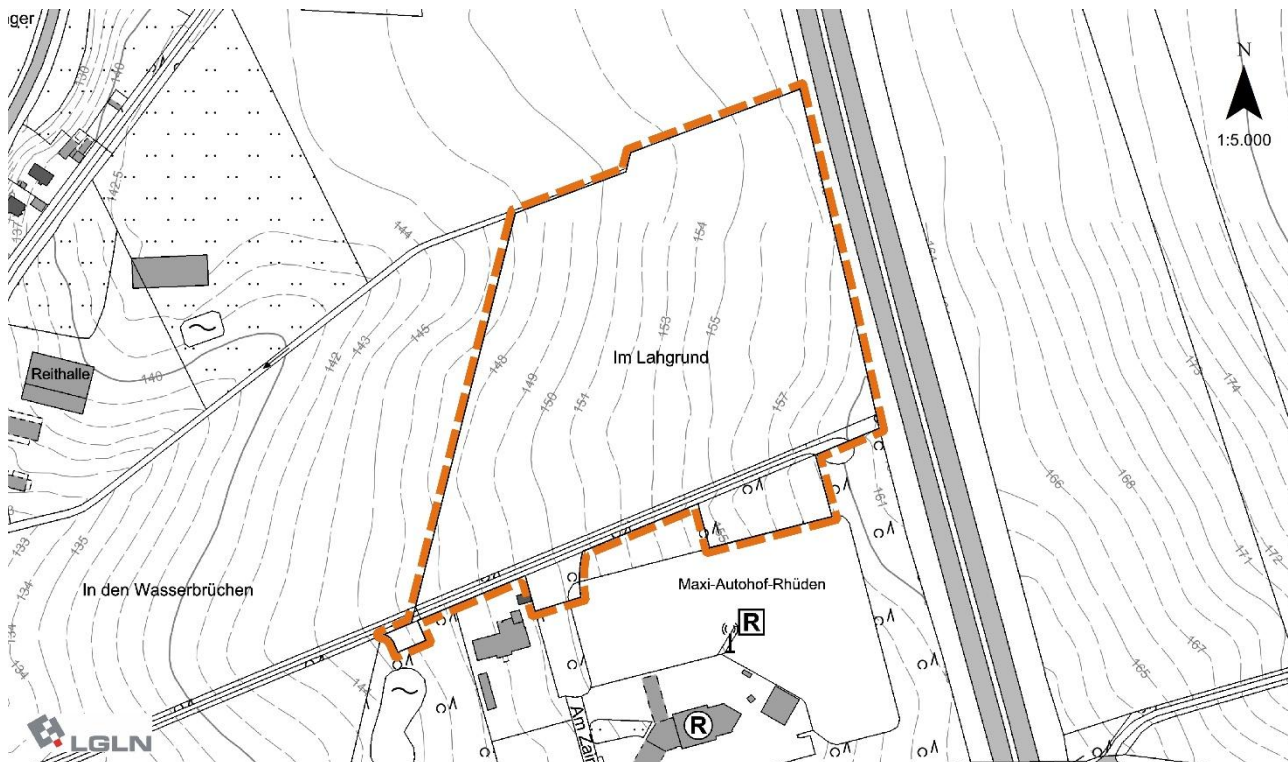


Stadt Seesen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan RHÜ 29 „Im Lahgrund“, Stadtteil Rhüden



Begründung

Entwurf

Stand: 13.08.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

639 BP Begründung 2-b

IMPRESSUM:

Projekt:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan RHÜ 29
„Im Lahgrund“, Stadtteil Rhüden

Projektnummer:

639 BP Begründung 2-b

Kommune:

Stadt Seesen
Marktstraße 1
38723 Seesen

Auftragnehmer:



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter:

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

INHALTSVERZEICHNIS

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



6.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
6.7.1	Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke am westlichen und nördlichen Rand des Gewerbegebietes (P1)	20
6.7.2	Bepflanzung des Lärmschutzwalls (P2)	21
6.7.3	Gärtnerische Gestaltung von nicht genutzten Freiflächen und Restflächen innerhalb des Gewerbegebiets (P3)	22
6.7.4	Erhalt der Gehölzbestände (E)	22
6.7.5	Entwicklung einer lockeren Gehölzstruktur mit Einzelbäumen, Strauchgruppen und kräuterreichem Extensivgrünland und Blühstreifen, alternativ Streuobstwiese (M1)	23
6.7.6	Gestaltung des Regenrückhaltebereiches (M2)	24
6.7.7	Entwicklung einer Grünlandstruktur mit Einzelgehölzen (M3)	24
6.7.8	Externe Ausgleichsmaßnahme Feldlerche (M4)	25
6.8	Sonstige Festsetzungen	26
6.8.1	Immissionsschutz im Plangebiet	26
6.8.1.1	Verlängerung Lärmschutzwall	26
6.8.1.2	Passiver Immissionsschutz	27
6.8.2	Geltungsbereich	28
7	Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	28
7.1	Lage und Siedlungsentwicklung	28
7.2	Landschaftsbild	29
7.3	Verkehr und Mobilität	29
7.4	Ver- und Entsorgung des Gebietes	29
7.5	Immissionsschutz	30
7.6	Landwirtschaft	32
8	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange	33
8.1	Zusammenfassung Umweltbericht	33
8.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	33
8.3	Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung	34
9	Hinweise	35
9.1	Aufhebung des vorhabenbezogenen BP RHÜ 21 „Erweiterung Autohof Rhüden“	35
9.2	Artenschutz	35
9.3	Denkmalschutz	36
9.4	Baugrund	37
9.5	Kampfmittel	37

10 Städtebauliche Werte und Kosten 38

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Luftbild Autohof Rhüden und Lage des Plangebiets (Quelle: ESRI, Maxar, Earthstar Geographics und die GIS-Benutzergemeinschaft)	4
Abbildung 2	Vorabzug Vorhaben- und Erschließungsplanung, ohne Maßstab (Quelle: LIST Ingenieure; Stand: April 2026)	6
Abbildung 3	Ausschnitt aus dem wirksamen RROP des Großraum Braunschweig mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig)	7
Abbildung 4	Ausschnitt aus dem 1. RROP-Entwurf 2025 des Großraumes Braunschweig mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig)	8
Abbildung 5	Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Seesen mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Regionalverband Großraum Braunschweig)	9
Abbildung 6	Geplante Darstellung der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Seesen	10
Abbildung 7	Darstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan RHÜ 21 „Erweiterung Autohof Rhüden“, Stadt Seesen, ohne Maßstab	11
Abbildung 8	Auszug vorhabenbezogener Bebauungsplan RHÜ 20 „Autohof Rhüden“, Stadt Seesen, ohne Maßstab	12
Abbildung 9	Lage der externen Ausgleichsmaßnahme Feldlerche, genordnet, ohne Maßstab	26

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Flächenbilanz	38
-----------	---------------	----



ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1 Planungsgruppe Puche GmbH, August 2026: Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

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

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

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

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan RHÜ 29 „Im Lahgrund“ sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 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) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

1.3 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am 12.03.2025 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan RHÜ 29 „Im Lahgrund“, Stadtteil Rhüden, gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am _____.____.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

Die Behörden und sonstige 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RHÜ 29 „Im Lahgrund“, Stadtteil Rhüden, einschließlich der Entwurfsbegründung nebst Umweltbericht sowie Vorhaben- und Erschließungsplan zugestimmt und deren Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RHÜ 29 „Im Lahgrund“, Stadtteil Rhüden, sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde gemäß § 3 (2) BauGB nach Bekanntmachung am _____.____.____ vom _____.____.____ bis einschließlich _____.____.____ durchgeführt.

