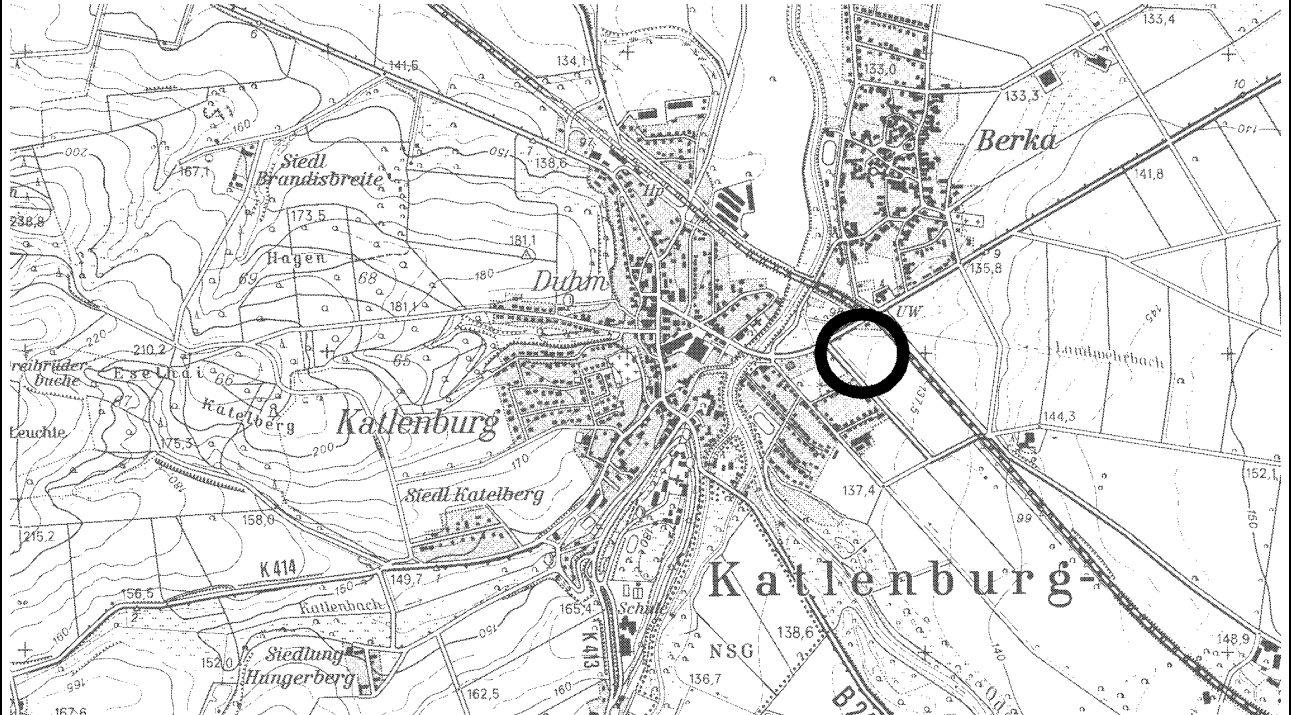


Übersichtskarte M.: 1 : 25.000



Projekt:

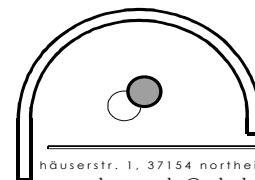
Gemeinde Katlenburg-Lindau

16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auftraggeber:

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

Betreuung:



planungsgruppe
lange puche gmbh

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

Northeim, den 14.03.2001

gez. Pehle
(Unterschrift)

Dokument:

Erläuterungsbericht

Projektstand:

Ausfertigung

Änderungsdienst

Aufgestellt / Geändert / Fertiggestellt			Geprüft			Freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
23.08.2000	C. Märker		24.08.2000	D. Puche		25.08.2000	D. Puche	
06.12.2000	D. Puche		06.12.2000	D. Puche		06.12.2000	D. Puche	
09.03.2001	D. Puche		09.03.2001	D. Puche		14.03.2001	D. Puche	
14.03.2001	C. Märker		14.03.2001	D. Puche	gez. Pehle	14.03.2001	D. Puche	gez. Pehle

371 Erläuterungsbericht 03 Deckblatt Ausfertigung.doc

Inhaltsverzeichnis

1.	VOBEMERKUNGEN	1
1.1	Rechtsgrundlage	1
1.2	Verfahrensgang	1
2.	PLANUNGSANLASS	1
3.	ALLGEMEINE ÜBERSICHT	2
3.1	Lage im Raum	2
3.2	Flächennutzungsplan	2
3.3	Beschreibung des Projektes	3
3.4	Übergeordnete Planungen und Programme	4
4.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
4.1	Raumordnungsverfahren zur Ortsumgebung Katlenburg-Lindau	5
4.2	Raumordnung und großflächiger Einzelhandel	5
4.2.1	Strukturelle Informationen zur Einzelhandelssituation	5
4.2.2	Vermutungsregelung	9
4.2.3	Auswirkungen nach der Art der Betriebe	9
4.2.4	Auswirkungen nach der Lage der Betriebe	9
4.2.5	Auswirkungen nach dem Umfang der Betriebe	11
4.2.6	Ergebnis	12
4.3	Städtebauliche Entwicklung und Ordnung	12
4.4	Natur und Landschaft	13
4.4.1	Naturräumliche Gliederung / Topographie	13
4.4.2	Geologie /Boden / Wasserhaushalt	13
4.4.3	Klima / Lufthygiene	14
4.4.4	Landschaftsbild	14
4.4.5	Erholung	14
4.4.6	Biotische Potentiale	14
4.4.7	Eingriffsregelung	15
4.5	Landschaftsrahmenplan	15
5.	STÄDTEBAULICHE WERTE, DARSTELLUNGEN	15
6.	PLANTEIL	16
6.1	Planzeichenerklärung	16
6.2	Synopse wirksamer Plan und Neuplanung	17
7.	PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE	20
7.1	Präambel	20
7.2	Verfahrensvermerke	20

