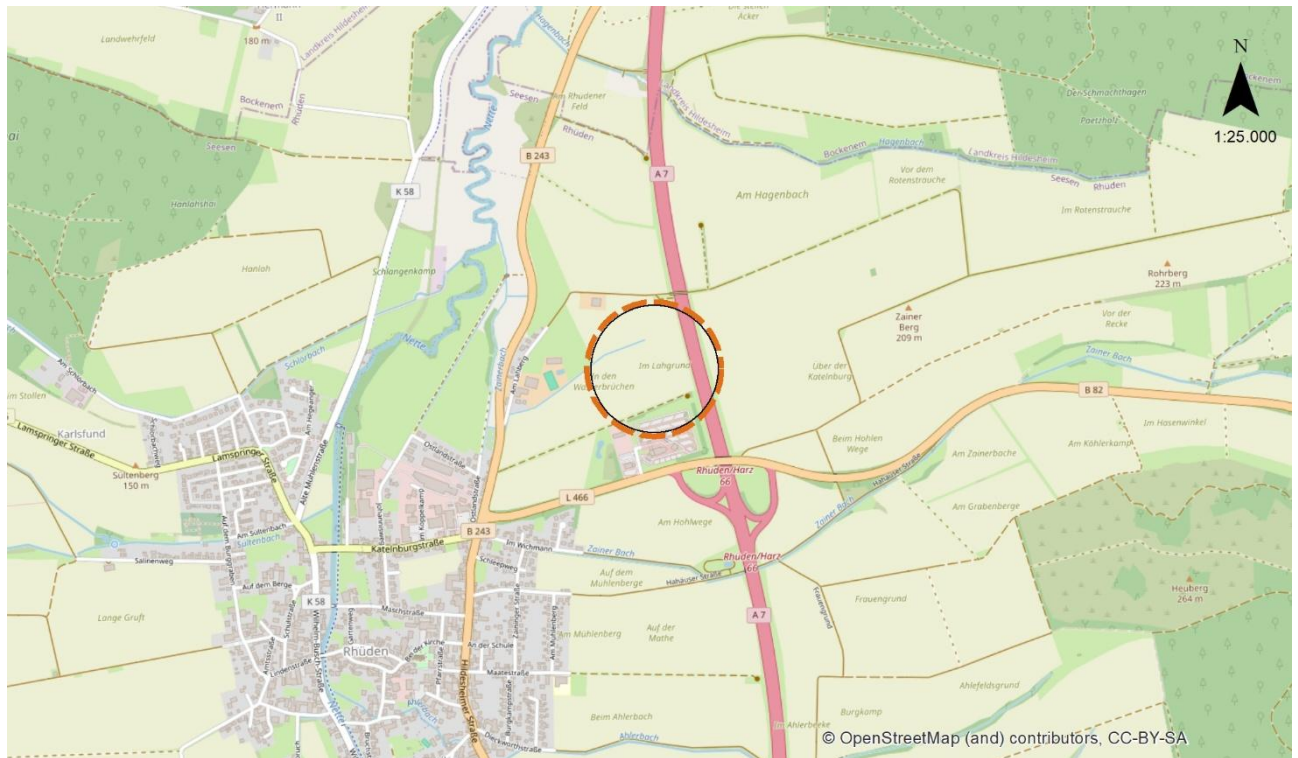


Stadt Seesen

93. Änderung des Flächennutzungsplans

Für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans RHÜ 29 „Im Lahgrund“



Begründung

Vorentwurf

Stand: 29.04.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

IMPRESSUM:

Projekt: 93. Änderung des Flächennutzungsplans,
Stadt Seesen

Projektnummer: 639 FNP Begründung 1-b

Kommune: Stadt Seesen
Marktstraße 1
38723 Seesen

Auftragnehmer:



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeitende: Jeremia Gessner, M. Sc.
Tabea Schneider, 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	Änderungsanlass	2
2.2	Änderungserfordernis	2
2.3	Beschreibung des Änderungsbereichs	2
2.4	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.5	Änderungsinhalte	4
3	Planerische und rechtliche Ausgangslage	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2	Innenentwicklungspotenziale / Bodenschutz	7
3.3	Gutachten und Plangrundlagen	8
3.4	Nachrichtliche Übernahmen	8
4	Prüfung von Planungsalternativen	9
4.1	Räumliche Alternativen	9
4.2	Inhaltliche Alternativen	9
4.3	Nullvariante	10
5	Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	10
5.1	Lage und Siedlungsentwicklung	10
5.2	Landschaftsbild	11
5.3	Verkehr und Mobilität	11
5.4	Ver- und Entsorgung des Gebietes	12
5.5	Immissionsschutz	12
5.6	Landwirtschaft	13
6	Vorstudie zum Umweltbericht	14
6.1	Überschlägige Betroffenheitsbewertung	15
6.2	Bemerkungen zur Checkliste	16
6.2.1	Schutzgüter	16
6.3	Fazit zu den Umweltbelangen	18
7	Darstellungen, städtebauliche Werte und Kosten	19
7.1	Darstellungen	19
7.2	Städtebauliche Werte und Kosten	19



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Luftbild der Lage des Änderungsbereichs (Quelle: Esri, Maxar, Earthstar Geographics und die GIS-Benutzergemeinschaft)	3
Abbildung 2	Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Seesen mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, ohne Maßstab (Regionalverband Großraum Braunschweig)	4
Abbildung 3	93. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Seesen (Quelle: LGLN)	5
Abbildung 4	Ausschnitt aus dem wirksamen RROP des Großraum Braunschweig mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, ohne Maßstab (Regionalverband Großraum Braunschweig)	6
Abbildung 5	Ausschnitt aus dem 1. RROP-Entwurf 2025 des Großraumes Braunschweig mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig)	7

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	15
Tabelle 2	Flächenbilanz	19

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Seesen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

1.2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am 12.03.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am __.__.____ 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Schreiben vom __.__.____ gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt und um eine Stellungnahme gebeten.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Entwurfsbegründung und Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB 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 bis __.__.____ beteiligt.

