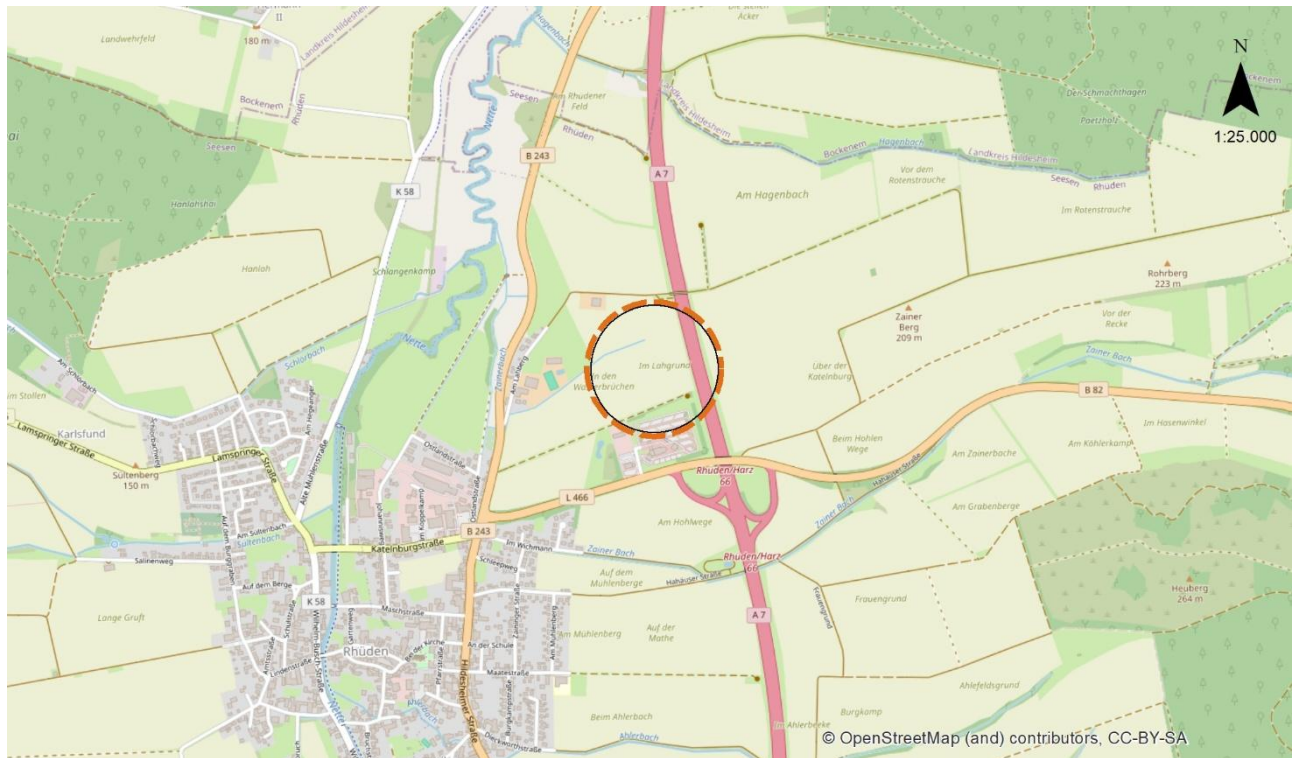


Stadt Seesen

93. Änderung des Flächennutzungsplans

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



Begründung

Entwurf

Stand: 12.08.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

639 FNP Begründung 2-a

IMPRESSUM:

Projekt: 93. Änderung des Flächennutzungsplans,
Stadt Seesen

Projektnummer: 639 FNP Begründung 2-a

Kommune: Stadt Seesen
Marktstraße 1
38723 Seesen

Auftragnehmer:



Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeitende: Jeremia Gessner, M. Sc.
Tabea Schneider, M. Sc.
Dipl. – Geogr. Thomas Fatscher

