

Gemeinde Katlenburg-Lindau

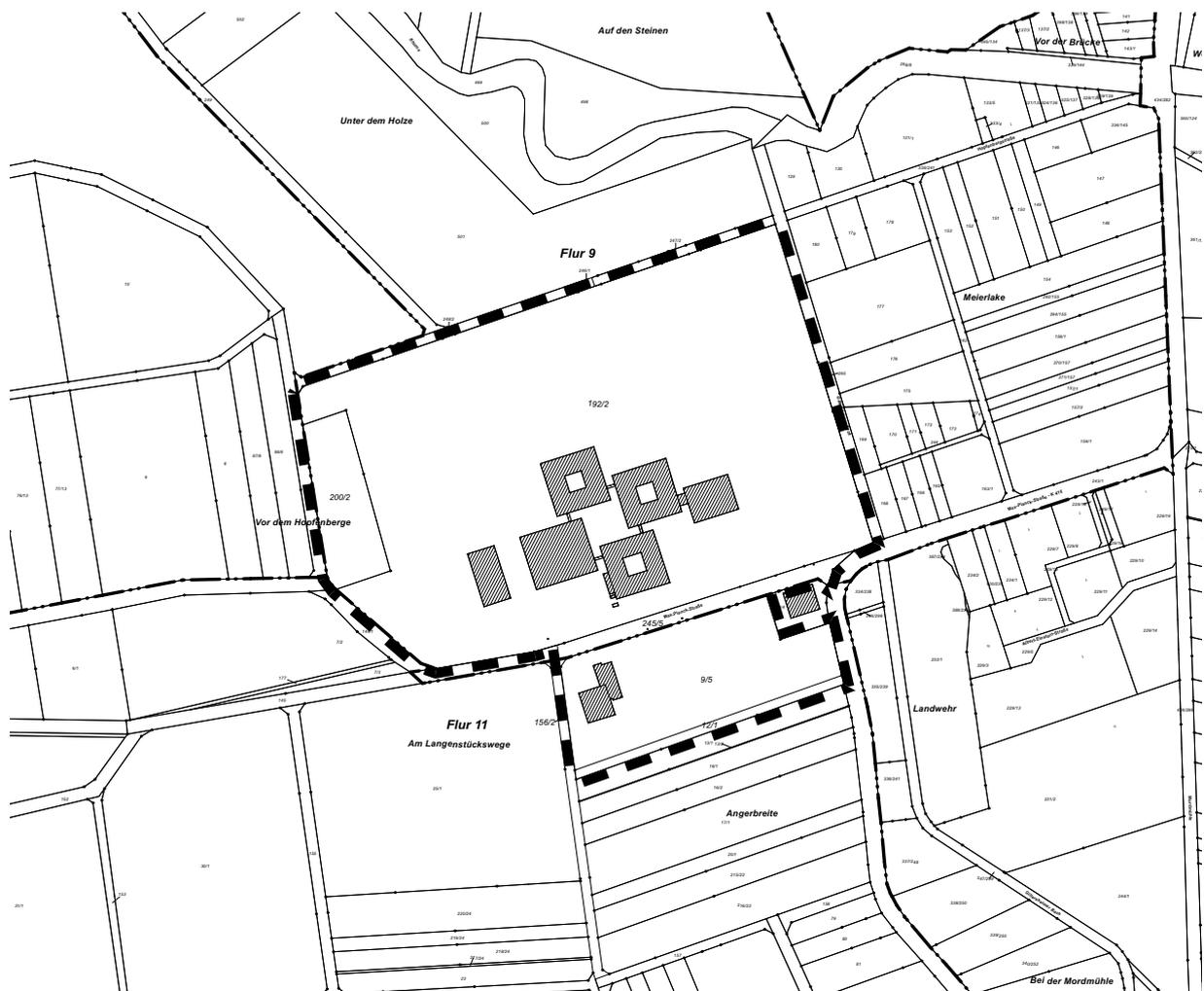
## 33. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich des Bebauungsplanes „Energiepark vor dem Hopfenberge“  
(ehemaliges Max-Planck-Institut)

Begründung

- Entwurf-

Stand: 23.06.2025



### **33. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Energiepark vor dem Hopfenberge“ (ehemaliges Max-Planck-Institut)**