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

Der Rat der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am _____.____.____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan RHÜ 29 „Im Lahgrund“, Stadtteil Rhüden, nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen mitsamt Vorhaben- und Erschließungsplan und nach Abschluss des Durchführungsvertrages als Satzung und die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass

Die List Bau Nordhorn GmbH & Co. KG beabsichtigt im Auftrag der E-Gruppe Herne an der A7-Anschlussstelle Rhüden nördlich des bestehenden Autohofs ein Logistikzentrum zu errichten. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans RHÜ 21 „Erweiterung Autohof Rhüden“. Der derzeitige Bebauungsplan setzt ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Autohof“ und umgebende private Grünflächen mit Pflanzmaßnahmen, Regenrückhaltebecken und Lärmschutzwällen fest. Entsprechend stellt der Flächennutzungsplan ebenfalls ein Sondergebiet Autohof dar.

2.2 Planungserfordernis

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

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

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

2.3 Beschreibung des Plangebietes

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

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

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst vollständig die Flurstücke 25 und 31 sowie Teilstücke der Flurstücke 28, 30 und 34, der Flur 17 in der Gemarkung Klein Rhüden. Die Gesamtfläche beträgt ca. 6,50 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:000 zu entnehmen.

Das Gelände fällt von Osten nach Westen hin ab. Der höchste Punkt liegt im Südosten des Gebietes mit ca. 161 m ü. NHN und der niedrigste im Westen mit ca. 146 m ü. NHN.

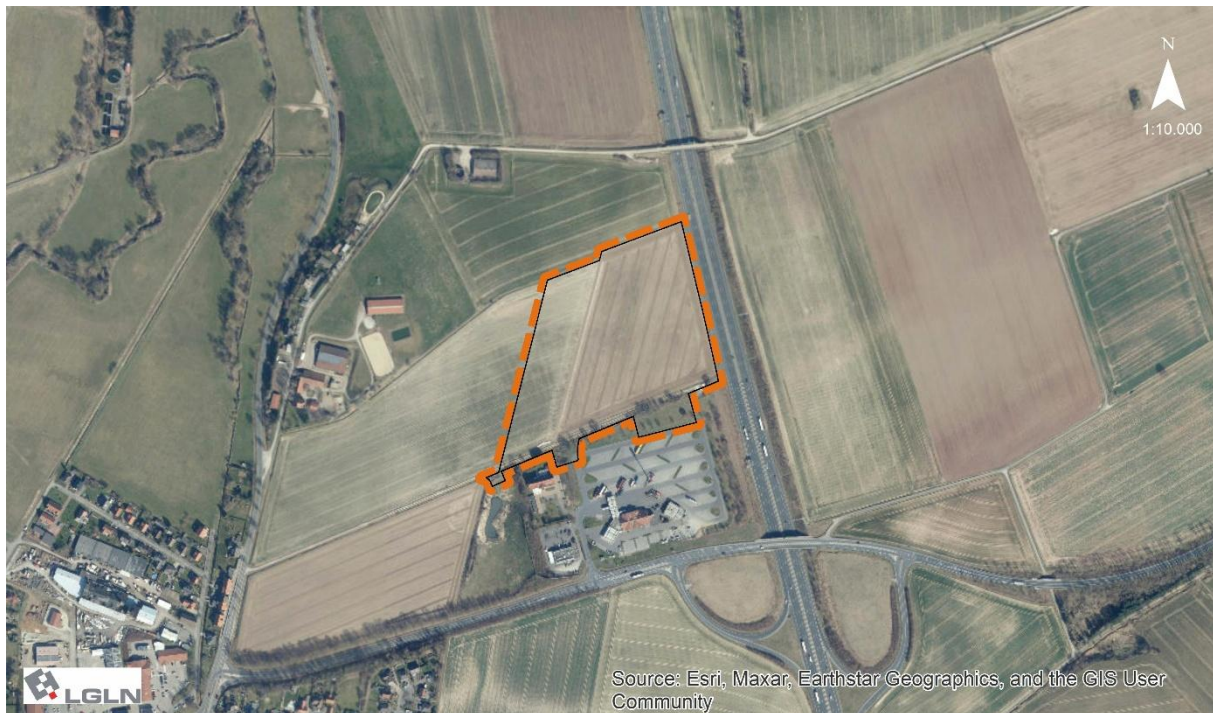


Abbildung 1 Luftbild Autohof Rhüden und Lage des Plangebiets
(Quelle: ESRI, Maxar, Earthstar Geographics und die GIS-Benutzergemeinschaft)

2.4 Ziele und Zwecke der Planung

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

Folgende Ziele liegen der Planung zugrunde:

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

Folgende Planungsinhalte dienen zur Umsetzung der Ziele:

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

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

3 Vorhabenbeschreibung

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

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

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

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

Der bisher zur Erschließung des Plangebiets genutzte Wirtschaftsweg im Süden ist künftig nicht mehr erforderlich und kann überplant werden. Die bisherige Wendemöglichkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge im Südosten entfällt bzw. wird in den Südwesten des



Plangebietes verlegt. Des Weiteren soll im westlichen Bereich ein Regenrückhaltebecken entstehen. Der bestehende Lärmschutzwall zwischen Autohof und Hotel wird um 25 m nach Norden erweitert.

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

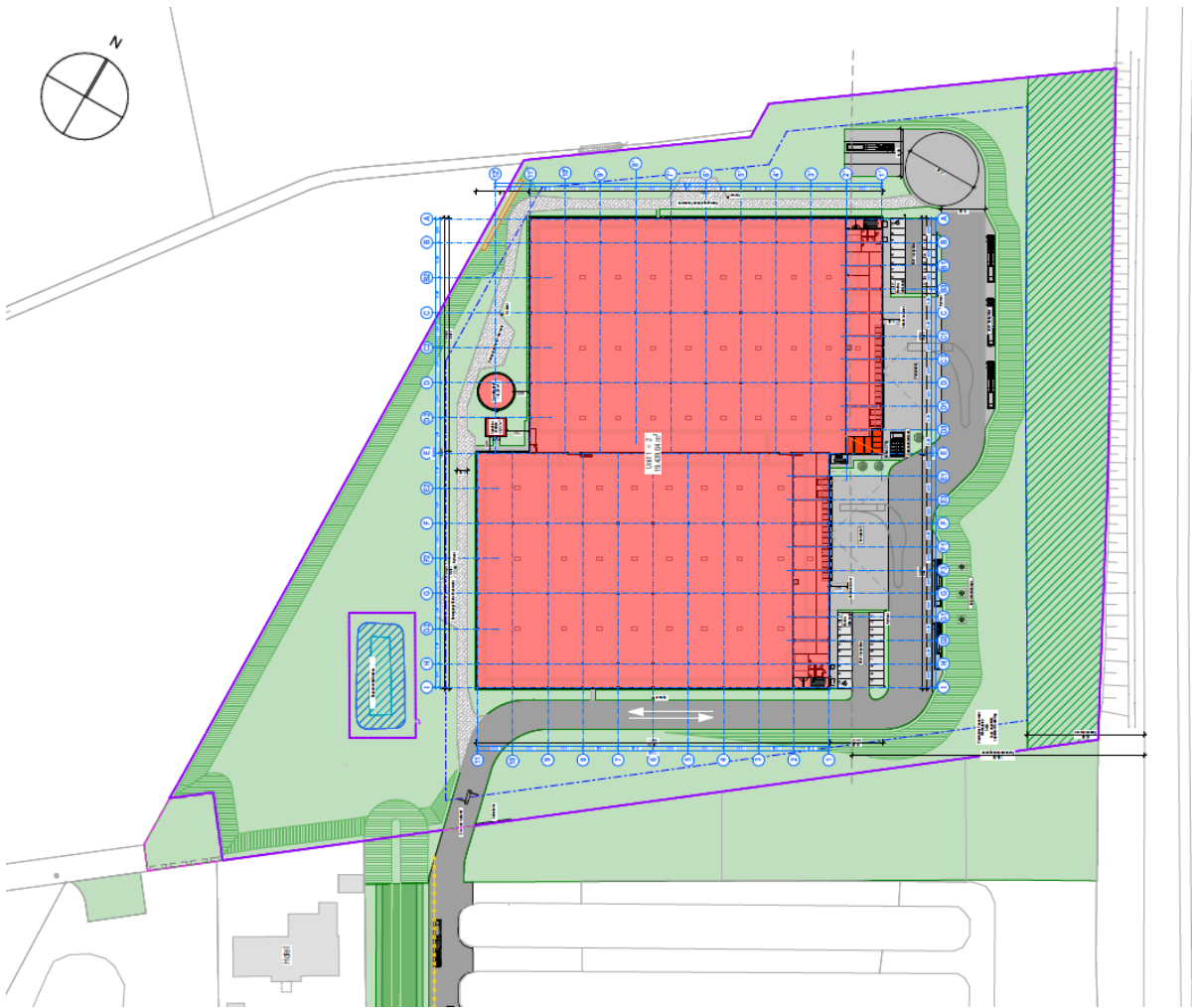


Abbildung 2 Auszug Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab
(Quelle: LIST Ingenieure; Stand: August 2026)