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	1
2	Hintergrund der Planung	2
2.1	Änderungsanlass	2
2.2	Änderungserfordernis	2
2.3	Beschreibung des Änderungsbereichs	2
2.4	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.5	Änderungsinhalte	4
3	Planerische und rechtliche Ausgangslage	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2	Innenentwicklungspotenziale / Bodenschutz	7
3.3	Gutachten und Plangrundlagen	8
3.4	Nachrichtliche Übernahmen	9
4	Prüfung von Planungsalternativen	9
4.1	Räumliche Alternativen	9
4.2	Inhaltliche Alternativen	10
4.3	Nullvariante	10
5	Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	11
5.1	Lage und Siedlungsentwicklung	11
5.2	Landschaftsbild	11
5.3	Verkehr und Mobilität	12
5.4	Ver- und Entsorgung des Gebietes	12
5.5	Immissionsschutz	13
5.6	Landwirtschaft	15
6	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange – Zusammenfassung Umweltbericht	15
6.1	Zusammenfassung Umweltbericht	16
7	Hinweis – Denkmalschutz	16
8	Darstellungen, städtebauliche Werte und Kosten	17
8.1	Darstellungen	17
8.2	Städtebauliche Werte und Kosten	17



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

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

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Flächenbilanz	17
-----------	---------------	----

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1	Planungsgruppe Puche GmbH, August 2026: Umweltbericht zur 93. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Seesen für den Bereich des VBP RHÜ 29 „Im Lahgrund“, Stadtteil Rhüden
Anlage 2	LIST Ingenieure GmbH & Co. KG, August 2026: Vorhaben- und Erschließungsplan - Neubau einer Logistikhalle mit Büro-/Sozialflächen, PKW-Stellplätzen und Mikrowindanlagen, Stadt Seesen (Stadtteil Rhüden)
Anlage 3	CORAX Büro für freilandbiologische Untersuchungen und Artenschutzrecht Gerd Brunken & Dr. Jan Brunken, Juli 2026: Logistikzentrum Rhüden (Stadt Seesen, Landkreis Goslar) - Untersuchung und Fachbeitrag Avifauna - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Anlage 4	Peutz Consult GmbH, Juni 2026: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Neubau eines Logistikzentrums auf dem Grundstück "Am Zainer Berg" in Seesen
Anlage 5	LIST GmbH gemäß Berechnungsprogramm GRUNDSTÜCK.XLS 1.4.1 © 2023 - Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH, Juli 2026: Bemessung Rückhalteraum für Neubau Logistikzentrum mit Büro- und Sozialflächen
Anlage 6	Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, April 2026: Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet am Autohof in Rhüden, Stadt Seesen

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

1.2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am 12.03.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB fand nach Bekanntmachung am __.__.____ vom 18.05.2026 bis 18.06.2026 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.05.2026 gemäß § 4 (1) BauGB bis zum 18.06.2026 beteiligt.

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

Die Veröffentlichung der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach Bekanntmachung am __.__.____ vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.

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

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

2 Hintergrund der Planung

2.1 Änderungsanlass

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

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

2.2 Änderungserfordernis

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

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

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

2.3 Beschreibung des Änderungsbereichs

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

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

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

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



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

2.4 Ziele und Zwecke der Planung

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

Folgende Ziele liegen der Planung zugrunde:

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

Folgende Planungsinhalte dienen zur Umsetzung der Ziele:

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

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

2.5 Änderungsinhalte

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

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

Folgende Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan ändern sich:

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

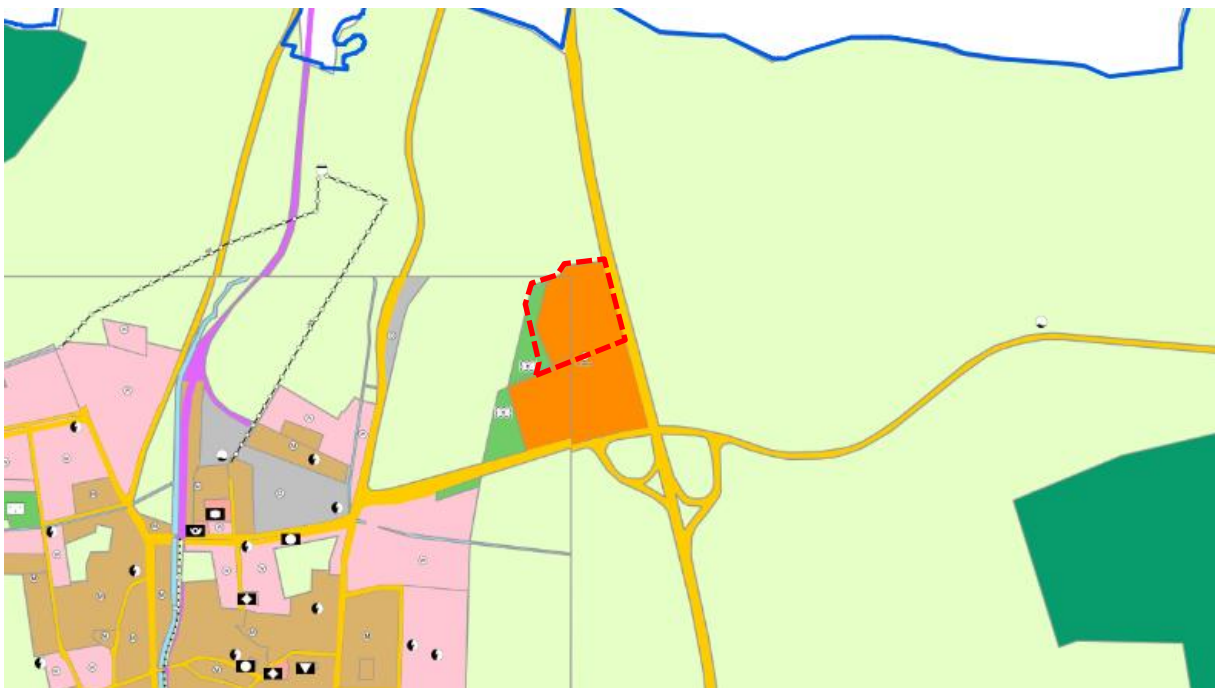


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Seesen mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, ohne Maßstab (Regionalverband Großraum Braunschweig)

