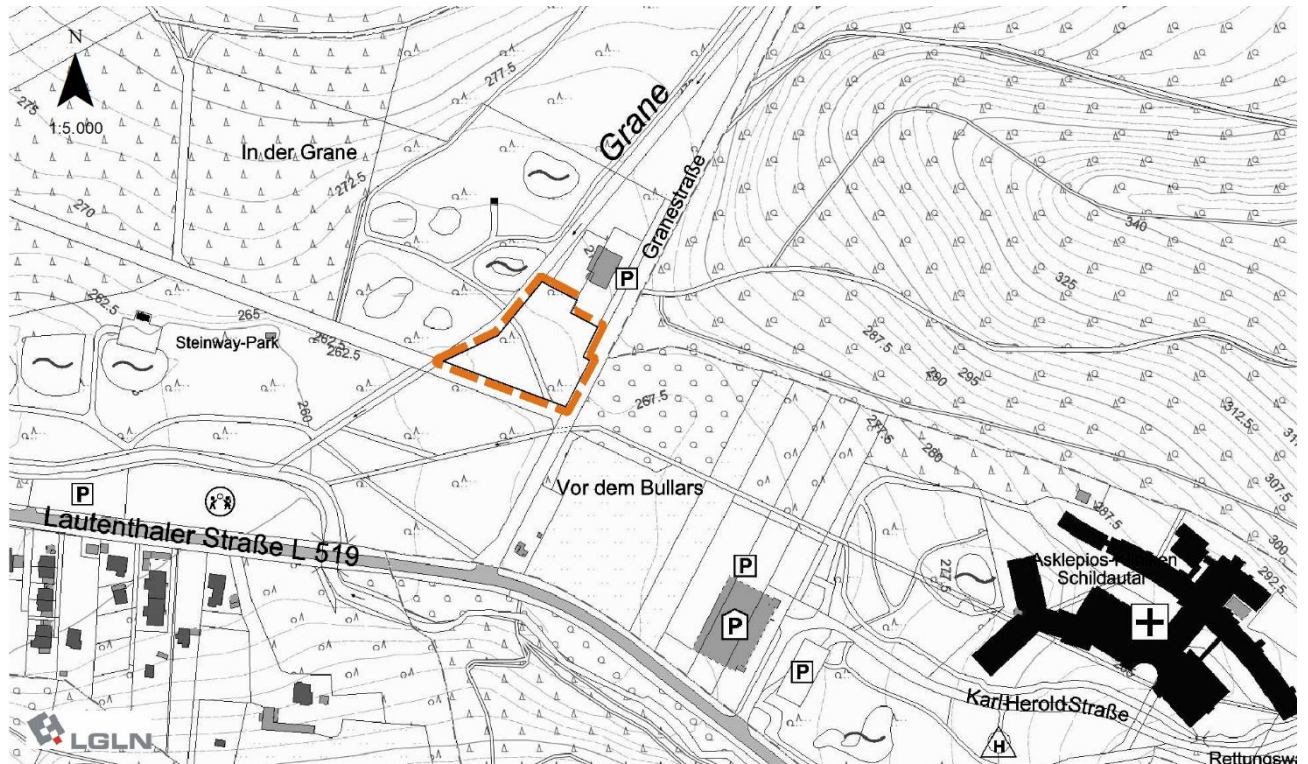


Stadt Seesen

Bebauungsplan SE 82 „Granestraße“



Begründung

Entwurf

Stand: 30.04.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltschutz consulting gmbh

536 BP Begründung 2-b

IMPRESSUM:

Projekt:	Bebauungsplan SE 82 „Granestraße“
Projektnummer:	536 BP 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	3
2.3.1	Geltungsbereich	3
2.3.2	Bestand	3
2.4	Ziele und Zwecke der Planung	4
3	Planerische und rechtliche Ausgangslage	5
3.1	Raumordnung	5
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Innenentwicklungspotenziale und Bedarfsnachweis	8
3.4	Gutachten und Plangrundlagen	9
4	Planungsalternativen	10
4.1	Räumliche Alternativen	10
4.2	Inhaltliche Alternativen und Nullvariante	10
5	Konzeptbeschreibung	11
6	Festsetzungen	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.2.1	Zulässige Grundfläche	14
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse	15
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen	15
6.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
6.4.1	Versiegelungsbeschränkungen (M1)	16
6.4.2	Insektenfreundliche Beleuchtung (M2)	17
6.4.3	Pflanzmaßnahme im Sondergebiet (P)	17
6.4.4	Erhalt der vorhandenen Gehölzstruktur (E1)	18
6.4.5	Erhalt Standortgerechter Ufergehölze (E2)	19
6.5	Sonstige Festsetzungen	19
6.6	Nachrichtliche Übernahme - Bodenplanungsgebiet	19



7	Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	20
7.1	Lage	20
7.2	Orts- und Landschaftsbild	20
7.3	Nutzungen, Nutzungskonflikte und Immissionsschutz	21
7.4	Verkehr und Mobilität	22
7.5	Ver- und Entsorgung des Gebietes	22
7.6	Forstwirtschaftliche und waldrechtliche Belange	23
8	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange	25
8.1	Zusammenfassung Umweltbericht	25
8.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	26
8.3	Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung	27
9	Hinweise	28
9.1	Kompensationsmaßnahme zur Waldumwandlung	28
9.2	Artenschutz	28
9.3	Kampfmittelverdacht	29
9.4	Baugrund	29
10	Städtebauliche Werte und Kosten	30

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Luftbild des Seesener Ostens mit Lage des Plangebietes (NIBIS Kartenserver, 2023)	3
Abbildung 2	Ausschnitt aus dem RROP 2008 des Großraumes Braunschweig mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (roter Kreis), ohne Maßstab, genordet	5
Abbildung 3	Ausschnitt aus dem 1. RROP-Entwurf 2025 des Großraumes Braunschweig mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (roter Kreis), ohne Maßstab, genordet	6
Abbildung 4	Ausschnitt der aktuellen Flächennutzungsplanung, Änderungsbereich rot markiert	7
Abbildung 5	Darstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes SE 82 „Granestraße“ (ohne Maßstab, genordet)	8
Abbildung 6	Konzeptionierung eines Reisemobilhafens - Übersichtsplan (funke+funke gmbh 2023, ohne Maßstab)	11

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Flächenbilanz Bebauungsplan	30
-----------	-----------------------------	----

ANLAGENVERZEICHNIS

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Planungsgruppe Puche GmbH, April 2026: Umweltbericht zum Bebauungsplan SE 82 „Granestraße“, 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 Aufstellung des Bebauungsplanes SE 82 „Granestraße“ 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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am 18.01.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan SE 82 „Granestraße“ 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 des Bebauungsplanes SE 82 „Granestraße“ einschließlich der Entwurfsbegründung nebst Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung und öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes SE 82 „Granestraße“ 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 in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan SE 82 „Granestraße“ einschließlich der Begründung nebst Umweltbericht nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.

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.

Das Plangebiet 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 7.6 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 wie beschrieben eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage aus. Zur Baurechtssetzung ist daher die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) erforderlich.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden alle öffentlichen und privaten Belange im Sinne des § 1 (7) BauGB berücksichtigt. Das Ziel besteht darin, eventuell bestehende unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren, Vorgaben für eine geordnete städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung zu definieren und einen naturnahen Wohnmobilstellplatz für bis zu 20 Reisemobile am östlichen Stadtrand im Nahbereich des Steinway-Parks auszuweisen.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

2.3.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet, für das der Bebauungsplan aufgestellt werden soll, erstreckt sich über eine Fläche von etwa 0,41 ha und befindet sich am östlichen Stadtrand der Kernstadt Seesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes SE 82 „Granestraße“ umfasst einen Großteil des Flurstückes 91/6 der Flur 17 in der Gemarkung Seesen. Die maßgebende Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 ersichtlich.

