiet hat eindeutigen Siedlungsbezug und liegt unmittelbar an Verkehrsachsen. Die angrenzenden gliedernden Elemente haben zwar eine raumgliedernde Wirkung, sie erfüllen aber hauptsächlich gestalterische Funktionen und tragen nur wenig zur Naturnähe bei, da es sich durchweg um Ersatzgesellschaften handelt, die keinen Bezug zur potentiellen natürlichen Vegetation aufweisen. Zusammen mit der geringen Vielfalt muss daher auch von einer geringen Naturnähe des Plangebietes gesprochen werden.

Eigenart

Die Lage des Plangebietes im Siedlungsrandbereich, die Art der umliegenden Nutzungsstrukturen und die angrenzenden Verkehrsachsen, lassen nur eine geringe Einstufung der Eigenart zu. Aufwertende Elemente sind diesbezüglich nicht vorhanden.

Schönheit

Aufgrund der vorherrschenden Nutzungsformen im Plangebiet selbst wie auch im näheren Umfeld sowie der geringen Einstufung von Naturnähe, Vielfalt und Eigenart muss auch von einer geringen Schönheit im Sinne von Natur und Landschaft ausgegangen werden.

Einsehbarkeit

Durch die Lage des Plangebietes im Talbereich der Rhume liegt grundsätzlich eine gute Einsehbarkeit von den umliegenden, höher gelegenen Siedlungsbereichen und Höhenzügen vor. So ist die Fläche von der rund 180 m hoch gelegenen Katlenburg aus gut einsehbar. Auch von den Waldrändern des Dutberges und den nördlich gelegenen Waldrandbereichen des Harzvorlandes kann die Fläche eingesehen werden. Einsehbar ist die Fläche weiterhin von der B 241 und dem Albrechtshäuser Weg aus.

Blickbarrieren sind in Form des Siedlungsbereiches im Westen und angrenzenden Heckenstrukturen im Osten gegeben.

Das Plangebiet ist entsprechend gut einsehbar und weist auch eine gewisse Fernsichtwirksamkeit auf.

Ortsrand

Der Ortsrand von Katlenburg ist in diesem Bereich durch Wohngebäude und deren angegliederte Gärten charakterisiert. Ein allmählicher mosaikartiger Übergang zur Landschaft ist nicht ausgebildet. Vielmehr überwiegt ein verhältnismäßig harter Übergang zwischen Wohngebiet und Landwirtschaftsfläche bzw. dem Albrechtshäuser Weg. Die Gartenflächen werden durch die Dominanz von Nadelgehölzen und Ziergehölzen charakterisiert. Durch die Planung wird der Ortsrand in Teilbereichen nach Osten verlagert.

Die Auswirkungen werden als mäßig eingestuft.

Fazit Landschaftsbild

Bei der Gesamtbetrachtung des Landschaftsbildes spielen in erster Linie die Einsehbarkeit und die teilweise Verlagerung des Ortsrandes im Ortseingangsbereich eine Rolle. Als Vorbelastungen wirken sich die B 241 und die Eisenbahnlinie Northeim – Herzberg aus.

Die Auswirkungen der Planung werden entsprechend als mäßig eingestuft.

6.2 Biotische Potentiale

6.2.1 Potentielle natürliche Vegetation

Die Beschreibung der potentiellen natürlichen Vegetation ist grundsätzlich für eine Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie auch für die grünordnerischen Planungsansätze von Bedeutung. Die heutige potentielle natürliche Vegetation des Plangebietes würde hauptsächlich aus Perlgras-Buchenwald und Eichen-Hainbuchenwald bestehen.

Vegetationsstrukturen mit eindeutiger Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation sind im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden.

6.2.2 Biototypen

Zur Erfassung der Biototypen wurde eine Biototypenkartierung durchgeführt. Grundlage für die Kartierung ist der Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen in der Fassung von 1994.

Folgende Biototypen wurden vorgefunden:

A – Ackerfläche

Das gesamte Plangebiet wird ackerbaulich genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme lag die Fläche brach. Typische Wildkräuter der Ackerbrachen waren nur vereinzelt anzutreffen. Vielmehr dominierten die ehemaligen Anbaufrüchte Raps und Sonnenblume.

GM – Mesophiles Grünland

Dieser Biotoptyp ist entlang der Straßen und des Grabens in linienförmiger Ausprägung anzutreffen. Süßgräser dominieren neben Nährstoffzeigern und Trittrasenarten. Die Artenzahl ist als gering einzustufen.

HB – Einzelbaum

An der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist eine Linde im Straßenrandbereich vorhanden.

FG – Graben

Entlang des Albrechtshäuser Weges und entlang der Bahnlinie verlaufen sporadisch wasserführende Entwässerungsgräben. Typische Uferstaudenfluren sind nicht vorhanden.

TFV – Vollständig versiegelte Flächen

Der Albrechtshäuser Weg und die B 241 sind vollständig versiegelt und bieten auch für Spontanvegetation keinen Raum.

Biotoptypen der angrenzenden Bereiche:

Westlich des Plangebietes herrschen Hausgärten mit einem hohen Anteil an Ziergehölzen und Nadelgehölzen vor. Ein Grundstück wird als Baumschule genutzt. Östlich des Plangebietes verläuft der Landwehrbach mit eindeutig grabenförmiger Ausprägung mit einheitlichen Böschungen, gradlinigem Verlauf und fehlendem Uferbewuchs. In seinem Umfeld sind deutlich feuchtigkeitsliebende Pflanzen nährstoffreicher Standorte wie Brennnessel, Madesüß, Rohrglanzgras vorhanden.

Im Plangebiet selbst, wie auch im näheren Umfeld sind keine geschützten oder ökologisch wertvolle Biotoptypen vorhanden.

Die Auswirkungen der Planung auf die Biotoptypen sind als gering einzustufen.

6.2.3 Arten- und Lebensgemeinschaften

Die im Plangebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten werden in erster Linie durch die Biotoptypen bestimmt. Durch die ackerbauliche Nutzung sind in erster Linie solche Arten zu erwarten, die an stark wechselnde Lebensraumbedingungen und intensive Nutzungsformen angepasst sind. Stabile, artenreiche Populationen sind eher in der Minderheit. Auch das Blütenangebot durch Raps und Sonnenblumen stellt nur für mobile und flugfähige Tierarten einen zeitlich begrenzten Lebensraum dar.

Einen gewissen Einfluss üben die angrenzenden Gartenstrukturen aus. Demnach liegt das Plangebiet innerhalb des Aktionsradius typischer siedlungsgeprägter Arten der Hausgärten.

Geschützte, schützenswerte oder seltene Tier- und Pflanzenarten wurden nicht vorgefunden und mit deren Vorkommen ist in diesem Bereich auch nicht zu rechnen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Arten- und Lebensgemeinschaften werden als gering eingestuft.