Der Rat der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am __.__.____ für die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes, nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen den Feststellungsbeschluss gefasst.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Änderungsanlass

Die List Bau Nordhorn GmbH & Co. KG beabsichtigt im Auftrag der E-Gruppe Herne an der A7-Anschlussstelle Rhüden nördlich des bestehenden Autohofs ein Logistikzentrum zu errichten. Die vorgesehene Fläche war als Erweiterung des bestehenden Autohofs Rhüden angedacht, eine Umsetzung dieser Planung ist jedoch nicht mehr geplant oder erforderlich.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Seesen stellt den Änderungsbereich als Sondergebiet Autohof und Grünfläche dar. Um die Entwicklung planungsrechtlich vorzubereiten muss die Darstellung im Flächennutzungsplan in eine gewerbliche Fläche geändert werden. Dabei wird ein Teil der Grünfläche von der neuen gewerblichen Fläche überplant.

2.2 Änderungserfordernis

Die Stadt Seesen hat gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitplanung stellt ein zentrales Instrument dar, um die bauliche sowie sonstige Nutzung der Flächen im Stadtgebiet gezielt zu steuern und zu gestalten.

Für die Entwicklung des Logistikzentrums sind zur Baurechtssetzung die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die 93. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans RHÜ 29 „Im Lahgrund“ erfolgen im sogenannten Parallelverfahren. Dieses Verfahren ermöglicht es, beide Planungsprozesse zeitgleich durchzuführen, wodurch eine effizientere und beschleunigte Umsetzung gewährleistet wird. Ziel ist es, zeitnah die notwendigen rechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Entwicklung zu schaffen.

2.3 Beschreibung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt nordöstlich des Stadtteils Rhüden (Stadt Seesen). Das Gebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (siehe Abbildung 1). Im Süden des Bereichs verläuft ein Wirtschaftsweg mit wegbegleitenden Grünflächen und Gehölzen.

Östlich an den Änderungsbereich grenzt die Bundesautobahn A7 und südlich der Autohof Rhüden. Im Westen und Norden ist das Gebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. In ca. 170 m Entfernung liegt nordwestlich ein Schweinemastbetrieb und in einem Abstand von ca. 180 m westlich ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb.

Der Änderungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 25 und 31, der Flur 17, in der Gemarkung Klein Rhüden. Die Gesamtfläche beträgt ca. 5,08 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Flächennutzungsplans im Maßstab 1:5000 zu entnehmen.

Das Gelände fällt von Osten nach Westen hin ab. Der höchste Punkt liegt im Südosten des Gebietes mit ca. 161 m ü. NHN und der niedrigste im Nordwesten mit ca. 147 m ü. NHN.





Abbildung 1 Luftbild der Lage des Änderungsbereichs
(Quelle: Esri, Maxar, Earthstar Geographics und die GIS-Benutzergemeinschaft)

2.4 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Seesen beabsichtigt durch die 93. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans RHÜ 29 „Im Lahgrund“ die planungsrechtliche Vorbereitung eines Gewerbegebiets zur Entwicklung eines Logistikzentrums nördlich angrenzend an den Autohof Rhüden.

Folgende Ziele liegen der Planung zugrunde:

- Entwicklung eines Gewerbegebiets in verkehrlich günstiger Lage
- Bereitstellung der Fläche zur Entwicklung eines Logistikzentrums und Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans RHÜ 21 „Erweiterung Autohof Rhüden“
- Änderung des Flächennutzungsplans
- Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Seesen sowie Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen
- Berücksichtigung von Umwelt-, Natur- und Klimaschutzbelangen bei der Gebietsentwicklung

Folgende Planungsinhalte dienen zur Umsetzung der Ziele:

- Änderung des Flächennutzungsplans von einem Sondergebiet „Autohof“ sowie kleineren Grünflächenbereichen hin zu gewerblicher Baufläche

- Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets sowie Grün- und Verkehrsflächen im Parallelverfahren
- Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, durch z.B. Regenrückhaltebecken und ggf. Versickerungs-/Abflussverzögerungsmulden
- Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht
- Einbeziehung aller öffentlichen und privaten Belange

2.5 Änderungsinhalte

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Seesen in der Fassung der Neubekanntmachung von 2017 stellt die städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsabsichten der Stadt dar. Bebauungspläne müssen aus den Inhalten und Darstellungen der übergeordneten Flächennutzungspläne entwickelt werden. Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan RHÜ 29 „Im Lahgrund“ weichen von den Darstellungen im derzeitigen Flächennutzungsplan ab. Daher muss dieser im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert werden.

Angrenzend an den Geltungsbereich stellt der Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Flächen, ein Sondergebiet für den Autohof und die Bundesautobahn A 7 dar.

Folgende Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan ändern sich:

- Änderung der Darstellung einer ca. 4,5 ha großen Fläche Sondergebiet „Autohof“ und einer ca. 0,6 ha großen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hochwasserrückhaltebecken“ (siehe Abbildung 2) hin zu gewerblicher Baufläche (siehe Abbildung 3).