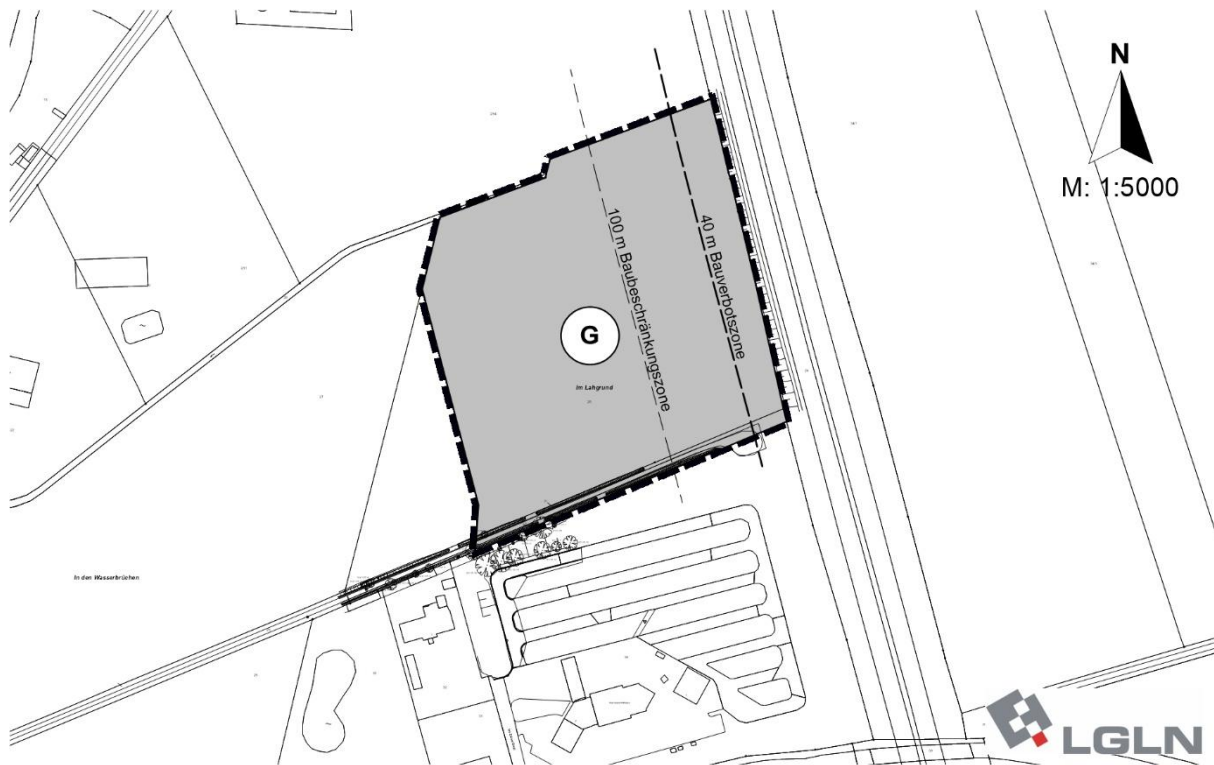


Abbildung 3 93. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Seesen (Quelle: LGLN)

3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

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

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

RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (2008)

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

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

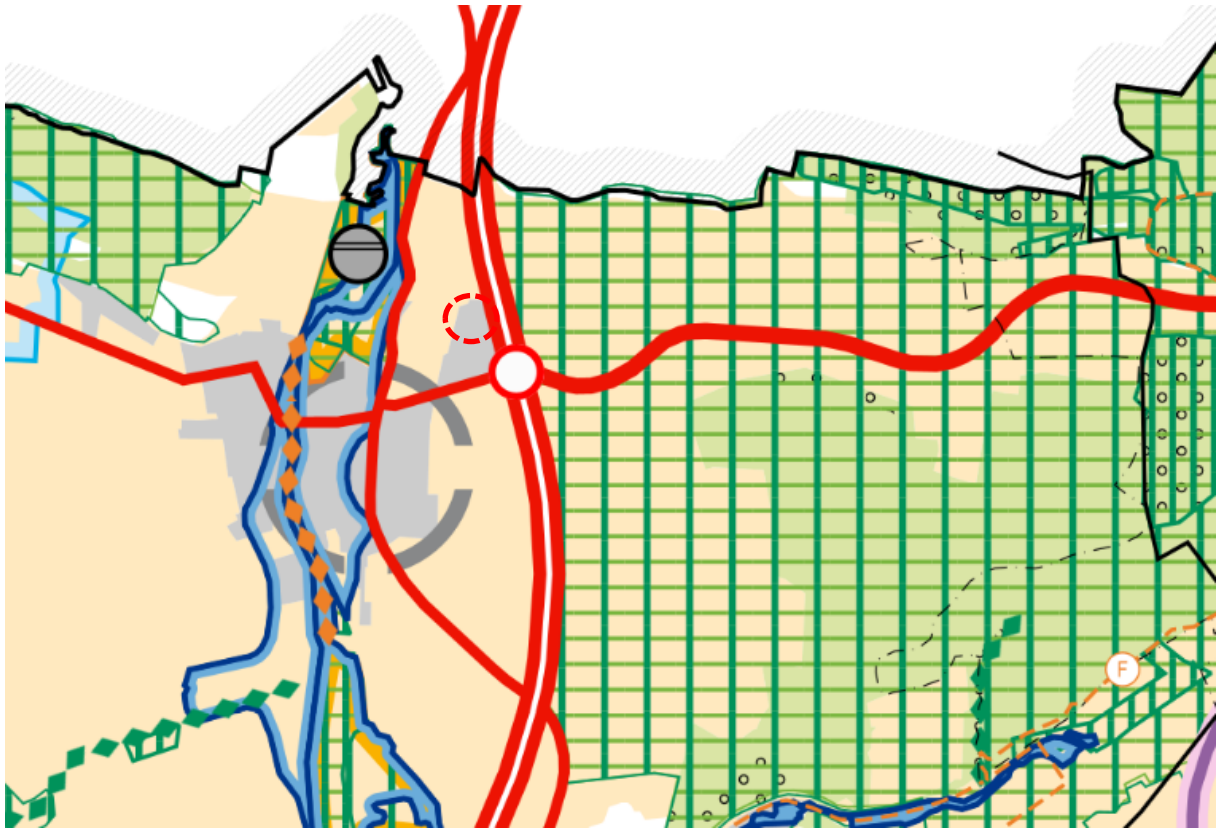


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem wirksamen RROP des Großraum Braunschweig mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, ohne Maßstab (Regionalverband Großraum Braunschweig)

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

Insgesamt werden keine Konflikte mit den Darstellungen des RROP erwartet.