6.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die rechnerische Bilanzierung erfolgte in Anlehnung an das Schema des niedersächsischen Städtetages. Die Bestimmung der ökologischen Wertigkeit und die Punktevergabe der Bestandssituation wurde anhand der Biotopbeschreibungen vorgenommen. Die Punktevergabe bezüglich der Neuplanung erfolgte gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

6.3.1 Bestand

Für die ökologische Einstufung des Bestandes sind neben den Biotoptypen auch die vorhandene Eingliederung in die Landschaft, die Wechselwirkungen der Naturraumpotentiale untereinander sowie die Vernetzung mit angrenzenden Lebensräumen mit berücksichtigt. Gleichmaßen fließt auch die Regenerationsfähigkeit der entsprechenden Biotoptypen und die damit verbundene Nachhaltigkeit des Eingriffs mit ein.

Alle im Bestand bereits versiegelten Bereiche werden mit 0 Punkten bewertet, da sie keine Funktion für den Naturhaushalt übernehmen. Dies betrifft insbesondere die Bereiche der B 241 und des Albrechtshäuser Weges.

Der zentrale ackerbaulich genutzte Bereiche des Plangebietes wird mit 1 Punkt bewertet, da hier eine Niederschlagsversickerung möglich ist und zeitlich begrenzte Lebensräume für Tiere und Pflanzen bereitgestellt werden.

Mit 2 Punkten werden die linienförmigen Strukturen des artenarmen mesophilen Grünlandes bewertet. Sie unterliegen nicht so starken Nutzungsbeanspruchungen wie die Ackerfläche, weisen allerdings auch keine Vernetzung mit ökologisch wertvollen Strukturen auf, so dass ein gewisser Isolationsfaktor eine Rolle spielt.

Auch der Grabenbereich wird mit 2 Punkten bewertet, da er nur sporadisch wasserführend ist und keine grabentypischen Vegetationsstrukturen aufweist.

Insgesamt betrachtet ergibt sich für die Bestandssituation eine Gesamtpunktzahl von 21.420,49 Punkten.

6.3.2 Neuplanung

Für die Bewertung der Neuplanung ist die ökologische Leistungsfähigkeit der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Gestaltungsbereiches sowie deren Nachhaltigkeit von Bedeutung. Besonders die Vernetzung und Wechselwirkung mit den verschiedenen Naturraumpotentialen muss besondere Berücksichtigung finden.

Alle Flächen, die von Gebäuden beansprucht werden bzw. vollständig versiegelt werden können, werden mit 0 Punkten bewertet, da sie keine Funktionen für die Belange von Natur und Landschaft erfüllen.

Die offenporig angelegten Stellplatzbereiche werden mit 0,5 Punkten bewertet, da hier noch eine flächige Versickerung bzw. Zwischenspeicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser möglich ist.

Mit je 2 Punkten werden die Stellplatzbegrünung bewertet, da sie zur Durchgrünung des Sondergebietes dienen. Ebenfalls mit 2 Punkten werden die Erhaltungsflächen (E 1) bewertet, da sie in ihrer Struktur nicht verändert werden.

Mit je 3 Punkten werden die Pflanzflächen zur Ortsrandeingrünung (P 1, P 2) bewertet, da sie wichtige raumgliedernde Elemente auch mit vertikaler Ausprägung darstellen und sich positiv auf das Gesamterscheinungsbild des Plangebietes und somit auch auf das Landschaftsbild auswirken. Die Böden innerhalb dieser Flächen unterliegen keiner Beanspruchung durch die landwirtschaftliche Nutzung mehr. Weiterhin stellen diese Bereiche wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen in Siedlungsnähe dar. Sie weisen zudem eine gute Vernetzung mit den geplanten Strukturen entlang des Landwehrbachs und dem Regenrückhaltebereich auf.

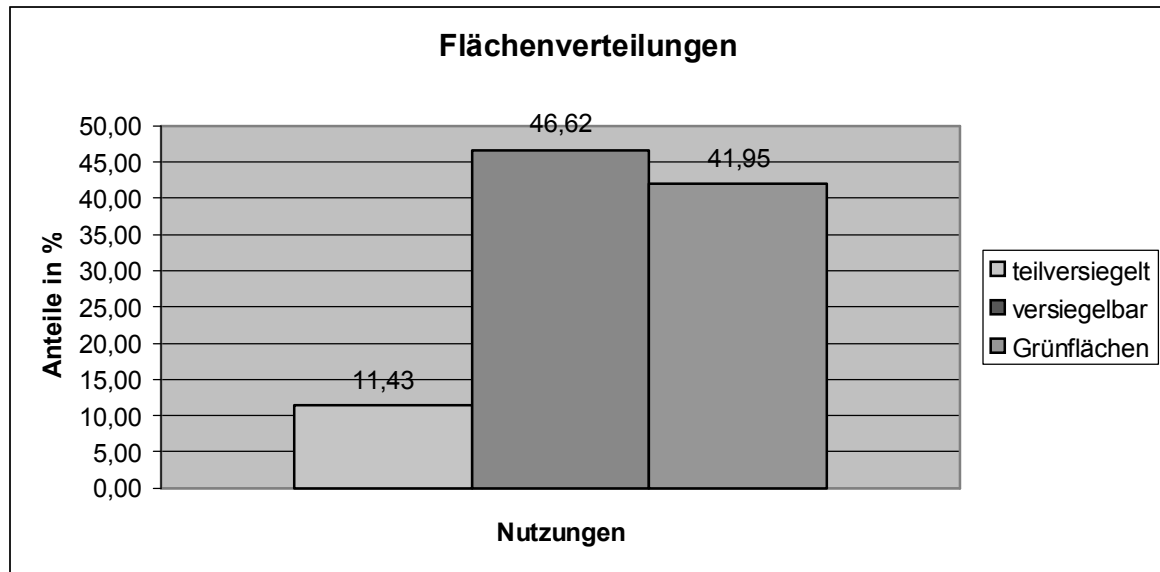
Mit 3 Punkten wird der naturnah gestaltete Regenrückhaltebereich (M 1) und mit 4 Punkten der Uferrandstreifen zum Landwehrbach (M 2) bewertet. Bei dem Regenrückhaltebereich (M1) ist ein gewisser, wenn auch geringer, technischer Anteil nicht zu vermeiden. Außerdem sind Pflegemaßnahmen, wenn auch nur sporadisch, notwendig.

Bei allen Flächen finden die Belange von Natur und Landschaft Berücksichtigung und es werden potentialübergreifende Wirkungen erzielt. Neben den positiven Auswirkungen auf das Wasserhaushalts- und Bodenpotential wird auch das Umfeld des Landwehrbachs deutlich verbessert, so dass von einer raschen Besiedlung dieser Flächen durch feuchtigkeitsliebende Tier- und Pflanzenarten auszugehen ist. Trotz der primär ökologischen Funktionen erfährt aber auch das Landschaftsbild eine Bereicherung durch solche vielfältige und naturnahe Strukturen.