Begründung

- Entwurf-

Stand: 23.06.2025

Bearbeitung:

**ehene**<sup>+</sup>  
architektur und städtebau

Am Alten Sudhaus 6  
34119 Kassel  
T: 0561 310971-00  
[www.ebenevier.de](http://www.ebenevier.de)

Michael Linker

Dominik Röttger

## **Teil A: Städtebaulicher Teil**

<b>1 Planungsanlass</b>	<b>4</b>
1.1 Planungserfordernis und Aufstellungsverfahren	4
1.1.1 Verfahrensschritte	5
<b>2 Lage und Größe des Geltungsbereichs</b>	<b>6</b>
<b>3 Auswirkungen der Planungen</b>	<b>8</b>
3.1 Umweltbericht	8
3.2 Verkehrliche Erschließung	9
<b>4 Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen</b>	<b>9</b>
4.1 Regionale Planungen	9
4.2 Flächennutzungsplan (FNP)	11
4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne	13
4.4 Geltende Satzungen und Schutzausweisungen	13
<b>5 Hinweise</b>	<b>13</b>

## **Teil B: Umweltbericht**

## 1 Planungsanlass

In der Gemeinde Katlenburg-Lindau, außerhalb der Ortslage von Lindau, befindet sich ein ehemaliger Standort des Max-Planck-Instituts für Sonnensystemforschung, das in Katlenburg-Lindau von 1968 bis 2014 bestand. Nach Umzug des Instituts nach Göttingen stand das Gebäudeensemble für mehrere Jahre leer und wurde zwischenzeitlich von einer Religionsgemeinschaft als Zentrum genutzt. Im Jahr 2022 erwarb die Tetraeder Immobilien GmbH das Gelände und die Gebäude, um den Standort einer neuen Nutzung zuzuführen und zu reaktivieren. Aufgrund der Lage und des geänderten Nutzungskonzeptes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es handelt sich um die Konversion einer Gewerbebrache.

Das Planziel ist die Konversion einer Gewerbebrache in einen Arbeitsstandort sowie der flächigen Erzeugung von regenerativer Energie über die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage und die Nutzung der Dachflächen, um eine nachhaltige Energieversorgung in der Region aufzubauen. Die Freiflächengestaltung wird entsprechend des geplanten Nutzungskataloges überarbeitet. Gemäß Festlegung zu den besonderen Solaranlagen nach § 85c Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG) sind Solaranlagen auf Grünlandflächen förderungsfähig.

Auf Ebene des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Regenerative Energie“ und „Rechenzentrum, Forschungscampus und Energieversorgung“ vorgesehen. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, der die Flächen derzeit als Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „religiöse, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ darstellt. Es erfolgt ein Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB.

Gemäß den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Auch eine nachhaltige Energieversorgung durch die Anwendung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Strom und Wärme sind mittlerweile über das Baugesetzbuch erfasst und werden über § 1 Abs. 6 BauGB konkretisiert.

### 1.1 Planungserfordernis und Aufstellungsverfahren

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Kommunen Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann.

Im vorliegenden Fall liegt ein Bedarf für die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor, zur Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung und Modernisierung des Gebäudeensembles des ehemaligen Max-Planck-Institutes sowie der Neuordnung der Grundstücksflächen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Es erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplans im zwei-stufigen Regelverfahren nach § 30 BauGB mit paralleler Flächennutzungsplanänderung. Die Umweltbelange sind im Umweltbericht

darzulegen (§ 2a BauGB), der als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan beizufügen ist, und dessen Inhalte in Anlage 1 zum BauGB aufgeführt sind. Der Umweltbericht wird parallel zum weiteren Verfahren bearbeitet.

Da Bebauungspläne aus den Festlegungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, der wirksame Flächennutzungsplan für den Standort aber „Religiöse, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ darstellt, muss dieser im betroffenen Bereich in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung: „Rechenzentrum, Forschungscampus und Energieerzeugung“ geändert werden; dies erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

### 1.1.1 Verfahrensschritte

#### Aufstellungsbeschluss

der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Katlenburg-Lindau hat am 20.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Energiepark vor dem Hopfenberge“, Ortsteil Lindau, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.04.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

#### Anhörungsvermerk

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 33. Flächennutzungsplanänderung hat in der Zeit vom 29.04.2024 bis einschließlich 28.05.2024 stattgefunden.