1. VOBEMERKUNGEN

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Erläuterungsbericht ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; ber. BGBl. 1998 I, S. 137), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).

1.2 Verfahrensgang

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Katlenburg-Lindau hat in seiner Sitzung am 03.07.2000 die Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Katlenburg-Lindau hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 den Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Entwurfserläuterungsbericht sowie die öffentliche Auslegung beschlossen.

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau hat in seiner Sitzung am 27.03.2001 die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Erläuterungsbericht beschlossen.

2. PLANUNGSANLASS

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau wurde in der letzten Zeit mit verschiedenen Anfragen zur Errichtung bzw. zur Erweiterung von Einzelhandelsstandorten im Ortsteil Katlenburg konfrontiert. Aus den Anfragen konkretisierte sich schließlich der Standort „Unteres Landwehrfeld“ am östlichen Ortsrand von Katlenburg zwischen der B 241, dem Albrechtshäuser Weg und der Bahnstrecke Northeim – Nordhausen. Für das dort geplante Projekt hat der Investor eine Vorstudie zur Grundlagenermittlung vorgelegt. Darin wurden strukturelle Informationen zur Einzelhandelsituation in der Gemeinde dargestellt. Es ist beabsichtigt, hier ein Einzelhandelsgroßprojekt, bestehend aus einem Discounter sowie einem Vollversorger nebst Getränkemarkt, anzusiedeln. Während sich der Discounter neu im Gemeindegebiet etablieren will, handelt es sich bei dem Vollversorger um die Umsiedlung des bestehenden Rewe-Marktes in Katlenburg.

Da es sich aus städtebaulicher Sicht um einen wichtigen Nahversorger für die Gemeinde handelt, unterstützt die Gemeinde Katlenburg-Lindau das Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung. Derzeit liegt das Plangebiet im Außenbereich. Um die planungs- und baurechtliche Zulassungsfähigkeit herbeizuführen, ist eine Aufplanung des Gebietes erforderlich. Solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind nur in Sondergebieten zulassungsfähig. Aus diesem Grunde muss sowohl eine Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes durchgeführt werden. Im Flächennutzungsplan wird das Vorhaben im Hinblick auf seine Verträglichkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung geprüft. Im Bebauungsplan werden die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung geprüft und eventuell divergierende Interessen harmonisiert.

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

3. ALLGEMEINE ÜBERSICHT

3.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau liegt im Landkreis Northeim. Die Nachbargemeinden sind im Landkreis Northeim (von Norden nach Süden) die Gemeinde Kalefeld, die Stadt Northeim und der Flecken Nörten-Hardenberg. Im Süden grenzt der Landkreis Göttingen mit den Gemeindegebieten (von Westen nach Osten) Flecken Bovenden, Samtgemeinde Ebergötzen und Samtgemeinde Gieboldehausen an. Östlich liegt schließlich der Landkreis Osterode mit den Gemeindegebieten (von Norden nach Süden) Stadt Osterode am Harz und Samtgemeinde Hattdorf am Harz.

Direkte überörtliche Verkehrsverbindungen gibt es über Straßen nur in die Nachbargemeinden Stadt Northeim, Stadt Osterode am Harz und Samtgemeinde Gieboldehausen und über die Schiene in die Nachbargemeinden Stadt Northeim und Stadt Herzberg am Harz. Über die B 241 und die Eisenbahnstrecke ist das Mittelzentrum Northeim gut zu erreichen. Das Oberzentrum Göttingen ist ebenfalls über die genannten Strecken in Weiterführung erreichbar.

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau besteht aus 7 Ortsteilen, wobei die Ortsteile Katlenburg und Lindau die jeweils größten Siedlungen darstellen. Das Plangebiet liegt peripher am Ost- und am Südrand von Katlenburg bzw. am Südrand von Berka. Es wird im Norden durch die Bundesstraße B 241, im Osten durch die Eisenbahnstrecke Northeim – Herzberg – Nordhausen und im Westen durch den Albrechtshäuser Weg eingegrenzt.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau hat ihren Flächennutzungsplan Ende der 70er Jahre aufgestellt. Mittlerweile wurde der Flächennutzungsplan in 15. Änderungen fortgeschrieben. Gegenstand dieses Verfahrens ist die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

Die angrenzenden besiedelten Bereiche sind in Berka als gemischte Baufläche und in Katlenburg als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich jenseits der Bahnstrecke befindet sich das ehemalige Umspannwerk, das als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt ist. Ausgehend davon gehen nach Süden mehrere oberirdische Mittel- und Hochspannungsleitungen ab. Diese

Darstellung entspricht allerdings nicht mehr der Realität, denn im Plangebiet selbst sind keine oberirdischen Stromleitungen mehr vorhanden.