2.3.2 Bestand

Das Plangebiet liegt zwischen der Granestraße im Osten und der Grane als Gewässer III. 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 Anlagen 1 und 2). An die westlich angrenzende Grane, welche im Nahbereich des Plangebietes von zwei Brücken überspannt wird, und den südlichen Parkweg schließen weitere Flächen der Parkanlage an. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Restaurant, östlich die Granestraße mit anschließenden Waldflächen. Das weitere Umfeld des Plangebietes wird durch den Kur- und Steinway-Park Seesen im Westen, die Lautenthaler Straße mit einzelner Wohnbebauung im Süden, die Klinik Schildautal Seesen im Osten und die waldreichen Ausläufer des Harzes im Nordosten geprägt (siehe Abbildung 1). Das Gelände steigt von 265 m über Normalhöhenull (ü. NHN) im Südwesten auf 269 m ü. NHN im Nordosten an.

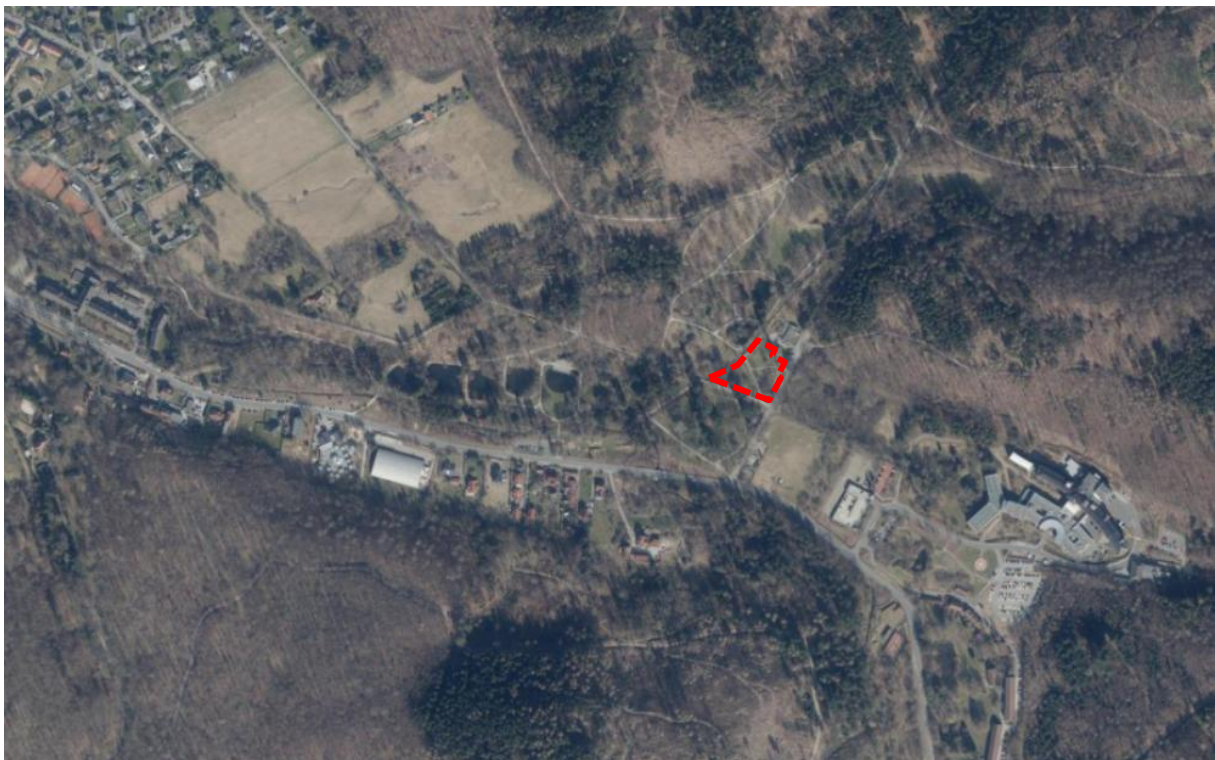


Abbildung 1 Luftbild des Seesener Ostens mit Lage des Plangebietes (NIBIS Kartenserver, 2023)

2.4 Ziele und Zwecke der Planung

Folgende allgemeine Ziele und Zwecke liegen der Aufstellung des Bebauungsplanes SE 82 „Granestraße“ zugrunde:

- Entwicklung eines naturnahen Wohnmobilstellplatzes mit bis zu 20 Stellflächen am östlichen Stadtrand von Seesen in unmittelbarer Harzrandlage
- Schonende Integration in die Umgebung, um den naturnahen Charakter des Wohnmobilstellplatzes sicherzustellen
- Aufstellung eines Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Sicherung eines Wohnmobilstellplatzes
- Änderung des Flächennutzungsplanes
- 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:

- 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 im Parallelverfahren geändert werden. Es soll ein Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ dargestellt werden.
- Ein Bebauungsplan soll zur Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ aufgestellt werden.
- Um eine gute Einbettung in das Landschaftsbild zu erreichen sollen wesentliche Grünstrukturen im Plangebiet erhalten werden.
- Die verkehrliche Erschließung des Gebietes soll über die Granestraße im Osten des Plangebietes und die ca. 150 m entfernte Lauthentaler Straße bzw. L516 erfolgen.
- Im Plangebiet sind noch keine Ver- und Entsorgungssysteme vorhanden. Alle erforderlichen Leitungen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten angelegt und an die vorhandenen Systeme im Bereich der Granestraße angebunden.
- 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.
- Neben der Umweltprüfung wird eine Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt, um für einen Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft Sorge zu tragen.



3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

3.1 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 2) und Aussagen:

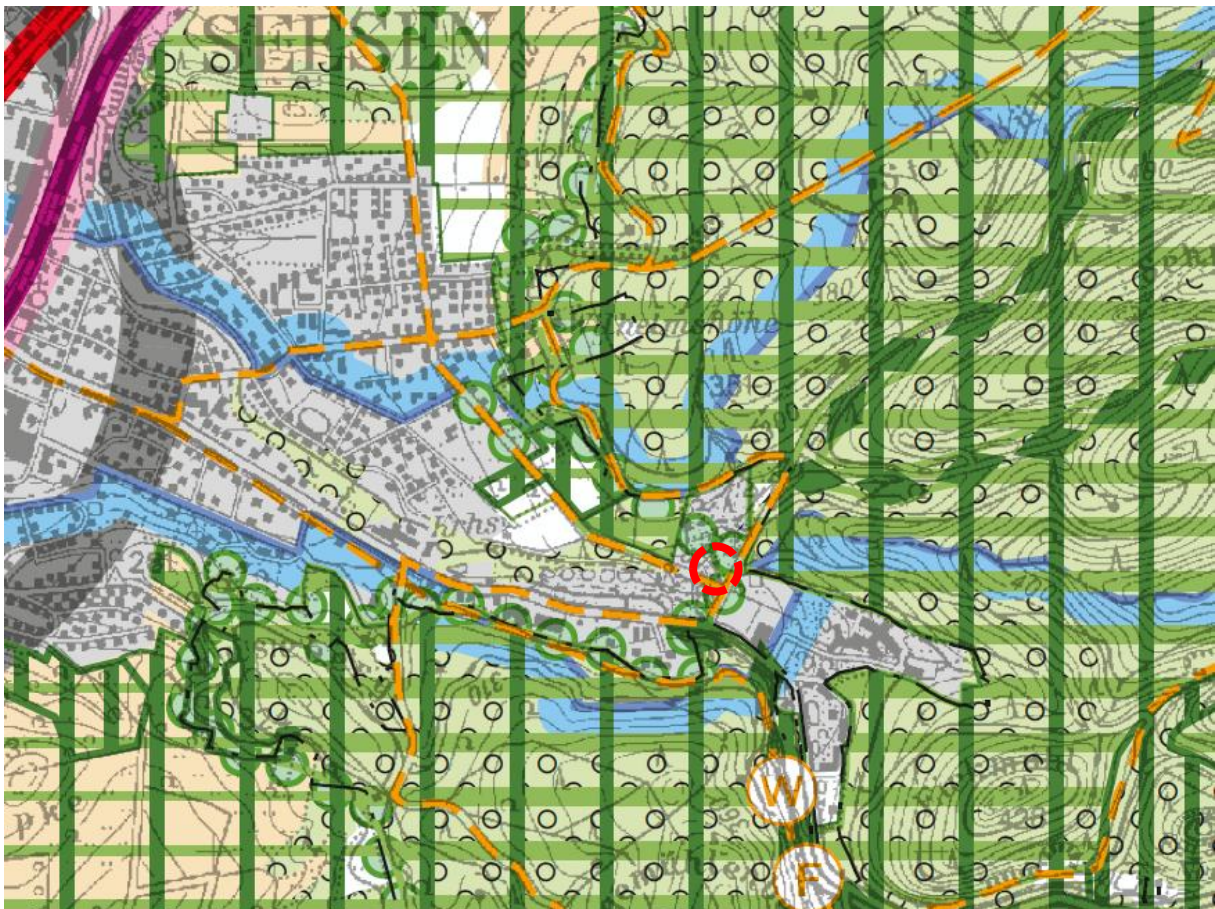


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem RROP 2008 des Großraumes Braunschweig mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (roter Kreis), ohne Maßstab, genordet

Die Kernstadt Seesen ist im RROP gemeinsam mit dem Ortsteil Engelage 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.

Das Plangebietes 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 das Plangebiet 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 3).

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.

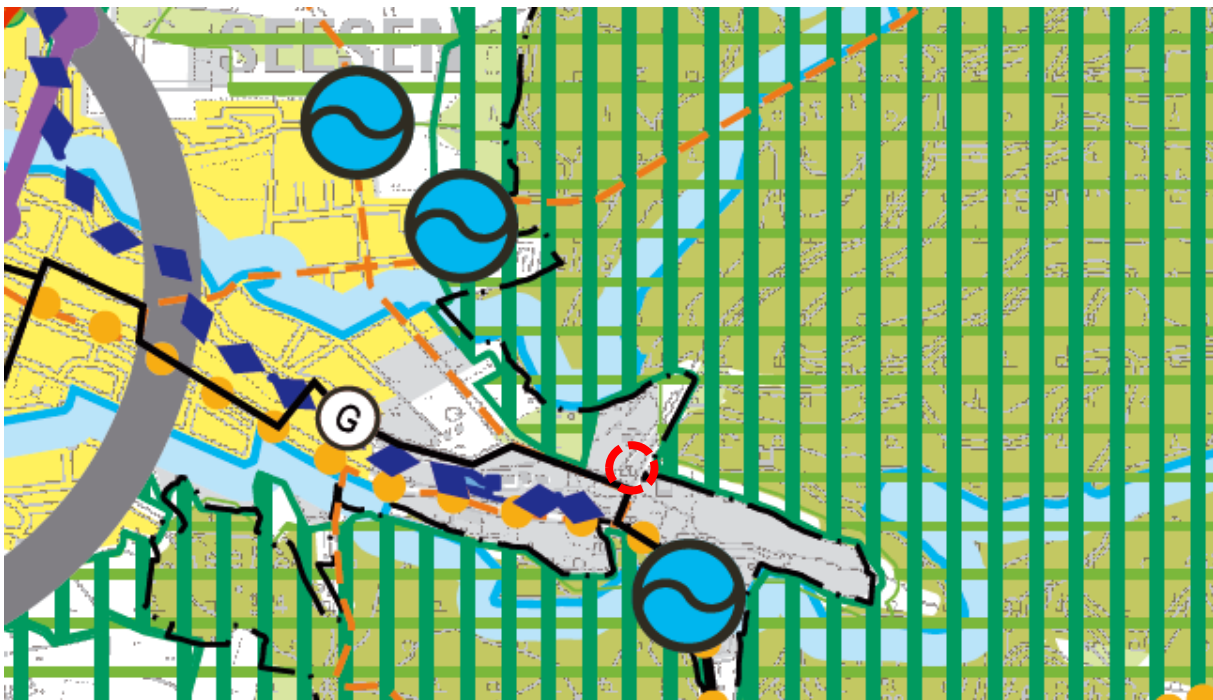


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem 1. RROP-Entwurf 2025 des Großraumes Braunschweig mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (roter Kreis), ohne Maßstab, genordet

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

3.2 Flächennutzungsplan

Der bauplanungsrechtlich zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt (siehe Abbildung 4). Außerdem ist die Fläche als Teil eines großräumigen Erholungsgebietes ausgewiesen.

Südlich und nördlich sowie westlich der als Wasserflächen dargestellten Grane sind weitere Grünflächen dieser Zweckbestimmung 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.



Abbildung 4 Ausschnitt der aktuellen Flächennutzungsplanung, Änderungsbereich rot markiert

Die angestrebte 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 5). Dies entspricht dem Darstellungskanon der Stadt Seesen.

Darüber hinaus wird die Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Göttinger gem. § 5 (4) BauGB nachrichtlich übernommen und als Fläche mit erheblich belasteten Böden im Sinne von § 5 (3) 3 BauGB dargestellt.

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes kann der Bebauungsplan aus den Flächennutzungsplanung der Stadt Seesen entwickelt werden.

Die Entwicklungsabsicht der Flächennutzungsplanänderung entspricht den in Kapitel 2.4 vorgestellten Zielen und Zwecken der vorliegenden Planung. Negative Auswirkungen auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden nicht erwartet.