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Katlenburg-Lindau hat in der Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 33. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 33. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

#### Feststellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Katlenburg-Lindau hat die 33. Flächennutzungsplanänderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung festgestellt.

- Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt -

## 2 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das ca. 11,1 ha große Plangebiet des ehemaligen Max-Planck-Instituts für Sonnensystemforschung befindet sich rd. 500 m südwestlich, abgesetzt von der Ortslage des Ortsteils Lindau, in der Gemeinde Katlenburg-Lindau. Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst in der Flur 9, die Flurstücke 192/2, 200/2 und 245/5 tlw. sowie in der Flur 11, die Flurstücke 9/5 und 12/1. Der Geltungsbereich weicht gegenüber der Größe des Bebauungsplanes ab und weist eine Fläche von insgesamt 11,6 ha auf.

Das Plangebiet untergliedert sich in zwei Bereiche, den überbauten Bereich mit den Gebäuden, Parkplatz- und Hofflächen sowie den Freiflächen mit dem umgebenden landwirtschaftlich genutzten Grünland und Gehölzen.



Abbildung 1: Luftbildaufnahme des Plangebietes, (Quelle: 2012 Max-Planck-Institut<sup>1)</sup>)

Der Gebäudebestand konzentriert sich nördlich der Erschließungsstraße „Max-Planck-Straße“ und weist eine I-III-geschossige Bauweise in Stahlbeton aus dem Jahr 1968 auf. Nördlich und südlich befinden sich zwei Einzelgebäude, die mit Gehölzen eingegrünt sind. Entlang der Max-Planck-Straße verläuft ein Graben. Westlich des Parkplatzes zwischen dem Gebäudebestand befindet sich ein Löschteich, der naturnahe Gestaltung aufweist.

Das Plangebiet wird im Norden von einem landwirtschaftlichen Weg und weiter nördlich von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Im Osten verläuft der „Gillesheimer Bach“ in Nord-Süd-Richtung. Entlang des Gewässers ist ein Baumbestand aus u.a. alten Weiden vorhanden, der Baumbestand weist nach Süden stärkeren Bewuchs auf. Weiter nördlich befindet sich der Verlauf der „Rhume“, das Überschwemmungsgebiet tangiert im nordöstlichen Bereich das Plangebiet. Im Süden und Westen grenzen sowohl landwirtschaftliche Flächen und als auch im Westen Gehölze an. Im Südosten grenzt eine gemischte Nutzung eines gewerblichen Betriebes (Handwerksbetrieb für Innenausbau) sowie Wohnnutzungen. Außerdem befindet sich südöstlich ein Gewerbegebiet.



## 3 Auswirkungen der Planungen

### 3.1 Umweltbericht

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes im 2-stufigen Regelverfahren besteht die Notwendigkeit eines Umweltberichtes (gemäß § 2a BauGB). Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen (§ 2 Abs.4 Satz 5 BauGB). Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Zuge der Planung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht als eigenständiger Teil B dieser Begründung zusammengefasst.

In Bezug auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Oberflächen/ -Grundwasser ist aufgrund der Zunahme der Versiegelung mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Für die Schutzgüter Mensch und Klima/Luft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Biotope ergeben sich erhebliche Beeinträchtigung durch die Zunahme der Versiegelung und aufgrund von Gehölzverlust, es sind keine artenschutzrechtlichen Versagensgründe bei Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gegeben. Für das Landschaftsbild sind erheblichen Beeinträchtigung aufgrund der Überprägung des Landschaftsbildes durch die Freiflächen-PV (insbesondere im Süden) und der Fernwirkung von potenziell entstehendem Energie- oder Wärmespeicher gegeben. Keine erheblichen Beeinträchtigungen sind für die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sowie bei den Wechselwirkungen gegeben, da keine besondere Schutzgütausprägung vorhanden ist.

Im Rahmen artenschutzrechtlicher Betrachtungen wurden im Jahr 2023 Kartierungen zu Brutvögeln und Amphibien durchgeführt. Ebenso erfolgte eine Untersuchung der Bestandsgebäude auf Spuren einer Nutzung durch Fledermäuse. Die Gutachten befinden sich im Anhang.