4 Planerische und rechtliche Ausgangslage

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Flächennutzungspläne sowie Bebauungspläne unterliegen somit einer übergeordneten Anpassungspflicht. Die planerischen Entscheidungen der Stadt müssen demnach mit den Zielen

und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung gebracht werden. Sie dürfen ihnen nicht widersprechen. Vielmehr stellen die Ziele eine verbindliche Vorgabe für die Bauleitplanung dar.

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 3).

Das Plangebiet selbst ist als Siedlungsbereich bzw. als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Ansonsten ist das Plangebiet 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

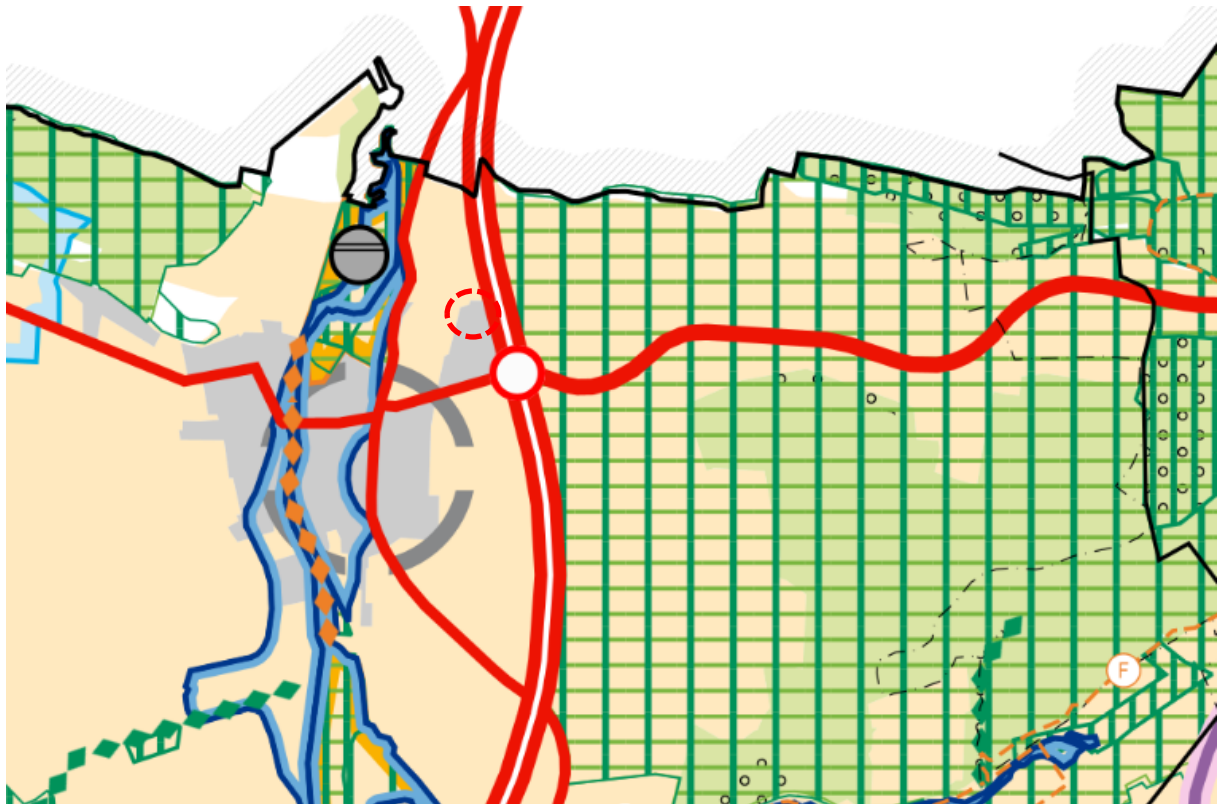


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem wirksamen RROP des Großraum Braunschweig mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig)

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 2008 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 4).

Für das Plangebiet selbst ergeben sich im Rahmen des 1. RROP-Entwurfes 2025 keine Veränderungen. Es ist in der zeichnerischen Darstellung nachrichtlich als vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Die Fläche ist umgeben von einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials und im östlichen Bereich grenzt das Vorranggebiet Autobahn an. Östlich angrenzend an die Autobahn liegt ein Vorranggebiet Natur und Landschaft. Durch die Autobahn entsteht eine räumliche Barriere zwischen dem geplanten Logistikzentrum und dem Vorranggebiet.

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

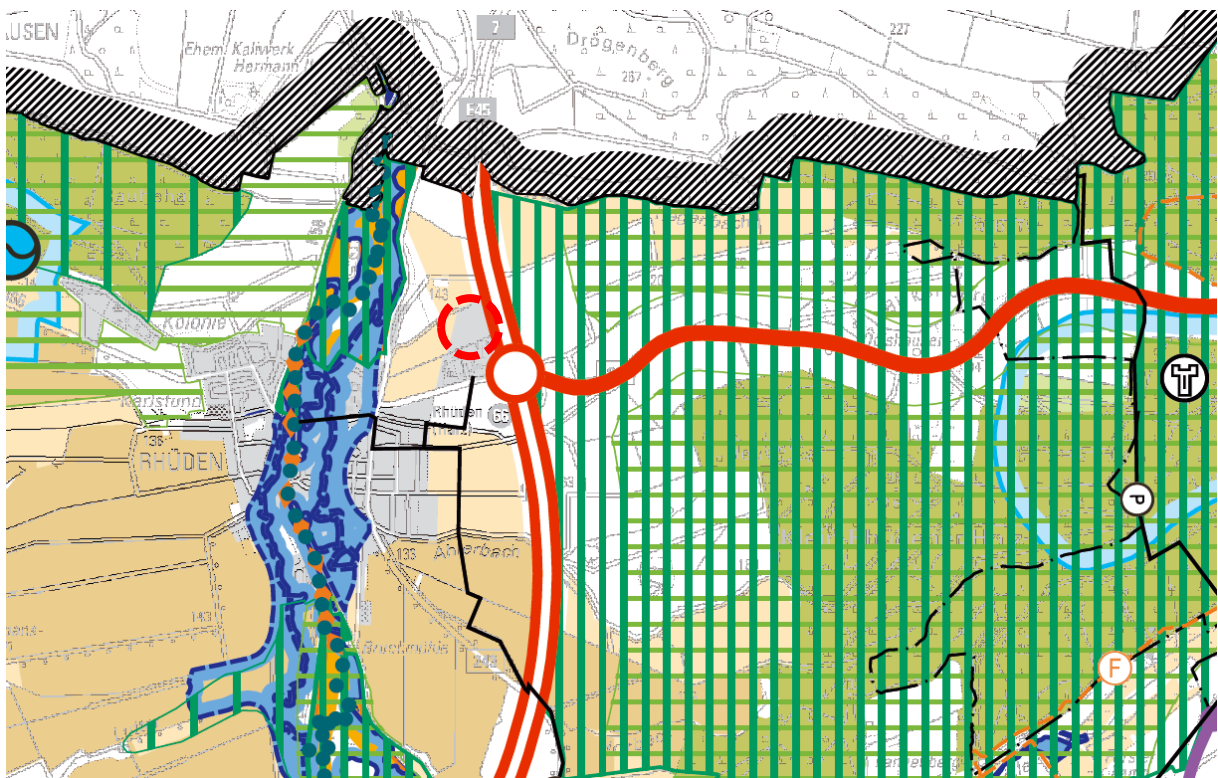


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem 1. RROP-Entwurf 2025 des Großraumes Braunschweig mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Stadt Seesen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt in der Fassung der Neubekanntmachung von 2017 stellt die städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsabsichten der Stadt dar. Bebauungspläne müssen aus den Inhalten und Darstellungen der übergeordneten Flächennutzungspläne entwickelt werden.

