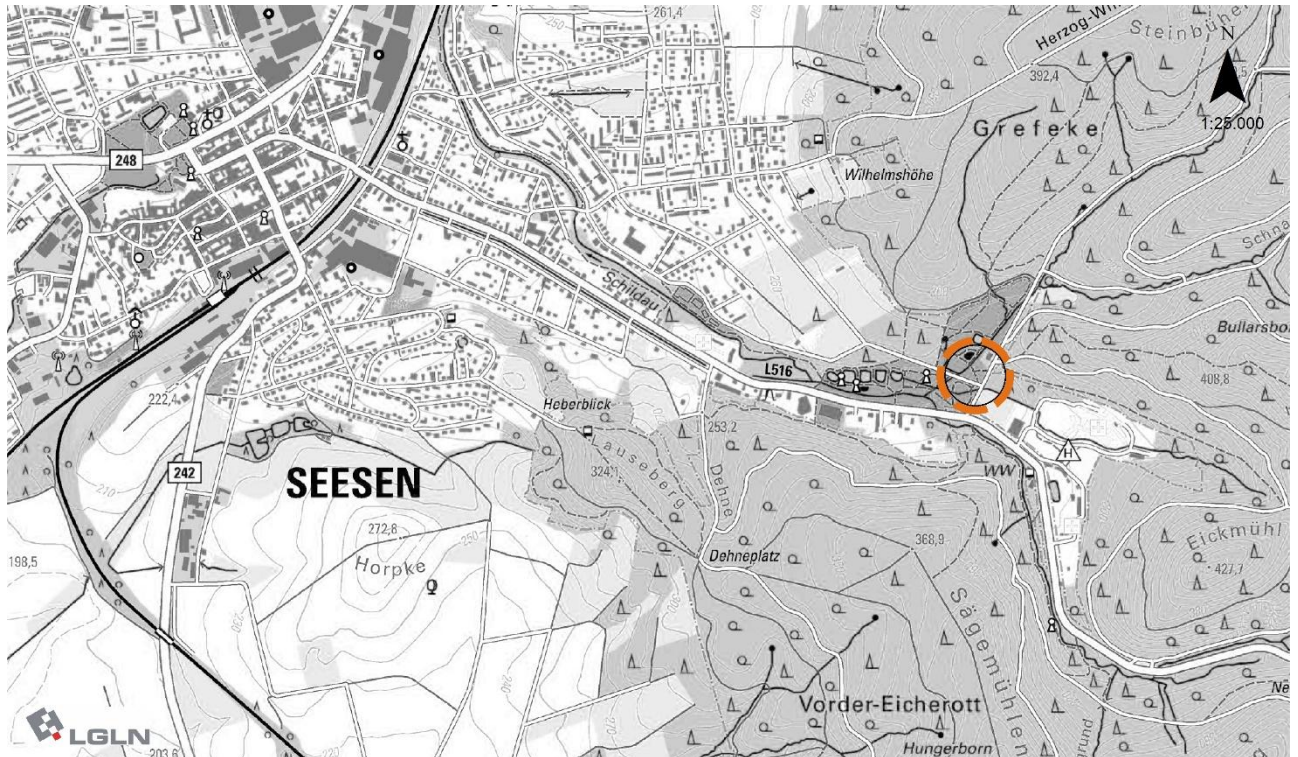


Stadt Seesen

89. Änderung des Flächennutzungsplanes

Für den Bereich des Bebauungsplanes SE 82 „Granestraße“, Stadt Seesen



Begründung

Entwurf

Stand: 30.04.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

 planungsgruppe
puche

stadtplanung umwelplanung consulting gmbh

536 FNP Begründung 2-b

IMPRESSUM:

Projekt:

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Seesen
für den Bereich des Bebauungsplanes SE 82 „Granestraße“

Projektnummer:

536 FNP Begründung 2-b

Kommune:

Stadt Seesen
Marktstraße 1
38723 Seesen

Auftragnehmer:

 planungsgruppe
puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeitende:

Jeremia Gessner, M.Sc.
Dipl.-Ing. Stadtplaner Wolfgang Pehle

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahrensverlauf	1
2	Hintergrund der Planung	2
2.1	Planungsanlass	2
2.2	Planungserfordernis	2
2.3	Beschreibung des Plangebietes	2
2.4	Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Änderungsinhalt	4
4	Planerische und rechtliche Ausgangslage	6
4.1	Raumordnung	6
4.2	Innenentwicklungspotenziale und Bedarfsnachweis	8
4.3	Gutachten und Plangrundlagen	9
5	Planungsalternativen	9
5.1	Räumliche Alternativen	9
5.2	Inhaltliche Alternativen und Nullvariante	10
6	Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	10
6.1	Lage	10
6.2	Orts- und Landschaftsbild	11
6.3	Nutzungen und Nutzungskonflikte	11
6.4	Verkehr und Mobilität	12
6.5	Ver- und Entsorgung des Gebietes	12
6.6	Forstwirtschaftliche und waldrechtliche Belange	13
7	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange – Zusammenfassung Umweltbericht	15
8	Darstellungen und Kosten	16

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Luftbild des Seesener Ostens mit Lage des Plangebietes (NIBIS Kartenserver, 2023)	3
Abbildung 2	Ausschnitt der aktuellen Flächennutzungsplanung, Änderungsbereich rot markiert	4
Abbildung 3	Darstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes SE 82 „Granestraße“ (ohne Maßstab, genordet)	5
Abbildung 4	Ausschnitt aus dem RROP 2008 des Großraumes Braunschweig mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (roter Kreis), ohne Maßstab, genordet	6
Abbildung 5	Ausschnitt aus dem 1. RROP-Entwurf 2025 des Großraumes Braunschweig mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (roter Kreis), ohne Maßstab, genordet	7

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1	Planungsgruppe Puche GmbH, April 2026: Umweltbericht zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadt Seesen
Anlage 2	Planungsgruppe Puche GmbH, November 2025: Waldbewertung zum Bebauungsplan SE 82 „Granestraße“, Stadt Seesen
Anlage 3	Büro CORAX, Februar 2025: Untersuchungen zur Fauna, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Granestraße, Stadt Seesen

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Seesen sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- die Baunutzungsverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I 2025 Nr. 189)

1.2 Verfahrensverlauf

Die Stadt Seesen beabsichtigt den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes SE 82 „Granestraße“ zu ändern. Es handelt sich um die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am 18.01.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach vorheriger Bekanntmachung am __.__.____ vom 26.08.2024 bis einschließlich 25.09.2024 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 15.08.2024 gemäß § 4 (1) und § 2 (2) BauGB bis 25.09.2024 frühzeitig beteiligt.

