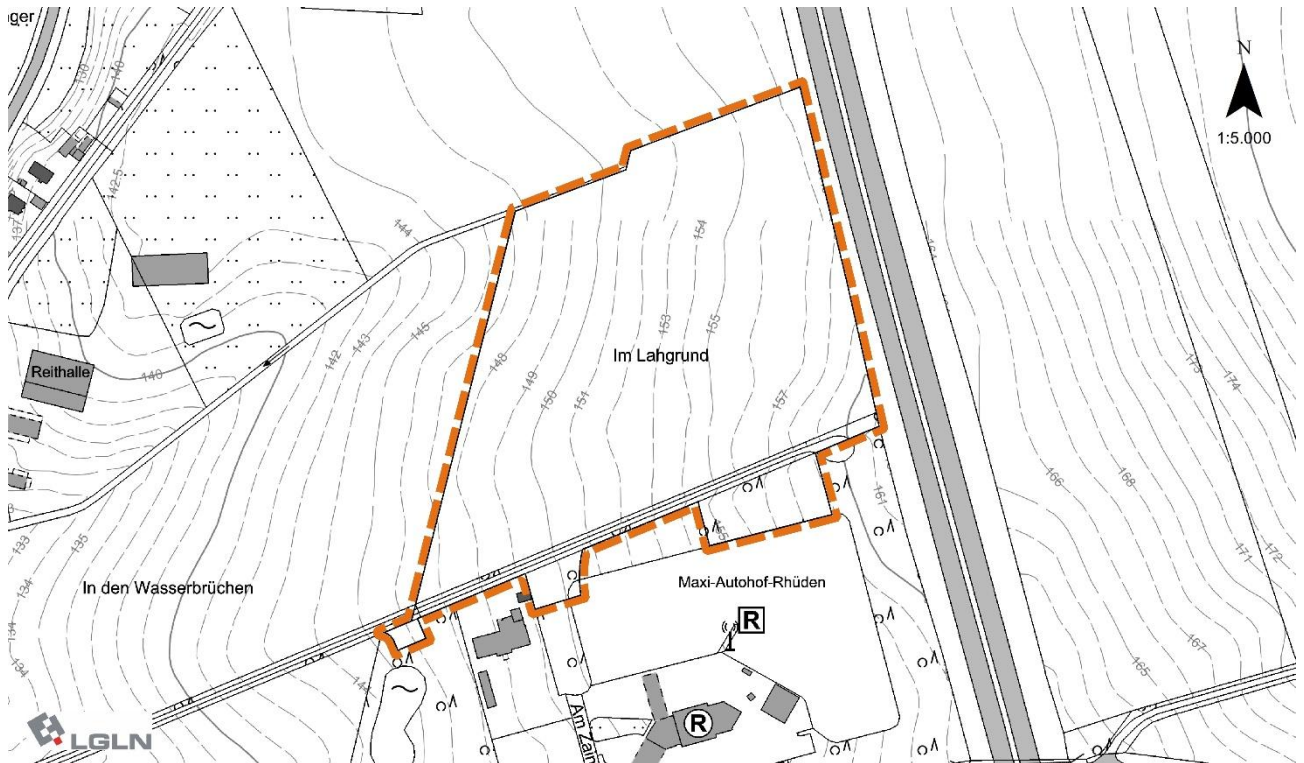


Stadt Seesen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan RHÜ 29 „Im Lahgrund“, Stadtteil Rhüden



Begründung

Vorentwurf

Stand: 29.04.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

639 BP Begründung 1-b

IMPRESSUM:

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan RHÜ 29
„Im Lahgrund“, Stadtteil Rhüden

Projektnummer: 639 BP Begründung 1-b

Kommune: Stadt Seesen
Marktstraße 1
38723 Seesen

Auftragnehmer:



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter: Jeremia Gessner, M.Sc. (Stadtplaner, AKNDS)
Tabea Schneider, M.Sc.
Dipl.-Geogr. Thomas Fatscher

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Verfahren	2
2	Hintergrund der Planung	3
2.1	Planungsanlass	3
2.2	Planungserfordernis	3
2.3	Beschreibung des Plangebietes	3
2.4	Ziele und Zwecke der Planung	4
3	Vorhabenbeschreibung	5
4	Planerische und rechtliche Ausgangslage	6
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	6
4.2	Flächennutzungsplan	9
4.3	Benachbarte und überplante Bebauungspläne	10
4.4	Innenentwicklungspotentiale / Nachverdichtung	12
4.5	Gutachten	13
4.6	Nachrichtliche Übernahmen	14
5	Prüfung von Planungsalternativen	14
5.1	Räumliche Alternativen	14
5.2	Inhaltliche Alternativen	15
5.3	Nullvariante	15
6	Festsetzungen	16
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.1.1	Zulässig sind:	16
6.1.2	Unzulässig sind:	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung	17
6.2.1	Grundflächenzahl	17
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen	18
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	18
6.4	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	19
6.5	Grünflächen	19
6.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
6.7	Sonstige Festsetzungen - Geltungsbereich	20



7	Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	21
7.1	Lage und Siedlungsentwicklung	21
7.2	Landschaftsbild	21
7.3	Verkehr und Mobilität	22
7.4	Ver- und Entsorgung des Gebietes	22
7.5	Immissionsschutz	23
7.6	Landwirtschaft	24
8	Vorstudie zum Umweltbericht	24
8.1	Überschlägige Betroffenheitsbewertung	26
8.2	Bemerkungen zur Checkliste	27
8.2.1	Schutzgüter	27
8.2.2	Schutzgebiete	30
8.3	Fazit zu den Umweltbelangen	31
9	Städtebauliche Werte und Kosten	32

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Luftbild Autohof Rhüden und Lage des Plangebiets (Quelle: ESRI, Maxar, Earthstar Geographics und die GIS-Benutzergemeinschaft)	4
Abbildung 2	Vorabzug Vorhaben- und Erschließungsplanung, ohne Maßstab (Quelle: LIST Ingenieure; Stand: 29.04.2026)	6
Abbildung 3	Ausschnitt aus dem wirksamen RROP des Großraum Braunschweig mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig)	7
Abbildung 4	Ausschnitt aus dem 1. RROP-Entwurf 2025 des Großraumes Braunschweig mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig)	8
Abbildung 5	Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Seesen mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Regionalverband Großraum Braunschweig)	9
Abbildung 6	Geplante Darstellung der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Seesen	10
Abbildung 7	Darstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan RHÜ 21 „Erweiterung Autohof Rhüden“, Stadt Seesen, ohne Maßstab	11
Abbildung 8	Auszug vorhabenbezogener Bebauungsplan RHÜ 20 „Autohof Rhüden“, Stadt Seesen, ohne Maßstab	12

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	26
Tabelle 2	Flächenbilanz	32

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1 LIST Ingenieure GmbH & Co. KG, April 2026: Vorabzug Vorhaben- und Erschließungsplan - Genehmigungsplanung ARC - Neubau Logistikzentrum mit Büro- und Sozialflächen, Im Lahgrund, 38723 Seesen (Rhüden)
- Anlage 2 Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, April 2026: Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet am Autohof in Rhüden, Stadt Seesen



1 Vorbemerkungen

1.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Bauleitplanverfahren des Bebauungsplans RHÜ 29 „Im Lahgrund“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) nach § 12 BauGB stellt rechtlich eine Sonderform des Bebauungsplans dar. Ein Vorhabenträger unterbreitet der Gemeinde einen planerisch ausgearbeiteten Erschließungs- und Bebauungsvorschlag für sein Grundstück, den sog. „Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)“. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP). Die Durchführung des Vorhabens wird in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) vereinbart, mit dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der vorgesehenen Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur ganzen oder teilweisen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Der Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan unterscheidet sich vom Bebauungsplan in verschiedenen Punkten. Dies liegt hauptsächlich in der Tatsache begründet, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Verwirklichung eines konkreten Bauvorhabens eines einzelnen Investors ermöglicht und demgegenüber der angebotsorientierte Bebauungsplan für jedermann gilt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist hierbei nicht auf den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) beschränkt und § 9a BauGB muss nicht angewendet werden. Es besteht daher keine Bindung an die Festsetzungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV). Im vorliegenden Fall wird aber von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Bebauungsplan nach den Regelungen des § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB aufzustellen. Die Festsetzungen orientieren sich daher vorwiegend an der Planzeichenverordnung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan RHÜ 29 „Im Lahgrund“ besteht aus:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht
- Vorhaben- und Erschließungsplan

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan RHÜ 29 „Im Lahgrund“ 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) und
- 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).