Insgesamt ergibt sich für die Neuplanung ein Gesamtflächenwert von 28.687,10 Punkten.

6.3.3 Gegenüberstellung

Biotoptypen				Biotoptypen			
Bestand	Fläche qm	Punkte	Gesamt	Neuplanung	Fläche qm	Punkte	Gesamt
Verkehrsfläche	1158,03	0	0,00	Fläche Sondergebiet versiegelbar	15375,37 10730,48		
Ackerfläche	18684,49	1	18684,49	davon:			
Grünland/Gräben	1368,00	2	2736,00	Zulässige Grundfläche SO	3000,00	0	0,00
				Stellpl. wasserdurchlässig	2425,00	0,5	1212,50
				Zusätzlich versiegelbar	5305,48	0	0,00
				E 1 Erhaltungsfläche	593,30	2	1186,60
				M 1 RRB	2015,00	3	6045,00
				M 2 Uferrandstreifen	775,28	4	3101,12
				P 1 Südl. Ortsrand	685,81	3	2057,43
				P 2 Westl. Ortsrand	4828,15	3	14484,45
				Einzelbäume	30 St. à 10 qm	2	600,00
				Verkehrsfläche	1582,50	0	0,00
Gesamt	21210,52		21420,49	Gesamt	21210,52		28687,10



Die Ausführungen in den Kapitel 6.1 und 6.2 haben gezeigt, dass erhebliche Auswirkungen auf die Potentiale Boden und Wasserhaushalt zu erwarten sind. Alle anderen Potentiale werden nur gering bzw. mäßig beeinträchtigt.

Die Standortwahl im Siedlungsrandbereich mit bestehenden Vorbelastungen in Form einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und angrenzenden Verkehrsachsen führt bereits zu einer Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Eine Minimierung der mäßig und gering beeinträchtigten Potentiale erfolgt durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen.

Zur Minimierung des erheblichen Eingriffs in das Potential Boden werden Versiegelungsbeschränkungen für Pkw-Stellplätze festgesetzt. Auch der Wegfall der Ackernutzung innerhalb der Pflanz- und Ausgleichsflächen trägt zu einer Minimierung bei, da der Boden nicht mehr einer ständigen mechanischen und chemischen Beanspruchung ausgesetzt ist.

Dennoch gehen große Bodenflächen unwiederbringlich verloren. Es werden daher durch die Festsetzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und innerhalb der Maßnahmenflächen Bereiche zur Verfügung gestellt, auf denen eine weitgehend störungsfreie Bodenentwicklung möglich ist. Die Gesamtflächengröße dieser Bereiche ist ausreichend, um die erheblichen Eingriffe in das Bodenpotential auszugleichen.

Zum vollständigen internen Ausgleich des erheblichen Eingriffs in das Wasserpotential werden Regenrückhaltebereiche und Gewässerrandstreifen festgesetzt. Dadurch kann der Verlust der Versickerungs- und Verdunstungsrate ausgeglichen werden. Anfallende Wassermengen werden zeitlich verzögert an die Vorflut abgegeben. Zudem werden die Wassermengen größtenteils wieder vor Ort dem natürlichen Kreislauf zugeführt. Durch die Uferrandbepflanzung des Landwehrbaches wird dessen Leistungsfähigkeit im sensiblen amphibischen Bereich deutlich erhöht, was sich auf die allgemeine Wasserhaushaltssituation positiv auswirkt.

Gleichzeitig wirken sich diese Ausgleichsflächen auch positiv auf das gesamte Wohnumfeld und somit auch auf das Landschaftsbild aus. Dieses Mosaik aus Gehölzpflanzungen zur Orts-

randeingrünung, naturnah gestaltetem Regenrückhaltebereich und Uferrandstreifen trägt dazu bei, die Vielfalt und Naturnähe in diesem Bereich zu erhöhen.

Um den Verlust an natürlichem Retentionsraum auszugleichen, wird an anderer Stelle im Zusammenhang mit von der Gemeinde geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen am Katelbach oder im Hillemansgrund ein entsprechendes Ausgleichsvolumen bereitgestellt. Der Nachweis soll durch eine Bilanz erbracht werden, die spätestens zeitgleich mit der Genehmigungsplanung für den Eingriff bei der unteren Wasserbehörde vorgelegt wird.

Die rechnerische Bilanzierung führt zu einem Punkteüberschuss von 7.266,61 Punkten. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass innerhalb des Plangebietes großflächige Bereiche ausschließlich für die Belange von Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund dieser großflächigen und potentialübergreifenden Funktionen der gebietsinternen Pflanz- und Maßnahmenflächen kann der Eingriff in die erheblich beeinträchtigten Naturraumpotentiale daher als intern ausgeglichen angesehen werden. Es wird sogar eine deutliche Überkompensation erreicht.

Es ist beabsichtigt die ermittelte Überkompensation als Ökokonto bzw. Flächenpool für andere städtebauliche Maßnahmen zur Verfügung zu stellen. So sollen alle grünordnerischen Maßnahmen mit Realisierung der Baumaßnahme zwar durchgeführt werden, Teile der Pflanzfläche P 2 sollen aber für andere Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden können.

Zur besseren Handhabung erfolgt die Trennung der Ausgleichsmaßnahmen für das Sondergebiet und der überschüssigen Ausgleichsmaßnahmen für das Ökokonto nicht punktgenau sondern orientiert sich an den räumlichen Vorgaben des Projektes. Dabei wird der Flächenanteil der Maßnahme P2, der sich unmittelbar um die Projektfläche befindet, den Grundstücken im Sondergebiet zugeordnet. Es handelt sich um eine Fläche von 2.480 qm. Dies entspricht 7.440 Punkten. Die restliche Fläche P2 mit 2.348,15 qm Größe steht für das Ökokonto zur Verfügung. Dies entspricht 7.044,45 Punkten.

7. FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Sondergebiet

Entsprechend den vorgenannten Zielsetzungen wird die Zweckbestimmung des Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Betriebe / Branchen mit ihren jeweiligen maximalen Verkaufsflächen bestimmt. Zunächst findet eine Beschränkung auf die Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel statt. Die Verkaufsfläche wird auf 1.850 qm beschränkt, um negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu vermeiden (siehe hierzu auch Kapitel 4.3.3). Im einzelnen sind folgende Branchen mit folgenden maximalen Verkaufsflächen zulässig:

- | | |
|---|---------|
| • SB-Lebensmittelmarkt einschließlich Getränkemarkt | 1200 qm |
| • Lebensmitteldiscountmarkt | 650 qm |

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche für Gebäude, der maximal zulässigen Grundflächenzahl für Stellplätze mit ihren Zufahren und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bestimmt.