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Entwurfsbegründung nebst Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung und öffentliche Auslegung des Entwurfs der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Seesen wurde nach vorheriger Bekanntmachung am __.__.____ gemäß § 3 (2) BauGB 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 nach Prüfung der nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am __.__.____ den Feststellungsbeschluss für die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung nebst Umweltbericht gefasst.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass

Die Stadt Seesen beabsichtigt, im östlichen Stadtgebiet im Bereich der Granestraße einen Wohnmobilstellplatz zu errichten. Das direkt an der Grane gelegene Plangebiet liegt zwischen Steinway-/Kurpark und ehemaligem Tierpark Seesen im Übergang zum gemeindefreien Gebiet Harz. Aufgrund der Lage am Harzrand und dem Steinway-Park ist angrenzend bereits eine Parkfläche mit Hinweisschild für Wohnmobile ausgestattet. Durch die vorliegende Planung soll das touristische Angebot vor Ort ausgebaut und die planungsrechtliche Voraussetzung zur Anlage eines naturnahen Wohnmobilstellplatzes für 15 bis 20 Reisemobile geschaffen werden.

Der Änderungsbereich befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und wird derzeit als Grünland mit Parkcharakter und Baumbestand genutzt. Randbereiche haben sich inzwischen zu Waldfläche im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) entwickelt (siehe Kapitel 6.6 und Anlage 2). Im Flächennutzungsplan der Stadt Seesen ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

2.2 Planungserfordernis

Gemäß § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) sind Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit wird in vorliegendem Fall gesehen, da nur so eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich ist, bauliche Anlagen wie Sanitäreinrichtungen entstehen können und eine Sicherung von Freiraumqualitäten adäquat gelenkt werden kann.

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, da es weder in einem Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB liegt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Seesen weist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage aus. Zur Baurechtssetzung ist daher neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich am östlichen Stadtrand der Kernstadt Seesen (siehe Abbildung 1) und wird derzeit als Parkanlage bzw. parkähnliche Grünfläche genutzt. Der räumliche Geltungsbereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst einen Großteil des Flurstückes 91/6 der Flur 17 in der Gemarkung Seesen, mit einer Größe von rund 0,41 ha.

Das Plangebiet liegt zwischen der Granestraße im Osten und der Grane als Gewässer II. Ordnung im Osten. Die parkähnliche Grünfläche ist unbebaut und verfügt über einen lockeren Baumbestand, welcher am Straßen- und Wegrand im Süden und Osten dichtere Strukturen

aufweist, welche sich inzwischen zu einem Edellaubmischwald entwickelt haben (siehe Anlage 2). An die westlich angrenzende Grane, welche im Nahbereich des Änderungsbereiches von zwei Brücken überspannt wird, und den südlichen Parkweg schließen weitere Flächen der Parkanlage an. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Restaurant, östlich die Granastraße mit anschließenden Waldflächen. Das weitere Umfeld des Änderungsbereiches wird durch den Kur-/Steinwaypark Seesen im Westen, die Lautenthaler Straße mit einzelner Wohnbebauung im Süden, die Klinik Schildautal Seesen im Osten und die walddreichen Ausläufer des Harzes im Nordosten geprägt.

Das Gelände des Plangebiets steigt von 265 m über Normalhöhenull (ü. NHN) im Südwesten auf 269 m ü. NHN im Nordosten an.



Abbildung 1 Luftbild des Seesener Ostens mit Lage des Plangebietes (NIBIS Kartenserver, 2023)

2.4 Ziele und Zwecke der Planung

Folgende allgemeine Ziele und Zwecke liegen der 89. Flächennutzungsplanänderung zugrunde:

- Entwicklung eines naturnahen Wohnmobilstellplatzes mit bis zu 20 Stellflächen am östlichen Stadtrand von Seesen in unmittelbarer Harzrandlage
- Schonende Integration in die Umgebung
- Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Sicherung eines Wohnmobilstellplatzes
- Berücksichtigung von Umwelt-, Natur-, Wald- und Klimaschutzbelangen bei der Gebietsentwicklung

- Einbeziehung aller öffentlichen und privaten Belange in das Bauleitplanverfahren, um eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren und Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen

Folgende Planungsinhalte dienen der Umsetzung der Ziele:

- Zur Baurechtssetzung soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes SE 82 „Granestraße“ die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Seesen durchgeführt werden.
- Der gemeindliche Flächennutzungsplan soll an die neue Nutzung angepasst werden. Derzeit stellt der wirksame Flächennutzungsplan das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar und muss dementsprechend geändert werden. Es soll ein Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ dargestellt werden.
- Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden im Rahmen einer Umweltprüfung gewürdigt und in einem Umweltbericht dokumentiert.
- Die Belange des Artenschutzes werden durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gewürdigt.
- Die Waldbelange werden durch eine Waldbewertung im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG – aktuelle Fassung vom 21.05.2022) gewürdigt.

3 Änderungsinhalt

Der bauplanungsrechtlich zu überplanende Bereich ist in der 2016 bekanntgegebenen Neufassung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt (siehe Abbildung 2). Außerdem ist die Fläche als Teil eines großräumigen Erholungsgebietes ausgewiesen.

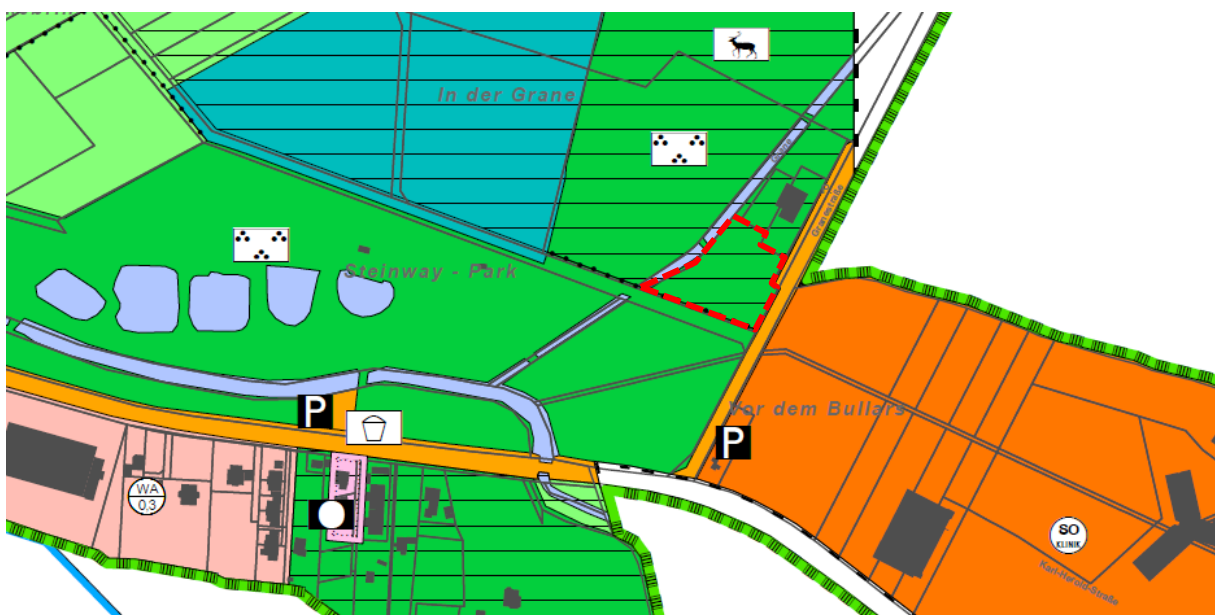


Abbildung 2 Ausschnitt der aktuellen Flächennutzungsplanung, Änderungsbereich rot markiert

Südlich und nördlich sowie westlich der als Wasserflächen dargestellten Grane sind weitere Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Diesen wird auch der südlich angrenzende Parkweg zugeordnet. Östlich der als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellten Granestraße befindet sich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinik. Im weiteren Umfeld sind zudem eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wildpark sowie Waldflächen dargestellt.