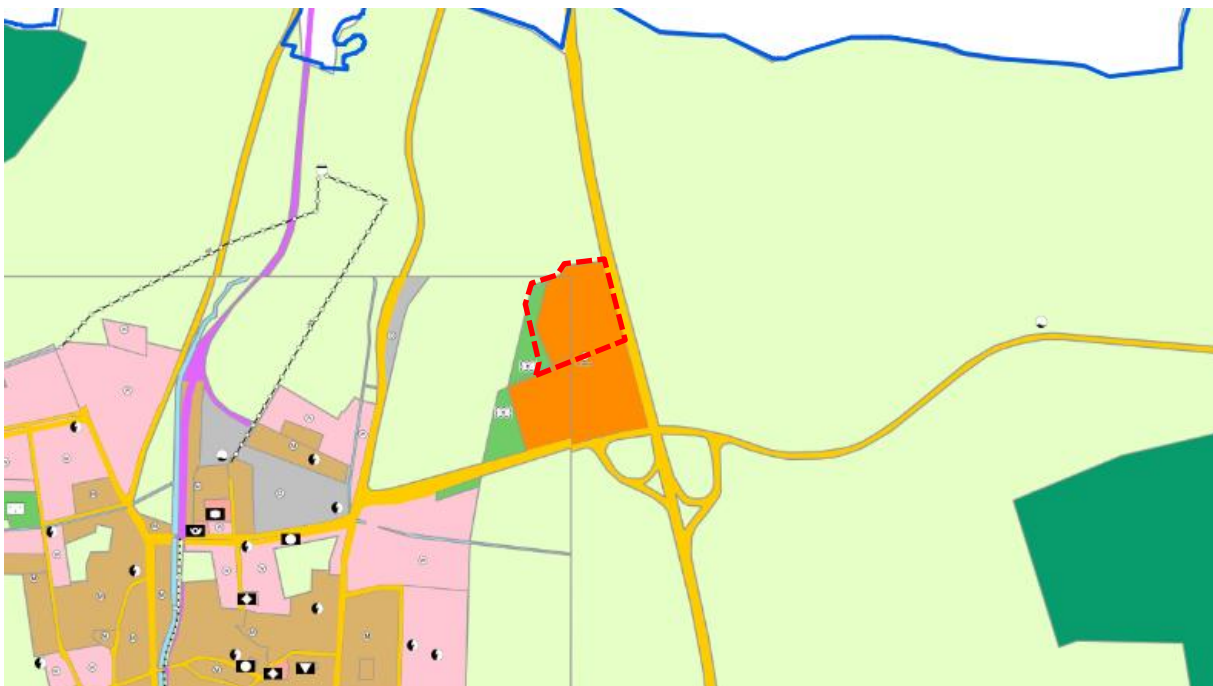


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Seesen mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, ohne Maßstab (Regionalverband Großraum Braunschweig)

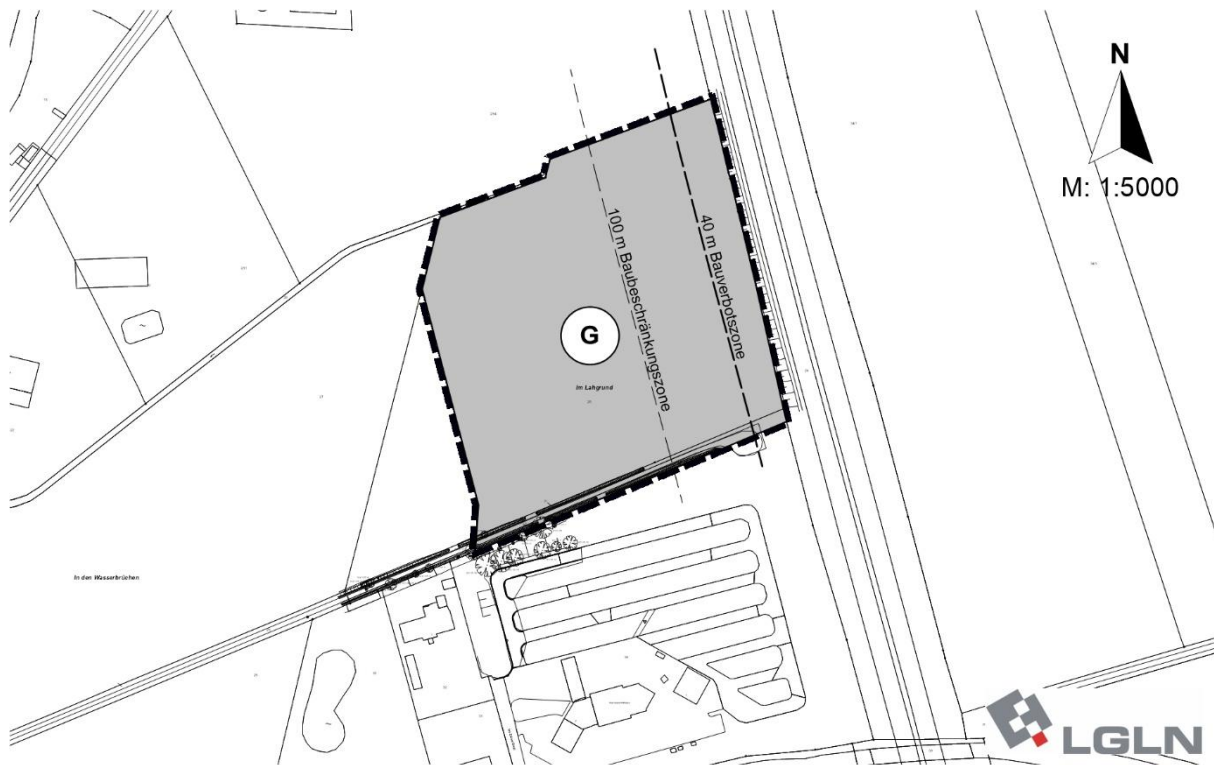


Abbildung 3 93. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Seesen (Quelle: LGLN)

3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Flächennutzungspläne sowie Bebauungspläne unterliegen somit einer übergeordneten Anpassungspflicht. Die planerischen Entscheidungen der Stadt müssen demnach mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung gebracht werden. Sie dürfen ihnen nicht widersprechen. Vielmehr stellen die Ziele eine verbindliche Vorgabe für die Bauleitplanung dar.

Die Ziele des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2022 (LROP) werden in dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Großraum Braunschweig 2008 aufgegriffen und durch weitere Planungsziele gebietsspezifisch konkretisiert. Das RROP des Großraumes Braunschweig wird derzeit neu aufgestellt, seit 2025 liegt der 1. Entwurf vor.

RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (2008)

In dem derzeit gültigen RROP (2008) wird die Stadt Seesen als Mittelzentrum und Salzgitter als nächstes Oberzentrum ausgewiesen. Der Stadtteil Rhüden ist als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen abgebildet. Durchquert wird Rhüden von einem Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung sowie einem Vorranggebiet Hochwasserschutz und einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung. Zudem verläuft ein Vorranggebiet Natura 2000 in linearer Ausprägung durch Rhüden, welches die Vorranggebiete Natura

2000 im Norden und Süden des Ortes verbindet. Darüber hinaus sind nördlich und südlich Vorranggebiete bzw. Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft und Erholung ausgewiesen (siehe Abbildung 4).