Für die B 241 ist eine alternative Trassenführung dargestellt. Diese beruht auf der Planung, den dort vorhandenen Bahnübergang durch ein Brückenbauwerk (Straßenüberführung) zu ersetzen. An dieser Planung wird seitens des Straßenbaulastträgers, vertreten durch das Nds. Landesamt für Straßenbau und das Straßenbauamt Gandersheim, festgehalten. Die Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt dies, indem die Darstellung der Trasse übernommen wird.

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

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

3.3 Beschreibung des Projektes

Das Projektgrundstück befindet sich im sogenannten „Unteren Landwehrfeld“ zwischen dem Albrechtshäuser Weg und der Bahntrasse Northeim – Nordhausen, südlich der Bundesstraße 241. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von ca. 2,0 ha. Sie wird nördlich durch den Landwehrbach begrenzt. Das Projektgrundstück liegt zentral und verkehrsgünstig zwischen Katlenburg und Berka.

Hier soll für die Firma REWE ein Lebensmittel-Supermarkt mit Getränkemarkt und für die Firma ALDI ein Lebensmittel-Discountmarkt errichtet werden. Die Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter beträgt 650 qm, für den Supermarkt einschließlich Getränkemarkt 1.200 qm. Die Erschließung der Märkte erfolgt über den Albrechtshäuser Weg. Im Plangebiet selbst sollen ca. 190 Stellplätze entstehen.

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

3.4 Übergeordnete Planungen und Programme

Gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Des Weiteren sind die Darstellungen sonstiger Pläne gemäß § 1a Abs. 2 in der Abwägung zu berücksichtigen. Demnach sind folgende Programme und Planungen von Bedeutung:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 (LROP)
- Regionales Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Northeim (RROP)
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Northeim 1988 (LRP)
- Raumordnungsverfahren zur Umgehungsstraße im Zuge der B 241 / 247

Bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung in Kapitel 4 sind die oben genannten Planwerke berücksichtigt worden. Dort folgt eine Auseinandersetzung mit planungsrelevanten Aussagen.

Im Raumordnungsverfahren sollen mehrere Trassenvarianten für die Ortsumgehung geprüft werden. Einige dieser Varianten tangieren den Nordostrand des Plangebietes. Im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, wird der Platzbedarf für diese Trassen ebenso berücksichtigt wie die mögliche Überführung der B 241 über die Bahnlinie.

Laut Zielformulierung im RROP ist Katlenburg als Grundzentrum ausgewiesen. Der Landkreis weist als Untere Landesplanungsbehörde darauf hin, das in der Gemeinde sowohl Katlenburg als auch Lindau die Bedeutung eines Grundzentrums hätten. Beide hätten einen jeweils eigenen Verflechtungsbereich. Katlenburg sei dabei für die Versorgung der Ortschaften Katlenburg, Berka, Elvershausen, Suterode und Wachenhausen zuständig.

Grundzentren befriedigen mit ihren zentralen Einrichtungen und Angeboten den allgemeinen täglichen Grundbedarf. Die zentrale Funktion ist in Katlenburg durch die Zuweisung der beiden Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten erweitert worden. Schließlich ist Katlenburg noch die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung, aufgrund der natürlichen Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, aufgrund der vorhandenen Erholungsinfrastruktur und aufgrund des kulturellen Angebotes, zugewiesen worden.

Weitere Zielaussagen beziehen sich auf großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1984, Teil II, heißt es unter C 1.6 04: *Umfang und Zweckbestimmung von Einzelhandelsgroßprojekten haben der jeweiligen Stufe der zentralen Orte zu entsprechen. Durch solche Projekte dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Northeim 1996 heißt es unter D 1.6 04:

Die Städte und Gemeinden des Landkreises haben dem Landkreis als untere Landesplanungsbehörde Einzelhandelsgroßprojekte anzuzeigen, sobald sie davon Kenntnis erhalten. Vor Realisierung solcher Vorhaben sind im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung auch die Umweltbelastungen einer eingehenden Prüfung zu unterziehen. Über die Zulässigkeit entscheidet der Landkreis, ggf. durch ein Raumordnungsverfahren.

In den Erläuterungen zu den Raumordnungszielen heißt es unter E 1.6 04:

Einzelhandelsgroßprojekte liegen durch große Sortimentsbreiten, Verkaufsflächen und Parkraumangebote im Trend. Auch im ländlichen Raum nimmt die Zahl und Größe der Projekte, vor allem bei Fachmärkten, laufend zu. Aufgabe der Städte und Gemeinden ist es, die städtebaulichen Voraussetzungen für solche Projekte zu schaffen ... Für Einkaufs- und Fachmarktzentren ab einer Verkaufsfläche von 10.000 qm und Möbelmärkte ab einer Verkaufsfläche von 20.000 qm kommen Raumordnungsverfahren in Betracht.

Der gemeindlichen Bauleitplanung bleibt es unbenommen, gemeindebezogene Steuerungselemente zu entwickeln, um die (wirtschaftliche) Attraktivität der Innenstädte zu sichern und ggf. zu verbessern.

