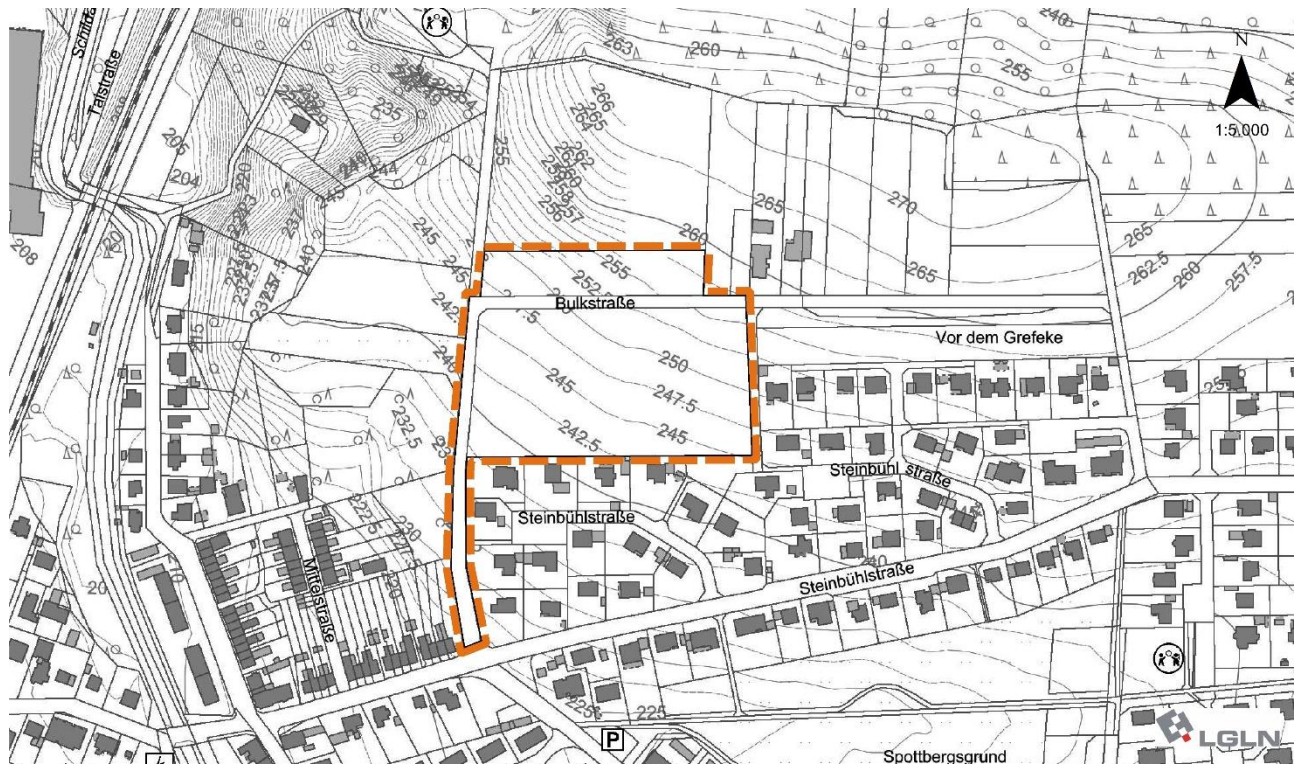


Stadt Seesen

Bebauungsplan SE 83 „Bulkstraße“



Begründung

Vorentwurf

Stand: 03.01.2025

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

535 BP Begründung 1-b.docx

IMPRESSUM:

Projekt: Bebauungsplan SE 83 „Bulkstraße“, Stadt Seesen

Projektnummer: 535 BP Begründung 1-b.docx

Kommune: Stadt Seesen
Markstraße 1
38723 Seesen

Auftragnehmer:



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeitende:

Raphael Bachmann M.Sc.
Dipl.-Ing. Stadtplaner Mathias Flörke M.Sc.
Dipl.-Geogr. Thomas Fatscher

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	1
2	Hintergrund der Planung	2
2.1	Planungsanlass und Planungserfordernis	2
2.2	Beschreibung des Plangebietes	2
2.3	Ziele und Zwecke der Planung	4
3	Städtebauliches Konzept	4
4	Planerische und rechtliche Ausgangslage	8
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	8
4.2	Flächennutzungsplan	9
4.3	Innenentwicklungspotenziale / Bedarfsnachweis	11
4.4	Angrenzender Bebauungsplan	12
4.5	Plangrundlagen	13
5	Planungsalternativen	13
5.1	Räumliche Alternativen	13
5.2	Inhaltliche Alternativen	14
5.3	Nullvariante	14
6	Festsetzungen	14
6.1	Art der baulichen Nutzung	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung	15
6.2.1	Grundflächenzahl	15
6.2.2	Geschossflächenzahl	16
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen	16
6.2.4	Staffelgeschosse	18
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
6.3.1	Bauweise	19
6.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	19
6.4	Verkehrsflächen	19
6.4.1	Straßenverkehrsflächen	19
6.5	Flächen für Versorgungsanlagen	20
6.6	Grünflächen	20



6.7	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
6.7.1	Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)	21
6.7.2	Straßenraumbegrünung (P2)	21
6.7.3	Pflanzung einer einreihigen Hecke am nördlichen Plangebietsrand (P3)	22
6.7.4	Versiegelungsbeschränkungen auf den Baugrundstücken (M1)	22
6.7.5	Gestaltung einer Parklandschaft (M2)	23
6.7.6	Gestaltung des Regenrückhaltebereichs (M3)	24
6.8	Sonstige Festsetzungen	25
6.8.1	Geltungsbereich	25
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	25
7.1	Geltungsbereich	25
7.2	Dachneigung	25
7.3	Gründächer	26
7.4	Verbot von Kies- und Schotterflächen	26
7.5	Ordnungswidrigkeiten	27
8	Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	27
8.1	Siedlungsentwicklung	27
8.2	Ortsbild und Landschaftsbild	27
8.3	Verkehr und Mobilität	28
8.4	Ver- und Entsorgung des Gebietes	29
8.5	Immissionen	32
8.6	Landwirtschaft	32
9	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange	33
9.1	Überschlägige Betroffenheitsbewertung	33
9.2	Bemerkungen zur Checkliste	35
9.2.1	Schutzgüter	35
9.3	Fazit zu den Umweltbelangen	38
10	Hinweise	39
10.1	Gehölzpflanzungen	39
10.2	Bodenplanungsgebiet	41
11	Städtebauliche Werte, Kosten	41

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Quelle: NIBIS Kartenserver, ohne Maßstab)	3
Abbildung 2: Blick von Südwesten auf das Plangebiet (Eigene Aufnahme, Januar 2024)	3
Abbildung 3: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan (Eigene Darstellung, ohne Maßstab)	5
Abbildung 4: Prinzipienskizze zur Höhenentwicklung im Plangebiet - Westansicht (Eigene Darstellung, ohne Maßstab)	6
Abbildung 5: Prinzipienskizze zum Regenwassermanagement (Eigene Darstellung)	7
Abbildung 6: Planzeichnung des RROP 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig mit Darstellung des Plangebietes (rot-gestrichelt)	9
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Seesen mit Kennzeichnung des BP-Plangebietes (ohne Maßstab)	10
Abbildung 8: Künftige Darstellung des Flächennutzungsplanes	11
Abbildung 9: Bebauungsplan Steinbühlstraße (Quelle: Stadt Seesen)	12
Abbildung 10: Prinzipienskizze zur Höhe im WA1, ohne Maßstab	18
Abbildung 11: Prinzipienskizze zur Höhe im WA2, ohne Maßstab	18
Abbildung 12: Beispielhafter Straßenquerschnitt (Eigene Darstellung, ohne Maßstab)	28

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	33
Tabelle 2: Gehölzauswahl von Bäumen und Sträuchern	39
Tabelle 3: Obstbaumsorten für Niedersachsen	40
Tabelle 4: Flächenbilanz	41

ANHANG

- Städtebauliche Vorstudie zum Bebauungsplan SE 83 „Bulkstraße“
- Faunistische Untersuchung: Umweltplanung Lichtenborn von Juli 2024

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes SE 83 „Bulkstraße“, Stadt Seesen ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).

1.2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am 15.02.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan SE 83 „Bulkstraße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am __.__.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB fand nach Bekanntmachung am __.__.__ vom __.__.__ bis __.__.__ statt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.__ gemäß § 4 (1) BauGB bis zum __.__.__ beteiligt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am __.__.__ dem Entwurf des Bebauungsplanes SE 83 „Bulkstraße“ einschließlich der Entwurfsbegründung nebst Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB des Entwurfs des Bebauungsplanes SE 83 „Bulkstraße“ wurde nach Bekanntmachung am __.__.__ vom __.__.__ bis einschließlich __.__.__ durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.__ gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.



Der Rat der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan SE 83 „Bulkstraße“ nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung und die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Stadt Seesen beabsichtigt auf einer Fläche am nordöstlichen Stadtrand ein Wohngebiet zu entwickeln. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,56 ha auf und grenzt im Süden an den bestehenden Siedlungsraum der Stadt Seesen an.

Bei der Planung sollen insbesondere Nachhaltigkeitskriterien hinsichtlich der Bauweise, der Gestaltung, der Energieversorgung und des Klimaschutzes berücksichtigt werden, um ein widerstands- und zukunftsfähiges Wohnquartier zu schaffen. Vor diesem Hintergrund wurde für das Plangebiet bereits eine städtebauliche Vorstudie erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage beigelegt. Die in der städtebaulichen Studie behandelten Nachhaltigkeitsaspekte und das städtebauliche Konzept werden nun mit dem Bebauungsplan in rechtsverbindliche Festsetzungen weiterentwickelt.

Das Plangebiet befindet sich derzeit nach § 35 BauGB im planungsrechtlichen Außenbereich, da sich die Fläche nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet.

Die Stadt Seesen hat gemäß § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zur Baurechtsetzung ist demnach neben der Bebauungsaufstellung die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich am nordöstlichen Stadtrand. Südlich und südöstlich grenzen Einfamilienhausgebiete der 1980er/1990er Jahre an. Darüber hinaus befindet sich östlich des Plangebietes das Hotel Görtler. Nördlich schließt zunächst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an, ehe sich weiter nördlich ein Waldgebiet befindet. Östlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls Landwirtschafts- und Waldflächen.

Die Bulkstraße verläuft zentral durch das Plangebiet und stellt Richtung Süden die verkehrliche Anbindung des Plangebietes sicher.

Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Zudem weist das Plangebiet eine Hanglage mit einer Steigung von Südwesten (ca. 237,5 m ü. NHN) nach Nordosten (ca. 258,0 m ü. NHN) auf, was einer durchschnittlichen Steigung von etwa 11,0 % entspricht.

Der Geltungsbereich umfasst ein Teilstück des Flurstücks 170/2 sowie die Flurstück 188 und 173/2 vollständig der Flur 15, Gemarkung Seesen.





Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Quelle: NIBIS Kartenserver, ohne Maßstab)



Abbildung 2: Blick von Südwesten auf das Plangebiet (Eigene Aufnahme, Januar 2024)

2.3 Ziele und Zwecke der Planung

Folgende allgemeine Ziele und Zwecke liegen der Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes SE 83 „Bulkstraße“ zugrunde:

- Auf einer Fläche von ca. 2,56 ha soll ein Wohngebiet am nordöstlichen Stadtrand von Seesen entstehen. Es soll ein gemischtes Quartier aus einer Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung geschaffen werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Bauvorhabens soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel die Änderung zu einem Allgemeinen Wohngebiet.
- Die Stadt Seesen verfolgt mit der Planung eine nachhaltige und qualitativ anspruchsvolle städtebauliche Entwicklung und möchte die verstärkte Nachfrage nach Wohnbauland befriedigen.
- Konkret erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Darüber hinaus wird eine öffentliche Grünfläche, Straßenverkehrsflächen und Regenrückhalteeinrichtungen festgesetzt.
- Die verkehrstechnische Anbindung des Wohngebietes erfolgt über die vorhandene Bulkstraße. Ergänzend zu der Bulkstraße wird eine Ringerschließung geschaffen.
- Das anfallende Niederschlagswasser soll im Baugebiet vollständig aufgenommen werden. Dazu erfolgen verschiedene Maßnahmen wie die Festsetzung von Dachbegrünung und eines Regenrückhaltebeckens.
- Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden im Rahmen einer Umweltprüfung gewürdigt und in einem Umweltbericht dokumentiert.
- Die durch den Eingriff hervorgerufenen Auswirkungen werden im Sinne der Eingriffsregelung geprüft und ggf. durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.
- Die artenschutzrechtlichen Belange werden durch eine faunistische Untersuchung bzw. durch ein Artenschutzgutachten gewürdigt.
- In dem Bauleitplanverfahren werden alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren sowie Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen.

3 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplanes dient die bereits vorliegende städtebauliche Vorstudie mit dem städtebaulichen Konzept.

Das Grundprinzip des städtebaulichen Konzeptes basiert auf einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei einer nachhaltigen städtebaulichen Planung eines neuen Wohnquartiers sind die ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekte gleichrangig und frühzeitig zu berücksichtigen. Diese drei Nachhaltigkeitsaspekte sollen in allen Facetten der Planung beachtet



werden. Dazu zählen der Städtebau, der Freiraum, die Erschließung und die Energieversorgung des Quartiers.