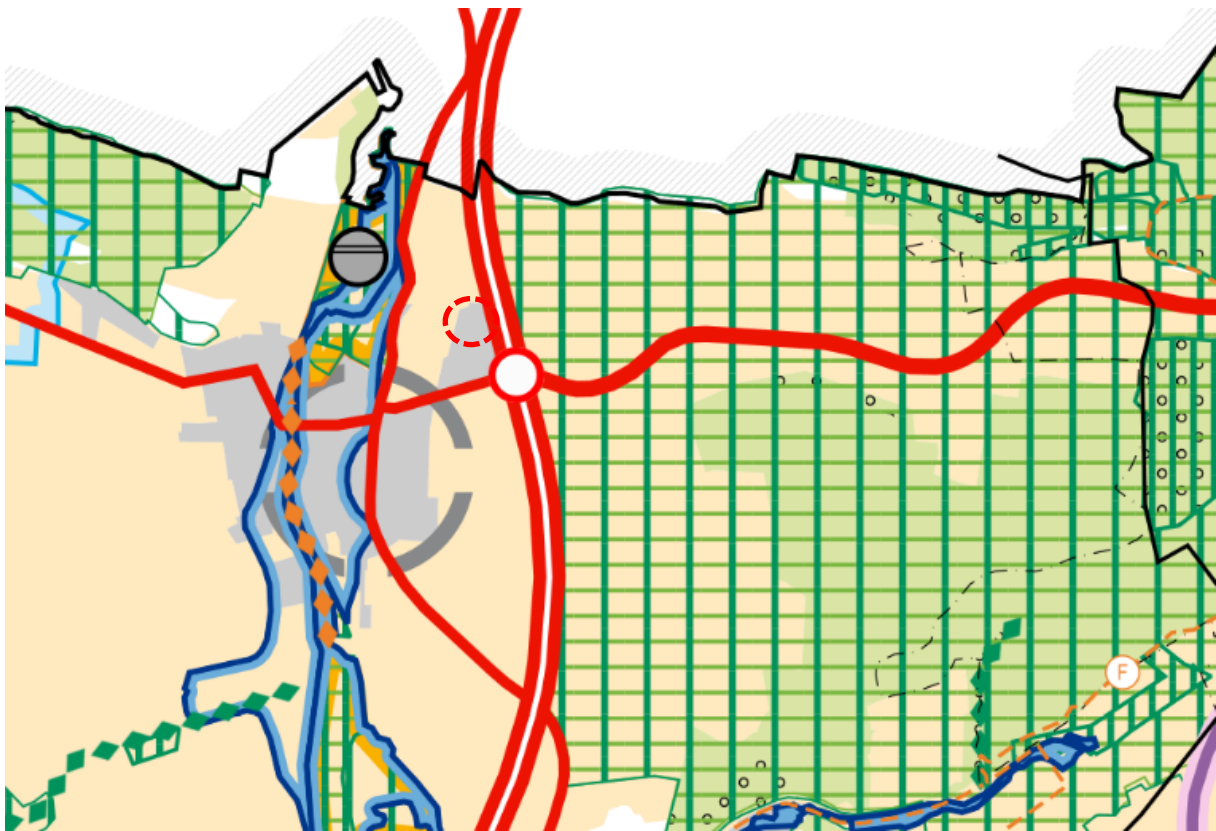


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem wirksamen RROP des Großraum Braunschweig mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, ohne Maßstab (Regionalverband Großraum Braunschweig)

Der Änderungsbereich selbst ist als Siedlungsbereich bzw. als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Ansonsten ist der Änderungsbereich umgeben von einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im östlichen Bereich grenzt das Vorranggebiet Autobahn an. Östlich angrenzend an die Autobahn liegt ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet Erholung. Durch die Autobahn entsteht eine räumliche Barriere zwischen dem geplanten Logistikzentrum und den Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft sowie Erholung.

Insgesamt werden keine Konflikte mit den Darstellungen des RROP erwartet.

1. Entwurf RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (2025)

Die Stadt Seesen ist im 1. Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig aus dem Jahr 2025 ebenfalls als Mittelzentrum ausgewiesen. Eine Ausweisung des Ortsteiles Rhüden als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen liegt nicht mehr vor (siehe Abbildung 5).

Für das Plangebiet selbst ergeben sich im Rahmen des 1. RROP-Entwurfes 2025 keine Veränderungen. Es ist in der zeichnerischen Darstellung nachrichtlich als vorhandene Bebauung /

Bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Die Fläche ist umgeben von einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials und im östlichen Bereich grenzt das Vorranggebiet Autobahn an. Östlich angrenzend an die Autobahn liegt ein Vorranggebiet Natur und Landschaft. Durch die Autobahn entsteht eine räumliche Barriere zwischen dem geplanten Logistikzentrum und dem Vorranggebiet.

Insgesamt werden keine Konflikte mit den Darstellungen des 1. RROP-Entwurfs 2025 erwartet.