Zur Eingriffsvermeidung und -minimierung bzw. zum städtebaulichen Ausgleich sind zusätzlich nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Umsetzung von Maßnahmen des Bodenschutzes während der Baudurchführung
- Erhalt und Ergänzung vorhandener Grün- und Gehölzbereiche, Erhalt von Einzelbäumen
- Sicherung der Gewässerrandstreifen von Gillersheimer Bach und des Grabens
- Anpflanzung einer Hecke zur Eingrünung der Freiflächen-PV-Anlage im Süden
- Festlegung einer naturverträglichen Gestaltung der Freiflächen-PV-Anlagen und extensive Pflege der Grünlandflächen im Unterwuchs
- Gestaltung des neu entstehenden Regenrückhaltebeckens mit Habitatfunktion für Amphibien
- Festlegung von Dachbegrünung auf Neubauten

In einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kann aufgezeigt werden, dass durch die festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet ein Wertdefizit von 3.944 WE verbleibt. Die Kompensation wird über den Kompensationsflächenpool der Niedersächsischen Landesforsten abgegolten.

## 3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Max-Planck-Straße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über das Netz an Kreis- und Bundesstraßen in nordwestlicher Richtung besteht eine Verbindung zur Kreisstadt Northeim, wo Anschluss an die Bundesautobahn A7 besteht. Anschluss an das ÖPNV-Netz besteht über den Bahnhof im zentralen Ortsteil Katlenburg, rd. 5 km nördlich und über den Bahnhof in der Nachbarkommune, im Ortsteil Wulften am Harz, rauch rd. 5 km östlich des Plangebietes. Vor Ort besteht eine Busverbindung, die nächste Haltestelle „Max-Planck-Straße“ befindet sich rd. 300 m östlich des Plangebietes. Das Plangebiet soll weiterhin über die Max-Planck-Straße erschlossen werden. Es bestehen mehrere Zufahrten zum Plangebiet, die erhalten und weitergenutzt werden sollen. Eine weitere Zufahrt besteht im nördlichen Plangebiet zu dem angrenzenden landwirtschaftlichen Weg. Es verläuft ein interner Erschließungsweg von Nord nach Süd. Über angrenzende landwirtschaftliche Wege ist das Plangebiet zu Fuß oder mit dem Fahrrad an den Ortsteil Lindau angeschlossen.

## 4 Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionale Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung) sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen öffentlicher Stellen zu berücksichtigen.

Nach aktuell gültigem RROP (Regionalem Raumordnungsprogramm) von 2006 liegt der südliche Planbereich im „Vorsorgegebiet Landwirtschaft“ – somit in einem Gebiet, welches ein hohes standortbezogenes Ertragspotential aufweist. Ein Grundsatz der Raumordnung ist es, dass in einem Vorsorgegebiet – gleichbedeutend mit Vorbehaltsgebiet – der Landwirtschaft als raumbedeutsame Funktion oder Nutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. Im westlichen Plangebiet sind Teile als „Vorsorgegebiet für Erholung“ ausgewiesen. Im aktuellen RROP-Entwurf (2022) werden diese Ausweisungen in dieser Form nicht übernommen, dahingegen ist im westlichen Plangebiet ein streifenartiger Bereich als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ ausgewiesen. Im nördlichen Plangebiet besteht eine Überlagerung mit einem Vorranggebiet Hochwasserschutz.



Abbildung 4: Gegenüberstellung ausschnitte RROP 2006 (linke Darstellung, derzeit gültig) und RROP 2022

Nach LROP 2022 4.2.1 Ziffer 03 sollen Vorsorgegebiete Landwirtschaft nicht für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden. Ferner heißt es unter Ziffer 13 Satz 2: „Im Hinblick auf die zunehmenden Flächennutzungskonkurrenzen kommt dem Schutz landwirtschaftlicher Flächen als unverzichtbarer Basis für die Nahrungs- und Futtermittelproduktion eine besondere Bedeutung zu. Photovoltaikanlagen, die im Außenbereich errichtet werden sollen, treten daher in Nutzungskonkurrenz zu landwirtschaftlichen Flächen, die als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft festgelegt und der landwirtschaftlichen Produktion vorbehalten sind. Der Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen gilt auch, wenn nach Errichtung dieser Anlagen eine landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich weiter erfolgen kann. Beispielsweise kann nach Errichtung der Photovoltaikanlagen eine Nutzung als Schafweide möglich sein, dennoch bleibt die Nutzung dieser Fläche durch die Landwirtschaft dauerhaft erheblich eingeschränkt.“