Da die Stadt Seesen mittlerweile eine Weiterentwicklung für die Fläche anstrebt, muss der Flächennutzungsplan an der Stelle geändert werden. Dies geschieht parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes (gem. § 8 (3) BauGB) in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren.

Die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Seesen sieht vor, die rund 0,41 ha große Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zukünftig als Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz darzustellen (siehe Abbildung 3). Dies entspricht dem Darstellungskanon der Stadt Seesen. Zudem wird die Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar gem. § 5 (4) BauGB nachrichtlich übernommen und als Fläche mit erheblich belasteten Böden im Sinne von § 5 (3) 3 BauGB dargestellt.

Mithilfe dieser Änderung kann der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) aus dem Flächennutzungsplanung (vorbereitender Bauleitplan) der Stadt Seesen entwickelt werden.

Die Entwicklungsabsicht der Flächennutzungsplanänderung in Form der Darstellung eines Sondergebietes Erholung mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz entspricht den in Kapitel 2.4 vorgestellten Zielen und Zwecken der vorliegenden Planung.

Die genauen Änderungsinhalte gehen aus der folgenden Darstellung der Flächennutzungsplanänderung sowie aus der maßstäblichen Darstellung im Planteil hervor.

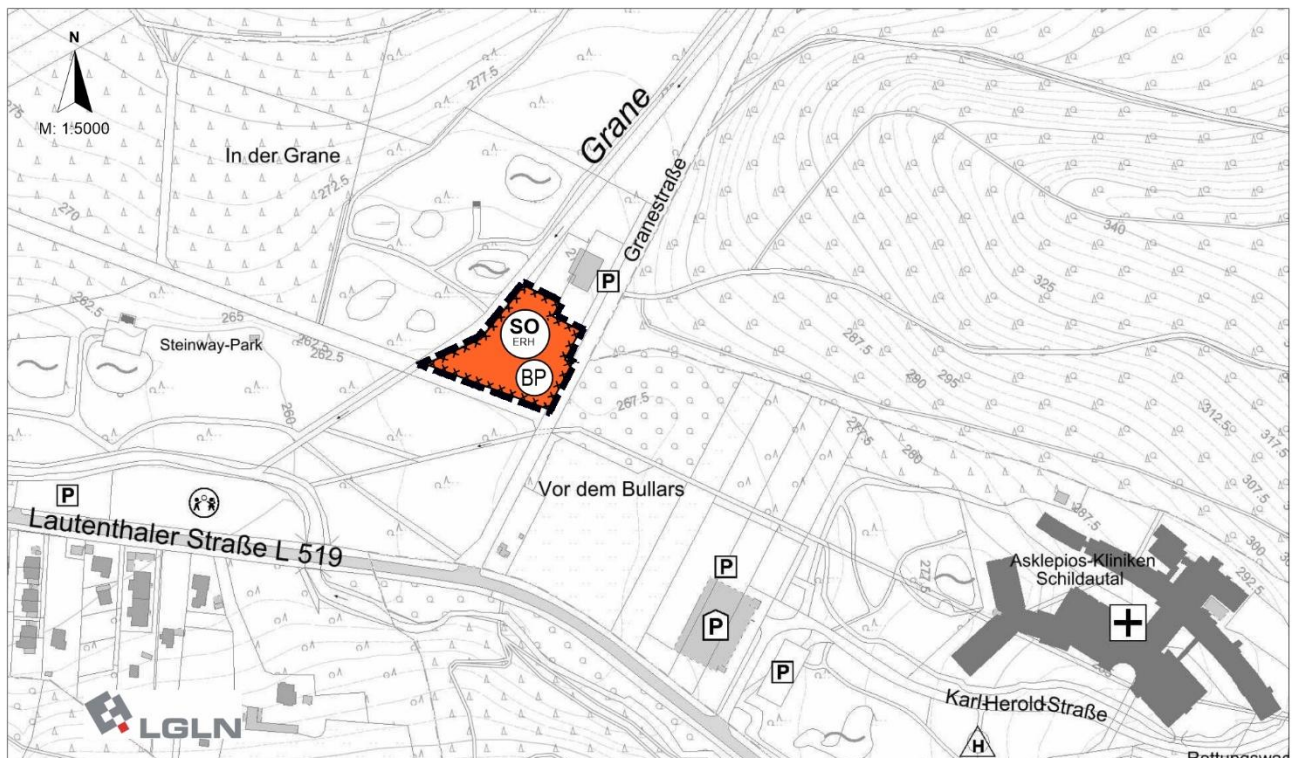


Abbildung 3 Darstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes SE 82 „Granestraße“ (ohne Maßstab, genordet)

4 Planerische und rechtliche Ausgangslage

4.1 Raumordnung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Damit unterliegen sowohl der Bebauungsplan als auch der Flächennutzungsplan einem übergeordneten Anpassungsgebot. 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 Zweckverbandes Großraum Braunschweig aus dem Jahr 2008 aufgegriffen und durch eigene, gebietsspezifische Planungsziele konkretisiert. Das RROP des Großraumes Braunschweig wird derzeit neu aufgestellt, seit 2025 liegt der 1. Entwurf vor.

RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (2008)

Das RROP 2008 enthält bezüglich des Planbereiches folgende Darstellungen (siehe Abbildung 4) und Aussagen:

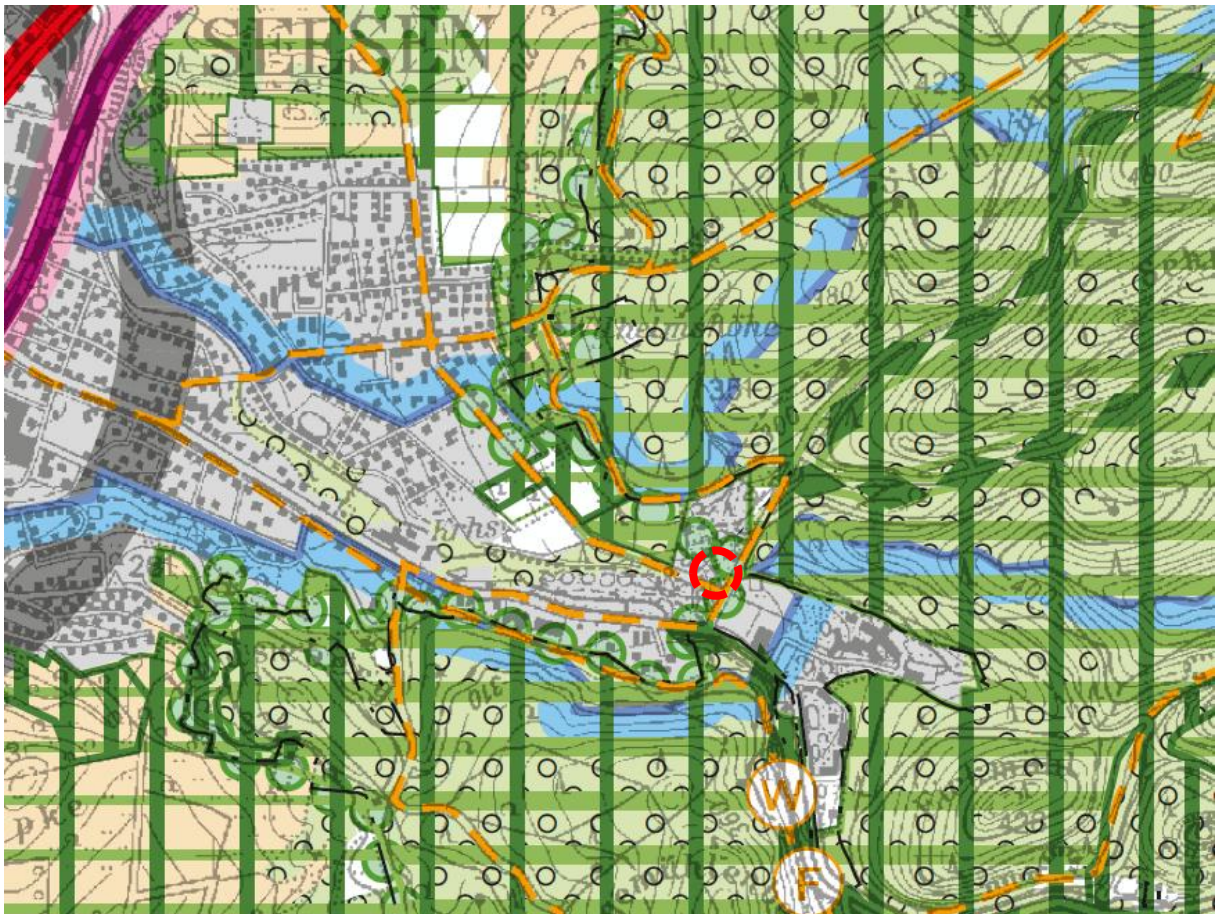


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem RROP 2008 des Großraumes Braunschweig mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (roter Kreis), ohne Maßstab, genordet

Die Kernstadt Seesen ist im RROP gemeinsam mit dem Ortsteil Englade als Mittelzentrum und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Die Mittelzentren Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Seesen bilden zudem einen mittelfunktionalen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen mit regionaler Bedeutung für den Harz und das Harzvorland. Im Stadtgebiet Seesen werden ein Vorranggebiet Bahnhof mit Verknüpfung zu Regiobussen sowie Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße und sonstige Eisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr) ausgewiesen.

Der Änderungsbereich am östlichen Stadtrand des Mittelzentrums Seesen ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP nachrichtlich als vorhandener Siedlungsbereich dargestellt. Östlich und südlich angrenzend verlaufen Vorranggebiete für regional bedeutsame Wander- und Radfahrwege. Außerdem sind im Nahbereich des Plangebietes die Vorranggebiete Trinkwassergewinnung und Ruhige Erholung in Natur und Landschaft sowie die Vorbehaltsgebiete Wald und Natur und Landschaft ausgewiesen. Nördlich und östlich grenzt der Änderungsbereich zudem an den nachrichtlich übernommenen Naturpark Harz an.

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 als Mittelzentrum und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus ausgewiesen (siehe Abbildung 5).

Das Plangebietes am östlichen Stadtrand des Mittelzentrums Seesen ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurfs nachrichtlich als vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Südlich angrenzend verläuft ein Vorranggebiet für einen regional bedeutsamen Radfahrweg. Außerdem sind im Nahbereich des Plangebietes die Vorranggebiete Natur und Landschaft, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Wald sowie Vorbehaltsgebiete landschaftsbezogene Erholung ausgewiesen.

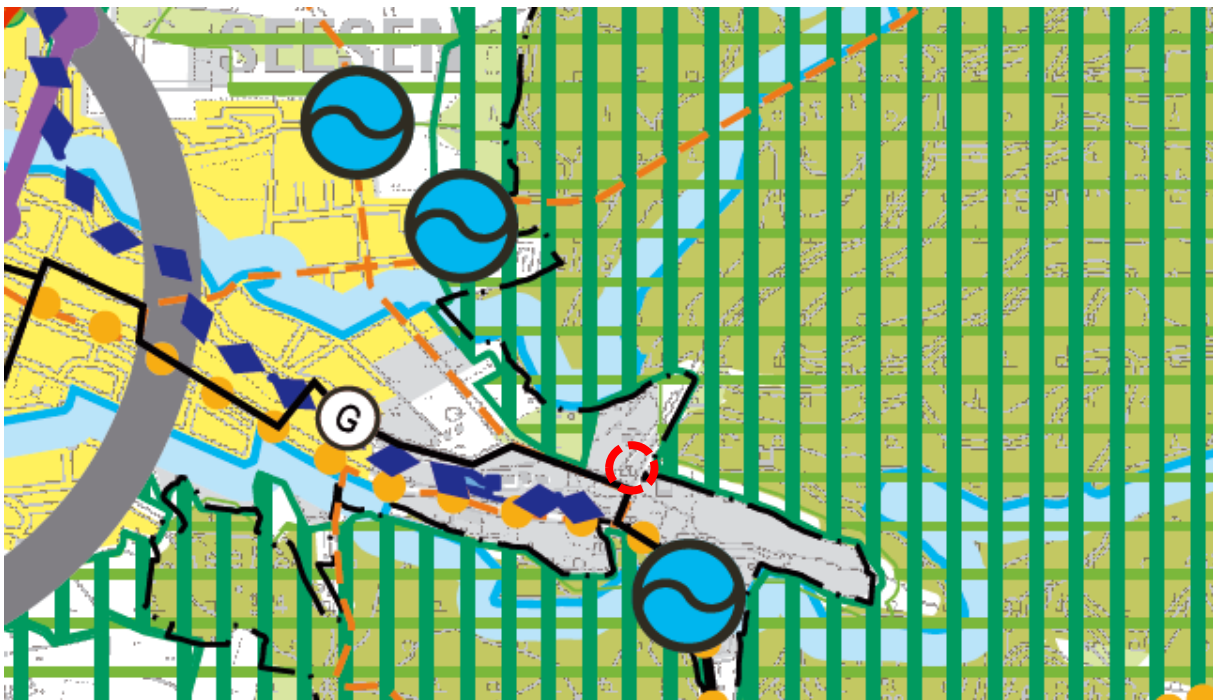


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem 1. RROP-Entwurf 2025 des Großraumes Braunschweig mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (roter Kreis), ohne Maßstab, genordet