7.2.1 Grundfläche

Um eine sehr genaue Steuerung des Bauvolumens im Sondergebiet zu erreichen, wird statt einer grundstücksgrößenabhängigen Grundflächenzahl für die Gebäude die maximal zulässige Grundfläche mit 3.000 qm angegeben. Dies ist die Größe, die von hochbaulichen Anlagen überdeckt werden darf. Maßgeblich sind nur Gebäude und die dazugehörigen Nebenanlagen (z.B. Laderampen) sowie Garagen. Nicht angerechnet werden Stellplätze mit ihren Zufahrten. Dafür wird eine Extraregelung getroffen (siehe hierzu Kapitel 7.2.2).

Das Instrument der Grundfläche wird hier gewählt, um das Verhältnis zwischen Hochbauten und Freianlagen möglichst genau zu bestimmen. Dies ist notwendig, um für die Eingriffsregelung die unterschiedlichen Eingriffsintensitäten genau erfassen und können. Dies wiederum ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Eingriff in das natürliche Überschwemmungsgebiet möglichst genau quantifiziert werden soll.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO.

7.2.2 Grundflächenzahl für Stellplätze und Zufahren im Sondergebiet

Für die geplanten Einzelhandelsvorhaben wird ein großer Teil der Baugrundstücksfläche durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen. Da insbesondere die Stellplätze selbst eine andere Eingriffsintensität als die Gebäude haben, werden sie unabhängig von den baulichen Anlagen mit Gebäudewirkung behandelt (siehe hierzu auch Kapitel 7.2.1). In der Gesamtbetrachtung darf die Versiegelung des Sondergebietes durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 erhöht werden. Dies ist die maximale Obergrenze einschließlich der zulässigen Grundfläche für Gebäude. Sie liegt damit unter der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze von 0,8 für sonstige Sondergebiete.

Um die Auswirkungen auf die Naturraumpotentiale Boden und Wasser zu minimieren, ist die Errichtung der Stellplätze allerdings an die Vorgabe gebunden, dass sie in wasserdurchlässiger Art und Weise errichtet werden müssen. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fuganteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.

Die wasserdurchlässige Ausführung dieser Flächen trägt dazu bei, den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zu verringern. Die Wasserspeicherkapazität des vorhandenen Bodenvolumens hat positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Plangebietes. Durch den verringerten Oberflächenwasserabfluss können nachgeschaltete Vorfluter profitieren.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 20 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Da sich ein Teil des Plangebietes im natürlichen Überschwemmungsgebiet befindet, ist es erforderlich den Eingriff so weit wie möglich zu minimieren. Nur so kann der Retentionsraumverlust überhaupt hingenommen werden. Aus diesem Grunde darf durch bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes keine Geländeerhöhung stattfinden. Da hier ohnehin nur Zufahrten und Stellplätze vorgesehen sind, ist das problemlos möglich.

Der Retentionsraumverlust beschränkt sich dadurch nur noch auf den Teil der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die im natürlichen Überschwemmungsgebiet stehen. Dafür wird ein Ausgleich auf einer entsprechend festgesetzten Fläche geschaffen (siehe hierzu auch Kapitel 7.6).

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB.

7.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 1 festgesetzt. Diese Festsetzung ist auf das geplante Vorhaben für die Einzelhandelsbetriebe abgestimmt. Es darf also nur eingeschossig gebaut werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es ist keine Bauweise festgesetzt worden. Hier wird bereits durch die überbaubare Grundstücksfläche die geplante Lage der Gebäude bestimmt. Die Festsetzung einer Bauweise ist daher zur Steuerung des städtebaulichen Bildes nicht erforderlich. Es ist beabsichtigt, eine geschlossene Baureihe zu erstellen. Da keine Bauweise festgesetzt ist, besteht aber auch die Möglichkeit, die einzelnen Baukörper mit Abstand untereinander anzuordnen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Das Baufeld ist lagemäßig relativ streng reglementiert. In diesem Bereich sollen der geplante Supermarkt und der Discounter errichtet werden.

Die Hauptnutzungen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wobei eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen allerdings ausgeschlossen ist. Das gleiche gilt für Garagen und Stellplätze sowie für sonstige bauliche Anlagen, die nach Nds. Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können. Die Stellplatzanlage wird ohnehin außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet.

Es muss allerdings beachtet werden, dass durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen faktisch keine Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes möglich sind (siehe hierzu auch Kapitel 7.2.3).

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO.

7.4 Verkehrsfläche

Der Bebauungsplan setzt alle Verkehrsanlagen, die für die Erschließung des Sondergebietes benötigt werden, als Straßenverkehrsflächen fest. Dies betrifft zunächst den Albrechtshäuser Weg, aber auch Teile der B 241 im Einmündungsbereich. Die Straßenverkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien eingefasst.

Die Abgrenzung im Einmündungsbereich richtet sich nach dem Platzbedarf für die Eckausrundungen des Einmündungstrichters und einer eventuell notwendigen Linksabbiegerspur mit den erforderlichen Verziegungsstrecken. Der Raumanspruch ist so gewählt, dass im Einmündungsbereich keine Mitbenutzung von Gegenfahrspuren für Lastzüge notwendig wird.

Auf dem Albrechtshäuser Weg ist die Straßenverkehrsfläche zunächst in gesamter Breite der Parzelle festgesetzt. Da aus Sicht von Natur und Landschaft die Erhaltung der straßenbegleitenden Grabenparzelle wichtig ist, wird innerhalb der Verkehrsfläche eine entsprechende Erhaltungsfestsetzung getroffen. Ausgenommen davon ist selbstverständlich der Zufahrtsbereich zum Sondergebiet.

Eine weitere Differenzierung der Verkehrsflächen (Fahrbahn, Fußweg) wird im Bebauungsplan nicht definitiv getroffen, da es sich üblicherweise um Teile der allgemeinen Verkehrsfläche handelt. Im Grundsatz soll die Gestaltung für die Planstraße und den Einmündungsbereich, wie in Kapitel 4.2.1 beschrieben, erfolgen. Dies ist als Grundlage für die Abgrenzung der Verkehrsfläche im Einmündungsbereich im Gestaltungsplan dargestellt. Die genaue Ausgestaltung wird allerdings erst im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen. Auf dieser Grundlage wird dann auch die notwendige Kreuzungsvereinbarung mit dem Straßenbaulastträger abgeschlossen.