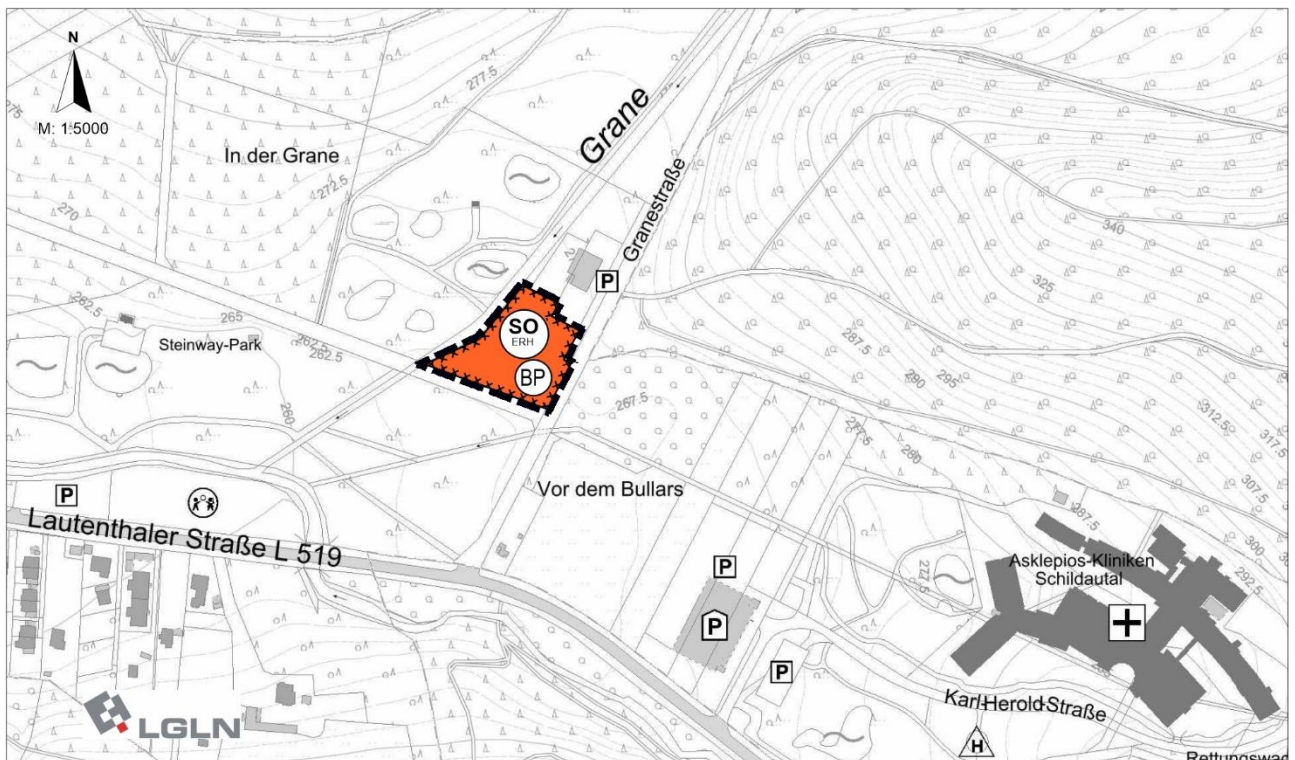


Abbildung 5 Darstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes SE 82 „Granestraße“ (ohne Maßstab, genordet)

3.3 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 Baum- und Waldbestandes sowie eine Weiterentwicklung und Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen setzt.

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

3.4 Gutachten und Plangrundlagen

Für die Erstellung des Bebauungsplanes SE 82 „Granestraße“, werden unterschiedliche Unterlagen zusammengeführt. Sie dienen zum einen der Darlegung der Planungsabsicht und zum anderen zur Erfassung des Bestandes sowie Analyse der Auswirkungen der Planung. Im Folgenden werden die entsprechenden Gutachten und Plangrundlagen erläutert:

- **Umweltbericht:** Da der Bebauungsplan im sogenannten Normalverfahren aufgestellt wird, 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 8 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.

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



4 Planungsalternativen

4.1 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 das Ziel der Planung die Ausweisung eines Wohnmobilstellplatzes im Stadtgebiet Seesen ist, welcher sich durch seine ruhige Lage sowie die direkte Nähe zum Harz als touristischem Anziehungspunkt und zur bestehenden Gastronomie auszeichnet. Außerdem ist ein naturnaher Wohnmobilstellplatz geplant, welcher im Bereich gewachsener Baumstandorte angesiedelt werden soll. Dies trifft auf das Plangebiet 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 Wohnmobilmobilparkplatzes 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.

Aufgrund all dieser Faktoren 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.

4.2 Inhaltliche Alternativen und Nullvariante

Die Entwicklung eines Wohnmobilstellplatzes setzt bestimmte Grenzen für inhaltliche Alternativen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung. Um die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes 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 mit Waldsaum 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).



Der vorliegende Bebauungsplan und das vorgeschlagene Konzept stellen eine optimierte und maßgeschneiderte Möglichkeit zur Einrichtung eines naturnahen, in die bestehende Parkanlage integrierten, Wohnmobilstellplatzes dar, die speziell auf das Plangebiet abgestimmt ist.

5 Konzeptbeschreibung

Der Übersichtsplan zur Konzeptionierung des Wohnmobilstellplatzes von der funke + funke gmbh stellt einen Vorschlag für eine mögliche Aufteilung des Plangebietes und die Anordnung der Stellflächen dar (siehe Abbildung 6).



Abbildung 6 Konzeptionierung eines Reisemobilhafens - Übersichtsplan
(funke+funke gmbh 2023, ohne Maßstab)

Im Übersichtsplan wird zunächst eine vorläufige Grundstücksaufteilung mit 21 Stellflächen, den entsprechenden Fahrwegen, einer Aufenthaltsfläche, einem Sanitär-Modul und einer befestigten Zufahrt mit Ver- und Entsorgungsstation sowie Müll-Sammel-Bereich vorgeschlagen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des Waldabstandes wird jedoch davon ausgegangen, dass bei einer Orientierung an diesem Konzept nur rund 15 Stellflächen realisierbar sind. Die konkrete Konzeptionierung des Stellplatzes gilt es daher auf Grundlage des Bebauungsplanes anzupassen und zu optimieren.

Die bisherige Nutzungskonzeption sieht eine Zufahrt von der Granestraße im Nordosten des Plangebietes, südlich des außerhalb liegenden Restaurants, vor. Südlich dieser Zufahrt ist eine Ver- und Entsorgungsstation für die Wohnmobile vorgesehen, welche abhängig von den Zufahrtsbeschränkungs- und Bezahlmodalitäten ebenfalls als Ausfahrt in die Granestraße genutzt werden kann. Weiter südlich schließen sich ein Müllsammelplatz und eine vorhandene Gehölzstruktur zur Abgrenzung zur Granestraße an. Im zentralen nördlichen Bereich sieht die vorliegende Nutzungskonzeption das Sanitärgebäude für den Wohnmobilstellplatz vor. Im Südwesten ist eine Aufenthaltsfläche an der Grane angedacht. Die vorhandenen Wegestrukturen werden der Stellflächenaufteilung entsprechend angepasst. Neben der Zufahrt von der Granestraße ist eine Bedarfszufahrt mit Pollern über den südlich verlaufenden Hauptweg vorgesehen. Die bestehenden Brücken über die westlich angrenzende Grane wurden in der Konzeption berücksichtigt und in das geplante Wegesystem integriert.

6 Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich bisher im planungsrechtlichen Außenbereich unterlag demnach keinen planungsrechtlichen Festsetzungen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden nun konkrete Vorschriften formuliert, um die städtebauliche Ordnung zu regeln und sicherzustellen, dass alle relevanten Belange angemessen berücksichtigt werden.

Bei der Planung werden sowohl die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort als auch die Ziele und Zwecke der Planung berücksichtigt. Darüber hinaus fließt der vorliegende Übersichtsplan des Stellplatzkonzeptes in die Ausarbeitung der Festsetzungen mit ein und wird in Abstimmung mit der Stadt Seesen in Abhängigkeit der bestehenden Rahmenbedingungen berücksichtigt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung ein Sondergebiet, das der Erholung dient, definiert. In einem Sondergebiet sind abweichend zu den Gebietstypen der §§ 2 bis 9 BauNVO nur die ausdrücklich zugelassenen Nutzungen genehmigungsfähig. Für das Sondergebiet sind daher Zweckbestimmung und die Art der Nutzungen darzustellen und festzusetzen. Der Zielstellung des Bebauungsplanes folgend wird die Zweckbestimmung als „Wohnmobilstellplatz“ bezeichnet.

Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“

Das Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ gemäß § 10 BauNVO, soll zu Zwecken der Erholung dem Ferienwohnen in Wohn- bzw. Reisemobilen dienen. Das Gebiet ist somit für die Anlage von Standplätzen für Wohnmobile sowie für die Errichtung von Sanitäreinrichtungen sowie Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes vorgesehen.