Das geplante Einzelhandelsgroßprojekt (Supermarkt und Getränkemarkt mit 1200 qm Verkaufsfläche sowie Lebensmittel-Discountmarkt mit 650 qm Verkaufsfläche) liegt eindeutig unter dem Schwellenwert für Raumordnungsverfahren. Die raumordnerische Prüfung erfolgt daher im Flächennutzungsplanverfahren. Im folgenden Kapitel erfolgt eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Raumordnungsverfahren zur Ortsumgehung Katlenburg-Lindau

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

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

Im RROP ist die Ortsumgehung als Hauptverkehrsstraße von überörtlicher Bedeutung dargestellt. Insbesondere durch die Konkretisierung im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, findet eine Berücksichtigung der möglichen Trassen statt. Die Planung beeinflusst demnach die raumordnerische Zielsetzung nicht.

4.2 Raumordnung und großflächiger Einzelhandel

4.2.1 Strukturelle Informationen zur Einzelhandelssituation

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

Bestand

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

- Lebensmittel SB Laden
Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 200 qm Verkaufsfläche, das Lebensmittel in Selbstbedingung anbietet.
- Lebensmittel SB Markt
Einzelhandelsgeschäft mit 200 bis 400 qm Verkaufsfläche, das auch Frischwaren sowie integrierte Nonfood in Selbstbedingung führt.
- Supermarkt
Selbstbedienungsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm, das Lebensmittel einschließlich Frischwaren führt und in dem der Anteil der für Nonfood vorgesehenen Fläche nicht über 25% liegt.
- Lebensmittel Discount Markt
Lebensmittelselbstbedienungsgeschäft, das ein auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Angebot führt und den Verbraucher insbesondere über seine Niedrigpreispolitik anspricht.
- Handwerkshandel
Einzelhandelstätigkeit von Handwerksbetrieben, die ,wie z.B. Bäcker oder Fleischer, zur Ergänzung ihrer Produktion oder Dienstleistung auch Erzeugnisse anderer Produzenten anbieten.

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

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

Der Bestand beläuft sich demnach auf 2.640 qm Verkaufsfläche.

Verbrauchsausgaben

In der Bundesrepublik Deutschland ergab sich 1997 ein einzelhandelsrelevanter pro Kopf Ausgabebetrag in Höhe von 9.517 DM. Auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt ein Anteil von 3.947 DM.³ Nach Gewichtung des Bundesdurchschnitts in Bezug auf

¹ Ohne Getränkemärkte oder -fachhandel

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

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

das Einkommensniveau unserer Region ergibt sich schließlich eine effektive Verbrauchsausgabe von 3.887 DM pro Kopf und Jahr.⁴

Marktpotential

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

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

Betriebstypenstrukturen

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

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

Betriebsgrößenstrukturen

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

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

Umsatzpotential

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

- 10.262 DM/qm/a SB Läden

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

⁵ Quelle: Ordnungsamt der Gemeinde

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

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

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

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

Kaufkraftbindung

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

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

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

Prognose

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

Zusammen mit den verbleibenden Einzelhandelsstrukturen und dem Handwerkshandel ergeben sich dann insgesamt 3390 qm Verkaufsfläche. Für den Betriebstyp Discounter erhöht sich die Verkaufsfläche um 650 qm. Dadurch ist ein zusätzliches Umsatzpotential von 6.003.400 DM zu erwarten. Für den Betriebstyp Supermarkt erhöht sich die Verkaufsfläche um 100 qm

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

⁷ Quelle: Bezirksregierung Braunschweig, Dezernat 201, 1996

und das Umsatzpotential um 817.400 DM. Insgesamt ist rein rechnerisch eine Steigerung des Umsatzpotentials um 6.820.800 DM auf 30.570.230 DM zu erwarten.

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

4.2.2 Vermutungsregelung

Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können sich großflächige Einzelhandelsbetriebe auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken. Dies wird als Regelfall angenommen. Das heißt, die Auswirkungen werden zunächst grundsätzlich als gegeben angesehen. Folgende Betrachtungsansätze unterliegen der Vermutungsregelung:

- Auswirkungen nach Art des Betriebes
- Auswirkungen nach Lage des Betriebes
- Auswirkungen nach Umfang des Betriebes

Die Vermutungsregelung gilt dann nicht, wenn negative Auswirkungen bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen. Im Folgenden wird eine Bewertung der einzelnen Kriterien vorgenommen:

4.2.3 Auswirkungen nach der Art der Betriebe

Es ist vorgesehen, die Einzelhandelsbetriebe in der Absatzform Supermarkt und Lebensmittel-Discountmarkt zu betreiben. Beide Betreiber sehen in der unmittelbaren Nähe dieser Absatzformen gewisse Synergieeffekte in Bezug auf die Kundenfrequenz.

Bei beiden handelt es sich um zeitgemäße Absatzformen, die auf die Grundversorgung der Bevölkerung abzielen. Hier wird in Bezug auf Lebensmittel, Getränke und Nonfood Bereich ein Großteil der Sortimente für den täglichen Bedarf abgedeckt.

Im Nonfood Bereich werden in der Regel auf kleiner Fläche die Sortimente Drogerie, Haushaltswaren, Haushaltselektroartikel, Zeitschriften, Bücher, Tonträger und Kleintextilien angeboten.