Südlich der Zufahrt zum Sondergebiet findet zunächst kein weiterer Ausbau des Albrechtshäuser Weges in Bezug auf die Fahrbahn statt. Allerdings soll hier der straßenbegleitende Gehweg bis zum Anschluss an den Gehweg, der die Oderstraße mit dem Albrechtshäuser Weg verbindet, weitergeführt werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird dieser Bereich daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Um zu verdeutlichen, dass schon aufgrund des Fernstraßengesetzes eine Erschließung des Sondergebietes direkt von der B 241 nicht möglich ist, wird für den gesamten Bereich entlang dieser Straße und für die Tiefe der Bauverbotszone entlang des Albrechtshäuser Weges ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Schließlich stellt der Bebauungsplan noch die freizuhaltenden Sichtdreiecke im Einmündungsbereich dar.

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

7.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Am geplanten Übergabepunkt des Plangebietes an die Vorflut wird eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Hier soll ein offenes Regenrückhaltbecken entstehen. Dies steigert die ökologische Bedeutung und die Erlebnisvielfalt im Plangebiet. Weiterhin wird dadurch einer Abflussverschärfung des Oberflächenwassers im Plangebiet entgegengewirkt (siehe hierzu auch Kapitel 4.2.2). Für das Regenrückhaltebecken ist eine wasserrechtliche Genehmigung im Sinne des Nds. Wassergesetzes erforderlich. Diese wird im Zuge der Objektplanung eingeholt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.

7.6 Natur und Landschaft

Aufgrund der Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaft werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die zu einer Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft führen. Die Maßnahmen sind durch zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan rechtlich konkretisiert.

7.6.1 Maßnahmenbeschreibung 1

Erhaltungsflächen (E1)

Maßnahme

Die mesophilen Grünlandstrukturen und der Grabenbereich auf den gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten.

Ziele und Begründung

Die vorhandenen Strukturen mit Grünland und Grabenbereich stellen zwar keine ökologisch leistungsfähigen Biotoptypen dar, bieten aber eine gute Möglichkeit, den Übergang zwischen Albrechtshäuser Weg und den Pflanzflächen des Sondergebietes optisch hervorzuheben und in ihrer gliedernden Wirkung zu bestärken. Der Erhalt erfüllt somit in erster Linie gestalterische Funktionen. Die Flächen stellen aber auch gute Abstandsflächen zu den stark frequentierten Zufahrtsbereichen des Albrechtshäuser Weges in Richtung Sondergebiet dar.

Beschreibung

Zum Erhalt der Grünlandstrukturen sind Pflegemaßnahmen erforderlich, die sich auf eine regelmäßige Mahd und sporadisches Entkrauten des Grabenbereiches beschränken.

7.6.2 Maßnahmenbeschreibung 2

Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (M1)

Maßnahme

Auf der Fläche ist ein naturnah gestalteter Regenrückhaltebereich zu entwickeln.

Hierzu sind neben einem Dauerstaubereich auch Flachwasserzonen und unterschiedlich gestaltete Uferbereiche zu modellieren. Zur naturnahen Gestaltung der Flachwasser- und Uferbereiche ist eine initiale Pflanzung einheimischer Stauden gemäß Pflanzliste (Kapitel 9.3) vorzunehmen. Es ist 1 Staude pro m² Flachwasser- und Uferbereich anzupflanzen. Die Pflanzen sind jeweils räumlich zusammengefasst in Fünfergruppen zu setzen.

Die verbleibenden Restflächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung R.S.M. 7.1.2 Standard mit Kräutern einzusäen.

Zusätzlich sind pro angefangene 100 m² verbleibender Restfläche mindestens 3 einheimische und standortgerechte Sträucher, 2 x v. o. B., 60 – 80 cm anzupflanzen und zu erhalten.

Ziele und Begründung

Die Anlage des Regenrückhaltebereiches verhindert, dass bei Starkregenereignissen oder lang anhaltenden Niederschlägen die anfallenden Wassermengen direkt in den Landwehrbach fließen und somit zu einer Verschärfung der Abflusssituation führen. Vielmehr wird die Möglichkeit einer Versickerung und Verdunstung vor Ort geschaffen. Die Rückhaltung des Wassers bietet darüber hinaus die Entwicklung auch für den Siedlungsbereich ökologisch wertvoller Biotopkomplexe, die als Trittsteinhabitats fungieren und Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten bereitstellen.

Trotz ökologisch ausgerichteter und naturnaher Gestaltung, erhebt die Maßnahme aber auch den Anspruch einer optischen Integration in das Gesamtumfeld. Hierzu dient die Pflanzung von Einzelsträuchern. Auf die Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung wurde aufgrund der Nähe zur Eisenbahnlinie verzichtet.

In der Gesamtheit betrachtet hat die Maßnahme positive Auswirkungen auf alle Naturraumpotentiale und stellt zugleich eine Bereicherung des Gesamtumfeldes dar.

Beschreibung

Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen technischen Erfordernissen, naturnaher Gestaltung und Erlebbarkeit stellt hohe Anforderungen an die Modellierung des Staubereiches, an die Positionierung der Gehölze und letztendlich an die Pflege.

Die Strauchpflanzungen dienen diesbezüglich neben ökologischen Aspekten auch der Raumgliederung.

Hinsichtlich der Pflege soll ein naturnaher Aspekt erreicht werden. Dies bedeutet, dass die eigentlichen Feuchtbereiche und große Teile der verbleibenden Restflächen grundsätzlich nur sporadisch gepflegt werden müssen. Um die Erlebbarkeit des Bereiches zu gewährleisten, ist es jedoch durchaus sinnvoll, bestimmte Teile regelmäßig zu mähen. Diese Mahd kann sich beispielsweise auf einen schmalen Streifen beschränken. Feuchtigkeitsliebende Tiere und Pflanzen werden dadurch nur unerheblich eingeschränkt.

Bei der Gehölzpflege kann ein Rückschnitt gegebenenfalls erforderlich werden oder auch aus gestalterischen Aspekten gewünscht sein. Hierbei ist allerdings auf ein arttypisches Wuchsprofil der Gehölze zu achten.

Zuordnung

Die Flächen und Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken im Sondergebiet zugeordnet. Gemäß § 135a BauGB ist damit der Vorhabenträger für die Durchführung zuständig.

7.6.3 Maßnahmenbeschreibung 3

Entwickeln eines Uferrandstreifens (M2)

Maßnahme

Die Fläche ist zu einem Uferrandstreifen zu entwickeln. Hierzu ist auf 5 m Breite eine 2-reihige Gehölzpflanzung aus Erle (*Alnus glutinosa*) und Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Heister, 3 x v., m.B., 125 – 150 m vorzunehmen. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt 1,5 m.