Innerhalb des Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ sind allgemein zulässig:

- Standplätze zum Aufstellen von Wohn- bzw. Reisemobilen

- Sanitärgebäude
- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes
- Anlagen und Einrichtungen zur Beleuchtung, Entgeltentrichtung und Zufahrtsbeschränkung
- Freiraummobiliar, Beschilderung und Informationstafeln
- Fahrwege, Fußwege und Treppen zur inneren Erschließung sowie Aufenthaltsflächen
- Notwendige bauliche Einfriedungen

Die Zulässigkeit der oben genannten Nutzungen innerhalb des Sondergebiets, das der Erholung dient, unterliegt bestimmten städtebaulichen Überlegungen und Planungszielen, die im Folgenden erläutert werden:

Standplätze zum Aufstellen von Wohn- bzw. Reisemobilen: Die Zulässigkeit von Standplätzen bzw. Parzellen zur Aufstellung Wohn- bzw. Reisemobilen ermöglicht sowohl die Einrichtung dieser Standplätze als auch die Aufstellung der Fahrzeuge selbst. Wohn- bzw. Reisemobile sind selbstangetriebene Freizeitfahrzeuge, welche ein mobiles Zuhause darstellen und durch die Reisenden selbst mitgebracht werden. Wohnwagen bzw. Caravan, welche von PKWs gezogen werden, stellen gemäß DTV Planungshilfe für Reisemobilstellplätze in Deutschland keine Reise- bzw. Wohnmobile dar. Sie sind daher auf dem Wohnmobilstellplatz unzulässig.

Sanitärgebäude: Sanitäre Einrichtungen sind unerlässlich, um den Gästen angemessenen Komfort und Hygiene zu bieten. Sie tragen zur Verbesserung der Lebensqualität und des allgemeinen Wohlbefindens der Reisenden bei.

Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes: Eine ausreichende Trinkwasserversorgung, ein effizientes Abwassermanagement und die Müllentsorgung sind entscheidend, um eine angemessene Hygiene und Sauberkeit zu gewährleisten, Umweltauflagen zu erfüllen und die Umgebung zu schützen.

Anlagen und Einrichtungen zur Beleuchtung, Entgeltentrichtung und Zufahrtsbeschränkung: Die ausreichende Beleuchtung des Wohnmobilstellplatzes, unter Berücksichtigung der Festsetzung 4.2 (siehe Kapitel 6.4.2), dient der Sicherheit und Orientierung der Reisenden. Außerdem kann durch Anlagen und Einrichtungen zur Entgeltentrichtung und Zufahrtsbeschränkung die Zugänglichkeit für die entsprechend zulässigen Fahrzeuge beeinflusst und die Bezahlung der anfallenden Nutzungskosten ohne Personalaufwand (automatisiert) erfolgen.

Freiraummobiliar, Beschilderung und Informationstafeln: Diese dienen der Ausstattung des Gebietes in Sachen Erholung, tragen zur Verbesserung des Gesamtbilds des Gebiets bei und bieten Informationen für die Besucher über die verfügbaren Aktivitäten und Nutzungsmöglichkeiten sowie deren Erreichbarkeit.

Fahrwege, Fußwege und Treppen zur inneren Erschließung sowie Aufenthaltsflächen: Diese sind unverzichtbar, um den Zugang zu den verschiedenen Nutzungen im Gebiet sicherzustellen und eine Erholung im Bereich teilversiegelter bzw. wasserdurchlässiger Aufenthaltsflächen zu ermöglichen.



Eine räumliche Differenzierung der verschiedenen Nutzungen wurde nicht vorgenommen, um flexibel auf konzeptionelle Bedürfnisse reagieren zu können, die jetzt noch nicht bekannt sind und sich erst im laufenden Betrieb herausstellen könnten. Um nicht zu sehr festgelegt zu sein auf bestimmte Bereiche im Plangebiet erfolgte keine räumliche Fixierung der Nutzungsarten im Sondergebiet. Lediglich der durch dauerhaft mit dem Erdreich verbundene, aufsteigende bauliche Anlagen überbaubare Bereich wurde mittels Baugrenzen auf den Nahbereich des benachbarten Restaurant-Gebäudes beschränkt (siehe Kapitel 6.3). Erforderliche Sanitärgebäude können daher nur in dem Bereich errichtet werden.

Diese Regelungen und Festsetzungen dienen dazu, eine ausgewogene und vielfältige Nutzung des Sondergebiets sicherzustellen, die den Bedürfnissen der Erholungssuchenden gerecht wird, gleichzeitig aber die konzeptionellen Ideen umsetzbar macht und die umwelt- und freiraumplanerischen Aspekte ausreichend berücksichtigt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 (3) BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Daher werden im vorliegenden Bebauungsplan die maximale Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

6.2.1 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche von 400 m² darf im Sondergebiet nicht überschritten werden. Die zulässige Grundfläche von 400 m² entspricht einer sehr geringen Überbaumöglichkeit, welche einer Grundflächenzahl im gesamten Sondergebiet von rund 0,1 gleichkommt. Mit der Größe der Grundflächen wird ein absolutes Maß festgesetzt, das nicht von der Größe eines Baugrundstücks abhängig ist. Damit können die projektierten Nutzungen im vorgelegten Konzept realisiert werden. Es besteht zudem noch ein gewisser „Puffer“, um auf Veränderungen flexibel reagieren zu können. Zu der Grundfläche sind alle baulichen Anlagen, die dauerhaft mit dem Erdreich verbunden sind, hinzuzurechnen. Dazu zählen auch die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.2 (siehe Kapitel 6.4.2) zulässigen versiegelten bzw. von der Versiegelungsbeschränkung ausgenommenen Flächen von max. 200 m² für Zufahrts- sowie Ver- und Entsorgungsbereiche. Wassergebundene bzw. wasserdurchlässige Flächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.2 (siehe Kapitel 6.4.2) sowie Standplätze zum Aufstellen von Wohn- bzw. Reisemobilen und nicht dauerhaft mit dem Erdreich verbundene bauliche Anlagen sind bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen.

Insgesamt lässt die Festsetzung somit abgesehen von den Standplätzen eine dauerhafte Vollversiegelung auf 400 m² des Plangebietes zu. Die über die 400 m² hinausgehende Vollversiegelungsmöglichkeit für Standplätze ermöglicht eine flexible sowie gewässer- und bodengerechte Gestaltung dieser Flächen. Eine wasserdurchlässige Standplatzgestaltung in Anlehnung an die textliche Festsetzung 4.1 (siehe Kapitel 6.4.1) wird zur naturnahen Ausrichtung

des Stellplatzes dennoch ausdrücklich empfohlen. Eine dem Gewässer- und Bodenschutz gerecht werdende Gestaltung ist über die in der textlichen Festsetzung 4.1 (siehe Kapitel 6.4.1) genannte Versickerung über eine belebte Bodenzone durchaus möglich.

Die Größenbeschränkung auf 400 m² beinhaltet alle dauerhaft mit dem Erdreich verbundenen hochbauliche Anlagen (unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 3 zur überbaubaren Grundstücksfläche, siehe auch Kapitel 6.3) und die auf max. 200 m² Vollversiegelung beschränkten Zufahrts- sowie Ver- und Entsorgungsbereiche (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1 und Kapitel 6.4.1).

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Für ein Einfügen des Wohnmobilstellplatzes in das Orts- und Landschaftsbild wird die Zahl der Vollgeschosse für auf dem Wohnmobilstellplatz zu errichtende Gebäude festgesetzt. Die Definition eines Vollgeschosses leitet sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ab.