1. Entwurf RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (2025)

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

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

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

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

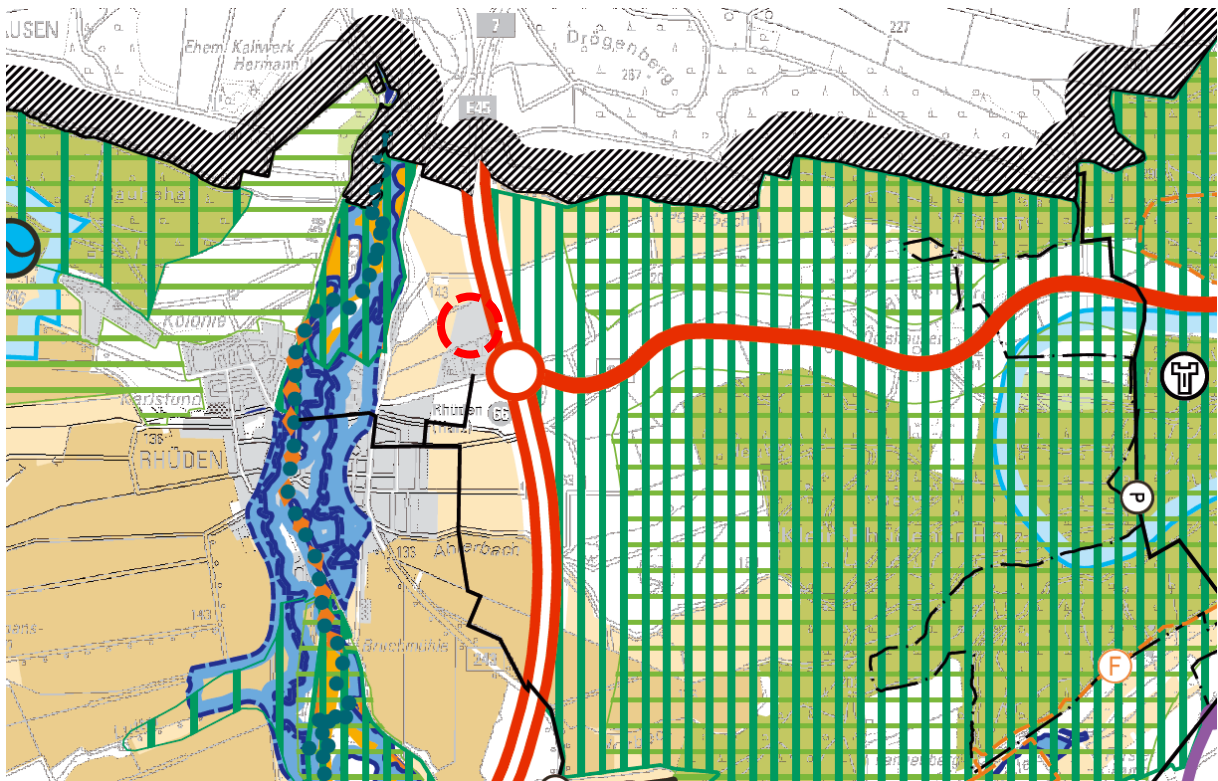


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem 1. RROP-Entwurf 2025 des Großraumes Braunschweig mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig)

3.2 Innenentwicklungspotenziale / Bodenschutz

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

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

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

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

3.3 Gutachten und Plangrundlagen

Folgendes Fachgutachten liegt der Änderung des Flächennutzungsplanes zu Grunde:

Umweltbericht

Da die 93. Änderung des Flächennutzungsplans im sogenannten Normalverfahren aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Dazu wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher der Begründung zum Entwurf der Änderung als eigenständiges Dokument beigelegt wird. Eine Zusammenfassung des Umweltberichts ist dem Kapitel 6 in der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

Artenschutzgutachten

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Änderungsbereich ist ein Fachgutachter beauftragt worden. Die Untersuchungen wurden 2026 durchgeführt. Ergebnisse liegen seit Juli 2026 vor. Diese sind im Umweltbericht dokumentiert. Das Gutachten des Büros CORAX ist als Anhang beigelegt.