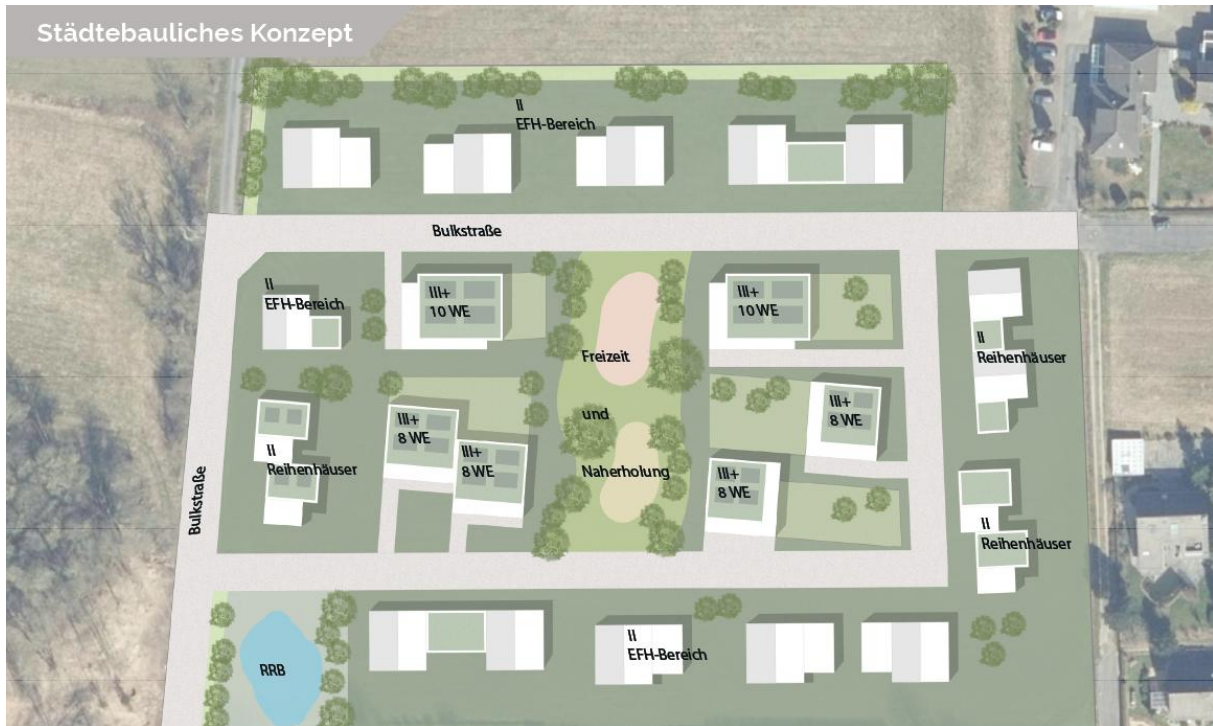


Abbildung 3: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan (Eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Städtebau

Das geplante Wohnquartier besteht aus verschiedenen Bereichen für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser, um eine sozial gemischte Nachbarschaft zu schaffen. Die Einfamilienhäuser, sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser, befinden sich hauptsächlich an den Plangebietsrändern. Im Süden und im Osten des Plangebietes sollen sie die bestehenden Einfamilienhausstrukturen fortführen, während sie im Norden einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft schaffen sollen. Ergänzt werden diese Bereiche durch Reihenhäuser am westlichen Rand des Plangebietes. Diese Vielfalt an Bautypen trägt zu einem städtebaulich und sozial gemischten Wohnquartier bei. Insgesamt sind gemäß städtebaulichem Konzept 17 Wohneinheiten im Segment der Einfamilienhäuser, einschließlich der Reihenhäuser, geplant.

Im Zentrum des Quartiers befinden sich sechs Mehrfamilienhäuser, die zusammen mit der öffentlichen Freifläche den Kern des Konzeptes bilden. Die Mehrfamilienhäuser sind östlich und westlich der Grünfläche angeordnet und schaffen so das Zentrum des Wohnquartiers. Insgesamt können hier etwa 52 Wohneinheiten entstehen, basierend auf einer durchschnittlichen Wohnfläche von 80 m² pro Einheit.

Aufgrund der anspruchsvollen Topografie des Gebietes ist eine angepasste Bauweise erforderlich. Für die Einfamilienhäuser ist eine maximale zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Vor diesem Hintergrund kann beispielsweise ein Gebäude mit Satteldach aus einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss bestehen. Für die Mehrfamilienhäuser ist eine Geschossigkeit von drei Vollgeschossen plus einem zusätzlichen Staffelgeschoss geplant.



Abbildung 4: Prinzipienskizze zur Höhenentwicklung im Plangebiet - Westansicht (Eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Erschließung

Die vorhandene Bulkstraße wird in das städtebauliche Konzept integriert und dient als Haupterschließungsstraße für das Wohngebiet. Die Bulkstraße wird durch eine Planstraße ergänzt, um ein effizientes und flächenschonendes Erschließungskonzept in Form einer Ringerschließung zu schaffen. Mithilfe der Ringerschließung des Plangebietes wird ebenfalls eine entsprechende effiziente Ver- und Entsorgung des Plangebietes gewährleistet.

Des Weiteren soll die vorhandene Bulkstraße verkehrstechnisch ausgebaut werden, um eine gefahrlose Begegnung zweier Fahrzeuge zu ermöglichen und beispielsweise einen Park- und Pflanzstreifen in Kombination mit einer Versickerungsmulde im Straßenraum zu integrieren.

Freiraum

Das Freiraumkonzept basiert auf der Etablierung einer blau-grünen Infrastruktur, die ein strategisch geplantes Netzwerk natürlicher und naturnaher Flächen auf verschiedenen Maßstabsebenen darstellt. Diese Infrastruktur spielt eine wichtige Rolle bei der Schaffung klimaresilienter Kommunen, indem sie blaue, grüne und graue Elemente kombiniert, um eine nachhaltige und klimaresiliente Stadtentwicklung zu fördern und gleichzeitig die Lebensqualität in den Quartieren zu verbessern.

Grüne Infrastruktur umfasst alle natürlichen Flächen wie Gärten, Wälder, Parks und andere Grünflächen. Diese Flächen dienen als Wasserspeicher und ermöglichen die Versickerung bzw. Verdunstung von Regenwasser. Durch die Aufnahme von Regenwasser können Überschwemmungen und Starkregenereignisse besser bewältigt werden.

Blaue Infrastruktur beinhaltet alle Wasserflächen wie Teiche, Seen, Kanäle oder Flüsse. Diese Flächen bieten Lebensraum für Pflanzen und Tiere und dienen gleichzeitig als Wasserspeicher.

Graue Infrastruktur umfasst alle technischen Lösungen wie Kanalisationssysteme oder Entwässerungsanlagen. Die graue Infrastruktur allein ist jedoch nicht ausreichend, um den Herausforderungen des Klimawandels gerecht zu werden.

Bei der Konzeption des Plangebietes wurde eine Kombination aus grüner, blauer und grauer Infrastruktur in Form eines mehrschichtigen "Kaskadensystems" hinsichtlich des Regenwassermanagements bedacht. Das Freiraumkonzept setzt sich aus multivariaten (verschieden

nutzbaren) privaten und öffentlichen Freiräumen zusammen. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser stellen die begrünten Flachdächer eine erste Stufe des Regenwassermanagements dar. In Kombination mit aufgestellten Photovoltaikanlagen tragen sie zur nachhaltigen Nutzung und Speicherung von Regenwasser bei. Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Straßenverkehrsflächen kann in Form von Versickerungsmulden aufgenommen werden. Im Bereich der privaten Grundstücke können Zisternen zur Wasserspeicherung genutzt werden und ein Brauchwassersystem installiert werden. Im letzten Schritt des Regenwassermanagement steht ein Regenrückhaltebecken, welches das verbleibende Regenwasser zurückhalten kann.

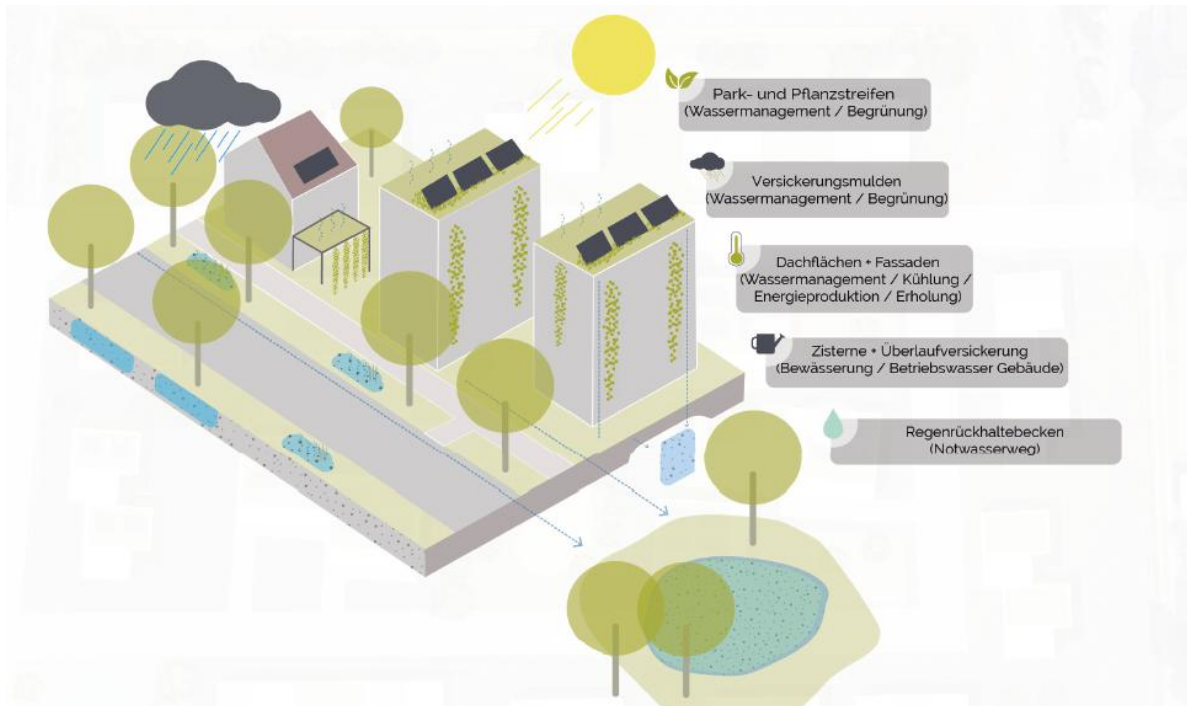


Abbildung 5: Prinzielskizze zum Regenwassermanagement (Eigene Darstellung)

Darüber hinaus beinhaltet das städtebauliche Konzept eine zentrale öffentliche Grünfläche, die im Bereich der Mehrfamilienhäuser angeordnet ist. In diesem Bereich können Flächen zur Naherholung sowie Spiel- und Sportflächen angeordnet werden. Die öffentliche Grünfläche dient ebenfalls als Verbindungselement zwischen den Ein- und Mehrfamilienhausbereichen.

Energieversorgung

Im Rahmen der städtebaulichen Vorstudie wurden bereits verschiedene Energieversorgungssysteme für das Plangebiet untersucht. Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen soll laut der Harz Energie GmbH davon abgesehen werden in einem Neubaugebiet ein Gasversorgungssystem zu installieren. Der Aufbau eines Nahwärmenetzes ist in dem betreffenden Quartier bisher nicht vorgesehen. Ziel ist die Entwicklung eines klimafreundlichen Energieversorgungskonzeptes. Es sollen möglichst erneuerbare Energiepotenziale genutzt werden, um den CO₂-Ausstoß zu minimieren.

Es wurden dezentrale und zentrale Strom- und Wärmeversorgungssysteme gegenübergestellt. In der Auswertung wurden u.a. Faktoren wie Investitionen und Betriebskosten, Zu-

kunfts-fähigkeit und Umsetzbarkeit, Klimaanpassung und Robustheit berücksichtigt. Im Ergebnis kommen mit der Luft-Wasser-Wärmepumpe und der Sole-Wasser-Wärmepumpe zwei dezentrale Versorgungskonzepte und mit der Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Agrothermie und der Kalt-Nahwärme-Erdkollektor zwei zentrale Versorgungssysteme für die nachhaltige Energieversorgung des Plangebietes in Frage. Welche dieser Möglichkeiten letztendlich für das Plangebiet gewählt wird, ist im Rahmen der weiteren Planungsverfahren und auf Ebene der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu klären.

4 Planerische und rechtliche Ausgangslage

Nach § 1 a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes u. a. durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit der Vorstudie wurde für die verbindliche Bauleitplanung diesbezüglich eine erste Informations- und Entscheidungsgrundlage zur Berücksichtigung von Entwicklungspotentialen zur Anpassung an den Klimaschutz und -wandel gegeben. Im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes SE 83 „Bulkstraße“ werden die Grundlagen der städtebaulichen Vorstudie in Festsetzungen weiterentwickelt. Ziel ist es, das Grundprinzip einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Rahmen des Bauleitplanprozesses frühzeitig zu integrieren, um ein widerstands- und zukunfts-fähiges Wohnquartier zu schaffen.

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß § 1 (4) des BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies bedeutet, dass sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer übergeordneten Anpassungsverpflichtung unterliegen. Die planerischen Entscheidungen der Kommune müssen daher in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gebracht werden.

Die Ziele des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) werden in dem Regionalen Raumordnungsplan des Großraum Braunschweig (RROP) aufgegriffen und durch eigene, gebietsspezifische Planungsziele konkretisiert.

Derzeit gültig ist das RROP aus dem Jahr 2008. Die Stadt Seesen wird als Mittelzentrum ausgewiesen. Gemeinsam mit den Mittelzentren Bad Harzburg, Goslar und der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld bildet die Stadt Seesen einen mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen. Für das Plangebiet werden Vorbehaltskulissen der Landwirtschaft, der Erholung und der Natur und Landschaft dargestellt. Die im RROP dargestellten Siedlungsstrukturen der Stadt Seesen schließen sich unmittelbar westlich und südlich an das Plangebiet an. Der östlich des Plangebietes gelegene Bereich des Hotel Görtler wird ebenfalls als Siedlungsfläche dargestellt. Nördlich des Plangebietes führen sich die Vorbehaltskulissen der Landwirtschaft, der Erholung und der Natur und Landschaft weiter fort.

