Samtgemeinde Radolfshausen

10. Änderung des Flächennutzungsplans

(Sammeländerung Gemeindegebiet Seulingen)

Begründung

Vorentwurf

Stand: 14.11.2025

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

622-623 FNP Begründung 1-a

Impressum:

Projekt:

10. Änderung des Flächennutzungsplans,
Samtgemeinde Radolfshausen

Projektnummer:

622-623 FNP Begründung 1-a

Kommune:

Samtgemeinde Radolfshausen
Vöhreweg 10
37136 Ebergötzen

Auftragnehmer:

planungsgruppe
puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh
Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter:

Jeremia Gessner, M.Sc.
Dipl.-Ing. Mathias Flörke, M.Sc (Stadtplaner AKNDS)
Melina Bestert, M.Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Vorbemerkungen**	**1**
1.1	Rechtsgrundlage	1
1.2	Verfahrensablauf	1
2	**Hintergrund der Planung**	**2**
2.1	Änderungsanlass, -erfordernis und -bereiche	2
2.2	Räumlicher und inhaltlicher Änderungsumfang	6
2.3	Ziele und Zwecke der Planung	7
3	**Planerische und rechtliche Ausgangslage**	**9**
3.1	Raumordnung	9
3.1.1	Allgemeines	9
3.1.2	Konkrete Aussagen und Darstellungen des RROP-Entwurfs	9
3.1.3	Eigenentwicklung	11
3.2	Innenentwicklungspotenziale, Bodenschutz und Bedarfsnachweis	13
3.2.1	Wohnbauflächenbedarfe und -berechnungen	14
3.2.2	Umwidmung landwirtschaftlicher Fläche	15
4	**Planungsalternativen**	**16**
5	**Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung**	**19**
5.1	Lage	19
5.2	Siedlungsentwicklung, Ortsbild und Landschaftsbild	19
5.3	Nutzungen und Nutzungskonflikte	21
5.4	Verkehr und Mobilität	22
5.5	Ver- und Entsorgung	24
6	**Voraussichtliche Auswirkungen der Planung in Bezug auf Boden, Natur und Landschaft**	**25**
6.1	Überschlägige Betroffenheitsbewertung	26
6.2	Bemerkungen zur Checkliste	27
6.2.1	Schutzgüter	27
6.2.2	Schutzgebiete	31
6.3	Klimaschutz	31
6.4	Fazit	31
7	**Darstellungen, Städtebauliche Werte und Kosten**	**32**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 FNP-Ausschnitt und Luftbild (rechts, NIBIS Kartenserver, 2025) mit Lage des Teiländerungsbereichs 1 der 10. Änderung (ohne Maßstab, genordet) 3
Abbildung 2 FNP-Ausschnitt und Luftbild (rechts, NIBIS Kartenserver, 2025) mit Lage des Teiländerungsbereichs 2 der 10. Änderung (ohne Maßstab, genordet) 4
Abbildung 3 FNP-Ausschnitt und Luftbild (rechts, NIBIS Kartenserver, 2025) mit Lage des Teiländerungsbereichs 3 der 10. Änderung (ohne Maßstab, genordet) 5
Abbildung 4 FNP-Ausschnitt und Luftbild (rechts, NIBIS Kartenserver, 2025) mit Lage des Teiländerungsbereichs 4 der 10. Änderung (ohne Maßstab, genordet) 6
Abbildung 5 Ausschnitt aus dem RROP-Entwurf 2020 des Landkreises Göttingen mit Kennzeichnung der Lage der Teiländerungsbereiche, ohne Maßstab, genordet 11

TABELLENVERZEICHNIS

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

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Radolfshausen sind

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

1.2 Verfahrensablauf

Der Rat der Samtgemeinde Radolfshausen hat in seiner Sitzung am 25.09.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Radolfshausen gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der o.g. FNP-Änderung gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach vorheriger Bekanntmachung am __.__.____ vom __.__.____ bis __.__.____ durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 4 (1) und § 2 (2) BauGB bis zum __.__.____ beteiligt.

Der Rat der Samtgemeinde Radolfshausen hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf der o.g. FNP-Änderung einschließlich Entwurfsbegründung und Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung/öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung bzw. öffentliche Auslegung des Entwurfs der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Radolfshausen gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach Bekanntmachung am __.__.____ vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.