Schallgutachten

Um die auf das Plangebiet einwirkenden sowie ausgehenden Geräuschimmissionen beurteilen zu können, wurde im Planverfahren eine schalltechnische Untersuchung durch die Peutz Consult GmbH durchgeführt. Die Ergebnisse der Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen des Vorhabens gemäß der TA Lärm und Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 waren vorwiegend im Entwurf des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und bilden die Grundlage für die getroffenen Immissionsschutzfestsetzungen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden die Ergebnisse im Kapitel 5.5 der vorliegenden Begründung bewertet.

Weitere Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan RHÜ 29 „Im Lahgrund“, Stadtteil Rhüden

Im Rahmen der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RHÜ 29 „Im Lahgrund“, Stadtteil Rhüden, wurden zudem folgende Fachgutachten und Untersuchungen durchgeführt, erstellt und dokumentiert:



- LIST GmbH, Juli 2026: **Bemessung Rückhalteraum für Neubau Logistikzentrum** mit Büro- und Sozialflächen
- Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, April 2026: **Verkehrsuntersuchung** Gewerbegebiet am Autohof in Rhüden, Stadt Seesen

Die entsprechenden Ergebnisse sind in die Erstellung des Bebauungsplanes eingeflossen und wurden entsprechend berücksichtigt. Auswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind nicht gegeben.

3.4 Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn

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

4 Prüfung von Planungsalternativen

4.1 Räumliche Alternativen

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

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

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

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



4.2 Inhaltliche Alternativen

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

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

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

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

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

4.3 Nullvariante

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

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

5 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

5.1 Lage und Siedlungsentwicklung

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

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

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

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

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

5.2 Landschaftsbild

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb des Siedlungsbereichs des Stadtteils Rhüden direkt angrenzend an die Autobahn A7. Im Süden des Gebiets grenzt die Fläche an den Autohof Rhüden und im Westen sowie Norden an landwirtschaftliche Flächen.

Das Landschaftsbild ist bereits durch den angrenzenden Autohof und die Autobahn vorbelastet und weist keine besondere Erholungsfunktion auf. Weitere Auswirkungen sind durch die geplante Errichtung einer Logistikhalle auf der derzeit unbebauten Fläche zu erwarten.



Damit die Halle sich besser in die Umgebung einfügt, wird die farbliche Gestaltung an das Umfeld angepasst. Es sind vertikale Farbverläufe im Farbspektrum Grün und Grau vorgesehen. Die vorgesehenen Pflanz- und Grünflächen, insbesondere randliche Begrünungen, tragen zur Einbindung der baulichen Anlagen in das Umfeld bei und mindern visuelle Beeinträchtigungen.

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

5.3 Verkehr und Mobilität

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

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

Aufgrund der leistungsfähigen bestehenden Verkehrsinfrastruktur kommt die vorliegende Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu dem Ergebnis, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen verträglich abgewickelt werden kann. Weitere bauliche Maßnahmen sind nicht erforderlich (siehe Verkehrsuntersuchung in Anlage 6 zum Bebauungsplan).

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

5.4 Ver- und Entsorgung des Gebietes

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

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

Für den Grundschutz hinsichtlich der Löschwasserversorgung wird eine Löschwassermenge von 192 m³/h über 2 Stunden angesetzt.¹ Aus dem Trinkwassernetz können nach Auskunft der Harz Energie GmbH 48 m³/h gedeckt werden. Die darüberhinausgehenden Bedarfe sollen über eine zusätzliche vom Trinkwasser unabhängige Löschwasserversorgung bereitgestellt werden.² Die ausreichende Löschwasserversorgung ist im weiteren Verfahren nachzuweisen und gegebenenfalls durch ergänzende Maßnahmen sicherzustellen. Ein Sprinklertank ist im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits berücksichtigt.