Die geplanten Betriebstypen entsprechen aufgrund ihrer Versorgungssortimente der grundzentralen Bedeutung von Katlenburg. Im Flächennutzungsplan erfolgt lediglich die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel. Die Feinsteuerung erfolgt im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Dort werden die Art der Nutzung auf die Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie die Branchentypen SB-Lebensmittelmarkt und Lebensmitteldiscounter festgesetzt. Insofern erfolgt eine Bindung an grundzentrale Sortimente. Durch das Zusammenspiel der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung sind negative Auswirkungen nach der Art des Betriebes nicht zu erwarten.

4.2.4 Auswirkungen nach der Lage der Betriebe

Der größte Teil des Projektes wird durch die Umsiedlung eines bestehenden Supermarktes in Anspruch genommen. Hinzu kommt die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes, für den es bisher keinen vergleichbaren Mitbewerber in Katlenburg gibt. Der umzusiedelnde

Betrieb befindet sich derzeit an der Ecke Osteroder Straße / Buschgarten im Zentrum von Katlenburg. Nun findet eine Verlegung an die östliche Peripherie von Katlenburg bzw. an die südliche Peripherie von Berka statt.

Der Marktbetreiber sieht für sich am Altstandort keine Entwicklungsmöglichkeit, da das Bestandsobjekt deutliche Mängel in der Objektanlage, wie z.B. eine unzureichende Stellplatzanzahl und eine zu geringe Fläche für eine zeit- und kostengerechte Warenpräsentation, aufweist. Nach längerer Suche war der Betreiber nicht in der Lage ein adäquates Grundstück in ähnlich zentraler Lage zu bekommen. Die vermeintlichen Nachteile der nun gewählten peripheren Lage lassen sich bei Betrachtung aller Zusammenhänge stark relativieren.

Die Einwohnerdichte im fußläufigen Einzugsbereich ändert sich nicht wesentlich. Sicherlich ist der neue Standort für die Wohngebiete am westlichen Rand von Katlenburg nun schlechter zu erreichen, dafür ist der Standort aber für die Wohngebiet am östlichen Rand von Katlenburg und für die Einwohner aus Berka besser zu erreichen. Hinzu kommt, dass bei gesamtgemeindlicher Betrachtung Katlenburg als Grundzentrum die zentralen Versorgungsbereiche auch für die umliegenden Ortschaften bereitstellen muss.

Von der Lage her kann der Standort auch die zentrale Versorgung der Ortschaften Suterode, Berka, Elvershausen und Wachenhausen übernehmen. Die zentrale Versorgung der südlichen Gemeindeteile Lindau und Gillersheim übernimmt hingegen der Einzelhandelsstandort Lindau, der nach Aussage der Unteren Landesplanungsbehörde beim Landkreis Northeim ebenfalls die Funktion eines Grundzentrums hat. Aus Sicht der Gesamtversorgung der Gemeinde stellt sich der neue Standort daher gegenüber dem Altstandort nicht nachteilig dar.

Dass die Branche heute weitgehend von der Erreichbarkeit durch den Individualverkehr abhängig ist, ist nicht nur der Unternehmenspolitik des großflächigen Einzelhandels zuzuschreiben, sondern beruht auch auf Änderungen im Käuferverhalten. Fachkompetenz wird aus Kundensicht heute gemessen an einer trend- und kostengerechten (wettbewerbsfähigen) Präsentation der Produkte. Gefragt ist das Angebot tiefer und breiter Sortimente auf übersichtlicher Fläche.

Das Käuferverhalten, insbesondere aber auch der Wunsch, mit dem Pkw einzukaufen, lässt sich kaum durch städtebauliche Steuerungsinstrumente unterbinden. Dies wird auch durch die derzeit nicht voll ausgeschöpfte Kaufkraftbindung der Gemeinde untermauert. Ca. 1/5 der Einkäufe wird außerhalb der Gemeinde getätigt, wo entsprechende Einzelhandelsobjekte bequemer zu erreichen sind. Schon am Altstandort ist ein großer Teil der Einkäufe mit dem Auto getätigt worden. Dies ist natürlich auch drauf zurück zu führen, dass Katlenburg als zentraler Versorgungsbereich für umliegende Ortschaften fungiert.

Die periphere Lage wird auch durch die mögliche Erreichbarkeit des Standortes mit alternativen Verkehrsmitteln relativiert. Allerdings weist das innerörtliche und innergemeindliche ÖPNV-Netz deutliche Mängel auf. Der Standort liegt zwar am Bushauptliniennetz des Verkehrsverbundes Südniedersachsen, es gibt aber faktisch keine Möglichkeit, aus den Katlenburger Wohngebieten heraus, den Standort zu erreichen. Dies liegt natürlich in der relativ geringen Größe Katlenburgs begründet, die keine flächenmäßige ÖPNV-Erschließung zulässt.

Für die beiden Ortslagen Katlenburg und Berka ist der Standort wiederum zentral. Aus diesen beiden Ortslagen können immerhin über 1/3 der Gesamtbevölkerung der Gemeinde (genau 2.817 Einwohner) den Standort alternativ zum Pkw zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Zur Attraktivierung des fußläufigen Anschlusses wird im Zuge des geplanten Ausbaus des

Albrechtshäuser Weges ein straßenbegleitender Gehweg errichtet und an vorhandene fußläufige Verbindungen angeschlossen.

