

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:
- Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche, davon maximal 15 % für Nebensortimente
  - Fleischer- und Backshop mit Cafébetrieb mit zusammen maximal 130 m²
  - Drogeriemarkt mit maximal 500 m² Verkaufsfläche
  - Hundewaschstation
  - Finanzdienstleistungsautomaten
  - Elektroladestationen für Elektrofahrzeuge
  - Büroflächen mit maximal 400 m² (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO).
2. Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten über das im § 19 (4) Satz 2 BauNVO genannte Maß hinaus um weitere 1.850 m² überschritten werden (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO).
3. Die durch **OK** festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Hauptbaukörper über N.N. (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
4. Die durch **OK** festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch technisch zwingend notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen um bis zu 5 m überschritten werden. Dies beinhaltet die Errichtung eines Wärmespeichers mit einer Grundfläche von 50 m² (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).
5. Die durch **OK** festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf für einen Wärmespeicher auf einer Fläche von max. 50 m² um bis zu 5 m überschritten werden (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).
6. Innerhalb der durch **A1** gekennzeichneten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige Strauch-Baumhecke anzulegen. Der Abstand zwischen den Reihen darf einen Wert von 1,3 m nicht überschreiten, innerhalb der Reihen sind Sträucher in Abständen von 1,5 m zu pflanzen. Bäume sind als zweimal verpflanzte Hochstämmen in der mittleren Reihe zu verwenden (Pflanzabstand bei 5-7 m). Gehölzarten und Mindestpflanzqualitäten sind der Artenliste 1 zu entnehmen. Die Heckenpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und pflegen. Die Raine entlang der Gehölzpflanzung sind mit einem krautreichen Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu pflegen. Eine Zaunanlage ist nur entlang des inneren Randes der Pflanzzone zulässig (gemäß § 9 (1) Nrn. 20, 25a und b BauGB).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - ,  
§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )

 Sonstige Sondergebiete / Nahversorgungsmarkt  
(§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 3000 m² Grundfläche

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK 10,0 m Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen

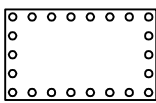
 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

 Einfahrt  
 Einfahrtsbereich  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

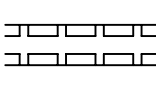
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

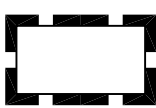
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

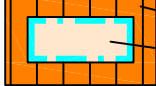
 Bäume, anzupflanzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)  
 Bäume, zu erhalten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der CARUS GmbH zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

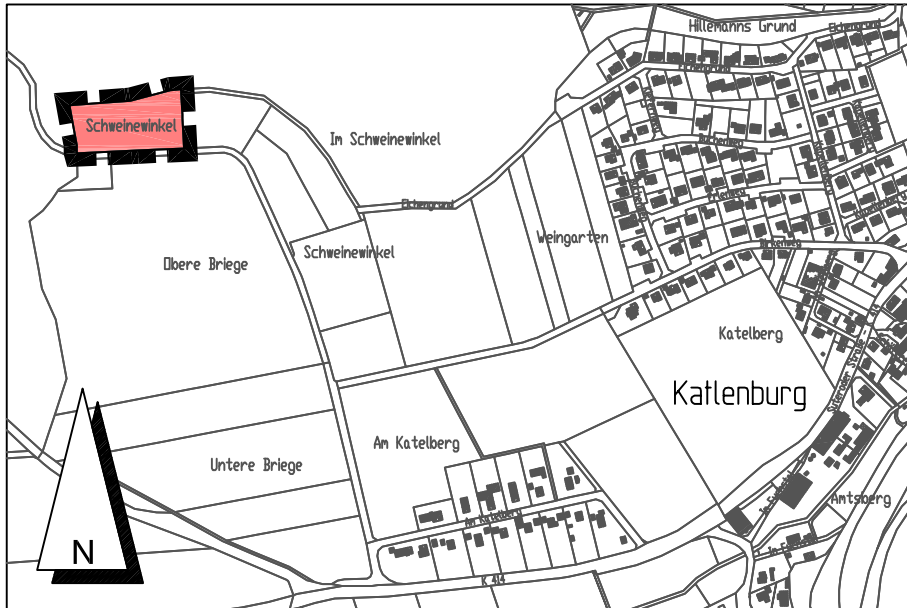
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

 nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

7. Innerhalb der durch **A2** gekennzeichneten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige Strauchhecke zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Gehölzen ist so zu wählen, dass innerhalb weniger Jahre eine geschlossene Hecke entsteht. Straucharten und Mindestpflanzqualitäten sind der Artenliste 2 zu entnehmen. Die Heckenpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und pflegen. Die Raine entlang der Strauchhecke sind mit einem krautreichen Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu pflegen (gemäß § 9 (1) Nrn. 20, 25a und b BauGB).
8. Die durch **A3** gekennzeichnete Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Rasen einzusäen und mit Strauchgruppen zu bepflanzen. Es sind insgesamt 40 Sträucher der Artenliste 3 zu verwenden. Die Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzzone darf in einer Breite von maximal 2 m für die Anlage eines Fußweges unterbrochen werden (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
9. Es sind mindestens 12 Laubbäume I. oder II. Ordnung der Artenliste 4 im Bereich der Stellplätze in mindestens 10 m² großen Pflanzbeeten mit Bodendeckern anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
10. Entlang der Nordgrenze des Sondergebietes sind zwei Winter-Linden (viernal verpflanz, Hochstämmen, Stammumfang 20-25 cm) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
11. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in dem Baugebiet dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb des Baugebietes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

HINWEIS

Als Kompensationsmaßnahme für mögliche Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft, die innerhalb des Plangebietes erfolgen können, ist auf dem Flurstück 9, Flur 15 in der Gemarkung Katlenburg, eine 0,434 ha große Teilfläche als Streuobstwiese anzulegen. Die Fläche ist mit einem krautreichen Landschaftsrasen einzusäen und mit mindestens 35 Obstbaum-Hochstämmen zu bepflanzen. Die Grünlandfläche ist extensiv zu pflegen; dies beinhaltet einen Verzicht auf Düngung und eine zweimalige Mahd im Jahr ab Ende Juni. Die gepflanzten Obstbaum-Hochstämmen sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen und regelmäßig zu pflegen (u.a. Erziehungsschnitt, Instandhaltungsschnitt).



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den 20. JULI 2016

 Siegel  
gez. Ahrens  
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Katlenburg-Lindau hat in seiner Sitzung am 24.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Katlenburg-Lindau, den 20. JULI 2016

 Siegel  
gez. Ahrens  
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000 // Gemarkung: Lindau // Flur: 7

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2014  
Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. ¹

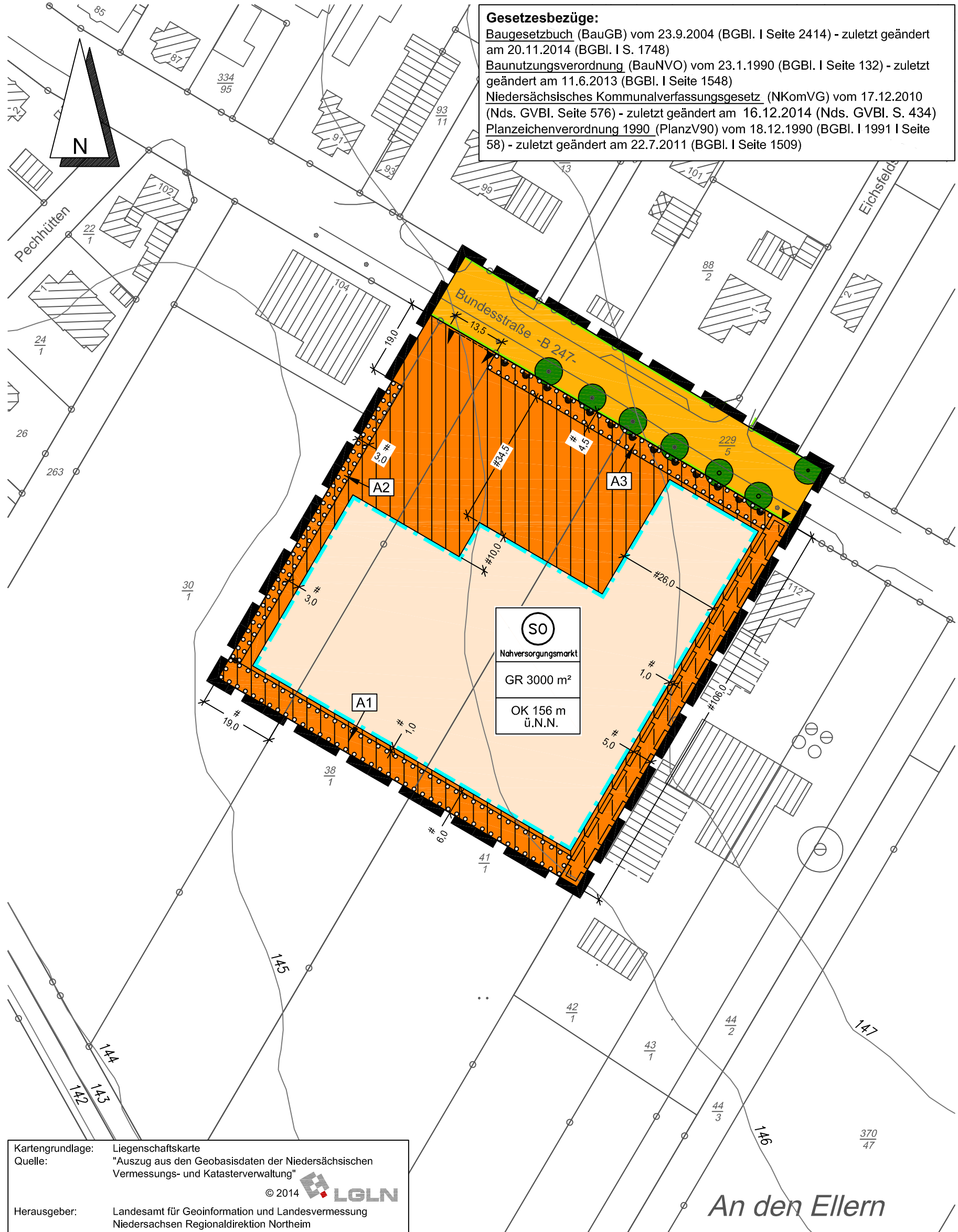
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. ²

Northeim, den 15.01.2016

- Katasteramt Northeim - Siegel

gez. Ingo Wlesner, VmD  
(Unterschrift)

¹ Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.  
² Nur bei Bebauungsplänen, bei denen Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"  
© 2014  
Herausgeber: Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
Hannover im Juli 2014

  
BÜRO KELLER  
Büro für städtebauliche Planung  
Lotharinger Straße 15 · 30559 Hannover  
Telefon 0511 529530 · Fax 0511 529532  
gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.08.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.08.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.08.2015 bis 21.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Katlenburg-Lindau, den 20. JULI 2016

 Siegel  
gez. Ahrens  
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

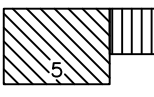
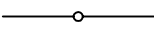
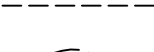
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Katlenburg-Lindau, den

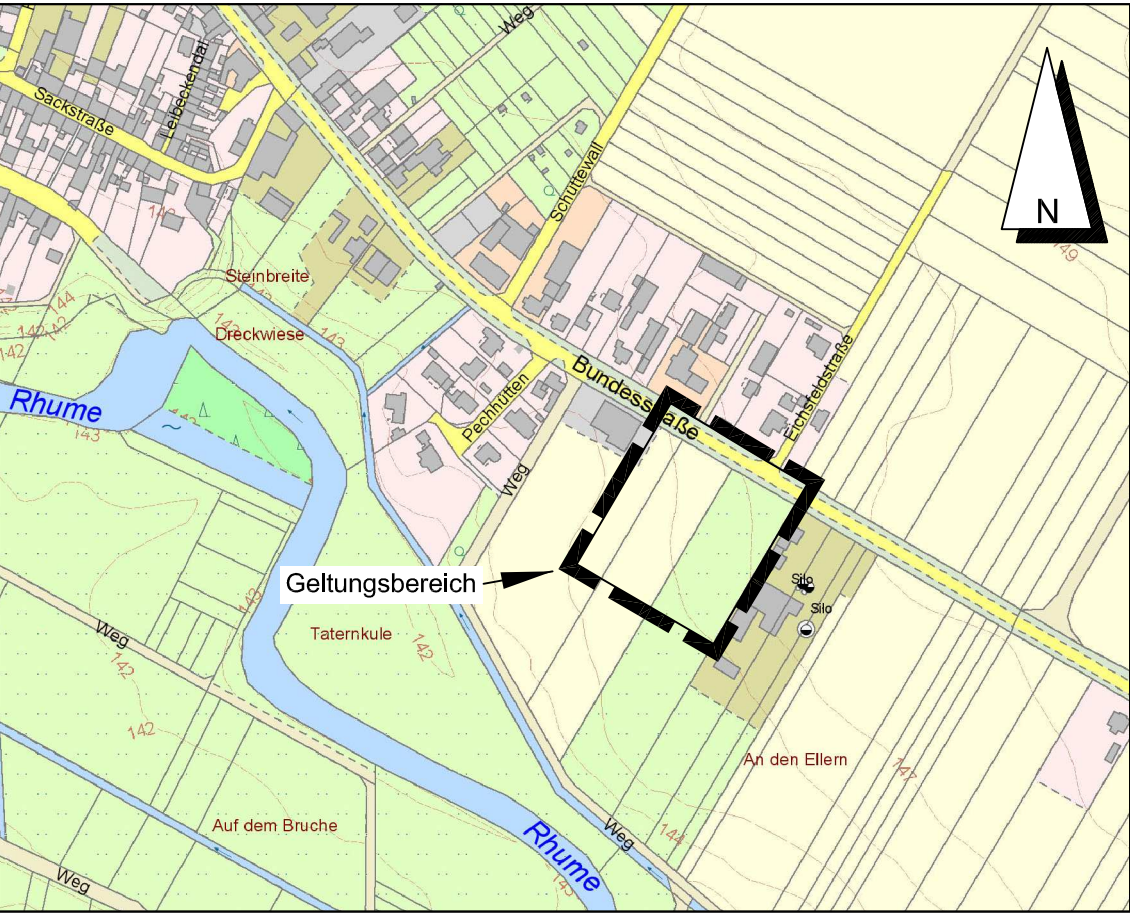
 Siegel  
Bürgermeister

Gesetzesbezüge:  
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert am 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434)  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

 Bebauung  
 Flurstücksgrenze  
 Nutzungsgrenze  
 Höhenlinie über N.N.  
 Bäume

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK5)  
Maßstab 1:5000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2014  
Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Northeim



Übersichtsplan

Maßstab 1:5000

# KATLENBURG-LINDAU OT LINDAU

## BEBAUUNGSPLAN NR. 23

# NAHVERSORGUNGS-MARKT AN DEN ELLERN

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 1997, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,  
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,  
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 1995  
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

|                                                                                |                                                                                 |                      |                      |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|--|--|
| gemäß § 3 (1) BauGB<br>gemäß § 4 (1) BauGB<br>bearbeitet am:<br>4.2.2015 / BAU | gemäß § 3 (2) BauGB<br>gemäß § 4 (2) BauGB<br>bearbeitet am:<br>12.8.2015 / BAU | gemäß § 10 (1) BauGB | gemäß § 10 (3) BauGB |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|--|--|

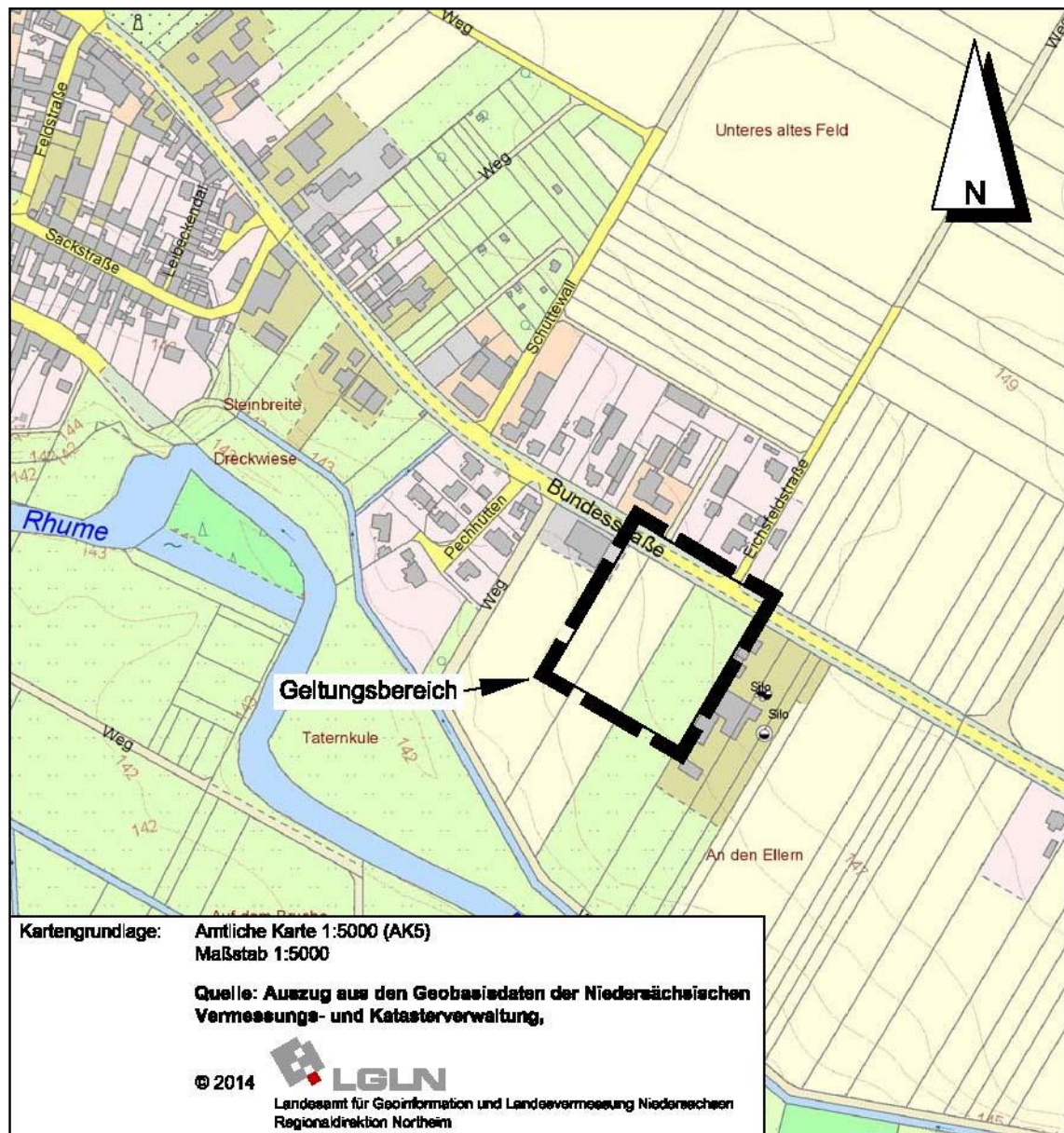
# BEGRÜNDUNG

|                   |                                            |                                            |                      |
|-------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|
| Stand der Planung | gemäß § 3 (1) BauGB<br>gemäß § 4 (1) BauGB | gemäß § 3 (2) BauGB<br>gemäß § 4 (2) BauGB | gemäß § 10 (1) BauGB |
| 12.8.2015         | gemäß § 10 (3) BauGB                       |                                            |                      |

GEMEINDE KATLENBURG - LINDAU

OT LINDAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „NAHVERSORGUNGSMARKT AN DEN ELLERN“



## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Nahversorgungsmarkt an den Ellern“ im Ortsteil Lindau beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich befindet sich im Osten des Ortsteils Lindau südlich der Bundesstraße 247. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Katlenburg - Lindau weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bislang eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Im Parallelverfahren wird er einer 24. Änderung unterzogen und soll danach ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ beinhalten. Die bislang dargestellte Elt-Freileitung besteht nicht mehr. Ein entsprechender Ausschnitt des ursprünglichen Flächennutzungsplanes mit eingearbeiteter 24. Änderung wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **2.2 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)**

Das Gelände wird bislang als Ackerfläche genutzt. Wertvoller Bewuchs ist nicht vorhanden. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Dr. Schwahn, Göttingen, erarbeitet wurde, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist und in dem der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich dargestellt wird.

## **3. Verbindliche Bauleitplanung**

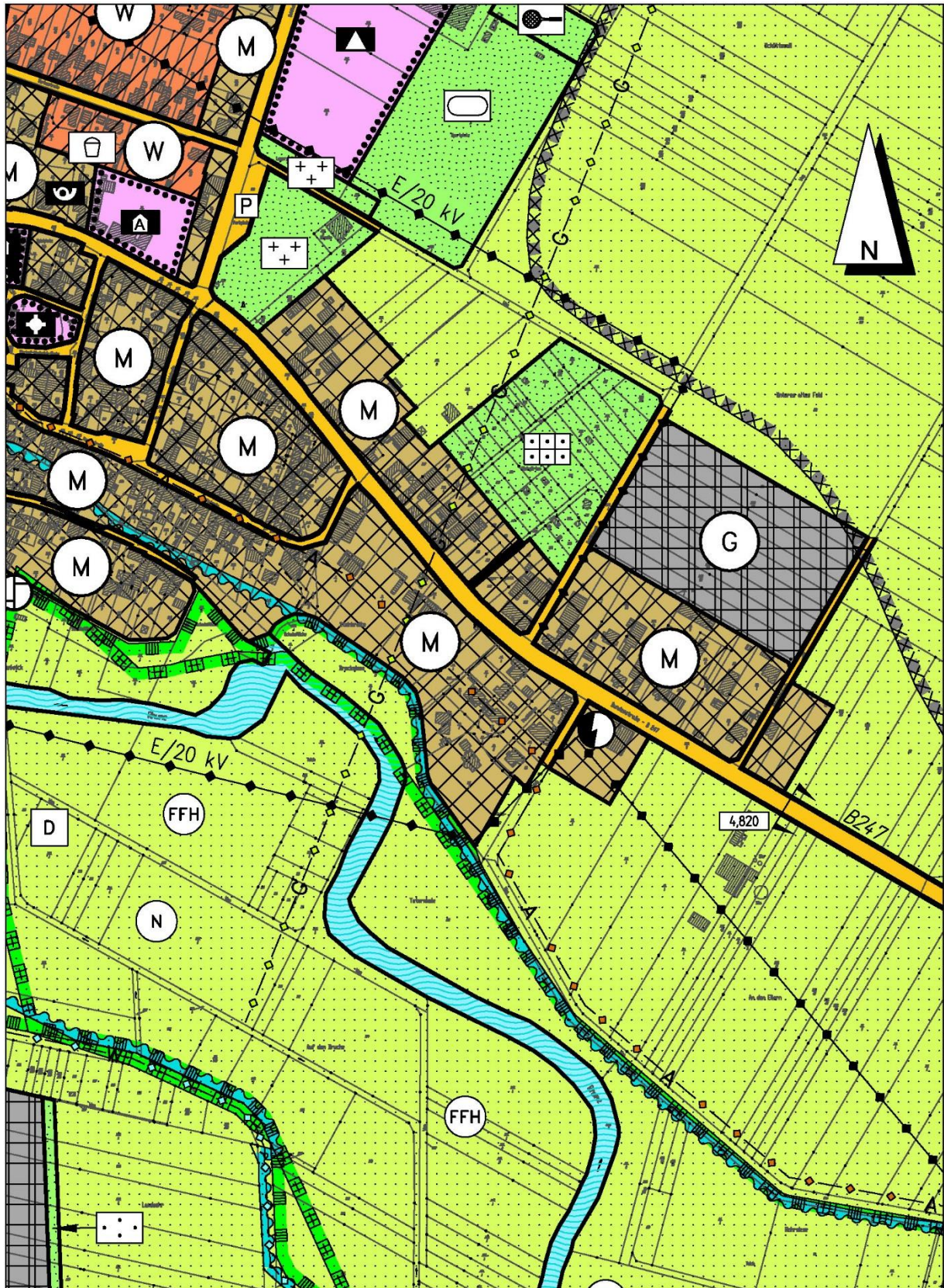
### **3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Entsprechend der Flächennutzungsplanung soll im Grundzentrum Lindau ein Nahversorgungsmarkt entstehen, der die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Gütern des allgemeinen täglichen Grundbedarfs decken soll.

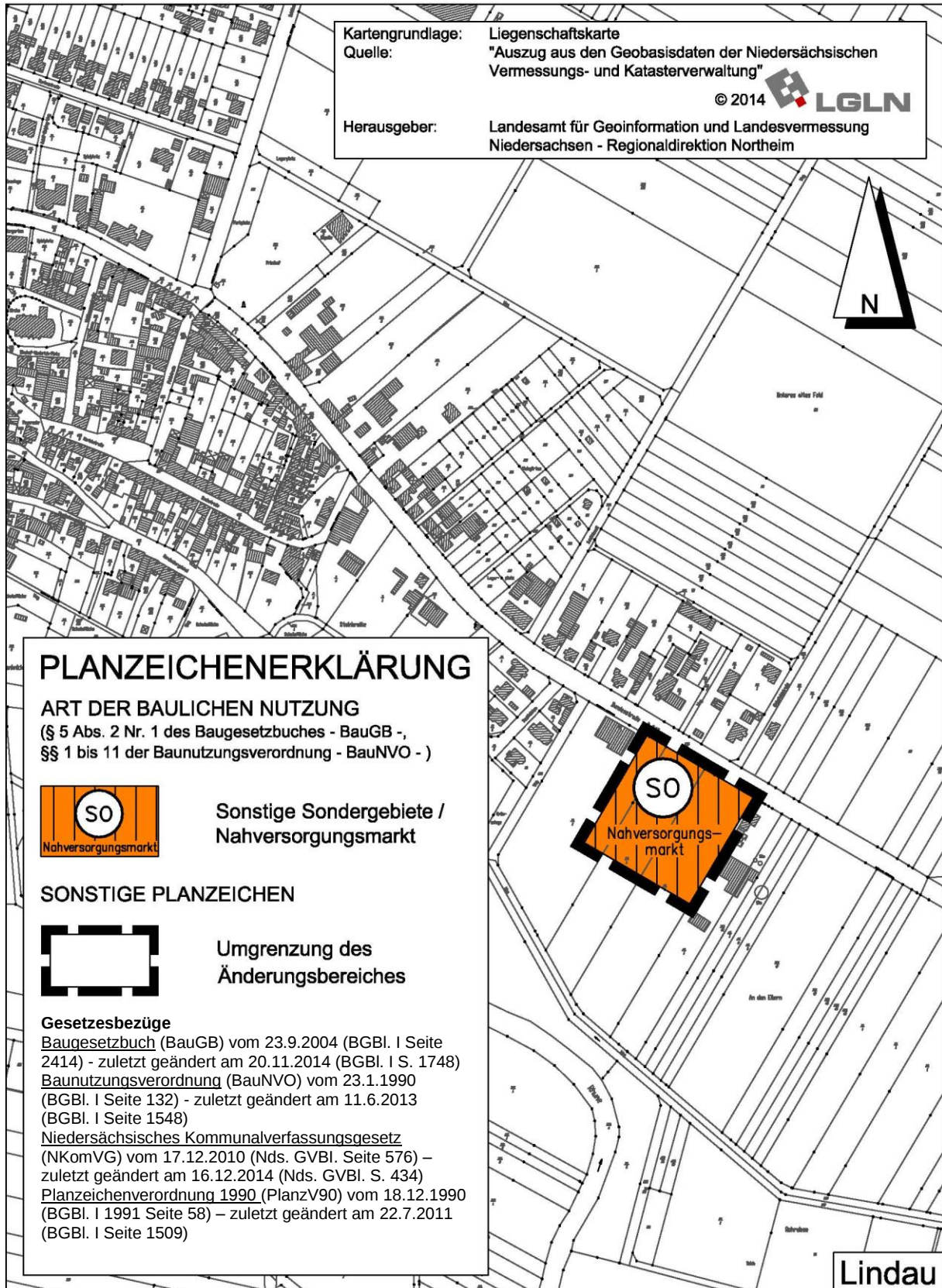
### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ ausgewiesen, dessen zulässige Nutzung textlich bestimmt wird. Danach soll ein Lebensmittel-SB-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> bzw. alternativ einem Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup>, einem Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> sowie einem kleinen Shop-Bereich für Bäcker mit Café und Fleischer errichtet werden können. Die Verkaufsfläche wird begrenzt, um sicherzustellen, dass raumordnerische Belange hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung im Umland nicht gefährdet werden.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



## 24. Änderung des Flächennutzungsplanes, M. 1 : 5.000



Hierzu wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, ein „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Katlenburg-Lindau“ (August 2015) erarbeitet, in dem unter anderem die raumordnerische Zulässigkeit und Verträglichkeit festgestellt wird. Der vorliegende Standort wird dort als zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lindau bezeichnet. Die raumordnerischen Anforderungen an großflächigen Einzelhandel werden durch die Planung danach erfüllt. Zwar liegt der vorgesehene Standort am Rand des zentralen Siedlungsgebietes, aber innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt und in fußläufiger Entfernung zu einem erheblichen Teil der bewohnten Ortslage. Eine andere Fläche, die dieselben Anforderungen insbesondere auch an die notwendige Größe von ca. 10.000 m<sup>2</sup> erfüllt, ist innerhalb dieses Zentralen Ortes nicht vorhanden, wie das Konzept der CIMA belegt. Das vorgesehene Angebot, das in einem parallel aufgestellten Bebauungsplan verbindlich festgelegt wird, entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion. Da es in Lindau keine anderen vergleichbaren Versorgungsstandorte gibt, werden durch die vorliegende Planung keine vorhandenen Strukturen beeinträchtigt. Das Konzept wird der Begründung der hierzu parallel aufgestellten 24. Flächennutzungsplanänderung als Anlage beigelegt.

Als Zusatzangebot sollen eine so genannte Hundewaschstation und Finanzdienstleistungsautomaten eingerichtet werden können, für die ein entsprechender Bedarf erkannt worden ist. Zusätzlich soll zur Nutzungsergänzung auch Büroflächen zugelassen werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine Bebauung, die dem Zweck des Sondergebietes entspricht. Allerdings wird das Maß auch auf das Notwendige begrenzt, weil damit der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft minimiert werden kann. Die festgesetzte Bauhöhe darf aber durch untergeordnete Bauteile überschritten werden, weil nicht beispielsweise ein sehr kleinflächiger Blitzableiter die zulässige Bauhöhe definieren soll, sondern der eigentliche Hauptbaukörper. Ausdrücklich für einen Wärmespeicher soll diese Überschreitungsmöglichkeit in einer größeren Grundfläche zugunsten einer innovativen Energieversorgung ermöglicht werden. Die Grundflächenzahl darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten auch über das grundsätzliche Maß von 50 % hinaus überschritten werden, weil ein Markt einen im Verhältnis zur Gebäudefläche erheblich höheren Bedarf an Stellplätzen hat als ein übliches Grundstück. Insofern wird von der Ausnahmemöglichkeit des § 19 (4) Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht. Anderenfalls müsste die Grundflächenzahl unnötig hoch festgesetzt werden, um mit der allgemeinen 50 %-Überschreitung auskommen zu können.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt, weil hierfür keine Notwendigkeit besteht. Die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung für die Regelung von ausreichenden Bauabständen sind ausreichend.

Die Baugrenzen sind so gefasst, dass ein Marktgebäude in ausreichendem Maß errichtet werden kann.

### 3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt direkt von Norden von der Bundesstraße her. Für die Erschließung der rückwärtigen Fläche wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht entlang der Ostgrenze des Planbereichs festgelegt.

Auf der nördlich angrenzenden Bundesstraße verläuft die Buslinien Nr. 240 Northeim – Lindau – Bilshausen und Nr. 241 Gillersheim – Lindau. Die Anlage einer Haltestelle im Bereich des Nahversorgungsmarktes wird angestrebt.

### 3.5 Grün

Festsetzungen zur Eingrünung des Planbereichs ergeben sich aus den Vorschlägen des Umweltberichts, der durch den Landschaftsarchitekten Dr. Schwahn, Göttingen, erarbeitet wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beiliegt. Diesen Vorschlägen schließt sich der Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau an.

Die im Umweltbericht ermittelte externe Kompensationsfläche wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Hierzu ist auf dem Flurstück 9, Flur 15 in der Gemarkung Katlenburg, eine 0,434 ha große Teilfläche als Streuobstwiese anzulegen. Die Fläche ist mit einem krautreichen Landschaftsrasen einzusäen und mit mindestens 35 Obstbaum-Hochstämmen der im Umweltbericht enthaltenen Artenliste 5 zu bepflanzen. Die Grünlandfläche ist extensiv zu pflegen; dies beinhaltet einen Verzicht auf Düngung und eine zweimalige Mahd im Jahr ab Ende Juni. Die gepflanzten Obstbaum-Hochstämmen sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen und regelmäßig zu pflegen (u.a. Erziehungsschnitt, Instandhaltungsschnitt). Dies wird vor dem Satzungsbeschluss gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde so nachgewiesen.