Aufgrund der zu erwartenden Versiegelungen sind Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich. Aus der vorangegangenen Planung wird deutlich, dass mindestens die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens notwendig ist. Westlich des Änderungsbereichs beginnt in ca. 500 m die Bebauung des Stadtteils Rhüden. Da der Änderungsbereich topografisch von Osten nach Westen abfällt, würde das Niederschlagswasser in Richtung des Siedlungsgebietes des Stadtteils Rhüden abfließen, daher ist eine ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhaltung vorzusehen. Durch die talartige Lage besteht in Rhüden ein Hochwasserrisiko bei Starkregen. Das Regenrückhaltebecken wird auf Ebene der Bauleitplanung als knapp 1.000 m² große Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt.

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

5.5 Immissionsschutz

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

Von landwirtschaftlichen Flächen können sporadisch – insbesondere in den Sommermonaten – sowohl Geräusch- als auch Staubemissionen ausgehen. Diese sind im ländlichen Raum üblich und überschreiten nicht gesundheitsgefährdende Grenzwerte und sind als ortsübliche Immissionen hinzunehmen.

Auch vom benachbarten Schweinemastbetrieb können Geruchsimmissionen auf den Änderungsbereich einwirken.

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

¹ vgl. Stellungnahme des Landkreises Goslar vom 17.06.2026 zum Bebauungsplan: Vorbeugender Brandschutz

² vgl. Stellungnahme der Harz Energie GmbH vom 09.06.2026



Daher wurde im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung für das geplante Logistikzentrum durchgeführt. Dabei wurde neben dem vom geplanten Vorhaben ausgehenden Gewerbelärm auch der auf das Gebäude einwirkende Verkehrslärm untersucht. Die höchsten Belastungen entstehen dabei durch die nahegelegene Autobahn A7. An den Ostfassaden des Gebäudes werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm teilweise überschritten. Daher sind für schutzbedürftige Räume passive Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, insbesondere ausreichend schalldämmende Außenbauteile und Fenster, vorzusehen. Die ermittelten und im Bebauungsplan festgesetzten Außenlärmpegel dienen als Grundlage für die weitere Ausführungsplanung des baulichen Schallschutzes.

Die Untersuchung zeigt hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen, dass die durch den Betrieb des Logistikzentrums verursachten Gewerbelärmimmissionen bei Einhaltung der vorgesehenen Betriebsabläufe und technischen Anforderungen die zulässigen Grenzwerte an allen untersuchten Nachbarstandorten einhalten.

Berücksichtigt wurden dabei sämtliche relevanten Geräuschquellen wie Lkw-Verkehr, Rangier- und Verladevorgänge, Pkw- und Van-Verkehre, Hallenbetrieb sowie technische Anlagen. Auch bestehende Lärmvorbelastungen durch umliegende gewerbliche Nutzungen wurden in die Bewertung einbezogen. Die Berechnungen erfolgten auf Grundlage eines digitalen Simulationsmodells und stellen ein konservatives Worst-Case-Szenario dar.

An allen maßgeblichen Immissionsorten werden die zulässigen Richtwerte der TA Lärm tagsüber und nachts eingehalten oder deutlich unterschritten. Auch die zulässigen Spitzenpegel für kurzzeitige Geräuschereignisse werden eingehalten.

Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass im Rahmen einer Voruntersuchung zur schalltechnischen Untersuchung die Notwendigkeit einer Verlängerung des im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans RHÜ 20 „Autohof Rhüden“ bestehenden Erdwalls mit der Kennzeichnung B als Schallschutzanlage um 25 m ermittelt wurde. Diese Maßnahme wird im parallel aufzustellenden Bebauungsplan entsprechend festgesetzt und wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung als Mindestvoraussetzung in die Simulation einbezogen. Darüber hinaus müssen die schalltechnischen Anforderungen an die Hallenfassaden sowie an die technischen Anlagen eingehalten werden.