Ziele und Begründung

Die Fläche ist ausschließlich für die Belange von Natur und Landschaft reserviert. Die Pflanzungen dienen dazu, fließgewässertypische Ufergehölzstrukturen zu entwickeln, die einer Steigerung der ökologischen Vielfalt in diesem Bereich dienen. Gerade diese sensiblen Übergangsbereiche zwischen Land und Fließgewässer entwickeln sich sehr schnell zu ökologisch wertvollen Bereichen, die neben den positiven Auswirkungen auf den Fließgewässerschutz (Ufersicherung) auch förderlich für die Arten- und Lebensgemeinschaften sind. Besonders durch die Nähe zur Rhume ist von einer raschen Besiedelung durch feuchtigkeitsliebende Tier- und Pflanzenarten auszugehen. Als zusätzliche gliedernde Elemente wirken sich die

Gehölze zudem positiv auf das Landschaftsbild und insbesondere auch auf die Vielfalt und Naturnähe aus.

An zu pflanzenden Gehölzarten wurden typische Arten kleinerer Fließgewässer ausgewählt, die uferstabilisierende Wirkungen übernehmen können.

Zusammen mit dem Regenrückhaltebereich können durch die Maßnahme großflächige amphibische Lebensräume geschaffen werden.

Beschreibung

Die Gehölzpflanzungen sollten in einem Mindestabstand von 1 m zur Böschungsoberkante des Fließgewässers erfolgen. Grundsätzlich kann die Fläche sich selbst überlassen werden. Pflegemaßnahmen sind allerdings dann erforderlich, wenn das Abflussverhalten des Landwehrbaches eingeschränkt werden sollte.

Zuordnung

Die Flächen und Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken im Sondergebiet zugeordnet. Gemäß § 135a BauGB ist damit der Vorhabenträger für die Durchführung zuständig.

7.6.4 Maßnahmenbeschreibung 4

Gestaltung des südlichen Ortsrandes (P1)

Maßnahme

Auf der Fläche ist eine dynamisch strukturierte Gehölzstruktur aus Sträuchern und Bäumen zu entwickeln.

Hierzu sind insgesamt mindestens 20 einheimische und standortgerechte Sträucher, 2 x v., o. B., 60 – 80 cm anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzen sind zusammengefasst in Zweier- oder Dreiergruppen zu setzen. Zusätzlich sind mindestens 10 einheimische und standortgerechte Laubbäume 2. oder 3. Ordnung, als Hochstämme, Stu 14 – 18 cm, alternativ altbewährte Obstbaumsorten gezogen als Hochstämme auf Sämlingsunterlage anzupflanzen und zu erhalten. Die verbleibenden Restflächen sind mit einer Landschaftsrassenmischung R.S.M 7.1.2, Standard mit Kräutern einzusäen.

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient zum Aufbau eines Ortsrandes, der gliedernde Landschaftsbestandteile bereitstellen und zugleich auch den Übergang zur freien Kulturlandschaft betonen soll. Die Struktur eines Wechsels aus Sträuchern und Bäumen erfüllt diese Funktionen auch auf verhältnismäßig engem Raum. Durch entsprechende Positionierung mit variablem Höhen- und Seitenwachstum kann sich eine dynamische und landschaftsprägende gliedernde Struktur entwickeln. Weiterhin wird ein Grünfinger geschaffen, der eine gute Vernetzung mit der Maßnahmenfläche Regenrückhaltebereich (M1) und dem Uferrandstreifen (M2) darstellt.

Trotz der Kleinflächigkeit stellen solche Heckenzüge wichtige lineare Elemente dar, die insbesondere für die Fauna Verbindungsachsen zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft bereitstellen.

Beschreibung

Um ein dynamisches Bild der Grünstruktur zu erreichen, soll auf eine unregelmäßige Anordnung der Gehölze mit einem Wechsel zwischen Sträuchern und Bäumen und dem Verbleiben von kleinen Freiflächen geachtet werden. Durch gezielte Pflegemaßnahmen kann ein uner-

wünschtes Breiten- und Höhenwachstum gelenkt werden. Zur Wahrung des typischen Charakters sollte auch auf eine vielseitige vertikale Struktur mit dem Verbleiben von Überhältern geachtet werden.

Zuordnung

Die Flächen und Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken im Sondergebiet zugeordnet. Gemäß § 135a BauGB ist damit der Vorhabenträger für die Durchführung zuständig.

7.6.5 Maßnahmenbeschreibung 5

Gestaltung des westlichen und nördlichen Ortsrands (P2)

Maßnahme

Auf den Flächen ist eine landschaftsparkähnliche Struktur aus Sträuchern und Bäumen zu entwickeln.

Hierzu sind insgesamt mindestens 38 einheimische und standortgerechte Sträucher, 2 x v., o. B., 60 – 80 cm anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzen sind zusammengefasst in Zweier- oder Dreiergruppen zu setzen. Zusätzlich sind mindestens 28 einheimische und standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, als Hochstämme, Stm 14 – 18 cm, anzupflanzen und zu erhalten. Die verbleibenden Restflächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung R.S.M 7.1.2, Standard mit Kräutern einzusäen.

Ziele und Begründung

Die Maßnahme soll einen harmonischen Übergang zu der angrenzenden Flächennutzungen, insbesondere der Verkehrsfläche und dem angrenzenden Wohngebiet gewährleisten. Die Pflanzung stellt eine Art Sichtschutz zum Wohngebiet dar, gewährleistet aber dennoch einen Blickkontakt vom Albrechtshäuser Weg zum Sondergebiet hin.

Zusätzlich stellen die Gehölzpflanzungen Pufferbereiche dar, die Stäube, Schadstoffe, etc. binden und zudem Funktionen hinsichtlich der Frischluftproduktion erfüllen. Dies ist insbesondere in Anbetracht des angrenzenden Wohngebietes von großer Bedeutung. Auch die stark frequentierten Bereiche der B 241 werden durch die Gehölzpflanzungen vom Sondergebiet etwas abgepuffert. Obwohl eine Art Sichtschutz zur B 241 besteht, ist das Sondergebiet durch die eher lockere Anordnung der Gehölze noch gut wahrnehmbar.

Die Gehölzpflanzung dient aber auch der Durchgrünung des Gesamtraumes und trägt somit zur Raumgliederung des Plangebietes und den umliegenden Flächen bei.

Neben den Aspekten des Landschaftsbildes und der Lufthygiene werden solche Strukturen auch gern von siedlungsbezogenen Tierarten als Lebensraum angenommen, so dass auch die Belange der Arten- und Lebensgemeinschaften berücksichtigt werden.

Beschreibung

Es wird eine eher lockere Bepflanzung mit verbleibenden Freiflächen angestrebt. Aus diesem Grund sollen insbesondere die Sträucher auch in kleinen Gruppen zu 2 oder 3 Stück gepflanzt werden. Die Einzelbäume sollten nicht in Reihe angeordnet werden, sondern in Anbetracht der angrenzenden Grundstücke ein eher natürliches Gesamterscheinungsbild erwecken.