## 4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist entsprechend den einschlägigen Richtlinien zu garantieren. Fließgewässer als offene Wasserentnahmestellen sind in der Nähe vorhanden. Gegebenenfalls kann eine Löschwasserzisterne angelegt werden.

Unbelastetes Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern bzw. soweit zurückzuhalten, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut zu Spitzenzeiten ausgeschlossen ist. Hierzu ist eine unterirdische Regenwasserzisterne vorgesehen.

### 4.4 Städtebauliche Werte

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. | 1,2845 ha |
| davon sind                                  |           |
| Sondergebiet                                | 1,1114 ha |
| Verkehrsfläche                              | 0,1731 ha |

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 23

„Nahversorgungsmarkt An den Ellern“

vom 20.08.2015 bis einschließlich 21.09.2015

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau beschlossen.

Katlenburg, den 20. JULI 2016

Siegel

gez. Ahrens  
Bürgermeister



# Gemeinde Katlenburg - Lindau

## Umweltbericht

zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Katlenburg – Lindau und zum Bebauungsplan Nr. 023  
„Nahversorgungsmarkt an den Ellern“ in Lindau



### Bearbeitung:

Dipl. Biol. Marion Ries  
Dr. Christoph Schwahn

**Juni 2015**



## **Inhaltsübersicht**

|        |                                                                                                                                          |    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | Darstellung von Zielen der Änderung der Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 23 „Nahversorgungsmarkt an den Ellern“ ..... | 4  |
| 1.1    | Rechtliche Grundlagen .....                                                                                                              | 5  |
| 1.2    | Methodik.....                                                                                                                            | 6  |
| 1.3    | Darstellungen und Festsetzungen .....                                                                                                    | 8  |
| 1.4    | Einzelfallbezogene Vorprüfung der UVP-Pflicht gem. § 3 UVPG .....                                                                        | 9  |
| 2.     | Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung .....                       | 16 |
| 2.1    | Ziele und Aussagen einschlägiger Fachplanungen.....                                                                                      | 18 |
| 3.     | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....                                                                                  | 20 |
| 3.1    | Bestandsaufnahme und Bewertung .....                                                                                                     | 20 |
| 3.1.1  | Geologie, Boden.....                                                                                                                     | 20 |
| 3.1.2  | Wasser .....                                                                                                                             | 21 |
| 3.1.3  | Klima / Luft .....                                                                                                                       | 22 |
| 3.1.4  | Pflanzenwelt .....                                                                                                                       | 22 |
| 3.1.5  | Tierwelt.....                                                                                                                            | 25 |
| 3.1.6  | Schutzgut Mensch: Siedlung, Erholung .....                                                                                               | 28 |
| 3.1.7  | Schutzgut Landschaft .....                                                                                                               | 29 |
| 3.1.8  | Kultur- und Sachgüter.....                                                                                                               | 30 |
| 3.1.9  | Wechselwirkungen .....                                                                                                                   | 30 |
| 3.1.10 | Vorbelastungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes .....                                                                       | 30 |
| 3.2    | Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung und Nichtumsetzung des Vorhabens .....                                        | 30 |
| 3.3    | Prognose der Auswirkungen auf das Klima bei Umsetzung des Planungsvorhabens .....                                                        | 32 |
| 4.     | Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation der negativen Umweltauswirkungen .....                                   | 33 |
| 4.1    | Mögliche Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –verminderung einschließlich eventueller Standortalternativen, Angabe der Auswahlgründe   | 33 |
| 4.1.1  | Standortalternativen .....                                                                                                               | 34 |

|       |                                                                                                               |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.1.2 | Maßnahmenkonzept zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen und zur Eingriffskompensation .....              | 35 |
| 4.2   | Eingriffsbilanzierung zur Ermittlung des zu erwartenden Kompensationsbedarfs .....                            | 37 |
| 4.3   | Gehölzartenauswahl .....                                                                                      | 39 |
| 4.4   | Alternativen zur derzeitigen Planung und Beurteilung ihrer Auswirkungen auf den Umweltzustand .....           | 42 |
| 5.    | Zusätzliche Angaben .....                                                                                     | 42 |
| 5.1   | Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweis auf eventuelle Informationslücken ..... | 42 |
| 5.2   | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung.....                   | 43 |
| 5.3   | Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....                                                                   | 44 |
| 6.    | Literaturverzeichnis.....                                                                                     | 50 |

### **Verzeichnis der Pläne:**

**Plan 1: Bestandserfassung M = 1:750 (DIN A 3 im Original)**

**Plan 2: Maßnahmenplanung M = 1:750 (DIN A 3 im Original)**



## 1. Darstellung von Zielen der Änderung der Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 23 „Nahversorgungsmarkt an den Ellern“

Am östlichen Ortsrand von Lindau ist der Bau eines Nahversorgermarktes geplant, in dem ein Lebensmittelmarkt, eine Drogerie sowie ein Shop-Bereich für einen Fleischer und einen Bäcker vorgesehen ist. Zur planerischen Vorbereitung dieses Vorhabens ist die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Nahversorgungsmarkt an den Ellern“ durch die Gemeinde Katlenburg-Lindau erforderlich. Beide Verfahren sollen parallel zueinander durchgeführt werden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Katlenburg - Lindau soll die Fläche des Marktes in einer Größe von ca. 1,111 ha als Sonstiges Sondergebiet - Nahversorgermarkt dargestellt werden.

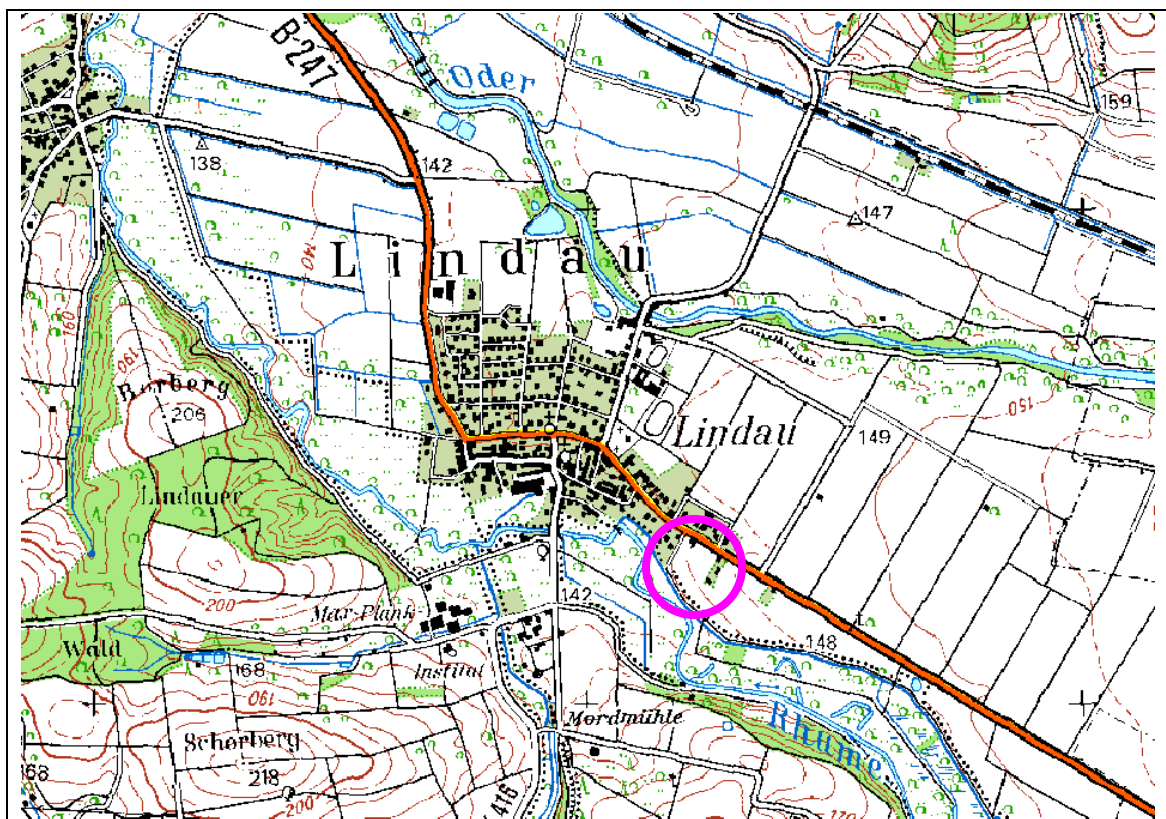


Abb. 1: Lage des Planungsraumes

Der vorliegende Umweltbericht ergänzt die Begründung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß den Paragraphen 2 bzw. 2a des Baugesetzbuches. Da im Parallelverfahren auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Nahversor-

gungsmarkt an den Ellern“ erfolgt, beziehen sich nachfolgenden Aussagen ebenfalls auf den für das Vorhaben erforderlichen Bebauungsplan.

Mit der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Ferner muss die sogenannte „Eingriffsregelung“ des Bundesnaturschutzgesetzes berücksichtigt werden. Angesichts der sich stark überschneidenden Themengebiete von Natur- und Umweltschutz hat sich bewährt, den Umweltbericht mit den naturschutzrechtlichen Anforderungen zu verknüpfen.

Die Qualität der Planung wird wie bei den vorangegangenen Änderungen durch ein interdisziplinäres Team aus Architekt und Landschaftsplaner sichergestellt: Die planerische Vorbereitung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 übernimmt das Büro für Stadtplanung Keller (Hannover). Da das Verhältnis von Naturschutzrecht und Baurecht eine eingehende Beurteilung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs aus landespflegerischer Sicht erfordert, wurde das Büro für Landschaftsarchitektur und Landespflege Dr. Schwahn (Göttingen) mit der Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes beauftragt.

## **1.1 Rechtliche Grundlagen**

In der Vergangenheit haben die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der räumlichen Planung stetig an Gewicht gewonnen. Dies drückt sich in einer Vielzahl von Gesetzesänderungen aus, die das Verhältnis von Naturschutz- und Baurecht zum Gegenstand hatten.

Die Novellierung des Baugesetzbuches im Juli 2004 passte bundesdeutsches Baurecht dem Europarecht an. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind seither die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in einem Umweltbericht zu berücksichtigen, welcher die Strategische Umweltprüfung (SUP) auf der Ebene der Bauleitplanung umsetzt. Der Umweltbericht ist nach § 2a des Baugesetzbuches (Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht) als selbständiger Teil der Begründung zu betrachten.

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes am 12.12.2007 und 29.07.2009, die zum 01.03.2010 in Kraft getreten ist, wurde auch das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Diese bestehen in Form der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) bereits seit Ende der 90er Jahre. Das Artenschutz-Regime stellt ein eigenständiges Instrument für den Erhalt der Arten dar und betrifft sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie erstrecken sich auf alle Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie auf alle europäischen Vogelarten und gelten flächendeckend, also nicht nur in FFH- oder Vogelschutzgebieten. Vor dem Hintergrund der nun erfolgten Einbeziehung des europäischen Artenschutzes in das

Naturschutzrecht ist bei allen Bauleitplan-Verfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei dem ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen Prüfverfahren zu unterziehen ist. Diese Prüfung stellt ein eigenständiges Verfahren dar und kann nicht durch eine Umweltprüfung ersetzt, wohl aber im Rahmen eines integrierten Verfahrens zusammen mit der Umweltprüfung durchgeführt werden.

Abgesehen von der Umweltprüfung und der Artenschutzprüfung ist weiterhin die naturschutzrechtliche „Eingriffsregelung“ des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Neben der Ermittlung der qualitativen und quantitativen Eingriffsdimension wird hier dargelegt, in welcher Form der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich stattfinden soll. Hierfür werden Darstellungen oder Festsetzungen getroffen.

Bei der zurzeit letzten Novellierung des Baugesetzbuches wurde eine hohe Priorität für den Klimaschutz eingeräumt. Die Grundsätze der Bauleitplanung, beschrieben in § 1 und auf Umweltbelange erweitert in §1a, wurden in Absatz 5 des letztgenannten Paragraphen wie folgt erweitert:

*(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.*

Dies beinhaltet für die Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung nichts anderes, als im Rahmen ihrer Bauleitplanung auch dem Klimaschutz eine hohe Priorität einzuräumen und diese Überlegungen im Rahmen der Umweltberichte nachzuweisen.

## **1.2            Methodik**

Aufgrund der sich stark überschneidenden Themengebiete von Natur- und Umweltschutz hat sich bewährt, den Umweltbericht mit den naturschutz- und artenschutzrechtlichen Anforderungen zu verknüpfen. Dies erfolgt in Form des vorliegenden Umweltberichtes mit integrierter Eingriffsbilanzierung. Auch die Artenschutzprüfung wird ggf. in dieses Verfahren integriert und erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, die entweder in Form eines Scoping-Termins oder in Form der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde bei der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt wird. Hier wird festgelegt, für welche Bereiche eine Artenschutzprüfung erforderlich ist und auf welche Arten sie sich voraussichtlich erstrecken soll, die in den betroffenen Bereichen grundsätzlich zu erwarten sind.

Auf diese Weise wird ein zielgerichtetes Arbeiten ermöglicht und eine Bündelung der Aussagen erreicht, die eine zeit- und ressourcenschonende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zulässt.



Aufgrund der geringen Ausdehnung des Geltungsbereiches in Verbindung mit der vorgefundenen Ausprägung wird zunächst auf eine Artenschutzprüfung verzichtet. Sollten sich Erkenntnisse ergeben, die eine Artenschutzprüfung rechtfertigen, ist diese im weiteren Verfahren noch durchzuführen.

Zur quantitativen Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich wird das Kompensationsmodell des nieders. Städtetages ("Städtetagmodell") verwendet, um die Verhältnismäßigkeit von Eingriff und vorgeschlagenen Ausgleichsmöglichkeiten darzulegen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 bzw. die 24. Änderung des F-Planes werden einer Beurteilung unter folgenden Punkten unterzogen, die die Methodik der Umweltprüfung gem. § 2a BauGB wiedergeben:

#### **Beschreibung von Zielen, Darstellungen und Flächenanspruch**

- Inhalt und Ziele der Planänderung
  - Darstellungen und Flächenanspruch
- Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung
  - Regionales Raumordnungsprogramm 2006 f. d. Landkreis Northeim
  - Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Northeim
  - Naturschutz und Landschaftspflege (FFH, NSG, LSG, gesetzlich geschützte Biotope, Fließgewässerschutz)

#### **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

- Bestandsaufnahme und Bewertung
  - Biotope und Nutzungen
  - Natur und Landschaft
  - Vorbelastungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes
- Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung und Nichtumsetzung der Änderung
- Prognose der Auswirkungen auf das Klima bei Umsetzung des Planungsvorhabens
- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation der negativen Umweltauswirkungen
  - Mögliche Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –verminderung einschließlich eventueller Standortalternativen, Angabe der Auswahlgründe
  - Mögliche Ausgleichsmaßnahmen
  - Ermittlung des zu erwartenden Kompensationsbedarfs
- Alternativen zur derzeitigen Planung und Beurteilung ihren Auswirkungen auf den Umweltzustand

#### **Zusätzliche Angaben**

- Verfahren bei der Aufstellung der Unterlagen
- Wissenslücken, Monitoring

#### **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

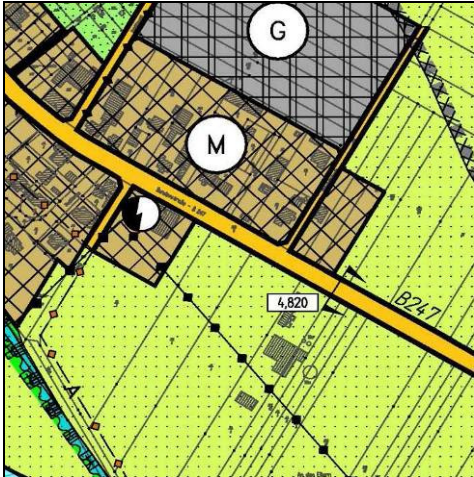
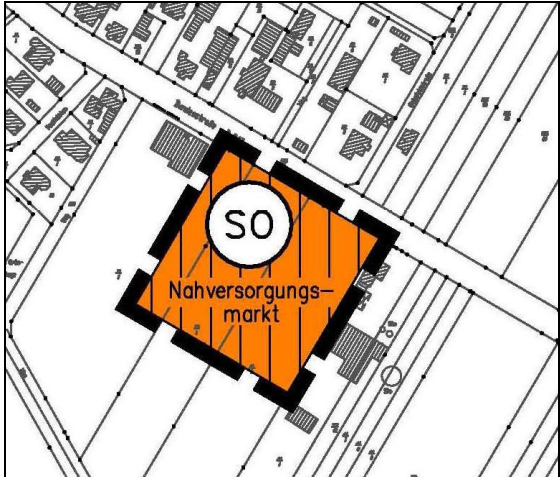
- Planungsabsicht und Darstellungen
- Gegenwärtiger Zustand und Wertigkeit
- Konflikte mit Umweltzielen
- Geplante Maßnahmen
- Planungsalternativen
- Wissenslücken, Monitoring



## 1.3 Darstellungen und Festsetzungen

### Größe und Gliederung des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 23 umfasst eine Fläche in einer Größe von ca. 1,111 ha bzw. ca. 1,28 ha. Im Einzelnen sind folgende Darstellungen bzw. Festsetzungen vorgesehen:

| Rechtskräftiger Flächennutzungsplan                                                | 24. Änderung des F-Planes                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1,111 ha Fläche für die Landwirtschaft                                             | Sonstiges Sondergebiet – Nahversorgungsmarkt in eine Größe von 1,111 ha             |
|  |  |

### Größe und Gliederung des Gebietes des Bebauungsplanes:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 023 „Nahversorgermarkt an den Ellern“ hat eine Gesamtgröße von ca. 1,285 ha. Es sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- |                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| - Sonstiges Sondergebiet / Nahversorgermarkt            | 11.114 qm |
| -     darin enthalten Pflanzonen in einer Größe von ca. | 1.070 qm  |
| - Verkehrsflächen                                       | 1.731 qm  |

### Maß der baulichen Nutzung

Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage wird auf 3.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf für die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten über das in § 19 (4) Satz 2 BauNVO genannte Maß hinaus um maximal 1.850 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Die baulichen Anlagen werden eine Höhe von **156 m** über NN festgesetzt. Diese festgesetzte Höhe darf durch technisch zwingend notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen um bis zu 5 m überschritten werden.

#### **1.4            Einzelfallbezogene Vorprüfung der UVP-Pflicht gem. § 3                   UVPG**

Die Errichtung eines Nahversorgermarktes oder die Planung eines Städtebauprojektes sind unter bestimmten Umständen auf ihre Umweltverträglichkeit zu prüfen. Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) beinhaltet für den vorliegenden Fall zwei Aspekte, die in Anlage 1 zum Gesetz als Entscheidungskriterien für die Durchführung einer einzelfallbezogenen Vorprüfung der UVP-Pflicht aufgelistet sind:

*18.6   Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von*

*18.6.2   1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>*

sowie

*18.7   Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt*

*18.7.2   20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup>;*

Auch wenn die überbaubare Grundstücksfläche mit ca. 6.635 m<sup>2</sup> deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, ist dennoch eine einzelfallbezogenen Vorprüfung der UVP-Pflicht durchzuführen, weil der Wert der zulässigen Geschossfläche überschritten wird.

Für die einzelfallbezogene Vorprüfung wird die tabellarische Übersicht verwendet, die das Bundesumweltministerium in seinem Leitfaden zur Durchführung der Einzelfall-Vorprüfung auf seiner Internetseite veröffentlicht hat.

#### **Merkmale des Vorhabens**



| <b>Kriterien</b><br>Erläuterungen, Checkpunkte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Angaben zu den Kriterien</b><br>ggf. hinsichtlich Bauphase, Betriebsphase und nach Nutzungsaufgabe bzw. Abbau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.1 Größe des Vorhabens</b><br>Sofern ein Prüfwert für Größe oder Leistung (gemäß Anlage 1 zum UVPg) für das Projekt vorhanden ist: Inwieweit wird dieser überschritten? Wie weit ist der Abstand zum X-Wert?<br>Angaben der vom Vorhaben (einschl. aller „Nebeneinrichtungen“) benötigte(n) Fläche(n).<br>Ggf. Angaben zur Anzahl u. Ausmaß von Bauwerken, zu Kapazitäten, Produktionsmengen, Stoffdurchsatz und gleichartige Angaben zu sonstigen Größen- und Leistungsmerkmalen                                                                                                                           | <b>Prüfwert für Größe gem. Anlage 1 zum UVPg, Ziffer 18.6.2: 1.200 m<sup>2</sup></b><br><b>(Schwellenwerte: 1.200 – 5.000 m<sup>2</sup>)</b><br><br><b>Flächengrößen:</b><br><br><b>Größe des Sondergebietes: 1,111 ha</b><br><b>Festgesetzte Grundfläche 0,300 ha,</b><br><b>Überbaubare Fläche insgesamt: 0,635 ha im Sondergebiet</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft</b><br>(Soweit nicht bereits unter „Größe“ dargestellt):<br><b>Wasser:</b> Art eines Gewässerausbaus, Flächen-, Volumen- oder Qualitätsveränderung, Einleitungen, Entnahmen von Grund- oder Oberflächenwasser;<br><b>Boden:</b> Umfang einer Inanspruchnahme durch Flächenentzug, Versiegelung, Verdichtung, Nutzungsänderung, Bodenabtrag / -auftrag, Entwässerung, Eintrag von Schadstoffen;<br><b>Natur und Landschaft:</b> Angaben zur Nutzung und Gestaltung von Flora, Fauna, Biotopen und des Landschaftsbildes durch das Vorhaben | <b>Wasser:</b><br>Erhöhung des oberflächlichen Abflusses und Verringerung der Versickerung durch theoretisch ca. 0,635 ha befestigter Fläche wird durch Teilversiegelung und Entwässerung in unbefestigte Seitenflächen minimiert.<br><b>Boden:</b><br>Entzug landw. Nutzfläche: ca. 1,111 ha<br>Versiegelung von maximal 0,635 ha.<br>Nutzungsänderung der unbefestigten Flächen (Anpflanzung) 0,1190 ha.<br><b>Natur u. Landschaft:</b><br><u>Gegenwärtige Nutzung:</u> Acker und Grünland in Ortsrandlage.<br><u>Künftige Nutzung:</u> Nahversorgermarkt mit Zuwegungen und Parkplätzen, Flächenbefestigung maximal 0,635 ha, ca. 0,476 ha Vegetationsfläche, davon 0,119 ha Umpflanzung des Sondergebietes durch Sträucher und Bäume. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch großen Gebäudekomplex und Stellplatzanlage, langfristig durch geeignete Pflanzmaßnahmen ausgleichbar. |
| <b>1.3 Abfallerzeugung</b><br>Darstellung der voraussichtlich anfallenden Abfälle und Abwässer, jeweils hinsichtlich Art und Umfang.<br>Klassifikation der Abfälle gemäß WHG, KrW-/AbfG (überwachungsbedürftig, wassergefährdend etc.)<br>Art der geplanten Entsorgung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Abfälle wie Umverpackungen, Folien, Kartons, Holzkisten etc., sowie verdorbene Obst- und Gemüseabfälle werden sortiert und fachgerecht auf Nebenflächen zwischengelagert.<br>Entsorgung durch Entsorgungsbetriebe.<br>Es werden keine Gewässer gefährdenden Stoffe gelagert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

**Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zur**  
**24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan Nr. 23**  
**„Nahversorgungsmarkt an den Ellern“ in Katlenburg-Lindau**  
**OT Lindau**  
**Seite 11**

| <b>Kriterien</b><br>Erläuterungen, Checkpunkte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Angaben zu den Kriterien</b><br>ggf. hinsichtlich Bauphase, Betriebsphase und nach Nutzungsaufgabe bzw. Abbau                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen</b><br>Abschätzung der voraussichtlich in Luft, Wasser und Boden emittierten Stoffe, differenziert nach fester, flüssiger und gasförmiger Form, jeweils hinsichtlich Art und Menge.<br>Ist mit dem Vorhaben möglicherweise eine deutlich wahrnehm- bzw. messbare, Belastung der Umgebung durch<br>Stoffeinträge in Boden und Wasser,<br>(Ab)Wärme,<br>Erschütterungen,<br>Geräusche,<br>ionisierende Strahlungen,<br>Elektromagnetische Felder,<br>Lichteinwirkungen,<br>Gerüche, verbunden?<br>Sind Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen von Mensch oder Tier möglich? (Art und Weise, Umfang ?)<br>Welche der in Nr. 4.6.1.1 der TA Luft aufgeführten Stoffe werden voraussichtlich in welchem Umfang emittiert? | Sehr geringe gasförmige Emissionen durch den Besucher- und Lieferverkehr sowie durch die Heizungsanlage<br><br>Keine Stoffeinträge in Boden und Wasser<br><br>Geringfügige Abwärmeemissionen infolge offener Türen des Versorgermarktes und Kühltaggregate<br><br>Geräuscentwicklung durch LKW- oder Sprinter-Anlieferung, Be- und Endladen von Waren.<br><br><b>Keine weiteren Belästigungen oder Gefährdungen.</b> |
| <b>1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</b><br>Erfordert das Vorhaben das Lagern, den Umgang, die Nutzung oder die Produktion von gefährlichen Stoffen i. S. des ChemG bzw. der GefStoffV, wassergefährdenden Stoffen i. S. des WHG, Gefahrgütern i. S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen?<br>Unfall- /Störfallrisiken, z.B. bei der Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden, erbgutverändernden Stoffen;<br>Wenn ja : In welchem Umfang jeweils?                                                                                                                                                                           | Nicht zu erwarten, da im Wesentlichen ungefährliche Stoffe (vor allem Lebensmittel) gelagert, verwendet und verkauft werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**Standort**

| <b>Kriterien</b>                                                         | <b>Betroffenheit</b><br>(Durch welchen Wirkfaktor ist ggf. eine Betroffenheit zu besorgen?) |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.1. Nutzungskriterien</b><br>Darstellung der bestehenden Nutzung des | <b>Art und Umfang:</b><br>Das bestehende Umfeld wird von landwirt-                          |



**Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zur  
24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan Nr. 23  
„Nahversorgungsmarkt an den Ellern“ in Katlenburg-Lindau  
OT Lindau  
Seite 12**

| <b>Kriterien</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Betroffenheit</b><br><br>(Durch welchen Wirkfaktor ist ggf. eine Betroffenheit zu besorgen?)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Gebietes, insbesondere der Flächen für (Wohn-) Siedlungen und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, Verkehr, Ver- oder Entsorgung oder sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzung;</p> <p>Sind in der Umgebung andere Anlagen mit Auswirkungen auf den Standort des Vorhabens bekannt?</p> <p>Welche diesbezüglichen oder sonstigen Vorbelastungen sind bekannt oder zu besorgen?</p> <p>Sind kumulative Wirkungen möglich (Art und Intensität)?</p>                                                                                                                                                                                                                               | <p>schaftlichen Nutzflächen (Acker, Grünland, landwirtschaftliche Lagerflächen, einer Hofstelle, Wohnen, Gewerbe und Verkehr nachhaltig geprägt.</p> <p>Als Vorbelastungen sind die intensive landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld, der starke Verkehr auf der Bundesstraße sowie die Siedlungsflächen, in denen neben Wohnbebauung auch eine gewerbliche Nutzung vorliegt.</p> <p>Kumulative Wirkungen sind nicht zu erwarten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>2.2. Qualitätskriterien</b></p> <p>Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur (Tiere und Pflanzen) und Landschaft (Landschaftsbild, Landschaftsraum),</p> <p>Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des <b>Bodens</b></p> <p>Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion;</p> <p>Stoffliche Belastung der Böden;</p> <p><b>Wasserbeschaffenheit:</b> Gewässergüte, Stoffhaushalt, hygienischer Zustand und planktische Biozönose,</p> <p>Situation von Hydraulik/Hydrologie, Morphologie und Beschaffenheit der Gewässersegmente</p> <p><b>Grundwasserbeschaffenheit (Qualität), -Geologie/-Hydrologie</b></p> <p><b>Luftqualität</b>, z.B. Kurgebiete</p> | <p><b>Art und Umfang:</b></p> <p>Trotz seiner intensiven Nutzung ist der Landschaftsraum, vor allem südwestlich des Planungsraumes, nicht ohne Bedeutung für Pflanzen- und Tierwelt. Dies betrifft insbesondere die Auebereiche der Rhume und des Ellerngrabens, sowie die Weg- und Feldraine und die vorhandenen Gehölzstrukturen.</p> <p>Der Boden ist als sehr fruchtbar zu bezeichnen. Die Erosionsempfindlichkeit ist aufgrund der geringen Geländeneigung im Bereich des Vorhabens nicht gravierend.</p> <p>Die Gewässergüte der Rhume und des Ellerngrabens wurde nicht untersucht; aufgrund der Tatsache, dass sich diese Gewässer innerhalb eines FFH- bzw. Naturschutzgebietes befinden und ihr direktes Umfeld naturnah ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Wassergüte unbelastet oder nur gering belastet ist.</p> <p>Die Umsetzung des Planungsvorhabens wird keine spürbare Veränderung der kleinklimatischen Qualität bewirken.</p> <p><b>Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit Ausnahme des Bodens, die Schutzgüter von dem Vorhaben nicht erheblich betroffen werden.</b></p> |
| <p><b>2.3 Schutzkriterien</b></p> <p>Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung der in Nr. 2.3 der Anlage 2 zum UVPG genannten besonders empfindlichen Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes. Neben den dort genannten Gebieten sind weitere landesrechtlich geschützte Gebiete entsprechend den UVP-Regelungen der Länder zu berücksichtigen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



**Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zur  
24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan Nr. 23  
„Nahversorgungsmarkt an den Ellern“ in Katlenburg-Lindau  
OT Lindau  
Seite 13**

| <b>Kriterien</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Betroffenheit</b><br><br>(Durch welchen Wirkfaktor ist ggf. eine Betroffenheit zu besorgen?)                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| gen (z.B. Naturdenkmale mit ihrer geschützten Umgebung, geschützte Landschaftsbestandteile, besonders geschützten Biotope etc.). Soweit solche Konkretisierungen durch das Landesrecht nicht bestehen, können in begründeten Einzelfällen die Vorgaben des Anhangs III, Nr. 2 der UVP-Richtlinie (z.B. Küstengebiete, Bergregionen und Waldgebiete) herangezogen werden. |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete</b><br><br>...soweit im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 des BNatSchG bekannt gemacht bzw. offiziell gemeldete / ausgewiesene Gebiete                                                                                                                                              | <b>Art und Umfang:</b><br><br>Europäische Vogelschutzgebiete V 19 und V 53 in mehr als 8 km Entfernung.<br><br>Das FFH-Gebiet „Sieber, Oder, Rhume“ liegt südwestlich vom Planungsraum in einer Entfernung von ca. 110 m.<br><br><b>Durch Vorhaben nicht betroffen.</b> |
| <b>2.3.2 Naturschutzgebiete</b><br>... gemäß § 23 BNatSchG                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Art und Umfang:</b><br><br>Die Naturschutzgebiete „Oderau“ (NSG BR 124) und „Rhumeau / Ellerniederung / Gillersheimer Bachtal“ (NSG BR 84) liegen nördlich bzw. südwestlich in Entfernungen von ca. 800 m bzw. 110 m.<br><br><b>Durch Vorhaben nicht betroffen.</b>  |
| <b>2.3.3 Nationalparke</b><br>...gemäß § 24 des BNatSchG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Art und Umfang:</b><br><br><b>Durch Vorhaben nicht betroffen.</b>                                                                                                                                                                                                    |
| <b>2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete</b><br><br>...gemäß § 25 und § 26 BNatSchG                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Art und Umfang:</b><br><br>Landschaftsschutzgebiet „Westerhöfer Bergland-Langfast“ ca. 1 km südwestlich des Vorhabens.<br><br><b>Durch Vorhaben nicht betroffen.</b>                                                                                                 |
| <b>2.3.5 gesetzlich geschützte Biotope</b><br>... gemäß § 30 BNatSchG                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Art und Umfang:</b><br><br><b>Durch Vorhaben nicht betroffen</b> , da keine geschützten Biotope im direkten Umfeld vorhanden sind.                                                                                                                                   |
| <b>2.3.6 Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete</b><br><br>...gemäß den §§ 19, 32 WHG bzw. landesrechtliche Regelungen                                                                                                                                                                                                                    | <b>Art und Umfang:</b><br><br><b>Durch Vorhaben nicht betroffen.</b>                                                                                                                                                                                                    |



| <b>Kriterien</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Betroffenheit</b><br><br>(Durch welchen Wirkfaktor ist ggf. eine Betroffenheit zu besorgen?)        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>2.3.7 Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</b></p> <p>Mögliches Erreichen oder Überschreiten von Grenzwerten bzw. Qualitätsanforderungen diesbezüglicher EG-Richtlinien</p>                                                                                                                                                                                        | <p><b>Art und Umfang:</b></p> <p><b>Im betroffenen Gebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.</b></p> |
| <p><b>2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte</b></p> <p>insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes (vgl. hierzu auch Regionalpläne bzw. Regionale Raumordnungsprogramme bzw. -pläne der Länder)</p>                                                                                                                                                | <p><b>Art und Umfang:</b></p> <p><b>Im betroffenen Gebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.</b></p> |
| <p><b>2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind</b></p> <p>Entsprechend der jeweiligen Ländergesetzgebung (Denkmalschutzgesetze) zu beachtende Kategorien u. a. Baudenkmale, Bodendenkmale, Kulturdenkmäler, kleinräumige Kulturlandschaften usw.</p> | <p><b>Art und Umfang:</b></p> <p><b>Im betroffenen Gebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.</b></p> |

### Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen

|                    | Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes | Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität                                                                   |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Boden</b>       | Überbauung, Versiegelung                                                                                                             | <b>Auswirkungen zu erwarten.</b> Überbauung in Form von Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen von ca. 0,6635 ha.                                                                                                                                                    |
| <b>Wasser</b>      | Grundwasserabsenkung, -stau<br>Gewässerverschmutzung (auch Risiko)                                                                   | Aufgrund der geringen Größe des Sondergebiets, der Teilversiegelungen sowie der teilweisen Entwässerung auf unbefestigte Randbereiche <b>sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</b>                                                                      |
| <b>Luft/ Klima</b> | Emissionen durch Heizungsbetrieb und Verkehr<br><br>Auswirkungen auf das Kleinklima                                                  | Durch starken Verkehr deutlich vorbelastet, nur geringe Zunahme von Emissionen zu erwarten.<br><br><b>Keine messbaren Auswirkung auf das Kleinklima zu erwarten</b> , da Flächenversiegelung begrenzt wird und umfangreiche Gehölzpflanzungen ausgleichend wirken. |
| <b>Tiere</b>       | Gefährdung, Störung                                                                                                                  | <b>Nur geringfügige Auswirkung</b> während der Bauzeit zu erwarten, da der Bereich durch Landwirtschaft, Siedlungslage und Verkehr deutlich vorbelastet ist. Das Vorkommen störungsanfälliger Tierarten ist im Gebiet nicht wahrscheinlich.                        |
| <b>Pflanzen</b>    | Zerstörung von Lebensräumen                                                                                                          | <b>Geringe Auswirkung zu erwarten</b> , da der Bereich kein hochwertiger Lebensraum für die Pflanzenwelt darstellt. Zwei ältere Linden im Straßenseitenbereich werden gefällt, Ersatzpflanzungen werden vorgesehen.                                                |
| <b>Landschaft</b>  | Veränderung des Ortsbildes                                                                                                           | <b>Keine Auswirkung zu erwarten</b> , da das Sondergebiet nach drei Seiten durch bebaute Flächen abgeschirmt ist und daher nicht stark in Erscheinung tritt. Einbindung durch Gehölzpflanzungen ist im Süden, Westen und Norden vorgesehen.                        |

|                          | <b>Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes</b> | <b>Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität</b> |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kultur-/Sachgüter</b> | Optische Konkurrenz zur historischen Bebauung im Bereich des historischen Ortskerns                                                         | <b>Keine Auswirkung zu erwarten,</b><br>Ortskern mit historischer Bausubstanz liegt vom Sondergebiet entfernt (ca. 300 m). Höhenbegrenzung der Gebäude.                                                 |
| <b>Mensch</b>            | Belästigung - Gesundheitsgefährdung durch Immissionen                                                                                       | <b>Keine erheblichen Auswirkung zu erwarten,</b><br>da der Bereich durch Landwirtschaft, Siedlung und Verkehr vorbelastet ist.                                                                          |

### **Zusammenfassung:**

#### **Gesamteinschätzung erheblicher Umweltauswirkungen:**

Die vorstehende Übersicht verdeutlicht, dass die Mehrzahl der angeführten Kriterien nicht betroffen bzw. keine Erheblichkeit der Umweltauswirkungen zu erwarten ist. Die großflächige Versiegelung ist als gravierendste Auswirkung anzusehen sowie der Entzug landwirtschaftlicher Produktionsfläche auf sehr fruchtbaren Boden.