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die Nutzung von gegenwärtig landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzten Flächen die landwirtschaftliche und maschinelle Nutzbarkeit durch künftig auf diesen Flächen geplante PV-Module, sofern nicht Agri-PV installiert wird, erheblich eingeschränkt bis unmöglich gemacht wird. Da eine Vereinbarkeit mit den landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebieten nicht möglich ist, wird von der Abwägungsmöglichkeit Gebrauch gemacht, dass einer Erzeugung Erneuerbarer Energien gem. § 2 EEG sowie einer Extensivierung von Grünland die höhere Gewichtung gegenüber den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft zugesprochen wird. Hierbei wurde folgendes in die Abwägung eingestellt:

Bei einer Gesamtfläche von rd. 11,1 ha des Bebauungsplanes für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlage handelt es sich bei der als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft ausgewiesenen Fläche um einen kleinen Teilbereich des gesamten Gebietes. Gemäß gültigen RROP 2006 beträgt die südliche Fläche rd. 1,25 ha, während der betroffene Teilbereich gemäß RROP 2022 eine Fläche von rd. 0,9 ha aufweist, unter Abzug der im Bebauungsplan festgesetzten Erhaltungsflächen, die nicht durch Photovoltaik überbaut werden dürfen.

Die Freiflächen im Plangebiet unterliegen (mit Ausnahme der südlichen landwirtschaftlich genutzten Fläche) seit Jahrzehnten einer intensiven Grünlandnutzung. Seit dem Bestehen des ehemaligen Max-Planck-Instituts in den 1960er Jahren wurden die im künftigen RROP 2022 als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen als Freiflächen / Institutsflächen genutzt, die keiner reinen landwirtschaftlichen Nutzung unterlagen. Es handelte sich um Flächen, die durch das Institut auch zu Forschungszwecken genutzt wurden, wie die noch vorhandenen Antennenanlagen im nordöstlichen Plangebietes bezeugen.

Für die mit der Bauleitplanung vorgesehene Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage wurden Hinweise für einen naturverträglichen Ausbau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ des NLT, MU und NLWKN beachtet, indem der Reihenabstand und die maximale Größe und Breite der künftigen Modultische textlich festgesetzt wurden. Mit der verbindlichen Festlegung ausreichend großer Abstände zwischen den Modultischen von mindestens 3,5 m ergeben sich nutzbare Fahr-gassen, welche die landwirtschaftliche und maschinelle Nutzbarkeit bei gleichbleibender Grünlandnutzung weiterhin ermöglichen, wenn auch eine gewisse Einschränkung gegenüber nicht mit PV belegten Flächen besteht. Mit den getroffenen Maßnahmen kann eine Entwicklung des gegenwärtig bestehenden Grünlandes erzielt werden, sodass das Ertragspotential und der Bodenwert grundsätzlich erhalten bleiben. Im südlichen Teilbereich entfällt die Ackernutzung und die Entwicklung von Grünland führt grundsätzlich zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung.

Die vorliegende Planung verfolgt das Ziel, an dem ehemaligen Standort des Max-Planck-Instituts eine neue Nutzung zu etablieren, um den Standort zu revitalisieren sowie Synergieeffekte (u. a. mögliche Wärmeerzeugung durch geplante Anlagen auf den Bauflächen zur künftigen Wärmeversorgung) zu erzeugen und das Potential des bestehenden und leerstehenden

Gebäudekomplexes zu nutzen. Außerdem wird für Neubauten die Errichtung von Photovoltaik auf den Dachflächen festgesetzt.