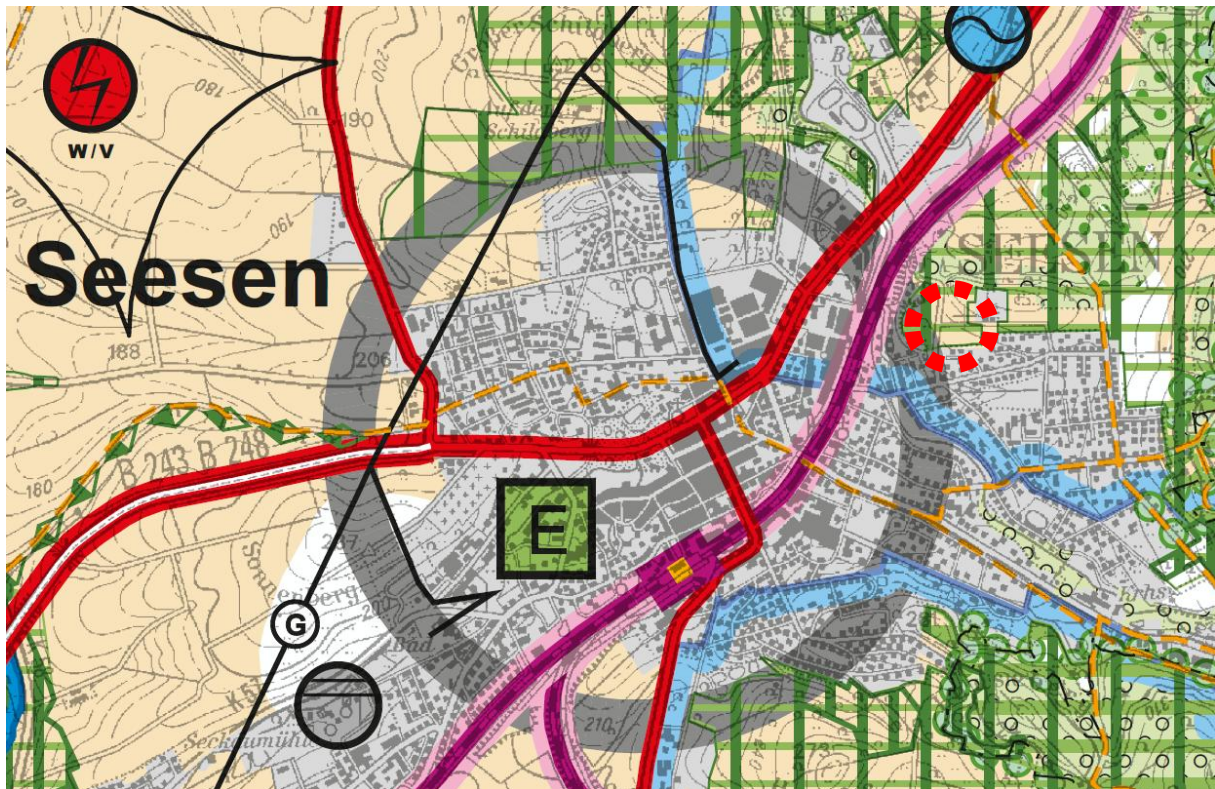


Abbildung 6: Planzeichnung des RROP 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig mit Darstellung des Plangebietes (rot-gestrichelt)

Die Stadt Seesen übt in ihrer Funktion als Mittelzentrum für das Stadtgebiet und dessen Verflechtungsraum wichtige Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsmarktfunktionen aus. Diese Funktionen sollen gesichert und weiterentwickelt werden. Die Entwicklung eines Wohngebietes am nordöstlichen Stadtrand entspricht der raumordnerischen Funktion der Stadt Seesen.

In Bezug auf die dargestellten Vorbehaltskulissen werden aufgrund der siedlungsnahen Lage und der Kleinflächigkeit des Plangebietes keine negativen Auswirkungen erwartet.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Seesen in der Fassung seiner Neubekanntmachung aus dem Jahre 2017 stellt die Entwicklungsabsichten der Stadt dar.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan zum Großteil als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Ein südlicher Teilbereich der Bulkstraße ist im Flächennutzungsplan der Stadt Seesen bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem wird der nördliche Bereich des Plangebietes innerhalb eines großräumigen Erholungsgebietes dargestellt. Westlich und nördlich angrenzend an das Plangebiet sind weitere Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Weiter westlich und südlich des Plangebietes werden Wohnbauflächen bzw. Allgemeine Wohngebiete mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 bzw. 0,9 dargestellt. Der östlich angrenzende Bereich des Hotel Görtler wird als Sondergebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 dargestellt.

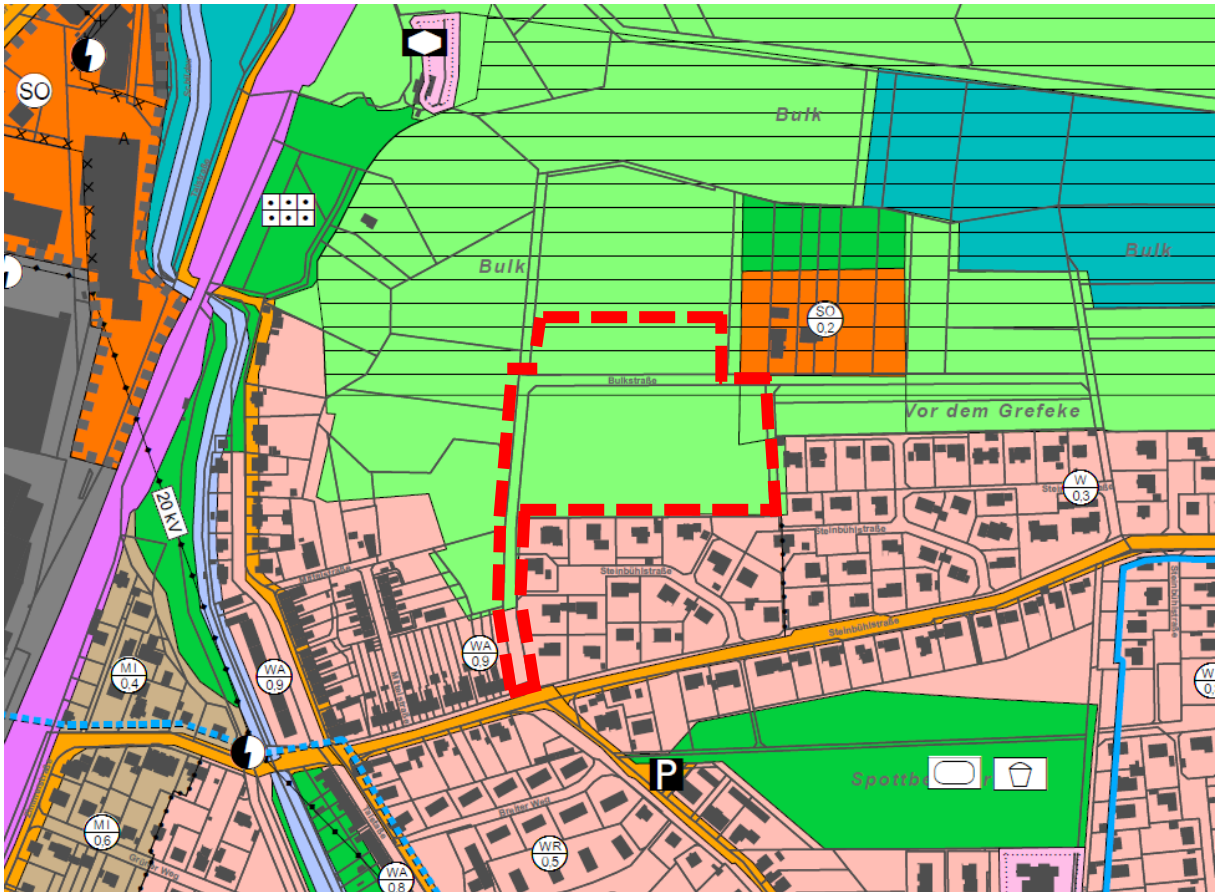


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Seesen mit Kennzeichnung des BP-Plangebietes (ohne Maßstab)

Die Stadt Seesen strebt für die Fläche nun eine andere Nutzung als die Landwirtschaft an. Aufgrund der vorhandenen Erschließung durch die Bulkstraße, die Flächenverfügbarkeit und die siedlungsnahen Lage des Plangebietes verfolgt die Stadt Seesen die Entwicklung eines Wohngebietes. Vor diesem Hintergrund wird der Flächennutzungsplan an dieser Stelle von Flächen für Landwirtschaft zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) geändert.

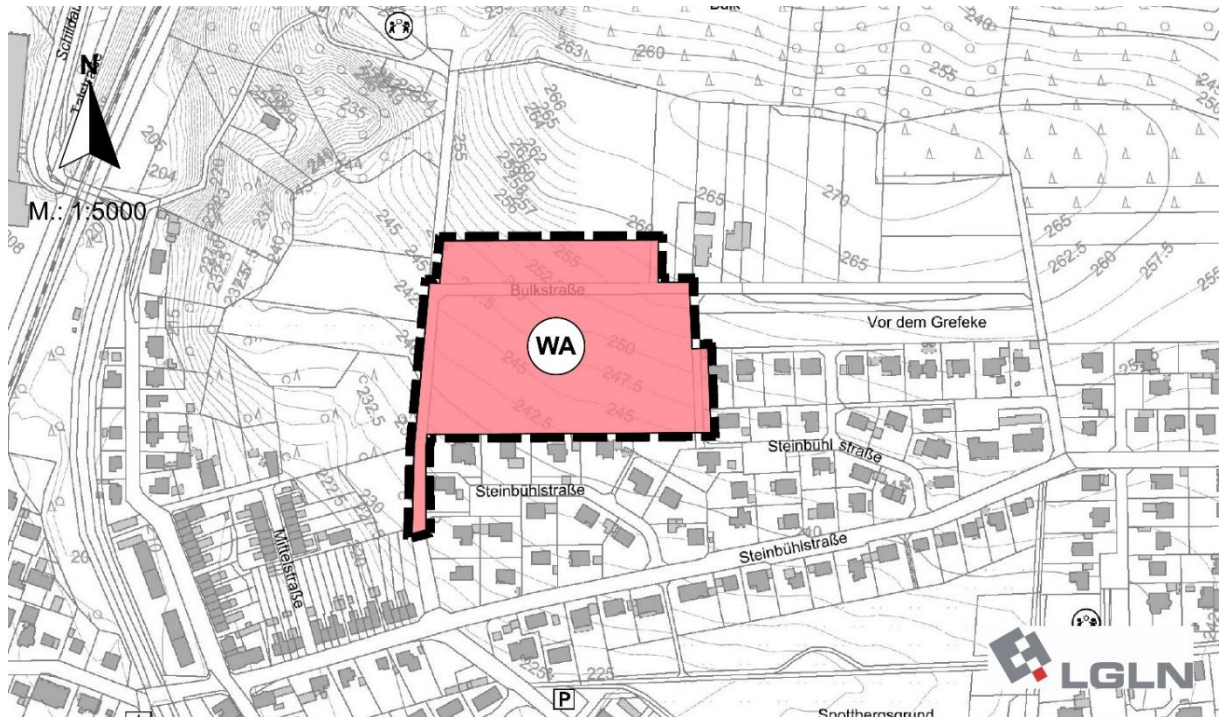


Abbildung 8: Künftige Darstellung des Flächennutzungsplanes

4.3 Innenentwicklungspotenziale / Bedarfsnachweis

Die Baugesetzbuchnovelle 2013 hat das Thema der Innenentwicklung stärker in den Fokus gerückt. So soll gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Gemäß § 1a (2) BauGB soll die Umwandlung von landwirtschaftlicher genutzter Fläche begründet werden. Zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zählen beispielsweise Brachflächen, Gebäudeleerstände oder Baulücken.

In der Stadt Seesen bestehen vereinzelt Baulücken, welche lediglich für die Realisierung eines einzelnen Wohngebäudes in Frage kommen, aber nicht für die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

Die Stadt Seesen weist aufgrund der ca. 2 km westlich des Stadtzentrums verlaufenden Bundesautobahn A7 und den Bundesstraßen B 242 und B 248 eine sehr gute verkehrliche und infrastrukturelle Verbindung auf. Über Nebenstraßen sind diese übergeordneten Verkehrswege vom Plangebiet gut zu erreichen.

Darüber hinaus ist das Plangebiet mit der Bulkstraße bereits verkehrlich an das Straßennetz der Stadt Seesen angebunden.

Der Stadt Seesen liegen bereits Bauanfragen für Bauland im Stadtgebiet vor. Aus diesem Grund verfolgt die Stadt Seesen am nordöstlichen Stadtrand, im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen, die Entwicklung eines Wohngebietes für Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Darüber hinaus wird die Stadt Seesen auf Ebene der Raumordnung als Mittelzentrum mit der Funktion der Schaffung und Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten ausgewiesen. Die Entwicklung eines Wohngebietes entspricht dieser raumordnerischen Vorgabe.

Die Gemeinde erfüllt ihre Verpflichtung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 des Baugesetzbuches zu gewährleisten und der vorhandenen Nachfrage nach sofort verfügbarem Bauland gerecht zu werden.

4.4 Angrenzender Bebauungsplan

Südlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Steinbühlstraße“ an, welcher 1980 durch den Rat der Stadt Seesen beschlossen wurde. Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete mit einer Ein- bzw. Zwei-Geschossigkeit fest. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan für die Mehrheit der Baufenster eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,3 fest. Für die Bereiche bei denen zwei Vollgeschosse errichtet werden können, setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,5 fest. In Bezug auf die Bauweise setzt der Bebauungsplan „Steinbühlstraße“ vorwiegend eine offene Bauweise fest. Zusätzlich wird für die einzelnen Baufenster eine Firstrichtung in Ost-West-Richtung festgesetzt.

Zusammengefasst traf der Bebauungsplan „Steinbühlstraße“ die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Schaffung von Einfamilienhausbereichen. Im Plangebiet sollen die Einfamilienhausbereiche an den Plangebietsrändern angeordnet werden, um somit einen angemessenen städtebaulichen Übergang zur bestehenden Nachbarbebauung zu schaffen.