**Aus diesen Gründen kann von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden, da diese keine weitergehenden Erkenntnisse liefern wird.**

## **2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung**

Die gesetzlichen Grundlagen der Umweltschutzziele und ihre konkrete Bedeutung im vorliegenden Planungsverfahren gehen aus der Tabelle der folgenden Seiten hervor. Die Ebenen, auf denen diese Anforderungen umzusetzen sind, reichen von der vorbereitenden Bauleitplanung bis hin zur Baugenehmigung und der weiteren Betriebsüberwachung.

**Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zur  
24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan Nr. 23  
„Nahversorgungsmarkt an den Ellern“ in Katlenburg-Lindau  
OT Lindau  
Seite 17**

| Schutzgut      | Rechtsgrundlage                                                                                                                    | Auswirkungen auf die Planung                                                                                                              |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Boden          | Bundes-Bodenschutzgesetz, Bodenschutz- und Altlastenverordnung                                                                     | Anforderungen an die Nutzungen gegen schädliche Bodenbelastungen                                                                          |
|                | Baugesetzbuch (§1 a)                                                                                                               | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden                                                                                                      |
| Wasser         | EU-Wasserrahmenrichtlinie                                                                                                          | Maßgaben zur Vermeidung einer Verschlechterung der Wasserqualität und Vermeidung von Hochwasserereignissen                                |
|                | EU-Grundwasserrichtlinie zum Schutz des Grundwassers vor Verschmutzung und Verschlechterung                                        | Maßgaben zur Verhinderung des Einbringens von Schadstoffen in das Grundwasser                                                             |
|                | Niedersächsisches Wassergesetz, Wasserhaushaltsgesetz                                                                              | Umsetzung der o.g. Maßgaben auf Landesebene                                                                                               |
| Klima/Luft     | Protokoll von Kyoto vom 16.03.1998 zur Verminderung der Treibhausgasemissionen                                                     | Verringerung der CO <sub>2</sub> -Emissionen als wesentliche Triebkraft für neue Technologien (Biogasanlage, BHKW)                        |
|                | Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über Luftqualität und saubere Luft für Europa (Mai 2008)                      | Regelung der Qualitätsstandards von Luft, die einzuhalten sind (Grenzwerte, Alarmstufen)                                                  |
|                | Bundesimmissionsschutzgesetz                                                                                                       |                                                                                                                                           |
|                | Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) |                                                                                                                                           |
| Pflanzen-Tiere | EU-Artenschutzverordnung, FFH-Richtlinie, Bundesartenschutzverordnung, Bundesnaturschutzgesetz                                     | Bestimmen Arten, die besonders oder streng geschützt sind und deren primäre Lebensräume nicht beeinträchtigt werden dürfen                |
|                | FFH-Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft                                                                                       | FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, (im vorliegenden Fall nicht direkt betroffen)                                                            |
|                | Bundesnaturschutzgesetz, Nieders. Naturschutzgesetz                                                                                | Besonders geschützte Arten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie.<br>Maßgaben zu Eingriffsvermeidung, -verminderung und –kompensation         |
| Landschaft     | Bundesnaturschutzgesetz, Nieders. Naturschutzgesetz                                                                                | Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, -verminderung und –kompensation hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft |

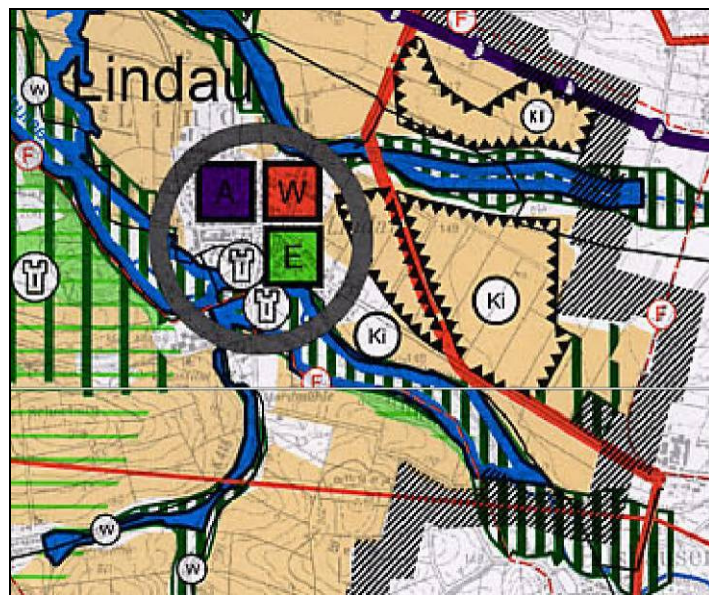


| Schutzgut            | Rechtsgrundlage                                                                                                           | Auswirkungen auf die Planung                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Mensch               | s. Boden, Luft/Klima, Wasser als Lebensgrundlage                                                                          | s. o.                                                                  |
|                      | Bundesimmissionsschutzgesetz,<br>TA Lärm hinsichtlich Schallschutz                                                        | Grenzwerte in Bezug zu Siedlungsgebieten                               |
| Kultur- u. Sachgüter | Artikelgesetz v. 1. Juni 1980 zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes im Bundesrecht<br><br>Nieders. Denkmalschutzgesetz | Geringe Relevanz, da keine Kultur- u. Sachgüter unmittelbar betroffen. |

## 2.1 Ziele und Aussagen einschlägiger Fachplanungen

### Entwicklungsziele der Flächen im Regionalen Raumordnungsprogramm 2006 des Landkreises Northeim (RROP)

Gemäß der Karte des RROP wird Lindau als Grundzentrum eingestuft, mit dem Schwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Arbeitsstätten und Erholung. Der Planungsraum selber unterliegt aufgrund der Siedlungslage keiner weiteren Darstellung. Im Südosten schließt sich ein „Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft“ an. Ein solches befindet sich auch nördlich der Bundesstraße wie auch ein „Vorsorgegebiet für



die Rohstoffgewinnung- Kies“. Die Auebereiche der Rhume sind im Plan als „Vorranggebiet für Hochwasserschutz“ und als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ verzeichnet. Des Weiteren wird eine Ortsumgehungsstraße im Zuge der B 241/B247 als erforderlich angesehen, bedarf aber noch weiterer Abstimmung.

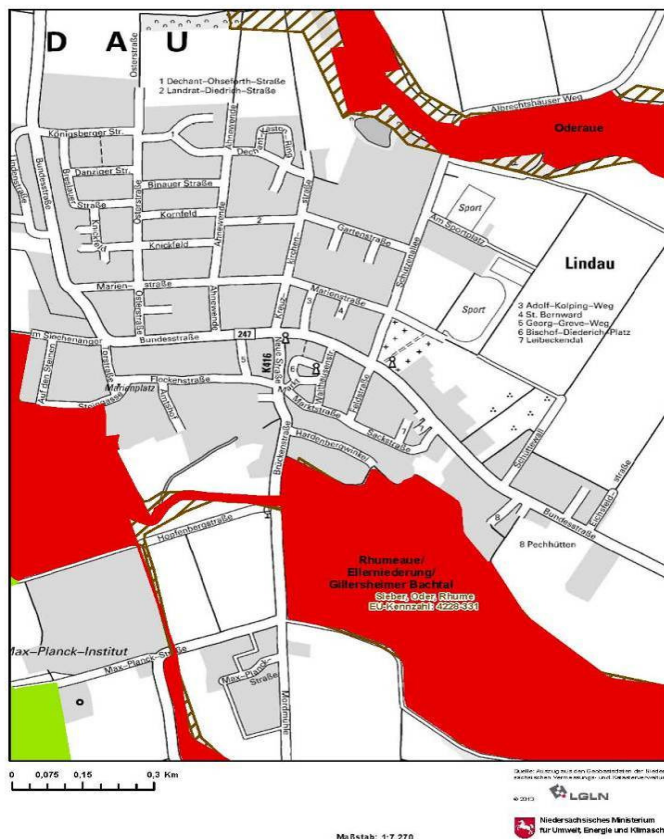
In der beschreibenden Darstellung (Textteil) wird ausgeführt, dass das Lindauer Becken ein Standort mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit darstellt und gegenüber bodenbeanspruchenden und belastenden Nutzungen zu schützen ist. Außerdem wurde eine Verbesserung des Hochwasserschutzes in Lindau erzielt, nachdem in der Ortslage in einem ersten Abschnitt ein Hochwasserschutzdamm errichtet wurde.

## **Darstellungen und Entwicklungsziele der Flächen im Landschaftsrahmenplan Northeim (LRP)**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Northeim wurde bereits 1988 aufgestellt und ist daher nicht sehr aktuell. Die grundlegenden Aussagen sollen dennoch hier genannt werden:

Gemäß der Karte „Maßnahmen und Entwicklungsplan“ unterliegt der Planungsraum keiner Darstellung. Südlich von ihm erfüllt die Rhumeaue die Voraussetzung zur Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet. In diesem Bereich sind erhaltenswerte Grünländereien mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sowie wichtige Bereiche für die Abflussregulation vorhanden. Im dem Planwerk wird für die Rhume eine naturnahe Gewässergestaltung angeregt. Schließlich wird für die ausgeräumte Agrarlandschaft zwischen der Bundesstraße und der Oderaue die Pflanzung von gliedernden und belebenden Elementen (z.B. Feldgehölze, Hecken, Bäume) empfohlen.

## **Naturschutz und Landschaftspflege (FFH-Gebiete, NSG, LSG, Fließgewässer)**



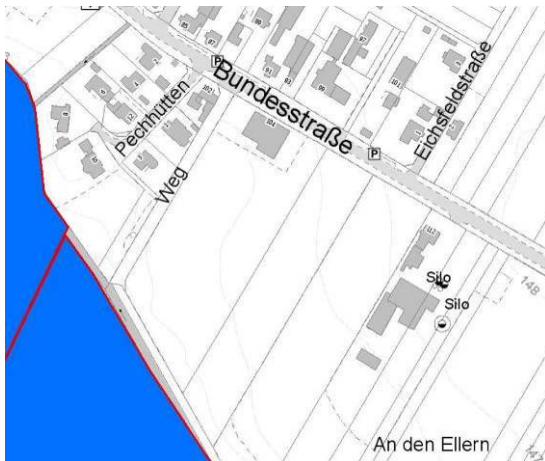
Die Ortschaft Lindau befindet sich zwischen den beiden Naturschutzgebieten „Oderaue“ (NSG BR 124) und „Rhumeaue / Ellerniederung / Gillersheimer Bachtal“ (NSG BR 84), wobei das letztgenannte in einer Entfernung von knapp 110 m südlich des Planungsraumes liegt. Die Flächen der Naturschutzgebiete liegen innerhalb des FFH-Gebietes „Sieber, Oder, Rhume“ (EU-Kennzahl 4228-331). Der Planungsraum befindet sich nicht im LSG NOM 115 „Westerhöfer Bergland-Langfast“.

Abb. 2: Naturschutzflächen im Untersuchungsraum: FFH-Gebiet Sieber, Oder, Rhume (braune diagonale Schraffur, NSG rote Flächen, LSG grüne Bereiche). Quelle: Umweltserver Niedersachsen

Besonders geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind weder im Planungsraum noch unmittelbar angrenzend vorhanden.

Laut dem Wasserkörperblatt für die Rhume (NLWKN, 2012) wird der Fluss als Gewässer mit Priorität 3 eingestuft.

### **Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete**



(Quelle: Kartenserver des Niedersächsischen Umweltministeriums)

Gemäß der hydrologischen Karte des Kartenservers des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz liegt der Planungsraum nicht im Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Rhume.

## **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Der Planungsraum befindet sich auf intensiv landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzten Flächen am östlichen Ortsrand von Lindau, direkt an der Bundesstraße 247. Im Osten schließt sich ein Gebäudekomplex und Nebenanlagen eines landwirtschaftlichen Betriebes an und nördlich der Straße liegt eine gemischte Bebauung mit Wohngebäuden und Gewerbebetrieben vor. Im Westen setzt sich die Ackerfläche bis zum Siedlungsrand fort. In diesem Bereich ist auch eine Feldscheune vorhanden. Er wird der naturräumlichen Einheit des Lindauer Beckens zugeordnet.

#### **3.1.1 Geologie, Boden**

Der geologische Untergrund wird gemäß dem niedersächsischen Kartenserver NIBIS des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie von fluviatilen Ablagerungen gebildet.

Der Boden wird im Kartenserver wie folgt dargestellt und bewertet:

|                                                           |                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bodentyp:</b>                                          | Parabraunerde                                                                                                                                        |
| <b>Bodenschätzung:</b>                                    | sL4D sandiger Lehm, entstanden aus Diluvialböden und Böden aus tertiären Sedimenten<br>Bodenwertzahl/Grünlandgrundzahl 54, Ackerzahl/Grünlandzahl 55 |
| <b>Standortbezogenes ackerbauliches Ertragspotenzial:</b> | äußerst hoch                                                                                                                                         |

### **Bewertung:**

Die Inanspruchnahme von ca. 1,111 ha landwirtschaftlicher Fläche, die ein äußerst hohes standortbezogenes ackerbauliches Ertragspotenzial aufweist, bedeutet eine gravierende Auswirkung auf das Schutzgut „Boden“ und einen großen Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche. Durch eine Versiegelung in einer Größenordnung von ca. 60 % der Fläche werden alle oder fast alle mit dem Boden verbundenen Funktionen und Werte des Naturhaushalts zerstört. Eingriffsminimierung ist daher die zu befestigende Fläche auf das absolut erforderliche Maß zu begrenzen und Verlagerung des abgetragenen Oberbodens auf landwirtschaftliche Flächen im Zuge der Bodenbörse des Landkreises Northeim.

## **3.1.2 Wasser**

### **Oberflächenwasser**

Im Planungsraum befindet sich kein Oberflächenwasser. In einer Entfernung von ca. 165 Meter verläuft im Südwesten des Sondergebietes die Rhume und parallel zu ihr der Ellerngraben, der südlich von Lindau in den Fluss mündet. Die Oder fließt im Norden an Lindau vorbei und ist mehr als einem Kilometer vom Untersuchungsgebiet entfernt. Südlich von Katlenburg mündet die Oder in die Rhume und im weiteren Rhumeverlauf nimmt das Gewässer mit der Söse einen zweiten Harzfluss auf. Bei Northeim, in der Nähe der A 7, mündet sie dann in die Leine.

### **Grundwasser**

Da keine Baugrunderkundung vorliegt, können keine detaillierten Aussagen zum Grundwasser getroffen werden. Im Umweltserver wird als Grundwasserleitertyp der oberflächennahen Gesteine ein Porengrundwasserleiter genannt und die Durchlässigkeit als hoch eingestuft. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate wird für den Planungsraum auf 0 – 50 mm/a eingeschätzt (Karte 14 des LRP Northeim).

### **Bewertung:**

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Northeim wird der Ausbauzustand der Rhume und der Oder als bedingt naturnah eingestuft. Auch wenn beide Flüsse mit ihren Auen empfindliche und für den Naturhaushalt bedeutende Gebiete darstellen, ist aufgrund der Entfernung des geplanten Sondergebietes zu diesen Fließgewässern nicht mit einer Beeinträchtigung auf das Schutzgut „Wasser“ zu rechnen, zumal sich der Planungsraum mehr als 100 m vom Überschwemmungsgebiet der Rhume entfernt und auf einem bis zu 5 m höherem Niveau liegt.

### **3.1.3 Klima / Luft**

Das Untereichsfeld ist klimatisch begünstigt, da hier föhnige Aufheiterungen im Lee der Höhenzüge am östlichen Rand des Leinetales vorherrschen und sich die Stauwirkung des Harzes noch nicht bemerkbar macht, der Harz aber einen Schutz gegen Nordostströmungen darstellt. Die Hauptwindrichtungen sind Südwest und Ostsüdost.

### **Bewertung:**

Die Lage des Geltungsbereiches in der weiten Auenlandschaft zwischen Rhume und Oder gewährleistet eine gute Durchlüftung, so dass eine Anreicherung von Emissionen im betroffenen Landschaftsraum nicht zu befürchten ist.

### **3.1.4 Pflanzenwelt**

#### **Potenziell natürliche Vegetation**

Unter der potenziell natürlichen Vegetation (pnV) versteht man nach TÜXEN (1956) das Artgefüge, welches sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der menschliche Einfluss ausgeschlossen wäre und die Vegetation Zeit fände, sich bis zu einem endgültigen Zustand zu entwickeln. In Mitteleuropa wäre diese Vegetation nahezu überall Wald.

Nach der Karte der potenziell natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens handelt es sich bei dem Bereich um ein Perlgras-Buchenwald-Gebiet und Eichen-Hainbuchenwald-Gebiet der Löss und Kalkböden. In Gewässernähe der Oder und Rhume würde Eschen-Ulmen-Auenwald stocken. Allerdings sind natürliche Waldgesellschaften in der durch menschliche Inanspruchnahme stark überformten, landwirtschaftlich intensiv genutzten Agrarlandschaft in dem Gebiet heute nicht mehr vorhanden.

## **Reale Vegetation**

Als Grundlage zur Beurteilung des Planungsraumes aus der Sicht des Naturschutzes wurde am 17. September 2014 zur Erfassung des aktuellen Ist-Zustandes eine Biotopkartierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von DRACHENFELS (2011) durchgeführt. Die Nomenklatur der im Gelände erfassten Pflanzenarten richtet sich nach OBERDORFER (1990). Die Ergebnisse sind in der Bestandskarte dargestellt. Dabei werden Flächen unter einer Mindestgröße von 100 qm aus Maßstabsgründen nicht dargestellt, sondern nach überwiegenden Biotop- und Nutzungskomplexen zusammengefasst.

Der Planungsraum wird gegenwärtig überwiegend ackerbaulich genutzt und ist nach DRACHENFELS als **Basenreicher Lehm-/ Tonäcker (AT)** anzusprechen. Zum Kartierzeitpunkt war das Getreide bereits geerntet. Das Arteninventar auf der Getreidefläche beschränkt sich im Wesentlichen auf die Kulturpflanzen, denn die intensive Nutzung - bedingt durch starke Mechanisierung, hohen Herbizideinsatz und nicht zuletzt durch



Die großflächige Monokulturwirtschaft hat zur Folge, dass nur sehr wenige Gräser und Kräuter vorzufinden sind. Nur extrem widerstandsfähige Ackerwildkräuter (wie z.B. Gemeine Quecke, Acker-Hornkraut, Hirtentäschelkraut) bilden die Ausnahme. Ackerlandstreifen weisen demgegenüber unter Umständen eine erheblich höhere Artenvielfalt auf, sofern die Bewirtschaftungsintensität an den Rändern verringert wird, was aber im Planungsraum kaum der Fall ist.

Die zweitgrößte Fläche nimmt eine Wiese ein, die zum Zeitpunkt der Aufnahme vor kurzer Zeit gemäht und mit Gülle gedüngt worden war. Das Grünland wird durch Gräser wie *Arrhenatherum elatius*, *Dactylis glomerata*, *Poa trivialis*, *Alopecurus pratensis*, *Lolium perenne*, *Festuca pratensis* oder *Holcus lanatus* dominiert. Bei den Kräutern sind Arten wie *Trifolium repens*, *Taraxacum officinalis*, *Anthriscus sylvestris*, *Plantago lanceolata*, *Trifolium pratense*, *Rumex acetosa*, *Ranunculus repens*, *Leontodon autumnalis* vertreten.



Viele der erfassten Pflanzarten wie Löwenhahn, Wiesen-Sauerampfer oder Spitz-Wegerich sind typische Stickstoffzeiger, andere wie z.B. Wiesenkerbel weisen auf einen nährstoffreichen Standort hin. Die Wiese erweist sich als nicht sehr artenreich. Für eine Einstufung als mesophiles Grünland ist das von Vorkommen von mindestens 5 GM-Kennarten „in zahlreichen auf der Fläche verteilten Exemplaren“ erforderlich. Dieses Kriterium wird vorliegenden Fall nicht erfüllt. Es sind zwar auf der Fläche Kennarten wie *Plantago lanceolata*, *Trifolium pratense*, *Vicia sepium* oder *Crepis biennis* vertreten, sie kommen aber auf der untersuchten Fläche nur in sehr wenigen Exemplaren vor. Aufgrund der derzeitigen Ausprägung und dem Fehlen typischer Feuchtezeiger wird die Wiese dem **Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT)** zugeordnet.

Gehölze sind im Untersuchungsgebiet nur im Straßenseitenbereich nur in Form einer Lindenallee zu finden. Es handelt sich hierbei um acht Winter-Linden (*Tilia cordata*) mit Stammumfängen von 75-113 cm). Sie werden nach DRACHENFELS als **Allee/Baumreihe (HBA)** eingestuft. Im Zuge des Bauvorhabens werden voraussichtlich zwei Bäume im Bereich der zukünftigen Zufahrten gefällt werden, die durch Nachpflanzungen zu ersetzen sind.



Des Weiteren wachsen Gehölze, wie etwa Obstbäume, eine Birke, Brombeeren, Holundersträucher, Hundsrosen und Himbeeren am Rande des landwirtschaftlichen Betriebes (Bild nächste Seite links). Eine Hecke aus heimischen Sträuchern und Ziergehölzen stockt an der südwestlichen Grundstücksgrenze des Gebäudes Nr. 104, im westlichen Anschluss an den Planungsraum. Hier wurden Sträucher wie Hasel, Forsythie, Essigbaum, Holunder, Hartriegel, Pfaffenhütchen oder Spierstrauch erfasst (rechtes Bild nächste Seite).



### **Bewertung:**

Die in Anspruch genommene Ackerfläche weist aufgrund ihrer intensiven Nutzung nur eine geringe Wertigkeit als Lebensraum auf, da Wildkräuter mit mechanischen und chemischen Maßnahmen beseitigt werden. Eine etwas höhere Bedeutung kommt aber dem Grünland zu, das zwar ebenfalls intensiv bewirtschaftet und stark gedüngt wird, aber im Gegensatz zur Ackerfläche eine höhere Artenvielfalt aufweist. Für den Naturschutz bedeutsame Bereiche sind außerhalb des Planungsraumes zu finden, allen voran die Rhumeaue mit ihren Fließgewässern Rhume und Ellerngraben, den Ufergehölzen, Feuchtgrünländereien und Hochstaudenfluren. Aber auch die angrenzenden, ungenutzten Randflächen des Hofes stellen mit ihren Sträuchern, alten Obstbäumen, Brennessel- und Ruderalfluren einen ungestörten Rückzugsraum für viele von den landwirtschaftlichen Flächen verdrängten Pflanzenarten dar.

### **3.1.5 Tierwelt**

Der Berücksichtigung der Tierwelt liegt die Überlegung zugrunde, dass eine Verdrängung gefährdeter oder seltener Arten durch die Realisierung des geplanten Sondergebietes ausgeschlossen werden muss. Aufgrund der überwiegend intensiven Nutzung der Fläche als Acker und Grünland in Verbindung mit der Siedlungslage und der stark befahrenden Bundesstraße ist das faunistische Arteninventar des Untersuchungsraumes mit Sicherheit auf wenige Arten reduziert, die als "Allerweltsarten" (Ubiquisten) bezeichnet werden können. Aus diesem Grund, wurde keine detailliert Bestandsaufnahme durchgeführt. Während der Geländekartierung wurde lediglich das Vorkommen von Vögeln auf der Eingriffsfläche sowie im direkten Umfeld erfasst. Des Weiteren wurde die Ackerfläche, auf der die Getreidestoppeln noch standen, in 2 m-Steifen begangen und nach feldhamstertypischen Bauen abgesucht (Untersuchungsmethode nach WEIDLING und STUBBE, 1998).

### **Ergebnisse der faunistischen Stichprobenerfassung:**

Im Untersuchungsraum konnten keine Offenlandbrüter wie Feldlerche, Schafstelze oder Rebhuhn nachgewiesen. Das Brutgeschäft war zum Kartierzeitpunkt Mitte September bereits abgeschlossen. Bei der engmaschigen Untersuchung der Ackerfläche auf Bauten des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) wurden keine Bodennester gesichtet. Auf dem abgeernteten Feld waren Sperlinge und Rabenkrähen auf Nahrungssuche. Des Weiteren wurden an diesem Tag zwei Rotmilane gesehen, die über die Flächen in Richtung Oderaue flogen. Außerdem wurde ein Alarmruf des Mäusebussard gehört, der Greifvogel konnte aber nicht gesichtet werden.

Im Bereich der Gehölzstrukturen am Rande der Hoffläche, wie auch südlich des Gebäudes Nr. 104 an der Bundesstraße wurden Goldammer, Kohlmeise, Dorngrasmücke, Amsel und Zaunkönig erfasst. Aufgrund der wenigen Gehölzstrukturen konnten nicht viele Arten der Hecken- und Gebüschbrüter gesichtet werden. Südlich vom Planungsraum wurden im Gehölzsaum entlang des Ellernbaches zudem Rotkehlchen und Heckenbraunelle beobachtet sowie der Gesang des Zipzalp vernommen.

Weitere Arten, die auf der Hoffläche oder in den angrenzenden Siedlungsgärten beobachtet wurden, wie etwa Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Bachstelze, Haussperling, Grünfink, Mehlschwalbe, Elster, zählen zu den Kulturfolgern und sind häufig in Siedlungen und deren Umfeld zu finden.

### **Ergebnisse des Feldhamsterscreenings:**

Auf der abgeernteten Ackerfläche sowie in den Randbereichen wurden an vielen Stellen Löcher von Mäusen gesichtet, für den Feldhamster typische Baue konnten aber nicht erfasst werden. Lediglich im Heckensaum (an südwestlicher Grundstücksgrenze Haus-Nr. 104) wurden größere Löcher erfasst, die aber aufgrund der geringen Tiefe (ca. 15-22 cm) als Hamsterbauten ausgeschlossen wurden.



### **Bewertung:**

Die Eingriffsfläche ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für die Fauna offenbar von geringer Wertigkeit. Hinzu kommen noch die Störungen, die durch die Siedlungslage und der verkehrsreichen Bundesstraße verursacht werden.

Im Gebiet wurden insgesamt nur wenige **Vogelarten** erfasst, wovon einige von ihnen die Flächen als Nahrungshabitat nutzen. Eine höhere Vielfalt wurde im Bereich der Gehölzstrukturen und den hochstaudenreichen Säumen erfasst, die vor allem am westlichen Rand der landwirtschaftlichen Hofstelle zu finden sind. Hier wurden Gebüsch- und Heckenbrüter, aber auch typische Kulturfolger beobachtet. Ein Nachweis, dass der Planungsraum von Bodenbrütern genutzt wird, konnte nicht erbracht werden.

Alle erfassten Vogelarten sind nach dem BNatSchG besonders geschützt. Mäusebusard und Rotmilan nutzen den Untersuchungsraum und die Rhumeaue als Nahrungsgäste. In der Roten Liste für Wirbeltiere in Niedersachsen (2007) wird der Rotmilan als stark gefährdet eingestuft, Haus- und Feldsperling werden als zurückgehende Art der Vorwarnliste aufgeführt.

Für die Vogelwelt ist vor allem die Rhumeaue mit ihren Gehölzstrukturen, Hochstauden, Feuchtfeldern und unterschiedlich bewirtschafteten Grünlandereien von besonderer Bedeutung. Hier finden sie einen vielfältigen und störungsarmen Lebensraum. Diese geschützten Auenflächen liegen etwas mehr als 100 m vom Planungsraum entfernt. Um Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu minimieren, ist daher an der Südseite des geplanten Sondergebietes eine dichte dreireihige Strauch-Baumheckenpflanzung vorgesehen, die von krautreichen Säumen begleitet wird. Sie soll als Pufferpflanzung zum Naturschutz- und FFH-Gebiet hin dienen und den Gewerbestandort eingrünen. Außerdem soll sie einen neuen Lebensraum für viele Wirbellose, Reptilien, Amphibien, Kleinsäuger und Vögel darstellen, in dem sie Schutz bzw. Deckung vor Feinden, Störungen oder der Witterung finden, wie auch Brut-, Schlaf- und Nahrungshabitate sowie Sing- und Ansitzwarten.

Da ein Vorkommen von Bodenbrütern im Bereich der Eingriffsfläche nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, sollte die Bautätigkeit außerhalb der Brutzeit zwischen Ende September und April stattfinden. Bei einem Baubeginn im Frühjahr sollte der Oberboden samt Bewuchs auf den betroffenen Flächen bereits Anfang März abgeschoben werden, um den Nestbau von Bodenbrütern von vornherein zu verhindern.

Da im Zuge einer flächendeckenden Suche nach Bauten **keine Feldhamstervorkommen** auf den Flächen nachgewiesen werden konnte, sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren, besonders geschützten Arten vom Planungsvorhaben betroffen. Auch eine Beeinträchtigung der als prioritär eingestuften Tierarten des FFH-Gebietes „Sieber, Oder, Rhume“ ist durch den Bau und Betrieb des Nahversorgermarktes nicht zu erwarten.

## Artenschutz

Nach den Kartierungen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt; Energie und Klimaschutz ist das Untersuchungsgebiet nicht als ein für die Fauna wertvoller Bereich erfasst (vgl. <http://www.umweltkarten-niedersachsen.de>). Dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Northeim konnten ebenfalls keine Hinweise auf besonders geschützte Arten im Planungsraum entnommen werden, was sich mit der derzeitigen Ausprägung und Nutzung der Flächen deckt. Bei der Kartierung des Planungsraumes wurden keine geschützte Pflanzenarten und bei den Vögeln fast nur „Allerweltsarten“ erfasst. Lediglich potentielle Nahrungsgäste, wie etwa der Rotmilan, gehören zu den geschützten Arten. Um das Vorkommen des Feldhamsters auszuschließen, wurden die Flächen in engen Abständen abgelaufen. Dabei konnten weder Hamsterbauten noch Bodennester (z.B. von Feldlerchen oder Schafstelzen) entdeckt werden. Allerdings war der Kartierzeitpunkt (Mitte September) sehr spät und das Brutgeschäft bereits abgeschlossen.