Im Sinne des Klimaschutzes ist ein Ausbau der Photovoltaik-Erzeugungskapazitäten grundsätzlich zu begrüßen und entspricht den übergeordneten Zielsetzungen zum Klimaschutz und der Energiegesetzgebung. Auch die Gemeinde Katlenburg-Lindau steht einem maßvollen Ausbau der Freiflächen-Photovoltaik in diesem Teil des Gemeindegebiets – insbesondere als Maßnahme zur Reaktivierung und Weiterentwicklung des ehemaligen Instituts-Areals – positiv gegenüber und ist sich bewusst, dass Freiflächen-Photovoltaikanlagen, für die landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, erhebliche im Rahmen der Bauleitplanung abzuwägende Nutzungskonkurrenzen erzeugen.

Unter Abwägung der unterschiedlichen Raumannsprüche wird seitens der Gemeinde dem künftigen Nutzungszweck der Gewinnung solarer Strahlungsenergie der Vorrang gegenüber dem Bedarf der rein landwirtschaftlichen Nutzung der betroffenen Flächen gegeben, um den Ausbau der örtlichen Energieerzeugung und -versorgung voranzutreiben.

## 4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Katlenburg-Lindau aus dem Jahr 1982 stellt das Plangebiet als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung religiöse, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ dar. Im Nordöstlichen Bereich ist eine Überlagerung eines Überschwemmungsgebietes dargestellt.

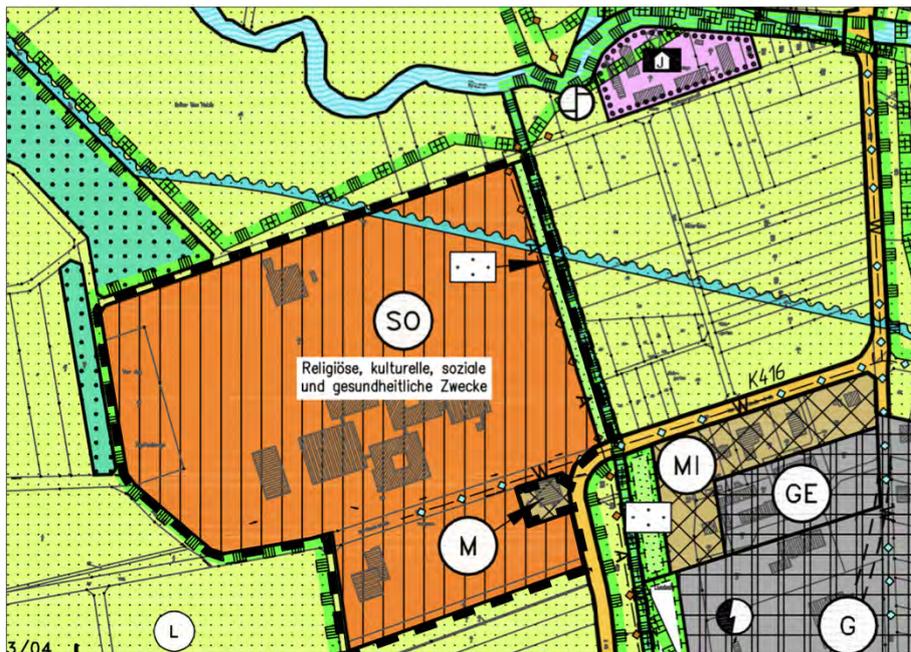


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Eigene Bearbeitung)

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes von dem des Bebauungsplanes abweicht. Zusätzlich wurden das Flurstück 200/2, in der Flur 9, im westlichen

Bereich und das Flurstück 12/1, in der Flur 11, im südlichen Bereich in den Geltungsbereich aufgenommen. Das Flurstück 156/2, in der Flur 11 im südwestlichen Bereich (Wirtschaftsweg) ist hingegen nicht Teil des Änderungsbereiches.

Das Flurstück 200/2 stellt sich als Grünlandfläche mit Streuobst bzw. einem Gehölzbestand dar. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Katlenburg-Lindau wird die betroffene Fläche gegenwärtig als sonstige Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Religion, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zecke dargestellt. Somit entspricht die beschriebene Bestandsnutzung nicht der tatsächlichen Darstellung, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich vorgesehen ist. Die Fläche wurde zur Klarstellung in den Änderungsbereich mitaufgenommen und entsprechend des Bestandes in „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Ähnlich verhält es sich mit dem Flurstück 12/1 im südlichen Bereich. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Parzelle, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Da auch hier im rechtskräftigen Flächennutzungsplan die Fläche als sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Religion, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zecke dargestellt ist erfolgt die Änderung in „Flächen für die Landwirtschaft“.