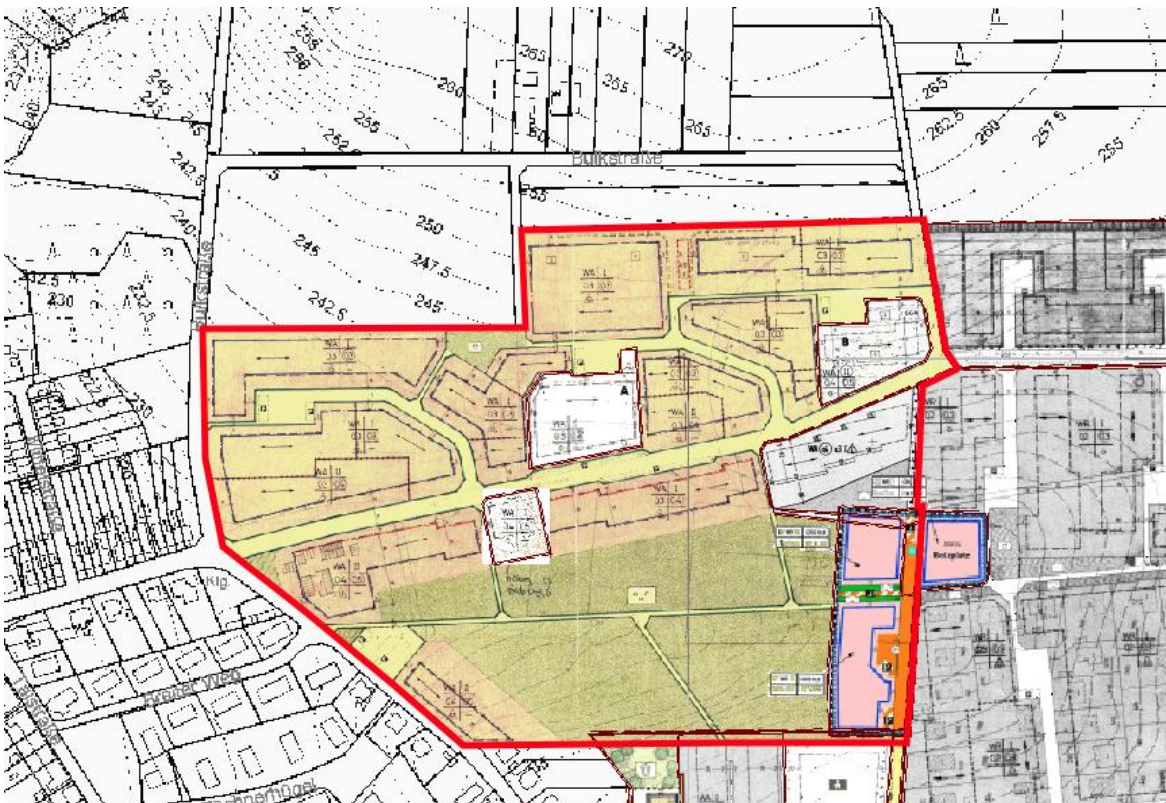


Abbildung 9: Bebauungsplan Steinbühlstraße (Quelle: Stadt Seesen)

4.5 Plangrundlagen

Zur Erstellung des Bebauungsplanes SE 83 „Bulkstraße“ werden unterschiedliche Unterlagen zusammengeführt. Sie dienen zum einen der Darlegung der Planungsabsicht und zum anderen zur Erfassung des Bestandes sowie der Analyse der Auswirkungen der Planung. Zudem ist aufgrund der Bestandssituation die Erstellung eines Artenschutzgutachtens erforderlich. Darüber hinaus wurde für das Plangebiet bereits eine städtebauliche Vorstudie erarbeitet.

Artenschutzgutachten

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wurde die Umweltplanung Lichtenborn beauftragt. Im Zuge der Einschätzung des Fachgutachters wurde das Plangebiet – mit Hilfe von Begehungen – auf das Vorkommen von Vögeln untersucht. Die Ergebnisse der Revierkartierung zur Erfassung der Arten sind in einer faunistischen Kartierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dokumentiert und die Ergebnisse sind dem Kapitel 6 zu entnehmen. Das Gutachten ist zudem als Anhang beigefügt.

Städtebauliche Vorstudie

Als Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplanes SE 83 „Bulkstraße“ wurde eine städtebauliche Vorstudie für das Plangebiet erarbeitet. Im Rahmen der Vorstudie wurde ein städtebauliches Konzept ausgearbeitet, welches auf dem Prinzip der nachhaltigen Stadtentwicklung basiert. Vor diesem Hintergrund wurden ökologische, ökonomische und soziale Aspekte der Planung gleichrangig und frühzeitig berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere der Städtebau, die Erschließung, der Freiraum und die Energieversorgung des Plangebietes. Die Ergebnisse der städtebaulichen Vorstudie sind im Detail dem Kapitel 3 zu entnehmen. Die städtebauliche Vorstudie ist zudem als Anhang beigefügt.

5 Planungsalternativen

5.1 Räumliche Alternativen

Aufgrund der Planungsabsicht ein Wohngebiet für die Ansiedlung von Ein- und Mehrfamilienhäusern zu schaffen, stehen im Stadtgebiet von Seesen keine vergleichbaren geeigneten und verfügbaren Flächen zur Verfügung.

In der Stadt Seesen stehen zwar vereinzelt Baulücken zur Verfügung, jedoch nicht in einer geeigneten Größe ein entsprechendes Wohngebiet für Ein- und Mehrfamilienhäuser zu realisieren.

Darüber hinaus ist das Plangebiet bereits durch die vorhandene Bulkstraße verkehrstechnisch an das Straßennetz angebunden und weist somit einen Standortvorteil gegenüber anderen Flächen auf.

Zusätzlich schließt sich das Plangebiet unmittelbar an die vorhandenen Siedlungsstrukturen der Stadt Seesen an und stellt einen Lückenschluss zwischen den südlich angrenzenden Einfamilienhausgebieten und dem nordöstlich angrenzenden Bereich des Hotel Görtler dar.



5.2 Inhaltliche Alternativen

Eine inhaltliche Alternative auf der Ebene des Bebauungsplans wäre, das Plangebiet als Reines Wohngebiet festzulegen. Dabei ist zu beachten, dass die Schutzanforderungen hinsichtlich Immissionen bei Reinen Wohngebieten höher sind als bei Allgemeinen Wohngebieten. Angesichts der Nähe des Plangebietes zum Hotelkomplex Görtler wird die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes jedoch als nicht zielführend betrachtet. Darüber hinaus orientiert sich der Bebauungsplan an den umgebenden Strukturen. In diesem Zusammenhang setzt der angrenzende Bebauungsplan „Steinbühlstraße“ ebenfalls Allgemeine Wohngebiete als Art der baulichen Nutzung fest.

Es sind in der Vergangenheit und auch gegenwärtig keine anderen planerischen Begehrlichkeiten auf das Plangebiet auszumachen. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Erschließung, der Flächenverfügbarkeit und der siedlungsnahen Lage ist die Schaffung eines neuen Wohngebietes nachvollziehbar.

Insofern sind, außer der unten beschriebenen Nullvariante, keine inhaltlichen Planungsalternativen umsetzbar.

5.3 Nullvariante

Bei der Nullvariante würde das Plangebiet weiterhin uneingeschränkt für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen. Die Stadt Seesen verfolgt jedoch die Absicht im Plangebiet ein Wohngebiet zu entwickeln und somit ihrer raumordnerischen Aufgabe als Mittelzentrum gerecht zu werden. Auf Grund dieser Zielstellung scheidet die Nullvariante für die Realisierung der Planung ebenfalls aus.

6 Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind Allgemeine Wohngebiete mit den Teilbereichen WA1 und WA2 im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Es gelten entsprechend § 4 (2) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen

Allgemein zulässige Nutzungen

Neben dem Wohnen können auch andere Nutzungen zugelassen werden, sofern die Gebietscharakteristik des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt. Gemäß § 4 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Gemäß § 4 (3) BauNVO sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die Zulässigkeit der Ausnahmen liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Die allgemeine Zweckbestimmung muss gewahrt bleiben.

Unzulässige Nutzungen

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind folgende Nutzungen aus dem Katalog des § 4 (3) BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen nach Größe und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes. Gartenbaubetriebe kommen aufgrund ihrer benötigten Fläche für das Plangebiet nicht in Frage. Die von Tankstellen ausgehenden Störungen durch Ziel- und Quellverkehr sind sowohl im Baugebiet selbst, als auch in dessen Umgebung unzumutbar.

Zum Schutz des Gebietes vor artfremden Nutzungen, die auch aufgrund der Lage des Gebietes und der Struktur der benachbarten Bebauung nicht in das Erscheinungsbild des Gebietes passen würden, werden die unter § 4 (3) 4-5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 (6) BauNVO.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und durch Regelungen zu Staffelgeschossen bestimmt. Mit dem Maß der baulichen Nutzung können negative Auswirkungen von den neu entstehenden Gebäuden vermieden werden, der Grad der Versiegelung beschränkt werden und gleichzeitig eine gewisse Dichte erreicht werden, um dem Grundsatz des Flächensparens gerecht zu werden. Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des § 9 (1) 6 BauGB.

6.2.1 Grundflächenzahl

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist die Grundflächenzahl ausreichend dimensioniert.

Die Grundflächenzahl ist hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke ausreichend dimensioniert. Damit kann im WA1 eine Einfamilienhausbebauung und im WA2 eine Mehrfamilienhausbebauung in angemessener Größe errichtet werden.

Neben der eigentlichen Gebäudegrundfläche sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl, auch folgende Grundflächen zu berücksichtigen:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Gleichzeitig gilt die Zulässigkeit der Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO.

Die Grundlage der Festsetzung ist § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 BauNVO.

6.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 ist die GFZ auf ein Höchstmaß von 0,8 festgesetzt und setzt somit den Fokus in diesen Wohngebieten auf die Errichtung von Einfamilienhäusern. Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 ist die GFZ auf ein Höchstmaß von 1,2 festgesetzt und ermöglicht im WA2 somit die Errichtung von Mehrfamilienhäusern.

Ziel ist es, gemäß des Städtebaulichen Konzeptes (siehe Kapitel 3), im Plangebiet eine harmonische und verträgliche Bebauung zu erzielen.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche ist § 20 Abs. 3 BauNVO zu Grunde zu legen. Demnach ist die Geschossfläche in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind, werden nicht mitgerechnet.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 16 (2) und (3) sowie § 20 BauNVO.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch eine untere Bezugshöhe, dies ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und zum anderen durch die obere Bezugshöhe bestimmt. Sie wird durch den obersten Punkt des Daches bestimmt.

Unterer Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und darf den Schnittpunkt der Außenwand mit dem niedrigsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes maximal um 1,5 m übersteigen.



Oberer Bezugspunkt

Oberer Bezugspunkt im Sinne dieser Festsetzung ist bei Gebäuden mit geneigtem Dach der oberste Punkt des Daches (Firstziegel). Bei Gebäuden mit Flachdach ist der obere Bezugspunkt im Sinne dieser Festsetzung der Abschluss der Attika oder der First.

Es gelten folgende maximale Höhen:

Allgemeines Wohngebiet (WA1)

Ausgehend vom unteren Bezugspunkt gilt im WA1 für Gebäude mit geneigtem Dach eine maximale Gebäudeoberkante von 7,5 m und bei Gebäuden mit Flachdach eine maximale Gebäudeoberkante von 6,5 m.

Allgemeines Wohngebiet (WA2)

Ausgehend vom unteren Bezugspunkt gilt im WA2 für Gebäude mit Flachdach eine maximale Gebäudeoberkante von 8,5 m. Die festgesetzte Gebäudeoberkante von 8,50 m darf durch ein Staffelgeschoss um maximal 2,5 m überschritten werden.

Im Falle der Errichtung eines Staffelgeschosses muss dieses an der Südseite einen Gebäuderücksprung von mindestens 2,0 m vorweisen. Hiermit soll der Eindruck eines optisch größerer erscheinenden Gebäudefront entgegengewirkt werden.

Gebäude mit geneigtem Dach sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) unzulässig. Die Regelung wird vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Konzeption des Wohngebietes getroffen. Im Mehrfamilienhausbereich sollen Gebäude mit einer Dachbegrünung entstehen, um anfallendes Niederschlagswasser an Ort und Stelle aufnehmen zu können. Hierzu eignen sich in erster Linie Gebäude mit Flachdächern. Darüber hinaus ist in den letzten Jahren beim Mehrfamilienhausbau der Trend zu erkennen, dass die Bauherren aus wirtschaftlichen Effizienzgründen Gebäude mit Flachdächern bevorzugen. Die Festsetzung wird in Kombination mit der örtlichen Bauvorschrift zur Dachbegrünung getroffen.

Bei Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) darf bei Errichtung einer Tiefgarage die jeweils festgesetzte maximale Gebäudeoberkante um 1,5 m überschritten werden. Die Überschreitung der maximalen Gebäudeoberkante bezieht bei Errichtung einer Tiefgarage die Ausbildung eines Staffelgeschosses ein.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO und § 18 (1) BauNVO).