1.3 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am 12.03.2025 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan RHÜ 29 „Im Lahgrund“, Stadtteil Rhüden, 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 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RHÜ 29 „Im Lahgrund“, Stadtteil Rhüden, einschließlich der Entwurfsbegründung nebst Umweltbericht sowie Vorhaben- und Erschließungsplan zugestimmt und deren Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RHÜ 29 „Im Lahgrund“, Stadtteil Rhüden, sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde gemäß § 3 (2) BauGB 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan RHÜ 29 „Im Lahgrund“, Stadtteil Rhüden, nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen mitsamt Vorhaben- und Erschließungsplan und nach Abschluss des Durchführungsvertrages als Satzung und die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass

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. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans RHÜ 21 „Erweiterung Autohof Rhüden“. Der derzeitige Bebauungsplan setzt ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Autohof“ und umgebende private Grünflächen mit Pflanzmaßnahmen, Regenrückhaltebecken und Lärmschutzwällen fest. Entsprechend stellt der Flächennutzungsplan ebenfalls ein Sondergebiet Autohof dar.

2.2 Planungserfordernis

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 den Bau des Logistikzentrums muss zur Baurechtssetzung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan geändert werden, mit dem Ziel die gewerbliche Nutzung als Logistikzentrum vorzubereiten. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Der ursprüngliche vorhabenbezogene Bebauungsplan RHÜ 21 „Erweiterung Autohof Rhüden“ wird in dem Zusammenhang aufgehoben.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich nordöstlich des Stadtteils Rhüden (Stadt Seesen). Das Gebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (siehe Abbildung 1). Im Süden des Geltungsbereichs verläuft ein Wirtschaftsweg mit wegbegleitenden Grünflächen und Gehölzen.

Östlich an das Plangebiet 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 Geltungsbereich des Plangebietes umfasst vollständig die Flurstücke 25 und 31 sowie Teilstücke der Flurstücke 28, 30 und 34, der Flur 17 in der Gemarkung Klein Rhüden. Die Gesamtfläche beträgt ca. 6,50 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:000 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 Westen mit ca. 146 m ü. NHN.



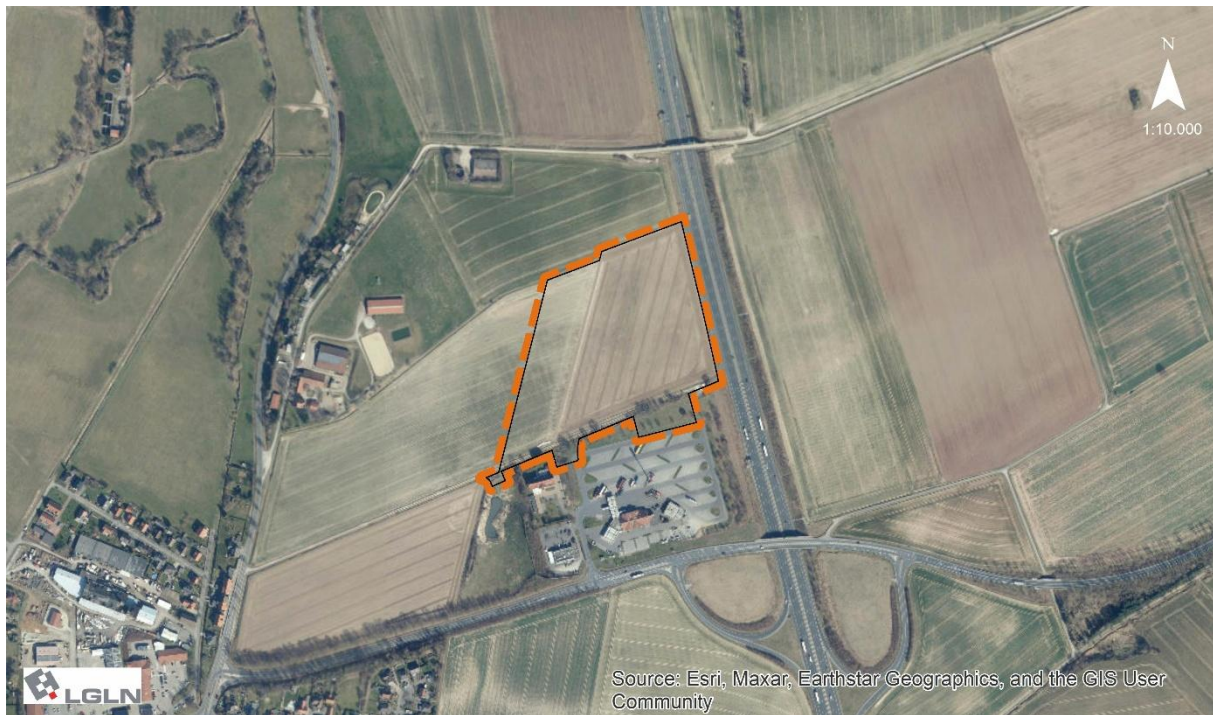


Abbildung 1 Luftbild Autohof Rhüden und Lage des Plangebiets
(Quelle: ESRI, Maxar, Earthstar Geographics und die GIS-Benutzergemeinschaft)

2.4 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Seesen beabsichtigt durch die 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:

- Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets sowie Grünflächen und einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- Änderung des Flächennutzungsplans von einem Sondergebiet „Autohof“ sowie kleineren Grünflächenbereichen hin zu gewerblicher Baufläche im Parallelverfahren
- Anpassung des Wirtschaftswegs und Bereitstellung einer Wendeanlage für landwirtschaftliche Fahrzeuge
- Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, durch z.B. Regenrückhaltebecken und ggf. Versickerungs-/Abflussverzögerungsmulden
- Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht
- Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange durch faunistische Untersuchung bzw. Artenschutzgutachten
- Berücksichtigung verkehrstechnischer Belange durch Erstellung eines Verkehrsgutachtens
- Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange durch Erstellung eines Schallgutachtens
- Einbeziehung aller öffentlichen und privaten Belange

3 Vorhabenbeschreibung

Auf der Fläche nördlich des Autohofs Rhüden und westlich der Bundesautobahn A7 plant die E-Gruppe Herne ein Logistikzentrum zu errichten. Das Gebiet gehört zum Stadtteil Rhüden der Stadt Seesen.