Im Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz ist ein Vollgeschoss als Höchstmaß zulässig. Somit wird neben dem Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild auch die Anlehnung an die benachbarte Bebauung sichergestellt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde flächig und eindeutig mittels Baugrenzen festgesetzt. Dauerhaft mit dem Erdreich verbundene aufsteigende Bauten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie für das Aufstellen von Wohn- bzw. Reisemobilien mit dazugehörigem Außenmobiliar.

Die durch die Baugrenzen umschlossene überbaubare Grundstücksfläche liegt im Norden des Plangebietes und ist damit auf den Nahbereich des benachbarten Restaurant-Gebäudes beschränkt. Somit wird die Errichtung dauerhaft mit dem Erdboden verbundener und vom Erdboden aufsteigender Gebäude, wie dem geplanten Sanitärgebäude, auf den nördlichen Bereich beschränkt. Dadurch wird eine Bündelung der notwendigen Hauptgebäude im Norden des Plangebietes vorgesehen und eine negative Landschaftsbildwirkung durch verteilte Gebäudeanordnung verhindert.

Im Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Eine Differenzierung der Bauweise erfolgt nicht, da mit den Nutzungen in der Regel die Bautypen und -größen definiert sind.

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

6.4.1 Versiegelungsbeschränkungen (M1)

Maßnahme

Zufahrten zu Standplätzen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten hier Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, wassergebundene Wegedecken und Rasengittersteine mit Raseneinsaat.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind der Zufahrts- sowie Ver- und Entsorgungsbereich mit einer zulässigen versiegelten Fläche von insgesamt max. 200 m².

Versickerungen von allen wasserdurchlässigen Fahr- und Standflächen für Wohn- bzw. Reisesmobile haben über eine belebte Bodenzone zu erfolgen.

Ziele und Begründung

Die wasserdurchlässige Ausführung dieser Flächen trägt dazu bei, den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser gering zu halten. Zudem sind derartige Flächen i.d.R. kühler als vollversiegelte. Die Wasserspeicherkapazität des vorhandenen Bodenvolumens hat eindeutig positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Plangebietes und leistet einen Beitrag dazu, den allgemeinen Oberflächenabfluss gering zu halten, so dass auch nachgeschaltete Fließgewässer profitieren können. Durch die Festsetzung der Versickerung über eine belebte Bodenzone wird auch gewährleistet, dass oberflächlich anfallende Verschmutzungen abgebaut werden und keine unbehandelte bzw. ungefilterte Ableitung in den Untergrund erfolgt.

Je nach Beanspruchung und Nutzung der Flächen stehen unterschiedliche wasserdurchlässige Materialien zur Verfügung, die meistens auch eine wichtige gestalterische Funktion übernehmen. Die positiven Effekte einer solchen Flächengestaltung können nur dann gewährleistet werden, wenn die entsprechende Ausführung fachgerecht durchgeführt wird. Besonders von Bedeutung ist neben der Fugenweite auch der geeignete Unterbau, da dieser zusätzliches Speichervolumen bereitstellt und entsprechende Drucklasten abfängt.

Im Zufahrts- sowie Ver- und Entsorgungsbereich des Wohnmobilstellplatzes ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und der Nutzungsintensität eine Vollversiegelung bzw. wasserundurchlässige Befestigung erforderlich und zulässig. Diese wird im Zusammenhang mit den genannten Zielstellungen auf eine maximale Ausdehnung von 200 m² beschränkt.

6.4.2 Insektenfreundliche Beleuchtung (M2)

Maßnahme

Auf dem gesamten Gelände sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungen im Außenbereich anzubringen. Folgende Bedingungen sind zu erfüllen:

- Natriumdampf-Niederdrucklampen oder bevorzugt warmweiße LEDs mit max. 3000 Kelvin mit möglichst geringem Blauanteilen
- nach unten gerichteter Lichtkegel
- auf das Nötigste reduzierte Beleuchtung
- Verwendung staubdichter Leuchtengehäuse

Begründung

Diese Maßnahme dient in erster Linie dem Schutz von Insekten. Auch Vögel und Fledermäuse werden durch künstliche Beleuchtung beeinflusst, insbesondere da in den bestehenden Bäumen Niststätten vorhanden sein können. Darüber hinaus trägt die Verwendung von LEDs zur Reduzierung des Stromverbrauchs bei und dient somit auch dem Klimaschutz. Bei der Lage im Kurpark kommt hinzu, dass auch Besucher des Parkes durch Lichtverschmutzung, bspw. nicht zielgerichtete Beleuchtung, gestört werden könnten.

Die Leuchten sind möglichst niedrig anzubringen, um weite Abstrahlungen in die Umgebung zu vermeiden. Auf eine permanente nächtliche Dauerbeleuchtung sollte verzichtet werden. Hierfür bietet sich der Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern an. Die Anzahl der Lampen und Leuchtstärken ist auf das unbedingt erforderliche Minimum zu beschränken.

6.4.3 Pflanzmaßnahme im Sondergebiet (P)

Maßnahme

Im Sondergebiet sind außerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 16 standortheimische Laubbäume 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 12-14 cm, anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Außerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene und erhaltene standortgerechte Gehölze können auf die Festsetzung angerechnet werden

Ziele und Begründung

Die Pflanzmaßnahmen dienen dazu, eine gute Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen und eine optische Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten. Gleichzeitig werden Strukturen bereitgestellt, die als Lebensgrundlage für Fauna und Flora im Bereich des Wohnmobilstellplatzes dienen.

Die Anordnung der Gehölze ist frei wählbar. Die in Kapitel 5.2.2 des Umweltberichtes aufgeführten Baumarten haben sich bewährt.

Durch die Maßnahme wird eine gute Durchgrünung des Sondergebietes und ein optisches Einfügen in die Umgebung gewährleistet.

Das Vorhabengebiet ist als Park durch den Baumbesatz geprägt.

Die Neuanpflanzungen für den entstehenden Gehölzentfall werden auch als Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen des Bodenpotentials durch die Bereitstellung von Flächen zur ungestörten Bodenentwicklung angesehen. Da es innerhalb des Schutzbereiches außer zu Pflegeeinsätzen nicht zu Beanspruchungen des Bodens kommt, ist grundsätzlich eine natürliche Bodenentwicklung möglich.

Die Pflanzung von Einzelbäumen unterstützt die natürlichen Versickerungs- und Verdunstungsprozesse und trägt damit ergänzend zu einem ausgeglichenen Wasserhaushalt im Plangebiet bei.

6.4.4 Erhalt der vorhandenen Gehölzstruktur (E1)

Maßnahme

Die Gehölze der mit E1 gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft, ihrem natürlichen Wuchscharakter entsprechend zu pflegen, zu erhalten und falls abgängig, gleichwertig und standortgerecht zu ersetzen.

Eine Unterbrechung der zu erhaltenden Gehölzstruktur auf einer Länge von max. 10 m ist zugunsten einer Anbindung an den südlich verlaufenden Weg zulässig.

Ziele und Begründung

Die örtliche Situation im bislang unbeplanten Bereich ist durch eine ehemalige Parkanlage geprägt, die einen überwiegend geschlossenen Baumbestand aufweist. Innerhalb dieser Grünstruktur befinden sich Bäume aus unterschiedlichen Entwicklungsphasen. In den östlichen und südwestlichen Randbereichen des Plangebietes hat sich infolge einer über einen längeren Zeitraum unterbliebenen Pflege unterhalb der ehemals freigestellten Einzelbäume ein dichter Gehölzaufwuchs entwickelt, der sich im Laufe der Jahre stark verdichtet hat. Durch diese natürliche Sukzession weist die Fläche inzwischen einen waldartigen Charakter auf und wird naturschutzfachlich teilweise als Wald angesprochen.