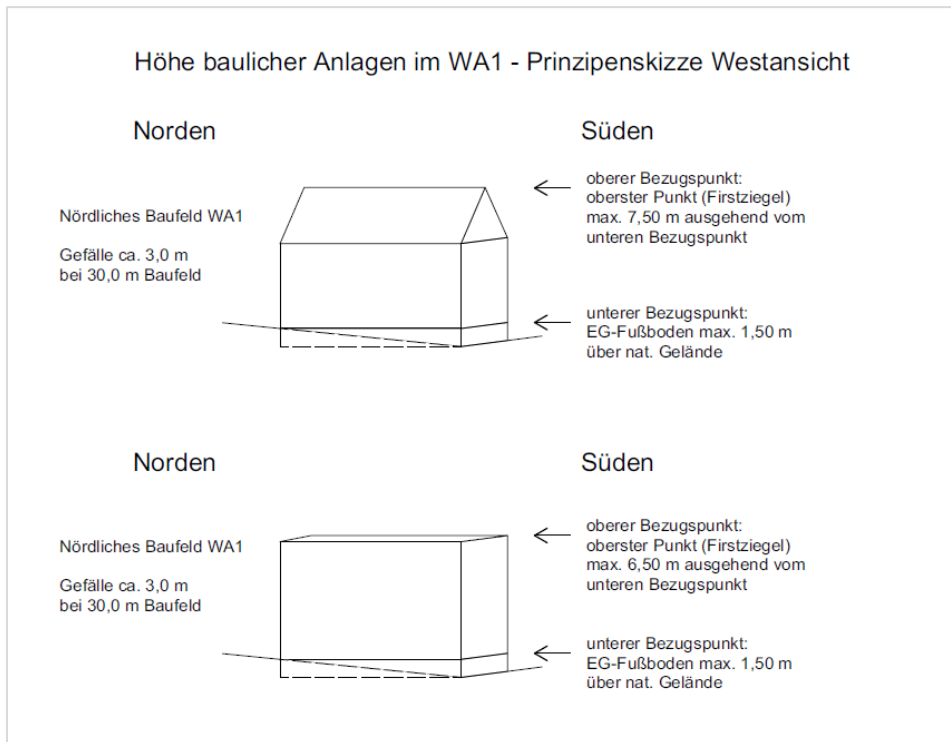


Abbildung 10: Prinzipskizze zur Höhe im WA1, ohne Maßstab

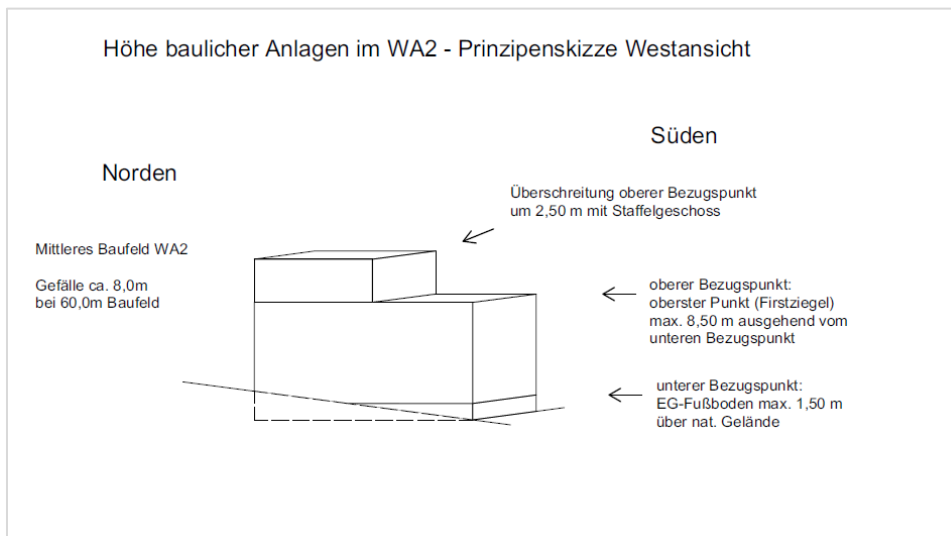


Abbildung 11: Prinzipskizze zur Höhe im WA2, ohne Maßstab

6.2.4 Staffelgeschosse

In Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse enthält der Bebauungsplan, ergänzend zur Definition der Höhe der baulichen Anlagen, eine Festsetzung hinsichtlich der Ausbildung von Staffelgeschossen.

Die Überschreitung der maximalen Gebäudeoberkante durch ein Staffelgeschoss ist nur dann zulässig, wenn das Staffelgeschoss im Sinne des § 2 (7) NBauO kein Vollgeschoss ausbildet.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO und § 20 (1) BauNVO).

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

6.3.1 Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 ist die offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit maximal 50,0 m Länge mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen.

Für die Realisierung von Ein- und Mehrfamilienhäusern in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern wurde die offene Bauweise gewählt. Die offene Bauweise ermöglicht all diese Haustypen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1), (3), (4) und (5) BauNVO.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen bilden in der Regel grundstücksüberschreitend sogenannte Baufenster, innerhalb derer die baulichen Anlagen errichtet werden müssen.

Die Abstandsflächen nach § 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind einzuhalten.

Aufgrund der Orientierung der Grundstücke wird erwartet, dass die Gebäude je nach Straßenverlauf giebel- und traufständig zu den Straßen errichtet werden. Die Dachflächen können zur Ausnutzung von Fotovoltaik-Systemen oder anderen, solarorientierten Energieerzeugungssystemen ausgerichtet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO können unter Beachtung des § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dies liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1), (3) und (5) BauNVO.

6.4 Verkehrsflächen

6.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die Parzelle der vorhandenen Bulkstraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Um das Plangebiet mithilfe einer Ringerschließung zu erschließen, erfolgt im Anschluss an die Bulkstraße die Festsetzung einer weiteren Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 7,5 m.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche können sich zwei Fahrzeuge, d.h. beispielsweise Pkw und Lkw problemlos begegnen. Zudem kann ebenfalls ein straßenbegleitender Park- und



Pflanzstreifen in Kombination mit einer Versickerungsmulde im Straßenraum berücksichtigt werden.

Es wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche ist gegenüber den anderen Nutzungen mit einer Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

Die Straßenverkehrsfläche beinhaltet alle Straßenteile, die der Erschließung der Grundstücke dienen, wie Gehwege, Stellplätze für den ruhenden Verkehr, Müllauffstellflächen sowie die Bepflanzung der Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün. Die Erschließungsplanung regelt die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche, dies ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Grundlage für die Festsetzung ist § 9 (1) 11 BauGB.

6.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Am südwestlichen Rand des Plangebietes wird eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Fläche hat die Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken. Eine genaue Berechnung der benötigten Größe des Regenrückhaltebeckens erfolgt durch hydraulische Berechnungen durch einen Erschließungsplaner und wird von diesem final festgelegt. Die Gestaltung des Beckens als flache oder tiefe Mulden hängt vom erforderlichen Rückhaltvolumen ab und bleibt der Erschließungsplanung überlassen.

Das Regenrückhaltebecken nimmt die letzte Komponente des Regenwassermanagements ein. Sofern Niederschlagswasser nicht durch die Grünflächen, Versickerungsmulden und Zisternen im Plangebiet aufgenommen bzw. gespeichert werden kann, wird das verbleibende Oberflächenwasser in das Regenrückhaltebecken geleitet. Durch die Einrichtung eines Regenrückhaltebeckens kann das anfallende Oberflächenwasser kontrolliert abgeleitet werden.

Die Regenrückhaltebereiche in Erdbauweise steigern die ökologische Bedeutung des Plangebietes. Weiterhin wird dadurch einer Abflussverschärfung des Oberflächenwasserabflusses entgegengewirkt. Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen werden ebenfalls im Zuge der Erschließungsplanung eingeholt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 14 BauGB.

6.6 Grünflächen

Im Plangebiet wird zentral eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

In der öffentlichen Grünfläche sollen verschiedene Bereiche berücksichtigt werden. Neben dem Anlegen von Spiel- und Sportflächen können auch Erholungsbereiche mit entsprechender Freiraummöblierung sowie wassergebundene Fußwege integriert werden. Die Festsetzung ist in Kombination mit der Festsetzung „Gestaltung einer Parklandschaft“ (M2) (siehe Kapitel 6.7.5) herzustellen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 15 BauGB



6.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.7.1 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)

Maßnahme

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche

- ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 12-14 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage anzupflanzen (siehe Pflanzliste im Kapitel 11.5),
- sowie 3 standortgerechte, einheimische Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm anzupflanzen,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

Ziele und Begründung

Die Pflanzmaßnahmen dienen dazu, eine gute Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen und eine optische Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten. Gleichzeitig werden Strukturen bereitgestellt, die als Lebensgrundlage für Fauna und Flora der Hausgärten dienen. Der persönliche Freiraum zur individuellen Gehölzwahl aus gestalterischen Gründen bleibt bestehen. Aus siedlungsökologischen Gründen ist die Pflanzung einheimischer Gehölze als vordergründig zu betrachten.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 25a und b BauGB.

6.7.2 Straßenraumbegrünung (P2)

Maßnahme

Die Planstraßen sind zu begrünen durch:

- Anpflanzung von mindestens 12 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen als Hochstämme, StU, 18 – 20 cm (siehe Pflanzliste im Kapitel 10.1),
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

Ziele und Begründung

Die Straßenbepflanzung hat primär ästhetische Funktion. Die Wohnqualität wird durch das Bereithalten von Grünstrukturen erhöht, da die Verkehrsflächen in das Plangebiet optisch integriert werden. Um möglichst frühzeitig eine Raumwirksamkeit zu erreichen, werden relativ hohe Wuchsgrößen verwendet. Die Bäume erfüllen neben der Verbesserung des Ortsbildes aber auch kleinklimatische und ökologische Funktionen.

Die Pflanzung sollte so vorgenommen werden, dass eine große Baumscheibe von mindestens 10 qm verbleibt, da nur so eine gute Bodendurchlüftung, Nährstoff- und Wasserversorgung möglich ist. Das Ausbringen von Rindenmulch kann hier zu deutlichen Verbesserungen



der Wasserversorgung im durchwurzelten Raum führen und wirkt sich zudem positiv auf das Bodenklima und die Bodenfauna und -flora aus. Das Befahren der Baumscheibe mit schweren Fahrzeugen und ein hoher Versiegelungsgrad im unmittelbaren Umfeld sollten vermieden werden, da nur so ein gutes Anwachsen und eine lange Lebensdauer möglich sind.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 25a und b BauGB.

6.7.3 Pflanzung einer einreihigen Hecke am nördlichen Plangebietsrand (P3)

Maßnahme

Auf der mit P3 gekennzeichneten Fläche ist eine einreihige, niedrigwachsende Hecke zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen niedrigwachsenden Sträuchern als Sträucher, 2xv, o.B., 60 – 80 cm, in einreihiger Anordnung,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze,
- Eine Verwallung von max. 1,0 m Höhe ist auf der gesamten Breite der Hecke zulässig.

Ziele und Begründung

Die Begrünung hat dem Übergang zur freien Landschaft. Die Hecke erfüllt neben der Verbesserung des Ortsbildes aber auch kleinklimatische und ökologische Funktionen. Darüber hinaus kann eine Verwallung gegenüber dem anfallenden Oberflächenwasser der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen schützen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 25a und b BauGB.

6.7.4 Versiegelungsbeschränkungen auf den Baugrundstücken (M1)

Maßnahme

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

Ziele und Begründung

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

Je nach Beanspruchung und Nutzung der Flächen stehen unterschiedliche wasserdurchlässige Materialien zur Verfügung, die meistens auch eine wichtige gestalterische Funktion



übernehmen. Die positiven Effekte einer solchen Flächengestaltung können nur dann gewährleistet werden, wenn die entsprechende Ausführung fachgerecht durchgeführt wird. Besonders von Bedeutung ist neben der Fugenweite auch der geeignete Unterbau, da dieser zusätzliches Speichervolumen bereitstellt und entsprechende Drucklasten abfängt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 20 BauGB.

6.7.5 Gestaltung einer Parklandschaft (M2)

Maßnahme

Auf den Flächen sind landschaftsparkähnliche Offenlandbereiche zu entwickeln durch:

- Bepflanzung der östlichen und westlichen Randbereiche mit einer einreihigen, niedrigwachsenden Hecke aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern, 2xv. oB, 60 – 80 cm. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt maximal 1 m. Die Pflanzung kann für erforderliche Zugangsbereiche unterbrochen werden,
- Einsaat mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 15% Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland im Harz,
- Anpflanzen von mindestens ein einheimischen und standortgerechten Laubbaum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm pro angefangene 350 qm,
- Anpflanzen von mindestens zwei einheimischen und standortgerechten Sträuchern zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 60 – 80 cm pro 350 qm,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

Die Verwendung von bei der Erschließungsmaßnahme anfallenden unverschmutzten Bodenmaterials zur Modellierung von flachen Erdhügeln und flachen Pflanzwällen ist zulässig.

Eine Freiraummöblierung, das Einrichten von Ruhezonen und das Anlegen von wassergebundenen Fußwegen ist innerhalb der Fläche zulässig.

Ziele und Begründung:

Die Fläche erfüllt vielfältige Funktionen, die über Erholung, Landschaftsbild, Wohnqualität bis hin zur Siedlungsökologie reichen. Angestrebt wird ein Bereich in dem sich naturnahe Strukturen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzung entwickeln können und miteinander harmonieren. Aus diesem Grund wird eine Landschaftsraseneinsaat festgesetzt, die auf einem überwiegenden Teil der Fläche eine vielfältige und artenreiche Entwicklung ermöglicht. Gleichzeitig können aber auch intensiv genutzte Bereiche mit Landschaftsrasen oder Gebrauchsrasen eingesät werden.

Die Gehölzpflanzungen sollen nicht in dichter Pflanzordnung erfolgen, sondern es soll der Aspekt eines transparenten Landschaftsparks mit hohem Anteil an artenreichem Grünland entwickelt werden. Dadurch werden nicht einsehbare Bereiche und Angsträume vermieden. Gleichzeitig kann auch eine gute Durchlüftung des Gebietes weiter in nördliche Richtung erfolgen.



Die Fläche soll auch als innerörtliche Grünfläche dienen. Zur Attraktivitätssteigerung kann es sinnvoll sein, Ruhebereiche mit Bänken, zu errichten, bzw. in die Spiel- und Sportbereiche zu integrieren. Dies ist innerhalb der Fläche möglich und schließt bei entsprechender Fachplanung ökologische Aspekte in keiner Weise aus.

Die intensiv genutzten Bereiche bedürfen einer gewissen Pflege, um eine Nutzbarkeit gewährleisten zu können. Für die weniger intensiv genutzten Bereiche und die naturbelassenen Zonen sind abgestufte Pflegemaßnahmen und Pflegeabstände erforderlich. Bestimmte Bereiche können auch sich selbst überlassen werden, bzw. müssen nur sporadisch gepflegt werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 20 BauGB.

6.7.6 Gestaltung des Regenrückhaltebereichs (M3)

Maßnahme

Innerhalb der mit M3 gekennzeichneten Fläche ist eine Einrichtung zur Regenrückhaltung herzurichten. Erforderliche Befestigungen für Zufahrten, bauliche Einrichtungen zur Wasserbewirtschaftung o. ä. müssen sich auf das notwendige Minimum beschränken.