Das Logistikzentrum soll aus zwei leicht versetzten, aber aneinander angrenzenden, Hallen mit einer Gesamtgröße von ca. 19.481 m² und einer Höhe von ca. 14 m bestehen (siehe Abbildung 2). Zur Versorgung des Logistikzentrums mit Strom und Wärme ist eine PV-Anlage auf dem Dach sowie eine Wärmepumpe geplant. Östlich der Halle sollen drei Mikrowindenergieanlagen errichtet werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Autohof Rhüden im Süden des Gebietes. Von dort verläuft nach Osten gehend die Verkehrsfläche für die Lkw, sodass sich die Überladebrücken für die Lkw im Osten Richtung A7 befinden. Es sind für jede Halle neun Überladeplätze geplant. Im Bereich der Verkehrsflächen im Süden sowie Osten des Plangebiets sind auch Wartepplätze für Lkw und Stellplätze für Pkw geplant. Dadurch wird der Verkehr des Logistikzentrums auf der Ostseite Richtung Autobahn gebündelt und die Halle dient als natürlicher Schallschutz hin zum Stadtteil Rhüden. Um das gesamte Bauwerk herum verläuft ein Weg, welcher der Feuerwehr eine Umfahrung ermöglicht.

Voraussichtlich soll der durch das Logistikzentrum verdeckte Werbepylon des Autohofes ersatzweise auf dem nun überplanten Grundstück in Richtung Autobahn errichtet werden.

Der bisher zur Erschließung des Plangebiets genutzte Wirtschaftsweg im Süden ist künftig nicht mehr erforderlich und kann überplant werden. Die bisherige Wendemöglichkeit für



landwirtschaftliche Fahrzeuge im Südosten entfällt bzw. wird in den Südwesten des Plangebietes verlegt. Des Weiteren soll im westlichen Bereich ein Regenrückhaltebecken entstehen.

Eine bisher zur zusätzlichen Erschließung vorgesehene Fläche im Südosten des Gebietes wird als Grünfläche im Abgrenzungsbereich zwischen Autohof und Logistikzentrum festgesetzt. Im Osten wird entlang der Autobahn die 40 m breite Anbauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nachrichtlich übernommen.

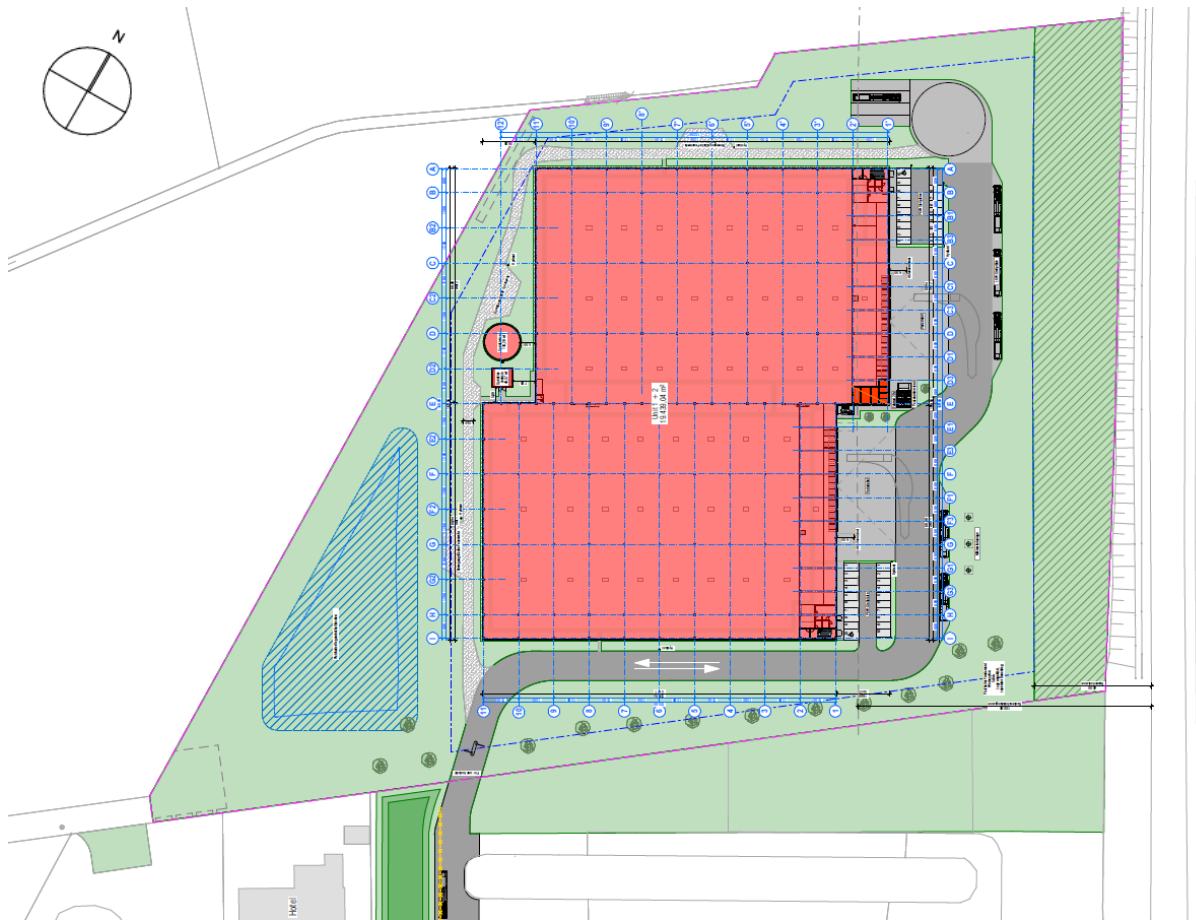


Abbildung 2 Vorabzug Vorhaben- und Erschließungsplanung, ohne Maßstab
(Quelle: LIST Ingenieure; Stand: April 2026)

4 Planerische und rechtliche Ausgangslage

4.1 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.

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 4).

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-Entwurfes 2025 erwartet.