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

Der Rat der Samtgemeinde Radolfshausen hat in seiner Sitzung am __.__.____ nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen den Feststellungsbeschluss für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Radolfshausen gefasst und die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Änderungsanlass, -erfordernis und -bereiche

Gemeinden haben gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Er soll sich auf die Grundzüge der beabsichtigten Bodennutzung beschränken.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan (städtebauliche Rahmenplan) der Gemeinde. Er entwickelt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber den Bürgern. Aus seinen zeichnerischen und textlichen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, wie etwa bei einer Baugenehmigung für ein bestimmtes Grundstück, noch Entschädigungsansprüche, die aufgrund von Bebauungsplanfestsetzungen entstehen können, herzuleiten.

Einen Anspruch auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bauleitplans haben die Bürger aufgrund der Planungshoheit der Gemeinden nicht.

Eine mittelbare Betroffenheit ergibt sich aus dem Entwicklungsgebot für Bebauungspläne, die die gegenüber allen Bürgern rechtsverbindlichen Festsetzungen enthalten, sie müssen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

Innerhalb dieses Rahmens des genehmigten Flächennutzungsplans kann die weitere Entwicklung gesteuert werden, sobald es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Gemeinde erforderlich ist. Dabei können Veränderungen und Entwicklungen angepasst werden, die zum Zeitpunkt der Erstellung des genehmigten Plans noch nicht vorhersehbar waren.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Radolfshausen aus dem Jahr 2006 stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar.

Für die aktuelle und künftige städtebauliche Entwicklung sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Nachhaltigkeit innerhalb der Samtgemeinde Radolfshausen ist es nunmehr erforderlich, eine Änderung des Flächennutzungsplans vorzunehmen.

Die 10. Änderung setzt sich aus vier Änderungsbereichen in der Gemeinde Seulingen zusammen. Die weiteren Mitgliedsgemeinden Ebergötzen, Landolfshausen, Seeburg und Waake sind nicht betroffen. Insgesamt weisen die Änderungsbereiche zusammen eine Flächengröße von ca. 8,5 ha auf. Im Folgenden werden die Änderungsbereiche beschrieben:

Teiländerungsbereich 1: Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G)

Die Gemeinde Seulingen plant das bestehende Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand zu erweitern und die gewerbliche Entwicklung des Ortes in Richtung Westen fortzusetzen. Dazu soll die Erschließung innerhalb des Gewerbegebiets neu konzipiert werden. Geplant ist eine durchgängige Erschließung zwischen der Industriestraße und der Göttinger Landstraße.

Die Fläche liegt weitgehend im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Baurechtsetzung sind eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung und ggf. Überplanung bzw. Teilaufhebung von Bebauungsplänen erforderlich. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde stellt Flächen für die Landwirtschaft, gewerbliche Bauflächen und sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dar. Die Darstellung gewerblicher Bauflächen setzt sich nach Nordosten und Osten weiter fort. Südlich, westlich und Nordwestlich des Plangebiets befinden sich weitere Flächen für die Landwirtschaft (siehe Abbildung 1). In den Änderungsbereich werden aus Gründen der Vereinfachung einzelne gewerbliche Bauflächen zwischen den zu ändernden Flächen für die Landwirtschaft und den überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen integriert, diese bleiben jedoch als gewerbliche Bauflächen bestehen[1].

Abbildung 1 **FNP-Ausschnitt und Luftbild (rechts, NIBIS Kartenserver, 2025) mit Lage des Teiländerungsbereiches 1 der 10. Änderung (ohne Maßstab, genordet)**

Es soll zunächst der Flächennutzungsplan in seiner Darstellung an die geplante Flächennutzung angepasst werden. Die Aufstellung und ggf. Überplanung bzw. Teilaufhebung von Bebauungsplänen erfolgt durch die Gemeinde Seeburg zu einem späteren Zeitpunkt.

Teiländerungsbereich 2: Darstellung einer Wohnbaufläche (W)

Die Gemeinde Seulingen plant am südwestlichen Ortsrand, die bestehende Bebauung „Am Hüttengraben“ und „Zum Gothenbeek“ umschließend, ein neues Wohngebiet vorrangig für Einfamilienhäuser zu entwickeln. Die verkehrliche Erschließung soll langfristig über einen Ringschluss zwischen den Straßen „Zum Sonnenberg“ und „Zum Leeger Grund“ erfolgen, zunächst ist aber eine Entwicklung in Bauabschnitten denkbar.