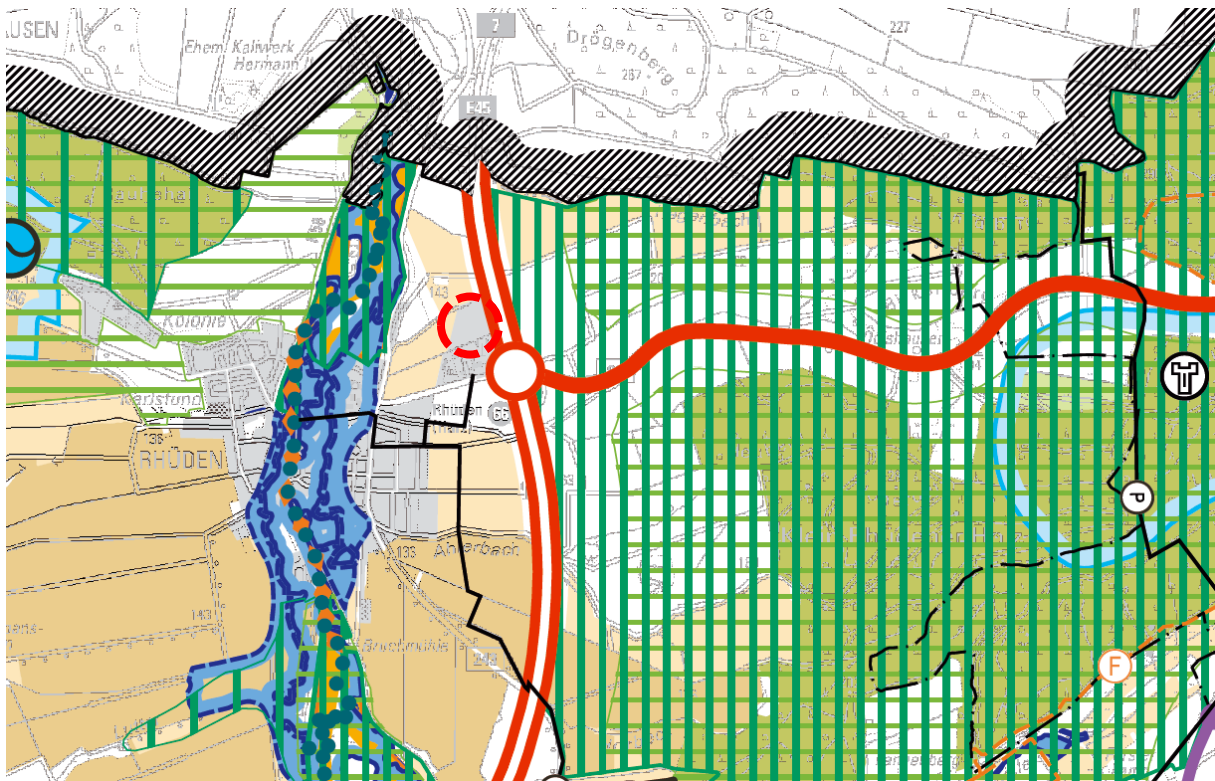


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem 1. RROP-Entwurf 2025 des Großraumes Braunschweig mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig)

3.2 Innenentwicklungspotenziale / Bodenschutz

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde 2013 mit dem vorrangigen Ziel einer Stärkung der Innenentwicklung in Städten und Gemeinden grundlegend überarbeitet. Dabei wurde ausdrücklich der Vorrang der Innenentwicklung festgelegt, um die Neuinanspruchnahme von Flächen zu reduzieren. In den Begründungen zu Bauleitplänen ist daher darzulegen, dass die planende Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und ausreichend auszuschöpfen.

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Sondergebiet „Autohof“ dargestellt. Der erwartete Bedarf nach einer Erweiterung des Autohofs blieb aus, sodass das Gebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt wurde. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Regi-

onalverbandes Großraum Braunschweig ist die Fläche als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Dementsprechend soll das Logistikzentrum auf einer bereits als Siedlungsgebiet ausgewiesenen bzw. planungsrechtlich gesicherten Fläche realisiert werden.

Des Weiteren sind innerhalb des Siedlungsgefüges keine anderen ausreichend großen Flächen für ein Logistikzentrum dieser Größe verfügbar. Hinzukommend bietet der gewählte Standort verkehrliche sowie wirtschaftliche Vorteile für das Vorhaben. Die unmittelbare Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet eine leistungsfähige verkehrliche Erschließung des Änderungsbereich und ermöglicht eine effiziente Abwicklung des Lastverkehrsaufkommens. Zudem wird der innerörtliche Verkehr entlastet und Nutzungskonflikte mit sensiblen Siedlungsbereichen reduziert werden. Gleichzeitig unterstützt der Standort die Funktionsfähigkeit regionaler und überregionaler Wirtschaftsstrukturen und trägt zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen bei. Daher werden Logistikzentren wie im vorliegenden Fall in direkter Nähe zu Autobahnen entwickelt.

3.3 Gutachten und Plangrundlagen

Folgendes Fachgutachten liegt der Änderung des Flächennutzungsplanes zu Grunde:

Umweltbericht

Da die 93. Änderung des Flächennutzungsplans im sogenannten Normalverfahren aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Dazu wird ein Umweltbericht erstellt, welcher der Begründung zum Entwurf der Änderung als eigenständiges Dokument beigefügt wird. Im aktuellen Vorentwurf wurde zunächst eine Vorstudie zum Umweltbericht erstellt, welche die Umweltbelange einer ersten Betroffenheitsprüfung unterzieht. Diese Vorstudie des Umweltberichts ist als Kapitel 6 in der vorliegenden Begründung des Vorentwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplan enthalten

3.4 Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) werden die Anbauverbots- und die Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn A7 nachrichtlich übernommen und in den Planzeichnungen zu Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung zeichnerisch dargestellt.

4 Prüfung von Planungsalternativen

4.1 Räumliche Alternativen

Die für das Vorhaben ausgewählte Fläche liegt in einem bereits planungsrechtlich gesicherten Bereich angrenzend an den Autohof Rhüden. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Allerdings ist die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Autohof“ dargestellt.

Innerhalb des Siedlungsgebiets von Rhüden sowie im übrigen Stadtgebiet von Seesen stehen kaum ungenutzte Gewerbeflächen zur Verfügung. Zudem sind keine weiteren planungsrechtlich gesicherten, unbebauten Flächen in der für das Logistikzentrum erforderlichen Größenordnung vorhanden. Eine Ansiedlung an einem alternativen Standort innerhalb Seesens würde daher die Inanspruchnahme von Flächen im unbeplanten Außenbereich erfordern.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt bei der Standortwahl ist die unmittelbare Lage an der Bundesautobahn. Diese gewährleistet eine leistungsfähige Verkehrsanbindung und ist für den Betrieb eines Logistikzentrums von zentraler Bedeutung.

Zusammenfassend sind innerhalb der Stadt Seesen keine realistischen räumlichen Alternativen zum geplanten Standort vorhanden. Der ausgewählte Standort zeichnet sich durch die bestehende planungsrechtliche Sicherung, die Nähe zum Autohof sowie die direkte Anbindung an die Autobahn aus und stellt damit die geeignetste Fläche für die Ansiedlung des Logistikzentrums dar.

4.2 Inhaltliche Alternativen

Innerhalb des Änderungsbereichs soll ein Logistikzentrum realisiert werden. Mögliche inhaltliche Alternativen wären die Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans, also die Erweiterung des bestehenden Autohofes, die weitergehende Nutzung als landwirtschaftliche Fläche oder eine gänzlich andere Nutzung.

Bei einer Erweiterung des Autohofs würde es ebenfalls zu einer großen Versiegelung der Fläche kommen. Allerdings besteht aktuell und zukünftig kein Bedarf für eine Erweiterung. Dadurch steht die Fläche für neue Entwicklungen zur Verfügung.

Als inhaltliche Alternative ist die Beibehaltung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zu berücksichtigen. Bei Umsetzung dieser Alternative würde die Fläche weiterhin für den Ackerbau genutzt und es käme zu keiner zusätzlichen Versiegelung sowie zu keiner Veränderung der Nutzungsstruktur.

Als inhaltliche Alternative wäre die Entwicklung anderer, empfindlicher Nutzungen grundsätzlich zu prüfen. Aufgrund der Lage der Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bundesautobahn sowie zum Rasthof und der damit verbundenen erheblichen Lärmbelastungen ist die Fläche jedoch für zahlreiche Nutzungsarten, insbesondere für eine Wohngebietsentwicklung, nicht geeignet.