Für die Restfläche, die nicht für das Regenrückhaltebecken benötigt wird, sind

- Anpflanzung von mindestens ein standortgerechten Laubbaum 1., 2. oder 3. Ordnung pro angefangene 200 qm verbleibender Restfläche als Hochstamm, 3xv, Drahtballierung, aus extra weitem Stand, StU 12-14 cm,
- Anpflanzung von mindestens drei standortgerechten Laubsträuchern pro 200 qm verbleibender Restfläche als Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm,
- Einsaat mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 15% Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland im Harz,
- Dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

Ziele und Begründung

Die Anlage des Regenrückhaltebereiches ermöglicht eine Versickerung und Verdunstung von anfallendem Niederschlagswasser vor Ort ohne die Abflusssituation zu verschärfen. Darüber hinaus bietet die Rückhaltung des Wassers die Entwicklungsmöglichkeit ökologisch wertvoller Biotopbereiche, die als Trittsteinhabitats fungieren und Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten bereitstellen.

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

Es wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen technischen Erfordernissen und naturnaher Gestaltung angestrebt, wobei die Modellierung des Staubereiches, die Positionierung der Gehölze und die Pflege besonders wichtig sind.



Bei den Baumpflanzungen sollten großkronige Bäume gewählt werden. Sie dienen neben ökologischen Aspekten auch der Raumgliederung und Integration in das Umfeld. Es sollte daher eine möglichst heterogene Anordnung gewählt werden.

Hinsichtlich der Pflege soll der naturnahe Aspekt betont werden. Eine sporadische Mahd zur Verhinderung von Verbuschung und Ruderalisierung ist daher ausreichend.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 20 BauGB.

6.8 Sonstige Festsetzungen

6.8.1 Geltungsbereich

Gemäß § 9 (7) BauGB setzt der Bebauungsplan seinen räumlichen Geltungsbereich fest. Innerhalb der Grenzen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes SE 83 „Bulkstraße“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In den örtlichen Bauvorschriften werden einige grundlegende Regelungen getroffen. Die rechtliche Grundlage bilden dabei § 84 (3) NBauO und § 9 (4) BauGB. Um die Auswirkungen der künftigen Wohngebäude auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren und ortsuntypische Gebäude zu verhindern, werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

7.1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gelten im Bereich des Bebauungsplanes SE 83 „Bulkstraße“, Stadt Seesen.

7.2 Dachneigung

Die Dachlandschaft von Seesen wird vorwiegend geprägt durch rot- und graueingedeckte Satteldächer.

Im Plangebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° bis 45° und Flachdächer mit einer Dachneigung kleiner als 20° zulässig.

Diese Regelungen gelten wiederum nicht für untergeordnete Gebäudeteile nach § 5 (3) Nr.2 NBauO, Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

7.3 Gründächer

In allen Baugebieten sind die Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden (§ 84 (3) 7 NBauO).

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Teile der Dachflächen, die durch zulässige Nutzungen der Dachfläche in Anspruch genommen werden (z.B. für Belichtungszwecke), Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Gauben, Vordächer), Garagen, Carports und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO (§ 84 (1) 1 NBauO).

Die Anlage als Gründach widerspricht nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie.

Gemäß § 32a (1) NBauO sind bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, auf mindestens 50% der Dachflächen Photovoltaikanlagen zu installieren. Die Regelung gilt bei Wohngebäuden ab dem 01.01.2025.

Die örtliche Bauvorschrift dient dem Versickerungskonzept des Plangebietes, da begrünte Dachflächen eine wichtige Ergänzungsfunktion für die Versickerung im Zusammenspiel mit den öffentlichen Grünflächen darstellen. Begrünte Dachflächen dienen insbesondere der Reduzierung des Luftschadstoffaustausches und tragen zu einer geringeren Aufheizung der Luft bei. Darüber hinaus dienen sie als Staubfilter sowie als Wärmedämmung und Schutz der Dachhaut vor Witterungsverhältnissen.

7.4 Verbot von Kies- und Schotterflächen

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sollen Kies- und Schotterflächen nur für bis zu 50 cm breite Spritzschuttreifen an Gebäuden und für geschotterte Wege mit einer maximalen Breite bis 1 m zulässig.

Als überbaute Grundstücksflächen gelten (neben Gebäuden) alle Flächen, die bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit zu rechnen sind. Kies- und Schotterflächen, die auf die Grundflächenzahl angerechnet werden (wie z.B. geschotterte Garagenzufahrten), sind also zulässig. Die Grundflächenzahl begrenzt somit, z.B. zum Anlegen von Terrassen, die maximal zulässige Versiegelung auch in Bezug auf Kies- und Schotterflächen.

Drainagen sind in der Regel als Schutz gegen Bodennässe üblich. Die das Gebäude umgebenden Drainagen werden zumeist mit Schotter oder Kies, als oberste Schicht abgedeckt. Solche Kies- oder Schotterflächen sind bis zu einer Breite von 50 cm an den Gebäuden zulässig.

Die Maßnahme dient dazu, monotone Kies- und Schotterflächen zu vermeiden, da diese durch ihren Aufbau und ihre Struktur die Bodenfunktionen und die möglichen siedlungsökologischen Funktionen stark einschränken. Die Anlage von naturnahen Steinbiotopen als Offenbodenbiotope soll jedoch grundsätzlich zulässig sein.

7.5 Ordnungswidrigkeiten

Bei Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften liegt gemäß § 80 (3) NBauO eine Ordnungswidrigkeit vor. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden. Da, nach der Novellierung der Bauordnung nicht mehr alle Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig sind, kommt den Bauherren, den Entwurfsverfassern und den Bauunternehmen eine besondere Verantwortung für die Beachtung der örtlichen Bauvorschriften zu.

8 Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

8.1 Siedlungsentwicklung

Die Stadt Seesen beabsichtigt am nordöstlichen Stadtrand die Entwicklung eines Wohngebietes. Neben der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Siedlungsentwicklung der Stadt Seesen gliedert sich unmittelbar an die Bundesstraßen B 242 und B 248 an. In diesen Bereichen befinden sich Versorgungseinrichtungen, Gewerbebetriebe und das Stadtzentrum. Wohngebiete befinden sich südöstlich und nordwestlich der Bundesstraße B 248. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich Einfamilienhausgebiete aus den 1980/1990er Jahren. Weiter südlich schließen sich Mehrfamilienhausgebiete an.

In den vergangenen Jahren und Jahrzehnten konzentrierte sich die Siedlungsentwicklung auf die Schaffung von Einfamilienhausgebieten am westlichen und nordwestlichen Stadtrand von Seesen.

Durch die Planung wird die städtebauliche Konzeption insofern verändert, als dass eine landwirtschaftlich genutzte Fläche am unmittelbaren Stadtrand der Stadt Seesen einer Wohnbauentwicklung unterzogen wird. Vor diesem Hintergrund erfolgt eine bauliche Erweiterung der Stadt Seesen nach Norden, wobei mit der Planung ein baulicher Lückenschluss zwischen den vorhandenen Wohngebieten am Stadtrand und dem Bereich des Hotel Görtler erfolgt.

Die Siedlungsentwicklung der Stadt Seesen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht negativ tangiert. Die Planung leistet einen wichtigen Beitrag hinsichtlich einer maß- und sinnvollen Siedlungsentwicklung und der Bereitstellung von benötigtem Wohnraum.

8.2 Ortsbild und Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch die Bauweise und Dachlandschaft geprägt. Im Stadtzentrum dominiert eine verdichtete Wohnbebauung mit kleineren Grundstücken. Die neuzeitlichen Neubaugebiete befinden sich am westlichen, nordwestlichen und südöstlichen Stadtrand.



Im Umfeld des Plangebietes befinden sich vorwiegend Einfamilienhäuser in einer offenen Bauweise mit kleinteiligen Grundstücken. Die Dachlandlandschaft der Einfamilienhausgebiete wird dominiert durch Satteldächer mit roten oder dunklen Dachziegeln. Die Einfamilienhäuser sind überwiegend ein-, teilweise auch zweigeschossig. Die südlich an die bestehenden Einfamilienhausgebiete anschließenden Mehrfamilienhäuser entlang der Talstraße sind überwiegend in einer Zeilenbauweise mit teilweise bis zu sechs Vollgeschossen errichtet worden.

Durch Festsetzungen u.a. zur Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise werden verschiedene Maßnahmen getroffen, um ein verträgliches und harmonisches optisches Einfügen des Plangebietes in die Umgebung sicherzustellen. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen mit Umweltbezug, um ein angemessenes Einfügen in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Somit werden keine negativen Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

8.3 Verkehr und Mobilität

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich der vorhandenen Bulkstraße über welche das Plangebiet an das bestehende Straßennetz, in Richtung Süden an die Steinbühlstraße, angebunden ist. Die Bulkstraße weist einen tatsächlichen Straßenquerschnitt von 3,0 bis 3,5 m im Plangebiet auf. Für das problemlose Begegnen zweier Fahrzeuge soll die Bulkstraße in ihrer Parzelle ausgebaut werden. Angedacht ist ein Straßenraum mit einer Breite von 7,50 m. Dabei sollen ca. 5,0 m als gemischte Verkehrsfläche vorenthalten werden. Darüber hinaus soll im Straßenraum ein 2,5 m breiter Park- und Pflanzstreifen berücksichtigt werden. Abwechselnd mit dem Park- und Pflanzstreifen soll in diesem Bereich eine Versickerungsmulde geschaffen werden.

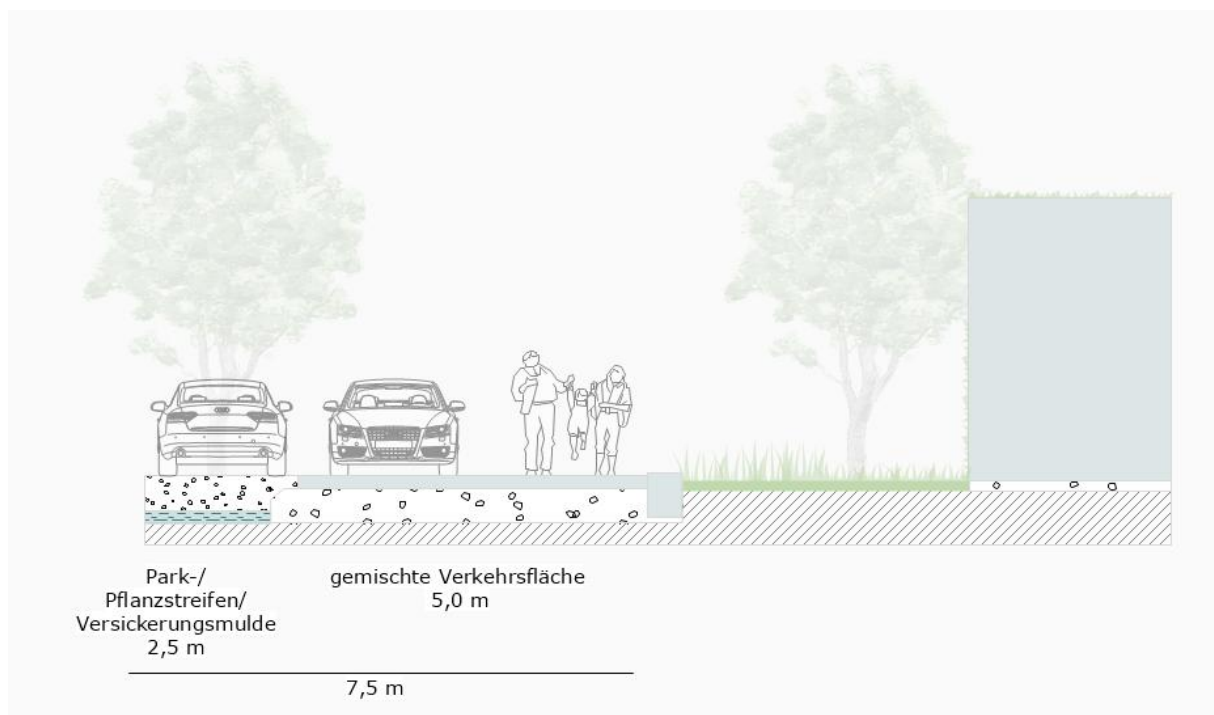


Abbildung 12: Beispielhafter Straßenquerschnitt (Eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Die Bundesstraße B 242 und B 248 und das Stadtzentrum sind über die Steinbühlstraße und die Lautenthaler Straße zu erreichen. Die Bundesautobahn A 7 ist innerhalb von ca. 10 min mit dem Pkw zu erreichen.

Verschiedene Versorgungsmärkte und das Stadtzentrum von Seesen sind fußläufig in ca. 20 min zu erreichen.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Steinbühlstraße/Talstraße und „Steinbühlstraße/Mitte“ befinden sich südlich des Plangebietes und sind fußläufig in ca. 5 min zu erreichen.

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt in Form einer Ringerschließung in Ergänzung zur bestehenden Bulkstraße. Mit der Ringerschließung erfolgt eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Plangebietes.

Durch das geplante Wohngebiet wird zusätzlicher Verkehr generiert. Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzeptes (siehe Begründung zum Bebauungsplan SE 83 „Bulkstraße“) sollen ca. 70 neue Wohneinheiten entstehen. Bei einem Stellplatzschlüssel von 1,5 Kfz je Wohneinheit ergibt sich für das Plangebiet eine maximale Anzahl von 105 Kfz. Gemäß der überschlägigen Verkehrsaufkommen-Berechnung nach EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlagen von Erschließungsstraßen) sind nach Schätzformel: MSG^1 (PKW) = $0,35 \times \text{Pkw-Bestand}$ (75) in der morgendlichen Spitzenstunde ca. 37 Kfz zusätzlich zu erwarten. Nach Maßgabe der EAE 85/95 kann eine Sammelstraße (Steinbühlstraße) in Orts- und Stadtrandlage mit einem Straßenquerschnitt von 5,5 m bis zu 500 Kfz in der Spitzenstunde aufnehmen. Der Einzugsbereich der südlichen Steinbühlstraße ist durch Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser geprägt, die Summe der Bestandsfahrzeuge und deren Bewegungen liegen unter 500 Kfz.

Es ist einerseits mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, andererseits kann das vorhandene Straßennetz das künftige Verkehrsaufkommen problemlos aufnehmen. Negative Auswirkungen der Planung auf den Verkehr werden nicht erwartet.