Zusammenfassung

Mit der Planung wird ein Areal entwickelt, welches die Ausweisung Seesens als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung (RROP 2008) und Tourismus (1. RROP-Entwurf 2025) unterstützt und den landschaftsgebundenen Tourismus sichert und weiterentwickelt.

Insgesamt werden mit der beabsichtigten Siedlungsentwicklung keine Konflikte mit den Vorgaben und Festlegungen der Raumordnung gesehen.

4.2 Innenentwicklungspotenziale und Bedarfsnachweis

Die Baugesetzbuchnovelle 2013 hat das Thema der Innenentwicklung stärker in den Fokus gerückt. So soll gemäß § 1 (4) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotenziale zählen können.

Gemäß der Planungshilfe für Reisemobilstellplätze in Deutschland¹ sollte eine Standortanalyse für neue Wohnmobilstellplätze durchgeführt werden. Der Schwerpunkt liegt u.a. auf der Nähe zu touristischen Anziehungspunkten und einer guten Gastronomie sowie auf einer ruhigen Lage. Daher erscheint es gerechtfertigt, die vorgesehene Ausweisung in Seesen als vereinbar mit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu betrachten. Der geplante Wohnmobilstellplatz in der Granestraße besticht durch seine ruhige Lage im Randbereich des Steinway-/Kurparks, die direkte Lage am Harzrand sowie das angrenzende griechische Restaurant. Entsprechende Lagevorteile sind bei innerstädtischen Brachflächen und Baulücken nicht gegeben. Außerdem ist die Planung auf einen geringen Flächenumfang beschränkt und sieht eine naturnahe Entwicklung des Wohnmobilstellplatzes vor, welche auf den Erhalt und den Ersatz des Baumbestandes sowie eine Weiterentwicklung und Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen setzt.

Die Stadt Seesen kommt somit ihrer Aufgabe nach, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1a BauGB zu gewährleisten und der Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen gerecht zu werden.

¹ Deutscher Tourismusverband e.V. (Hg.) 2018: Planungshilfe. Reisemobilstellplätze in Deutschland

4.3 Gutachten und Plangrundlagen

Für die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes und die parallele Erstellung des Bebauungsplanes SE 82 „Granestraße“ werden unterschiedliche Unterlagen zusammengeführt. Sie dienen der Erfassung des Bestandes sowie der Analyse der Auswirkungen der Planung. Im Folgenden werden die entsprechenden Gutachten und Plangrundlagen erläutert:

- **Umweltbericht:** Im Verfahren der Flächennutzungsplanänderung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Dazu wird ein Umweltbericht erstellt, welcher der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes als eigenständiges Dokument (Anlage) beigelegt ist. Es wird zudem auf die Zusammenfassung in Kapitel 7 die vorliegende Begründung verwiesen.
- **Waldbewertung:** Da sich die Parkanlage durch eine Naturverjüngung im östlichen und südlichen Bereich zu einer zusammenhängenden Waldfläche entwickelt hat, wurde eine Waldbewertung zur Berechnung der Waldverlustflächen erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage beigelegt.
- **Artenschutzgutachten:** Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet ist ein Fachgutachter beauftragt worden. Die Untersuchungen wurden im Jahr 2024 durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert. Das Gutachten ist der Begründung zudem als Anlage beigelegt.

5 Planungsalternativen

5.1 Räumliche Alternativen

Die vorliegende Planung ist räumlich auf einen Teilbereich einer Parkanlage im Osten der Stadt Seesen begrenzt und liegt in unmittelbarer Nähe eines bestehenden Parkplatzes für Wohn- bzw. Reisemobile. Es werden keine alternativen Flächen in Betracht gezogen, da auf die Ausweisung eines ruhig gelegenen Wohnmobilstellplatzes im Stadtgebiet Seesens abgezielt wird, welcher sich durch die direkte Nähe zum Harz und zur bestehenden Gastronomie auszeichnet. Außerdem ist ein naturnaher Wohnmobilstellplatz geplant, welcher im Bereich gewachsener Baumstandorte angesiedelt werden soll. Dies trifft auf den Änderungsbereich ebenso zu, wie die vorgenannten Lagevorteile. Bei alternativen Standorten in anderen Bereichen der Stadt sind Standortvorteile in der vorliegenden Form nicht gegeben.

Die Entscheidung, sich auf den Nahbereich der bereits genutzten Wohnmobilstellplatzes zu konzentrieren, basiert auf verschiedenen Faktoren. Beispielsweise entsteht durch die Verbindung zwischen dem Wohnmobilstellplatz und der bestehenden Gastronomie ein attraktives Angebot für die Feriengäste, bei dem eine kulinarische Einrichtung in unmittelbarer Nähe verfügbar ist. Dies trägt zur Attraktivität des Stellplatzes bei und ermöglicht eine bequeme Versorgung der Besucher. Außerdem kann die vorhandene Verkehrsanbindung optimal genutzt werden, um eine harmonische Integration des neuen Wohnmobilstellplatzes in die umliegende Landschaft zu gewährleisten.

Daher wird die Planung auf die beschriebene Fläche beschränkt. Alternative Standorte in anderen Teilen der Stadt werden ausgeschlossen um sicherzustellen, dass ein naturnaher und ruhig gelegener Wohnmobilstellplatz am Harzrand entstehen kann, der die vorhandene Infrastruktur und die Standortgegebenheiten optimal nutzt.

5.2 Inhaltliche Alternativen und Nullvariante

Die Entwicklung eines Wohnmobilstellplatzes setzt bestimmte Grenzen für inhaltliche Alternativen in Bezug auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Um die Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung zu erreichen, bestehen daher keine sinnvollen inhaltlichen Alternativen. Unabhängig von der vorgesehenen Nutzung wären in Anlehnung an die umgebenen Nutzungen sowie den wirksamen Flächennutzungsplan jedoch weitere inhaltliche Alternativen denkbar. Dabei rückt vor allem die sogenannte Nullvariante in den Fokus, für die keine Bauleitplanung erforderlich wäre und das Plangebiet weiterhin als Parkanlage genutzt und maßvoll weiterentwickelt werden könnte.