Für die Entwicklung eines Logistikzentrums spricht insbesondere die direkte Lage an der Autobahn und am Autohof sowie die daraus resultierende, bereits vorhandene verkehrliche Infrastruktur. In einem Gewerbegebiet speziell bei Logistikzentren ist mit Lärmquellen zu rechnen, sodass sich die Nutzung in die vorbelastete Fläche einfügt. Daher ist es sinnvoll, die Fläche im Flächennutzungsplan hin zu einer gewerblichen Fläche zu ändern.

4.3 Nullvariante

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplans ist es nicht möglich das Logistikzentrum auf der vorgesehenen Fläche zu ermöglichen. Entweder wird die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan RHÜ 21 „Erweiterung Autohof Rhüden“ umgesetzt. Da kein Bedarf für eine Erweiterung des Autohofs besteht, kommt die Umsetzung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans nicht in Frage. Des Weiteren kann die Stadt Seesen nicht durch ein neues Gewerbegebiet profitieren oder müsste zur Realisierung eine bisher unbeplante Fläche nutzen.

Daher ist es sinnvoll die Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und die bereits planungsrechtliche gesicherte Fläche umzunutzen.

5 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

5.1 Lage und Siedlungsentwicklung

Der Änderungsbereich befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Rhüden der Stadt Seesen, in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A7. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Sondergebiet „Autohof“ und Grünfläche mit Zweckbestimmung Hochwasserregenrückhaltebecken dargestellt. Die Umgebung ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen mit verkehrsbezogenem Schwerpunkt, insbesondere den bestehenden Autohof Rhüden, einem Hotel sowie Gastronomie, bestimmt. Neben dem Hotel sind keine weiteren schutzbedürftigen Nutzungen im näheren Umfeld vorhanden. In einer Entfernung von ca. 170-200 m befinden sich ein Reiterhof und ein Schweinemastbetrieb.

Aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur und der verkehrlichen Lage ist der Änderungsbereich in besonderem Maße für eine gewerbliche Nutzung, insbesondere ein Logistikzentrum, geeignet. Die geplante Entwicklung knüpft an die vorhandenen Strukturen an und stellt planerisch keine neue Siedlungserweiterung dar, sondern eine städtebauliche Umnutzung einer bereits beplanten und vorgehaltenen Fläche. Die bereits vorhandene verkehrliche Infrastruktur kann mitgenutzt werden. Dadurch können zusätzliche infrastrukturelle Belastungen vermieden werden.

Durch die Lage außerhalb des Siedlungsbereichs sowie die funktionale Nähe zur vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur sind nur wenige Nutzungskonflikte zu erwarten. Diese werden sich voraussichtlich auf die Landwirtschaft und den Immissionsschutz beschränken.



Negative Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsstruktur sind nicht zu erwarten. Die Planung entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, da sie auf bereits beplante Flächen zurückgreift und neue Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermeidet.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die standortgerechte Entwicklung eines Logistikzentrums geschaffen. Die Planung führt zu einer sinnvollen Ergänzung und Verdichtung der bestehenden gewerblichen Nutzungen und stärkt den Standort Rhüden als gewerblichen Schwerpunkt im Umfeld der Autobahn A7.

5.2 Landschaftsbild

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb des Siedlungsbereichs des Stadtteils Rhüden direkt angrenzend an die Autobahn A7. Im Süden des Gebiets grenzt die Fläche an den Autohof Rhüden und im Westen sowie Norden an landwirtschaftliche Flächen. Ca. 200 m westlich und nördlich liegen ein Reiterhof und ein Schweinemastbetrieb.

Das Landschaftsbild ist bereits durch den angrenzenden Autohof und die Autobahn vorbelastet und weist keine besondere Erholungsfunktion auf. Weitere Auswirkungen sind durch die geplante Errichtung einer Logistikhalle auf der derzeit unbebauten Fläche zu erwarten. Damit die Halle sich besser in die Umgebung einfügt, wird die farbliche Gestaltung an das Umfeld angepasst. Es sind vertikale Farbverläufe im Farbspektrum Grün und Grau vorgesehen. Die vorgesehenen Pflanz- und Grünflächen, insbesondere randliche Begrünungen, tragen zur Einbindung der baulichen Anlagen in das Umfeld bei und mindern visuelle Beeinträchtigungen.

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Diese sollen durch die vorangehend beschriebenen Maßnahmen gemindert werden.

5.3 Verkehr und Mobilität

Der Änderungsbereich liegt direkt angrenzend an die Autobahn A7 und den Autohof Rhüden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Autohof, der über die von Westen aus Rhüden kommende Landesstraße L 466 angebunden ist, welche in die Bundesstraße B 82 in Richtung Goslar übergeht.

Das Vorhaben führt zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen, insbesondere durch Liefer- und Abholverkehre sowie durch den Mitarbeiterverkehr. Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz.

Aufgrund der leistungsfähigen bestehenden Verkehrsinfrastruktur kommt die vorliegende Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu dem Ergebnis, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen verträglich abgewickelt werden kann. Weitere bauliche Maßnahmen sind nicht erforderlich (siehe Verkehrsuntersuchung in Anlage 2 zum Bebauungsplan).

Die Planung sieht ausreichend dimensionierte Stellplätze für Pkw und Lkw sowie Warte- und Rangierflächen vor, sodass keine verkehrlichen Beeinträchtigungen angrenzender Bereiche zu erwarten sind. Auswirkungen auf den öffentlichen Personennahverkehr sind nicht zu erwarten; die Mobilitätsanforderungen entsprechen der Art der geplanten Nutzung.

5.4 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Der Änderungsbereich wird ausgehend vom Autohof Rhüden erschlossen. Die Strukturen zu Ver- und Entsorgung des Grundstücks (Energie, Telekommunikation, Trinkwasser, Schmutzwasser) bestehen bereits im Bereich des Autohofes. Zudem ist geplant, Strom aus erneuerbaren Energien zu nutzen. Hierfür soll auf dem gesamten Hallendach des Logistikzentrums eine Photovoltaikanlage installiert sowie Mikrowindenergieanlagen errichtet werden. Die Löschwasserversorgung soll über das Trinkwassernetz sowie eigene Löschwassertanks für Sprinkleranlagen und Überflurhydranten erfolgen.