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

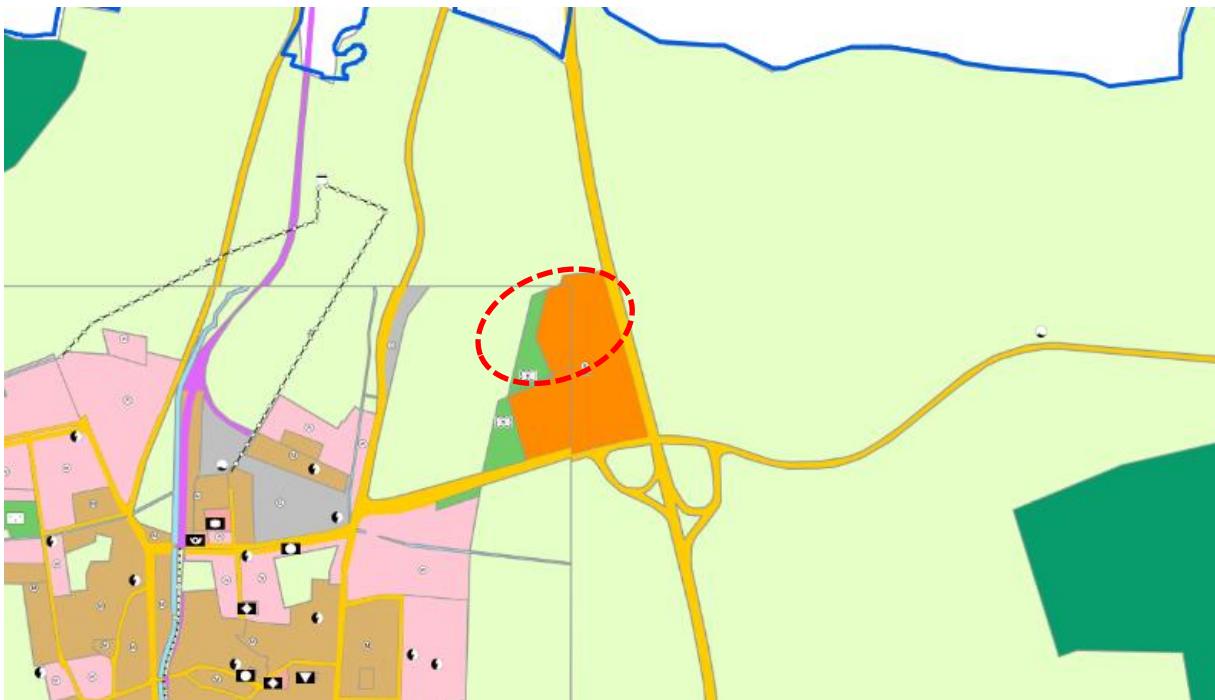


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Seesen mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Regionalverband Großraum Braunschweig)

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



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

4.3 Benachbarte und überplante Bebauungspläne

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

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

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



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

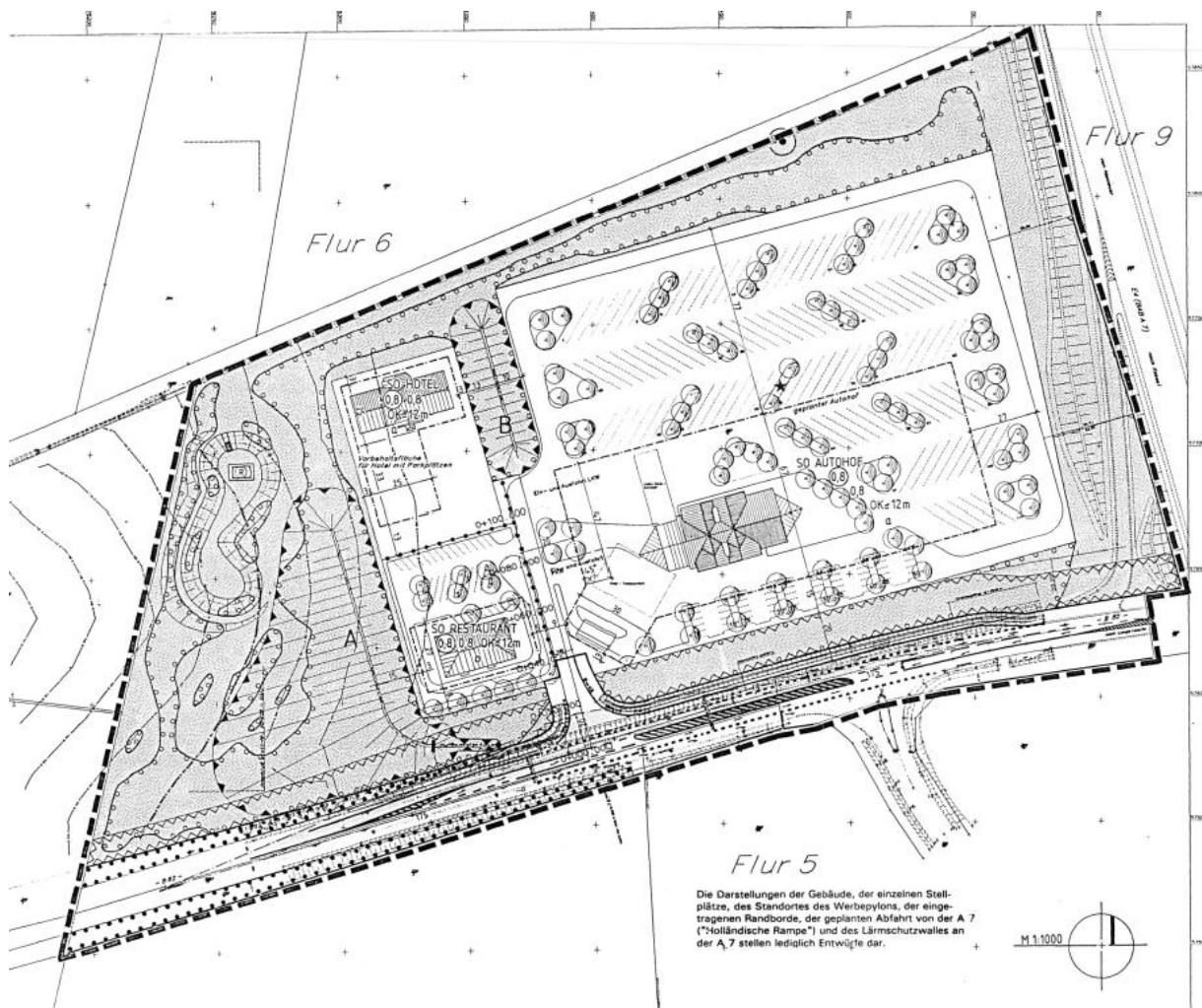


Abbildung 8 Auszug vorhabenbezogener Bebauungsplan RHÜ 20 „Autohof Rhüden“, Stadt Seesen, ohne Maßstab

4.4 Innenentwicklungspotentiale / Nachverdichtung

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

Das Plangebiet liegt im Bereich eines rechtskräftig vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der zum Ziel die Erweiterung des Autohofs hatte. Nach der Aufstellung blieb der erwartete Bedarf nach einer Erweiterung aus, sodass das Gebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt wurde. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Regionalverbandes Großraum Braunschweig ist die Fläche als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt, im gültigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet. Dementsprechend soll das Logistikzentrum auf einer

bereits als Siedlungsgebiet ausgewiesenen bzw. planungsrechtlich gesicherten Fläche realisiert werden.