Bei Anwendung der Nullvariante würden die Ziele der Stadt Seesen, den Standort als attraktiven Erholungsort zu etablieren sowie einen bestandsorientierten und naturnahen Wohnmobilstellplatz zu entwickeln, nicht verwirklicht werden können. Es würden keine Maßnahmen ergriffen, um die Infrastruktur eines Wohnmobilstellplatzes aufzubauen. Bei Verzicht auf die Planung würde auch kein weiterer Eingriff in den Boden stattfinden. Auf Grund der Zielstellung der Bauleitplanung kommt die Nullvariante dennoch nicht zum Tragen (siehe Kapitel 2.4).

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ermöglicht die Einrichtung eines naturnahen, in die bestehende Parkanlage integrierten, Wohnmobilstellplatzes.

6 Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

6.1 Lage

Der Geltungsbereich der 89. Flächennutzungsplanänderung liegt in im Osten der Stadt Seesen im Landkreis Goslar. Das Stadtgebiet Seesens sowie der Änderungsbereich selbst grenzen im Osten an das gemeindefreie Gebiet Harz im Landkreis Goslar an und gehören zum westlichen Harzvorland.

Das Plangebiet liegt rund 2,5 km östlich des Zentrums der Stadt Seesen. In fußläufiger Entfernung von rund 700 m liegt die Klinik Schildautal Seesen. Außerdem liegt das Plangebiet in direkter Nachbarschaft zu einem griechischen Restaurant sowie dem Steinway- und Kurpark.

6.2 Orts- und Landschaftsbild

Die direkte Umgebung des Änderungsbereiches ist im Osten durch Wald sowie im Süden und Westen durch eine gehölzreiche und teilweise zu Waldflächen entwickelte Parkanlage gekennzeichnet, wodurch eine Fernwirkung des Gebietes verhindert wird. Nördlich wird das Gebiet durch ein angrenzendes Restaurantgebäude, an das sich weitere Parkstrukturen anschließen, begrenzt.

Der zwischen der Granestraße im Osten und dem Gewässer Grane im Westen liegende Änderungsbereich weist ebenfalls eine parkähnliche, durch Großbaumbestand geprägte, Struktur auf, welche von einzelnen Wegestrukturen durchzogen und im Süden und Osten durch einen Waldsaum begrenzt wird. Sowohl der Gehölzbestand des Waldsaumes als auch der als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG klassifizierte Uferrandbereich der Grane werden auf Bebauungsplanebene zum Erhalt festgesetzt.

Die geplante Entwicklung des naturnahen Wohnmobilstellplatzes innerhalb des betroffenen Bereiches soll die parkähnlichen Strukturen weitgehend erhalten. Einige größere Bäume müssen der Entwicklung jedoch weichen. Dies wird auf Bebauungsplanebene entsprechend kompensiert. Insgesamt kann aufgrund der flexiblen, naturnahen und weitläufigen Platzgestaltung und Standplatzanordnung aber eine Vielzahl an Bäumen erhalten werden. Daher werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet. Unterstützt wird dies durch entsprechende Festsetzungen zur Eingrünung, Geschossigkeit und überbaubaren Grundfläche im Bebauungsplan.

6.3 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Der Änderungsbereich wurde bisher als Parkanlage mit integrierter Fußwegestruktur genutzt und erfährt nun eine geplante Veränderung. Er ist durch Grünflächen und einen lockeren Großbaumbestand geprägt. Im Süden und Osten besteht ein dichter Waldsaum, welcher die Fläche zur östlichen Granestraße und zum südlichen Hauptweg abgrenzt. Entlang der westlich verlaufenden Grane sind ebenfalls dichtere Grünstrukturen vorzufinden. Das unmittelbare Umfeld des Geltungsbereiches der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes zeichnet sich durch Wald- und Parkanlagen, einzelne gastronomisch genutzte Gebäude sowie Wege und Nebenstraßen aus.

Es gibt keine größeren Gewerbebetriebe, landwirtschaftliche Nutzflächen oder landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung in unmittelbarer Nähe, die zu potenziellen Konfliktsituationen führen könnten. Lediglich im Zusammenhang mit dem direkt angrenzenden Gastronomiebetrieb ist ein geringes Konfliktpotenzial aufgrund von Schallemissionen und -immissionen gegeben. Eine erhebliche Belastung des Gaststättenbetriebes durch das geringfügig erhöhte Verkehrsaufkommen sowie die Gäste des Wohnmobilstellplatzes wird jedoch nicht erwartet. Zudem bestand im direkten Umfeld der Gaststätte bereits ein Parkplatz mit Nutzungserlaubnis für Wohnmobile. Vielmehr liegt hier eine sinnvolle Kombination beider Nutzungen vor. Das jeweilige Gästeaufkommen im Außenbereich ist aufgrund der Platzverhältnisse überschaubar und durch Öffnungszeiten und entsprechende Nutzungsregeln aufeinander abstimmbare.

Da das Plangebiet für die zukünftige Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz vorgesehen ist, fügt sich die geplante Entwicklung harmonisch in das bestehende umliegende Nutzungsumfeld ein. Es werden keine Nutzungskonflikte erwartet, Lärmschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

6.4 Verkehr und Mobilität

Das Plangebiet wird über die außerhalb des Änderungsbereiches liegende Granestraße verkehrlich erschlossen. Eine über die verkehrliche und leitungsinfrastrukturelle (siehe Kapitel 6.5) Anbindung des Wohnmobilstellplatz hinausgehende bauliche Veränderung der vorhandenen Straße ist nicht erforderlich. Die Straße ist im Planbereich zwischen 4,0 und 5,0 m, das entsprechende Flurstück sogar rund 9,5 m, breit. Die Straßenparzelle ist somit in der Lage den neuen Verkehr, der durch den Wohnmobilstellplatz entstehen wird, problemlos abzuwickeln. Der Stellplatz ist damit an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Granestraße dient der Erschließung der bisherigen straßenbegleitenden Wohnmobilstellflächen und des griechischen Restaurants sowie einiger Bereiche des Kurparks Seesen und kleinerer Waldbereiche des Westharzes. Durchgangsverkehr oder weiterer Quell- und Zielverkehr wird nicht aufgenommen.

Durch die Granestraße als Verbindung in den Harz, den südlich des Plangebietes verlaufenden Fußweg und die beiden westlich angrenzenden Brücken über die Grane ist eine gute Anbindung für den fußläufigen Verkehr gewährleistet.

Für den ÖPNV befinden sich im Bereich der Schildautal-Klinik und des Kurparkes einige Bushaltestellen, welche mit 400 – 700 m Entfernung fußläufig erreichbar sind. Für die überörtliche Anbindung steht der rund 3 km entfernte Bahnhof Seesen zur Verfügung.