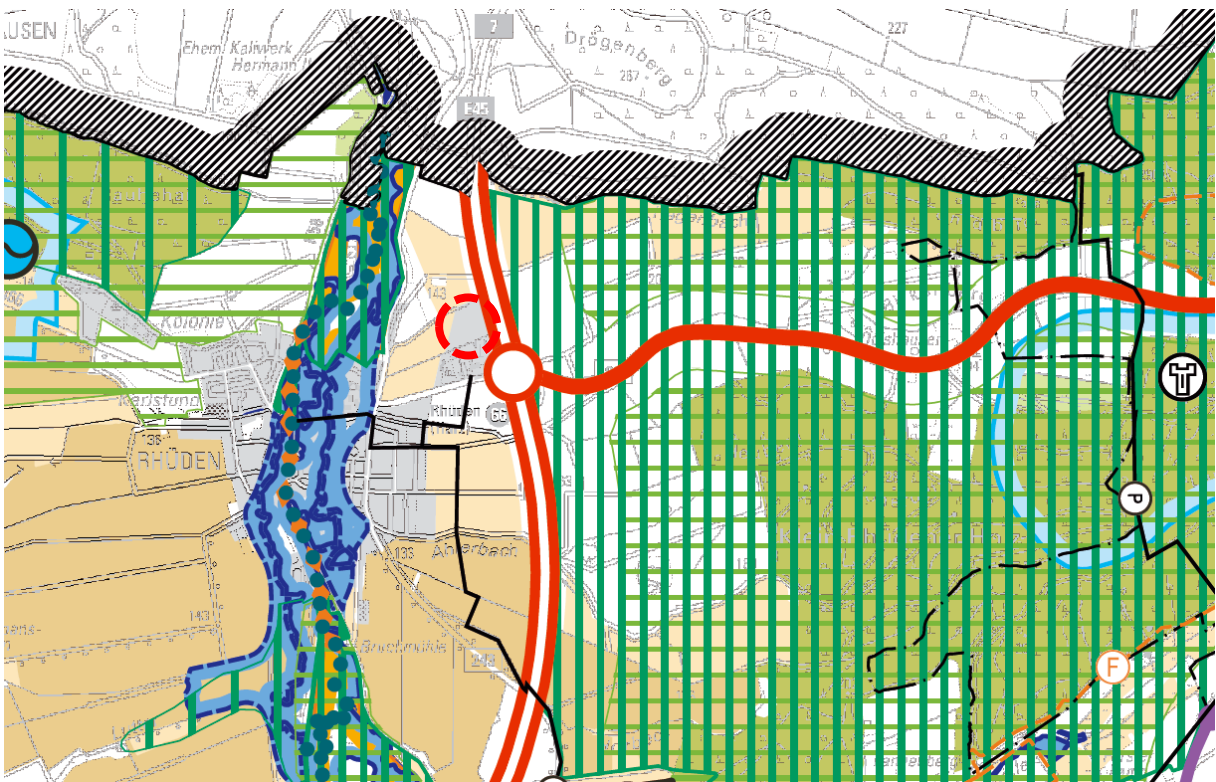


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem 1. RROP-Entwurf 2025 des Großraumes Braunschweig mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Stadt Seesen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt 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.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als Sondergebiet „Autohof“ dar (siehe Abbildung 5). Der westliche Bereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hochwasserrückhaltebecken dargestellt.

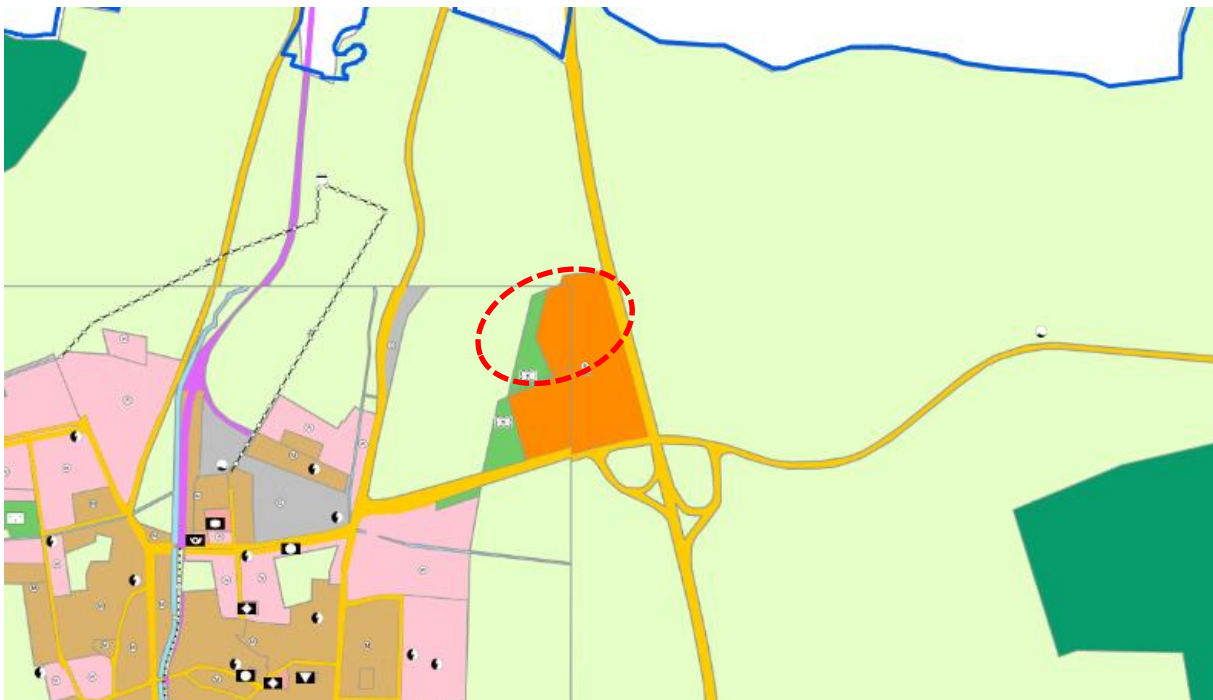


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Seesen mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Regionalverband Großraum Braunschweig)

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans bleibt ein Teil der Grünfläche sowie die Festsetzung Hochwasserrückhaltebecken bestehen. Es ändert sich die Darstellung des Sondergebietes hin zu Gewerbegebiet sowie die Flächenaufteilung zwischen Grünfläche und Gewerbegebiet (siehe Abbildung 6).



Abbildung 6 Geplante Darstellung der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Seesen

4.3 Benachbarte und überplante Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans RHÜ 21 „Erweiterung Autohof Rhüden“ (siehe Abbildung 7) und grenzt im Süden an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan RHÜ 20 „Autohof Rhüden“ (siehe Abbildung 8) an.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan RHÜ 20 „Autohof Rhüden“ wurde 1996 aufgestellt und liegt direkt an einer Autobahnabfahrt der Bundesautobahn A7. Im Südwesten beginnt das Siedlungsgefüge des Stadtteils Rhüden der Stadt Seesen. Der Bebauungsplan enthält ein Sondergebiet sowie eine Grünfläche. Das Sondergebiet umfasst die Fläche des Autohofs mit einer Tankstelle und Stellplätzen, einem Restaurant und einem Hotel. Auf der Grünfläche befindet sich ein Regenrückhaltebecken und ein Schallschutzwall.

Zur Erweiterung des Autohofs wurde 1998 der vorhabenbezogene Bebauungsplan RHÜ 21 „Erweiterung Autohof Rhüden“ aufgestellt. Auf der Fläche nördlich des bestehenden Autohofs sollten weitere Stellplätze gebaut werden. Dafür wurden drei Bereiche des Bebauungsplans RHÜ 20 überplant, um eine Erschließung der Fläche sowie eine Wendeanlage für den landwirtschaftlichen Verkehr westlich der Flächen zu ermöglichen. Die Erweiterung des Autohofes gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan RHÜ 21 ist jedoch nicht erfolgt und inzwischen nicht mehr geplant. Der Bebauungsplan RHÜ 21 wird im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes RHÜ 29 aufgehoben.