Die Fläche liegt weitgehend im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Baurechtsetzung sind eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist eine teilweise

[1] Das heißt, dass im 4,29 ha umfassenden Teiläderungsbereich nur eine gewerbliche Baufläche von rund 3,57 ha neu dargestellt wird. Rund 0,72 ha sind faktisch nicht von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffen.

Überplanung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 10 „Zum Weidental“ vorgesehen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde stellt Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Festplatz und Grünanlage dar. Nördlich des Plangebiets sind bereits bebaute Wohnbauflächen dargestellt, westlich schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen und östlich weitere Grünflächen an (siehe Abbildung 2).

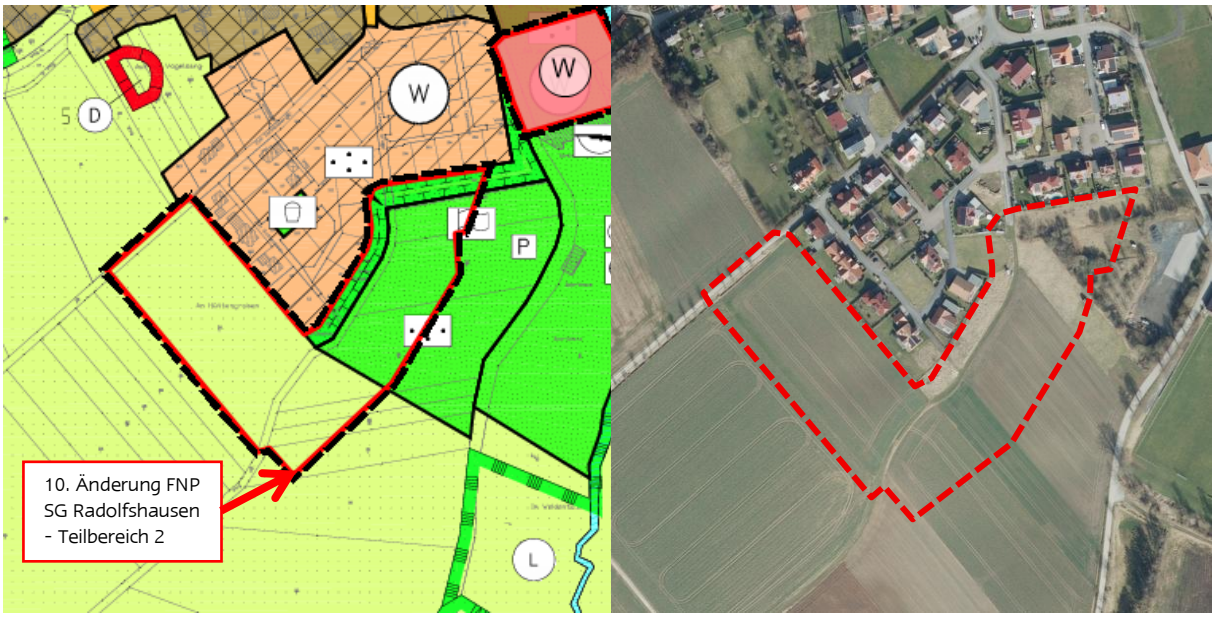

Abbildung 2 **FNP-Ausschnitt und Luftbild (rechts, NIBIS Kartenserver, 2025) mit Lage des Teiländerungsbereiches 2 der 10. Änderung (ohne Maßstab, genordet)**

Es soll zunächst der Flächennutzungsplan in seiner Darstellung der geplanten Nutzung angepasst werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt durch die Gemeinde Seulingen zu einem späteren Zeitpunkt.