Negative Auswirkungen auf den motorisierten Verkehr, den bestehenden Straßenraum, den ÖPNV sowie den Fußgänger- und Radverkehr werden nicht erwartet.

6.5 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Bauleitplanung muss sich in den Grundzügen auch mit der Erschließung durch leitungsgebundene Anlagen befassen. Hier sind die zuständigen Aufgabenträger für die leitungsgebundene Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas) aufgerufen, die Rahmenbedingungen, Notwendigkeiten und Möglichkeiten in den Grundzügen aufzuzeigen. Dies gilt auch für Fragen der eventuellen Regenrückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser.

Der Wohnmobilstellplatz mit seinen Sanitär- und Hygieneeinrichtungen kann voraussichtlich an das vorhandene Leitungssystem in der Granestraße angeschlossen werden. Wesentliche Auswirkungen auf das Leitungssystem werden aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes und der geplanten Nutzung als Wohnmobilstellplatz nicht erwartet.

6.6 Forstwirtschaftliche und waldrechtliche Belange

Das Plangebiet ist im Süden und Osten von Waldflächen im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG – aktuelle Fassung vom 21.05.2022) geprägt. Demzufolge sind die Ausführungen des NWaldLG hier anzuwenden. Weiter östlich und südlich grenzen weitere Waldflächen an. Es handelt sich um die westlichen Ausläufer des Harzes.

Da die Waldflächen durch das Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“, überplant wird, ist eine Waldumwandlung aufgrund der Regelungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes erforderlich. Es müssen nach § 8 (2) Satz 3 NWaldLG die Absätze 3 bis 8 des § 8 NWaldLG sinngemäß angewendet werden. Dazu ist eine Bewertung der Waldfunktionen und „waldrechtlich modifizierte Eingriffsregelung“ zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes erforderlich, weshalb im Rahmen des vorliegenden Verfahrens eine gesonderte Waldbewertung (siehe Anlage 2) erstellt wurde.

Grundlage der Waldbewertung durch Frau Brudniok (Planungsgruppe Puche, M.Sc. Forstwissenschaften und Waldökologie) war ein Vor-Ort-Termin am 08.05.2025 mit dem Förster Herrn Jörg Sonnabend (Beratungsforstamt Clausthal). Dabei wurden sowohl die Waldflächen im Plangebiet und die erforderlichen Waldabstände ermittelt. Im Osten wurde eine Waldfläche von 15 m und im Süden von 10 m ausgehend von der Flurstücksgrenze ermittelt. Daraus ergibt sich ein Waldentfall gem. gesetzlicher Definition von 1.235,5 m² welcher aufgrund der Wertigkeit des Waldes auf 1,5-facher Fläche, also auf 1.853,25 m² ausgeglichen werden soll.

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereitete Waldumwandlung i.S.d. § 8 NWaldLG wird durch eine externe Maßnahme außerhalb des Stadtgebietes ausgeglichen. Die Kompensation erfolgt unter Inanspruchnahme von Werteinheiten aus einem anerkannten Kompensationsflächenpool der Niedersächsischen Landesforsten durch eine Ersatzaufforstung auf einer Teilfläche des Flurstücks 165/32, Flur 14, Gemarkung Sehle. Die rechtliche Sicherung der Durchführung der Kompensationsmaßnahme erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Seesen und den Niedersächsischen Landesforsten.

Da trotz Waldumwandlung die wesentlichen Gehölze in diesem Bereich erhalten werden sollen, kommt dem Betreiber des Wohnmobilstellplatzes die Aufgabe der Baumpflege in diesem Bereich zu. Der Abstand der Standplätze für Wohn-/Reisemobile zu den südlich und westlich angrenzenden Waldflächen beträgt durch die Erhaltungsfestsetzung rund 25 m.

Aus ökologischen Gründen wird in der Landesraumordnung der Grundsatz verfolgt, zu Wäldern einen Abstand von 100 m einzuhalten. Diesem Grundsatz folgt auch das Raumordnungsprogramm des Großraumes Braunschweig und erwähnt auch den vielfach geforderte 35 m Schutzabstand zur Gefahrenabwehr vor Brand oder umstürzenden Bäumen. Grundsätzlich erfordern diese Abstände, insbesondere der regionalplanerische Grundsatz des 100m-Absandes aufgrund ökologischer Funktionen und Erlebnisqualitäten eine Auseinandersetzung im Zuge der Abwägung, insbesondere in waldarmen Naturräumen und entsprechenden Vorranggebieten.

Aufgrund der unmittelbaren Harzrandlage handelte es sich im vorliegenden Betrachtungsraum nicht um einen waldarmen Naturraum. Mit dem nordöstlich anschließenden Waldgebiet ist jedoch ein Vorranggebiet Ruhige Erholung in Natur- und Landschaft betroffen. Der

durch die Stadt Seesen angestrebte naturnahe Wohnmobilstellplatz in unmittelbarer Harzrandlage fügt sich jedoch in genau dieses Ziel der ruhigen Erholung ein und wird in den Randbereichen den ökologischen Zielen und Ansprüchen einer Waldrandlage gerecht, obwohl das Gebiet nach der angesprochenen Waldumwandlung durch die Granestraße vom Wald im Harzrandbereich getrennt liegt. Trotz Waldumwandlung im Plangebiet werden wesentliche Gehölze per Festsetzung gesichert, was einen entsprechenden Übergang zwischen Wohnmobilstellplatz und Waldflächen gewährleistet. Ein weiteres Merkmal der Flächenauswahl für den Wohnmobilstellplatz stellt die direkte Nähe zur bestehenden Gastronomie an der Granestraße dar, welche den Waldabstand ebenfalls unterschreitet, aber der Erholung und den touristischen Belangen im Harzrandbereich Sorge trägt. Es wird deutlich, dass in diesem Bereich in der Regel ein Mindestabstand zum Wald eingehalten wurde, der aber den raumordnerisch empfohlenen Abstand von 100 m häufig unterschritten hat.

Dort, wo auf Grund der örtlichen Verhältnisse oder besonderen städtebaulichen Gründen, der Waldabstand von 100 m nicht eingehalten werden kann, wird seitens der Forstwirtschaft in der Regel ein Schutzabstand zum Waldrand von 30 bis 35 m gefordert. Dies entspricht der Baumfalllänge hochwachsender Großbäume, wie sie im Wald üblicherweise vorherrschend sind. Damit soll gewährleistet werden, dass weder durch Astbruch noch durch Baumumstürze Schaden an Sachen entsteht oder Menschenleben gefährdet werden.

In Einzelfällen kann auch hiervon abgewichen werden, beispielsweise wenn zwischen Waldeigentümer und Grundstückseigentümer (Wohnmobilstellplatz) ein Haftungsausschluss vereinbart wird. Hierbei wird davon ausgegangen, dass der Waldeigentümer für eine ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung Sorge trägt. Sollte es dennoch zu Schäden kommen, muss der Waldbesitzer nicht für auftretende Schäden haften.