8.4 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Anschlusspunkte an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz befinden sich in der Bulk- bzw. in der Steinbühlstraße.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Ein zentrales Element dabei ist die Abwasserbeseitigung, die regelmäßig in die nach § 1 Abs. 7 BauGB geforderte bauplanerische Abwägung einbezogen werden muss (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).

Das Oberflächenwasser soll soweit möglich vollständig im Plangebiet mithilfe von dezentralen und zentralen Regenwasserrückhaltemaßnahmen versickern können. Das System basiert auf der sog. blau-grünen Infrastruktur. Dabei handelt es sich um ein strategisch geplantes

¹ MSG = Morgendliche Spitzenstunde, Quelle: EAE 85/95 Anhang 2, S. 95



Netzwerk natürlicher und naturnaher Flächen. Vor dem Hintergrund der Schaffung von klimaresilienten Kommunen nimmt die blau-grüne Infrastruktur eine wichtige Rolle ein. Daher soll bei der Konzeption des Plangebietes eine mehrschichtiges „Kaskadensystem“ hinsichtlich des Regenwassermanagements etabliert werden. Dazu zählen private und öffentliche Freiflächen, Dachbegrünungen, Zisternen auf den privaten Grundstücken, straßenbegleitende Verdunstungsmulden und ein Regenrückhaltebecken im südwestlichen Bereich des Plangebietes.

Im Rahmen der städtebaulichen Vorstudie wurden hinsichtlich der Energieversorgung verschiedene Energieversorgungssysteme untersucht. Hierbei wurden dezentrale und zentrale Strom- und Wärmeversorgungssysteme gegenübergestellt. In der Auswertung wurden u.a. Faktoren wie Investitionen und Betriebskosten, Zukunftsfähigkeit und Umsetzbarkeit, Klimaanpassung und Robustheit berücksichtigt. Im Ergebnis kommen mit der Luft-Wasser-Wärmepumpe und der Sole-Wasser-Wärmepumpe zwei dezentrale Versorgungskonzepte und mit der Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Agrothermie und der Kalt-Nahwärme-Erdkollektor zwei zentrale Versorgungssysteme für die nachhaltige Energieversorgung des Plangebietes in Frage².

- Luft-Wasser-Wärmepumpe: Bei diesem Versorgungskonzept wird der Wärmebedarf durch Luft-Wasser-Wärmepumpen in den Gebäuden gedeckt. Als Wärmequelle dient die Außenluft, die Wärmeverteilung im Gebäude erfolgt durch ein wassergeführtes System. In der Regel werden Luft-Wasser-Wärmepumpen mit einer zusätzlichen elektrischen Heizpatrone ausgestattet. Für die Auslegung der Wärmepumpe wird hier eine Bivalenztemperatur von -5 °C angesetzt. Bei Unterschreiten dieser Temperatur erfolgt die Wärmebereitung im Parallelbetrieb von Wärmepumpe und elektrischem Heizstab. Um eine möglichst hohe Effizienz zu erreichen, wird die Vorlauftemperatur im Heizkreis auf 35 °C begrenzt. Für die Trinkwarmwasserbereitung wird eine zentrale Verteilung mit Zirkulation und Trinkwarmwasserspeicher angesetzt.
- Sole-Wasser-Wärmepumpe mit photovoltaisch-thermischen Kollektoren: Diese Solarkollektoren vereinen das Wirkprinzip des thermischen Kollektors und der Photovoltaik (PV). Während die solare Wärmestrahlung mittels eines Luft-Wärmetauschers über ein flüssiges Wärmeträgermedium (Sole) abgeführt und der Wärmepumpe als Wärmequelle für Heizung und Trinkwarmwasserbereitung zur Verfügung gestellt wird, erzeugt das PV-Modul elektrische Energie. Da der Wirkungsgrad von PV-Modulen stark temperaturabhängig ist, kann durch das Abführen der thermischen Energie eine Effizienzsteigerung bei der Stromerzeugung von bis zu 10 % erzielt werden. In Zeiten ohne Solarstrahlung kann der Luft-Wärmetauscher an der Rückseite des PVT-Kollektors aus der Umgebungsluft weiterhin Energie ziehen. Beim hier betrachteten PVT-System liegt die Einsatzgrenze bei einer Außentemperatur von -12 °C, die Betriebsgrenze der Sole-Wärmepumpe bei -15 °C. Die Wärmeverteilung im Gebäude

² Quelle: Beschreibung der Versorgungskonzepte in Kursivdruck aus: Schrade J., u. a., Stadtquartier 2050 – Leitfaden für die Entwicklung von klimaneutralen Energieversorgungskonzepten für Wohnquartiere, Stuttgart 2022

erfolgt, wie bei der Luft-Wasser-Wärmepumpe, durch ein wassergeführtes System. Die Trinkwarmwasserbereitung erfolgt zentral mit Zirkulation.

- Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Agrothermie: In diesem Versorgungskonzept dient ein Erdkollektor als Wärmequelle für die angeschlossene Wärmepumpe. Konventionelle Erdkollektoren werden häufig durch Grabenbau oder Aushub errichtet und eignen sich somit nicht für den großflächigen Einsatz. Im Leitfaden werden Agrothermiefelder betrachtet, bei denen die Rohre des Erdkollektors über einen speziellen Pflug in rund 2 m Tiefe eingebracht werden. Aufgrund der Verlegetiefe können die Flächen weiter als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt werden. Die Regeneration des Erdkollektors erfolgt aufgrund der geringen Tiefe durch die Solarstrahlung und den Niederschlag.
- Kalte-Nahwärme-Erdkollektor: Für dieses Versorgungskonzept dient ein Agrothermiekollektor als Wärmequelle für die kalte Nahwärme. Die gewonnene regenerative Wärme wird über ungedämmte, im Erdreich verlegte Nahwärmenetzleitungen an die Gebäude verteilt. Das Temperaturniveau im Vorlauf der kalten Nahwärme entspricht dabei der Soletemperatur, die aus dem Agrothermiekollektor entnommen wird. Die kalte Nahwärme wird im Gebäude direkt an die Sole-Wasser-Wärmepumpe angeschlossen und dient dieser als Wärmequelle. Die ungedämmten Erdleitungen können zusätzliche Wärme aus dem Erdreich aufnehmen. Es werden dezentrale Pumpen an den Wärmepumpen genutzt, um die Sole zu zirkulieren.

Die vier ausgewählten Konzepte schneiden bei der volkswirtschaftlichen Betrachtung nur neutral bis negativ ab. Dennoch wäre eine Entscheidung für diese Wärmepumpenkonzepte nachvollziehbar, weil sie wichtiger Bestandteil der Klimastrategie des Bundes sind und eine gängige Technik darstellen. Als durchaus zukunftsfähig gelten die kalten Nahwärmesysteme, wo die Energie aus Erdkollektoren zentral eingesammelt und in dezentrale Sole-Wasser-Wärmepumpen eingespeist wird. Hier leidet aber die Umsetzbarkeit zum Teil an erhöhten technischen und rechtlichen Hürden. Die Technologie ist noch wenig erprobt, erfordert einen gewissen Platzbedarf inner- und außerhalb der Gebäude und weist erhöhte Investitionskosten auf. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind Freiflächen für Kollektorfelder vorhanden. Nördlich grenzt eine städtische Fläche mit 1,62 ha Größe an und östlich eine ebensolche mit 0,83 ha Größe. Damit wäre bereits fast eine ausreichende Größe erreicht. Für die 1,88 ha Nettobauland im Plangebiet werden ca. 2,82 ha Kollektorfläche benötigt. Zusätzlich stünden Freiflächen im Plangebiet (Aktivitätsfeld, Spielplatz, Gemeinschaftsgarten, ggf. Privatgärten) sowie eine weiter östlich gelegene Streuobstwiese zur Verfügung. Es wird letztendlich von der Innovationsfreudigkeit der lokal Agierenden abhängen, welche Konzepte gewählt werden, wobei der Imagefaktor nicht unterschätzt werden sollte. Es ist durchaus möglich CO₂-Neutralität zu erreichen.

Welche dieser Möglichkeiten letztendlich für das Plangebiet gewählt wird, ist im Rahmen der weiteren Planungsverfahren und auf Ebene der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu klären.

Mit wesentlichen negativen Auswirkungen auf das vorhandene Leitungssystem und generell auf die Ver- und Entsorgung ist nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu rechnen.



8.5 Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind jahreszeitenabhängig verschiedene Immissionen zu erwarten. Diese saisonal bedingten Einflüsse, wie z. B. Gerüche oder Lärm während der Erntezeit, sind jedoch für Ortsrandlagen typisch, treten nur vorübergehend auf und sollten daher als Bestandteil des ländlichen Umfeldes toleriert und akzeptiert werden.

Des Weiteren befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes das Hotel Görtler. Neben dem Hotel befindet sich ebenfalls auf dem Grundstück ein Restaurant. Darüber hinaus ist eine bauliche Erweiterung des Hotels auf dem Grundstück vorgesehen. Negative Auswirkungen auf die geplante Wohnbaufläche sind aber nicht zu erwarten.

8.6 Landwirtschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein relativ kleiner Teil der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Raum Seesen einer neuen Nutzung zugeführt. Die Umwidmung führt dazu, dass diese Fläche künftig nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke zur Verfügung steht, sondern für eine andere Nutzung vorgesehen ist, die im Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt steht. Dabei handelt es sich jedoch um eine sehr geringe Flächengröße im Vergleich zur gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche in der Region, sodass der Verlust für die landwirtschaftliche Nutzung insgesamt als geringfügig betrachtet wird.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben in ihrer bisherigen Nutzbarkeit unverändert und können weiterhin bewirtschaftet werden. Die bestehende Verkehrsanbindung über die Bulkstraße bleibt ebenfalls erhalten, sodass der Zugang zu diesen Flächen auch nach der Umwidmung der betreffenden Teilfläche sichergestellt ist.

Diese Entscheidung steht zudem im Kontext der Vorgaben des § 1a BauGB, der einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordert. Ziel ist es, die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke so gering wie möglich zu halten und bevorzugt auf Innenentwicklungsmöglichkeiten zurückzugreifen, wie z. B. die Nutzung von Brachflächen, Baulücken oder Leerständen. Eine Überprüfung solcher Alternativen wurde im Vorfeld der Entscheidung vorgenommen. Die Prüfung ergab jedoch, dass geeignete Flächen zur Nachverdichtung oder andere brachliegende Flächen, die vergleichbare Anforderungen an Lage und Nutzbarkeit erfüllen, nicht zur Verfügung standen.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind alle öffentlichen und privaten Belange in einem Abwägungsprozess sorgfältig zu prüfen. In diesem Fall wurden die Belange der Landwirtschaft und die Notwendigkeit eines geringen Flächenverbrauchs gegenüber den Entwicklungsbedürfnissen der Gemeinde abgewogen. Angesichts des geringen Anteils der Fläche an der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche in der Region sowie der weiterhin bestehenden Nutzbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Gebiete konnte die Umwidmung im Sinne eines verantwortungsvollen Umgangs mit Bodenressourcen gerechtfertigt werden.

Zusammenfassend spiegelt die Umwidmung die Prinzipien des § 1a BauGB wider: Der Verbrauch von Neuflächen wird auf das notwendige Maß beschränkt, und die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben voll nutzbar und erreichbar.

9 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Ziel der vorliegenden Vorstudie zum Umweltbericht ist es, die Umweltbelange anhand einer Checkliste einer Kurzprüfung zu unterziehen, um bereits im Vorfeld mögliche Betroffenheiten von Umweltpotenzialen herauszuarbeiten. Auf dieser Basis können der Detaillierungsgrad des Umweltberichtes sowie mögliche Bearbeitungsschwerpunkte festgelegt werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird ermittelt, ob weitere Potenziale betroffen sind und betrachtet werden müssen. Anschließend wird der Umweltbericht erstellt und der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes als eigenständiges Dokument beigelegt.

Informationsgrundlage

Als Informationsgrundlage dienen diverse Online-Kartenserver, darunter der NIBIS® Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) und das NUMIS-Portal vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU).

Des Weiteren werden Regionalpläne, Flächennutzungsplan sowie Pläne mit landschaftsplanerischen und natur- und landschaftsschutzfachlichen Inhalten herangezogen.

Zu guter Letzt dienen Luftbilder vom NIBIS® Kartenserver der optischen Darstellung des Untersuchungsraumes sowie eine Bestandsaufnahme vor Ort der Beurteilung der Schutzgüter Pflanzen, Biotoptypen, Oberflächengewässer und Landschaftsbild.

9.1 Überschlägige Betroffenheitsbewertung

Tabelle 1: Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
Schutzgüter			
Arten / Lebensgemeinschaften			x
Biotoptypen	x		
Biologische Vielfalt		x	
Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser	x		
Fläche	x		
Oberflächengewässer		x	



Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
Klima / Luft (Lokalklima)		x	
Landschafts- / Ortsbild	x		
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung		x	
Kulturgüter und sonstige Sachgüter			x
Wechselwirkungen		x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte			
Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x	
Gebiete der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x	
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		x	
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		x	
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		x	
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		x	
Naturparke gem. § 27 BNatSchG	x		
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		x	
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		x	
Sonstige			
Vermeidung von Emissionen		x	
Anfälligkeit gegenüber Unfällen, Katastrophen		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Darstellung von Landschaftsplänen		x	
Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten)	x		

Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebieten gem. § 53 WHG oder Überschwemmungsgebieten gem. § 76 WHG)			
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	

9.2 Bemerkungen zur Checkliste

Es werden im Folgenden nur die Schutzgüter erläutert, für die eine Betroffenheit gesehen wird bzw. für die ein näherer Erläuterungsbedarf hinsichtlich der Betroffenheitseinstufung zu erkennen ist. Eine kurze Auswirkungsanalyse soll die zu erwartenden Konflikte verdeutlichen. Eine Vertiefung erfolgt nachfolgend im Umweltbericht.

9.2.1 Schutzgüter

Arten / Lebensgemeinschaften, Biologische Vielfalt, Biotoptypen

Das Plangebiet ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerland charakterisiert. Dieser Biotoptyp geht durch die Planung verloren. Ökologisch bedeutsame Strukturen wie geschützte Biotoptypen liegen jedoch nicht vor.