Die intensive Nutzung als Acker und Grünland, die zusätzliche menschliche Inanspruchnahme des Gebietes durch Verkehr, Siedlung und landwirtschaftlichen Betrieb lässt sich der Planungsraum sowie sein Umfeld als stark beeinträchtigt und gestört charakterisieren. Daher ist ein Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten eher unwahrscheinlich, auch wenn es nicht gänzlich auszuschließen ist.

**Da die stichprobenartige Erfassung der Vögel sowie die Suche nach Feldhamsterbauten keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten ergeben hat und dies in Einklang mit der Habitatprognose aufgrund der Vorbelastung der Flächen steht, ist eine Artenschutzprüfung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.**

Auch eine **Gefährdung der wertbestimmenden Arten des FFH-Gebietes** (Groppe, Bachneunauge, Große Mosaikjungfer, Großes Mausohr und Kammmolch) ist durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten. Aufgrund der derzeitigen Ausprägung der Eingriffsfläche als Intensivgrünland und Getreideacker ist das Vorkommen der prioritären Tierarten im Untersuchungsraum auszuschließen, da sie, mit Ausnahme des Großen Mausohrs, einen Lebensraum im Gewässer oder in Gewässernähe haben. Die Fledermausart bevorzugt als Jagdgebiet Waldflächen und als Quartiere werden Dachstühle, Höhlen, Keller oder Stollen genutzt. Diese Lebensräume kommen auf der geplanten Eingriffsfläche nicht vor, sodass eine Schädigung des Großen Mausohrs durch das Planungsvorhaben ebenfalls nicht zu erwarten ist.

### 3.1.6 Schutzgut Mensch: Siedlung, Erholung

Die Ortschaft Lindau befindet sich in Auenlage zwischen der Rhume und der Oder. Der historische, langgestreckte Ortskern hat sich beidseits der Fleckenstraße, Markt-



straße und Sackstraße entwickelt, während nördlich der B 247 nach dem zweiten Weltkrieg große Neubauflächen entstanden sind.

Im Umfeld der Ortschaft verlaufen im Norden (nördlich der Oder) sowie südlich der Rhume bedeutsame Radwanderwege; die Rhume wird von einem naturnahen Erlebnispfad begleitet. Im Ort existiert ein Hotel (Rosenhof), in dem das Restaurant (Landgasthaus Pfeffermühle) integriert ist. Lindau und sein Umfeld werden überwiegend von Wanderern oder Radwanderern aufgesucht. Auf der Rhume kann Wassersport betrieben werden, z. B. in Form von Kajaktouren. Ein Bootsverleih befindet sich in Northeim, die Boote werden dann stromaufwärts transportiert. Bei Lindau befindet sich ein Startpunkt für solche Bootstouren.

### **Bewertung:**

Im RROP wird für Lindau als Schwerpunkt eine Sicherung und Entwicklung der Erholung gefordert. Eine touristische Infrastruktur ist in Lindau kaum vorhanden, der Ort spielt aufgrund seiner reizvollen Lage zwischen zwei Flussauen eher eine Rolle bei Erholungssuchenden, die die Landschaft zu Fuß, per Fahrrad oder mit Kajaks erkunden. Von deutlich höherer Attraktivität ist die benachbarte Ortschaft Katlenburg mit ihrer gut erhaltenden Burganlage, von der aus weite Sichtbezüge bis zum Harz möglich sind. Außerdem übt der Burgkomplex mit seinem Hotel- und Restaurantbetrieb eine zusätzliche Anziehungskraft aus.

### **3.1.7 Schutzgut Landschaft**

Lindau befindet sich laut der Darstellungen im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Northeim in der Flussaue im Übergang der naturräumlichen Einheit "Südwestliches Harzvorland" zur Einheit "Lindauer Becken". Diese Auenlage bestimmt nachhaltig das Erscheinungsbild der Landschaft, weil durch den fruchtbaren Boden eine intensive Ackernutzung zwischen den Flüssen Oder und Rhume vorherrscht. Diese Agrarlandschaft ist insgesamt sehr arm an Strukturen. Gehölze und Grünlandflächen sind überwiegend im Umfeld der Siedlungsflächen von Lindau und vor allem entlang der beiden Fließgewässer zu finden. Die nächsten Waldgebiete liegen im Bereich des Borberges westlich vom Ort und des Dutberges im Nordosten.

### **Bewertung:**

Während die intensiv ackerbaulich genutzten Flächen östlich und westlich von Lindau strukturarm und ausgeräumt wirken, beleben der Ort und seine Randbereiche mit einem Nutzungsmosaik aus Grünländereien, Obstwiesen, baumreichen Gärten und Grabeland das Landschaftsbild. Besonders prägend und für das Landschaftsbild von

hoher Wertigkeit sind die beiden Flüsse mit ihren Gehölz- und Staudensäumen sowie Feuchthflächen mit unterschiedlichen Grünländereien.

### 3.1.8 Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Kulturgüter zu finden. Die nächsten Stätten, die als solche bezeichnet werden können, sind im alten Ortskern von Lindau vorhanden, in Form historischer Gebäude, allen voran der barocken Pfarrkirche St. Peter & Paul und dem Mushaus.

Als Sachgüter sind im Planungsraum die vorhandenen baulichen Anlagen (Bundesstraße und Gebäudebestand der angrenzenden Siedlungsflächen zu bezeichnen.

### 3.1.9 Wechselwirkungen

Ausgeprägte Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

### 3.1.10 Vorbelastungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Als Vorbelastungen sind die oben angegeben Faktoren, insbesondere die intensive Nutzung des Auenrandbereichs durch die Landwirtschaft, als Lagerplatz für landwirtschaftliche Geräte und Materialien, als Siedlungsflächen sowie als stark befahrene Bundesstraße zu nennen. Diese vielfältigen Nutzungen stellen bereits deutliche Vorbelastungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar.

## 3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung und Nichtumsetzung des Vorhabens

Bei einer **Verwirklichung des Vorhabens** wird am südöstlichen Ortsrand von Lindau ein "Sonstiges Sondergebiet `Nahversorgermarkt`" realisiert. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Aufstellung des Bebauungsplanes, die durch die geplanten Darstellungen und Festsetzungen ermöglicht werden, sind vielfältig. Im Einzelnen sind folgende Auswirkungen absehbar:

**Schutzgut Boden:** die folgenden Funktionen werden durch Überbauung (max. 0,635 ha) komplett zerstört:

- Ertragreicher Boden als Lebensgrundlage für Menschen (Lebensmittel-/ Energieproduktion);

- Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen;
- Bestandteil des Naturhaushalts: Abflussregulierung und -Rückhaltung, Grundwasserneubildung, Nähr- und Kohlenstoffspeicherung;
- Schutzfunktionen: Pufferfähigkeit für Schadstoffe, Filterfähigkeit, pH-Regulierungsfunktion;
- Archiv von Natur- und Kulturgeschichte.

Für das **Schutzgut Pflanzen/ Tiere** sind vor allem folgende Funktionen beeinträchtigt:

- Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen gehen durch eine Überbauung komplett verloren;
- Belastung des Bereiches durch weitere, zusätzliche Beunruhigung und Verlärmung.

Allerdings ist derzeit das Arteninventar bedingt durch die intensive landwirtschaftlichen Nutzung sehr eingeschränkt. Im Zuge der Bebauung werden im Süden und Westen zahlreiche Gehölze gepflanzt und Raine angelegt, die als Rückzugsorte für verdrängte Arten fungieren können.

Das **Schutzgut Wasser** wird hinsichtlich folgender Funktionen beeinträchtigt:

- Vergrößerung des oberflächlichen Regenwasserabflusses durch Überbauung;
- Verlust von Verdunstung und Grundwasserneubildung;

Folgende Auswirkungen sind auf das **Schutzgut Mensch** zu erwarten:

- Das Umfeld des Sondergebietes, in dem auch Wohngebiete vorhanden sind, wird durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Emissionen stärker beeinträchtigt.

**Die o.a. Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes lassen sich durch geeignete Maßnahmen minimieren und ausgleichen:**

- Begrenzung von Überbauung und Flächenversiegelung auf das erforderliche Mindestmaß;
- Vermeidung von Aufschüttung oder Erhöhung des Geländeniveaus;
- Anlage von Pflanzzonen, die das Gelände nicht nur in die Landschaft einbinden, sondern auch Lebensraumfunktionen (Biotopfunktionen) übernehmen;
- Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien,
- Anlage einer Streuobstwiese westlich von Katlenburg als externer Kompensationsmaßnahme.

Die Beeinträchtigung des **Landschaftsbildes** ist aufgrund der Flächengröße, der intensiven Landwirtschaft und der bereits vorhandenen Bebauung im Umfeld nicht gravierend, sofern eine Gehölzbepflanzung im Süden und Westen erfolgt.

**Ein Vorteil des geplanten Standortes** ist in der vorhandenen Erschließung durch die Bundesstraße zu sehen, sodass keine zusätzlichen Flächen für den Straßenbau versiegelt werden müssen. Dies stellt bereits eine deutliche **Eingriffsminimierung** dar.

Bei **Nichtverwirklichung des Vorhabens** wird die derzeitige Nutzung in Form von Acker und Grünland beibehalten. Die Fläche würde weiterhin als „Fläche für die Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan dargestellt bleiben. Die Einwohner von Lindau müssten dann weiterhin nach Katlenburg oder Gieboldehausen fahren, wenn sie Lebensmittel oder Dinge des täglichen Bedarfs brauchen. Die dadurch verursachten Verkehrsströme belasten mit ihren Emissionen die Umwelt.

### 3.3            **Prognose der Auswirkungen auf das Klima bei Umsetzung des Planungsvorhabens**

Folgende Auswirkungen, bedingt durch eine Überbauung des Planungsraumes in Form von Gebäuden und großflächigen Versiegelungen sind prognostizierbar:

- Beeinträchtigung von Kaltluftabfluss und Luftregeneration durch Anlage eines Gebäudekomplexes;
- Veränderung des Kleinklimas aufgrund der flächenhaften Überbauung in Richtung "heißer, trockener und staubiger";
- Beeinträchtigung von Klima und Luft durch Zunahme des Besucher- und Lieferverkehrs und den damit verbundenen Emissionen.

Die oben aufgeführten Auswirkungen fallen aufgrund der Vorbelastungen (Siedlungslage, stark befahrene Bundesstraße) nicht sehr stark ins Gewicht. Durch verschiedene Maßnahmen, wie etwa die Pflanzung von zahlreichen Gehölzen in den Randbereichen wie auch zur Durchgrünung des Areals, können die Auswirkungen auf das Kleinklima deutlich minimiert werden.

Im Zuge der Bebauung sollten alle **Möglichkeiten zur Einflussnahme auf den Klimaschutz** ausgeschöpft werden, wie z. B. die Dämmung der geplanten Gebäude. Dieses ergibt sich bereits aus der Notwendigkeit, die Regelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten. Auch die Nutzung von regenerativer Energie ist sinnvoll und wünschenswert, z. B. in Form von Solarmodulen auf den Flachdachflächen. Auf die Verkehrsbelastung der Bundesstraße kann kein Einfluss genommen werden. Durch die Ansiedelung eines Nahversorgers kann von einer etwas höheren Belastung in diesem Bereich ausgegangen werden. Allerdings ist davon auszugehen, dass dafür

die Verkehrsströme zu den Einkaufsmärkten in Katlenburg und Gieboldehausen abnehmen werden und somit zu einer Entlastung führen.

**Abschließend lässt sich die Aussage treffen, dass die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Klima marginal und nicht quantifizierbar sind.**

#### **4. Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation der negativen Umweltauswirkungen**

##### **4.1 Mögliche Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –verminderung einschließlich eventueller Standortalternativen, Angabe der Auswahlgründe**

Im Folgenden werden zunächst die möglichen Auswirkungen der Änderung auf die einzelnen Schutzgüter tabellarisch aufgelistet und ihnen dann mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung gegenübergestellt.

| <b>Schutzgut</b> | <b>Funktionen</b>                                                                                           | <b>Beeinträchtigungen</b>                                                                                                                                              | <b>Geplante Maßnahmen</b>                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Boden</b>     | Ertragreicher Boden als Lebensgrundlage für Menschen (Lebensmittelproduktion, Energieproduktion)            | Teilverlust durch Umnutzung                                                                                                                                            | Verlagerung des Oberbodens auf landwirtschaftliche Flächen im Zuge der Bodenbörse LK Northeim                                                                                                                                                 |
|                  | Lebensraum für Pflanzen und Tiere                                                                           | Durch bestehende Nutzung (Landwirtschaft) vorbelastet; Belastung durch Überbauung sowie Beunruhigung der Tierwelt durch permanente Anwesenheit des Menschen u. Verkehr | Schaffung zusätzlicher Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung                                                                                                                                                |
|                  | Lebensraum für Bodenorganismen                                                                              | Durch Versiegelung bzw. Überbauung stark beeinträchtigt                                                                                                                | Verlagerung des Oberbodens auf landwirtschaftliche Flächen im Zuge der Bodenbörse des Landkreises; Extensivierung der Nutzung an anderer Stelle und Schaffung von Flächen mit alleiniger Lebensraumfunktion (Ausgleichs- Ersatzmaßnahmen)     |
|                  | Bestandteil des Naturhaushalts: Abflussregulierung, Grundwasserneubildung, Nähr- und Kohlenstoffspeicherung | Durch bestehende Nutzung vorbelastet (Drainagen, Düngung), weitere Belastung durch Versiegelung / Überbauung                                                           | Einsaat u. Bepflanzung der unbefestigten Flächen in Form von Grünflächen und Heckenpflanzungen; Extensivierung der Nutzung an anderer Stelle und / oder Schaffung von Flächen mit alleiniger Lebensraumfunktion (Ausgleichs- Ersatzmaßnahmen) |

**Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zur**  
**24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan Nr. 23**  
**„Nahversorgungsmarkt an den Ellern“ in Katlenburg-Lindau**  
**OT Lindau**  
**Seite 34**

|                               |                                                                                                              |                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Boden</b><br>(Fortsetzung) | Schutzfunktionen: Pufferungsfähigkeit für Schadstoffe, Filterfähigkeit (Trinkwasser) pH-Regulierungsfunktion | Durch bestehende Nutzung vorbelastet, weitere Belastung durch Versiegelung / Überbauung | Einsaat u. Bepflanzung der unbefestigten Flächen in Form von Grünflächen und Heckenpflanzungen; Extensivierung der Nutzung an anderer Stelle und / oder Schaffung von Flächen mit alleiniger Lebensraumfunktion (Ausgleichs-Ersatzmaßnahmen) |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Schutzgut                             | Negative Umweltauswirkung                                    | Geplante Maßnahmen                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wasser/<br/>Klima/<br/>Luft</b>    | Erhöhung der oberflächlichen Abflüsse                        | Begrenzung der Totalversiegelung auf Minimum, ggf. Rückhaltung der oberirdischen Abflüsse möglichst im Planungsraum (RRB, Rigole etc.),                                                                |
|                                       | Verringerung der Grundwasserneubildungsrate                  | Begrenzung der Totalversiegelung auf ein Minimum; Entwässerung versiegelter Flächen auf unbefestigten Seitenflächen.                                                                                   |
|                                       | Veränderung des Kleinklimas durch Versiegelung               | Anpflanzung von Gehölzen zur Erhöhung der Verdunstung, vor allem Randbereichen des Gebietes.                                                                                                           |
| <b>Pflanzen- und Tierwelt</b>         | Entzug von Lebensräumen durch Überbauung und Versiegelung    | Schaffung und Verbesserung von neuen, wertvolleren Lebensräumen im Bereich der randliche Gehölzpflanzungen, Raine und Extensivrasenflächen sowie durch die Anlage einer 0,431 ha großen Streuobstwiese |
|                                       | Beunruhigung von Tieren durch Anwesenheit von Menschen       | Bereiche mit besonderem Schutzbedarf (Gewässeraue der Rhume) durch dichte Heckenpflanzung (Pufferzone) abgeschildert                                                                                   |
| <b>Landschaft und Landschaftsbild</b> | Veränderung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Bebauung | Verbesserung des Landschaftsbildes durch Eingrünung des Bereiches mit Gehölzen. Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen                                                                                 |
| <b>Mensch, Gesundheit, Erholung</b>   | Keine wesentlichen Negativauswirkungen                       | Durch Eingrünung des Bereiches mit Bäumen und Sträuchern keine negativen Auswirkungen zu erwarten.                                                                                                     |

#### 4.1.1 Standortalternativen

Zum derzeitigen Planungsstand sind keine Standortalternativen bekannt und auch wenig sinnvoll, da der Untersuchungsraum aufgrund seiner Lage an der Bundesstraße am Siedlungsrand von Lindau eine besondere Eignung besitzt. Ein anderer Standort würde u. U. den Bau einer neuen Erschließungsstraße und umfangreichere Verkehrsbewegungen nach sich ziehen.



#### **4.1.2      Maßnahmenkonzept zur Vermeidung negativer Umwelt- auswirkungen und zur Eingriffskompensation**

Eine wesentliche Aufgabe des vorliegenden Umweltberichtes ist das Aufzeigen von Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung. Hierunter ist nicht nur die komplette Vermeidung bestimmter Auswirkungen zu verstehen, sondern vor allem auch eine Minimierung von Auswirkungen, die sich nicht gänzlich vermeiden lassen. Entsprechende Möglichkeiten werden in Form konkreter Maßnahmen dargestellt, so dass sie entweder als Festsetzungen in die Bauleitplanung einfließen können oder, aber als Nebenbestimmungen der Baugenehmigung beigelegt werden können. Auf diese Weise lässt sich verbindliche Umsetzung gewährleisten.

Im vorliegenden Fall sind folgende **Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung** vorgesehen:

1. Begrenzung der überbaubaren Grundfläche auf 3.000 m<sup>2</sup>. Dieser Wert darf für Parkplätze und ihre Zufahrten über das im § 19 (4) Satz 2 BauNVO genannte Maß hinaus um weitere 1.850 m<sup>2</sup> überschritten werden (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO). Insgesamt liegt die überbaubare Fläche im geplanten Sondergebiet somit bei 0,635 ha, was einer GRZ von knapp 0,6 entspricht.
2. Die befestigten Flächen für Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sind gemäß Niedersächsischer Bauordnung § 9 Absatz 4 so anzulegen, dass das anfallende Niederschlagswasser zum überwiegenden Teil versickern kann. Es wird daher für diese Flächen die Verwendung von Rasen-Fugenpflaster, Versickerungspflaster, Pflaster mit mind. 12% Fugenanteil u. dgl. empfohlen.
3. Die in der Maßnahmenkarte des Umweltberichtes gekennzeichneten Bäume entlang der Bundesstraße sind zu erhalten und während der Bauphase vor Beschädigungen zu schützen. Sie sind nach Maßgabe der DIN 18920, RAS LP-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Dies bedeutet während der Bauphase insbesondere einen Schutz der oberirdischen und unterirdischen Pflanzenteile vor Beschädigung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, Bodenauftrag und Austrocknung.
4. Nutzbarer Oberboden, der im Zuge der Bauarbeiten ausgehoben wird und nicht im Gelände des Bebauungsplanes eingebaut werden kann, ist einer landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Wiederverwendung zuzuführen.
5. In der Bauphase sind alle Bodenmieten mit schnellwachsenden Leguminosen einzusäen oder mit Planen abzudecken, um der Bodenerosion vorzubeugen. Die DIN 18915, die dieses regelt, ist genauestens zu beachten.
6. Zu Vermeidung von Staubentwicklung sind die Transportwege der Baufahrzeuge stets sauber zu halten und ggf. zu befeuchten. Trennschnitte sind grundsätzlich nur mit dem Nassschneidegerät auszuführen.

7. Die Möglichkeiten einer Nutzung von Geothermie und Solarenergie für Wärme-erzeugung und Energielieferung sollten ausgeschöpft werden.
8. Die Beleuchtung der Sondergebietsfläche soll mit Leuchtmitteln erfolgen, die einen möglichst geringen UV-Anteil in der Strahlung erzeugen, um eine über-mäßige Beeinträchtigung der Insektenfauna (Insektenfallen) zu minimieren.

### **Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffes sowie auch zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen**

Die Grünordnung einer Siedlung besitzt entscheidenden Einfluss auf deren ökologi-sche und ästhetische Qualität. Zudem sollten sich Gestaltung und Ausführung der Freianlagen an die traditionelle Freiraumgestaltung im ländlichen Raum anlehnen. So soll der Übergangsbereich zwischen Siedlungen und der freien Landschaft durch Ge-hölzabpflanzungen gestaltet werden. Nachfolgend werden Ausgleichsmaßnahmen beschrieben, die die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens innerhalb des Gel-tungsbereiches des Bebauungsplanes minimieren sollen.

- A1 Entlang der südwestlichen Grenze des Sondergebietes ist eine 6 m breite Pflanzzone vorgesehen, in der eine dreireihige Strauch-Baumhecke anzulegen ist. Der Abstand zwischen den Reihen darf einen Wert von 1,3 m nicht über-schreiten, innerhalb der Reihen sind Sträucher in Abständen von 1,5 m zu pflanzen. Bäume sind als zweimal verpflanzte Hochstämme in der mittleren Reihe zu verwenden (Pflanzabstand bei 5-7 m). Gehölzarten und Mindest-pflanzqualitäten sind der Artenliste 1 zu entnehmen. Die Heckenpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und pflegen, was durchaus einen Rückschnitt von Gehöl-zen (Verjüngung) im Zeitraum von einigen Jahrzehnten zur Folge haben kann. Die Raine entlang der Gehölzpflanzung sind mit einem krautreichen Land-schaftsrassen einzusäen und extensiv zu pflegen. Dies beinhaltet einen Verzicht auf Stickstoffdüngung und eine zweimalige Mahd pro Jahr ab Ende Juni. So-fern eine Zaunanlage errichtet wird, ist diese nur entlang des inneren Randes der Pflanzzone zulässig, damit Wildtiere die Gehölzpflanzung und Raine für Wanderbewegungen, als Nahrungsgebiet oder zur Deckung nutzen können.
- A2 Im Bereich der nordwestlichen Sondergebietsgrenze ist eine 3 m breite und 80 m lange Pflanzzone geplant, die mit einer einreihigen Strauchhecke zu bepflan-zen ist. Der Abstand zwischen den Gehölzen ist so zu wählen, dass innerhalb weniger Jahre eine geschlossene Hecke entsteht. Straucharten und Mindest-pflanzqualitäten sind der Artenliste 2 zu entnehmen. Die Heckenpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und pflegen. Die Raine entlang der Strauchhecke sind ebenfalls mit einem krautreichen Landschaftsrassen einzusäen und extensiv zu pflegen.
- A3 Parallel zur Bundesstraße ist eine 4,5 m breite Pflanzzone vorgesehen, die mit Rasen einzusäen und mit Strauchgruppen zu bepflanzen ist. Auf dem Streifen sind insgesamt 40 Sträucher der Artenliste 3 zu verwenden. Die Sträucher sind

dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzzone kann in einer Breite von 2 m unterbrochen werden, sofern dies für die Anlage eines Fußweges notwendig ist.

- A4 Zur besseren Eingrünung des Sondergebietes sind mindestens 12 Laubbäume I. oder II. Ordnung der Artenliste 4 zu pflanzen. Diese sollten vorrangig im Bereich der Stellplätze, in mindestens 10 m<sup>2</sup> großen Pflanzbeeten mit Bodendeckern vorgesehen werden.
- A5 Pflanzung von zwei Winter-Linden (4 xv. Hochstämme, Stammumfang 20-25 cm) im Osten der vorhandenen Allee, um die Fällung zweier Linden im Bereich der geplanten Zufahrten auszugleichen.

#### **4.2 Eingriffsbilanzierung zur Ermittlung des zu erwartenden Kompensationsbedarfs**

Die Berechnung des Kompensationsbedarfes erfolgt auf der Basis des Städtetag-Modells (Stand 2013). Hierfür wurden die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 zugrunde gelegt. In ihm wurde eine überbaubare Grundfläche von 3.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dieser Wert darf für Parkplätze und ihre Zufahrten über das im § 19 (4) Satz 2 BauNVO genannte Maß hinaus um weitere 1.850 m<sup>2</sup> überschritten werden (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO). Zur Eingriffsminimierung ist die Überschreitungsfläche nur mit einer wasserdurchlässigen Befestigung (Rasenfugenpflaster, Versicherungspflaster etc.) zulässig.

Die in Klammern gesetzten Kürzel des Biotoptyps beinhalten den Biotopcode nach DRACHENFELS.

| <b>Ermittlung des Eingriffsflächenwertes – Ist-Zustand</b> |                    |           |              |
|------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|--------------|
| <b>Biotoptyp</b>                                           | <b>Fläche (ha)</b> | <b>WF</b> | <b>WE</b>    |
| Intensivgrünland der Auen (GIA)                            | 0,508              | 2         | 1,016        |
| Acker (A)                                                  | 0,595              | 1         | 0,595        |
| Halbruderales Gras- und Staudenflur (UMS)                  | 0,070              | 3         | 0,210        |
| Straße, Fußweg (X)                                         | 0,111              | 0         | 0,000        |
| <b>Insgesamt</b>                                           | <b>1,284</b>       |           | <b>1,821</b> |

| <b>Ermittlung des Eingriffsflächenwertes – Geplanter Zustand</b> |                    |           |              |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|--------------|
| <b>Biotoptyp</b>                                                 | <b>Fläche (ha)</b> | <b>WF</b> | <b>WE</b>    |
| Befestigte Fläche im Sondergebiet (X)                            | 0,300              | 0         | 0            |
| Teilversiegelte Fläche (50% von 3.000 m² + 1.850 m²)             | 0,335              | 0,4       | 0,134        |
| Pflanzzone mit dichter Baum-Strauchhecke                         | 0,059              | 3         | 0,177        |
| Pflanzzone mit Strauchhecke                                      | 0,024              | 2,5       | 0,060        |
| Pflanzzone mit Scherrasen und Sträuchern                         | 0,036              | 1,5       | 0,054        |
| Grünflächen (Scherrasen, Ziergebüsch, Bette)                     | 0,357              | 1         | 0,357        |
| Halbruderales Gras- und Staudenflur (UHM)                        | 0,050              | 3         | 0,150        |
| Straße, Fußweg (X)                                               | 0,123              | 0         | 0,000        |
| Pflanzung von 14 Bäume I. / II. Ordnung (10 m² pro Baum)         | (0,014)            | 2         | 0,028        |
| <b>Insgesamt</b>                                                 | <b>1,284</b>       |           | <b>0,960</b> |

Ermittlung des Kompensationswertes:

**1,821 WE – 0,960 WE = - 0,861 Werteinheiten**

**Der Eingriff wird bei Durchführung aller vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Planungsraumes nicht auszugleichen sein. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 0,861 Werteinheiten, der nur durch eine externe Maßnahme kompensiert werden kann.**



Für den Ausgleich des festgestellten Kompensationsdefizits steht das Flurstück 9, Flur 15 in der Gemarkung Katlenburg zur Verfügung (s. linkes Foto), das westlich von Katlenburg, im Bereich des Waldrandes des Katelberges liegt. Auf der Fläche wurden bereits im Osten eine vierreihige Feldhecke in einer Größe von ca. 625 m² sowie eine zweireihige Obstbaumpflanzung angelegt.

Des Weiteren befindet sich in nördlicher Richtung, im Übergang zum Wald, ein Blühstreifen, der dauerhaft zu erhalten ist. Auf der Restfläche ist die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen, auf der in Abständen von ca. 10 m Obstbaumhochstämme gepflanzt werden sollen.

#### **Ermittlung der Flächengröße der Kompensationsmaßnahme:**

Eine Umwandlung von Ackerflächen (WF 1) in eine Streuobstwiese (WF 3) bewirkt einen Aufwertungsfaktor (AF) von 2 Werteinheiten.

**0,861 WE (Kompensationsbedarf) : 2 AF = 0,431 ha Flächenbedarf**

Als Kompensationsmaßnahme soll auf dem Flurstück 9 eine 0,431 ha große Streuobstwiese angelegt werden, die mit einem krautreichen Landschaftsrasen eingesät und mit mindestens 35 Obstbaum-Hochstämmen der Artenliste 5 bepflanzt wird. Die Grünlandfläche ist extensiv zu pflegen, was einen Verzicht auf Stickstoffdüngung und eine zweimalige Mahd im Jahr ab Ende Juni beinhaltet. Die gepflanzten Obstbaum-Hochstämmen sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen und regelmäßig zu pflegen (u. a. Erziehungsschnitt, Instandhaltungsschnitt).

### **4.3 Gehölzartenauswahl**

Die Artenlisten der folgenden Tabellen stellen eine Auswahl der zu verwendenden Gehölzen dar. Sie orientieren sich überwiegend an der potenziellen natürlichen Vegetation und sind um einige traditionelle Arten des ländlichen Raumes sowie um regional bewährte Obstbaumsorten erweitert.

Die angegebene Pflanzqualität bezieht sich auf die zu pflanzende Baumschulware, wobei die Angaben als Mindestwerte zu verstehen sind, weil geringere Pflanzqualitäten einen höheren Pflegeaufwand erfordern und die Funktionen und Werte für Naturhaushalt und Landschaftsbild der Pflanzung erst nach längerer Zeit hergestellt würden.