Das Plangebiet wird bereits als Parkanlagen mit bisherigem randlichen Waldsaum genutzt. Es ist direkt angrenzend durch eine gastronomische Einrichtung bebaut. Auf Grund der Vornutzung und Lage erscheint das Plangebiet explizit geeignet für eine Nutzung als naturnaher Wohnmobilstellplatz in direkter Harzrandlage. In Abstimmung mit dem Beratungsförstamt Clausthal wird daher der nunmehr gewährleistete Waldabstand von rund 25 m als ausreichend angesehen.

Die Belange von Wald und Forst werden jedoch tangiert. Die Schutzbestände von 30 - 35 m werden unterschritten, um die Entwicklung eines wirtschaftlich tragfähigen Wohn-/Reisemobilstellplatzes mit ausreichenden Standflächen zu ermöglichen. Um die Brandgefahr sowie die Gefährdung durch Ast- oder Baumbruch zu verringern ist eine ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung erforderlich.

Sofern kein Haftungsausschluss zwischen Waldbesitzer und Anlieger vereinbart wird, ist der Waldbesitzer für Schäden, die durch Ast- und/oder Baumbruch verursacht werden, haftbar. Insofern dient ein Haftungsausschluss dem Waldbesitzer, sich vor Ansprüchen Dritter zu schützen. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht für den Fall, dass der Waldbesitzer seine Waldbewirtschaftung vernachlässigt und damit den Schaden durch unsachgemäße Baumpflege verschuldet hat. Ein Haftungsausschluss stellt insofern zwei Dinge verbindlich fest. 1. Wird der Waldbesitzer vor Haftungspflichten geschützt gegen eine an den Wald heranrückende Bebauung. 2. Ist der Bauherr frühzeitig über möglich Gefahren informiert und kann durch eigene Maßnahmen sich vor Ast- und Baumbruch schützen.

7 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange – Zusammenfassung Umweltbericht

Um die Belange von Natur und Landschaft in angemessenem Maße zu berücksichtigen, wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im vorliegenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dokumentiert.

Der Umweltbericht (Stufe 2) untersucht und beurteilt vollständig die betroffenen Umweltbelange, wird in diesem Kapitel zusammengefasst und ist der Begründung zum Flächennutzungsplan als eigenständiges Dokument beigelegt.

Die in den Fach-, Raumordnungsplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes wurden bei der Umweltprüfung berücksichtigt.

Der Scherrasen (GRA), welcher sich überwiegend innerhalb des Großteils der Parkanlage (PA) darstellt, weist keine nennenswerte Bedeutung für **Flora und Fauna** auf. Ebenfalls sind die geschotterten Wege im Änderungsbereich nicht für diese wertvoll. Dennoch sind auf dem Änderungsbereich vereinzelt Strauchgruppen und Einzelbäume vorhanden, die die gesamte Fläche durchgrünen. Vor allem der östliche und südwestliche Bereich des Änderungsbereiches sind dicht mit Bäumen bestanden, weshalb diese Bereiche als Wald zu bewerten sind. Eine eigenständige Waldbewertung liegt vor. In dieser wird der Umfang des erforderlichen Waldausgleiches genauer beschrieben. Im Rahmen einer Begehung zur faunistischen Untersuchung durch ein Fachbüro wurde festgestellt, dass sich keine geschützten Tiere innerhalb des Untersuchungsbereiches aufhalten. Mit dem Erhalt der Gehölzstrukturen der Wald- und Uferbereich sowie der Pflanzung weiterer Laubbäume kann sich der Änderungsbereich potenziell zu einem noch attraktiveren Ort für Fauna und Flora entwickeln. Unter Beachtung der Bauzeitenregelung ergeben sich **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der Fauna.

Der vorliegende **Boden** gilt wegen der hohen Bodenfruchtbarkeit bzw. wegen der besonderen Standorteigenschaft als besonders schutzwürdig. Bislang konnte sich der Boden weitestgehend natürlich entwickeln. Aufgrund des dauerhaften Verlusts der Bodenfunktionen in den versiegelten Bereichen sowie starker Beeinträchtigung der Bodenfunktionen in den teilversiegelten Bereichen muss das Schutzgut als **erheblich beeinträchtigt** gewertet werden.

An der nordwestlichen Änderungsbereichsgrenze verläuft die Grane. Durch die Planung wird diese nicht negativ beeinträchtigt, da ausreichend Abstand zu dem Gewässer 3. Ordnung eingehalten wird. Somit ist von **keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Oberflächengewässer** auszugehen.

Durch die Planung werden geringfügig Bäume entfallen. Der im Osten und Südwesten angrenzende Waldbereich wird an anderer Stelle ausgeglichen, die wesentlichen Gehölzstrukturen bleiben jedoch erhalten. Ebenfalls kann durch Pflanzmaßnahmen, welche auf Bebauungsplanebene festgesetzt werden, eine weitere Durchgrünung des Änderungsbereiches gewährleistet werden. Der Entfall einzelner Gehölze wirkt sich daher nicht negativ auf das **Lokalklima** aus, weshalb **keine erheblichen Beeinträchtigungen** durch die Planung zu erwarten sind.

Das Vorhaben wirkt sich negativ auf das **Ortsbild** aus, da eine bislang unbeplante Fläche überplant wird. Aufgrund der Art und Kleinflächigkeit des Vorhabens sowie der sichtverschatteten Lage ist dies jedoch **nicht als erhebliche Beeinträchtigung** zu werten.



Erholungsrelevante Parkfläche entfällt zu Gunsten eines ebenfalls erholungsrelevanten Wohnmobilstellplatzes. Damit einher gehen diverse Emissionen. Das Schutzgut **Mensch** wird durch die Planung jedoch **nicht erheblich** beeinträchtigt.

Die geplanten internen Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen kommen den Schutzgütern gleichermaßen zu Gute. So bieten sie potenzielles Habitat, gewährleisten eine gute Bodenentwicklung und wirken klimamildernd. Zudem dienen die Gehölze der angedachten Nutzung, indem sie beispielsweise sichtverschattend wirken und Schatten spenden.

Geeignete Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen erheblicher Umweltauswirkungen erfolgen auf Bebauungsplanebene.

8 Darstellungen und Kosten

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben sich entsprechend ihrer städtebaulichen und planerischen Zielsetzungen. Es werden für das Plangebiet folgende Darstellungen gewählt:

- Darstellung eines ca. 0,41 ha großen Sondergebietes Erholung mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“

Durch die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen der Stadt Seesen folgende Kosten:

- Kosten des Bauleitplanverfahrens und Verwaltungskosten

Seesen, den _____.____.

Stadt Seesen

Der Bürgermeister

(Siegel)

(Homann)