Bei zu starker Verbuschung und insbesondere auch zu starkem Höhenwachstum der Sträucher kann ein Rückschnitt der Sträucher erforderlich werden, um die Blickbeziehung zwischen B

241 und Sondergebiet gewährleisten zu können. Es ist allerdings darauf zu achten, dass ein natürliches Erscheinungsbild der Gehölze gewahrt bleibt.

Grundsätzlich bietet sich innerhalb dieser Fläche auch die Möglichkeit Bänke oder Ruhebereiche anzulegen, so dass auch auf kleiner Fläche ein parkähnliches Erscheinungsbild erreicht werden kann.

Zuordnung

Die mit P2_Z gekennzeichneten Flächen und Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken im Sondergebiet zugeordnet. Hier ist die Hälfte der o.g. Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Gemäß § 135a BauGB ist damit der Vorhabenträger für die Durchführung zuständig.

Die Beschränkung auf diesen Flächenanteil erfolgt, weil nicht mehr für den Gesamtausgleich in Verbindung mit den anderen Maßnahmen benötigt wird. Da es sich flächenmäßig um ca. die Hälfte der Maßnahmenfläche P2 handelt, wird auch die Pflanzquantität entsprechend beschränkt. Es sind also 14 Bäume und 19 Sträucher zu pflanzen. Die übrigen Flächen und Maßnahmen stehen im Rahmen eines Flächenpools / Ökokontos für den Ausgleich von Eingriffen bei anderen gemeindlichen Planungen zur Verfügung.

7.6.6 Maßnahmenbeschreibung 6 Stellplatzbegrünung

Maßnahme

Die Stellplatzbereiche sind mit Einzelbäumen zu durchgrünen. Hierzu sind innerhalb des Stellplatzbereiches mindestens 30 einheimische und standortgerechte Laubbäume 2. oder 3. Ordnung als Hochstämme StU 14 – 18 cm anzupflanzen und zu erhalten.

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient der Durchgrünung der großflächigen Stellplatzbereiche. Sie erfüllt demnach raumgliedernde Funktionen und lockert diesen weitgehend homogenen und strukturlosen Bereich auf.

Weiterhin werden auch kleinklimatische und lufthygienische Aspekte erfüllt. Neben der Frischluftproduktion werden Stäube und Schadstoffe gepuffert und die Kronenbereiche der Bäume sorgen für eine teilweise Beschattung.

Beschreibung

Für die Baumpflanzung sollten keine Zuchtformen mit artfremdem Kronenwuchs verwendet werden, da diese innerhalb der Fläche nicht zu Geltung kommen und die entsprechenden Funktionen nicht in ausreichendem Maße erfüllen würden. Zusätzlich zu den Baumpflanzungen bietet es sich an, die Pflanzflächen noch mit Stauden oder niedrigwachsenden Sträuchern zu bepflanzen.

7.6.7 Maßnahmenbeschreibung 7 Versiegelungsbeschränkung

Maßnahme

PKW-Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.

Ziele und Begründung

Die wasserdurchlässige Ausführung dieser Flächen trägt dazu bei, den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zu verringern. Die Wasserspeicherkapazität des vorhandenen Bodenvolumens hat eindeutig positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Plangebietes und leistet einen Beitrag dazu, den allgemeinen Oberflächenabfluss zu reduzieren, so dass auch nachgeschaltete Fließgewässer profitieren können. Besonders bei Rasengittersteinen und Schotterrassen wird auch gewährleistet, dass oberflächlich anfallende Verschmutzungen durch besondere Mikroorganismen und auch durch Pflanzen der Pflasterritzenvegetation abgebaut oder zumindest gebunden werden können.

Beschreibung

Je nach Beanspruchung und Nutzung der Flächen stehen unterschiedliche wasserdurchlässige Materialien zur Verfügung, die meistens auch eine wichtige gestalterische Funktion übernehmen. Die positiven Effekte einer solchen Flächengestaltung können nur dann gewährleistet werden, wenn die entsprechende Ausführung fachgerecht durchgeführt wird. Besonders von Bedeutung ist neben der Fugenweite auch der geeignete Unterbau, da dieser zusätzliches Speichervolumen bereitstellt und entsprechende Drucklasten abfängt.

7.7 Sonstige Planzeichen

Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Der Bereich der Bauverbotszone der B 241 (siehe auch Kapitel 4.2.1) ist als von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Damit wird lediglich die entsprechende Bestimmung des Fernstraßengesetzes planungsrechtlich verdeutlicht. Innerhalb der Bauverbotszone sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt seinen räumlichen Geltungsbereich fest. Innerhalb dieser Grenzen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die städtebauliche Planung sieht eine größtmögliche Freiheit für die Vorhabenträger vor. Um eine Anpassung an das Ortsbild und ein Einfügen in das Landschaftsbild zu gewährleisten, wird allerdings ein Minimum an Gestaltungsmerkmalen vorgeschrieben. Diese beziehen sich lediglich auf die Festsetzung von Dachform und -farbe. Die Dachlandschaft hat für das Ortsbild und dessen Wirkung in der Umgebung eine erhebliche Bedeutung.

8.1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Unteres Landwehrfeld“, Gemeinde Katlenburg-Lindau.

8.2 Dachneigung

Die Ortslagen von Katlenburg und Berka sind vorwiegend durch geneigte Dächer geprägt. Dies soll auf das Plangebiet übertragen werden. In diesem Sinne wurde festgesetzt, dass nur geneigte Dächer zulässig sind. Die Dachneigung soll mindestens 15° betragen. Wichtig ist in

diesem Zusammenhang nur, dass vom Betrachtungshorizont des Fußgängers, insbesondere von topographisch höher gelegenen Punkten, kein großflächiges Flachdach wahrnehmbar wird. Die Regelung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

8.3 Dachfarbe und -material

In der historisch gewachsenen Ortslage sind naturrote Tonziegeldächer vorherrschend. In Anpassung an die Ortstypik muss sich die Farbwahl daran orientieren. Maßgebend sind die RAL-Farbwerte 3000 (Feuerrot), 3002 (Karmenrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot). Ein bestimmtes Material wird nicht vorgeschrieben. In der Regel sind Dachziegel bei den flachgeneigten Hallendächern nicht möglich. So bleibt eine gewisse Flexibilität in der Bauausführung bestehen.

Anstelle dieser Dacheindeckung ist auch eine Dachbegrünung zulässig. Hier wird der ökologische Effekt höher bewertet als die Anpassung an die Ortstypik. Diese Regelungen gelten wiederum nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen. Selbstverständlich dürfen Dachflächenfenster und Sonnenenergieanlagen in die Dachflächen eingebaut werden.