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

4.5 Gutachten

Folgende Fachgutachten liegen der Planung zu Grunde:

Umweltbericht

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Dazu wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans als eigenständiges Dokument beigelegt ist. Eine Zusammenfassung des Umweltberichts ist dem Kapitel 8 der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

Artenschutzgutachten

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet 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.

Verkehrsuntersuchung

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

Schallgutachten

Um die auf das Plangebiet einwirkenden sowie ausgehenden Geräuschimmissionen beurteilen zu können, 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 wurden im Entwurf berücksichtigt und bilden die Grundlage für die getroffenen Immissionsschutzfestsetzungen.

Bemessung Regenrückhalteraum

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehende Entwässerungssituation und zur Berechnung der Größe des Regenrückhaltebeckens wurde durch die LIST GmbH der Regenrückhalteraum nach DWA-A117 und nach DIN 1986-100 mit Gleichung 22 bemessen. Für das berechnete Rückhaltevolumen wurde ein entsprechendes Regenrückhaltebecken im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen und im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Weitere Detailberechnungen zur Ver- und Entsorgung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt.

4.6 Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn

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

5 Prüfung von Planungsalternativen

5.1 Räumliche Alternativen

Die für das Vorhaben ausgewählte Fläche liegt in einem bereits planungsrechtlich gesicherten Bereich angrenzend an den Autohof Rhüden. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Allerdings gibt es einen rechtsgültigen Bebauungsplan zur Erweiterung des Autohofs.

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

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

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

5.2 Inhaltliche Alternativen

Innerhalb des Geltungsbereichs soll ein Logistikzentrum realisiert werden. Mögliche inhaltliche Alternativen wären die Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans, also die Erweiterung des bestehenden Autohofes, die weitergehende Nutzung als landwirtschaftliche Fläche oder eine gänzlich andere Nutzung. Auch eine mögliche inhaltliche Alternative ist die Ausweisung der Fläche als Industriegebiet und nicht als Gewerbegebiet.

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

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

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

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

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

5.3 Nullvariante

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

Daher ist es sinnvoll den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und die bereits planungsrechtliche gesicherte Fläche umzunutzen.

6 Festsetzungen

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

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

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

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

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

6.1.1 Zulässig sind:

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

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

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



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

6.1.2 Unzulässig sind:

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

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

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

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

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

6.2.1 Grundflächenzahl

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



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

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

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

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

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

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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



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

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

6.4 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt.

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

6.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen – Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Im Plangebiet ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen und entsprechend zeichnerisch festgesetzt. Die Bemessung der festgesetzten Fläche für das Regenrückhaltebecken umfasst 23x43 m und orientiert sich am Entwässerungs- sowie am Vorhaben- und Erschließungsplan. Auf der knapp 1.000 m² großen Flächen soll gemäß Regenrückhalteraum-Bemessung ein Rückhaltevolumen von 823 m³ bereitgestellt werden.

Für die Gestaltung des Regenrückhaltebereiches wurde eine entsprechende Begrünungsmaßnahme vorgesehen. Die textliche Festsetzung 4.6 (M2) und Kapitel 6.7.6 sind zu berücksichtigen.

6.6 Grünflächen

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

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

Weitere Grünflächen werden im Süden des Plangebiets festgesetzt. Diese dienen der Erhaltung von Gehölzstrukturen sowie der Verlängerung eines begrünten Lärmschutzwalls aus dem Nachbarbebauungsplan RHÜ 20 „Autohof Rhüden“. Auf den Flächen befinden sich Gehölze und Sträucher, die erhalten bleiben sollen, sowie Teile einer Lärmschutzaufschüttung. Die südöstlich gelegene Grünfläche war für eine zweite Anbindung der Autohoferweiterung an das bestehende Gelände vorgesehen, diese Erschließungsachse wird für die vorliegende Planung jedoch verworfen.

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

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

Maßnahme

Auf den mit P1 gekennzeichneten Flächen ist eine Strauch-Baum-Hecke mit angrenzendem Blühstreifen / kräuterreichen Heckensaumbereich zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubsträuchern als Sträucher, 2xv., o.B., 60 – 100 cm, in zweireihiger versetzter Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m
- Anstelle jedes 15. Strauches ersatzweise Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv., m.B., 100 – 125 cm
- Einsaat der Restflächen mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 30 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz zur Entwicklung eines Blühstreifens / kräuterreichen Heckensaumbereiches
- Bei der Mahd der eingesäten Flächen ist anfallendes Schnittgut aufzunehmen und aus der Fläche zu entfernen
- Dauerhafte, dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

Die Unterbrechung der Pflanzfläche zur Anlage eines wassergebundenen Weges zur Unterhaltung der Flächen M1 und M2 ist auf einer Breite von insgesamt 10 m zulässig. Die unterirdische Querung der Strauch-Baumhecke durch Ver- und Entsorgungsleitungen sowie dem Schutz und der Erreichbarkeit der Leitungen dienende Vergrößerungen der Pflanzabstände sind zulässig.

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient der Eingrünung des Gewerbegebietes nach Westen und Norden hin. Aus diesem Grund soll eine Strauch-Baumhecke mit dynamischem Wuchsbild hinsichtlich Breiten- und Höhenwachstum entwickelt werden.



Um ein dynamisches Bild der Gehölzpflanzungen zu erreichen, werden auch Bäume 2. und 3. Ordnung als einzelne Überhälter verwendet. Durch gezielte Pflegemaßnahmen kann ein unerwünschtes Breiten- und Höhenwachstum gelenkt werden. Zur Wahrung eines typischen Feldheckencharakters sollte ein strenger Formschnitt allerdings vermieden werden und auf eine dynamische vertikale Struktur mit dem Verbleiben von Überhältern geachtet werden.

Eine extensive Pflege der Saumbereiche trägt dazu bei, die ökologische Funktion langfristig zu sichern und die Entwicklung artenreicher Vegetationsbestände zu fördern. Eine sporadische Mahd (maximal einmal pro Jahr) ist daher ausreichend. Je nach Vegetationsentwicklung und zur Unterbindung von invasiven Pflanzenarten können ergänzende Pflegedurchgänge erforderlich werden.

Gleichzeitig dienen die Flächen auch der ökologischen Aufwertung im Übergangsbereich zwischen Gewerbegebiet und offener Landschaft im Zusammenwirken mit der Maßnahmenfläche M 1.

Durch die Entwicklung einer lockeren Gehölzstruktur in Kombination mit einem kräuterreichen Saumbereich entsteht ein strukturreicher Lebensraum, der insbesondere für Insekten, Vögel und Kleinsäuger etc. von Bedeutung ist.

6.7.2 Bepflanzung des Lärmschutzwalls (P2)

Maßnahme

Der Lärmschutzwall ist zu begrünen durch:

- Anpflanzen von mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv., m.B., 100 – 125 cm, pro angefangene 100 qm Pflanzfläche
- Anpflanzen und Erhalten von mindestens 6 standortgerechten, heimische Laubsträuchern, 2 x v., o. B., 60 – 80 cm pro 100 qm Pflanzfläche
- Einsaat der Restflächen mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- Dauerhafte, dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

Die Verwendung von bei den Baumaßnahmen anfallenden Bodenmassen ist zulässig

Ziele und Begründung

Auf dieser Fläche finden außer Pflegemaßnahmen keine Nutzungen mehr statt. Das bedeutet, dass eine natürliche Bodenentwicklung stattfinden kann. Positiv auf den Bodenhaushalt wirkt es sich auch aus, wenn anfallende Bodenmassen zum Aufschütten des Pflanzwalles verwendet werden können.

Durch die Entwicklung einer lockeren Gehölzstruktur in Kombination mit einem kräuterreichen Saumbereich entsteht ein strukturreicher Lebensraum, der insbesondere für Insekten, Vögel und Kleinsäuger etc. von Bedeutung ist.