Teiländerungsbereich 3: Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft

Die Samtgemeinde Radolfshausen und die Gemeinde Seulingen beabsichtigen für eine Fläche südlich der L 574 eine gemischte Baufläche zugunsten der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft zurückzunehmen. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans dient in diesem Bereich der Anpassung an die tatsächliche Nutzung und der raumordnerischen Rechtfertigung des geplanten Wohngebiets (Teiländerungsbereich 2) durch Rücknahme einer im Rahmen des Flächennutzungsplans vorbereiteten Siedlungsfläche für Wohnbebauung. Aufgrund der Darstellung als gemischte Baufläche können 50 % der Rücknahme als Reduzierung von Wohnbaufläche im Gemeindegebiet Seulingen angerechnet werden. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Aufstellung eines ursprünglich vorgesehenen Bebauungsplans wird nicht weiterverfolgt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde stellt eine gemischte Baufläche dar. Im südöstlichen Bereich ist zudem eine dem Denkmalschutz unterliegende Gesamtanlage dargestellt, diese ist von der 10. Änderung nicht betroffen bzw. weiterhin dargestellt. Die Darstellung gemischter Bauflächen schließt sich auch östlich an den Änderungsbereich an. Südlich und westlich grenzt das Plangebiet an Flächen für die Landwirtschaft an. Nördlich des Änderungsbereichs verläuft die als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellte L574 (Göttinger Landstraße) sowie das als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Gewerbegebiet Seulingen (siehe Abbildung 3).

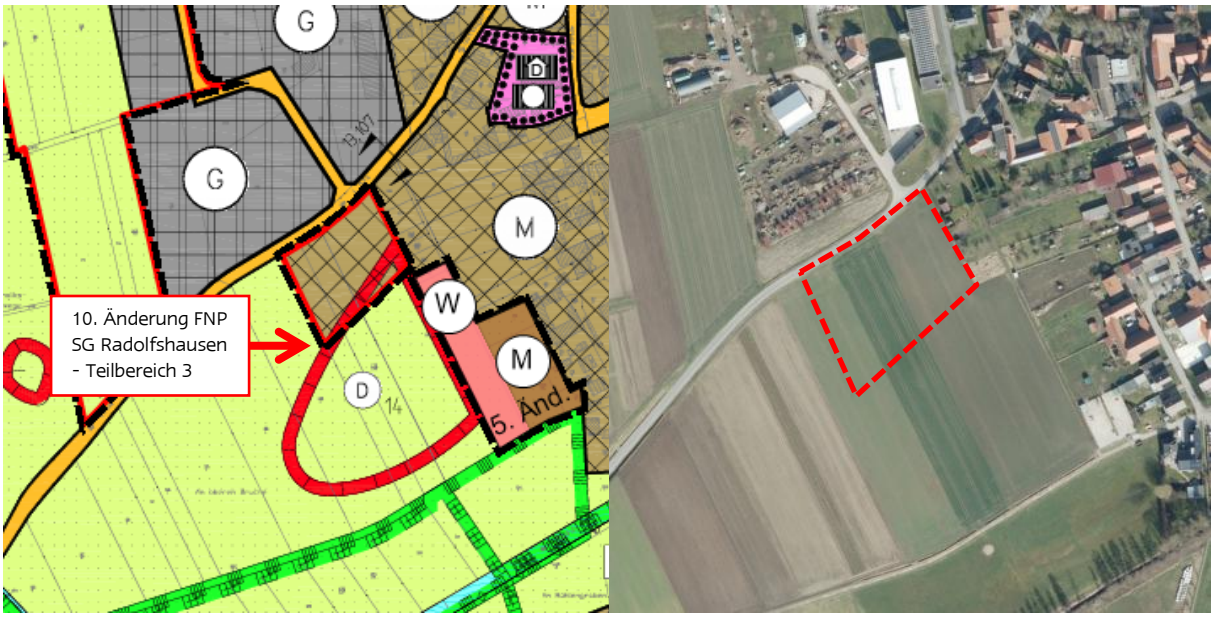

Abbildung 3 **FNP-Ausschnitt und Luftbild (rechts, NIBIS Kartenserver, 2025) mit Lage des Teiländerungsbereiches 3 der 10. Änderung (ohne Maßstab, genordet)**

Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen der 10. Änderung in seiner Darstellung an die tatsächliche Nutzung und die südlich und westlich angrenzende Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft angepasst werden. Die Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Plangebiet ist nicht bebaut. Um den geschilderten Planungsanlass sicherzustellen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Teiländerungsbereich 4: Darstellung einer Grünfläche