Abbildung 7 Darstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan RHÜ 21 „Erweiterung Autohof Rhüden“, Stadt Seesen, ohne Maßstab

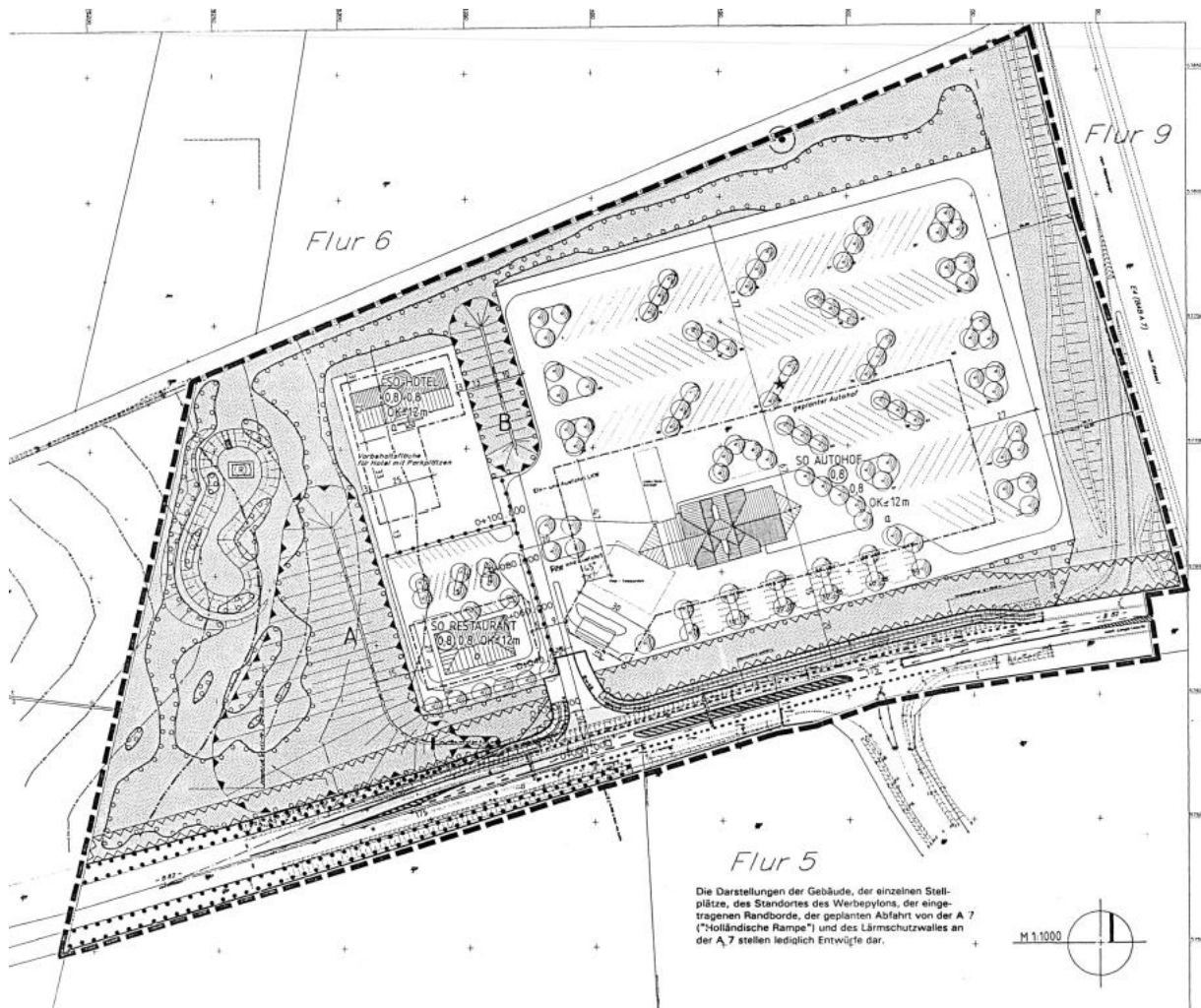


Abbildung 8 Auszug vorhabenbezogener Bebauungsplan RHÜ 20 „Autohof Rhüden“, Stadt Seesen, ohne Maßstab

4.4 Innenentwicklungspotentiale / Nachverdichtung

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.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines rechtskräftig vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der zum Ziel die Erweiterung des Autohofs hatte. Nach der Aufstellung blieb der erwartete Bedarf nach einer Erweiterung aus, sodass das Gebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt wurde. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Regionalverbandes Großraum Braunschweig ist die Fläche als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt, im gültigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet. 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 Plangebiets und ermöglicht eine effiziente Abwicklung des Lastverkehrsaufkommens. Zudem wird der innerörtliche Verkehr vor entsprechendem Mehraufkommen gewahrt, Nutzungskonflikte mit sensiblen Siedlungsbereichen werden vermieden. 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.

4.5 Gutachten

Folgende Fachgutachten liegen der Planung zu Grunde:

Umweltbericht

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Dazu wird ein Umweltbericht erstellt, welcher der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans als eigenständiges Dokument beigelegt wird. Im aktuellen Vorentwurf wurden zunächst die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in Bezug auf Boden, Natur und Landschaft herausgearbeitet, welche die Umweltbelange einer ersten Betroffenheitsprüfung unterziehen. Diese Vorstufe des Umweltberichts ist als Kapitel 8 in der vorliegenden Begründung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan enthalten.

Artenschutzgutachten

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet ist ein Fachgutachter beauftragt worden. Die Untersuchungen werden derzeit durchgeführt. Ergebnisse werden im Sommer 2026 vorliegen. Anschließend werden diese in den Umweltbericht eingearbeitet und diesem als Anhang beigelegt.

Verkehrsuntersuchung

Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde im April 2026 eine Verkehrsuntersuchung durch das Verkehrsplanungsbüro Zacharias erstellt. Im Rahmen des Gutachtens erfolgte eine Abschätzung des künftigen Verkehrsaufkommens, eine Ermittlung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität relevanter Knotenpunkte und die Ableitung von Hinweisen zur notwendigen und sinnvollen Gestaltung der Verkehrsanlagen. Das Ergebnis ist der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigelegt und wurde im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.

Schallgutachten

Um die auf das Plangebiet einwirkenden sowie ausgehenden Geräuschimmissionen beurteilen zu können, wird im Planverfahren ein schalltechnisches Fachgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Entwurf berücksichtigt und bilden die Grundlage für gegebenenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen und Festsetzungen.



Hydraulische Untersuchung

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehende Entwässerungssituation wird eine hydraulische Untersuchung durchgeführt. Ziel der Untersuchung ist die Ermittlung der anfallenden Niederschlagsabflüsse sowie die Bewertung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Entwässerungsanlagen unter Berücksichtigung der durch das Vorhaben verursachten zusätzlichen Versiegelung. Im Rahmen des Gutachtens wird geprüft, inwiefern die bestehende Infrastruktur ausreichend dimensioniert ist oder welche Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung oder Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich werden.

4.6 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.

5 Prüfung von Planungsalternativen

5.1 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 gibt es einen rechtsgültigen Bebauungsplan zur Erweiterung des Autohofs.

Innerhalb des Siedlungsgebiets von Rhüden sowie im übrigen Stadtgebiet von Seesen stehen nur wenige 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.

5.2 Inhaltliche Alternativen

Innerhalb des Geltungsbereichs 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. Auch eine mögliche inhaltliche Alternative ist die Ausweisung der Fläche als Industriegebiet und nicht als Gewerbegebiet.

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.

Als inhaltliche Alternative wäre grundsätzlich die Ausweisung eines Industriegebiets zu prüfen. Für die Ansiedlung eines Logistikzentrums ist eine solche Gebietskategorie jedoch nicht erforderlich. Logistiknutzungen zählen zu den typischen, nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und sind daher im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässig. Die Ausweisung eines Industriegebiets, das insbesondere für erheblich belästigende Gewerbebetriebe vorgesehen ist, würde dem tatsächlichen Nutzungsbedarf des Vorhabens nicht entsprechen und könnte zu stärkeren Nutzungskonflikten mit angrenzenden Bereichen führen. Vor diesem Hintergrund stellt die Festsetzung eines Gewerbegebiets eine bedarfsgerechte und zugleich immissionsschutzrechtlich angemessene Lösung dar.

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.

5.3 Nullvariante

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ist es nicht möglich das Logistikzentrum auf der vorgesehenen Fläche zu ermöglichen. Entweder wird die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt oder der rechtskräftige Bebauungsplan 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und die bereits planungsrechtliche gesicherte Fläche umzunutzen.