Auswirkungen des zusätzlichen Betriebsverkehrs auf öffentlichen Straßen erfordern keine gesonderten Maßnahmen, da sich die zusätzlichen Fahrten mit dem bereits vorhandenen Verkehrsaufkommen vermischen.

Insgesamt kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass das geplante Logistikzentrum aus schalltechnischer Sicht mit den Belangen des Immissionsschutzes vereinbar ist, sofern die genannten Mindestmaßnahmen eingehalten und die Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Die auf den Änderungsbereich einwirkenden Immissionen liegen im zulässigen Rahmen und sind mit der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet sowie der Errichtung des Logistikzentrums verträglich bzw. werden planerisch auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung genannten Mindestmaßnahmen und die Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan sind zu berücksichtigen.

5.6 Landwirtschaft

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

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

Durch die Realisierung des Vorhabens entfällt die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Änderungsbereichs. Die Überplanung des bestehenden Wirtschaftswegs wird durch eine verkürzte Neuplanung mit Wendeanlage kompensiert. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt somit gesichert. Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Landwirtschaft als gering einzustufen; erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung oder die betrieblichen Strukturen sind nicht zu erwarten.

6 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange – Zusammenfassung Umweltbericht

Die Belange von Natur und Landschaft sowie die Auswirkung der Planung auf die naturräumlichen Potentiale wurden im Zuge der Aufstellung des Umweltberichtes geprüft und bewertet. Mit der Erstellung des Vorentwurfes wurde zunächst eine Ersteinschätzung (Vorstudie zum Umweltbericht) von der Kommune 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 darauf aufbauende 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.

6.1 Zusammenfassung Umweltbericht

Zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange werden hinsichtlich der Bestandssituation die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes herangezogen.

Alle Umweltauswirkungen sind durch den gültigen Flächennutzungsplan überwiegend bereits vorbereitet. Zusätzliche Auswirkungen sind durch die Planänderung auf Flächennutzungsplanebene nur im Bereich der überplanten Grünflächen zu erwarten.

Durch die Umwidmung der Grünflächen in eine gewerbliche Baufläche sind zumindest auf Flächennutzungsplanebene erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten.

Ausnahme ist die artenschutzrechtliche Beurteilung. Diese bezieht sich ausschließlich auf die tatsächliche Lebensraumstruktur vor Ort und berücksichtigt nicht die per Festsetzung des Urbauungsplanes prognostizierten Biotopstrukturen, da diese nicht für eine artenschutzrechtlich Betrachtung herangezogen werden können.

Für insgesamt 3 Brutreviere der Feldlerche werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die Kompensation erfolgt für insgesamt 3 Brutreviere der Feldlerche innerhalb des Flurstücks 1, Flur 11, Gemarkung Groß Rhüden, auf einer Gesamtflächengröße von 1,0 ha.

7 Hinweis – Denkmalschutz

Hinweis der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar

„Für alle geplanten baulichen Maßnahmen, die mit Erdeingriffen verbunden sind (z.B. Abschieben des Oberbodens, Fundamentierungsarbeiten, Leitungsverlegungen), ist im Vorfeld eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 10 Abs. 1 NDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar zu beantragen.

Je nach Dimension der Erdeingriffe ist mit einer denkmalrechtlichen Auflage zu rechnen, die eine qualifizierte, archäologische Baubegleitung (Baubeobachtung oder baubegleitende Untersuchung) auf Kosten des Veranlassers vorschreibt gemäß § 6 Abs. 3 NDSchG.

Es wird vorsorglich auf die gesetzliche Meldepflicht gemäß § 14 NDSchG hingewiesen: Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.“³

³ Stellungnahme des Landkreises Goslar vom 18.08.2026 zur Flächennutzungsplanänderung; Denkmalschutz

8 Darstellungen, städtebauliche Werte und Kosten

8.1 Darstellungen

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

- Gewerbliche Baufläche

8.2 Städtebauliche Werte und Kosten

Tabelle 1 Flächenbilanz

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

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

Seesen, den __. __. ____

Stadt Seesen

Der Bürgermeister (Siegel)

(Homann)