Die Gemeinde Seulingen und die Samtgemeinde Radolfshausen beabsichtigen den wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde für eine Fläche zwischen der Straße Zum Weidental im Westen, innerörtlicher Grün- und Lagerflächen im Norden, dem Gewässer Gothenbeek im Osten und dem Schießstand im Süden zu ändern. Diese Änderung sieht eine Anpassung an die tatsächliche Nutzung und damit die Rücknahme einer im Rahmen der 8. Änderung ausgewiesenen Wohnbaufläche zugunsten der inzwischen verfolgten Planungsabsicht der Erhaltung einer gehölzarmen innerörtlichen Grünfläche vor. Außerdem dient die Flächenrücknahme der bilanziellen Rechtfertigung des geplanten Wohngebiets (Teiländerungsbereich 2) durch Reduzierung der im Rahmen des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Wohnbaufläche im Gemeindegebiet Seulingen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde stellt den gesamten Änderungsbereich seit der 8. Änderung als Wohnbaufläche dar. Zuvor war dieser als innerörtliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ dargestellt. Südlich schließen sich weitere Grünflächen an, welche entsprechend der Zweckbestimmungen „Schießstand“ und „Sportplatz“ genutzt werden. Nördlich grenzt das Plangebiet an als Lagerplatz und Grünfläche genutzte gemischte Bauflächen an, welche im Rahmen der 8. Änderung ausgewiesen worden. Östlich verläuft mit dem Gewässer Gothenbeek eine Wasserfläche. Westlich sind Wohnbauflächen und Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen (siehe Abbildung 4).

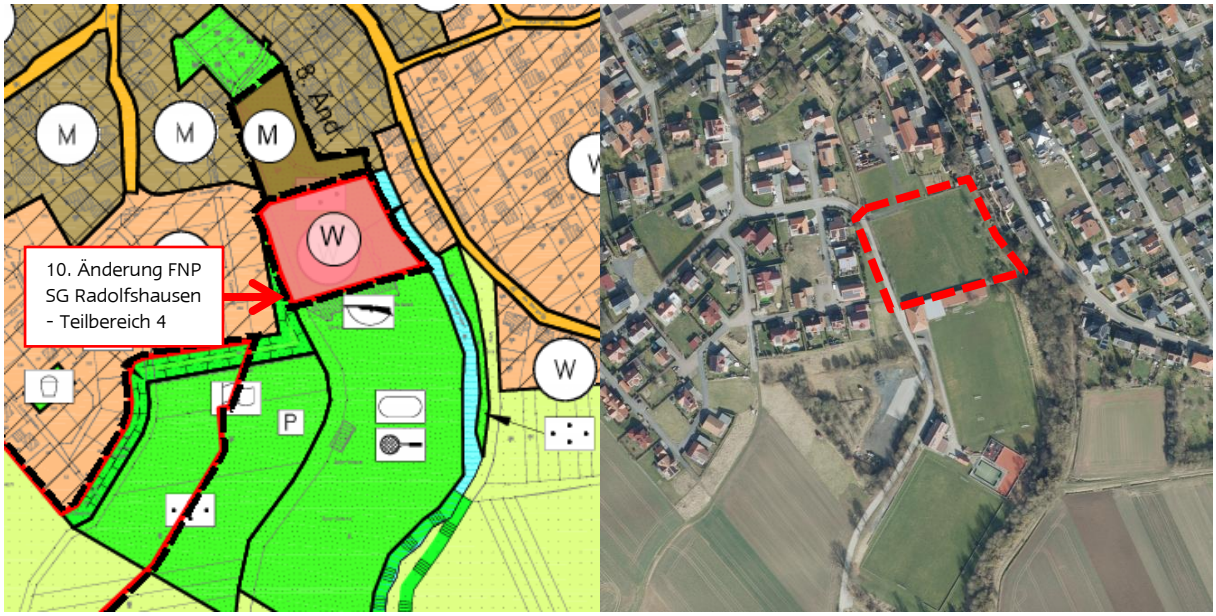

Abbildung 4 **FNP-Ausschnitt und Luftbild (rechts, NIBIS Kartenserver, 2025) mit Lage des Teiländerungsbereiches 4 der 10. Änderung (ohne Maßstab, genordet)**