Da der Standort eine gemeindliche Versorgungsfunktion hat und einen Großteil der gemeindlichen Bevölkerung im direkten Einzugsgebiet liegt, sind eventuelle negative Auswirkungen durch die Lage nicht wesentlich. Die unbefriedigende Verkehrssituation am Altstandort wird entschärft. Da auch dort bereits ein Großteil der Einkäufe mit dem Pkw getätigt worden ist, wird nicht mit einer wesentlichen Zunahme der Verkehrsbewegungen gerechnet.

Auch durch die Ansiedlung des Lebensmittel-Discountmarktes ist nicht unbedingt mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Da ein solches Angebot bisher in Katlenburg nicht vorhanden war, ist es nämlich für die ortsansässige Bevölkerung in Zukunft nicht mehr notwendig, zum Standort Lindau oder zu anderen Standorten außerhalb des Gemeindegebietes zu fahren. Die gute Anbindung an das Fußwegenetz und die gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad wird ebenfalls verkehrsmindernd bewertet.

4.2.5 Auswirkungen nach dem Umfang der Betriebe

Insgesamt ist eine Verkaufsfläche von 1.850 qm vorgesehen. Gegenüber der Bestandssituation entstehen aber nur 750 qm neu, da der umzusiedelnde Supermarkt am Altstandort schließt.

Das Projekt zielt lediglich auf die gemeindeeigene Versorgung ab. Der Einzugsbereich wird sich in erster Linie auf die beiden unmittelbar angrenzenden Ortslagen von Katlenburg und Berka sowie auf die nördlich und östlich gelegenen Ortslagen von Suterode, Wachenhausen und Elvershausen erstrecken. In der rechnerischen Gesamtbilanzierung der Einzelhandelsituation in der Gemeinde Katlenburg-Lindau ergibt sich zwar durch das Projekt eine Kaufkraftbindung von knapp über 100% (siehe auch Kapitel 4.1.1). Bei undifferenzierter Betrachtung müsste daraus zunächst abgeleitet werden, dass zur wirtschaftlichen Auslastung des Projektes ein Kaufkraftabzug aus Ortschaften außerhalb des Gemeindegebietes oder aus dem Versorgungsbereich von Lindau stattfinden müsste. Dies ist allerdings nicht der Fall.

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

Es muss daher davon ausgegangen werden, dass die rechnerisch ermittelte Kaufkraftbindung von 101% tatsächlich nicht erreicht wird. Das Projekt hält sich daher im Rahmen des gemeindeeigenen grundzentralen Verflechtungsbereiches. Eine Ausschöpfung des der Gemeinde zustehenden Umsatzpotentials ist nur durch ein verbessertes Angebot und zeitgemäße Standort- und Präsentationsbedingungen zu erreichen. Das Vorhaben entspricht in Größe und Lage der zentralen Bedeutung von Katlenburg. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen nach dem Umfang der Betriebe zu erwarten. Der zusätzliche Planumsatz lässt sich aus der Bindung bisheriger Kaufkraftabflüsse decken.

4.2.6 Ergebnis

Die Planung wirkt sich nicht negativ auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung aus. Es handelt sich zwar insgesamt betrachtet um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, allerdings sind wesentliche negative Auswirkungen nicht anzunehmen.

Die Planung konzentriert sich ausschließlich auf die Bereitstellung eines grundzentralen Angebotes. Die Lage der Betriebe kann aus gesamtgemeindlicher Sicht in Bezug auf die Versorgungsfunktion nicht negativ bewertet werden. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen lässt sich zwar nicht gänzlich ausschließen, ist aber auch nicht von vornherein zu unterstellen. Ansonsten besteht aufgrund der nicht ausgeschöpften Kaufkraftbindung in der Gemeinde Bedarf für Flächenerweiterungen in dieser Branchengruppe. Der Umfang der Planung konzentriert sich ausschließlich auf den gemeindeeigenen Verflechtungsbereich.

4.3 Städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Da das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zur Verfügung stehen soll, werden negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zunächst als Regelvermutung angenommen. Dies betrifft insbesondere folgende Auswirkungen:

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

Sämtliche Auswirkungstatbestände sind im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, geprüft worden. Insofern erfolgt hier im Flächennutzungsplan keine erneute Abarbeitung. Einzelheiten können in der Begründung zum Bebauungsplan nachgelesen werden. Das Gesamtergebnis stellt sich wie folgt dar:

Die Planung wirkt sich nicht negativ auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung aus. Es handelt sich zwar um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, allerdings sind negative Auswirkungen nicht anzunehmen bzw. lassen sich kompensieren.

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

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird gesichert. Unmittelbare Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen sind nicht erkennbar. Die Entwicklung von

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

4.4 Natur und Landschaft

4.4.1 Naturräumliche Gliederung / Topographie

Der Änderungsbereich liegt im Naturraum „Weser- und Leinebergland“ mit typischen Strukturen einer Mittelgebirgslandschaft.

Die Topographie des Änderungsbereiches ist weitgehend eben ausgeprägt. Das leichte natürliche Gefälle verläuft in nordwestliche Richtung. Anthropogene Überformungen fehlen im zentralen Bereich. Lediglich die Böschungen zur B 241 und zur Eisenbahnlinie Northeim – Herzberg stellen leichte Geländesprünge anthropogenen Ursprungs dar.

Der topographische Zusammenhang im Gesamtraum so wie das Erscheinungsbild des Naturraumes wird durch die Planungsänderung nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen werden entsprechend als gering eingestuft.