6 Festsetzungen

In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann für den Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets aufgrund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung auch allgemein festgesetzt werden.

Die konkrete Bestimmung des zulässigen Vorhabens ergibt sich aus dem zwischen der Stadt Seesen und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag. Dementsprechend hat die Stadt Seesen nach § 12 Abs. 3a BauGB, wenn sie von der genannten Möglichkeit einer allgemeinen Festsetzung der baulichen oder sonstigen Nutzung Gebrauch macht, unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Eine Änderung oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags ist grundsätzlich möglich.

Außerdem werden auch Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt, um die nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Plangebiet vollständig ausgleichen zu können. Der Vorentwurf enthält in diesem Zusammenhang erste Vorschläge für Anpflanzfestsetzungen und weitere Festsetzungen mit Umweltbezug.

Insgesamt zielt der vorhabenbezogene Bebauungsplan darauf ab, eine ausgewogene, nachhaltige und rechtlich verbindliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Plangebiets zu schaffen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird gemäß der beabsichtigten Entwicklung und dem Vorhabenkonzept als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

6.1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Im Rahmen der allgemein zulässigen Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag gemäß § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB verpflichtet.

Im Gewerbegebiet ist auch außerhalb der Baugrenzen ein Werbepylon zulässig, an dem auch Werbeanlagen im Zusammenhang mit den Nutzungen in den Sondergebieten „Autohof“, „Restaurant“ und „Hotel“ im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans RHÜ 20 „Autohof Rhüden“ installiert werden dürfen. Die Mitnutzung des Werbepytons durch funktionelle Anlagen (Mobilfunk) ist zulässig.



Da durch das entstehende Logistikzentrum die Einsehbarkeit des bestehenden Werbepylons für den angrenzenden Autohof aus Richtung Norden eingeschränkt wird, ist ein neuer Standort für einen Werbepylon im Bereich des Gewerbegebietes vorgesehen. Die Festsetzung orientiert sich dabei an den Vorgaben zum bestehenden Pylonen. Es wird auf die Höhenregelung unter 6.2.2 verwiesen.

6.1.2 Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs
- Vergnügungsstätten

Die unzulässigen Nutzungen werden auf Grund der Immissionen, welche durch die angrenzende Autobahn und das Logistikzentrum entstehen, ausgeschlossen. Dabei handelt es sich vor allem um eine erhöhte Lärmbelastung innerhalb des Gebietes.

Außerdem sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese nicht zum Charakter des Gewerbegebietes passen und dem Planungsziel eines Logistikzentrums an der Autobahn widersprechen.

Sämtliche Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs sind ausgeschlossen. Dies lässt sich darin begründen, dass das Gebiet nicht in Konkurrenz mit den Einzelhandelsstandorten der Umgebung treten soll.

Tankstellen werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sie für das Vorhaben keine Relevanz haben und bereits durch den angrenzenden Autohof eine solche vorhanden ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen. Die Regelungen und Berechnungsmaßstäbe des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen nach den allgemeinen Vorgaben der Baunutzungsverordnung.

6.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach § 19 (1) BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes hinter der Straßenbegrenzungslinie maßgebend. Da in diesem Fall keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt ist und keine tatsächliche

Straßengrenze im Geltungsbereich liegt, ist die Fläche des festgesetzten Gewerbegebietes (ca. 5,30 ha, siehe Kapitel 9) maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche.

Der Bebauungsplan weist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 aus. Die Festsetzung orientiert sich an der vorgesehenen GRZ für gewerbliche Flächen und ist für die Realisierung des geplanten Logistikzentrums ausreichend. Logistik- und Lagerbetriebe weisen typischerweise einen hohen Flächenbedarf für Gebäude, Rangierflächen, Ladezonen, Verkehrsflächen sowie Stellplätze auf. Eine höhere bauliche Ausnutzung ist daher funktional bedingt und entspricht den Anforderungen an einen wirtschaftlich und betrieblich sinnvollen Standortbetrieb.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Im Gewerbegebiet wird die maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlage auf 168,5 m über NHN. festgesetzt. In Abhängigkeit vom vorhandenen Geländeneiveau liegt die maximal mögliche Gebäudehöhe somit bei rund 15,0 m.

Technisch notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen sowie Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien sind dabei nicht zu berücksichtigen.

Die Festlegung der Höhenbeschränkung wurde unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen des geplanten Logistikzentrums festgesetzt. Moderne Lager- und Logistikhallen erfordern für eine wirtschaftliche Nutzung ausreichend Hallenhöhe, insbesondere für Regalsysteme, Fördertechnik und Umschlagflächen.

Gleichzeitig trägt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe dem Schutz des Landschaftsbildes Rechnung, indem eine übermäßige bauliche Dominanz vermieden und die Fernwirkung der baulichen Anlagen begrenzt wird. Dadurch wird eine verträgliche Einbindung des Vorhabens in die umgebende Landschaft sichergestellt.

Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung ist der gemäß Kapitel 6.1.1 bzw. textlicher Festsetzung 1.2 zulässige Werbepylon. Dieser ist bis zu einer maximalen Höhe von 35 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des natürlich gewachsenen Geländes am Fundamentmittelpunkt des Werbepylons. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Werbepylons. Sofern funktechnische Anlagen an dem Werbepylon befestigt werden, dürfen diese den Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 45 m über dem unteren Bezugspunkt überragen.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen als großes Baufenster festgesetzt, um möglichst viele Bau- und Nutzungsformen zu ermöglichen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können die Gebäude frei angeordnet werden. Die Baugrenzen dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO können unter Beachtung des § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dies liegt jedoch im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Zu den Nebenanlagen zählen ebenfalls der Sprinklertank und die geplante Sprinklertankzentrale sowie der Werbepylon gemäß Festsetzung 1.2 (siehe Kapitel 6.1.1).



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

Im Bereich der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn (BAB) A7 sind die gesetzlichen Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) zur Einhaltung der Bauverbotszone zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt, dass innerhalb der Bauverbotszonen keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Abweichungen können unter Einbeziehung der zuständigen Verkehrsbehörden zugelassen werden. Der Vorhabenträger berücksichtigt in seiner Planung die Bauverbotszone.

6.4 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt.

Der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ dient der Bereitstellung einer Wendeanlage für landwirtschaftliche Fahrzeuge im Südwesten des Gebietes. Diese wird benötigt, da die alte Wendeanlage sowie der bestehende Wirtschaftsweg auf Höhe des Grundstückes überplant werden, weiter westlich angrenzenden landwirtschaftliche Flächen aber weiterhin einer Erschließung mit Wirtschaftsweg und Wendeanlage bedürfen.

6.5 Grünflächen

Es wird eine private Grünfläche im westlichen Teil des Plangebiets festgesetzt. Auf dieser Fläche soll eine lockere Gehölzstruktur entwickelt werden, um das Vorhaben in die Landschaft einzufügen sowie naturnah gestaltete Flächen zur Regenrückhaltung vorzusehen.

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine weitere private Grünfläche. Diese war im Bebauungsplan RHÜ 21 „Erweiterung Autohof Rhüden“ für eine Wendeanlage für den landwirtschaftlichen Verkehr vorgesehen. Diese soll nun an anderer Stelle realisiert werden, daher wird die Fläche weiterhin als Grünfläche genutzt und soll diese Funktion beibehalten.