Der Flächennutzungsplan soll in diesem Bereich im Rahmen der 10. Änderung in seiner Darstellung an die tatsächliche Nutzung als Grünfläche angepasst werden. Die Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Plangebiet ist nicht bebaut. Um den geschilderten Planungsanlass sicherzustellen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2.2 Räumlicher und inhaltlicher Änderungsumfang

Teiländerungsbereich 1: Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G)

Auf einer rund 3,57 ha großen Teilfläche der Flurstücke

- 344, 357/3, 358, 359/1, 360/1, 361/1, 362/1 und 74/2 der Flur 30 sowie
- des Flurstückes 193 der Flur 5

der Gemarkung Seulingen wird die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ in „Gewerbliche Baufläche (G)“ geändert.

Der insgesamt rund 4,29 ha umfassenden Teiläderungsbereich beinhaltet außerdem

- die Flurstücke 187, 188/1, 188/2 und 189 der Flur 5 sowie
- einen Teilbereich des Flurstücks 344 der Flur 30

der Gemarkung Seulingen, welcher bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Diese rund 0,72 ha sind faktisch nicht von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffen, werden zur Vereinfachung aber in den Änderungsbereich integriert.

Teiländerungsbereich 2: Darstellung einer Wohnbaufläche (W)

Auf einer ca. 2,83 ha großen Teilfläche der Flurstücke

- 112, 113, 135, 136 und 157 der Flur 22 sowie
- 289, 319/1, 321, 323, 324, 325, 326, 327, 328 und 329 der Flur 30

der Gemarkung Seulingen wird die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“, „Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Festplatz und Grünanlage“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in „Wohnbaufläche (W)“ geändert.

Teiländerungsbereich 3: Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft

Auf einer rund 0,58 ha großen Teilfläche der Flurstücke 105 der Flur 5 sowie 408 und 409 der Flur 30 der Gemarkung Seulingen wird die Darstellung von „gemischte Baufläche (M)“ in „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert.

Teiländerungsbereich 4: Darstellung einer Grünfläche

Auf einer ca. 0,83 ha großen Teilfläche der Flurstücke

- 1, 2, 82 und 137/2 der Flur 22 sowie
- 314/1 und 322 der Flur 30

der Gemarkung Seulingen wird die Darstellung von „Wohnbaufläche (W)“ in „Grünfläche“ geändert.

2.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Samtgemeinde möchte die Flächennutzungsplanung den aktuellen und künftigen Erfordernissen der Mitgliedsgemeinde Seulingen anpassen. Daher ist es erforderlich den Flächennutzungsplan in mehreren Teilbereichen zu ändern.

Insgesamt verfolgt die Flächennutzungsplanänderung folgende übergeordnete Ziele:

- planungsrechtliche Vorbereitung (vorbereitender Bauleitplan) zur Schaffung von Wohnraum und Gewerbeflächen in der Gemeinde Seulingen
- Rücknahme beabsichtigter Siedlungsentwicklungsflächen zugunsten besser geeigneter Wohnbauflächen bzw. planungsrechtliche Anpassung an die realen Nutzungen einzelner unbebauter Bereiche in der Gemeinde Seulingen

In dem Bauleitplanverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren sowie Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen. Die Umweltbelange sollen besonders geprüft und im Umweltbericht dokumentiert werden.

Folgende Ziele und Zwecke liegen den Planungen für die einzelnen Teiländerungsbereiche zugrunde:

Teiländerungsbereich 1: Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G)

- planungsrechtliche Vorbereitung einer Erweiterung des Gewerbegebiets am westlichen Ortsrand der Gemeinde Seulingen
- die Flächennutzungsplanänderung dient der Anpassung an die künftige Nutzung
- Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G)

Teiländerungsbereich 2: Darstellung einer Wohnbaufläche (W)

- planungsrechtliche Vorbereitung eines Wohngebiets am südlichen Ortsrand
- die Flächennutzungsplanänderung dient der Anpassung an die künftige Nutzung
- Darstellung einer Wohnbaufläche (W)

Teiländerungsbereich 3: Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft

- die Flächennutzungsplanänderung dient der planungsrechtlichen Anpassung an die reale Nutzung
- Reduzierung der für Wohnbebauung vorgesehenen Ausweisungen des Flächennutzungsplans im Gemeindegebiet Seulingen (hier gemischte Baufläche) zugunsten besser geeigneter Neuausweisungen (Teiländerungsbereich 2)
- Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft

Teiländerungsbereich 4: Darstellung einer Grünfläche

- die Flächennutzungsplanänderung dient der planungsrechtlichen Anpassung an die reale Nutzung
- Reduzierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen in der Gemeinde Seulingen zugunsten besser geeigneter Neuausweisungen (Teiländerungsbereich 2)
- Darstellung einer Grünfläche

3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

3.1 Raumordnung

3.1.1 Allgemeines

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Damit unterliegen sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einem übergemeindlichen Anpassungsgebot. Die planerischen Entscheidungen der Gemeinde müssen demnach mit den Zielen 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 Raumordnungsplan des Landkreises Göttingen (RROP) aufgegriffen und durch eigene, gebietsspezifische Planungsziele konkretisiert.

Für den Landkreis Göttingen erfolgt zurzeit die Neuaufstellung des RROP (Planungsstand: Entwurf). Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Das RROP des Landkreises Göttingen aus dem Jahr 2010 ist am 31.12.2021 außer Kraft getreten. Mit dem 1. RROP-Entwurf 2020 liegen neue, in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die gem. § 3 (1) Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sog. „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ zu berücksichtigen sind.

Die im Sinne von § 1 (4) BauGB zugrunde zu legenden Erfordernisse der Raumordnung verlangen grundsätzlich einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, insbesondere aber eine nachhaltige und am Bedarf orientierte Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger bzw. vorrangiger Ausrichtung auf das zentralörtliche System (s. Ziffer 2.1 02 Satz 1 bis 4 des RROP-Entwurfs). Dies bedeutet, dass eine Siedlungsentwicklung über den Eigenbedarf bzw. die Eigenentwicklung hinaus auf die im RROP-Entwurf dargestellten Zentralen Orte und Orte mit besonderer Funktionszuweisung zu konzentrieren ist.

3.1.2 Konkrete Aussagen und Darstellungen des RROP-Entwurfs

Samtgemeinde Radolfshausen

Der Samtgemeinde Radolfshausen wird mit dem Verwaltungssitz Ebergötzen im Entwurf des RROP die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Neben dem Grundzentrum Ebergötzen zählt auch Seulingen mit rund 1.400 Einwohnern zu den bevölkerungsstärksten Orten der Samtgemeinde Radolfshausen. Daher hat Seulingen gemäß 1. RROP-Entwurf 2020 eine herausragende Bedeutung für die Nahversorgung und wird als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Den Ortschaften Ebergötzen (Zentraler Ort, Grundzentrum) und Seulingen (Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten) wird somit gemäß 1. RROP-Entwurf eine verträgliche Siedlungsentwicklung über den Eigenbedarf hinaus zugestanden.

Gemeinde Seulingen

Die im 1. RROP-Entwurf vorgenommenen Ausweisungen bzw. Funktionsübertragungen als Zentrale Orte oder Standorte mit Schwerpunktaugaben werden im 2. RROP-Entwurf überprüft und abgewogen. Eine Verbindlichkeit der Funktion Seulingens als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ist somit nicht gegeben. Daher ist auch die Wohnflächenentwicklung der Gemeinde Seulingen am standörtlichen Eigenbedarf auszurichten. Die Funktionsübertragung im 1. RROP-Entwurf verdeutlicht jedoch die Bedeutung des Ortes, welche durch die Gemeinde und Samtgemeinde im Rahmen dieser Begründung bestätigt und in der Abwägung von Flächenausweisungen zugunsten von Wohnbauflächen berücksichtigt wird (siehe Kapitel 3.1.3 und 3.2).

Im 1. Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Göttingen wird Seulingen neben der genannten Ausweisung als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten auch eine herausragende Bedeutung für die Nahversorgung zugeschrieben. Rund um Seulingen sind Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials) ausgewiesen. Nordöstlich und südwestlich sowie in weiterer Entfernung auch nordwestlich von Seulingen sind zudem Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft sowie ein Vorranggebiet Natura 2000 dargestellt. Nördlich des Ortes liegen Vorbehaltsgebiete für kulturelles Sachgut. Östlich von Seulingen verläuft die Bundesstraße B 446 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße. Darüber hinaus durchqueren die Vorranggebiete Fernwasserleitung, Hauptabwasserleitung und Rohrfernleitung sowie Hochwasserschutz den Ort.