#### **Artenliste 1: Gehölzauswahl für die Bepflanzung der südwestlichen Pflanzzone (Strauch-Baumhecke)**

Pflanzqualität: Bäume HST, 2 xv., m. B., 10-12 cm, Sträucher 2 xv, 100-150 cm, 3-5 Triebe

| <b>Botanischer Name</b>         | <b>Deutscher Name</b> |
|---------------------------------|-----------------------|
| <b>Bäume I. und II. Ordnung</b> |                       |
| <i>Acer campestre</i>           | Feld-Ahorn            |
| <i>Acer platanoides</i>         | Spitz-Ahorn           |
| <i>Acer pseudo-platanus</i>     | Berg-Ahorn            |
| <i>Carpinus betulus</i>         | Hainbuche             |
| <i>Fagus sylvatica</i>          | Rot-Buche             |
| <i>Juglans regia</i>            | Walnuss               |
| <i>Prunus avium</i>             | Vogel-Kirsche         |
| <i>Prunus padus</i>             | Trauben-Kirsche       |
| <i>Quercus robur</i>            | Stiel-Eiche           |
| <i>Salix alba</i>               | Silber-Weide          |
| <i>Sorbus aucuparia</i>         | Vogelbeere            |



**Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zur  
24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan Nr. 23  
„Nahversorgungsmarkt an den Ellern“ in Katlenburg-Lindau  
OT Lindau  
Seite 40**

Fortsetzung Artenliste 1

| <b>Sträucher</b>                       |                                 |
|----------------------------------------|---------------------------------|
| <i>Corylus avellana</i>                | Hasel                           |
| <i>Cornus sanguinea</i>                | Roter Hartriegel                |
| <i>Crataegus monogyna u. laevigata</i> | Weißdorn                        |
| <i>Euonymus europaeus</i>              | Gewöhnliches Pfaffenhütchen     |
| <i>Frangula alnus</i>                  | Faulbaum                        |
| <i>Ligustrum vulgare</i>               | Liguster                        |
| <i>Prunus spinosa</i>                  | Schlehe                         |
| <i>Ribes sanguineum</i>                | Blutjohannisbeere               |
| <i>Salix caprea</i>                    | Sal-Weide                       |
| <i>Salix fragilis</i>                  | Bruch-Weide                     |
| <i>Sambucus nigra</i>                  | Schwarzer Holunder              |
| <i>Viburnum lantana u. opulus</i>      | Wolliger u. Gemeiner Schneeball |

**Artenliste 2: Gehölzauswahl für die Bepflanzung der nordwestlichen  
Pflanzzone (Strauchhecke)**

Pflanzqualität: Sträucher 2 xv, 100-150 cm, 3-5 Triebe

| <b>Botanischer Name</b>                | <b>Deutscher Name</b>           |
|----------------------------------------|---------------------------------|
| <i>Carpinus betulus</i>                | Hainbuche (Heckenpflanze 2xv)   |
| <i>Corylus avellana</i>                | Hasel                           |
| <i>Cornus sanguinea</i>                | Roter Hartriegel                |
| <i>Crataegus monogyna u. laevigata</i> | Weißdorn                        |
| <i>Euonymus europaeus</i>              | Gewöhnliches Pfaffenhütchen     |
| <i>Frangula alnus</i>                  | Faulbaum                        |
| <i>Ligustrum vulgare</i>               | Liguster                        |
| <i>Prunus spinosa</i>                  | Schlehe                         |
| <i>Ribes sanguineum</i>                | Blutjohannisbeere               |
| <i>Salix aurita</i>                    | Öhrchen-Weide                   |
| <i>Sambucus nigra</i>                  | Schwarzer Holunder              |
| <i>Viburnum lantana u. opulus</i>      | Wolliger u. Gemeiner Schneeball |



### Artenliste 3: Gehölzauswahl für die Bepflanzung der nordöstlichen Pflanzzone (Strauchgruppen)

Pflanzqualität: Sträucher 2 xv, 100-150 cm, 3-5 Triebe

| Botanischer Name                              | Deutscher Name                  |
|-----------------------------------------------|---------------------------------|
| <i>Buddleja</i> in Arten und Sorten           | Sommerflieder                   |
| <i>Cornus sanguinea</i>                       | Roter Hartriegel                |
| <i>Crataegus monogyna</i> u. <i>laevigata</i> | Weißdorn                        |
| <i>Euonymus europaeus</i>                     | Gewöhnliches Pfaffenhütchen     |
| <i>Forsythia</i> in Arten und Sorten          | Forsythie                       |
| <i>Frangula alnus</i>                         | Faulbaum                        |
| <i>Ligustrum vulgare</i>                      | Liguster                        |
| <i>Philadelphus</i> in Arten und Sorten       | Falscher Jasmin                 |
| <i>Ribes sanguineum</i>                       | Blutjohannisbeere               |
| <i>Rosa spec.</i> Arten und Sorten            | Strauchrosen                    |
| <i>Salix purpurea</i> 'Nana'                  | Kugel-Weide                     |
| <i>Viburnum lantana</i> u. <i>opulus</i>      | Wolliger u. Gemeiner Schneeball |
| <i>Weigelia</i> in Arten und Sorten           | Weigelia                        |

### Artenliste 4: Gehölzauswahl für die Baumpflanzung im Bereich der Parkplätze und Grünflächen im Sondergebiet

Pflanzqualität: Bäume HST, 3 x. v., m. B., 16-18 cm, Bodendecker mit Topfballen, Rosen Güteklasse A

| Botanischer Name                            | Deutscher Name           |
|---------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Bäume I. und II. Ordnung</b>             |                          |
| <i>Acer campestre</i>                       | Feld-Ahorn               |
| <i>Acer platanoides</i>                     | Spitz-Ahorn              |
| <i>Acer pseudo-platanus</i>                 | Berg-Ahorn               |
| <i>Aesculus carnea</i>                      | Rotblühende Rosskastanie |
| <i>Carpinus betulus</i>                     | Hainbuche                |
| <i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet' | Rotdorn                  |
| <i>Crataegus lavalleyi</i> Carrieri         | Apfeldorn                |
| <i>Prunus spec.</i>                         | Zierkirsche              |
| <i>Sorbus aucuparia</i>                     | Vogelbeere               |
| <i>Tilia cordata</i>                        | Winter-Linde             |
| <b>Bodendecker für Pflanzbeete:</b>         |                          |
| <i>Hypericum</i> in Arten und Sorten        | Johanniskraut            |
| <i>Lavandula angustifolia</i>               | Lavendel                 |
| <i>Lonicera nitida</i> in Arten und Sorten  | Immergrüne Heckenkirsche |
| <i>Potentilla fruticosa</i>                 | Fingerstrauch            |
| <i>Rosa</i> in Sorten                       | bodendeckende Rose       |
| <i>Spiraea bumalda</i> 'Anthony Waterer'    | Spierstrauch             |



### Artenliste 5: Obstbaumauswahl (Bepflanzung der Kompensationsfläche)

Pflanzqualität: Hochstämme im Bereich der öffentlichen Flächen (2 xv, 10-12)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Apfelbäume (Auswahl):</b> Alkmene, Ananas-Renette, Baumanns Renette, Biesterfelder Renette, Borowinka, Cox Orange, Danziger Kantapfel, Prinzenapfel, Geheimrat Oldenburg, Gelber Edelapfel, Gelber Richard, Goldparmäne, Goldrenette von Blenheim, Gravensteiner, Horneburger Pfannekuchenapfel, Ingrid Marie, Jacob Fischer, Jakob Lebel, Jonagold, Kaiser Wilhelm, Kassler Renette, Klarapfel, Landsberger Renette, Maunzenapfel, Ontario, Prinz Albrecht von Preußen, Roter Boskoop, Roter Berlepsch, Roter Eiserapfel, Schöner von Nordhausen, Winter-rambour. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Birnenbäume (Auswahl):</b> Gute Graue, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneu, Nordhäuser Winterforelle, Oberösterreichische Weinbirne, Pastorenbirne. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kirschbäume (Auswahl):</b> Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpel, Hedefinger Riesen, Heimanns Rubinweichsel, Morellenfeuer, Schattenmorelle. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pflaumen-, Mirabellen- u. Zwetschenbäume (Auswahl):</b> Hauszwetsche, Große grüne Reneklode, Wagenheimer Frühzwetsche, Mirabelle v. Nancy |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 4.4 Alternativen zur derzeitigen Planung und Beurteilung ihrer Auswirkungen auf den Umweltzustand

Sinnvolle Alternativen zur derzeitigen Planung können nicht erkannt werden. Der Standort bietet sich aufgrund der vorhandenen Erschließung durch die Bundesstraße sowie der Ortsrandlage an.

Eine größere Baulücke ist in Lindau nur zwischen der Schützenallee und dem Sportplatz, südlich der Haupt- und Realschule, in Form einer Wiese vorhanden. Sie ist aber im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Schülerweiterungsfläche“ dargestellt. Eine Bebauung würde nicht nur die bauliche Entwicklung der Schule einschränken, sondern auch eine erhöhte Verkehrsbelastung innerhalb des Wohngebietes nach sich ziehen.

Bei Einhaltung der in Kap. 4.1.2 beschriebenen Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich sowie zur Kompensation der zu erwarteten Umweltauswirkungen kann daher festgestellt werden, dass die gewählte Alternative zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft führen wird und somit weiter verfolgt werden sollte.

## 5. Zusätzliche Angaben

### 5.1 Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweis auf eventuelle Informationslücken

Das Vorhaben und der Untersuchungsraum sind wenig komplex und erschließen sich leicht in Wertigkeit und Auswirkung. Informationslücken gibt es hinsichtlich der faunistischen Artenausstattung, es ist jedoch aufgrund der bestehenden Informationslage

und der eigenen Erhebung nicht damit zu rechnen, dass besonders seltene, geschützte oder schutzwürdige Arten in ihrem Bestand durch das Vorhaben gefährdet sind.

## **5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der 24. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23**

Für die Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Maßnahmen erforderlich bzw. sinnvoll:

Die Überwachung der in den Festsetzungen und Darstellungen festgelegten grünordnerischen Maßnahmen obliegt dem Bauordnungsamt sowie auch der Gemeinde Katlenburg Lindau. Es sollte festgelegt werden, dass die Durchführung der Pflanzmaßnahmen spätestens in der zweiten Pflanzperiode (Oktober bis April) nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgt. Das Anwachsergebnis und der Pflegezustand sind fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu überprüfen, wobei ausgefallene Pflanzen zu ersetzen sind.

Sollten Beschwerden der angrenzenden Anwohner in Bezug auf betriebsbedingte Geräuschimmissionen vorgebracht werden, wird die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung empfohlen.

### **5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Am südöstlichen Ortsrand von Lindau ist an der B 247 der Bau eines Nahversorgermarktes geplant. Zur planerischen Vorbereitung dieses Vorhabens ist die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Nahversorgungsmarkt an den Ellern“ durch die Gemeinde Katlenburg-Lindau erforderlich. Der vorliegende Umweltbericht ergänzt die Begründung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß den Paragraphen 2 bzw. 2a des Baugesetzbuches. Da im Parallelverfahren auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Nahversorgungsmarkt an den Ellern“ erfolgt, beziehen sich Aussagen des Berichtes ebenfalls auf den Bebauungsplan.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 23 umfasst eine Fläche in einer Größe von ca. 1,111 ha bzw. ca. 1,28 ha. Im Einzelnen sind folgende Darstellungen bzw. Festsetzungen vorgesehen:

| <b>Rechtskräftiger Flächennutzungsplan</b> | <b>24. Änderung des F-Planes</b>                                        |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1,111 ha Fläche für die Landwirtschaft     | Sonstiges Sondergebiet – Nahversorgungsmarkt in eine Größe von 1,111 ha |

#### **Größe und Gliederung des Gebietes des Bebauungsplanes:**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 023 „Nahversorgermarkt an den Ellern“ sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- |                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| - Sonstiges Sondergebiet / Nahversorgermarkt            | 11.114 qm |
| -     darin enthalten Pflanzonen in einer Größe von ca. | 1.070 qm  |
| - Verkehrsflächen                                       | 1.731 qm  |

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage wird auf 3.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf für die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten über das in § 19 (4) Satz 2 BauNVO genannte Maß hinaus um maximal 1.850 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Die baulichen Anlagen werden eine Höhe von **156 m** über NN festgesetzt. Diese festgesetzte Höhe darf durch technisch zwingend notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen um bis zu 5 m überschritten werden.



## **Derzeitige Ausprägung der Flächen**

Der Planungsraum befindet sich am nordöstlichen Rand der Rhumeaue. Für das Vorhaben werden landwirtschaftliche Teilflächen der Flurstücke 38/1 und 41/1 in Anspruch genommen, die als Acker bzw. als Grünland bewirtschaftet werden. Aufgrund der intensiven Nutzung sind die Flächen auf dem Standort artenarm. Geschützte Pflanzen- oder Tierarten konnten im Zuge der Kartierung nicht erfasst werden. Neben der intensiven Landwirtschaft ist der Bereich durch seine Lage an der Bundesstraße vorbelastet.

Die geplante Fläche für den Nahversorgermarkt ist gehölzfrei. Lediglich entlang der Bundesstraße stockt eine Lindenreihe. Bäume und Sträucher sind in den benachbarten Gartengrundstücken sowie im Bereich des östlich angrenzenden Hofes zu finden.

## **Auswirkungen des Planungsvorhabens auf Natur und Landschaft**

Im Folgenden werden zunächst die möglichen Auswirkungen der Änderung auf die einzelnen Schutzgüter tabellarisch aufgelistet und ihnen dann mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung gegenübergestellt.

| <b>Schutzgut</b> | <b>Funktionen</b>                                                                                           | <b>Beeinträchtigungen</b>                                                                                                                                              | <b>Geplante Maßnahmen</b>                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Boden</b>     | Ertragreicher Boden als Lebensgrundlage für Menschen (Lebensmittelproduktion, Energieproduktion)            | Teilverlust durch Umnutzung                                                                                                                                            | Verlagerung des Oberbodens auf landwirtschaftliche Flächen im Zuge der Bodenbörse LK Northeim                                                                                                                                                 |
|                  | Lebensraum für Pflanzen und Tiere                                                                           | Durch bestehende Nutzung (Landwirtschaft) vorbelastet; Belastung durch Überbauung sowie Beunruhigung der Tierwelt durch permanente Anwesenheit des Menschen u. Verkehr | Schaffung zusätzlicher Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung                                                                                                                                                |
|                  | Lebensraum für Bodenorganismen                                                                              | Durch Versiegelung bzw. Überbauung stark beeinträchtigt                                                                                                                | Verlagerung des Oberbodens auf landwirtschaftliche Flächen im Zuge der Bodenbörse des Landkreises; Extensivierung der Nutzung an anderer Stelle und Schaffung von Flächen mit alleiniger Lebensraumfunktion (Ausgleichs- Ersatzmaßnahmen)     |
|                  | Bestandteil des Naturhaushalts: Abflussregulierung, Grundwasserneubildung, Nähr- und Kohlenstoffspeicherung | Durch bestehende Nutzung vorbelastet (Drainagen, Düngung), weitere Belastung durch Versiegelung / Überbauung                                                           | Einsaat u. Bepflanzung der unbefestigten Flächen in Form von Grünflächen und Heckenpflanzungen; Extensivierung der Nutzung an anderer Stelle und / oder Schaffung von Flächen mit alleiniger Lebensraumfunktion (Ausgleichs- Ersatzmaßnahmen) |

**Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zur  
24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan Nr. 23  
„Nahversorgungsmarkt an den Ellern“ in Katlenburg-Lindau  
OT Lindau  
Seite 46**

|                               |                                                                                                         |                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Boden</b><br>(Fortsetzung) | Schutzfunktionen: Pufferfunktion für Schadstoffe, Filterfähigkeit (Trinkwasser) pH-Regulierungsfunktion | Durch bestehende Nutzung vorbelastet, weitere Belastung durch Versiegelung / Überbauung | Einsatz u. Bepflanzung der unbefestigten Flächen in Form von Grünflächen und Heckenpflanzungen; Extensivierung der Nutzung an anderer Stelle und / oder Schaffung von Flächen mit alleiniger Lebensraumfunktion (Ausgleichs-Ersatzmaßnahmen) |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Schutzgut                             | Negative Umweltauswirkung                                    | Geplante Maßnahmen                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wasser/<br/>Klima/<br/>Luft</b>    | Erhöhung der oberflächlichen Abflüsse                        | Begrenzung der Totalversiegelung auf Minimum, ggf. Rückhaltung der oberirdischen Abflüsse möglichst im Planungsraum (RRB, Rigole etc.),                                                                |
|                                       | Verringerung der Grundwasserneubildungsrate                  | Begrenzung der Totalversiegelung auf ein Minimum; Entwässerung versiegelter Flächen auf unbefestigten Seitenflächen.                                                                                   |
|                                       | Veränderung des Kleinklimas durch Versiegelung               | Anpflanzung von Gehölzen zur Erhöhung der Verdunstung, vor allem Randbereichen des Gebietes.                                                                                                           |
| <b>Pflanzen- und Tierwelt</b>         | Entzug von Lebensräumen durch Überbauung und Versiegelung    | Schaffung und Verbesserung von neuen, wertvolleren Lebensräumen im Bereich der randliche Gehölzpflanzungen, Raine und Extensivrasenflächen sowie durch die Anlage einer 0,431 ha großen Streuobstwiese |
|                                       | Beunruhigung von Tieren durch Anwesenheit von Menschen       | Bereiche mit besonderem Schutzbedarf (Gewässeraue der Rhume) durch dichte Heckenpflanzung (Pufferzone) abgeschirmt                                                                                     |
| <b>Landschaft und Landschaftsbild</b> | Veränderung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Bebauung | Verbesserung des Landschaftsbildes durch Eingrünung des Bereiches mit Gehölzen. Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen                                                                                 |
| <b>Mensch, Gesundheit, Erholung</b>   | Keine wesentlichen Negativauswirkungen                       | Durch Eingrünung des Bereiches mit Bäumen und Sträuchern keine negativen Auswirkungen zu erwarten.                                                                                                     |

**Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen zur Minimierung der negativen Umweltauswirkungen vorgesehen:**

1. Begrenzung der überbaubaren Grundfläche auf 3.000 m<sup>2</sup>. Dieser Wert darf für Parkplätze und ihre Zufahrten über das im § 19 (4) Satz 2 BauNVO genannte Maß hinaus um weitere 1.850 m<sup>2</sup> überschritten werden (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO). Insgesamt liegt die überbaubare Fläche im geplanten Sondergebiet somit bei 0,635 ha, was einer GRZ von knapp 0,6 entspricht.



2. Die befestigten Flächen für Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sind gemäß Niedersächsischer Bauordnung § 9 Absatz 4 so anzulegen, dass das anfallende Niederschlagswasser zum überwiegenden Teil versickern kann. Es wird daher für diese Flächen die Verwendung von Rasen-Fugenpflaster, Versickerungspflaster, Pflaster mit mind. 12% Fugenanteil u. dgl. empfohlen.
3. Die in der Maßnahmenkarte des Umweltberichtes gekennzeichneten Bäume entlang der Bundesstraße sind zu erhalten und während der Bauphase vor Beschädigungen zu schützen. Sie sind nach Maßgabe der DIN 18920, RAS LP-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Dies bedeutet während der Bauphase insbesondere einen Schutz der oberirdischen und unterirdischen Pflanzenteile vor Beschädigung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, Bodenauftrag und Austrocknung.
4. Nutzbarer Oberboden, der im Zuge der Bauarbeiten ausgehoben wird und nicht im Gelände des Bebauungsplanes eingebaut werden kann, ist einer landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Wiederverwendung zuzuführen.
5. In der Bauphase sind alle Bodenmieten mit schnellwachsenden Leguminosen einzusäen oder mit Planen abzudecken, um der Bodenerosion vorzubeugen. Die DIN 18915, die dieses regelt, ist genauestens zu beachten.
6. Zu Vermeidung von Staubentwicklung sind die Transportwege der Baufahrzeuge stets sauber zu halten und ggf. zu befeuchten. Trennschnitte sind grundsätzlich nur mit dem Nassschneidegerät auszuführen.
7. Die Möglichkeiten einer Nutzung von Geothermie und Solarenergie für Wärmeerzeugung und Energielieferung sollten ausgeschöpft werden.
8. Die Beleuchtung der Sondergebietsfläche soll mit Leuchtmitteln erfolgen, die einen möglichst geringen UV-Anteil in der Strahlung erzeugen, um eine übermäßige Beeinträchtigung der Insektenfauna (Insektenfallen) zu minimieren.

**Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffes sowie auch zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen**

- A1 Entlang der südwestlichen Grenze des Sondergebietes ist eine 6 m breite Pflanzzone vorgesehen, in der eine dreireihige Strauch-Baumhecke anzulegen ist. Der Abstand zwischen den Reihen darf einen Wert von 1,3 m nicht überschreiten, innerhalb der Reihen sind Sträucher in Abständen von 1,5 m zu pflanzen. Bäume sind als zweimal verpflanzte Hochstämme in der mittleren Reihe zu verwenden (Pflanzabstand bei 5-7 m). Gehölzarten und Mindestpflanzqualitäten sind der Artenliste 1 zu entnehmen. Die Heckenpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und pflegen, was durchaus einen Rückschnitt von Gehölzen (Verjüngung) im Zeitraum von einigen Jahrzehnten zur Folge haben kann. Die Raine entlang der Gehölzpflanzung sind mit einem krautreichen Land-



schaftsrasen einzusäen und extensiv zu pflegen. Dies beinhaltet einen Verzicht auf Stickstoffdüngung und eine zweimalige Mahd pro Jahr ab Ende Juni. Sofern eine Zaunanlage errichtet wird, ist diese nur entlang des inneren Randes der Pflanzzone zulässig, damit Wildtiere die Gehölzpflanzung und Raine für Wanderbewegungen, als Nahrungsgebiet oder zur Deckung nutzen können.

- A2 Im Bereich der nordwestlichen Sondergebietsgrenze ist eine 3 m breite und 80 m lange Pflanzzone geplant, die mit einer einreihigen Strauchhecke zu bepflanzen ist. Der Abstand zwischen den Gehölzen ist so zu wählen, dass innerhalb weniger Jahre eine geschlossene Hecke entsteht. Straucharten und Mindestpflanzqualitäten sind der Artenliste 2 zu entnehmen. Die Heckenpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und pflegen. Die Raine entlang der Strauchhecke sind ebenfalls mit einem krautreichen Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu pflegen.
- A3 Parallel zur Bundesstraße ist eine 4,5 m breite Pflanzzone vorgesehen, die mit Rasen einzusäen und mit Strauchgruppen zu bepflanzen ist. Auf dem Streifen sind insgesamt 40 Sträucher der Artenliste 3 zu verwenden. Die Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzzone kann in einer Breite von 2 m unterbrochen werden, sofern dies für die Anlage eines Fußweges notwendig ist.
- A4 Zur besseren Eingrünung des Sondergebietes sind mindestens 12 Laubbäume I. oder II. Ordnung der Artenliste 4 zu pflanzen. Diese sollten vorrangig im Bereich der Stellplätze, in mindestens 10 m<sup>2</sup> großen Pflanzbeeten mit Bodendeckern vorgesehen werden.
- A5 Pflanzung von zwei Winter-Linden (4 xv. Hochstämme, Stammumfang 20-25 cm) im Osten der vorhandenen Allee, um die Fällung zweier Linden im Bereich der geplanten Zufahrten auszugleichen.

Um den errechneten Kompensationsbedarf von 0,861 Werteinheiten zu decken, wurde folgende externe Kompensationsmaßnahme:

- K1 Als Kompensationsmaßnahme wird auf dem Flurstück 9 (Flur 15) eine 0,431 ha große Streuobstwiese angelegt, die mit einem krautreichen Landschaftsrasen eingesät und mit mindestens 35 Obstbaum-Hochstämmen zu bepflanzen ist. Die Grünlandfläche ist extensiv zu pflegen, was einen Verzicht auf Stickstoffdüngung und eine zweimalige Mahd im Jahr ab Ende Juni beinhaltet. Die gepflanzten Obstbaum-Hochstämme sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen und regelmäßig zu pflegen (u. a. Erziehungsschnitt, Instandhaltungsschnitt).

### **Maßnahmen der Überwachung:**

Die Überwachung der in den Festsetzungen und Darstellungen beschriebenen Maßnahmen obliegt dem Bauordnungsamt sowie auch der Gemeinde Katlenburg Lindau. Diese sorgt für die Umsetzung der Grünfestsetzungen im öffentlichen Raum einschließlich der externen Kompensationsmaßnahme am Katelberg bei Katlenburg. Damit die Funktionen und Werte für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild schnell erzielt werden, sollen die festgesetzten Ausgleichs- und der Kompensationsmaßnahmen umgehend umgesetzt werden und spätestens nach zwei Vegetationsperioden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 23 vollständig durchgeführt worden sein. Das Anwachsergebnis und der Pflegezustand sind fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu überprüfen, wobei ausgefallene Gehölze zu ersetzen sind.

Sollten Beschwerden der angrenzenden Anwohner in Bezug auf betriebsbedingte Geräuschimmissionen vorgebracht werden, wird die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung empfohlen.

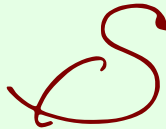
## **6. Literaturverzeichnis**

- DRACHENFELS; O. v. (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen.  
Hrsg.: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie. 7. Aufl. Hildesheim,  
1998
- LANDKREIS NORTHEIM (Hrsg.), (2006): Regionales Raumordnungsprogramm für  
den Landkreis Northeim.
- LANDKREIS NORTHEIM (Hrsg.), (1988): Landschaftsrahmenplan Landkreis Nort-  
heim.
- NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT; ENERGIE UND KLIMA-  
SCHUTZ: Kartenserver, Div. Themen
- NIEDERS. STÄDTETAG, (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Er-  
satzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. völlig überarbeitete Auflage  
2013
- OBERDORFER, E. (1990): Exkursionsflora. 8. Auflage, Stuttgart.
- TÜXEN, R. (1956): Die heutige potenzielle natürliche Vegetation als Gegenstand der  
Vegetationskartierung. Angew. Pflanzensoz. 13, 4-42.
- WEIDLING, A. & STUBBE, M. (1998): Eine Standardmethode zur Feinkartierung von  
Feldhamsterbauen. - in: STUBBE, M. & STUBBE, A. (1998) (Hrsg.): Öko-  
logie und Schutz des Feldhamsters. – Wiss. Beitr. MLU Halle-Wittenberg:  
259 - 276;

**Umweltbericht**  
zur 24. Änderung des Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan Nr. 23 "Nahversorgungsmarkt an den Ellern" in Lindau  
Im Auftrag der Gemeinde Katlenburg-Lindau  
Bestand



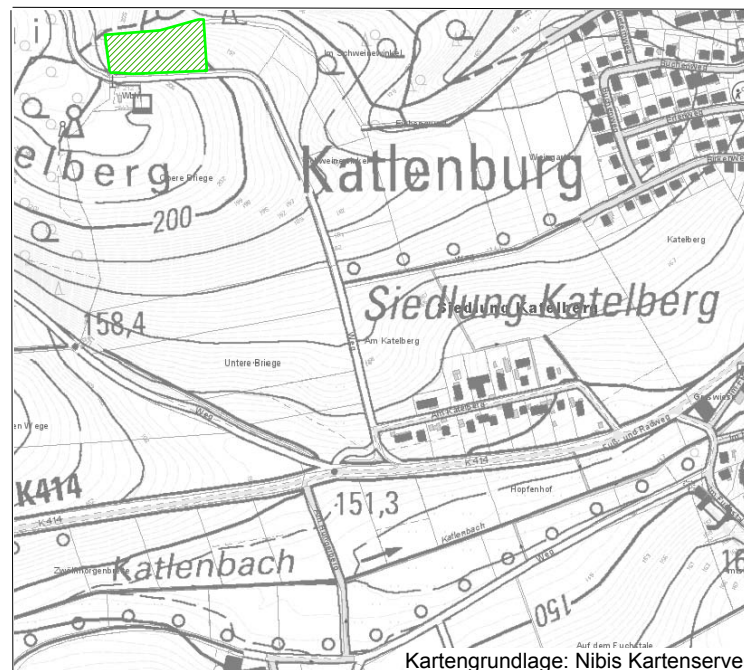
- LEGENDE**
- Grenze des Bebauungsplanes Nr. 23
  - Acker
  - Intensivgrünland
  - Verkehrsgrün, halbruderales Gras- u. Staudenflur
  - Verkehrsfläche (Asphalt, Betonsteinpflaster)
  - Siedlungsfläche
  - Landwirtschaftlicher Betrieb
  - Alleebaum (Winter-Linde)
  - Obstbaum
  - Strauch (Holunder, Himbeere)
  - Strauchhecke (überwiegend heimische Arten)



**SCHWAHN LANDSCHAFTSPLANUNG**  
Büro für Landschaftsarchitektur und Landespflege Dr. Schwahn  
Schildweg 21 \* 37085 Göttingen  
Tel: (0551) 59 349 \* Fax: (0551) 59 357

**Umweltbericht**  
zur 24. Änderung des Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan Nr. 23 "Nahversorgungsmarkt an den Ellern" in Lindau  
Im Auftrag der Gemeinde Katlenburg-Lindau  
Bestand

|       |                                   |                                                                                       |                                             |                       |
|-------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|
| Blatt | Maßstab<br>1 : 750<br>im Original |  | Bearbeiter(in)<br>M. Ries<br>Dr. C. Schwahn | Datum<br>Feb.<br>2015 |
|-------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|



age der Kompensationsfläche westl. von Katlenburg.  
ur Kompensation ist die Anlage einer 0,431 ha großen  
treuobstwiese auf einer Teilfläche des Flurstücks 9  
Flur 15) vorgesehen.

Anlage einer 3 m breiten Pflanz-  
zone in der eine einreihige, dichte  
Strauchhecke anzulegen ist. Die  
Säume werden eingesät und  
extensiv gepflegt.

Anlage einer 6 m breiten Pflanz-  
zone, in der eine dreireihige, dichte  
Strauch-Baumhecke zu pflanzen ist.  
Die Bäume sind in der mittleren Reihe,  
alle 5-7 m vorzusehen. Die Säume wer-  
den eingesät und extensiv gepflegt.

Anlage einer 4,5 m breiten Pflanz-  
zone mit Strauchgruppen und  
Scherrasen

Pflanzung von zwei Winter-Linden  
als Hochstämme (4 xv. 20-25 cm).

Pflanzung von mind. 12 Laubbäumen  
I. oder II. Ordnung zur Durchgrünung  
des Sondergebietes, insbesondere  
im Bereich der Stellflächen.

## Umweltbericht

zur 24. Änderung des Flächennutzungsplan und zum Be-  
bauungsplan Nr. 23 "Nahversorgungsmarkt an den Ellern" in Lindau  
Im Auftrag der Gemeinde Katlenburg-Lindau  
Maßnahmenplanung

### LEGENDE

- Grenze des Bebauungsplanes Nr. 23
- Baugrenze
- Sonstiges Sondergebiet "Nahversorgermarkt"
- Verkehrsfläche
- Privatweg, Befestigung in wasserdurchlässiger Bauweise
- Verkehrsgrün
- Pflanzzone mit Scherrasen und Gehölzpflanzung
- Pflanzung einer dichten 3-reihigen Baum-Strauchhecke
- Pflanzung einer dichten einreihigen Strauchhecke
- Pflanzung von Strauchgruppen
- Pflanzung einer Winter-Linde (4 xv. 20-25 cm)
- Erhalt des Straßenbaumes (Linde)



SCHWAHN LANDSCHAFTSPLANUNG

Büro für Landschaftsarchitektur und Landespflege Dr. Schwahn

Schildweg 21 \* 37085 Göttingen

Tel: (0551) 59 349 \* Fax: (0551) 59 357

### Umweltbericht

zur 24. Änderung des Flächennutzungsplan und zum Bebauungs-  
plan Nr. 23 "Nahversorgungsmarkt an den Ellern" in Lindau  
Im Auftrag der Gemeinde Katlenburg-Lindau  
Maßnahmenplanung

Blatt

Maßstab

1 : 750  
im Original



Bearbeiter(in)

M. Ries  
Dr. C. Schwahn

Datum

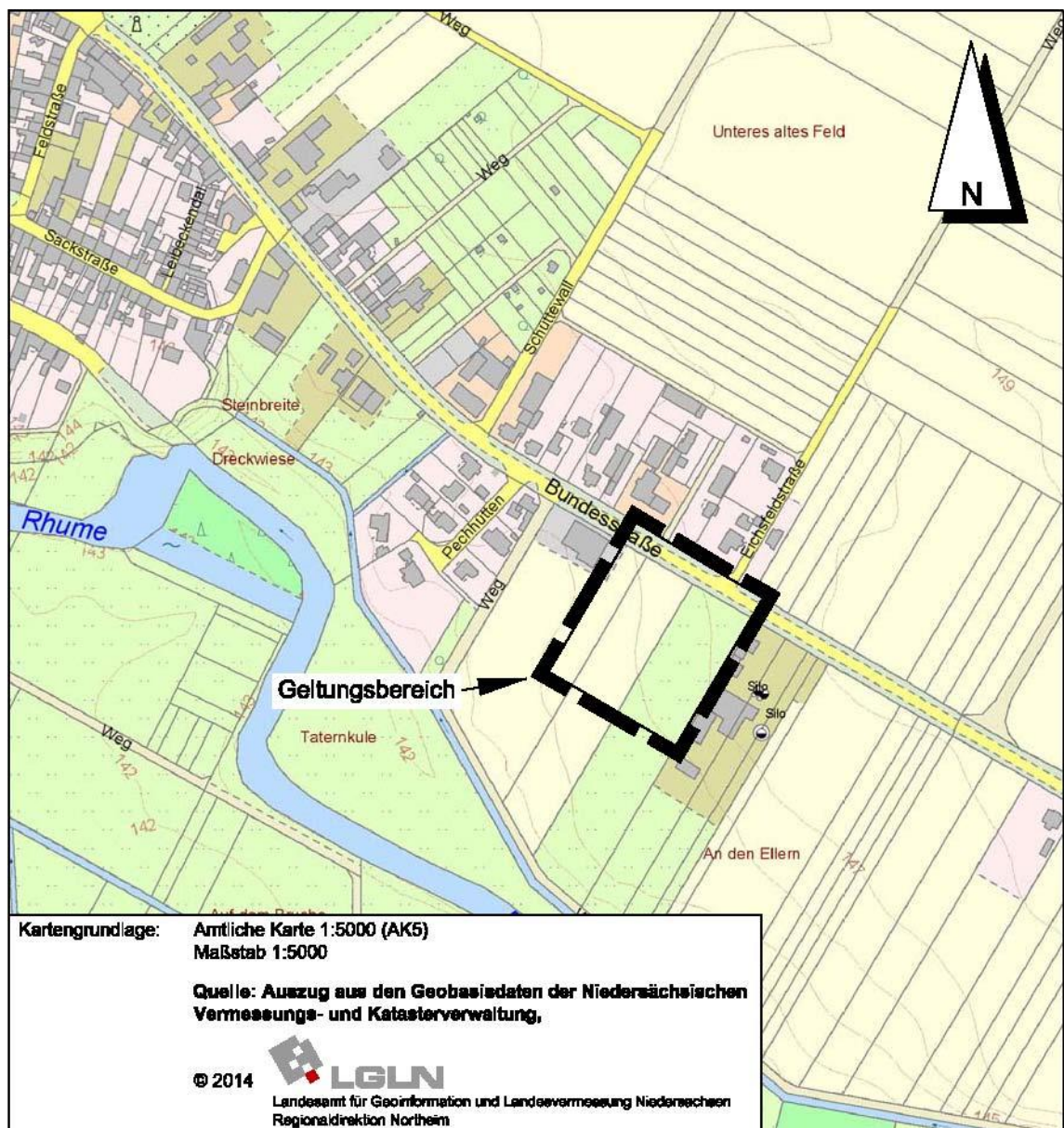
Feb.  
2015

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 (4) BauGB

GEMEINDE KATLENBURG - LINDAU  
ORTSTEIL LINDAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „NAHVERSORGUNGSMARKT AN DEN ELLERN“



## **1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Entsprechend der Flächennutzungsplanung soll im Grundzentrum Lindau ein Nahversorgungsmarkt entstehen, der die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Gütern des allgemeinen täglichen Grundbedarfs decken soll.

Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ ausgewiesen, dessen zulässige Nutzung textlich bestimmt wird. Danach soll ein Lebensmittel-SB-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> bzw. alternativ einem Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup>, einem Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> sowie einem kleinen Shop-Bereich für Bäcker mit Café und Fleischer errichtet werden können. Die Verkaufsfläche wird begrenzt, um sicherzustellen, dass raumordnerische Belange hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung im Umland nicht gefährdet werden.