4.4.2 Geologie /Boden / Wasserhaushalt

Charakteristisch für den Änderungsbereich sind quartäre Ablagerungen der Mittelterrasse der Rhume bzw. teilweise auch Lößablagerungen. Es herrschen hauptsächlich Braunerden bzw. Aueböden vor, die durch die ackerbauliche Nutzung bereits überprägt sind.

Die Fläche liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Sie spielt demnach keine Schlüsselrolle hinsichtlich der Grundwasserneubildung. Oberflächenwasser natürlicher Entstehung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Je ein Entwässerungsgraben verläuft entlang der Bahnlinie und entlang des Albrechtshäuser Weges. Im Norden verläuft angrenzend der Landwehrbach.

Der Änderungsbereich liegt laut LRP nicht innerhalb eines für den Abfluss relevanten Bereiches. Teile des Änderungsbereiches liegen innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes der Rhume. Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet wird nicht tangiert.

Durch die kurze Distanz zur Rhume und die zu erwartende Versiegelung und den Bodenverlust sind allerdings indirekte Auswirkungen auf die Oberflächengewässer und auch auf den Hochwasserschutz im Einflussbereich der Rhume zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die Geologie und den Grundwasserhaushalt müssen als mäßig eingestuft werden. Die Auswirkungen auf das Bodenpotential und den Hochwasserschutz / Oberflächengewässer müssen aufgrund des Bodenverlustes, der zu erwartenden Versiegelungsrate und damit verbundener Erhöhung des Oberflächenabflusses als erheblich eingestuft werden.

4.4.3 Klima / Lufthygiene

Der Änderungsbereich liegt im Einflussbereich der Westwindwetterlagen. Durch die Leelage zum Solling herrschen milde Witterungslagen vor. Die Lage im Rhumetal führt zu typischem Niederungsklima mit Schwüle, Smoggefahr, geringem Luftaustausch etc.

Kleinklimatische Schlüsselfunktionen wie Kaltluftentstehung und –ableitung sowie Frischluftproduktion liegen für den Änderungsbereich nicht vor. Die lufthygienische Situation wird durch die B 241 und die Eisenbahnstrecke Northeim – Herzberg mit Schadstoff-, Lärm- und Staubemissionen bestimmt.

Durch die Planungsänderung kommt es zu einer Zunahme von Emissionen durch den Kfz-Verkehr und die Sondergebietsnutzung. Aufgrund der Vorbelastungen und fehlender Schlüsselfunktionen werden die Auswirkungen der Planungsänderung auf das klimatische Potential in der Gesamtheit betrachtet als gering eingestuft.

4.4.4 Landschaftsbild

Der Änderungsbereich wird durch die Siedlungsrandlage charakterisiert. Gliedernde natürlich gewachsene Strukturelemente fehlen im Änderungsbereich. Angrenzende Grünelemente in Form von Einzelbäumen entlang der B 241, Gebüsch und Gärten der umliegenden Nutzungen wirken sich allerdings auf das Erscheinungsbild des Änderungsbereiches aus.

Der Ortsrand wird durch die Gärten der angrenzenden Wohnbebauung gebildet. Ein allmählicher Übergang zur freien Landschaft mit vielfältigem Nutzungswechsel ist nicht gegeben.

Die Naturnähe, die Vielfalt, die Schönheit und die Eigenart des Änderungsbereiches müssen aufgrund der vorherrschenden Nutzung sowie der homogenen Strukturierung als gering eingestuft werden.

Insgesamt ist die Fläche gut einsehbar und weist teilweise auch eine Fernsichtwirksamkeit auf. Blickbarrieren sind durch die Ortslage sowie umliegende Grünstrukturen allerdings vorhanden.

In der Gesamtheit betrachtet werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild aufgrund der Einsehbarkeit und der teilweisen Verlagerung des Ortsrandes als mäßig eingestuft.

4.4.5 Erholung

Eine landschaftsbezogene oder naturbezogene Erholung findet im Änderungsbereich nicht statt. Erholungsrelevante Einrichtungen fehlen ebenso wie ein Wegenetz. Die angrenzenden Gartenflächen werden zur Feierabend- und Wochenenderholung genutzt. Der relativ wenig durch Fahrzeuge frequentierte Albrechtshäuser Weg dient ebenfalls teilweise der wohnungsnahen Erholung in Form von spazieren gehen, Hunde ausführen, Rad fahren etc.

Die Auswirkungen der Planungsänderung auf das Erholungspotential werden als gering eingestuft.

4.4.6 Biotische Potentiale

Typischer Biotoptyp des Änderungsbereiches ist Ackerland. Entlang eines sporadisch wasserführenden Entwässerungsgrabens sowie entlang der Verkehrswege und der Eisenbahnlinie

sind linienförmige Ausprägungen von artenarmen Mesophilem Grünland vorhanden. Alle Biotoptypen unterliegen einer regelmäßigen Nutzung. Entsprechend herrschen auch Tiere und Pflanzen vor, die den charakteristischen Lebensraumschwankungen solcher Flächennutzungen angepasst sind. Die Artenvielfalt wird als gering eingestuft. Geschützte, schützenswerte oder seltene Tier- und Pflanzenarten wurden nicht vorgefunden.

Die Auswirkungen auf die biotischen Potentiale werden entsprechend als gering eingestuft.