6.7.3 Gärtnerische Gestaltung von nicht genutzten Freiflächen und Restflächen innerhalb des Gewerbegebiets (P3)

Maßnahme

Die nicht genutzten Freiflächen und Restflächen innerhalb des Gewerbegebietes sind gärtnerisch zu gestalten durch:

- Anlegen von Staudenbeeten mit mehrjährigen, einheimischen bzw. traditionellen Stauden, niedrigwachsenden Sträuchern auf kleinen Restflächen
- Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaums 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm, 3xv, Drahtballierung, aus extra weitem Stand, StU 12-14 cm, pro 500 m² zusammenhängender Fläche
- Einsaat der Restflächen mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- Dauerhafte, dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

Ziele und Begründung

Die Maßnahme hat primär ästhetische Funktion.

Die Gestaltung kann je nach Flächengröße und räumlicher Lage variieren.

Bäume sollten auf Flächen mit ausreichend Raum gepflanzt werden und übernehmen klein-klimatische und siedlungsökologische Funktionen. Eine Raseneinsaat kann auch innerhalb von Gewerbegebieten bei entsprechender Pflege zu artenreichen Grünlandstandorten entwickelt werden. Bei extensiver Pflege reduziert sich der Pflegeaufwand.

Kleinere Flächen auch in Gebäudenähe sollten gärtnerisch mit Stauden, niedrigen Gehölzen etc. gestaltet werden.

6.7.4 Erhalt der Gehölzbestände (E)

Maßnahme

Innerhalb der Fläche zur Erhaltung mit der Kennzeichnung E sind Gehölzbestände inklusive ihrer unmittelbaren Saumbereiche dauerhaft dem Wuchscharakter entsprechend zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Ziele und Begründung

Die Strukturen weisen ein typisches Erscheinungsbild auf und bestehen in der Artzusammensetzung überwiegend aus standortheimischen Gehölzen. Sie stellen neben den Funktionen für Landschaftsbild und Kleinklima auch wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen dar und werden daher als erhaltenswert eingestuft.

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

Maßnahme

Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist eine lockere Gehölzstruktur aus Einzelbäumen / Einzelsträuchern und kräuterreichen Offenlandstrukturen zu entwickeln durch:

- Anpflanzung von mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum 2. oder 3. Ordnung pro 500 qm Maßnahmenfläche als Hochstamm, 3xv, Drahtballierung, aus extra weitem Stand, StU 12-14 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage
- Anpflanzung von mindestens 5 standortgerechten, heimischen Laubsträuchern pro 500 qm Maßnahmenfläche als Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm
- Dauerhafte, dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze
- Einsaat mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 50 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- Extensive Pflege mit dem Entwicklungsziel artenreicher Grünland- und Saumbereiche
- Bei der Mahd der eingesäten Flächen ist anfallendes Schnittgut aufzunehmen und aus der Fläche zu entfernen

Das Modellieren von flachen Pflanzwällen und Versickerung- / Verdunstungsmulden sowie die unterirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist zulässig.

Ziele und Begründung

Auf der Fläche soll ein vielfältiger Biotopkomplex mit Bäumen, Sträuchern und artenreichen Grünlandstandorten und Saumbereichen/Blühstreifen entwickelt werden.

Durch die Lage zur offenen Landschaft erfüllt die Fläche nicht nur siedlungsökologische Funktionen. Vielmehr werden auch Lebensräume für Hecken- und Saumbewohnende Arten zur Verfügung gestellt.

Die Pflege sollte extensiv erfolgen, um eine möglichst hohe biologische Vielfalt zu erreichen. Eine vollständige Verbuschung sollte vermieden werden, um auch großflächige Offenlandbereiche zu entwickeln.

Lockere Gehölzbestände im Wechsel zwischen Grünland sind wichtige Elemente, die insbesondere für die Fauna wichtige Verbindungsbereiche zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft darstellen.

Die mögliche Modellierung von flachen Pflanzwällen kann dabei die Strukturvielfalt und Habitatvielfalt erhöhen.

Aufgrund der flächigen Ausprägung besteht auch die Möglichkeit abflusslose Versickerungs- und Verdunstungsmulden zu gestalten.

6.7.6 Gestaltung des Regenrückhaltebereiches (M2)

Maßnahme

Innerhalb der Fläche M2 entsteht ein Regenrückhaltebecken. Die Flächen sind zu begrünen durch:

- Einsaat mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz,
- Bei der Mahd der eingesäten Flächen ist anfallendes Schnittgut aufzunehmen und aus der Fläche zu entfernen.

Ziele und Begründung

Die Wasserableitungs- und Rückhaltefunktion des Entwässerungssystems darf nicht beeinträchtigt werden. Belange des Arten- und Biotopschutzes sind demnach zweitrangig zu betrachten. Obwohl hier technische Bauwerke dominieren werden, ist eine permanente Beanspruchung der Fläche nicht gegeben. Das bedeutet, dass sich durch die Raseneinsaat ebenfalls Lebensräume für Tiere und Pflanzen ergeben können.

6.7.7 Entwicklung einer Grünlandstruktur mit Einzelgehölzen (M3)

Maßnahme

Auf der mit M3 gekennzeichneten Fläche ist eine Grünlandstruktur mit Einzelbäumen zu entwickeln durch:

- Anpflanzung von mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum 2. oder 3. Ordnung pro 500 qm Maßnahmenfläche als Hochstamm, 3xv, Drahtballierung, aus extra weitem Stand, StU 12-14 cm
- Dauerhafte, dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze
- Einsaat mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- Extensive Pflege mit dem Entwicklungsziel einer artenreichen Grünlandstruktur
- Bei der Mahd der eingesäten Flächen ist anfallendes Schnittgut aufzunehmen und aus der Fläche zu entfernen

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient zur Eingrünung des Plangebietes nach Osten hin.

Eine Transparenz zur Autobahn hin soll bestehen bleiben. Die Fläche hat daher in erster Linie ästhetische Funktion, bietet aber auch die Möglichkeit der Entwicklung vielfältiger Lebensräume. Die Pflege sollte daher extensiv erfolgen mit der Entwicklung zu artenreichem Grünland. Ein Scherrasenaspekt sollte vermieden werden.

Lockere Gehölzbestände im Wechsel zwischen Grünland sind wichtige Elemente, die insbesondere für die Fauna wichtige Verbindungsbereiche zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft darstellen.



6.7.8 Externe Ausgleichsmaßnahme Feldlerche (M4)

Maßnahme

Die Lebensraumstrukturen für 3 Brutreviere der Feldlerche sind innerhalb des Flurstücks 1, Flur 11, Gemarkung Groß Rhüden, auf einer Gesamtflächengröße von 1 ha als CEF-Maßnahme zu kompensieren durch:

- Anlegen von Blühstreifen mit einer Breite von jeweils mindestens 10 m unter Verwendung einer kräuterreichen Saatgutmischung z.B. „Göttinger Mischung“.
- Lückige Ansaat bis spätestens 30. April. Oberflächiges Aufbringen. Aufrieseln z.B. per Drillmaschine mit anschließendem Anwalzen.
- Die Maßnahmen sind mit zeitlichem Vorlauf zum Eingriff bzw. zum Beginn der Brutsaison anzulegen. Pflegeschnitte sind alternierend i.d.R. auf 30 % der Fläche zulässig und dürfen bei abweichendem Verhältnis 50 % jedes Blühstreifens oder jeder Blühfläche nicht überschreiten.
- Die Bewirtschaftung ist auf die Brutbiologie der Feldlerche auszurichten.
- Maximal zwei Mahddurchgänge. Schröpfschnitte (Schnitthöhe 20 cm) sind als Entwicklungspflege im ersten Jahr der Anlage ab dem 10. Juli zulässig.
- Zweite Mahd nicht vor der Zweitbrut vor dem 15.08.
- Das Mahdgut kann auf den Flächen verbleiben.
- Die Maßnahmenfläche kann alle vier Jahre umgebrochen und neu eingesät werden.
- Anlegen von mindestens 3 Meter breiten Schwarzbrachen (Rotationsbrachen) beidseitig der Blühstreifen.
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemittel.