Hierzu wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, ein „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Katlenburg-Lindau“ (August 2015) erarbeitet, in dem unter anderem die raumordnerische Zulässigkeit und Verträglichkeit festgestellt wird. Der vorliegende Standort wird dort als zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lindau bezeichnet. Die raumordnerischen Anforderungen an großflächigen Einzelhandel werden durch die Planung danach erfüllt. Zwar liegt der vorgesehene Standort am Rand des zentralen Siedlungsgebietes, aber innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt und in fußläufiger Entfernung zu einem erheblichen Teil der bewohnten Ortslage. Eine andere Fläche, die dieselben Anforderungen insbesondere auch an die notwendige Größe von ca. 10.000 m<sup>2</sup> erfüllt, ist innerhalb dieses Zentralen Ortes nicht vorhanden, wie das Konzept der CIMA belegt. Das vorgesehene Angebot, das in einem parallel aufgestellten Bebauungsplan verbindlich festgelegt wird, entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion. Da es in Lindau keine anderen vergleichbaren Versorgungsstandorte gibt, werden durch die vorliegende Planung keine vorhandenen Strukturen beeinträchtigt.

Als Zusatzangebot sollen eine so genannte Hundewaschstation und Finanzdienstleistungsautomaten eingerichtet werden können, für die ein entsprechender Bedarf erkannt worden ist. Zusätzlich soll zur Nutzungsergänzung auch Büroflächen zugelassen werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine Bebauung, die dem Zweck des Sondergebietes entspricht. Allerdings wird das Maß auch auf das Notwendige begrenzt, weil damit der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft minimiert werden kann. Die festgesetzte Bauhöhe darf aber durch untergeordnete Bauteile überschritten werden, weil nicht beispielsweise ein sehr kleinflächiger Blitzableiter die zulässige Bauhöhe definieren soll, sondern der eigentliche Hauptbaukörper. Ausdrücklich für einen Wärmespeicher soll diese Überschreitungsmöglichkeit in einer größeren Grundfläche zugunsten einer innovativen Energieversorgung ermöglicht werden. Die Grundflächenzahl darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten auch über das grundsätzliche Maß von 50 % hinaus überschritten werden, weil ein Markt einen im Verhältnis zur Gebäudefläche erheblich höheren Bedarf an Stellplätzen hat als ein übliches Grundstück. Insofern wird von der Ausnahmemöglichkeit des § 19 (4) Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht. Anderenfalls müsste die Grundflächenzahl unnötig hoch festgesetzt werden, um mit der allgemeinen 50 %-Überschreitung auskommen zu können.

Es wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt, weil hierfür keine Notwendigkeit besteht. Die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung für die Regelung von ausreichenden Bauabständen sind ausreichend.

Die Baugrenzen sind so gefasst, dass ein Marktgebäude in ausreichendem Maß errichtet werden kann.

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt direkt von Norden von der Bundesstraße her. Für die Erschließung der rückwärtigen Fläche wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht entlang der Ostgrenze des Planbereichs festgelegt.

Auf der nördlich angrenzenden Bundesstraße verläuft die Buslinien Nr. 240 Northeim – Lindau – Bilshausen und Nr. 241 Gillersheim – Lindau. Die Anlage einer Haltestelle im Bereich des Nahversorgungsmarktes wird angestrebt.

Festsetzungen zur Eingrünung des Planbereichs ergeben sich aus den Vorschlägen des Umweltberichts, der durch den Landschaftsarchitekten Dr. Schwahn, Göttingen, erarbeitet wurde. Diesen Vorschlägen schließt sich der Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau an.

Die im Umweltbericht ermittelte externe Kompensationsfläche wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Hierzu ist auf dem Flurstück 9, Flur 15 in der Gemarkung Katlenburg, eine 0,434 ha große Teilfläche als Streuobstwiese anzulegen. Die Fläche ist mit einem krautreichen Landschaftsrasen einzusäen und mit mindestens 35 Obstbaum-Hochstämmen der im Umweltbericht enthaltenen Artenliste 5 zu bepflanzen. Die Grünlandfläche ist extensiv zu pflegen; dies beinhaltet einen Verzicht auf Düngung und eine zweimalige Mahd im Jahr ab Ende Juni. Die gepflanzten Obstbaum-Hochstämme sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen und regelmäßig zu pflegen (u.a. Erziehungsschnitt, Instandhaltungsschnitt). Dies wird vor dem Satzungsbeschluss gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde so nachgewiesen.

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist entsprechend den einschlägigen Richtlinien zu garantieren. Fließgewässer als offene Wasserentnahmestellen sind in der Nähe vorhanden. Gegebenenfalls kann eine Löschwasserzisterne angelegt werden.

Unbelastetes Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern bzw. soweit zurückzuhalten, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut zu Spitzenzeiten ausgeschlossen ist. Hierzu ist eine unterirdische Regenwasserzisterne vorgesehen.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,2845 ha.

## **2. Anregungen während des Verfahrens und Abwägungen**

### **Anregungen gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

#### **Anregungen der Träger öffentlicher Belange**

##### **Industrie- und Handelskammer Hannover, 9.4.2015**

Anregung: Geplant ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche (VF) von 1.000 m<sup>2</sup> sowie eines Drogeriemarktes mit einer VF von 500 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Bäckerei und einer Metzgerei (jeweils 30 m<sup>2</sup> VF) am südöstlichen Ortsausgang des Ortsteils Lindau der Gemeinde Katlenburg-Lindau. Ziel ist die Nahversorgung im unterversorgten Lindau und dem ebenfalls unterversorgtem Ortsteil Gillersheim.

Zur Prüfung der Auswirkungen und der Einhaltung der raumordnungsrechtlichen Kriterien des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2008 und des Entwurfs zu seiner Änderung 2014 und damit zur Ermittlung der Verträglichkeit der Planung hat die CIMA Lübeck (im Folgenden: der Gutachter) im Januar 2015 ein Verträglichkeitsgutachten erstellt.

#### Kongruenzgebot:

Die raumordnungsrechtlich zugewiesene Aufgabe Lindaus als grundzentraler Standort ist es, die Bewohner der eigenen Gemeinde bzw. des eigenen Verflechtungsbereichs mit Waren des allgemeinen täglichen Bedarfs zu versorgen. In der Gemeinde Katlenburg-Lindau sind mit dem OT Katlenburg und dem OT Lindau zwei Grundzentren ausgewiesen. In einem solchen Fall sind gemäß des Entwurfs 2014 des Landesraumordnungsprogramms die weiteren nichtzentralen Ortsteile den beiden Grundzentren durch den Landkreis Northeim formal zuzuordnen und so ein Verflechtungsbereich auszuweisen. Eine solche Zuordnung ist nach unserer Kenntnis bislang nicht erfolgt.

Laut Gutachter wird einer Auskunft der Gemeinde Katlenburg entsprechend der OT Gillersheim (1.016 Ew.) dem Grundzentrum OT Lindau (1.712 Ew.) zugerechnet mit dann insgesamt 2.728 Einwohnern im Verflechtungsbereich des Grundzentrums OT Lindau. Diese Zuordnung sehen wir als plausibel an.

Laut Gutachter entspricht das Vorhaben dem Kongruenzgebot knapp, da 68 % des kumulierten Umsatzes aus dem Gemeindegebiet Katlenburg-Lindaus stammen (S. 31f). Allerdings liegt der Umsatzanteil aus dem Gemeindegebiet für das Segment Drogerie- und Parfümwaren mit 58 % schon deutlich unterhalb der vorgesehenen 70 % Schwelle. Bei dieser Betrachtung wird allerdings nicht berücksichtigt, dass als Verflechtungsbereich des Grundzentrums Lindau nicht das ganze Gemeindegebiet sondern, so man der Argumentation von Gemeinde und Gutachter folgt (s. o.), nur die Ortsteile Lindau und Gillersheim zu berücksichtigen wären. Damit wäre das Kongruenzgebot entsprechend der Daten des Gutachtens nicht einzuhalten.

Andererseits ergibt sich auf Basis der vom Gutachter bereitgestellten Daten (S. 32) für die untersuchungsrelevanten Anteile des Periodischen Bedarfs im Verflechtungsbereich (Lindau + Gillersheim) ein Marktpotenzial von 6,3 Mio. Euro, dem ein Planumsatz von 5,7 Mio. € gegenübersteht. Vor dem Hintergrund einer nicht vorhandenen und damit auch nicht zu berücksichtigenden bestehenden Versorgungsstruktur sehen wir daher das Kongruenzgebot für das Gesamtvorhaben als eingehalten an. Für das Drogeriewaren-/Parfümeriewarensortiment alleine trifft dies allerdings so nicht zu. Hier steht laut Gutachter einem Marktpotenzial von 0,7 Mio. Euro ein Planumsatz von 1,6 Mio. Euro gegenüber.

#### Integrationsgebot:

Im Gegensatz zum Gutachter („Integration, wenn auch in Randlage...“; S. 9) sehen wir aufgrund der Entfernung des Planstandortes zum Ortszentrum Lindaus von mindestens 500 m die Lage am Ortsausgang Lindaus als nicht integriert an. Eine 500 m entfernte Haltestelle einer Buslinie kann auch nicht ernsthaft als Einbindung in das ÖPNV-Netz charakterisiert werden.

Allerdings könnte die mangelnde Erfüllung der Voraussetzungen eines Zentralen Versorgungsbereichs durch den Ortskern Lindau, wie es der Gutachter andeutet (S. 9), insoweit eine Rolle spielen, als dadurch der Bedeutung des Integrationsgebots als raumordnungsrechtlichem Prüfinstrument in diesem Fall eine eher untergeordnete Rolle zukommen könnte.

#### Beeinträchtungsverbot:

Durch die Verlagerung des ehemals am westlichen Ortsausgang ansässigen Penny-Discounters nach Katlenburg ist vor Ort nur noch ein schwaches Nahversorgungsangebot vorhanden. Während das Angebot im Periodischen Bedarf sich im Ortsteil Katlenburg auf 3.195 m<sup>2</sup> beläuft, sind es in Lindau lediglich 115 m<sup>2</sup>.

Aktuell beträgt die Zentralität in den untersuchungsrelevanten Teilen des Periodischen Bedarfs in der Gemeinde Katlenburg-Lindau bereits hohe 95,2 %.

Mit dem laut Gutachter geplanten Umsatz von 5,7 Mio. Euro strebt das Vorhaben eine Marktausschöpfung von 34,5 % im Gemeindegebiet sowie von 90,5 % im genannten Verflechtungsbereich an.

Hinweise zu den Planumsätzen:

- Die für den Drogeriemarkt insgesamt zugrunde gelegte Flächenleistung von insgesamt 4.100 Euro/m<sup>2</sup> halten wir aufgrund des Alleinstellungsmerkmals des Marktes in einem weiter gefassten Einzugsgebiet, aufgrund der günstigen verkehrlichen Anbindung und aufgrund der in der Regel deutlich darüber liegenden Durchschnittswerte der in Frage kommenden Anbieter, wie sie unter anderem auf handelsdaten.de veröffentlicht sind, für deutlich zu defensiv angesetzt. Hier hielten wir einen Wert von 5.000 Euro für sachgerecht.
- Auch für Bäcker und Schlachter werden üblicherweise höhere Werte angesetzt. Hier hielten wir einen Wert von insgesamt etwa 0,8 Mio. Euro für realistischer.
- Die Flächenleistung von 4.050 Euro/m<sup>2</sup> für den Discounter könnte dann als zutreffend gelten, wenn der Betrieb durch eine der genannten Ketten erfolgen würde. Bei Betreibern wie Aldi oder Lidl wären hingegen Werte von über 5.000 Euro (Aldi etwa 5.800 Euro brutto) zu berücksichtigen. Hier würden wir daher einen „durchschnittlichen Wert“ von etwa 4.500 Euro ansetzen. Wenig plausibel erscheint auch die Tatsache, dass der Gutachter für die schnell drehenden Lebensmittel eine geringere Flächenleistung als für den Aperiodischen Bedarf ansetzt.
- Insofern würden wir insgesamt einen Umsatz im Periodischen Bedarf ermitteln, der eher in der Größenordnung von rund 6,7 Mio. Euro liegen dürfte.

Auf der Basis der angepassten Planumsätze strebte das Vorhaben eine Marktausschöpfung von 40,6 % im Gemeindegebiet sowie von 106,3 % im genannten Verflechtungsbereich an. Auch mit diesen veränderten Daten kann das Kongruenzgebot nach unserer Auffassung noch eingehalten werden.

Umsatzumverteilungseffekte:

Die ermittelten Umverteilungsquoten lassen den Gutachter zum Schluss kommen, dass weder in Katlenburg noch in anderen Orten des Kerneinzugsgebiets wichtige Magnetbetriebe aufgeben müssten. Nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne einer Funktionsbeeinträchtigung bzw. auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung schließt der Gutachter aus.

Bereits mit den vom Gutachter errechneten Planumsätzen werden für die zentralen Versorgungsbereiche von Lindau und Katlenburg wie auch für die restlichen Angebote in Katlenburg hohe Umlenkungseffekte ermittelt, die für die untersuchungsrelevanten Sortimente insgesamt mit rund 20 % bzw. für die bisher als Randsortimente geführten Drogerie- und Parfümeriewaren mit rund 30 % weit über dem vom Gutachter aufgeführten (10 %-)Abstimmungsschwellenwert (S. 25) liegen. Auch für die noch zum Kerneinzugsgebiet gerechneten Gemeinden Bilshausen und Wulften, liegen die Werte für das Vorhaben insgesamt bei etwa 10 % bzw. für Drogerie- und Parfümeriewaren mit 14,8 und 17,2 % deutlich darüber. Außerhalb des Kerneinzugsgebiets halten auch wir die Auswirkungen für eher geringfügig.

Mit Blick auf die Größenordnung der neu errechneten, 17,5 % höheren Gesamtumsatzleistung wären unseres Erachtens sowohl die Umsatzherkunft als auch die Umsatzumlagerungseffekte einer Neubewertung zu unterziehen. Unter der Annahme einer unveränderten prozentualen Verteilung der Umsatzherkunft werden die Effekte an vier Beispielen gezeigt:

- ZVB OT Katlenburg (Verdrängungsumsatz gesamt bisher: 0,86 Mio. Euro, 19,9 %; Verdrängungsumsatz gesamt neu: 1,01 Mio. Euro, 23,5 %)
- Bilshausen (Verdrängungsumsatz gesamt bisher: 0,12 Mio. Euro, 7,6 %; Verdrängungsumsatz gesamt neu: 0,14 Mio. Euro, 8,75 %)
- Wulften (Verdrängungsumsatz gesamt bisher: 0,46 Mio. Euro, 11,4 %; Verdrängungsumsatz gesamt neu: 0,54 Mio. Euro, 13,5 %)
- Kerneinzugsgebiet gesamt (Verdrängungsumsatz gesamt bisher: 4,30 Mio. Euro, 9,7 %; Verdrängungsumsatz gesamt neu: 5,08 Mio. Euro, 11,4 %)

Für das bisherige kleinflächige Angebot in Lindau, dass standortbezogen eine größere Nähe zur versorgenden Wohnbevölkerung aufweist, werden Betriebsaufgaben nicht ausgeschlossen.

Diese würden aber durch das zu erwartende „sehr gute“ Nahversorgungsangebot (S. 29) kompensiert.

Votum:

Die insbesondere auch auf positive Synergieeffekte abzielenden Planungen fördern die bereits jetzt mit 95 % sehr hohe Einzelhandelszentralität der Gemeinde Katlenburg-Lindau in den untersuchungsrelevanten Sortimenten, stärken eindeutig die funktionale Leistungsfähigkeit des Grundzentrums Lindau und verbessern deutlich die in der Vergangenheit durch die Abwanderung von Penny nach Katlenburg und die Schließung des Schlecker-Marktes dramatisch geschwächte Grundversorgung vor Ort. Dieser kommt auch unter dem Blickwinkel des demografischen Wandels perspektivisch eine große Bedeutung zu.

Das deutlich über das Gemeindegebiet ausstrahlende Einzugsgebiet, die Aufteilung der Umsatzherkunft und die Umsatzumverteilungswirkungen verdeutlichen, dass das Planvorhaben nur teilweise einen Nahversorgungscharakter besitzt. Allerdings ist dabei durchaus zu berücksichtigen, dass die Ausstrahlung des Vorhabens in der Tat zu großen Teilen auf das Alleinstellungsmerkmal des Drogeriemarktes zurückzuführen ist. Sollte beispielsweise in Gieboldehausen ebenfalls ein solcher Markt realisiert werden, so kann die Reichweite des gesamten Projekts sehr schnell schrumpfen und der lokale Charakter deutlich stärker zum Tragen kommen.

Hinsichtlich des nicht erfüllten Integrationsgebots ist abzuwägen, ob ausnahmsweise eine Zulässigkeit des Lebensmittel-Discountmarktes ermöglicht werden könnte, um der nahezu brachgefallenen Nahversorgung des Grundzentrums Lindau wieder eine Basis zu geben.

Die Zulässigkeit des Drogeriemarktes sehen wir trotz seiner fehlenden Großflächigkeit aufgrund der nicht integrierten Lage hingegen als kritisch an. Ein zwingendes Erfordernis, an dem Standort einen zusätzlichen Drogeriemarkt zuzulassen, ist unseres Erachtens nicht gegeben, zumal ein Grundsortiment eines Drogeriemarktes auch in Discountern geführt wird. Hier sollte geprüft werden, ob nicht innerhalb der integrierten Lage Lindaus ein Standort für einen solchen kleinflächigen Drogeriemarkt gefunden werden kann um den schwachen „zentralen Versorgungsbereich“ mit deutlich besserer Anbindung an die Wohngebiete zu stärken. Ebenso kann widerlegbar vermutlich auch für kleinflächige Nahrungsmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Fleischer) in der Ortsmitte ein Standort gefunden werden.

Sollte nachweislich in integrierter Lage kein faktisch geeigneter Standort für diese Betriebe vorhanden sein, würden wir der Ansiedlung zustimmen, insbesondere unter dem Aspekt, dass der Ortsteil Lindau in der Lage sein muss, seine von der Raumordnung zugewiesene grundzentrale Funktion zu erfüllen. Während der Gutachter (S. 10) darauf hinweist, dass laut Aussage der Gemeinde für eine in Rede stehende Flächengröße von insgesamt 10.000 m<sup>2</sup> innerörtlich keine Alternative zur Verfügung stehe, ist eine solche Aussage bezogen auf die einzelnen Bausteine des Angebotes nicht getroffen worden.

Abwägung: In der Zwischenzeit hatte die Gemeinde durch die CIMA ein Einzelhandelskonzept für die gesamte Gemeinde Katlenburg-Lindau erarbeiten lassen. In diesem Konzept wird der vorgesehene Standort als zentraler Nahversorgungsbereich und Nahversorgungszentrum benannt und begründet. Das Konzept wurde in Zusammenarbeit mit dem Landkreis und der Industrie- und Handelskammer (IHK) erarbeitet. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Anregungen der IHK damit als berücksichtigt gelten können.

### **Klosterforsten, Klosterkammerforstbetrieb Sehnde, 1.9.2015**

Anregung: Aus forstlicher Sicht erheben wir gegen die o.a. Änderungen keine Einwände.

Die uns zur Verfügung gestellten Planunterlagen senden wir zu unserer Entlastung zurück. Der Allgemeine Hannoversche Klosterfonds, vertreten durch den Klosterkammerforstbetrieb bietet für Kompensationsmaßnahmen die Nutzung des KFB-Ökokontos und die Nutzung weiterer Angebote für Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Waldes an.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen.

### **Landkreis Göttingen, 4.3.2015**

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4(1) BauGB nimmt der Landkreis Göttingen als benachbarter Träger der Regionalplanung wie folgt Stellung:

Anregung Regionalplanung: Bei der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes mit Backshop und Fleischerei in Kombination mit einem Drogeriemarkt (insgesamt ca. 1.630 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt i.S. § 11 (3) BauNVO, welches den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen darf.

Der Standort befindet sich am grundzentralen Standort Lindau, in äußerster südöstlicher Randlage, direkt an der B 247, so dass die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes nur für einen geringen Teil der Einwohner gegeben sein dürfte (= Kfz orientierter Standort).

Aufgrund der Festlegungen des LROP 2008 zu den Regelungen für den großflächigen Einzelhandel ist im Hinblick auf den beantragten Standort insbesondere Ziel 2.3 03 Satz 6 zu hinterfragen, wonach neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein (Integrationsgebot).

Da in einem vergleichbaren Fall im Landkreis Göttingen ein auf den Kfz- Verkehr ausgerichteter Standort, ebenfalls an einer Bundesstrasse und in Randlage des Siedlungsgebietes befindlich, als nicht dem Integrationsgebot entsprechend bewertet wurde, geht der Landkreis Göttingen davon aus, dass auch diese Randlage nicht dem Integrationsgebot der landesplanerischen Zielsetzung entspricht.

Ebenso kann nicht nachvollzogen werden, ob durch das Vorhaben wesentliche Versorgungsfunktionen des benachbarten Grundzentrums Gieboldehausen beeinträchtigt werden (das auf S. 6 der Begründung zur FNP Änderung angekündigte Gutachten der CIMA, mit dem die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens belegt werden soll, war den Unterlagen leider nicht beigelegt).

Um unerwünschte und gegenläufige Entwicklungen und Beeinträchtigungen der benachbarten Grundzentren zu vermeiden und vor allem um eine einheitliche Praxis bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten zu gewährleisten, sollte der Standort erneut auf seine Verträglichkeit hin überprüft werden. Die Aussage, dass der vorgesehene Standort „zwar am Rand des zentralen Siedlungsgebietes liegt<sup>1</sup>, aber innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt“ ist kein ausreichendes Indiz für einen integrierten Standort (s. S. 6 Begründung zum FNP).

Eine Durchschrift dieser Stellungnahme erhält die untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Northeim.

<sup>1</sup> Entgegen dieser Aussage sind im rechtsgültigen RROP 2006 des Landkreises Northeim diesbezüglich keine zentralen Siedlungsgebiete abgegrenzt;

Abwägung: Das CIMA-Gutachten wird zur öffentlichen Auslegung nachgereicht. Die Aussage, dass der vorgesehene Standort am Rand des zentralen Siedlungsgebietes liegt, bedeutet nicht, dass das zentrale Siedlungsgebiet im Regionalen Raumordnungsprogramm definiert worden wäre.

In der Zwischenzeit hat die Gemeinde durch die CIMA ein Einzelhandelskonzept für die gesamte Gemeinde Katlenburg-Lindau erarbeiten lassen. In diesem Konzept wird der vorgesehene Standort als zentraler Nahversorgungsbereich und Nahversorgungszentrum benannt und begründet. Das Konzept wurde in Zusammenarbeit mit dem Landkreis und der Industrie- und Handelskammer (IHK) erarbeitet.

### **Landkreis Northeim, 9.4.2015**

Anregung Raumordnung: Im Sondergebiet „Nahversorgungsmarkt“ soll die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes ermöglicht werden. Es ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarkts (1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), eines Drogeriemarktes (500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), einer Bäckerei und Metzgerei geplant, insgesamt also eine Verkaufsfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO, das den Zielen der Landesraumordnung gemäß Landesraumordnungsprogramm (LROP) nicht widersprechen darf.

Das Integrationsgebot (LROP 2012: Ziel 2.3 03 Satz 6) kann nur erfüllt werden, wenn sich das Vorhaben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet. Dies ist weder planerisch noch faktisch der Fall.

Um eine Genehmigungsfähigkeit zu erreichen, müsste der Nachweis einer reinen Nahversorgung erbracht werden. Dieser Nachweis fehlt im vorliegenden Gutachten der CIMA („Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarkts und Drogeriemarktes in Katlenburg-Lindau“ vom 23.01.2015). Die These, es handle sich um ein Vorhaben mit reiner Nahversorgungsausrichtung (Seite 33), reicht nicht aus.

Sofern der Nachweis der reinen Nahversorgung im Sinne des LROP nicht erbracht werden kann, widerspricht das Vorhaben den Zielen der Landesplanung.

Abwägung: In der Zwischenzeit hat die Gemeinde durch die CIMA ein Einzelhandelskonzept für die gesamte Gemeinde Katlenburg-Lindau erarbeiten lassen. In diesem Konzept wird der vorgesehene Standort als zentraler Nahversorgungsbereich und Nahversorgungszentrum benannt und begründet. Das Konzept wurde in Zusammenarbeit mit dem Landkreis und der Industrie- und Handelskammer (IHK) erarbeitet.

Anregung Bauplanung: Die textliche Festsetzung 5 und der 2. Satz der textlichen Festsetzung 4 sind offenbar identisch. Eine der beiden Festsetzungen sollte gestrichen werden.

Abwägung: Das ist richtig und zu beachten.

Anregung Bodendenkmalpflege: Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Konkrete archäologische Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Vorsorglich weise ich aber darauf hin, dass aufgrund der siedlungsgünstigen topographischen Situation archäologische Bodenfunde auftreten können.

Sollten bei der Baumaßnahme archäologische Funde und Befunde gemäß § 3 Abs. 4 NDSchG zutage treten, so ist die Fundstelle bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes bzw. der Befunde zu schützen (Anzeigepflicht § 14 Abs. 1 und 2 NDSchG).

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen und ist durch den Bauherrn zu gegebener Zeit zu berücksichtigen.

Anregung Brandschutz: Im Zuge der Erschließung des Sondergebietes ist auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Hierbei sind das DVGW Arbeitsblatt W 405 (Fassung Februar 2008) und das Arbeitsblatt W 331 (Fassung Januar 2006) sowie der § 41 NBauO zu beachten.

Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 96 m<sup>3</sup>/h und muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Die Sicherstellung kann durch ein ausreichend zu bemessendes Ringleitungsnetz, erforderlichenfalls z. B. durch den zusätzlichen Bau von unterirdischen Löschwasserbehältern erreicht werden. In das Leitungsnetz sind in Abständen von 100-120 m genormte Überflurhydranten einzubauen. Der Einbau von Hydranten bedarf der Abstimmung mit der Feuerwehr (Gemeindebrandmeister).

Die Entfernung von einem Baugrundstück zur letzten Löschwasserentnahmestelle darf 100 m Schlauchlänge nicht überschreiten.

Abwägung: Dies ist bei der Ausbauplanung zu berücksichtigen.

Anregung Wasserwirtschaft:

Anregung Oberirdische Gewässer / Hochwasser: Für das SG Oberirdische Gewässer / Hochwasser werden grundsätzlich keine Bedenken geltend gemacht. Für eine im Zufahrtsbereich ggf. erforderliche Grabenverrohrung ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 57 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Auskunft erteilt Herr Lehmann-Danzinger, Tel. 05551-708-191.

Hinweis auf mögliche Hochwasserschäden:

Das Vorhaben befindet sich außerhalb des vorläufig gesicherten als auch des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Rhume. Es wird darauf hingewiesen, dass noch seltenere Hochwasserereignisse, als das der Bemessung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes zugrundeliegende 100 jährige Ereignis, Überschwemmungen im Vorhabengebiet verursachen können.

Abwägung: Das wird beachtet bzw. zur Kenntnis genommen.

Anregung Grundwasser: Das Plangebiet liegt nicht in einem Wassereinzugsgebiet oder einem Wasserschutzgebiet einer öffentlichen Trinkwasser-Gewinnungsanlage. Aus Sicht des Trinkwasserschutzes bestehen daher keine Bedenken.

Abwägung: Das wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Anregung Abwasser: Die Entsorgung des Baugebietes kann lt. Begründung zum Bebauungsplan sichergestellt werden. Konkrete Regelungen werden im Plan nicht festgesetzt. Eine Erschließung in Bezug auf die Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der Bauleitplanung für das Vorhabengebiet nicht geschaffen. Der oder die Betreiber des Nahversorgungsmarktes haben dies nachträglich eigenverantwortlich im Rahmen der Bauvorhaben sicherzustellen. Die Untere Wasserbehörde weist in diesem Zusammenhang auf Folgendes hin:

Die Schmutzwasserentsorgung ist über den Anschluss an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation sicherzustellen.

Regenwasser von befestigten Oberflächen ist nach Möglichkeit ortsnah zu versickern. Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind die technischen Regeln der DWA A 138 i.V.m. DWA M 153 zu beachten. Dabei ist zu überprüfen, ob ggf. eine Vorbehandlung erforderlich ist. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist bodengutachterlich nachzuweisen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann das Regenwasser auch in oberirdische Gewässer eingeleitet werden, wenn eine Abflussverschärfung für das Gewässer durch eine geeignete Rückhaltung vermieden wird. Die Rückhaltung ist nach den Vorgaben im DWA A 117 zu bemessen. Flächen für die Regenwasserrückhaltung, z. B. in Regenrückhaltebecken, sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Unterirdische Regenwasserzisternen, wie lt. Begründung vorgesehen, müssen zur Vorhaltung des Rückhaltevolumens mittels Pumpe entleert werden. Die Handlungsempfehlungen in Bezug auf die qualitative und quantitative Belastung des Gewässers im DWA M 153 sind zu beachten, auch hier ist ggf. eine Vorbehandlung vorzusehen.

Für die Regenwasserentsorgung ist eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde gemäß § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Auskunft erteilt Frau Dederichs, Tel. 05551-708-141.

Abwägung: Dies ist so durch den Bauherrn zu berücksichtigen.

Anregung Naturschutz: Alle im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen sind vom Vorhabenträger entsprechend durchzuführen. Darüber hinaus aber sollen diese spätestens nach zwei Vegetationsperioden nach Rechtskraft dieses B-Plans vollständig umgesetzt sein. Hierzu bedarf es einer Festsetzung auch hinsichtlich der gebotenen Überprüfung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde unter Teilnahme der Gemeinde Katlenburg-Lindau und der Naturschutzbehörde mit einem zeitlichen Vorlauf der Einladung! Anzeige durch den Vorhabenträger von mindestens drei Wochen.

Sofern diese Festsetzung nicht im B-Plan erfolgt, wird empfohlen, dass die Gemeinde diese Bedingung in den Städtebaulichen Vertrag mit übernimmt bzw. die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren entsprechende Nebenbestimmungen aufnimmt.

Für die externe Ausgleichsmaßnahme gilt ergänzend zum Erfordernis einer entsprechend verbindlichen Nebenbestimmung die Pflicht zur Eintragung einer Baulast mit der Zweckbestimmung „ökologische Entwicklung des Grundstücks hin zu einer so genannten Streuobstwiese mit heimischen Obstbaumhochstämmen und standortangepasster Gras- und Wildblumeneinsaat“. Die Eintragung einer Baulast hat der Vorhabenträger oder der Grundstückseigentümer bei der hierfür zuständigen Bauaufsichtsbehörde Landkreis Northeim zu beantragen.

Abwägung: Im Bebauungsplan ist die Durchführung der internen Kompensation textlich festgesetzt. Die externe Kompensation muss über einen städtebaulichen Vertrag vor Rechtskraft des Bebauungsplanes gesichert werden.

Hinweis: Im Literaturverzeichnis ist das (Hrsg.-) Datum für das RROP auf 2006 und dasjenige für den Landschaftsrahmenplan auf das Jahr 1988 zu korrigieren.

Abwägung: Dies wird so berücksichtigt.

Anregung Abfall und Bodenschutz: Zum oben genannten Vorhaben bestehen keine Bedenken, sofern die im vorläufigen Umweltbericht zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Katlenburg-Lindau und zum Bebauungsplan Nr. 23 „Nahversorgungsmarkt an den Ellern“ in Lindau aufgeführten Kriterien im Hinblick auf die Abfallerzeugung sowie den Umgang mit Boden beachtet werden.

Abwägung: Dies ist so vorgesehen.

### **Landvolk Northeim-Osterode Kreisbauernverband e.V., 6.3.2015**

Anregung: Zum vorgenannten Planungsobjekt möchten wir folgende Anregungen zur Kenntnis geben:

1. Die Einsehbarkeit der B 247 darf durch Bepflanzung von Büschen und Bäumen nicht behindert werden.
2. Der Fußweg an der südlichen Seite der B 247 sollte von der Straße „Pechhütten“ bis zum Einkaufsmarkt (ca. 100 m) verlängert werden.
3. Ab dem Feldweg „Im Alten Felde“ bis zum Ortsschild aus östlicher Richtung sollte die Geschwindigkeit der B 247 auf 70 km/h begrenzt werden (ca. 160 m).
4. Eine Linksabbiegespur für die Besucher des Nahversorgungsmarktes aus östlicher Richtung wäre von großem Vorteil.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Abwägung: Dies kann nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes so berücksichtigt werden.

**LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 19.3.2015**

Anregung: Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Abwägung: Hierbei handelt es sich um einen genormten Beitrag, der so zu jeder Planung vorgebracht wird, und aus dem nicht entnommen werden kann, dass die Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durch die Planung betroffen wären.

**Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Gandersheim, 24.3.2015**

Anregung: Aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht bestehen keine Bedenken, wenn die Planung des Radweges, wie in der Anlage dargestellt, berücksichtigt wird. Die Planung ist mit dem Investor des Nahversorgungsmarktes abgestimmt.

Die Zufahrt sollte so breit ausgebildet werden, dass Begegnungsverkehr möglich ist. Die Fahrgeometrie ist mit Schleppkurven nachzuweisen.

Abwägung: Dies kann zu gegebener Zeit so berücksichtigt werden.