Da der Wald extern ausgeglichen wird, wird von einer Festsetzung als Wald gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB abgesehen.

Ziel der Festsetzung ist vielmehr der Erhalt der vorhandenen Gehölzstruktur als prägendes Element der Grün- und Freiraumstruktur. Pflegemaßnahmen sind möglich. Der bestehende Baumbestand übernimmt wichtige Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebens- und Rückzugsraum für Tiere sowie zur Gliederung und Abgrenzung des Plangebiets.

6.4.5 Erhalt Standortgerechter Ufergehölze (E2)

Maßnahme

Die standortgerechten Gehölze der mit E2 gekennzeichneten Fläche am westlichen Rand des Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend ihrem natürlichen Wuchscharakter zu pflegen und falls abgängig, gleichwertig zu ersetzen.

Standortfremde Nadelgehölze sowie abgängige Eschen sind zu entfernen. Zur Sicherung und Entwicklung des Gehölzbestandes sind bei Bedarf Nachpflanzungen bzw. Unterpflanzungen einzelner standortgerechter, kleinwüchsiger Gehölze zulässig.

Ziele und Begründung

Die Erhaltungsfläche umfasst ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG und ist daher als besonders schützenswert einzustufen. Der Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes sowie die Möglichkeit der bedarfsweisen Nach- bzw. Unterpflanzung dienen der langfristigen Sicherung des Uferbereichs und des geschützten Biotops. Insbesondere die uferbegleitenden Bergahorne des geschützten Biotops sind zu erhalten. Für die Unterpflanzung sind beispielsweise Haselnuss, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Schwarz-Erle und Roter-Hartriegel geeignet.

6.5 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Gemäß § 9 (7) BauGB setzt der Bebauungsplan seinen räumlichen Geltungsbereich fest. Dieser wird mittels Geltungsbereichsgrenze räumlich abgegrenzt (siehe auch Kapitel 2.3.1). Innerhalb dieser Grenzen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes SE 82 „Granestraße“.

Maßgeblich ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000.

6.6 Nachrichtliche Übernahme - Bodenplanungsgebiet

Allgemeines

Nachrichtliche Übernahmen in einem Bebauungsplan sind die Übernahme bereits bestehender Festsetzungen, Schutzgebiete oder rechtlicher Vorgaben aus anderen Fachgesetzen oder Planungen. Sie haben keinen eigenständigen Regelungscharakter im Bebauungsplan, sondern dienen der Information und Klarstellung für alle Beteiligten.

Diese Inhalte gelten unabhängig vom Bebauungsplan bereits rechtlich verbindlich und werden im Bebauungsplan lediglich dargestellt oder textlich benannt.

Der Zweck nachrichtlicher Übernahmen liegt darin, Planungssicherheit zu schaffen, Konflikte frühzeitig sichtbar zu machen und Bauherren sowie Genehmigungsbehörden über bestehende Einschränkungen zu informieren. Sie ersetzen keine Fachgenehmigungen und begründen keine neuen Rechte oder Pflichten, sondern machen bestehendes Recht transparent. Folgende nachrichtliche Übernahmen sind für das Plangebiet relevant:

Bodenplanungsgebiet

Die Böden im Harz sind durch natürliche und menschliche Einflüsse in unterschiedlichen Konzentrationen mit Schwermetallen belastet, da der historische Bergbau im Harz zu einer Freisetzung von Metallpartikeln geführt hat.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO; Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 06.10.2005, in der Neufassung vom 29.03.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.03.2011) und gem. §§ 17 18 BPG-VO im Gebiet mit Schadstoffgehalten in Böden oberhalb der Vorsorgewerte. Daher sind die Flächen innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung vollständig als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, festgesetzt. Die Flächen sind zudem mit „BP“ gekennzeichnet, um auf das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar zu verweisen. Die entsprechenden Regelungen für das Gebiet mit Schadstoffgehalten in Böden oberhalb der Vorsorgewerte gem. §§ 17 18 BPG-VO sind zu beachten.

7 Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

7.1 Lage

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes SE 82 „Granestraße“ 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.

7.2 Orts- und Landschaftsbild

Die direkte Umgebung des Plangebietes 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.

Das zwischen der Granestraße im Osten und dem Gewässer Grane im Westen liegende Plangebiet selbst 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 (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.4 und Kapitel 6.4.4) als auch der als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG klassifizierte Uferrandbereich der Grane (siehe textliche Festsetzung

Nr. 4.5 und Kapitel 6.4.5) werden zum Erhalt gewachsener Strukturen und zur Eingrünung des Plangebietes als Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 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, was durch die textliche Festsetzung 4.3 (siehe Kapitel 6.4.3) zur Neupflanzung unter Berücksichtigung erhaltener Großbäume kompensiert werden soll. Die Neupflanzung wird jedoch in geringerer Wuchsgröße als bei den weichen Bäumen erfolgen müssen. 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 Festsetzungen zur maximalen Geschossigkeit und maximal überbaubaren Grundfläche im Bebauungsplan. Dauerhafte bauliche Anlagen werden somit auf eine geringe Größe beschränkt.

7.3 Nutzungen, Nutzungskonflikte und Immissionsschutz

Das Plangebiet wurde bisher als Parkanlage mit integrierter Fußwegestruktur genutzt und erfährt nun eine geplante Veränderung. Es 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 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 abstimmbar.

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.

7.4 Verkehr und Mobilität

Das Plangebiet wird über das außerhalb des Geltungsbereiches liegende Flurstück Nr. 92 (Granestraße) der Flur 17, Gemarkung Seesen, verkehrlich erschlossen. Eine über die verkehrliche und leitungsinfrastrukturelle (siehe Kapitel 7.5) Anbindung des Wohnmobilstellplatz hinausgehende bauliche Veränderung der vorhandenen Straße ist nicht erforderlich. Die Straße ist im Planbereich zwischen 4,0 und 5,0 m breit. Das entsprechende Flurstück ist jedoch rund 9,5 m breit. In einigen Bereichen sind straßenbegleitende Stellplätze angelegt. 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.

7.5 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.

Für die Entwässerung künftig versiegelter Flächen ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keiner Erhöhung der Menge des abfließenden Oberflächenwassers kommt. Da nur eine geringe Versiegelung im Plangebiet zulässig ist, wird davon ausgegangen, dass das Regenwasser zu weiten Teilen über die belebte Bodenzone versickert und keine oder nur eine geringe Restmenge gedrosselt abgeführt werden muss. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind dazu erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen beim Landkreis Goslar einzuholen.

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.

7.6 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 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-Abstandes 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.



8 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Die Belange von Natur und Landschaft sowie die Auswirkung der Planung auf die naturräumlichen Potentiale wurden im Zuge der Aufstellung des Umweltberichtes abgearbeitet. Mit der Erstellung des Vorentwurfes wurde zunächst eine Ersteinschätzung (Vorstudie zum Umweltbericht) getroffen, welche Potentiale durch die Planung grundsätzlich betroffen sein könnten. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde ermittelt, ob weitere Potentiale betroffen sind und betrachtet werden müssen.