Weitere Grünflächen werden im Süden des Plangebiets festgesetzt. Diese werden ebenfalls in ihrer derzeitigen Nutzung nicht verändert. Auf den Flächen befinden sich Gehölze und Sträucher, die erhalten bleiben sollen, sowie Teile einer Lärmschutzaufschüttung. Die größere Grünfläche war für eine zweite Anbindung der Autohoferweiterung an das bestehende Gelände vorgesehen, diese Erschließungsachse wird für die vorliegende Planung jedoch verworfen.

6.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen im Bereich der Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Laufe des Verfahrens nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren und



Erstellung des Umweltberichts weiter ausgearbeitet und ergänzt. Bisher sind folgende Nutzungen vorgesehen und teilweise konkret verortet:

Erhalt von vorhandener Gehölzstruktur im Süden des Plangebiets (E)

Es wird der dauerhafte Erhalt gewachsener Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes vorgesehen.

Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke am westlichen und nördlichen Rand des Gewerbegebietes (P1)

Im Norden und Westen wird am Rande des Gewerbegebietes die Pflanzung einer Strauch-Baum-Hecke als Eingrünung des Plangebietes vorgesehen. Die Breite ist in Abhängigkeit von der konkreten Verortung der Feuerwehrumfahrt mit 3 – 7 m angedacht. Eine konkrete Verortung mit Vermaßung der Pflanzflächenbreite wird im Bebauungsplanentwurf vorgenommen.

Gärtnerische Gestaltung von verbleibenden Restflächen (P2)

Für die verbleibenden Restflächen innerhalb des Gewerbegebietes, welche nicht für Gebäude, Zufahrten, Stellflächen und Nebenanlagen benötigt werden, wird eine gärtnerische Gestaltung mit Raseneinsaat und Einzelgehölzen vorgesehen.

Entwicklung einer lockeren Gehölzstruktur mit Einzelbäumen, Strauchgruppen und kräuterreichem Extensivgrünland und Blühstreifen – alternativ Streuobstwiese (M1)

Die Maßnahme dient der Entwicklung ökologisch wertvoller Offenlandstrukturen mit lockerem Gehölzbestand im Übergangsbereich zum angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Offenland. Diese Maßnahmen erfolgt im Bereich der westlichen Grünfläche, außerhalb der Regenrückhalteflächen.

Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (M2)

Es ist eine Einsaat des Rückhaltebereiches mit Saatgutmischung vorgesehen. Für verbleibende Rastflächen wird voraussichtlich eine Bepflanzung mit Einzelgehölzen und Sträuchern festgesetzt.

Entwicklung einer Grünlandstruktur mit Einzelgehölzen (M3)

Die Maßnahme dient im Bereich der Anbauverbotszone dazu, eine Grünfläche zu entwickeln, die gleichzeitig eine Einsehbarkeit von der Autobahn und vom Autohof gewährleistet. Eine Barrierewirkung bzgl. der Einsehbarkeit ist daher nicht vorgesehen.

6.7 Sonstige Festsetzungen - Geltungsbereich

Gemäß § 9 (7) BauGB setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan RHÜ 29 „Im Lahgrund“ seinen räumlichen Geltungsbereich mittels Geltungsbereichsgrenze fest (siehe auch Kapitel 2.3). Innerhalb dieser Grenzen gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Maßgeblich ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000.

7 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

7.1 Lage und Siedlungsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Rhüden der Stadt Seesen, in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 7. Es liegt innerhalb eines durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. RÜH 21 „Erweiterung Autohof Rhüden“ bereits bauleitplanerisch gesicherten Bereichs. Die Umgebung ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen mit verkehrsbezogenem Schwerpunkt, insbesondere dem 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 das Plangebiet in besonderem Maße für eine gewerbliche Nutzung insbesondere für 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 vorhanden verkehrlichen Infrastruktur sind nur wenige Nutzungskonflikte zu erwarten. Diese werden sich voraussichtlich auf die Landwirtschaft und den Immissionschutz 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 A 7.

7.2 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Siedlungsbereichs des Stadtteils Rhüden direkt angrenzend an die Autobahn A7. Im Süden des Plangebiets 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. Durch die geplante Errichtung einer Logistikhalle auf der derzeit unbebauten Fläche sind weitere Auswirkungen 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.

7.3 Verkehr und Mobilität

Das Plangebiet 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 Plangebiets erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz.

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

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.

7.4 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Plangebiet 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 sollen Mikrowindenergieanlagen errichtet und auf dem gesamten Hallendach des Logistikzentrums eine Photovoltaikanlage installiert 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 Plangebietes beginnt in ca. 500 m die Bebauung des Stadtteils Rhüden. Da das Plangebiet 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 Plangebietes ist grundsätzlich gesichert. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Löschwasserversorgung und Niederschlagsbewirtschaftung werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet.

7.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet 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 das Plangebiet einwirken.

Durch die angrenzende Autobahn sind Schall- und Luftschadstoffmissionen durch den bestehenden Verkehr zu berücksichtigen. Auf das Plangebiet wirken dauerhaft Lärmmissionen ein. Ebenso wirken auf das Plangebiet Lärmmissionen durch den Autohof ein.

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

Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind mit der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet sowie der Errichtung des Logistikzentrums verträglich. Die vom Plangebiet ausgehenden Lärmmissionen 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.

7.6 Landwirtschaft

Das Plangebiet wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt. 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. 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 das Plangebiet 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 Plangebiets. Die Überplanung des bestehenden Wirtschaftswegs wird durch eine verkürzte 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.

8 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 zum Vorhaben

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Logistikzentrums nördlich des bestehenden Autohofs an der Autobahnausfahrt der A 7 / Rhüden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RHÜ 21 „Erweiterung Autohof Rhüden“ aus dem Jahre 1998.

Ausgangslage

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Autohof“ und umgebend private Grünflächen mit Pflanzmaßnahmen, Regenrückhaltebecken und Lärmschutzwällen fest.

Zur Minderung und Verhinderung der negativen Beeinträchtigungen wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen formuliert und festgesetzt. Damit sind die Belange der Schutzgüter Arten /Lebensgemeinschaften, Biotoptypen, Biologische Vielfalt, Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser, Fläche, Oberflächengewässer, Klima / Luft (Lokalklima), Landschafts-/Ortsbild sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter im Ur-Bebauungsplan ausreichend gewürdigt worden.

Folgende Festsetzungen sind daher relevant:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8
- Festsetzung von privaten Grünflächen
- Festsetzung von Pflanzflächen innerhalb der Grünflächen
- Festsetzung von Baumpflanzungen und Pflanzbeeten im Bereich der Stellplatzanlagen
- Festsetzung von Fassadenbegrünungen
- Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan RHÜ 21 „Erweiterung Autohof Rhüden“ sind dennoch Auswirkungen auf die Umweltbelange bereits vorbereitet. Dazu zählen:

- Verdrängung der Offenlandarten,
- Entzug von fruchtbarem Ackerland zu Lasten von Industrieflächen,
- erhebliche Bodenversiegelung bei einer GRZ von 0,8,
- Minderung der Grundwasserneubildungsrate,
- Veränderung des Landschaftsbildes und des Lokalklimas durch die zulässige Flächennutzung

Wichtig für die Beurteilung der Betroffenheiten und möglichen negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange ist daher, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und dessen Auswirkungen auf die Umweltbelange zur Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation zu Grunde gelegt und der Neuplanung gegenübergestellt werden.



8.1 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	

8.2 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.

8.2.1 Schutzgüter

Arten / Lebensgemeinschaften, Biologische Vielfalt

Die Lebensraumstruktur ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als homogen und die Artenvielfalt überwiegend als entsprechend gering einzustufen.