**Gemeinde Bilshausen, 7.4.2015**

Anregung: Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4(1) BauGB nimmt die Gemeinde Bilshausen als benachbarte Gemeinde wie folgt Stellung:

Bei der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes mit Backshop und Fleischerei in Kombination mit einem Drogeriemarktes (insgesamt ca. 1.630 qm Verkaufsfläche) handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt i. S. d. § 11(3) BauNVO, welches den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen darf.

Der Standort befindet sich in Lindau, in äußerster südöstlicher Randlage, direkt an der B 247, so dass die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes nur für einen geringen Teil der Einwohner gegeben sein dürfte, mithin ein Kfz orientierter Standort.

Das neue Einzelhandelsgroßprojekt liegt somit nicht innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen und entspricht somit nicht dem Integrationsgebot gem. LROP 2008.

Durch den bewusst gewählten Standort in äußerster südöstlicher Randlage in unmittelbarer Nähe der Nachbargemeinde Bilshausen ist davon auszugehen, dass gezielt nicht nur die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Gütern des allgemeinen täglichen Grundbedarfs sichergestellt werden soll, sondern auch die der direkt benachbarten Gemeinde Bilshausen. Das großflächige Einzelhandelsprojekt wird sich somit in der Nachbargemeinde Bilshausen mit 2.292 Einwohnern

- Stand 30.06.2014 - auf die innerörtliche Versorgungssituation, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wesentlich auswirken.

Das Vorhaben ist somit raumordnerisch nicht verträglich und wird die Versorgungsfunktionen der benachbarten Gemeinde Bilshausen und auch des benachbarten Grundzentrums Gieboldehausen wesentlich beeinträchtigen.

Das auf Seite 6 der Begründung zur FNP Änderung angekündigte Gutachten der CIMA, mit dem die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens belegt werden soll, war den Unterlagen leider nicht beigelegt.

Abwägung: Das Gutachten wird zur öffentlichen Auslegung beigelegt.

In der Zwischenzeit hat die Gemeinde durch die CIMA ein Einzelhandelskonzept für die gesamte Gemeinde Katlenburg-Lindau erarbeiten lassen. In diesem Konzept wird der vorgesehene Standort als zentraler Nahversorgungsbereich und Nahversorgungszentrum benannt und begründet. Das Konzept wurde in Zusammenarbeit mit dem Landkreis und der Industrie- und Handelskammer (IHK) erarbeitet. Die Belange der Nachbargemeinden werden in dem Konzept berücksichtigt.

**Anregungen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.**

#### **Anregungen gemäß § 3 (2) / 4 (2) BauGB**

#### **Anregungen der Träger öffentlicher Belange**

##### **Wulften am Harz, 16.9.2015**

Anregung: Zunächst vielen Dank für die Bereitstellung der Unterlagen für die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für die Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Nahversorgungsmarkt an den Ellern“ im Ortsteil Lindau. Die Gemeinde Wulften am Harz hat sich zwischenzeitlich intensiv mit den von Ihnen erarbeiteten Bauleitplanungen befasst und festgestellt, dass die Gemeinde Wulften am Harz doch erheblich von Ihren Planungen berührt wird. Aufgrund Beschlussfassung im Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wulften am Harz gebe ich daher folgende Stellungnahme zu den vorliegenden Planungen ab:

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau beabsichtigt im Ortsteil Lindau die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarkts oder alternativ eines Vollsortimenters. Dabei werden Verkaufsflächen von 1.000 m<sup>2</sup> bzw. 1.500 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Abwägung: Es soll ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200 qm Verkaufsfläche realisiert werden.

Anregung: Diese erheblichen Verkaufsflächen haben wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Wulften am Harz.

Wie Ihnen bekannt ist, wurde ein Netto Lebensmittel-Discountmarkt in der Ortsmitte der Gemeinde angesiedelt, um die Nahversorgung der Gemeinde Wulften am Harz sicherzustellen. Aufgrund der zentralörtlichen Lage kann dieser Markt aus allen Ortsbereichen in kurzer Entfernung erreicht werden, daneben kann er durch die direkte Lage an der L 523 auch von Pendlern genutzt werden.

Im Rahmen des als Anlage zur Bauleitplanung beigelegten „Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Drogeriemarktes in Katlenburg-Lindau“ der Firma CIMA führen Sie auch Untersuchungen hinsichtlich der ökonomischen Wirkungsprozesse an. Hinsichtlich der Marktsituation in der Gemeinde Wulften am Harz führen Sie aus, dass die Umverteilungsquote von knapp 11% knapp über dem „Abwägungsschwellenwert“ (10%) liegt, es aber aufgrund der Lage und Modernität des Objektes nicht von einer betriebswirtschaftlichen

Schädigung auszugehen ist. Sie schließen dabei nachteilige Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO aus.

Im Rahmen dieses Abwägungsprozesses beziehen Sie sich vor allem darauf, dass „nur“ 11% Umverteilungsquote in der Warengruppe Lebensmittel und Reformwaren errechnet worden sind. Hinsichtlich der Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren ermitteln Sie sogar einen Umverteilungswert von 17%, der sich nach Ihrer Interpretation aber maßgeblich relativiert, da diese Warengruppe ausschließlich als Randsortiment geführt wird.

Grundsätzlich ist aus Sicht der Gemeinde Wulften am Harz festzustellen, dass die Umverteilungsquote sowohl für die Warengruppe Lebensmittel und Reformwaren als auch für Drogerie- und Parfümeriewaren über dem sogenannten Abwägungsschwellenwert liegt. Dabei ist Ihrerseits nicht genügend auf die vorliegende Einzelfallsituation hinsichtlich der lokalen Gegebenheiten und deren Stabilität eingegangen worden. Nach meiner Ansicht ist es nicht ausreichend festzustellen, dass nur aufgrund der Modernität des bestehenden Netto-Marktes eine betriebswirtschaftliche Schädigung des Standortes Wulften am Harz ausgeschlossen werden kann. Konkrete Aussagen zur Nähe des geplanten Standortes (4,5 km) einschl. der Anfahrdauer (5 Min.) sowie die dazugehörige Abwägung fehlen komplett.

Gerade durch die Ansiedlung mitten in der Ortslage ist der Netto Lebensmittel-Discountmarkt in der Gemeinde Wulften am Harz ein klassischer Nahversorger. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Umsatzeinbrüche in der von Ihnen dargestellten Höhe in der Praxis dazu führen können, dass Standorte geschlossen werden. Gerade durch die in Lindau geplante Größe des Nahversorgungsmarktes sowie die Verbindung mit einem Drogeriemarkt kann dazu führen, dass aufgrund der Attraktivität des geplanten Standortes Umlenkungsprozesse eingeleitet werden. Hiermit ist jedoch der Gemeinde Wulften am Harz nicht geholfen, die durch mutige Entscheidungen es erst seit kurzem geschafft hat, die Nahversorgung für Ihre Einwohner wieder sicherzustellen.

Gerade auch unter dem Gesichtspunkt der demographischen Entwicklung unserer Region sollte es das Ziel aller regionalen Akteure sein, eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Ein Verdrängungswettbewerb, der durch den geplanten Nahversorgungsmarkt in Lindau entstehen wird, kann dabei nicht hilfreich sein.

Die Gemeinde Wulften am Harz kommt daher aus den o.a. nachvollziehbaren Gründen (Überschreitung des Abwägungsschwellenwertes) zu dem Schluss, dass die etablierte Nahversorgung in der Gemeinde Wulften am Harz durch den geplanten Nahversorgungsmarkt in Lindau maximal gefährdet ist und: stimmt daher dem Projekt im Zuge der öffentlichen Beteiligung nach BauGB nicht zu. Eine Durchschrift dieses Schreibens erhält der Landkreis Osterode am Harz.

Abwägung: Die CIMA hat die Lage- und Erreichbarkeitsseitigen Aspekte des Planvorhabens sowie dessen Attraktivität für die Wulftener Nachfrage explizit berücksichtigt. Diese Sachverhalte wurden unter Einbeziehung der konkreten untersuchungsrelevanten Angebotssituation in Wulften im Rahmen der Ermittlung der Umsatzumverlagerung berücksichtigt. Im Ergebnis resultiert für die Gemeinde Wulften bezogen auf alle einbezogenen Umlandstandorte aus Sicht der CIMA im Vergleich die höchste Umsatzumverlagerungsquote im Bereich Lebensmittel und Reformwaren. Die ermittelten Umverteilungsquoten im Segment Lebensmittel und Reformwaren (Variante 1 mit Lebensmitteldiscountmarkt: rd. 11 %; Variante 2 - mit reduzierter Verkaufsfläche auf 1.200 qm / Vollsortimenter: rd. knapp 10 %) liegen knapp über dem sogenannten Abwägungsschwellenwert von 10 % aber weit unter dem sogenannten ‚Hindernisschwellenwert‘. Die Werte für Drogerie- und Parfümeriewaren rangieren gemäß obigen Varianten um rd. 17 % bzw. rd. 14 %. Dies relativiert sich allerdings maßgeblich, beachtet man, dass Drogerie- und Parfümeriewaren im Untersuchungsgebiet ausschließlich als Randsortiment geführt werden.

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird - allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment - ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.<sup>1</sup> Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen.

Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.<sup>2</sup>

In Abwägung aller Faktoren, hierzu zählen u.a. auch die moderne Objektsituation und die gute verkehrliche Lage des Hauptanbieters Netto - diese erlaubt eine gute Ansprache von Pendlern sowie u.a. der benachbarten Kommune Hattorf am Harz und des Osteroder Ortsteils Schwiegershausen -, kommt die cima zu dem Ergebnis, dass nicht von einer substanziellen betriebswirtschaftlichen Schädigung des Netto Marktes auszugehen ist (und erst recht nicht von einer „maximalen Gefährdung“). Insgesamt betrachtet können nachteilige Auswirkungen des Planvorhabens im Sinne des § 11 (3) BauNVO auf die Sicherung der verbrauchernahen Nahversorgung in Wulften ausgeschlossen werden.

<sup>1</sup> OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

<sup>2</sup> vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.

#### **IHK Hannover, 10.9.2015**

Anregung: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 9. April 2015 und ergänzen wie folgt: mit der zwischenzeitlich erfolgten Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Katlenburg-Lindau vom 10. August 2015 wird der Planstandort „An den Ellern“ als „Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lindau (in Planung)“ ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund und der weitgehend fehlenden Nahversorgung im Grundzentrum Lindau ist für uns die Planung nachvollziehbar.

Wir weisen aber darauf hin, dass aus unserer Sicht mit den jetzt geplanten 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) - im Beteiligungsverfahren waren nur 1.000 m<sup>2</sup> VK geplant - eine Obergrenze erreicht ist, bei der die Nahversorgungsfunktion des Vorhabens noch im Vordergrund steht. Hierzu hatten wir bereits in unserer Stellungnahme vom 9. April 2015 darauf hingewiesen, dass die Angaben zur Flächenproduktivität sehr defensiv angesetzt sind.

Abwägung: Das wird so zur Kenntnis genommen.

#### **Landkreis Göttingen, 16.9.2015**

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4(2) BauGB nimmt der Landkreis Göttingen als benachbarter Träger der Regionalplanung wie folgt Stellung:

Anregung Regionalplanung: Durch die Neuerrichtung einer großflächigen Einzelhandelsagglomeration am Ortsrand von Lindau, können trotz vorgelegtem Verträglichkeitsgutachten von der CIMA negative Auswirkungen auf das Gebiet des Landkreises Göttingen nicht ausgeschlossen werden.

Das Verträglichkeitsgutachten trifft hinsichtlich der zugrunde zu legenden Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung Aussagen, die nicht nachvollziehbar und die dementsprechend von hier aus kritisch zu bewerten und zu hinterfragen sind.

Begründung: Den rechtsgültigen Zielen des LROP's Niedersachsen 2008 entsprechend müssen Einzelhandelsgroßprojekte hinsichtlich des Umfangs ihrer Verkaufsfläche und des Warensortiments so konzipiert werden, dass sie der jeweiligen zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich entsprechen (Kongruenzgebot).

Sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot).

Darüber hinaus wird durch die in Aufstellung befindlichen Ziele des LROP's 2014 (Entwurf) weiter konkretisiert, dass sich „der Umfang neuer Flächen für den Einzelhandel aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur bestimmt. Der Verflechtungsbereich eines Grundzentrums ist das jeweilige Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet“

Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot<sup>1</sup> besteht, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandels-großprojektes den zentralörtlichen (Teil-)Verflechtungsbereich der Ansiedlungsgemeinde (hier: Lindau) wesentlich überschreitet. Eine eindeutige Verletzung liegt vor, wenn > 30 % des Umsatzes mit Kunden erwirtschaftet werden, die ihren Wohnsitz außerhalb des Verflechtungsbereiches haben.

<sup>1</sup> Dem Kongruenzgebot wurde am 16.03.2012 vom OVG Lüneburg die Zielqualität abgesprochen, sodass das Kongruenzgebot seither als Grundsatz zu berücksichtigen ist.

Auf das geplante Vorhaben bezogen bedeutet dies, dass sich der Einzugsbereich nicht wesentlich über den zugrunde zu legende Verflechtungsbereich der Gemeinde Katlenburg-Lindau (insgesamt gesehen 7 Ortsteile mit insgesamt 7.225 Einwohnern) hinausgehen darf.

Laut Seite 14 des Verträglichkeitsgutachtens speist das Vorhaben seinen Umsatz im Wesentlichen (nämlich zu 56%) jedoch aus dem sog. Kern-Umland-Einzugsgebiet, welches angegeben wird mit den Orten Bilshausen, Wulften, Bodensee, Gieboldehausen und Krebeck und deren Einwohner (insgesamt 9.460) nicht zum Verflechtungsbereich der Gemeinde Katlenburg-Lindau gehören.

Neben den Auswirkungen auf die eigene, innergemeindliche Zentrenstruktur des grundzentralen Standortes Katlenburg (hier werden insgesamt 45,2 % Umsatzverlagerungen prognostiziert) ist dem CIMA Gutachten (S. 29) auch zu entnehmen, dass es im Bereich des Grundzentrums Gieboldehausen (hierzu gehören Bilshausen, Bodensee, Renshausen und Gieboldehausen) in der Summe zu einer Umverteilung des Umsatzes von 19,4 % kommt.

Da fälschlicherweise der OT Krebeck dem Grundzentrum Ebergötzen zugeordnet wurde, Krebeck aber ebenfalls zum Verflechtungsbereich des Grundzentrums Gieboldehausen gehört, dürfte die Umsatzumverteilung aus dem Grundzentrum Gieboldehausen noch höher liegen (>20 %).

Im CIMA Gutachten selbst wird ausgeführt, dass bei einer Kaufkraftumlenkung von ca. 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Warum dann im Weiteren die errechneten Verdrängungsumsätze scheinbar wiederum unschädlich sind bzw. sich als „relativierend“ darstellen, lässt sich aus den Aussagen des Gutachtens von hier aus nicht ableiten.

Die Begründung, dass Drogerie- und Parfümeriewaren im Untersuchungsgebiet ausschließlich als Randsortimente geführt werden und es im Untersuchungsgebiet (noch) keinen agierenden Drogeriemarkt gibt, rechtfertigt jedenfalls nicht, die raumordnerisch zugrunde zu legenden Verflechtungsbereiche der einzelnen Grundzentren außer Acht zu lassen.

Abwägung zum Kongruenzgebot: Bezüglich der Umsatzherkunft verwechselt hier der Landkreis Göttingen zwei Sachverhalte. Das Vorhaben speist nicht „seinen Umsatz im Wesentlichen (nämlich zu 56%) jedoch aus dem sog. Kern-Umland-Einzugsgebiet“. Richtig ist, dass bezogen auf das Einzugsgebiet des Planvorhabens rd. 56 % des Nachfragevolumens bzw. der Einwohnerplattform außerhalb Katlenburg-Lindaus im Kern-Umland-Einzugsgebiet situiert ist.<sup>3</sup> Dabei ist aber festzuhalten, dass das Vorhaben in Katlenburg-Lindau plausibler Weise eine intensivere

Nachfrageansprache als im Kern-Umland-Einzugsgebiet realisieren kann, so dass sich entsprechend der Analyse der cima folgendes Bild ermittelt (vgl. auch Kap. 7.2.1 ‚Kongruenzgebot‘, S. 43 ff., in der cima-Verträglichkeitsanalyse):

„Das Vorhaben realisiert im Segment Lebensmittel und Reformwaren in der Variante 1 rd. 72 % (...) und in der verkaufsflächenseitig reduzierten Variante 2 rd. 71 % des Umsatzes aus Katlenburg-Lindauer Nachfrage. Für Drogerie- und Parfümeriewaren ermitteln sich diesbezüglich Werte von knapp 58 % (Variante 1) bzw. rd. 57 % (Variante (...) 2 reduziert).

In der Gesamtschau widerspricht das Vorhaben gemäß Einschätzung der CIMA hinsichtlich der Varianten 1 sowie 2 reduziert nicht der Intention des Kongruenzgebotes.

Die cima weist an dieser Stelle ebenfalls darauf hin, dass dem Kongruenzgebot in der derzeit gültigen Fassung des LROP (2012) seitens der Rechtsprechung der Zielcharakter abgesprochen wurde. D, h. unter den derzeitigen Rahmenbedingungen stellt das Kongruenzgebot „nur“ einen Grundsatz der Raumordnung dar und steht damit der Abwägung offen.

Diesbezüglich äußert sich der Landkreis Northeim (Schreiben des LK vom 22.9.2015 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) wie folgt: „Das Kongruenzgebot (Grundsatz des LROP) wird nicht erfüllt. Dieser Grundsatz unterliegt der Abwägung und wird im Hinblick auf das Ziel der Versorgungssicherung der Bevölkerung im Grundzentrum zurückgestellt.“

<sup>3</sup> Von der Gemeinde Krebeck zählt nur der Ortsteil Renshausen zum Kern-Umland-EZG. Die Ausdehnung des Einzugsgebietes erklärt sich aus dem Tatbestand des Kopplungsstandortes aus einem Lebensmittelmarkt und einem Drogeriemarkt und der Tatsache, dass derzeit die nächstgelegenen Drogeriemärkte erst in Northeim, Nörten-Hardenberg, Osterode/Harz; Herzberg/Harz, Göttingen und Duderstadt agieren.

Abwägung zum Beeinträchtigungsverbot: Hier verwechselt der Landkreis Göttingen die Umsatzherkunft mit der Umverteilungsquote, weshalb hier vorweg der Unterschied beispielhaft erläutert wird. Die Umsatzherkunft stellt dar, wie sich der Planvorhabenumsatz hinsichtlich der vom Wettbewerb zum Planvorhaben umverteilten absoluten „Umsatzstücke“ zusammensetzt. So wird bspw. von Wettbewerbsstandort X 1 Mio. € zum Vorhaben umverlagert. Bei einem Zielumsatz von 10 Mio. € p.a. für das Planvorhabens Y würde damit bezüglich der Umsatzherkunft 10 % durch die Umverlagerung vom Standort X zum Planvorhaben erklärt werden. Die Höhe der Umverteilungsquote für den Standort X - sie ist ja relevant, um das Ausmaß der Beeinträchtigung des Standortes X durch das Vorhaben einzuschätzen - ist aber nicht deckungsgleich mit diesen 10 % Umsatzherkunft. Die Umverteilungsquote ermittelt sich rechnerisch wie folgt: (Umverlagerungsumsatz vom Standort X in Mio. € p.a. / Ausgangsumsatz Standort X) \* 100. Bei einem Ausgangsumsatz für die Lage X von bspw. 100 Mio. ermittelt sich eine Umverteilungsquote von 1 %, bei einem Ausgangsumsatz von 20 Mio. eine Umverteilungsquote von 5 %.

Die cima ermittelt nur für die Gemeinden des Verflechtungsbereichs des Grundzentrums Gieboldehausen<sup>4</sup> Umverteilungsquoten, die in das Kern-Umland-Einzugsgebiet (Bilshausen, Gieboldehausen, Ortsteil Renshausen der Gemeinde Krebeck) oder das ergänzende Untersuchungsgebiet fallen (Krebeck als zweiter Ortsteil der Gemeinde Krebeck)<sup>5</sup>. Dabei wurde das äußerst geringe Angebot in der Gemeinde Bodensee zusammengefasst mit dem sehr geringen Wettbewerbsbesatz im OT Renshausen (zu Gemeinde Krebeck) betrachtet; beide liegen im Kern-Umland-EZG. Da im Ortsteil Krebeck (zu Gemeinde Krebeck) nur ein äußerst geringer Besatz vorliegt, wurde er zusammengefasst mit dem Angebot in der Gemeinde Ebergötzen betrachtet. Beide sind im ergänzenden Untersuchungsgebiet situiert. Ebergötzen gehört zur Samtgemeinde Radolfshausen. In Kapitel 5.7 (S. 22) des cima-Verträglichkeitsgutachtens wird fälschlich erwähnt, dass die Gemeinde Krebeck zur Samtgemeinde Radolfshausen gehört. An anderer Stelle (vgl. ebd., S. 19) wird allerdings korrekt darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Krebeck zur Samtgemeinde Gieboldehausen zählt. Hinsichtlich der wirkungsanalytischen Betrachtung spielt dieser redaktionelle Lapsus keine Rolle. Es erfolgt keine wirkungsanalytische Betrachtung für die

Samtgemeinde Gieboldehausen als Ganzes, da diverse ihrer Gemeinden weder in das Kern-Umland-EZG noch das ergänzende Untersuchungsgebiet fallen.

Für die quantitativ untersuchungsrelevanten Sortimente Lebensmittel und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren bietet sich für die beiden relevanten Planvorhabenvarianten bezüglich der Umsatzherkunft und der Umverteilungsquoten für die oben angeführten Lagebereiche folgendes Bild (vgl. auch S. 29 ff. - Abb. 19 und 20 sowie 24 und 25 - im cima- Verträglichkeitsgutachten).

| <b>Gemeinde Flecken Gieboldehausen</b>                                                      | <b>Umsatzherkunft</b> | <b>Umverteilungsquote</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Lebensmittel und Reformwaren - Variante 1 (mit LM-Discount mit 1.000 qm VKF)                | 17,1%                 | 3,4%                      |
| Drogerie- und Parfümeriewaren - Variante 1 (mit LM-Discount mit 1.000 qm VKF)               |                       | 14,4%                     |
| Lebensmittel und Reformwaren - Variante 2 reduziert (mit Vollsortimenter mit 1200 qm VKF)   | 18,9%                 | 4,2%                      |
| Drogerie- und Parfümeriewaren - Variante 2 reduziert (mit Vollsortimenter mit 1.200 qm VKF) |                       | 15,4%                     |

| <b>Gemeinde Bilshausen</b>                                                                  | <b>Umsatzherkunft</b> | <b>Umverteilungsquote</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Lebensmittel und Reformwaren - Variante 1 (mit LM-Discount mit 1.000 qm VKF)                | 2,1%                  | 7,1%                      |
| Drogerie- und Parfümeriewaren - Variante 1 (mit LM-Discount mit 1.000 qm VKF)               |                       | 14,8%                     |
| Lebensmittel und Reformwaren - Variante 2 reduziert (mit Vollsortimenter mit 1200 qm VKF)   | 2,3%                  | 8,4%                      |
| Drogerie- und Parfümeriewaren - Variante 2 reduziert (mit Vollsortimenter mit 1.200 qm VKF) |                       | 16,4%                     |

| <b>Gemeinde Bodensee und Ortsteil Renshausen der Gemeinde Krebeck</b>                       | <b>Umsatzherkunft</b> | <b>Umverteilungsquote</b>    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Lebensmittel und Reformwaren - Variante 1 (mit LM-Discount mit 1.000 qm VKF)                | 0,2%                  | 1,9%                         |
| Drogerie- und Parfümeriewaren - Variante 1 (mit LM-Discount mit 1.000 qm VKF)               |                       | Unterhalb der Nachweisgrenze |
| Lebensmittel und Reformwaren - Variante 2 reduziert (mit Vollsortimenter mit 1200 qm VKF)   | 0,2%                  | 4,2%                         |
| Drogerie- und Parfümeriewaren - Variante 2 reduziert (mit Vollsortimenter mit 1.200 qm VKF) |                       | Unterhalb der Nachweisgrenze |

| <b>Gemeinde Ebergötzen und Ortsteil Krebeck der Gemeinde Krebeck</b>                        | <b>Umsatzherkunft</b> | <b>Umverteilungsquote</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Lebensmittel und Reformwaren - Variante 1 (mit LM-Discount mit 1.000 qm VKF)                | 1,8%                  | 1,3%                      |
| Drogerie- und Parfümeriewaren - Variante 1 (mit LM-Discount mit 1.000 qm VKF)               |                       | 5,5%                      |
| Lebensmittel und Reformwaren - Variante 2 reduziert (mit Vollsortimenter mit 1200 qm VKF)   | 2,1%                  | 1,7%                      |
| Drogerie- und Parfümeriewaren - Variante 2 reduziert (mit Vollsortimenter mit 1.200 qm VKF) |                       | 6,5%                      |

Im Ergebnis ermitteln sich bei Lebensmitteln und Reformwaren Umverteilungsquoten von max. 8,4 % (Gemeinde Bilshausen, für Variante 2 reduziert) und max. 4,2 % (Flecken Gieboldehausen gesamt, für Variante 2 reduziert; für den ZVB Ortskern Gieboldehausen ergibt sich eine Umverteilungsquote von 5,4 %). Alle weiteren Umverteilungsquoten rangieren nochmals deutlich niedriger. Der Abwägungsschwellenwert von 10 % wird nicht annähernd erreicht (bzgl. der Auswirkungen auf die Gemeinde Bilshausen vergleiche auch Pkt. 5.2). Dabei ist anzumerken, dass der Flecken Gieboldehausen im Bereich Lebensmittelmärkte sehr gut aufgestellt ist.

Nachteilige Auswirkungen des Planvorhabens im Sinne des § 11(3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und die Sicherung der verbrauchernahen Nahversorgung können ausgeschlossen werden.

Für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ermittelt sich für den Flecken Gieboldehausen insgesamt für die Variante 2 reduziert eine Umverteilungsquote von 15,4 % (ZVB Ortskern Gieboldehausen 12,3 %) und für Bilshausen für die Variante 2 reduziert eine Quote von 16,4 %. Sie liegen im Bereich des Abwägungsschwellenwertes (10 - 20 %) aber unterhalb des Hindernisschwellenwertes.

Die Quoten relativieren sich allerdings maßgeblich, beachtet man, dass Drogerie- und Parfümeriewaren im Untersuchungsgebiet ausschließlich als Randsortiment geführt werden. Die gemeinsamen Umverteilungsquoten für Lebensmittel und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren nach Lagebereichen rangieren nur moderat über den Werten für Lebensmittel- und Reformwaren (vgl. auch S. 29 ff. - Abb. 19 und 20 sowie 24 und 25 - im cima- Verträglichkeitsgutachten), so dass sich in der Zusammenschau keine gegenüber den Aussagen zum Sortiment Lebensmittel und Reformwaren signifikant abweichenden wirkungsanalytischen Einschätzungen ergeben.

<sup>4</sup> Der Sitz der grundzentralen Funktion ist der Gemeinde Flecken Gieboldehausen zugeordnet.

<sup>5</sup> Daneben gehören die Gemeinden Bodensee, Obernfeld, Rhumspringe, Rollshausen, Rüdershausen, Wollbrandshausen und Wollershausen zu Samtgemeinde Gieboldehausen.

Anregung: Denn nicht nur das Kongruenzgebot wirkt hier als Maßstab, sondern in der Summe auch das Beeinträchtigungsverbot, dass dafür sorgen soll, dass die bestehenden zentralörtlichen Versorgungsbereiche und -Strukturen erhalten und gesichert werden.

Neben dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot ist auch das Integrationsgebot im vorliegenden Fall kritisch zu hinterfragen.

Der Standort befindet sich im Grundzentrum Lindau, in äußerster südöstlicher Randlage, direkt an der B 247, so dass die fußläufige Erreichbarkeit (700 m Radius) des Standortes offensichtlich nur für einen geringen Teil der Einwohner gegeben sein dürfte (s. Karte S. 9). Die gutachterliche Aussage, dass „erhebliche (Wohn-)Bereiche in den 700m Radius fallen“, ist schlichtweg nicht erkennbar und auch der für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens zugrunde zu legende Einzugsbereich zeigt, dass es sich nicht nur um eine wohnortbezogene Nahversorgung, sondern um einen eindeutig Kfz- orientierten, überörtlich wirksamen Standort handelt.

Wie in meiner Stellungnahme vom 04.03.2015 im Rahmen von § 4 (1) BauGB bereits vorgebracht, wurde in einem vergleichbaren Fall im Landkreis Göttingen ein auf den Kfz-Verkehr ausgerichteter Standort, ebenfalls an einer Bundesstrasse und in Randlage des Siedlungsgebietes befindlich (allerdings bereits mit einer vorhandenen ÖPNV-Haltestelle), als nicht dem Integrationsgebot entsprechend bewertet; der Landkreis Göttingen geht daher davon aus, dass auch diese Randlage nicht dem Integrationsgebot der landesplanerischen Zielsetzung 2.3 03 Satz 6 entspricht.

Das CIMA Gutachten trifft diesbezüglich selbst die kritische Aussage, dass sich „der Vorhabensstandort nicht in oder in unmittelbarer Nähe eines zentralen Versorgungsbereiches befindet, wie es für integrierte Standorte gem. Landesplanung/Raumordnung gefordert wird“ (s. S. 12) und dass „im Ergebnis das Integrationsgebot formal nicht vollständig erfüllt wird“ (s. S. 46).

Hilfsweise werden dann, um doch noch zu einem positiven Ergebnis bzgl. der Erfüllung des Integrationsgebotes zu kommen, Argumente angeführt, die den diesbezüglichen raumordnerischen Anforderungen jedoch nicht genügen.

Neben den irrelevanten Hinweisen zu den abrundenden Angebotssteinen Hundewaschanlage, Geldautomat, Café etc. sei hier beispielhaft auf die Aussage verwiesen, dass „es sich um einen siedlungsstrukturell teilentegrierten Standort innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes<sup>2</sup> und innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrthandelt“ (s. S.13, 46, 50).

<sup>2</sup> Nach hiesiger Kenntnis sind im rechtsgültigen RROP des Landkreises Northeim 2006 keine zentralen Siedlungsgebiete dargestellt.

Aus den beigegeführten Unterlagen ist weder erkennbar, dass Zentrale Siedlungsgebiete (i.S. LROP 2008 Ziffer 2.2 02) regionalplanerisch abgegrenzt vorliegen, noch stellt der Auszug aus dem rechtskräftigen FNP Siedlungs- bzw. Bauflächen dar, sondern weist im Gegenteil bisher eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Warum sich hieraus eine Teilintegration ergibt bzw. dem Integrationsgebot entsprochen wird, bleibt fraglich.

Aus den o.g. Gründen kann insgesamt gesehen nicht ausgeschlossen werden, dass sich das Vorhaben nach Art, Lage und Umfang nicht nur unwesentlich auch auf die Funktionsfähigkeit und die vorhandenen Versorgungsstrukturen im benachbarten Grundzentrum Gieboldehausen auswirken kann.

Um unerwünschte und gegenläufige Entwicklungen und Beeinträchtigungen der jeweils benachbarten Grundzentren jedoch zu vermeiden und auch um eine einheitliche Praxis bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten zu gewährleisten, sollte der Standort erneut auf seine Verträglichkeit hin überprüft werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass verschiedene Aussagen des Gutachtens von hier aus nicht nachvollziehbar sind.

Eine Durchschrift dieser Stellungnahme erhält die Untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Northeim sowie die Obere Landesplanungsbehörde, das Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig.

Abwägung zum Integrationsgebot: Der Landkreis Göttingen berücksichtigt in diesem Zusammenhang nicht das im Rahmen der Auslegung beigegeführte Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Katlenburg-Lindau (cima). Seine Erarbeitung wurde durch einen Arbeitskreis begleitet, an dem u.a. auch der Landkreis Northeim als Vertretung der Landesplanung sowie die IHK Hannover teilnahmen. Das Einzelhandelskonzept wurde im Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau im August dieses Jahres einstimmig beschlossen. Bei der Erarbeitung der cima-Verträglichkeitsanalyse lag das EHK (noch) nicht vor.

Im Einzelhandelskonzept Katlenburg-Lindau werden u.a. folgende hier relevante Aussagen getroffen:

Vor dem Hintergrund der sehr defizitären Nahversorgungslage in Lindau und im Lindauer Verflechtungsbereich sowie fehlender integrierter geeigneter Alternativflächen (Nachweis wurde geführt) für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wie auch eines solitären Drogeriemarktes in Lindau hat die Gemeinde im Planbereich des B-Plans 23 die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lindau (in Planung) beschlossen, damit das Grundzentrum Lindau seinem raumordnerischen Versorgungsauftrag nachkommen kann (Hinweis: in der Gemeinde Katlenburg-Lindau liegen zwei grundzentrale Standorte vor, einer im Ortsteil Katlenburg, einer im Ortsteil Lindau).

Die Ausweisung als Zentraler Versorgungsbereich in Planung ist möglich, da gemäß Rechtsprechung Zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als Zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein müssen, Sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein, was hier zutrifft.