8.4 Ordnungswidrigkeit

Bei Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschriften liegt gem. § 91 Abs. 3 NBauO eine Ordnungswidrigkeit vor. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden. Damit kommt den Bauherren, den Entwurfsverfassern und den Bauunternehmern eine besondere Verantwortung für die Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften zu.

9. EMPFEHLUNGEN

Im folgenden werden weitere städtebauliche Ziele behandelt, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Dies hat entweder seinen Grund darin, dass es für diese Ziele keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage gibt oder dass eine entsprechende Festsetzung nicht mit dem Gebot der planerischen Zurückhaltung vereinbar gewesen wäre.

9.1 Regenwassernutzung

Für die Vorhaben ist die Installation von Systemen zur Nutzung des Regenwassers sinnvoll. Zur Speicherung geeignet sind Sammel tanks (Zisternen). Es gibt auf dem Markt mittlerweile zahlreiche gut funktionierende Systeme zur Nutzung von Regenwasser, z.B. für die Speisung von Toilettenspülungen. Solche Systeme sind ökologisch sinnvoll, da sie zu einer Trinkwassersparnis von bis zu 50% führen können. Die Voraussetzungen und technischen Möglichkeiten müssen in jedem Einzelfall auf das jeweilige Projekt zugeschnitten werden.

9.2 Solarenergie

Der Energieverbrauch kann bei entsprechender Gebäudeausrichtung und Einsatz von Sonnenkollektoren bzw. Fotovoltaiksystemen reduziert werden. Für eine Vorschrift zur Installation von Solarenergiesystemen gibt das Baugesetzbuch allerdings keine Ermächtigungsgrundlage. Dies kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Allerdings kann der Bebauungsplan indirekt solche Systeme fördern, indem er z.B. die Stellung der Gebäude nach Süden zulässt.

Im Plangebiet können die Gebäude entsprechend ausgerichtet werden. Wenn die Solarenergie lediglich für die Warmwasseraufbereitung genutzt werden soll, kann eine Abweichung von der Südausrichtung um bis zu 30° hingenommen werden. Soll jedoch auch der Heizkreislauf über die Sonnenenergie gespeist werden, so sollte möglichst keine Abweichung von der Südausrichtung erfolgen. Für Heizsysteme beträgt die optimale Dachneigung 40°. Für die Warmwasseraufbereitung sind Dachneigungen zwischen 30° und 60° möglich.

9.3 Gehölzpflanzungen

Es wird empfohlen, dass über die festgesetzten Pflanzvorschriften hinaus grundsätzlich nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Dies dient der Unterstützung des Artenschutzes. Nur standortgerechte heimische Pflanzen sind für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich. Ein Anhaltspunkt, welche Baum- und Straucharten standortgerecht sind, mag die folgende Liste geben:

Bäume 1. Ordnung (über 20 m)

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus exelsior
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Ulme	Ulmus (in Arten)

Bäume 2. Ordnung (bis 20m)

Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Holzbirne	Pyrus pyraster
Silberweide	Salix alba
Speierling	Sorbus domestica

Bäume 3. Ordnung (bis 12m)

Holzapfel	Malus sylvestris
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia

Großsträucher (bis 7m)

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Korbweide	Salix viminalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Mittelsträucher (bis 3m)

Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Schwarze Weide	Salix nigricans

Kleinsträucher (bis 1,5 m)

Purpurweide	Salix purpurea
Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia

Für die Gestaltung der Feuchtbereiche sind folgende Röhricht- und Staudenpflanzen geeignet:

Rohrkolben	Typha latifolia
Schilf	Phragmites australis
Rohrglanzgras	Phalaris arundinacea
Mädesüß	Filipendula ulmaria
Beinwell	Symphytum officinale
Froschlöffel	Alisma plantago-aquatica
Blutweiderich	Lythrum salicaria

Standortgerechte und altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen:

Apfelsorten:

Alkmene	Graue Herbstrenette	Grabensteiner	Prinzenapfel
Ananasrenette	Harberts Renette		Prinz Albrecht v. Preußen
Baumanns Renette	Hornburger Pfannkuchen		Rheinischer Bohnapfel
Biesterfelder Renette	Jakob Fischer		Rheinischer Krummstiel
Boikenapfel	Jakob Lebel		Roter Berlepsch
Boskoop, Roter	Kaiser Wilhelm		Roter Eisenapfel
Charlamowsky (Augustapfel)	Kasseler Renette		Rote Sternrenette
Danziger Kantapfel	Klarapfel (Weißer)		Schöner aus Herrnhut
Geheimrat Dr. Oldenburg	Krügers Dickstiel		Schöner v. Nordhausen
Gelber Edelapfel	Landsberger Renette		Winterrambour
Gelber Richard	Maunzenapfel		Zuccalmaglio Renette
Goldparmäne	Ontario		
Goldrenette v. Blenheim			

Birnensorten:

Clapps Liebling	Neue Poiteau
Gellerts Butterbirne	Nordhäuser Winterforellenbirne
Gute Graue	Oberösterreichische Weinbirne
Gute Luise	Pastorenbirne
Köstliche von Charneaux	

Kirschsorren:

Süßkirschen	Sauerkirschen
Büttners Rote Knorpelkirsche	Heimanns Rubinweichsel
Gr. Schwarze Knorpelkirsche	Morellenfeuer
Hedelfinger Riesenkirsche	Schattenmorelle

Zwetschen- und Pflaumensorten:

Hauszwetsche (div. Typen)	Mirabelle von Nancy
Bühler Frühzwetsche	Ontariopflaume
Wangenheimer Frühzwetsche	

10. STÄDTEBAULICHE WERTE, KOSTEN

10.1 Städtebauliche Werte

Plangebietsgröße ohne Bereich Bundesstraße	2,12 ha
Bruttobauland	2,12 ha
Verkehrsfläche	0,16 ha
Entwicklungsfläche M2	0,08 ha
Regenrückhaltebecken M1	0,20 ha
Nettobauland	1,68 ha
Pflanzflächen P1 und P2	0,55 ha

10.2 Kosten

Verkehrsfläche	
847 m² x 165,00 DM	139.755,00 DM
Schmutzwasserkanal	
8 m x 850,00 DM	6.800,00 DM
Regenwasserkanal	entfällt
Wasserversorgung	
8 m x 300,00 DM	2.400,00 DM

	148.955,00 DM

Die Kosten für eine eventuell notwendige Linksabbiegerspur und für das Regenrückhaltebecken werden im Zuge der Erschließungs- bzw. Objektplanung von den Fachplanern ermittelt. Alle Kosten werden vom Investor getragen. Es entsteht kein öffentlicher Erschließungsaufwand.

Katlenburg-Lindau, den 28.03.2001

Gemeinde Katlenburg-Lindau
Der Gemeindedirektor

Siegel

gez. Braun

gez. Hagerodt

(Bürgermeister)

(Gemeindedirektor)