Auch innerhalb von intensiv genutzten und artenarmen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen kann ein Vorkommen einzelner geschützter Arten dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund wurden eine faunistische Kartierung sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Plangebiet beim Büro CORAX, Göttingen in Auftrag gegeben. In erster Linie sollte das mögliche Vorkommen von Brutvögeln untersucht werden.

Die Untersuchungsergebnisse und eine artenschutzrechtliche Beurteilung werden bei Vorlage der Untersuchungsergebnisse in den Umweltbericht eingepflegt und bei Bedarf entsprechende Kompensationsmaßnahmen formuliert.

Biotoptypen

Zur Beurteilung der Bestandssituation müssen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu Grunde gelegt werden. Dieser sieht großflächig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Autohof, inklusive großzügig bemessener Grünflächen mit Pflanzgeboten, Einzelbaumpflanzungen, Stellplatzbegrünung, die Anlage eines Regenrückhaltebeckens etc. vor.

Die großflächige Versiegelung wie auch die grünordnerischen Maßnahmen müssen in der Bestandsbewertung zu Grunde gelegt und der Neuplanung gegenübergestellt werden.

Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten, Regenrückhaltebecken etc. sollen weitgehend erhalten, der aktuellen Planung angepasst bzw. in die Neuplanung integriert oder räumlich verlagert werden.

Ökologisch bedeutsame Strukturen, z.B. Gehölz- und Saumbereiche werden nur kleinflächig überplant. Sie liegen überwiegend außerhalb des Plangebietes.

Das städtebauliche Konzept würdigt die Belange der Biotoptypen mit ihren Potenzialübergreifenden Funktionen bereits, indem die im Ur-Bebauungsplan prognostizierten Grünflächen überwiegend für die Belange von Natur und Landschaft reserviert bzw. räumlich verlagert werden.

Eine Würdigung der Biotoptypen muss im nachfolgenden Umweltbericht und im Rahmen der 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 Festsetzung eines Sondergebietes sind bereits erhebliche Eingriffe in das Bodenpotenzial zulässig. Eine natürliche Bodenentwicklung ist in diesen Bereichen nicht möglich.

Innerhalb der im Ur-Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen ist allerdings eine weitgehend natürliche Bodenentwicklung möglich.

Das städtebauliche Konzept würdigt die Belange des Bodenpotenzials mit seinen Potenzialübergreifenden Funktionen bereits, indem die im Ur-Bebauungsplan prognostizierten Grünflächen überwiegend für die Belange von Natur und Landschaft reserviert bzw. räumlich verlagert werden.

Eine Würdigung des Bodenpotenzials muss im nachfolgenden Umweltbericht und im Rahmen der Eingriffsregelung erfolgen, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zu einem möglichen flächenmäßigen Verlust von bodenrelevanten



Flächen / zusätzliche Versiegelung und ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen formulieren zu können.

Klima / Luft (Lokalklima)

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes im Ur-Bebauungsplan sind bereits erhebliche Eingriffe in das Klimapotenzial zulässig. Durch die große Versiegelungsrate sind klimatische Auswirkungen, wie Hitzeinseleffekte, Einschränkung der Versickerung von Niederschlagswasser etc. bereits vorbereitet.

Lediglich die Festsetzung von Einzelbäumen innerhalb der Stellplatzanlagen und die großzügigen Grünflächen entfalten klimaausgleichende Funktionen, bzw. werden räumlich verkleinert.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die Belange des Klimas, indem die im Ur-Bebauungsplan prognostizierten Grünflächen mit ihren klimaausgleichenden Funktionen überwiegend für die Belange von Natur und Landschaft reserviert werden, bzw. räumlich verlagert werden.

Allerdings entfallen die innerhalb der im Ur-Bebauungsplan festgesetzten Einzelbaumpflanzungen. Dies wird hinsichtlich der Gesamtgröße des Plangebietes und der anvisierten Nutzung als nicht ausschlaggebend hinsichtlich der Veränderung der klimatischen Belange betrachtet.

Eine Würdigung des Klimapotenzials muss im nachfolgenden Umweltbericht und im Rahmen der Eingriffsregelung erfolgen, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zu einem möglichen flächenmäßigen Verlust von klimarelevanten Einzelbäumen Grünflächen ggf. erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen formulieren zu können.

Landschafts- / Ortsbild

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes im Ur-Bebauungsplan sind bereits erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild zulässig.

Durch die Festsetzung der Stellplatzbegrünung sind allerdings durch den Ur-Bebauungsplan gliedernde, vertikale Elemente vorgesehen, die durch die jetzige Planung entfallen werden.

Im Gegenzug entstehen bauliche Anlagen, die aufgrund ihrer Höhe das Plangebiet und das Umfeld prägen werden.

Einsehbar ist das Plangebiet im nördlichen, südlichen und westlichen Blickhorizont in erster Linie von der Autobahn A 7 aus.

Im westlichen Blickhorizont liegt die Ortslage von Rhüden. Eine Einsehbarkeit ist hier gegeben, insbesondere vom westlich gelegenen Landwirtschaftsbetrieb aus.

Zu umliegenden Wohngebieten wirken die Bundesstraßen B 243 und B 82 sowie Gehölzstrukturen der Ortsränder teilweise als Blickbarrieren.

In der neuen Vorhaben- und Erschließungsplanung ist ein Sicht- und Lärmschutzwall nicht mehr vorgesehen.



Im Umweltbericht wird eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Landschaftsbildes stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur möglichen Kompensation und Festsetzungen formulieren zu können.

8.2.2 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 das Plangebiet 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 Plangebietes
- Lage des Plangebietes im Anschluss an den bestehenden Autohof
- Barrierewirkung der zwischen Schutzgebiet und Plangebiet 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 Silikatfelsenvorkommen und Buchenwaldgesellschaften, inklusive der daran gebundenen Pflanzengesellschaften, Pflanzen- und Tierarten.



Das Landschaftsschutzgebiet ist durch den Verlauf der A 7 vom Plangebiet 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 Plangebiet.

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

8.3 Fazit zu den Umweltbelangen

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

Das städtebauliche Konzept trägt den Belangen von Natur und Landschaft bereits Rechnung, indem im Ur-Bebauungsplan vorgesehene Grünflächen überwiegend erhalten, bzw. räumlich verlagert und wahrscheinlich nur geringfügig verkleinert werden.

Eine faunistische Untersuchung zur Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist beauftragt. Die Ergebnisse fließen nach Vorlage der Untersuchung in den Umweltbericht mit ein.

Eine abschließende Auseinandersetzung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange und die Abarbeitung der Eingriffsregelung zur Ermittlung der Eingriffintensität und Aussagen zu möglichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt im nachfolgenden Umweltbericht.

9 Städtebauliche Werte und Kosten

Tabelle 2 Flächenbilanz

Flächenbilanz Bebauungsplan		
Geltungsbereich	ca. 6,50 ha	100 %
Gewerbegebiet (davon Maßnahmenfläche M3)	ca. 5,30 ha (ca. 0,82 ha)	81,6 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg	ca. 0,05 ha	0,8 %
Private Grünflächen (davon Erhaltungsfestsetzung E) (davon Maßnahmenfläche M1/M2)	ca. 1,14 ha (ca. 0,39 ha) (ca. 0,75 ha)	17,6 %

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Seesen keine Kosten, die über die üblichen Verwaltungskosten hinausgehen. Es wird ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Seesen, den _____._____

Stadt Seesen

Der Bürgermeister

(Siegel)

(Homann)