Durch die geplanten arrondierenden Nutzungen - Café, Automaten für umfangreiche Finanzdienstleistungen, Hundewaschanlage sowie eine Büronutzung - entspricht das Vorhaben auch der Anforderung an Zentrale Versorgungsbereiche nach einem (hier nahversorgungsaffinen) Nutzungsmix, der über die reine Einzelhandelsfunktion hinausgeht. Eine fußläufige ÖPNV-Anbindung ist in ca. 500 Meter Laufdistanz gegeben. Laut Auskunft der Gemeinde Katlenburg-Lindau wird daneben die Einrichtung einer Bushaltestelle beim Vorhabenstandort verfolgt.

Das Vorhaben entspricht hiermit dem Integrationsgebot. Diese Position wird auch vom Landkreis Northeim geteilt, der sich wie folgt äußert: „Mit der Ausweisung des perspektivischen NVZ und der Selbstbindung der Gemeinde, die Entwicklung im Grundzentrum Lindau auf diesen Standort zu konzentrieren, wird das Integrationsgebot erfüllt“.

### **Landkreis Northeim, 22.9.2015**

Anregung Raumordnung: Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Northeim (RROP 2006) zwei Grundzentren: Katlenburg und Lindau. „In den Grundzentren sind von den Gemeinden zentrale Einrichtungen des täglichen Grundbedarfs bereitzustellen“ (RROP D 1.6 03). Das Grundzentrum Lindau erfüllt diese Versorgungsaufgabe mit derzeit 155 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Warengruppe Lebensmittel/Reformwaren nicht. Seit der Aufgabe des Penny-Marktes in Lindau hat der Ort keinen Lebensmittelmarkt.

Die Gemeinde hat sich mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Katlenburg-Lindau (Stand 10.08.2015) mit der Situation in der Gemeinde auseinandergesetzt. Das Einzelhandelskonzept wurde vom Gemeinderat einstimmig verabschiedet. Mit dem Ziel, in beiden grundzentralen Orten der Gemeinde die Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, sicherzustellen, hat die Gemeinde in beiden Orten je einen zentralen Versorgungsbereich (ZV) ausgewiesen: den ZV Ortskern Katlenburg und den geplanten ZV NVZ Lindau.

Nach der Analyse der Ortsmitte Lindau kann festgestellt werden, dass hier die Voraussetzungen für ein ZV zurzeit nicht und auch mittelfristig nicht erkennbar gegeben sind. Die Gemeinde macht nachvollziehbar deutlich, am geplanten Standort ein Nahversorgungszentrum (NVZ) entwickeln zu können. Es soll ein Lebensmittelmarkt, ein Drogeriemarkt, verschiedene Dienstleister und Büros angesiedelt werden. Die bestehende ÖPNV-Anbindung befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit ca. 500 m entfernt, soll aber durch Errichtung einer Bushaltestelle unmittelbar am NVZ optimiert werden. Das perspektivische Nahversorgungszentrum ist damit einem Grundzentrum dieser Größe angemessen und kann natürlich nicht mit einem ZV eines Mittelzentrums verglichen werden. Entscheidend für einen zentralen Versorgungsbereich ist die zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem Einzugsbereich, nicht die geographische Lage. Der Einzugsbereich besteht aus den Orten Lindau und Gillersheim.

Andere Potenzialflächen in Lindau sind mit dem Ergebnis, dass keine weiteren Flächen für die Ansiedlung durch einen Lebensmittelmarkt in Frage kommen, geprüft worden. Die Gemeinde konzentriert ihre Entwicklung des Einzelhandels und ist bestrebt, eine diffuse Verteilung von Einrichtungen zu vermeiden (Verabschiedung des Einzelhandelskonzeptes).

Die zulässige Verkaufsfläche muss für einen Discounter auf maximal 1.000 m<sup>2</sup>, für einen Vollsortimenter auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt werden, um eine Beeinträchtigung anderer Versorgungsstandorte über die Erheblichkeitsschwelle hinaus zu vermeiden. Erhebliche Beeinträchtigungen von bestehenden zentralen Versorgungszentren sind bei Einhaltung dieser Obergrenzen nicht zu erwarten (Verträglichkeitsgutachten, CIMA, Mai 2015). Der Penny-Markt im ZVB Katlenburg ist vergleichsweise stark von der Umsatzumverteilung betroffen, liegt jedoch in attraktiver, integrierter Lage und hat ausreichend Fläche für eine ggf. künftige Erweiterung, so dass hier kein Funktionsverlust des ZV durch Aufgabe des Frequenzbringers befürchtet wird.

Zusammenfassend wird das Vorhaben als raumordnerisch verträglich eingestuft. Die Versorgungssituation der örtlichen Bevölkerung wird sich verbessern, und der derzeit bestehende Kaufkraftabfluss wird eingedämmt. Durch das Vorhaben kann Lindau die Versorgungsfunktion eines Grundzentrums erfüllen.

Weiterhin werden folgende Ziele des LROP erfüllt:

Mit der Ausweisung des perspektivischen NVZ und der Selbstbindung der Gemeinde, die Entwicklung im Grundzentrum Lindau auf diesen Standort zu konzentrieren, wird das Integrationsgebot erfüllt.

Das Beeinträchtigungsverbot ist mit der Festsetzung der maximalen Verkaufsflächengröße erfüllt. Das Vorhaben liegt im Grundzentrum Lindau und schließt südlich, westlich und östlich an vorhandene Gebäude an (Konzentrationsgebot).

Das Kongruenzgebot (Grundsatz des LROP) wird nicht erfüllt. Dieser Grundsatz unterliegt der Abwägung und wird im Hinblick auf das Ziel der Versorgungssicherung der Bevölkerung im Grundzentrum zurückgestellt.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen. Die Verkaufsfläche wird im Bebauungsplan auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt. Darin ist ein Discounter mit 1.000 m<sup>2</sup> enthalten. Redaktionell kann die Begrenzung für den Discounter noch ausdrücklich erwähnt werden.

Anregung Brandschutz: Die Löschwasserversorgung muss gemäß den Arbeitsblättern W 405 und W 331 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) sichergestellt werden.

Abwägung: Das ist so zu beachten.

Anregung Abwasser: Bei der Verwendung von Regenwasserzisternen ist zu beachten, dass über eine gedrosselte Teilentleerung stets sicherzustellen ist, dass der erforderliche Rückhalteraum für Niederschlagsereignisse in der Zisterne vorhanden ist. Aus logistischen Gründen wird deshalb anheimgestellt für die geplante Nutzung eine zentrale Regenwasserrückhaltung, z.B. in Form von Muldenrigolen-Systemen, vorzusehen.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen und ist durch den Bauherrn zu beachten.

Anregung Abfall und Bodenschutz: Zum oben genannten Vorhaben bestehen keine Bedenken, sofern Nachfolgendes beachtet wird.

Im Zuge von Baumaßnahmen ist bei den Aushubarbeiten der Oberboden vom übrigen Boden zu separieren und einer hochwertigen Verwertung (z. B. Bodenverbesserung von verbesserungswürdigen Flächen; Abdecken für spätere Begrünung) zuzuführen (§ 202 BauGB).

Überschüssiger Boden, der kein Oberboden ist, ist einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen (z. B. als Baustoffverwertung). Der Grundsatz „Verwertung vor Beseitigung“ ist zu beachten (§ 7 Abs. 1 KrWG).

Das großflächige Einebnen von übrigbleibendem Bodenaushub auf den benachbarten Flächen des Antragstellers ist nur zulässig, wenn:

- Der Aushubboden unbelastet ist und die Anforderungen der Einbauklasse Z 0 gemäß LAGA M 20 vom 05.11.2004 erfüllt werden.
- Die Einbaumächtigkeit maximal 20 cm beträgt (DIN 19731).
- Alle weiteren Anforderungen der DIN 19731 erfüllt werden.

Der Nachweis der Einbauklasse Z 0 ist gegenüber dem Landkreis Northeim, untere Bodenschutzbehörde, zu erbringen, sofern eine Verunreinigung der überbauten Fläche aufgrund früherer bodenverunreinigender Nutzung angenommen werden muss.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen und ist durch den Bauherrn zu beachten.

Hinweise:

- Die Anforderungen der LAGA-Merkblätter Nr. 20 sind zu beachten.
- Bodenauffüllungen, z. B. auf landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind baugenehmigungspflichtig, wenn die Auffüllfläche > 300 m<sup>2</sup> beträgt.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen und ist durch den Bauherrn zu beachten.

**Landkreis Osterode am Harz, 18.9.2015**

Anregung Bildung, Wirtschaft und Regionalplanung: Die Gemeinde Katlenburg-Lindau beabsichtigt im Ortsteil Lindau die großflächige Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarkts oder alternativ eines Vollsortimenters. Dabei werden Verkaufsflächen von 1.000 m<sup>2</sup> bzw. 1.500 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Abwägung zur Vorhabendimensionierung: Es soll ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200 qm Verkaufsfläche realisiert werden.

Anregung: Grundzentrum der Samtgemeinde Hattorf am Harz ist die Gemeinde Hattorf am Harz mit ca. 4000 Einwohnern.

Eine gravierende Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen des Grundzentrums Hattorf am Harz ist durch die Planung in der Gemeinde Lindau voraussichtlich nicht zu erwarten.

Allerdings werden erhebliche Beeinträchtigungen der Nahversorgungsstrukturen der Gemeinde Wulften zu erwarten sein. Hier wurde kürzlich in vorbildlicher Weise in integrierter Lage in der Gemeinde Wulften am Harz mit ca. 1800 Einwohnern ein Netto- Discounter realisiert.

Wie Ihnen bekannt ist, wurde ein Netto Lebensmittel-Discountmarkt in der Ortsmitte der Gemeinde angesiedelt, um die Nahversorgung der Gemeinde Wulften am Harz sicherzustellen. Aufgrund der zentralörtlichen Lage kann dieser Markt aus allen Ortsbereichen in kurzer Entfernung erreicht werden, daneben kann er durch die direkte Lage an der L 523 auch von Pendlern genutzt werden. Ob dieser Markt im CIMA- Gutachten vom 18. Mai 2015 „Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes in Katlenburg-Lindau“ in der Bestandserfassung und in den absatzwirtschaftlichen Prognosen berücksichtigt wurde, ist nicht mit Sicherheit ersichtlich. Namentlich erwähnt wird er zumindest auf den Seiten 21/22 (Untersuchungsgebiet Hattorf am Harz) nicht, hingegen wird der deutlich entfernter gelegene „tegut“ in Schwiigershausen in der Erfassung aufgeführt.

Es ist nicht ausreichend festzustellen, dass nur aufgrund der dargestellten Modernität des bestehenden Netto-Marktes eine betriebswirtschaftliche Schädigung des Standortes Wulften am Harz ausgeschlossen werden kann, wie im o. g. CIMA- Gutachten angeführt.

Konkrete Aussagen zur Nähe des geplanten Standortes (4,5 km) einschl. der Anfahrsdauer (5 Min.) sowie die dazugehörige Abwägung fehlen aus Sicht der Regionalplanung vollständig.

Ohne an dieser Stelle auf die tatsächliche Erfüllung der Aufgaben eines Grundzentrums durch den Ortsteil Lindau eingehen zu wollen - diese Festlegung ist Aufgabe des Landkreises Northeim bei der Aufstellung seines Regionalen Raumordnungsprogramms - sei ein Hinweis auf den geplanten Standort des Nahversorgungsmarktes gestattet. Selbst das CIMA- Gutachten kommt zum Ergebnis, dass das Integrationsgebot „nicht vollständig erfüllt“ sei. „Der Vorhabenstandort befindet sich nicht in oder in unmittelbarer Nähe eines zentralen Versorgungsbereiches, wie es für integrierte Standorte gemäß Landesplanung / Raumordnung gefordert wird. Allerdings fallen erhebliche Bereiche in den 700 m Radius, der lt. Raumordnung (ArL Braunschweig) als maximaler fußläufiger (Wohngebiets-) Bezug angesprochen wird.“ Die Schlussfolgerung auf S. 48, es handele sich um einen siedlungsstrukturell teilintegrierten Standort innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes und innerhalb der geschlossenen Ortschaft, kann von der Regionalplanung nicht nachvollzogen werden. Der Vorhabensstandort ist ein klassischer nicht integrierter Standort

am Südrand der Gemeinde, der auf die Abschöpfung von Kunden aus Wulften am Harz bzw. insbesondere auch aus Bilshausen im Landkreis Göttingen abzielt.

Im Ergebnis gibt es seitens der Regionalplanung des Landkreises Osterode am Harz erhebliche Bedenken gegen die Planung.

Abwägung zur Einbeziehung des Nettomarktes in Wulften: Der Netto-Markt in Wulften wurde in die Bestandserfassung und Analyse vollumfänglich einbezogen.

Abwägung zur Beeinträchtigung: Vgl. hierzu die Ausführungen zu Anregungen der Gemeinde Wulften.

Abwägung zum Integrationsgebot: Vgl. hierzu die diesbezüglichen Ausführungen zur Stellungnahme des Landkreises Göttingen.

### **Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Northeim, 18.9.2015**

Anregung: Das örtliche Umfeld der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wird z. T. noch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Von der in dem angrenzenden Grundstück vorhandenen Tierhaltung des Betriebes Linnekuhl mit umfangreicher Rindviehhaltung dürften die üblichen Emissionen ausgehen, die sich auch an dem o. a. Grundstück bemerkbar machen können.

Zur Beurteilung der gegenseitigen Verträglichkeiten unterschiedlicher Nutzungsarten wäre hier die VDI-RL 3894 heranzuziehen, deren Methode zur Abstandsbestimmung sich aber vor allem auf Einzelanlagen beschränkt. Kumulierende Wirkungen von umliegenden Anlagen können nur bedingt berücksichtigt werden.

Nach Maßgabe der o. a. VDI-RL wäre hier also die immissionsschutzfachliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens im Rahmen einer Ausbreitungsberechnung zu prüfen.

Abwägung: In der Zwischenzeit wurde dieser Sachverhalt untersucht und daraufhin von der Landwirtschaftskammer folgende Stellungnahme abgegeben:

### **Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Northeim, Fachgruppe 3.12, Northeim, 2.12.2015**

Anregung: Am 23.10.2015 beauftragten Sie uns eine Geruchsprognose im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes zu erstellen. Hintergrund ist die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Nahversorgungsmarkt an den Ellern“. Die Ergebnisse der Berechnungen übersendeten wir Ihnen am 03.11.2015.

Am 24.11. fand ein vor-Ort-Termin auf dem landwirtschaftlichen Betrieb Linnekuhle statt. Hier wurden Planungsänderungen der Gemeinde sowie Änderungen bei der Tierhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes vorgestellt und besprochen.

Diese Änderungen können wie folgt beschrieben werden:

- Die jetzige Mistlagerung des Betriebes Linnekuhle wird um ca. 40 — 45 m in südöstliche Richtung verschoben. An dem neuem Standort befindet sich ein abgedeckeltes Güllelager. Die Lagestätte für Festmist wird auf dem Deckel neu errichtet.

- Die Kälberhaltung an dem jetzigen Standort wird aufgegeben. Östlich des Anbindestalles neben der Milchkammer befindet sich ein leerstehendes Gebäude in dem die Kälber untergebracht werden.

- In dem Gebiet des Bebauungsplanes sollen ein Discountmarkt, eine Bäckerei, eine Fleischerei und mehrere Büroräume entstehen. Die Lüftung aller Gebäude soll zentral erfolgen. Der Ansaugstutzen der Lüftung soll sich westlichen Bereich der Gebäudehülle errichtet werden.

Sonstige Eingabedaten, die die Emissionen bzw. Immissionen beeinflussen, sind gegenüber den Berechnungen vom 03.11.2015 nicht geändert worden.

Das Rechenlaufprotokoll, aus denen die Eingabeparameter entnommen werden können, befindet sich in der Anlage 2.

Die graphische Darstellung der Ergebnisse der Berechnung befindet sich in der Anlage 3, in Form einer Isoliniendarstellung und Anlage 4 als Zahlendarstellung.

Nach der geplanten Flächennutzungsplanung bzw. Bebauungsplanaufstellung der Gemeinde Katlenburg-Lindau soll der Bereich zukünftig als „Sondergebiet Nahversorgungsmarkt“ klassifiziert werden. Nach Tabelle 1 der GIRL können die zulässigen Immissionen eines „Sondergebiet Nahversorgungsmarkt“ u.E. mit denen eines Gewerbegebietes gleichgesetzt werden.

Tabelle 1: Immissionswerte (IW) für verschiedene Nutzungsgebiete

| Wohn-/Mischgebiet | Gewerbe-/Industriegebiet | Dorfgebiet |
|-------------------|--------------------------|------------|
| 0,10              | 0,15                     | 0,15       |

Wie der o.g. graphischen Darstellung in Anlage 1 oder 2 zu entnehmen ist, sind in dem geplanten Bereich, wo der Nahversorgungsmarkt entstehen soll, die Immissionswerte deutlich oberhalb von 0,15 bzw. 15 % der Geruchsstundenhäufigkeiten.

In dem Bereich, wo sich nach Auskunft der Gemeinde die Luftzufuhr für die zentrale Lüftung befindet, liegen die Werte unterhalb von 15 % der Geruchsstundenhäufigkeiten. Eine Zulässigkeit könnte somit gegeben sein.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Maßnahmen, die sich nicht in Festsetzungen des Bebauungsplanes niederschlagen können, werden schriftlich vereinbart bzw. müssen Gegenstand des zu erwartenden Bauantrages sein, so dass das Vorhaben hier verwirklicht werden kann.

#### **LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 7.9.2015**

Anregung: Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Abwägung: Hierbei handelt es sich um einen genormten Beitrag, der so zu jeder Planung vorgebracht wird, und aus dem nicht entnommen werden kann, dass die Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durch die Planung betroffen wären.

#### **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Bad Gandersheim, 21.9.2015**

Anregung: Meine Stellungnahme 2111/21101/02-17/2015 vom 24.03.2015 gilt weiterhin. Aus straßenbauverkehrlicher Sicht bestehen keine Bedenken, wenn die Planung des Radweges berücksichtigt wird. Die Planung ist mit dem Investor des Nahversorgungsmarktes abgestimmt. Die Zufahrt sollte so breit ausgebildet werden, dass Begegnungsverkehr möglich ist. Die Fahrgeometrie ist mit Schleppkurven nachzuweisen.

Nach Umsetzung des Bebauungsplanes bitte ich um Zusendung der Bestandsunterlagen, um die Planung des Radweges an den neuen Bestand anzupassen.

Abwägung: Dies kann zu gegebener Zeit so berücksichtigt werden.

### **Samtgemeinde Gieboldehausen, 23.9.2015**

Anregung: Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB nimmt die Samtgemeinde Gieboldehausen als benachbarte Gemeinde wie folgt Stellung:

Bei der geplanten Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes mit Backshop und Fleischerei in Kombination mit einem Drogeriemarkt (insgesamt ca. 1.830 qm Verkaufsfläche) handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt i. S. d. § 11 (3) BauNVO, welches den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen darf.

#### **Integrationsgebot**

Der Standort befindet sich in Lindau, in äußerster südöstlicher Randlage, direkt an der B 247, so dass die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes nur für einen geringen Teil der Einwohner gegeben sein dürfte (mithin ein „Kraftfahrzeug orientierter Standort“). In einem vergleichbaren Fall im Landkreis Göttingen wurde ein auf den Kfz-Verkehr ausgerichteter, ebenfalls an einer Bundesstraße und in Randlage des Siedlungsgebietes befindlicher Standort als nicht dem Integrationsgebot der landesplanerischen Zielsetzung bewertet. Die Ausführungen, dass der vorgesehene Standort „zwar am Rand des zentralen Siedlungsgebietes liegt, aber innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt“, ist kein ausreichendes Indiz für einen integrierten Standort (s. S. 6 Begründung zum FNP).

Das neue Einzelhandelsgroßprojekt liegt somit nicht innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen und entspricht mithin nicht dem Integrationsgebot gem. LROP 2008.

Anregung cima zum Integrationsgebot 4.1: Vgl. hierzu die diesbezüglichen Ausführungen zur Stellungnahme des Landkreises Göttingen.

Anregung Kongruenzgebot: Durch den vermutlich bewusst gewählten Standort in äußerster südöstlicher Randlage in unmittelbarer Nähe der Nachbargemeinde Bilshausen und dem Grundzentrum Gieboldehausen ist davon auszugehen, dass gezielt nicht nur die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Gütern des allgemeinen täglichen Grundbedarfs sichergestellt werden soll, sondern auch die der direkt benachbarten Gemeinde Bilshausen und des Grundzentrums Gieboldehausen. Das großflächige Einzelhandelsprojekt wird sich somit in der Nachbargemeinde Bilshausen mit rd. 2.300 Einwohnern auf die Innerörtliche Versorgungssituation, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gravierend auswirken und auch die Versorgungsfunktionen des benachbarten Grundzentrums Gieboldehausen beeinträchtigen.

Dieses wird auch im CIMA Gutachten festgestellt. Laut Seite 14 des Verträglichkeitsgutachtens speist das Vorhaben seinen Umsatz im Wesentlichen (nämlich 66%) aus dem sog. Kern-Umland-Einzugsgebiet, welches angegeben wird mit den Orten Bilshausen, Wulften, Bodensee, Gieboldehausen und Krebeck und deren Einwohner, die nicht zum Verflechtungsbereich der Gemeinde Katlenburg-Lindau gehören.

Aus dem CIMA Gutachten ist ferner zu entnehmen, dass es im Bereich des Grundzentrums Gieboldehausen in der Summe zu einer Umverteilung des Umsatzes von 19,4% kommt.

Da fälschlicherweise der OT Krebeck dem Grundzentrum Ebergötzen zugeordnet wurde, Krebeck aber ebenfalls zum Verflechtungsbereich des Grundzentrums Gieboldehausen gehört, dürfte die Umsatzverteilung aus dem Grundzentrum Gieboldehausen noch höher liegen (> 20 %). Die im CIMA Gutachten festgestellte Umsatzverteilung aus Wulften beinhaltet außerdem erhebliche Umsatzanteile aus Bilshausen, da sich Umsatzanteile des am 28.05.2012 abgebrannten Lebensmittelmarktes in Bilshausen auch nach Wulften verlagert haben.

Die Umsatzverteilung aus dem Grundzentrum Gieboldehausen liegt somit deutlich über 20 v.H. Im CIMA Gutachten selbst wird ausgeführt, dass bei einer Kaufkraftumlenkung von ca. 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Warum dann im Weiteren die errechnete Verdrängungsumsätze scheinbar wiederum unschädlich sind bzw. sich als „relativierend“ darstellen, lässt sich aus den Aussagen des Gutachtens von hier aus nicht ableiten. Die Begründung, dass Drogerie- und Parfümeriewaren im Untersuchungsgebiet ausschließlich als Randsortimente geführt werden und es im Untersuchungsgebiet (noch) keinen agierenden Drogeriemarkt gibt, rechtfertigt jedenfalls nicht, die raumordnerisch zugrunde zu legenden Verflechtungsbereiche der einzelnen Grundzentren außer Acht zu lassen. Anzu merken ist hierzu, dass konkret ein Drogeriemarkt in Gieboldehausen geplant und ein Bauantrag bereits gestellt ist.

#### **Beeinträchtigungsverbot**

Nicht nur das Kongruenzgebot wirkt hier als Maßstab, sondern in der Summe auch das Beeinträchtigungsverbot, dass dafür sorgen soll, dass die bestehenden zentralörtlichen Versorgungsbereiche und -Strukturen erhalten und gesichert werden.

Das Vorhaben ist somit raumordnerisch nicht verträglich und wird die Versorgungsfunktionen und Strukturen der benachbarten Gemeinde Bilshausen und auch des benachbarten Grundzentrums Gieboldehausen wesentlich beeinträchtigen,

Um unerwünschte und gegenläufige Entwicklungen und Beeinträchtigungen der benachbarten Grundzentren zu vermeiden und vor allem, um eine einheitliche Praxis bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten zu gewährleisten, sollte der Standort erneut auf seine Verträglichkeit und Standortlage hin überprüft werden.

Abwägung zum Kongruenzgebot: Zum Aspekt Kongruenzgebot vgl. hierzu die diesbezüglichen Ausführungen zur Stellungnahme des Landkreises Göttingen.

Abwägung zum Beeinträchtigungsverbot 4.2: Für die Teile der Samtgemeinde Gieboldehausen, die in das Umland-Kern-EZG (Flecken Gieboldehausen - hier Sitz der grundzentralen Funktion, Bilshausen, Ortsteil Renshausen der Gemeinde Krebeck) oder in das ergänzende Untersuchungsgebiet (Ortsteil Krebeck der Gemeinde Krebeck) des Vorhabens fallen, können nachteilige Auswirkungen des Planvorhabens im Sinne des § 11(3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und die Sicherung der verbrauchernahen Nahversorgung ausgeschlossen werden. Dies gilt explizit auch für die Gemeinde Flecken Gieboldehausen wie auch für den dortigen zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns Gieboldehausens.

Zu Auswirkungen des Vorhabens auf die Gemeinde Bilshausen wird Folgendes angemerkt:

- Die Standortwahl erfolgte vor dem Hintergrund mangelnder Alternativflächen im Grundzentrum Lindau (vgl. auch Pkt. 2.3).
- Die Erarbeitung der cima-Verträglichkeitsuntersuchung setzt entsprechend der anerkannter Standards seitens der Rechtsprechung sowie gemäß der üblichen und anerkannten fachgutachterlichen Standards auf dem untersuchungsrelevanten Wettbewerbsbesatz zum Zeitpunkt der Erstellung der Analyse auf.

#### **Gemeinde Bilshausen, 21.9.2015**

Anregung: Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB nimmt die Gemeinde Bilshausen als benachbarte Gemeinde wie folgt Stellung:

Bei der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes mit Backshop und Fleischerei in Kombination mit einem Drogeriemarkt (insgesamt ca. 1.830 qm Verkaufsfläche) handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt i. S. d. § 11 (3) BauNVO, welches den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen darf.

Der Standort befindet sich in Lindau, in äußerster südöstlicher Randlage, direkt an der B 247, so dass die fußläufig Erreichbarkeit des Standortes nur für einen geringen Teil der Einwohner gegeben sein dürfte, mithin ein Kfz orientierter Standort. Das neue Einzelhandelsgroßprojekt liegt somit nicht innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen und entspricht somit nicht dem Integrationsgebot gem. LROP 2008. #

Abwägung zum Integrationsgebot 5.1: Vgl. hierzu die diesbezüglichen Ausführungen zur Stellungnahme des Landkreises Göttingen.

Anregung: Durch den bewusst gewählten Standort in äußerster südöstlicher Randlage in unmittelbarer Nähe der Nachbargemeinde Bilshausen ist davon auszugehen, dass gezielt nicht nur die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Gütern des allgemeinen täglichen Grundbedarfs sichergestellt werden soll, sondern auch die der direkt benachbarten Gemeinde Bilshausen. Das großflächige Einzelhandelsprojekt wird sich somit in der Nachbargemeinde Bilshausen mit rd. 2.300 Einwohnern auf die innerörtliche Versorgungssituation, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wesentlich und nachhaltig auswirken.

Das Vorhaben ist somit raumordnerisch nicht verträglich und wird die Versorgungsfunktionen der benachbarten Gemeinde Bilshausen und auch des benachbarten Grundzentrums Gieboldehausen wesentlich beeinträchtigen.

So ist auch aus dem CIMA Gutachten zu entnehmen, dass es im Bereich des Grundzentrums Gieboldehausen in der Summe zu einer Umverteilung des Umsatzes von 19,4 %, mit der Gemeinde Krebeck, die fälschlicherweise dem Grundzentrum Ebergötzen zugeordnet wurde, sogar noch höher liegen dürfte (>20%).

Im CIMA Gutachten selbst wird ausgeführt, dass bei einer Kaufkraftumlenkung von ca. 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Für den in der Ortsmitte von Bilshausen ansässigen familiengeführten EDEKA-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 250 qm (zuzüglich 100 qm Getränkemarkt) ist der geplante Vorhabenstandort mit dem prognostizierten Umsatzverteilungseffekt allerdings existenzbedrohlich.

Auch würden die intensiven Bemühungen der Gemeinde wesentlich erschwert, das Nahversorgungsangebot durch Vergrößerung und Modernisierung des vorhandenen Lebensmittelmarktes bzw. einen neuen Lebensmittelmarkt als Ersatz für den am 28.05.2012 abgebrannten Lebensmittelmarkt (seinerzeit Verkaufsfläche bis zu 700 qm) am westlichen Ortsrand nachhaltig zu sichern.

Die im CIMA Gutachten festgestellte Umsatzverteilung aus Wulften und Gieboldehausen beinhaltet außerdem erhebliche Umsatzanteile aus Bilshausen, da bisherige Kunden des abgebrannten Lebensmittelmarktes auf die Märkte in beiden Orten ausgewichen sind. Eine Rückverteilung dieser Umsätze ist allerdings erforderlich, um auch in Bilshausen eine Investitionsbereitschaft bei Unternehmen von Lebensmittelmärkten zu erhalten.

Abwägung zum Kongruenzgebot 5.2: Zum Thema Kongruenzgebot vgl. die Ausführungen zur Stellungnahme des Landkreises Göttingen.

Abwägung zum Beeinträchtigungsverbot 5.2: Die Umverteilungsquoten wie auch die Umsatzherkunft bezogen auf die Gemeinde Bilshausen stellen sich wie folgt dar:

| Gemeinde Bilshausen                                                                         | Umsatzherkunft | Umverteilungsquote |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|
| Lebensmittel und Reformwaren - Variante 1 (mit LM-Discount mit 1.000 qm VKF)                | 2,1%           | 7,1%               |
| Drogerie- und Parfümeriewaren - Variante 1 (mit LM-Discount mit 1.000 qm VKF)               |                | 14,8%              |
| Lebensmittel und Reformwaren - Variante 2 reduziert (mit Vollsortimenter mit 1200 qm VKF)   | 2,3%           | 8,4%               |
| Drogerie- und Parfümeriewaren - Variante 2 reduziert (mit Vollsortimenter mit 1.200 qm VKF) |                | 16,4%              |

Im Ergebnis ermittelt sich für Bilshausen bei Lebensmitteln und Reformwaren eine Umverteilungsquote von max. 8,4 % (für Variante 2 reduziert). Der Abwägungsschwellenwert von 10 % wird nicht erreicht.

Die cima geht nicht von einer substanziellen Gefährdung des kleinen Edeka-Frischemarktes aus, der verkehrlich günstig sowie annähernd in der Ortsmitte situiert ist. Die Nachfrageplattform in Bilshausen ist voll tragfähig für diesen Anbieter, der sich am Markt platzieren kann, da er hinsichtlich des sogenannten Handtascheneinkaufs (der für diesen Anbieter maßgeblich ist) keiner Konkurrenz der Umlandgemeinden ausgesetzt ist.

Nachteilige Auswirkungen des Planvorhabens im Sinne des § 11 (3) BauNVO auf die Sicherung der verbrauchernahen Nahversorgung in Bilshausen können ausgeschlossen werden.

Für Bilshausen ermittelt sich für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren eine Umverteilungsquote von max. rd. 16 %. Sie liegt im Bereich des Abwägungsschwellenwertes (10 - 20 %) aber unterhalb des Hindernisschwellenwertes. Die Quote relativiert sich allerdings maßgeblich, beachtet man, dass Drogerie- und Parfümeriewaren in der Gemeinde Bilshausen ausschließlich als Randsortiment geführt werden. Die gemeinsame Umverteilungsquote für Lebensmittel und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren rangiert nur moderat über dem Werten für Lebensmittel- und Reformwaren (vgl. auch S. 29 ff. - Abb. 19 und 20 sowie 24 und 25 - im cima- Verträglichkeitsgutachten), so dass sich in der Zusammenschau keine gegenüber den Aussagen zum Sortiment Lebensmittel und Reformwaren signifikant abweichenden wirkungsanalytischen Einschätzungen ergeben. Dies gilt auch bezogen auf den kleinen Edeka-Frischemarkt.

Daneben wird auch hier Folgendes angemerkt:

-Die Standortwahl erfolgte vor dem Hintergrund mangelnder Alternativflächen im Grundzentrum Lindau (vgl. auch Pkt. 2.3).

Die Erarbeitung der cima-Verträglichkeitsuntersuchung setzt entsprechend der anerkannter Standards seitens der Rechtsprechung sowie gemäß der üblichen und anerkannten fachgutachterlichen Standards auf dem untersuchungsrelevanten Wettbewerbsbesatz zum Zeitpunkt der Erstellung der Analyse auf.

**Anregungen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.**

### **3. Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23 „Nahversorgungsmarkt an den Ellern“ wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde am 24.10.2013 gefasst.

Die Öffentliche Auslegung wurde vom 20.8.2015 bis einschließlich 21.9.2015 durchgeführt, nachdem sie am 11.8.2015 öffentlich bekanntgemacht worden war.

Das Ergebnis der Abwägungen der eingegangenen Anregungen wurde, wie unter 2 dieser Zusammenfassenden Erklärung dargestellt, beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 23 wurde vom Rat der Gemeinde am 22.12.2015 als Satzung beschlossen sowie am 22.7.2016 öffentlich bekanntgemacht und damit rechtsverbindlich.

Katlenburg, den 25.7.2016

Siegel

gez. Ahrens  
Bürgermeister