Die CEF-Maßnahmenfläche für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) wird dem Bebauungsplan RHÜ 29 „Im Lahgrund“, Stadt Seesen zugeordnet.

Die Laufzeit der Maßnahme beträgt 25 Jahre.

Ziele und Begründung

Feldlerchen halten zu störenden Vertikalstrukturen (Wald, hohe Gehölze, Gebäude, Stromtrasse, Maste, Windenergieanlagen o. ä.) sowie zu Straßen und Wegen (abhängig von Ausführung und Nutzung) Abstände ein (NLWKN 2023). Dies sind rund 50 m zu Straßen und Hauptwirtschaftswegen sowie rund 100 m zu Vertikalstrukturen, wie Gebäude, Bäume, Masten o.ä. Flächen innerhalb dieser Pufferzonen gelten als ungeeignet.

Bei der Auswahl der Kompensationsflächen sind diese Meideabstände zu potenziell störenden Strukturen bereits berücksichtigt. Die Lage des für die Kompensationsmaßnahme ausgewählten Flurstückes ist der Abbildung 9 zu entnehmen.

Ziel der Maßnahme ist es, die durch den Eingriff zu erwartenden Beeinträchtigungen der Feldlerchenpopulation zu kompensieren und gleichzeitig dauerhaft geeignete Brut- und Lebensräume für diese Offenlandart im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet zu schaffen. Damit wird gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen

Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten bleibt und die lokale Population nicht in ihrem Bestand gefährdet wird.

Die Art benötigt offene, extensiv genutzte Flächen mit lückiger Vegetation, die sowohl Brut- als auch Nahrungsplätze bieten.

Die Blühstreifen erfüllen den Zweck des Bruthabitats, die Brachen den Zweck des Nahrungshabitats.

Die Maßnahme hat auch einen Optimierungseffekt für benachbarte Landwirtschaftsflächen.

Die Herstellung der Maßnahmenfläche, inklusive Ansaat, Entwicklungspflege, Folgepflege etc. erfolgt nach anerkannten und bewährten Methoden der ordnungsgemäßen Landwirtschaft und wird nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde vertraglich geregelt.



Abbildung 9 Lage der externen Ausgleichsmaßnahme Feldlerche, genordnet, ohne Maßstab

6.8 Sonstige Festsetzungen

6.8.1 Immissionsschutz im Plangebiet

6.8.1.1 Verlängerung Lärmschutzwall

Innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist der im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans RHÜ 20 „Autohof Rhüden“ bestehende Erdwall mit der Kennzeichnung B als Schallschutzanlage um 25 m zu verlängern. Der Erdwall muss auf der vollen Länge der Schirmkante eine Höhe von $H = 158 \text{ m ü. NHN}$, eine Neigung von 1,25 und eine Kronenbreite von 3 m erreichen.

Diese Festsetzung beruht auf den Ergebnissen und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung sowie entsprechender Voruntersuchungen (siehe Anlage 4), welche im Kapitel 7.5 beschrieben werden. Neben der Einhaltung verschiedener Nutzungsansätze und Mindestanforderungen an Außenbauteile und Haustechnik auf Bauantragsebene wurde auch eine Verlängerung des bestehenden Erd- bzw. Lärmschutzwalls als erforderlich angesehen. Die Maße der Wallverlängerung beruhen ebenfalls auf der im Gutachten berücksichtigten Schallsimulation.

6.8.1.2 Passiver Immissionsschutz

An der in der Planzeichnung gekennzeichneten Ostseite des Gebäudes sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie für Büroräume passive Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der aktuellen Version vorzusehen.

Für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile ist für die gekennzeichnete Fassade der Lärmpegelbereich V (LPB V) mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel $L_A = 75 \text{ dB(A)}$ zugrunde zu legen.

Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Grundlage der DIN 4109 zu führen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass aufgrund anderer Maßnahmen geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den betroffenen Fassadenabschnitten vorliegen und die Anforderungen der DIN 4109 weiterhin eingehalten werden.

Die vorzusehenden passiven Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ dienen dem Schutz von Aufenthalts- und Büroräumen vor erhöhten Schallimmissionen aus Verkehrslärm der östlich verlaufenden Autobahn A7 und sind an den in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln zu bemessen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, für den bereits konkrete Gebäudestandorte bestimmt und im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt worden sind, konnten die maßgeblichen Außenlärmpegel auf konkrete Fassadenabschnitte mit schutzwürdigen Aufenthalts- und Büroräumen auf der Ostseite bezogen werden. Der festgelegte Lärmpegelbereich V (LPB V) mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel $L_A = 75 \text{ dB(A)}$ entspricht dem höchsten berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018.

Gemäß der in Kapitel 7.5 beschriebenen schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage 4) stellen die „aufgeführten Ergebnisse zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln [...] keinen Schallschutznachweis dar, sondern können [...] als Eingangsdaten für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach DIN 4109 dienen.“ Ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm wird auf Genehmigungsebene erstellt und die entsprechenden Anforderungen an die Fassadenbauteile ermitteln.

6.8.2 Geltungsbereich

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

Zur Klarstellung und Nachvollziehbarkeit wird auch der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans RHÜ 20 „Autohof Rhüden“ dargestellt.

Der Bebauungsplan RHÜ 21 „Erweiterung Autohof Rhüden“ wird im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes RHÜ 29 aufgehoben.

7 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

7.1 Lage und Siedlungsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Rhüden der Stadt Seesen, in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 7. Es liegt innerhalb eines durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. RÜH 21 „Erweiterung Autohof Rhüden“ bereits bauleitplanerisch gesicherten Bereichs. Die Umgebung ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen mit verkehrsbezogenem Schwerpunkt, insbesondere dem bestehenden Autohof Rhüden, einem Hotel sowie Gastronomie, bestimmt. Neben dem Hotel sind keine weiteren schutzbedürftigen Nutzungen im näheren Umfeld vorhanden. In einer Entfernung von ca. 170-200 m befinden sich ein Reiter- und Gallowayhof sowie ein Schweinemastbetrieb.

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

Durch die Lage außerhalb des Siedlungsbereichs sowie die funktionale Nähe zur 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 A 7.

7.2 Landschaftsbild

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

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

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

7.3 Verkehr und Mobilität

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

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

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

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

7.4 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Plangebiet wird ausgehend vom Autohof Rhüden erschlossen. Die Strukturen zu Ver- und Entsorgung des Grundstücks (Energie, Telekommunikation, Trinkwasser, Schmutzwasser) bestehen bereits im Bereich des Autohofes. Zudem ist geplant, Strom aus erneuerbaren



Energien zu nutzen. Hierfür sollen Mikrowindenergieanlagen errichtet und auf dem gesamten Hallendach des Logistikzentrums eine Photovoltaikanlage installiert werden. Die Löschwasserversorgung soll über das Trinkwassernetz sowie eigene Löschwassertanks für Sprinkleranlagen und Überflurhydranten erfolgen.

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

Für den Grundsatz 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 Plangebietes beginnt in ca. 500 m die Bebauung des Stadtteils Rhüden. Da das Plangebiet topografisch von Osten nach Westen abfällt, würde das Niederschlagswasser in Richtung des Siedlungsgebietes des Stadtteils Rhüden abfließen, daher ist eine ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhaltung vorzusehen. Durch die talartige Lage besteht in Rhüden ein Hochwasserrisiko bei Starkregen. Die Bemessung der festgesetzten Fläche für das Regenrückhaltebecken umfasst 23x43 m und orientiert sich am Entwässerungs- sowie am Vorhaben- und Erschließungsplan. Auf der knapp 1.000 m² großen Flächen soll gemäß Regenrückhalteraum-Bemessung ein Rückhaltevolumen von 823 m³ bereitgestellt werden (siehe Anlage 5).

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

7.5 Immissionsschutz

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

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

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

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

Auch von den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben (Schweinemastbetrieb und Gallowayhof-Rhüden) können Geruchsmissionen auf das Plangebiet einwirken.