Durch die geplante Nutzung als Gewerbegebiet mit einem Logistikzentrum erhöht sich der Bedarf an Ver- und Entsorgungsleistungen. Die Versorgung kann grundsätzlich über die bestehende Infrastruktur erfolgen. Hierfür sind weitere Abstimmungen mit den Versorgungsträgern notwendig. Zusätzlich wird die Versorgung durch die lokal geplanten Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien unterstützt.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist im weiteren Verfahren nachzuweisen und gegebenenfalls durch ergänzende Maßnahmen sicherzustellen.

Aufgrund der zu erwartenden Versiegelungen sind Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich. Aus der vorangegangenen Planung wird deutlich, dass mindestens die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens notwendig ist. Westlich des Änderungsbereichs beginnt in ca. 500 m die Bebauung des Stadtteils Rhüden. Da der Änderungsbereich topografisch von Osten nach Westen abfällt, würde das Niederschlagswasser in Richtung des Siedlungsgebietes des Stadtteils Rhüden abfließen, daher ist eine ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhaltung vorzusehen. Durch die talartige Lage besteht in Rhüden ein Hochwasserrisiko bei Starkregen. Um der Situation gerecht zu werden, sind voraussichtlich neben dem Regenrückhaltebecken weitere Maßnahmen zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist grundsätzlich gesichert. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Löschwasserversorgung und Niederschlagsbewirtschaftung werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet.

5.5 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich grenzt an landwirtschaftliche Flächen, die Autobahn und den Autohof Rhüden. In ca. 200 m Entfernung liegt nordwestlich des Gebietes ein Schweinemastbetrieb und westlich ein Reiterhof. Das Siedlungsgefüge mit Wohnnutzung befindet sich in einem Abstand von ca. 500 m. Auf dem Autohof befindet sich ein Hotelbetrieb.

Von landwirtschaftlichen Flächen können sporadisch – insbesondere in den Sommermonaten – sowohl Geräusch- als auch Staubemissionen ausgehen. Diese sind im ländlichen Raum



üblich und überschreiten nicht gesundheitsgefährdende Grenzwerte und sind als ortsübliche Immissionen hinzunehmen.

Auch vom benachbarten Schweinemastbetrieb können Geruchsmissionen auf den Änderungsbereich einwirken.

Durch die angrenzende Autobahn sind Schall- und Luftschadstoffimmissionen durch den bestehenden Verkehr zu berücksichtigen. Auf den Änderungsbereich wirken dauerhaft Lärmimmissionen ein. Ebenso wirken auf den Änderungsbereich Lärmimmissionen durch den Autohof ein.

Von dem geplanten Logistikzentrum gehen ausschließlich verkehrsbedingte Lärmemissionen aus. Da im Bereich keine Produktion vorgesehen ist, entstehen darüber hinaus keine weiteren Emissionen.

Die auf den Änderungsbereich einwirkenden Immissionen liegen im zulässigen Rahmen und sind mit der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet sowie der Errichtung des Logistikzentrums verträglich. Die vom Änderungsbereich ausgehenden Lärmemissionen werden bereits planerisch bei der Errichtung der Halle sowie bei der Anordnung der Ladehöfe und Mitarbeiterparkplätze berücksichtigt. Durch die Ausrichtung der Halle werden Ladehöfe und Parkplätze gezielt zur Autobahn hin orientiert, um die Lärmbelastung für angrenzende Bereiche zu minimieren.

5.6 Landwirtschaft

Der Änderungsbereich wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen dienen dem Ackerbau und stellen einen Teil der örtlichen landwirtschaftlichen Nutzfläche dar. Innerhalb des Gebiets verläuft ein Wirtschaftsweg mit Wendeanlage, der der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient. Planungsrechtlich ist das Gebiet bereits seit 1998 durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan RHÜ 21 „Erweiterung Autohof Rhüden“ als Sondergebiet überplant und im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als solches dargestellt. Die seinerzeit vorgesehene Nutzung wurde jedoch nicht realisiert, sodass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet wird.

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Entwicklung eines Gewerbegebiets (Logistikzentrum) entfällt die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung vollständig. Dies führt zu einem dauerhaften Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Da für den Änderungsbereich bereits seit 1998 Baurecht besteht, handelt es sich planungsrechtlich nicht um eine erstmalige Inanspruchnahme bislang unbeplanter Flächen. Die landwirtschaftliche Nutzung erfolgte in den vergangenen Jahren unter dem Vorbehalt der bestehenden Bauleitplanung. Der Wirtschaftsweg und dessen Wendeanlage werden bei dem Vorhaben überplant. Zur Sicherstellung der weiterhin erforderlichen Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird der Wirtschaftsweg innerhalb der Planung verkürzt neu angelegt und mit einer neuen Wendeanlage ausgestattet. Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bleibt somit gewährleistet.

Durch die Realisierung des Vorhabens entfällt die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Änderungsbereichs. Die Überplanung des bestehenden Wirtschaftswegs wird durch eine ver-



kürzte Neuplanung mit Wendeanlage kompensiert. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt somit gesichert. Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Landwirtschaft als gering einzustufen; erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung oder die betrieblichen Strukturen sind nicht zu erwarten.

6 Vorstudie zum Umweltbericht

Ziel der vorliegenden Vorstudie zum Umweltbericht ist es, die Umweltbelange anhand einer Checkliste einer Kurzprüfung zu unterziehen, um bereits im Vorfeld eine mögliche Betroffenheit 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, Landschaftsplan sowie weitere 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.

Angaben zur Flächennutzungsplanänderung

Änderung des Flächennutzungsplans von einem Sondergebiet „Autohof“ sowie kleineren Grünflächenbereichen hin zu gewerblicher Baufläche.

Durch die Umwidmung von Grünflächen in eine gewerbliche Baufläche in Teilbereichen sind Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.1 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 / Hochwasserschutz		x	
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 Flora-Fauna-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	

Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
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 gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebieten gem. § 53 WHG oder Überschwemmungsgebieten gem. § 76 WHG)		x	
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	

6.2 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.

6.2.1 Schutzgüter

Arten / Lebensgemeinschaften, Biologische Vielfalt

Dieser Umweltbelang wird als nicht betroffen angesehen, da die Planänderung alleine aufgrund der Änderungsinhalte keine artenschutzrechtlichen Konflikte zur Folge hat.