Abbildung 6: Ausschnitt der Änderung des Flächennutzungsplanes (Eigene Bearbeitung)

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes von sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Religion, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zecke in die Darstellung von sonstige Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Rechenzentrum, Forschungscampus und Energieversorgung“ sowie der Darstellung von Grünflächen und der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die teilweise Überlagerung des Überschwemmungsgebietes bleibt in der Form bestehen und wurde in die Planung integriert.

### 4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil rechtskräftiger Bebauungspläne.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Sicherung eines ehemaligen Institut-Standortes ein Solarpark sowie die Umnutzung der bestehenden Gebäude als Arbeitsstandort sowie der flächigen Erzeugung von regenerativer Energie über die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage angestrebt.

### 4.4 Geltende Satzungen und Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer gültigen Satzung der Gemeinde Katlenburg-Lindau.

Im nordöstlichen Bereich befindet sich das Plangebiet innerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ100 der Rhume, festgesetzt gemäß NWG. Es wird auf die besonderen Anforderungen gemäß § 78 und § 78a WHG verwiesen. Das Überschwemmungsgebiet ist nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt. Sich eventuell in räumlicher Nähe zum Plangebiet befindliche Schutzgebiete werden im Umweltbericht als eigenständiger Teil B der Begründung thematisiert.

## 5 Hinweise

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind verschiedene Hinweise zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangen und wurden aufgenommen, die dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit dienen und der Informationspflicht für Bauvorhaben im Plangebiet Rechnung tragen. Dies betrifft Hinweise zu:

#### Altlasten, Bodenveränderungen und Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können (z.B. geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten) so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Northeim unverzüglich zu informieren.

#### Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Stellungnahmen abgegeben:

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover Hinweise zur Gefahrenerforschung gegeben. Seitens des KBD wurden folgende Aussagen getroffen:

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Es wurde empfohlen eine Luftbildauswertung zu beauftragen und durchführen zu lassen.

#### Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

Es wurden Hinweise zum BBodSchG und dessen Berücksichtigung im Umweltbericht gegeben. Außerdem Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeein-

trächtigungen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens der Landrätin, Landkreis Northeim Fachbereich 44 – Brandschutz eine Stellungnahme abgegeben:

Es wurden Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserbereitstellung gegeben. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 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 mit einem Fassungsvermögen von 100 m<sup>3</sup>, erreicht werden.

Weitere Hinweise wurden gegeben, diese sind im Zuge der Planung der konkreten Baumaßnahmen zu beachten.

Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah zu versickern oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde und Befunde gemäß § 3 Abs. 4 NDSchG zutage treten, so ist dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Der Bodenfund und die Fundstelle sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Gewässerrandstreifen

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft der Gillersheimer Bach. Außerdem fließt entlang der Max-Planck-Straße und teilweise durch das westliche Plangebiet ein Graben. Die Gewässerrandstreifen sind gemäß § 116 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) in der Planzeichnung eingetragen und zu beachten. Die Gewässerrandstreifen sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ100 der Rhume, festgesetzt gemäß NWG. Es wird auf die besonderen 4/4 Anforderungen gemäß § 78 und § 78a WHG verwiesen.

Baumschutz und Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gehölzbrütender Vogelarten ist es gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Bei nicht vermeidbaren Rodungen oder Rückschnitten von Bäumen und Gehölzen, welche über schonende Form- und Pflegeschnitte hinausgehen, innerhalb des o.g. Zeitraumes ist eine entsprechende Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Artenschutz bei Gebäudesanierung und -abriss

Vor Beginn von Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden sind die

Fassaden auf einen Besatz durch Fledermäuse gutachterlich zu kontrollieren. Die Umsetzung von Baumaßnahmen an Gebäuden sollte außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, in der Regel zw. November und Ende März eines Jahres, erfolgen. Bei Entfernung von nachgewiesenen Fledermausquartieren sind diese nach Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde im ausreichenden Umfang mit künstlichen Fledermausquartieren zu ersetzen.

Aufgestellt:

Gemeinde Katlenburg-Lindau

Bearbeitet:

ebene 4

architektur und städtebau

Stand: 23.06.2025

## **Teil B: Umweltbericht**