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

Zusammenfassung und Auswertung Schalltechnische Untersuchung (siehe Anlage 4)

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. Der festgelegte Lärmpegelbereich V (LPB V) mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel $LA = 75 \text{ dB(A)}$ entspricht dem höchsten berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018. Ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm wird auf Genehmigungsebene erstellt und die entsprechenden Anforderungen an die Fassadenbauteile ermitteln.

Die Untersuchung zeigt hinsichtlich der Gewerbelärmmissionen, dass die durch den Betrieb des Logistikzentrums verursachten Gewerbelärmmissionen 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 vorliegenden 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.

Weiteres Fazit Immissionsschutz

Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind mit der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet sowie der Errichtung des Logistikzentrums verträglich. Die vom Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen werden bereits planerisch bei der Errichtung der Halle sowie bei der Anordnung der Ladehöfe und Mitarbeiterparkplätze berücksichtigt. Durch die Ausrichtung der Halle werden Ladehöfe und Parkplätze gezielt zur Autobahn hin orientiert, um die Lärmbelastung für angrenzende Bereiche zu minimieren. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung genannten Mindestmaßnahmen und die Festsetzungen im Bebauungsplan sind zu berücksichtigen.

7.6 Landwirtschaft

Das Plangebiet wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Gebiets verläuft ein Wirtschaftsweg mit Wendeanlage, der der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient. Planungsrechtlich ist das Gebiet bereits seit 1998 durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan RHÜ 21 „Erweiterung Autohof Rhüden“ als Sondergebiet überplant. Die seinerzeit vorgesehene Nutzung wurde jedoch nicht realisiert, sodass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet wird.

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

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

8 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 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 Bebauungsplan als eigenständiges Dokument beigelegt.

8.1 Zusammenfassung Umweltbericht

Das Plangebiet wird momentan intensiv als Ackerfläche genutzt.

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

Die Festsetzungen des Urbebauungsplanes werden als Grundlage zur Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange herangezogen, da Eingriffe planungsrechtlich bereits zulässig sind.

Alle Eingriffe sind bereits auf Grundlage des Urbebauungsplanes rechtlich zulässig. Die zusätzlichen Auswirkungen werden als gering bzw. eingriffsneutral bewertet.

Daher sind durch die Planänderung keine zusätzlichen Erheblichkeiten zu erwarten.

Ausnahme ist die artenschutzrechtliche Beurteilung. Diese bezieht sich ausschließlich auf die tatsächliche Lebensraumstruktur vor Ort und berücksichtigt nicht die per Festsetzung des Urbebauungsplanes 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 ha.

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 und zur Klimaanpassung

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

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.

Dazu zählen folgende Maßnahmen im Plangebiet:

- Beschränkung von Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Durchgrünung und gärtnerische Gestaltung von Freiflächen innerhalb des Plangebiets
- Maßnahmen- und Pflanzflächen

In der Gesamtheit betrachtet werden sich durch die Planänderung gegenüber der Ursprungsplanung keine Veränderungen hinsichtlich Klimaschutz und Klimaanpassung ergeben.

8.3 Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung

Die rechnerische Gegenüberstellung des Basisszenarios und des Plan-Falls ergibt, dass eine palgebietsinterne Kompensation möglich ist. Grund hierfür ist, dass gegenüber den zulässigen Nutzungen des Urbebauungsplanes keine wesentlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten sind. Die kompensationsrelevanten Grünflächen werden lediglich räumlich verlagert und teilweise modifiziert, werden in ihrer ökologischen Wertigkeit aber nicht wesentlich verändert.

9 Hinweise

Im Folgenden werden weitere Hinweise gegeben, 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 jedoch 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 Aufhebung des vorhabenbezogenen BP RHÜ 21 „Erweiterung Autohof Rhüden“

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan RHÜ 21 „Erweiterung Autohof Rhüden“ wird im Zuge der Neuauufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RHÜ 29 „Im Lahgrund“, Stadtteil Seesen, vollständig überplant und aufgehoben. Ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RHÜ 29 gelten ausschließlich die darin getroffenen Festsetzungen.

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 01.03. und 31.09. kein Baum und kein Gebüsch gefällt werden, in dem ein Vogel brütet, da ansonsten das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes für die Gelege einschlägig würde. Im Zeitraum von Anfang März bis Mitte August darf kein Abschieben von Oberboden und keine Baustelleneinrichtung erfolgen, da ansonsten das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes für die Gelege von bodenbrütenden Vogelarten einschlägig werden würde.

Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Einschränkung ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich, wenn die entsprechenden Gehölze vorher auf Nester bzw. Gelege durch einen Experten überprüft werden und eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung ausgeschlossen werden können. Eine Bauzeitenregelung kann zudem entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

Bei Zuwiderhandlungen gegen das Artenschutzrecht drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

9.3 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.“³

Ergänzend zum vorstehenden allgemeinen Hinweis geht die Denkmalschutzbehörde im vorliegenden Fall von einer siedlungsgeschichtlich bedeutsamen Lage aus. Daher wird eine archäologische Baubegleitung als erforderlich angesehen. Folgende Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde sind daher ebenfalls zu beachten:

„Um bislang unbekannte Bodendenkmale und -funde bei den Erdarbeiten zu erkennen und bei Bedarf dokumentieren und bergen zu können, ist eine archäologische Baubegleitung erforderlich. Ausgenommen sind Bodenbereiche, die nachweislich bereits durch moderne Bautätigkeiten im Plangebiet verändert wurden

- *Hierfür ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 10 NDSchG erforderlich*
- *Die archäologischen Arbeiten müssen durch qualifizierte, archäologische Fachkräfte nach den Richtlinien des NLD erfolgen.*
- *Verantwortlich für die Beauftragung der qualifizierten Fachkraft ist der Vorhabenträger. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: <https://www.uni-bamberg.de/?id=8806>.*
- *Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB des Landkreis Goslar und dem NLD (hier Arbeitsstelle Montanarchäologie, Bergtal 18, 38640 Goslar; georg.drechsler@nld.niedersachsen.de; 05321/317488) anzuzeigen.*
- *Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).*
- *Die Baufortführung darf nach den archäologischen Arbeiten erst in Abstimmung mit dem NLD und der UDSchB erfolgen.“⁴*

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.“⁵

³ Stellungnahme des Landkreises Goslar vom 18.08.2026 zur Flächennutzungsplanänderung: Denkmalschutz

⁴ Stellungnahme des Landkreises Goslar vom 17.06.2026 zum Bebauungsplan: Denkmalschutz

⁵ Stellungnahme des Landkreises Goslar vom 18.08.2026 zur Flächennutzungsplanänderung: Denkmalschutz

9.4 Baugrund

Hinweis des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

„Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt.

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie). 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.“⁶

9.5 Kampfmittel

Hinweis gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen

Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen lässt keine Kampfmittelbelastung auf der Fläche vermuten.

Sollten dennoch bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.

⁶ Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 16.06.2026: Baugrund



10 Städtebauliche Werte und Kosten

Tabelle 1 Flächenbilanz

Flächenbilanz Bebauungsplan		
Geltungsbereich	ca. 6,50 ha	100 %
Gewerbegebiet (davon Maßnahmenfläche M3) (davon Pflanzmaßnahme P1)	ca. 5,30 ha (ca. 0,64 ha) (ca. 0,25 ha)	~ 81,6 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg	ca. 0,05 ha	~ 0,8 %
Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung; Regenrückhaltebecken	ca. 0,10 ha	~ 1,5 %
Private Grünflächen (davon Erhaltungsfestsetzung E) (davon Maßnahmenfläche M1) (davon Pflanzmaßnahme P2 – Lärmschutzwahl)	ca. 1,04 ha (ca. 0,33 ha) (ca. 0,63 ha) (ca. 0,08 ha)	~ 16,0 %

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

Seesen, den _____.____.

Stadt Seesen

Der Bürgermeister (Siegel)

(Homann)