4.4.7 Eingriffsregelung

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Belange von Natur und Landschaft sind größtenteils als gering einzustufen. Dies ist auf die Standortwahl zurück zu führen, wodurch Konfliktsituationen bereits vermieden werden können. Lediglich die Auswirkungen auf das Boden- und Wasserpotential werden als erheblich eingestuft. Der Bebauungsplan wird hier Lösungen aufzeigen müssen, die sich an folgenden Vorgaben orientieren können:

Die geringen bzw. mäßigen Beeinträchtigungen können durch gebietsinterne Maßnahmen minimiert werden. Durch gezielte und großflächige grünordnerische Maßnahmen können auch die erheblichen Beeinträchtigungen des Wasser- und Bodenpotentials intern ausgeglichen werden. Um den Verlust an Retentionsraum auszugleichen müssen geeignete Bereiche zur Verfügung gestellt werden, auf denen der durch die Gebäude verursachte Retentionsraumverlust wieder ausgeglichen werden kann.

4.5 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Northeim sind für den Änderungsbereich keine Maßnahmen und Entwicklungsziele genannt. Es ist daher bezüglich der Landschaftsrahmenplanung keine Konfliktsituation hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft zu erwarten.

5. STÄDTEBAULICHE WERTE, DARSTELLUNGEN

Das Plangebietes wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet dargestellt. Das Sondergebiet ist für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Neben dieser Zweckbestimmung des Sondergebietes findet im Flächennutzungsplan keine weitere Differenzierung der Art der Nutzung statt.

Die Zweckbestimmung ist für die Ebene des Flächennutzungsplanes durch die genannte Hauptnutzung hinreichend konkretisiert. Im vorliegenden Fall findet eine weitergehende Konkretisierung im Bebauungsplan statt, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Die planungsrechtliche Zulassungsfähigkeit eines Vorhabens wäre hier ohnehin nur durch einen Bebauungsplan und nicht nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB zu erzielen. Das Sondergebiet hat eine Größe von ca. 2,0 ha.

Als Übernahme aus der Urfassung des Flächennutzungsplanes wird die geplante Trassenführung für die Überführung der B 241 über die Bahnlinie als Fläche für den überörtlichen Verkehr dargestellt.

6. PLANTEIL

6.1 Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) 1 BauGB)

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel
(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 5 (2) 3 BauGB)

Geplante Überführung der B 241 über die Bahnstrecke

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der
Flächennutzungsplanänderung

6.2 Synopse wirksamer Plan und Neuplanung

Urfassung M 1: 5000

9. Änderung M 1:5000

Neuplanung M 1:5000

7. PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

7.1 Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. m. § 40/§ 72 Abs.1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau diese 16. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, sowie den Erläuterungsbericht beschlossen:

Katlenburg-Lindau, den 28.03.2001

Gemeinde Katlenburg-Lindau
Der Gemeindedirektor

(Siegel)

gez. Braun

gez. Hagerodt

(Unterschrift Bürgermeister)

(Unterschrift Gemeindedirektor)

7.2 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Katlenburg-Lindau hat in seiner Sitzung am 03.07.2000 die Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.07.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Katlenburg-Lindau, den 28.03.2001

Gemeinde Katlenburg-Lindau
Der Gemeindedirektor

(Unterschrift)

Planunterlage

Kartengrundlage: ALK 1:1000
Rahmenkarte: 3557 7628 D
Herausgebervermerk: Herausgegeben vom Katasteramt Northeim
Ausgabe: 16.08.2000

Planverfasser

Der Entwurf des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von der "planungsgruppe lange puche gmbh", Northeim

Northeim, den 14.03.2001

gez. Pehle

Planverfasser (Puche) i.V. (Pehle)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Katlenburg-Lindau hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 dem Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplans und des Erläuterungsberichts zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans und des Erläuterungsberichts haben vom 02.01.2001 bis 05.02.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Katlenburg-Lindau, den 28.03.2001

Gemeinde Katlenburg-Lindau
Der Gemeindedirektor

(Unterschrift)

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 16. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 27.03.2001 beschlossen.

Katlenburg-Lindau, den 28.03.2001

Gemeinde Katlenburg-Lindau
Der Gemeindedirektor

(Unterschrift)

Genehmigung

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung

(Az.:.....)

vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch
kenntlich gemachten Teile ¹⁾ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Braunschweig, den

Bezirksregierung Braunschweig

(Unterschrift)

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Katlenburg-Lindau ist den in der Genehmigungsverfügung vom

(Az.....)

aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans hat wegen der Auflagen/ Maßgaben¹⁾
vom..... bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Katlenburg-Lindau, den

Gemeinde Katlenburg-Lindau

Der Gemeindedirektor

(Unterschrift)

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Northeim bekannt gemacht worden.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am wirksam geworden.

Katlenburg, den

Gemeinde Katlenburg-Lindau
Der Gemeindedirektor

(Unterschrift)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 16. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans nicht ¹⁾ geltend gemacht worden.

Katlenburg-Lindau, den

Gemeinde Katlenburg-Lindau
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 16. Änderung des Flächennutzungsplans sind Mängel der Abwägung nicht ¹⁾ geltend gemacht worden.

Katlenburg-Lindau, den

Gemeinde Katlenburg-Lindau
Der Gemeindedirektor

(Unterschrift)

¹⁾ Nichtzutreffendes bitte streichen