Die Lebensraumstruktur im Plangebiet ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, überwiegend als Ackerland, als homogen und die Artenvielfalt als entsprechend gering einzustufen. Lediglich ein schmaler Streifen im nördlichen Bereich wird als Grünland genutzt.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind ökologisch bedeutsamere Strukturen anzutreffen, insbesondere Waldflächen, Feldhecken, Feldgehölze, Grünland, Obstwiesen etc.

Es wurde eine faunistische Kartierung sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Plangebiet erstellt. In erster Linie wurde dabei das mögliche Vorkommen von Brutvögeln untersucht.

Die faunistische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis³:

„Die Ergebnisse der Vogelkartierung erbrachten überwiegend Nachweise häufiger und weitverbreiteter Vogelarten der Siedlungen. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Vögel sind durch

³ UMWELTPLANUNG LICHTENBORN, DIPL. ING. MICHAEL SCHMITZ (2024): Faunistische Untersuchung für einen Bebauungsplan, Stadt Seesen.



den Bau daher nicht zu erwarten, bzw. der Lebensraumverlust kann durch entsprechende Berücksichtigung im Zuge der Kompensation der abiotischen Schutzgüter (Boden etc.) erreicht werden.

Artenschutzrechtliche Belange wurden nicht registriert und sind nicht zu befürchten.

Nach den Erkenntnissen der Kartierung sind beim Schutzgut Arten weder erhebliche Eingriffe noch artenschutzrechtliche Sachverhalte zu bewältigen.“

Eine Würdigung der biotischen Potenziale muss im nachfolgenden Umweltbericht und im Rahmen der Eingriffsregelung erfolgen, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur möglichen Kompensation formulieren zu können. Insbesondere sollen auch die im Umfeld vorhandenen Biotoptypen in einer plangebietsinternen Freiflächengestaltung gewürdigt werden, um die siedlungsökologische Aspekte im Übergangsbereich zur offenen Landschaft zu würdigen.

Auf Ebene des Städtebaulichen Konzeptes sind diese Ansätze im Rahmen einer blau-grünen-Infrastruktur bereits gewürdigt. Neben den Aspekten des Regenwassermanagements / Siedlungsklima etc. bieten die privaten und öffentlichen Grünflächen die Möglichkeit auch die Aspekte der Biodiversität und Lebensraumvielfalt unter siedlungsökologischen Aspekten zu würdigen. Diese werden im Bebauungsplan in Festsetzungen konkretisiert und im Umweltbericht entsprechend erläutert und begründet.

Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser, Fläche

Das Plangebiet ist in einem Silikatsteingebiet mit dem Bodentyp Mittlere Braunerde gelegen. Es besteht eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Wassererosionen. Die nordöstliche Hälfte ist aufgrund der hohen - äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit besonders schutzwürdig.

Die anvisierte Nutzung der Fläche als Wohngebiet ist mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades von wertvollem Boden verbunden. Es muss daher von einer Betroffenheit dieses Potenzialkomplexes ausgegangen werden.

Durch die zu erwartende Versiegelung ist eine natürliche Bodenentwicklung in diesen Bereichen nicht mehr möglich oder stark eingeschränkt, wodurch auch Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge Boden mit Bodenwasserhaushalt, Bodenfunktion, Bodenorganismen etc. entstehen.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes ist als Bodenplanungsgebiet, Teilgebiet GE, Gebiet mit erhöhten Schadstoffgehalten mit Bleigehalten von > 70 - 200 mg/kg bzw. Cadmiumgehalten von > 1 - 2 mg/kg eingestuft:

„Diese Fläche ist Teil eines Bodenplanungsgebietes. Die Böden können mit Schadstoffen belastet sein. Die Nutzung der betroffenen Flächen erfordert eine besondere Aufmerksamkeit, damit die Schadstoffe nicht zu Risiken für die menschliche Gesundheit führen oder eine Beeinträchtigung weiterer Böden bewirken“ (gem. LBEG)

Im Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Bodens, dessen Funktionen und den daran angekoppelten Potenzialen auch unter Betrachtung der Flächeninanspruchnahme und einem schonenden Umgang mit der Ressource stattfinden, um im

Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur möglichen Kompensation formulieren zu können. Auch die teilweise Lage in einem Bodenplanungsgebiet wird dort behandelt und ggf. entsprechende Vorsichtsmaßnahmen dargelegt.

Auf Ebene des Städtebaulichen Konzeptes sind diese Ansätze im Rahmen einer blau-grünen-Infrastruktur bereits gewürdigt. Neben den Aspekten des Regenwassermanagements / Siedlungsklima etc. bereits gewürdigt. Zentrale Aspekte sind neben einem Regenrückhaltebereich auch die Möglichkeiten über ein mehrschichtiges Kaskadensystem die Belange des Niederschlagswassers über Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung, Nutzung zu würdigen. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan in Festsetzungen konkretisiert und im Umweltbericht entsprechend erläutert und begründet.

Klima / Luft (Lokalklima)

Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet werden durch die Ortsrandlage bestimmt. So besteht ein Übergangsklima zwischen Freiflächenklima und Siedlungsklima. Klimatisch relevante Gehölze sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Allerdings befinden sich umliegend teils zusammenhängende Gehölzbestände, so dass zusammen mit den topographischen Verhältnissen lokale Luftmassenbewegungen, je nach Wetterlage, zu erwarten sind.

Klimatische Schlüsselfunktionen für den Siedlungsbereich sind nicht zu erwarten, allerdings sollte eine von den nördlich gelegenen Waldbereichen gerichtete Ventilations Schneise in Richtung Süden / Südwesten in der Planung berücksichtigt werden.

Im Umweltbericht wird eine vertiefte Auseinandersetzung mit den klimatischen Belangen auch hinsichtlich möglicher Schlüsselfunktionen stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung formulieren zu können.

Die zentralen Aspekte des Lokalklimas sind im städtebaulichen Konzept bereits gewürdigt. Im Zusammenwirken von Erschließung, Bebauung, Gebäudeanordnung und Freiraumgestaltung wird die Schaffung eines klimaresilienten Quartiers unterstützt.

Dies erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan in Festsetzungen konkretisiert und im Umweltbericht entsprechend erläutert und begründet.

Landschafts- / Ortsbild

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Seesen. Die Fläche selbst wird landwirtschaftlich, überwiegend als Ackerland genutzt.

Die Fläche ist südexponiert und entsprechend der Hanglage auch aus dem südlichen Blickhorizont einsehbar.

Nach Süden grenzt Wohnbebauung an. Die Hintergrundkulisse des nördlichen und westlichen Bereiches wird durch Waldflächen/Feldgehölzinsel bestimmt. Nach Osten hin sind Grünlandstrukturen charakteristisch.

Die Hintergrundkulisse des Harzes liegt in ca. 1 km Entfernung in östlicher Richtung.

Durch die Planung wird der Siedlungsrand in nördliche Richtung erweitert, wird aber durch die natürlichen Gegebenheiten räumlich begrenzt.



Im Umweltbericht wird eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Belangen des Landschaftsbildes stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zu möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung / Kompensation formulieren zu können, bzw. um die Aspekte des Ortsbildes / Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen zu unterstützen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass archäologische Bodendenkmäler angetroffen werden. Zurzeit liegen jedoch keine Kenntnisse über das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Sofern sich im Verfahren keine weiteren Erkenntnisse ergeben, müssen die kulturellen Schutzgüter und sonstigen Schutzgüter als nicht betroffen eingestuft werden.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet „Seesen“. Zudem befindet es sich im Trinkwasser Prioritätenprogramm „Seesen-Kreienborn“.

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Harz“. Dieses Schutzgebiet dehnt sich großräumig insbesondere Richtung Osten aus und deckt damit einen Teil des westlichen Harz ab. Das Landschaftsschutzgebiet „Harz“ (hier Landkreis Goslar) verläuft nahezu deckungsgleich, wobei Ortschaften etc. und so auch der Vorhabenbereich ausgespart sind. Es liegt östlich des Vorhabengebiets in einer Entfernung von etwa 720 m. Eine Betroffenheit besteht hier lediglich bzgl. des Naturparks.

Sonstige Schutzgebiete befinden sich in weiterer Entfernung und sind daher nicht direkt oder indirekt betroffen.

Im Umweltbericht wird eine vertiefte Auseinandersetzung hinsichtlich der Betroffenheit des Naturparks und des Trinkwasserschutzgebiets erfolgen.

9.3 Fazit zu den Umweltbelangen

Nach derzeitigem Bearbeitungsstand muss damit gerechnet werden, dass mit der Planung Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biototypen, Boden und Ortsbild/Landschaftsbild verbunden sind.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Landwirtschaftlich genutzte Fläche wird überplant, sodass dieser Biototyp verloren geht. Ökologisch besonders wertvolle Strukturen sind jedoch nicht betroffen.

Durch die Versiegelung geht teils besonders schutzwürdiger Boden inklusive der Bodenfunktionen unwiederbringlich verloren.

Der Ortsrand wird Richtung Nordosten verlagert. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist jedoch wegen des Waldes und der Stadt als abschirmende Elemente gering.

Eine genaue Bewertung und Analyse erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht. Dort werden neben einer Ermittlung der Schwere der möglichen Beeinträchtigungen und möglichen Erheblichkeiten auch Möglichkeiten zur Konfliktlösung aufgezeigt, um die aufgeführten Schutzgüter ausreichend zu würdigen.

Ein zentraler Punkt der Planung soll die Umsetzung einer blau-grünen-Infrastruktur sein, um die Aspekte eines klimaresilienten Quartiers mit den Belangen des Boden- und Wasserhaushaltes sowie den siedlungsökologischen Aspekten biologischen Vielfalt sinnvoll zu verknüpfen.

10 Hinweise

10.1 Gehölzpflanzungen

Für Neuanpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen ist es verpflichtend, dass grundsätzlich nur standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Für alle darüber hinaus freiwillig getätigten Pflanzungen wird es empfohlen.

Dies dient der Unterstützung des Artenschutzes. Nur standortgerechte, heimische Pflanzen sind für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich. Auf die Verwendung von einzelnen Zuchtformen, insbesondere auch Krüppelwuchs und sonstigen artfremden Wuchsformen, sollte verzichtet werden. Einen Anhaltspunkt, welche Baum- und Straucharten standortgerecht sind, gibt die folgende Liste:

Tabelle 2 Gehölzauswahl von Bäumen und Sträuchern

Bäume 1. Ordnung (über 20 m)		Bäume 2. Ordnung (bis 20 m)	
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica	Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior	Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur	Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata	Traubenkirsche	Prunus padus
Ulme	Ulmus (in Arten)	Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Silberweide	Salix alba
		Speierling	Sorbus domestica
Bäume 3. Ordnung (bis 12 m)			
Holzapfel	Malus sylvestris		
Salweide	Salix caprea		

Eberesche	Sorbus aucuparia		
Großsträucher (bis 7 m)		Mittelsträucher (bis 3 m)	
Kornelkirsche	Cornus mas	Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuss	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Schwarze Weide	Salix nigricans
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus		
Liguster	Ligustrum vulgare	Kleinsträucher (bis 1,5 m)	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Grauweide	Salix cinerea
Korbweide	Salix viminalis	Purpurweide	Salix purpurea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus		

Standortgerechte und altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen

Tabelle 3 Obstbaumsorten für Niedersachsen

Apfelsorten:		
Alkmene	Gravensteiner	Melrose
Boskoop, Roter	Grahams Jubiläum	Münsterländer, roter, gelber
Dülmener Rosenapfel	Ingrid Marie	Stark Earliest
Elstar	Jakob Lebel	Summerred
Erwin Baur	James Grieve	
Birnensorten:		
Clapps Liebling	Vereinsdechant	Nordhäuser Winterforellenbirne
Conference	Köstliche von Charneaux	Gellerts Butterbirne
Kirschsorten:		
Süßkirschen	Sauerkirschen	



Kassins Frühe	Koröser Weichsel	
Büttners Rote Knorpelkirsche	Morellenfeuer	
Regina	Schattenmorelle	
Zwetschgen- und Pflaumensorten:		
Hauszwetschge (div. Typen)	Mirabelle von Nancy	Zimmers Frühzwetschge
The Czar	Althans Reneklude	Große Grüne Reneklude

10.2 Bodenplanungsgebiet

Im Landkreis Goslar sind die Böden aufgrund der Bergbauvergangenheit nahezu flächendeckend mit Schwermetallen belastet (z. B. Blei, Cadmium, Zink und dem Halbmetall Arsen). Die Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO) regelt den Umgang mit solchen Böden mit folgenden Zielen:

- Minimierung der Gefährdungen von Menschen, Böden und Gewässern
- Reduktion der Ausbreitung der Bodenbelastungen

Die BPG-VO beschreibt die Belastung der Teilgebiete, definiert die notwendigen Maßnahmen und regelt den Umgang mit Bodenaushub. Innerhalb des Gebietes sind Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung nach BBodSchG grundsätzlich nicht mehr erforderlich, weil der Landkreis Bodenuntersuchungen durchgeführt und Teilgebiete des Bodenplanungsgebietes abgegrenzt hat.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt sich folgendes feststellen: Der südwestliche Bereich des Plangebietes (Teilbereich der Bulkstraße als öffentlicher Verkehrsraum) ist als Bodenplanungsgebiet, Teilgebiet GE, Gebiet mit erhöhten Schadstoffgehalten mit Bleigehalten von > 70 – 200 mg/kg bzw. Cadmiumgehalten von > 1 - 2 mg/kg eingestuft. Es bestehen Einschränkungen bei dem Umgang mit Bodenaushub.

11 Städtebauliche Werte, Kosten

Tabelle 4: Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Geltungsbereich	ca. 2,56 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,78 ha
- davon WA1	ca. 1,28 ha



Flächenbilanz des Plangebietes:	
- davon WA2	ca. 0,50 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,52 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,18 ha
Flachen für Versorgungsanlagen	Ca. 0,08 ha

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes SE 83 „Bulkstraße“ entstehen der Stadt Seesen Verwaltungs- und Planungskosten sowie notwendige Erschließungskosten.

Seesen, den __. __. ____
Stadt Seesen
Der Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)