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

8.1 Zusammenfassung Umweltbericht

Für das erforderliche Bebauungsplanverfahren ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

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 Plangebiet nicht für diese wertvoll. Dennoch sind auf dem Plangebiet vereinzelt Strauchgruppen und Einzelbäume vorhanden, die die gesamte Fläche durchgrünen. Vor allem der östliche und südwestliche Bereich des Plangebietes 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 östlichen und südwestlichen Waldbereiche sowie der Pflanzung weiterer Laubbäume kann sich das Plangebiet 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 Plangebietsgrenze 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 wird durch plangebietsinterne Pflanzmaßnahmen eine weitere Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet. 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 Gehölze der angedachten Nutzung, indem sie beispielsweise sichtverschattend wirken und Schatten spenden.

8.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die klimatischen Belange sind in der Bauleitplanung als eigenständiger Aspekt zu untersuchen, dabei ist der Fokus unter anderem auch auf den „Klimaschutz“ und die „Klimaanpassung“ zu richten.

Neben der Anreicherung von CO₂ und anderen klimarelevanten Gasen wirken sich auch Entwaldungen, Landwirtschaft, Viehzucht, Flächennutzungen etc. zum Teil negativ auf das Klima aus und unterstützen damit den Klimawandel. Trotz einer überwiegend globalen Betrachtung des Klimawandels müssen zur Würdigung des Klimaschutzes auch kleinere Einzelmaßnahmen, zum Beispiel auf Ebene der Bauleitplanung, Berücksichtigung finden.

Dabei spielt neben der Plankonzeption unter anderem auch die klimatische Ausgangssituation mit den örtlichen Besonderheiten eine große Rolle bei der Berücksichtigung von Maßnahmenformulierungen.

Maßnahmen zum Klimaschutz

Unter Klimaschutz sind alle Maßnahmen zu verstehen, mit denen versucht wird die anthropogen verursachte Erderwärmung zu verringern.

Dazu zählt:

- Dichte und Kompaktheit: zulässige Grundfläche 400 m²
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Maßnahmen und Erhaltungsgebote: Begrünung für Be- und Entlüftung durch frische Kaltluft



Unter **Klimaanpassung** sind alle Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu verstehen. Es wird das Ziel verfolgt, sich mit bereits erfolgten Klimaänderungen zu arrangieren und auf zu erwartende Änderungen so zu reagieren, dass künftige Schäden so weit wie möglich vermieden werden.

Die Gestaltung von gebietsinternen Freiflächen und das Zusammenwirken aller begrünten Bereiche soll dem Wärmeinselneffekt bebauter und versiegelter Bereiche vorbeugen, der in Zukunft bei entsprechenden Wetterlagen durchaus noch häufiger und extremer auftreten kann. Die Erhaltung des Gehölzbestandes im Waldbereich übernimmt in diesem Fall eine klimaausgleichende Funktion.

Durch Maßnahmen zur Versiegelungsbeschränkung werden über die Erhaltungsflächen hinaus noch Bereiche zur Verfügung gestellt innerhalb derer Porenvolumen eine Rückhaltung von Niederschlagswasser möglich ist.

8.3 Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung

Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen kann ein interner Ausgleich nicht erfolgen. Bei der Gegenüberstellung des Bestandes und der Neuplanung ergibt sich ein **Defizit von 3.210 Punkten**.

Dieses Defizit entsteht in erster Linie dadurch, dass der bislang als Wald bewertete Bestand in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz einbezogen wurde. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass der Gehölzbestand im Rahmen der Neuplanung weiterhin als Gehölzstruktur erhalten bleibt. Da der Waldverlust jedoch extern ausgeglichen wird, wird von einer Festsetzung als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB abgesehen. Der im Zuge der Waldumwandlung entstehende Verlust wird außerhalb des Plangebietes gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldLG) in einem Verhältnis von 1: 1,5 vollständig kompensiert (siehe Anlage Waldbewertung). Gegenstand der Waldumwandlung ist dabei eine Fläche von insgesamt ca. 1.853 m², die sich derzeit als Ackerfläche darstellt.

Das durch die Bilanzierung ausgewiesene Defizit stellt daher eine **rein rechnerische Verschlechterung** dar, da der per NWaldLG umzuwandelnde Wald dennoch als Bestand in die Bilanzierung einfließt, und spiegelt keine tatsächliche ökologische Verschlechterung wider. Das rechnerische Defizit der Eingriffsbilanzierung wird somit faktisch durch die **Kompensation im Rahmen der Waldumwandlung** ausgeglichen.

9 Hinweise

Im Folgenden werden weitere städtebauliche Ziele behandelt, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Dies hat entweder seinen Grund darin, dass es für diese Ziele keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage gibt oder dass eine entsprechende Festsetzung nicht mit dem Gebot der planerischen Zurückhaltung vereinbar gewesen wäre. Die folgenden Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplanes, wie auch für die Genehmigung von Vorhaben hilfreich. Damit werden Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden über Sachverhalte informiert, die bei konkreten Planungen zu berücksichtigen sind.

9.1 Kompensationsmaßnahme zur Waldumwandlung

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.

9.2 Artenschutz

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt neben den geschützten Arten auch für alle Vogelarten.

Die Beseitigung von Habitatstrukturen zur Brutzeit der Vögel ist nicht erlaubt, da sie durch Einhaltung von Bauzeiten vermeidbar ist. Es darf daher zur Brutzeit zwischen 15.03 und 15.08. kein Baum und kein Gebüsch gefällt werden, in dem ein Vogel brütet, da ansonsten das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes für die Gelege einschlägig würde.

Die Beseitigung von Habitatstrukturen der Fledermäuse ist erst nach der Paarungszeit im Herbst durchzuführen. Im Plangebiet sind keine Hinweise auf die Nutzung der Bäume als Winterquartier für Fledermäuse daher sind Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 01.12 bis 28.02 zulässig.

Ausnahmen dieser zeitlichen Einschränkungen sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich, wenn die entsprechenden Gehölze vorher durch einen Experten auf Nester bzw. Gelege überprüft werden und eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung ausgeschlossen werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Zuwiderhandlungen gegen das Artenschutzrecht die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG drohen.

9.3 Kampfmittelverdacht

Hinweis gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst²

Es besteht in Niedersachsen der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Es wird eine Luftbildauswertung oder Kampfmittelsondierung vor Baubeginn empfohlen. Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenforschungmaßnahmen wenden sich die Vorhabenträger an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde). Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.

9.4 Baugrund

Hinweis des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

„Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.“³

² Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 16.08.2024

³ Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 25.09.2024: Hinweise



10 Städtebauliche Werte und Kosten

Tabelle 1 Flächenbilanz Bebauungsplan

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Geltungsbereich	~ 4.062 m ²
Sondergebiet, das der Erholung dient Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplatz	~ 4.062 m ² (100 %)
- davon Erhaltungsfläche E1	- ~ 1.156 m ² (ca. 28,5 %)
- davon Maßnahmenfläche M1	- ~ 255 m ² (ca. 6,3 %)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes SE 82 „Granestraße“ entstehen der Stadt Seesen folgende Kosten:

- Kosten des Bauleitplanverfahrens und Verwaltungskosten
- Kosten für Erschließungsmaßnahmen (Anschluss an das vorhandene Straßensystem, hier: Granestraße)
- Kosten für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen (Anschluss des Plangebietes an vorhandene Systeme und Neuverlegung innerhalb des Plangebietes)
- Kosten für plangebietsinterne (Anlage und Pflege der Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen) und externe (Waldumwandlung) Kompensationsmaßnahmen
- Kosten für die Erschließung und Ausstattung des Wohnmobilstellplatzes sowie den Bau der notwendigen Anlagen und Einrichtungen

Seesen, den _____.____.

Stadt Seesen

Der Bürgermeister

(Siegel)

(Homann)