Eine Beurteilung der faunistischen Situation erfolgt auf Bebauungsplanebene.

Biotoptypen

Durch die Umwidmung in eine gewerbliche Baufläche werden nur in kleinen Teilbereichen Öffentliche Grünflächen überplant.



In diesen Bereichen entfallen die dort auf Flächennutzungsplanebene prognostizierten Entwicklungen mit Grünflächen, Pflanzgeboten etc.

Ökologisch bedeutsame Strukturen, z.B. Gehölz- und Saumbereiche sind nicht betroffen. Sie liegen außerhalb des Änderungsbereichs.

Eine Würdigung der Biotoptypen muss im nachfolgenden Umweltbericht auf Bebauungsplanebene und im Rahmen der dortigen Eingriffsregelung erfolgen, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zu einem möglichen flächenmäßigen Verlust von Grünflächen und Gehölzen und ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen formulieren zu können.

Boden / Fläche /Bodenwasserhaushalt / Grundwasser

Durch die Umwidmung in eine gewerbliche Baufläche werden nur in kleinen Teilbereichen bislang unversiegelte Bereich überplant.

In diesen Bereichen entfallen die dort auf Flächennutzungsplanebene prognostizierten Möglichkeiten einer weitgehend ungestörten Bodenentwicklung inklusive der Bodenfunktionen.

Eine Würdigung des Bodenpotenzials muss im nachfolgenden Umweltbericht auf Bebauungsplanebene und im Rahmen der dortigen Eingriffsregelung erfolgen, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zu einem flächenmäßigen Verlust von bodenrelevanten Flächen / zusätzliche Versiegelung und ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen formulieren zu können.

Weitere Umweltbelange sind auf Ebene der Flächennutzungsplanebenen nicht betroffen und müssen auf Bebauungsplanebene unter zu Grundlegung des Vorhaben- und Erschließungsplans gewürdigt werden

Schutzgebiete

In einer Distanz von rund 500 Metern liegt in westlicher Richtung das FFH-Gebiet Nr. 389 „Nette und Sennebach“ in flächiger Ausprägung. Die Nette verläuft in einer Distanz von rund 900 m westlicher Richtung.

Von Bedeutung ist die Charakteristik eines naturnahen Fließgewässers mit vielfältigen, flussbegleitenden Lebensräumen und Habitaten z.B. mit flutender Wasservegetation, feuchten Mähwiesen, Auewäldern mit Esche, Erle, Weide etc. Faunistisch bedeutsam ist unter anderem die Groppe.

Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes schreiben die Prüfung der Verträglichkeit von Projekten oder Plänen mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor. Dies erfolgt zunächst auf Grundlage vorhandener Unterlagen im Rahmen einer Vorprüfung. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Die Entscheidung der Vorprüfung ist gem. Richtlinie nachvollziehbar zu dokumentieren.

Im vorliegenden Fall liegt der Änderungsbereich zwar in einer Entfernung von nur rund 500 m Entfernung zum Schutzgebiet, folgende Fakten führen aber dazu, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind:



- Größe, Lebensraumtypen und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes mit überwiegend linearen Sonderstandorten der flussbegleitenden Lebensräume ohne größere Wechselwirkungen mit dem Umland im Bereich des Änderungsbereichs
- Lage des Änderungsbereichs im Anschluss an den bestehenden Autohof
- Barrierewirkung der zwischen Schutzgebiet und Änderungsbereich verlaufenden Bundesstraße B 243 und landwirtschaftlichen Hofanlagen

Eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit wird im vorliegenden Fall daher als nicht erforderlich angesehen.

In einer Distanz von rund 500 m in westlicher Richtung liegt das Landschaftsschutzgebiet „Nettetal“. Es ist bezüglich der räumlichen Umgrenzung und Lage in diesem Bereich von Rhüden nahezu identisch mit den Abgrenzungen des FFH-Gebietes Nr. 389 „Nette und Sennebach“. Das Landschaftsschutzgebiet dient dem Schutz des FFH-Gebietes.

Eine direkte Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes ist nicht gegeben, da die Ziele und Schutzzwecke nicht berührt werden. Direkte und indirekte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Jenseits der Autobahn A 7 grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Bodensteiner Klippen und Rhüdener Holz“ an. Das Landschaftsschutzgebiet dient dem Schutz besonderer Silikatfelsvorkommen und Buchenwaldgesellschaften, inklusive der daran gebundenen Pflanzengesellschaften, Pflanzen- und Tierarten.

Das Landschaftsschutzgebiet ist durch den Verlauf der A 7 vom Änderungsbereich getrennt. Schutzgebietsrelevante oben aufgeführte Strukturen sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Das Landschaftsschutzgebiet dient unter anderem dem Schutz des FFH-Gebietes Nr. 120 „Hainberg, Bodensteiner Klippen“. Dieses FFH-Gebiet liegt in einer Distanz von rund 7 km in nordöstlicher Richtung ohne Bezug zum Änderungsbereich.

Das Landschaftsschutzgebiet ist nicht direkt betroffen, da die Ziele und Schutzzwecke nicht berührt werden. Direkte und indirekte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

6.3 Fazit zu den Umweltbelangen

Eine detaillierte Bewertung und Analyse erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht und auf Bebauungsplanebene.

Dort werden neben der Ermittlung der Schwere und Erheblichkeit möglicher Beeinträchtigungen auch Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation aufgezeigt, um die betroffenen Schutzgüter angemessen zu berücksichtigen.

7 Darstellungen, städtebauliche Werte und Kosten

7.1 Darstellungen

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben sich der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend. Für den Änderungsbereich wird folgende Darstellung gewählt:

- Gewerbliche Baufläche

7.2 Städtebauliche Werte und Kosten

Tabelle 2 Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebietes:		
	Bisher wirksame FNP Darstellung	93. Änderung FNP
Änderungsbereich	5,08 ha	5,08 ha
Sondergebiet „Autohof“	4,50 ha	-
Grünfläche „Regenrückhaltebecken“	0,58 ha	-
Gewerbliche Baufläche	-	5,08 ha

Durch die 93. Änderung des Flächennutzungsplans entstehen der Stadt Seesen keine Kosten die über die üblichen Verwaltungskosten hinausgehen.

Seesen, den __.__.2026

Stadt Seesen

Der Bürgermeister

(Siegel)

(Homann)