Die Teiländerungsbereiche der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Radolfshausen befinden sich gemäß 1. RROP-Entwurf 2020 weitgehend innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft, aufgrund hohen Ertragspotenzials. Teilweise betreffen die Änderungsbereiche auch Randlagen der Ortslage Seulingen. Außerdem wird der Teiländerungsbereich 4 nordöstlich von einem Vorranggebiet Rohrfernleitung tangiert (siehe Abbildung 5).

Die Entwicklung der Flächen widerspricht in den Teiländerungsbereichen 1 (Darstellung einer gewerblichen Baufläche) und 2 (Darstellung einer Wohnbaufläche) teilweise den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms. Angesichts der geringen Flächengrößen der Änderungsbereiche und der an den Siedlungszusammenhang angrenzenden Lage bleibt die Grundkonzeption des RROP unberührt. Abweichungen von den Darstellungen des RROP sind zulässig, wenn sie sich aus der Konkretisierung rechtfertigen und die Grundkonzeption des RROP unberührt lassen. Das trifft in den vorliegenden Fällen zu, da die Ausweisung als gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche im Kontext der Eigenentwicklung der Gemeinde Seulingen steht und mit weiteren Flächenreduzierungen zugunsten der Sicherung von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft (Teiländerungsbereiche 3 und 4) steht. Außerdem sind die Flächen des Plangebiets im Vergleich zum gesamten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft nur von geringer Bedeutung und vom Entwicklungsspielraum und der Parzellenunschärfe des RROP gedeckt.

Somit werden keine erheblichen Konflikte mit den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms gesehen.

Abbildung 5 **Ausschnitt aus dem RROP-Entwurf 2020 des Landkreises Göttingen mit Kennzeichnung der Lage der Teiländerungsbereiche, ohne Maßstab, genordet**

3.1.3 Eigenentwicklung

Der Begriff Eigenbedarf bzw. Eigenentwicklung wird im Folgenden kurz im Hinblick auf die Vorgaben aus dem 1. RROP-Entwurf zusammengefasst beleuchtet:

- Eigenentwicklung ermöglicht Gemeinden, sich organisch an neue Anforderungen anzupassen.
- Kleine Orte können sich in begrenztem Maße entwickeln, basierend auf innerem Bedarf, der sich aus Bevölkerungsveränderungen, Wohnansprüchen, Sanierung, Infrastruktur und lokaler Wirtschaft ergibt.
- Eigenentwicklung soll soziale Bindungen stärken und das Gemeindeleben erhalten.
- Die Verantwortung für die Eigenentwicklung liegt bei den Gemeinden, unter Berücksichtigung übergeordneter Belange.
- Die Regelung der Eigenentwicklung schließt großflächiges Siedlungswachstum in kleinen Orten aus, definiert durch Richtgrößen.
- Die Berechnung für Wohnbauflächen erfolgt anhand bestehender Bruttobaulandflächen und erlaubt Zuwachs von 3 % Bruttowohnbaufläche je Ortsteil bis 2030.
- Die Bruttobaulandfläche eines Ortes berechnet sich aus der Summe der Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen und Gemeinbedarfsflächen sowie zugeordneten Verkehrsflächen die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

- Die konkrete Verteilung der Entwicklungspotenziale obliegt der Planungshoheit der jeweiligen Gemeinden und kann über den Flächennutzungsplan gesteuert werden.
- Die Regelung unterstützt nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung und den sparsamen Umgang mit Ressourcen.
- Gemeinden müssen bei Flächenüberhängen im Rahmen der Eigenentwicklung einen Flächentausch im Verhältnis 1:1 vornehmen, um den Zuwachs auf 3 % zu begrenzen.
- Zentrale Orte und Standorte mit Wohnfunktionen sind von dieser Regelung ausgenommen.
- Sofern in Einzelfällen in Abstimmung mit der Regionalplanung besondere örtliche Gegebenheiten eine begründete Ausnahme von den ausgeführten Regelungen zum Eigenbedarf erforderlich machen, ist bei Zustimmung durch die Regionalplanung ein Abweichen vom maximalen Entwicklungswert (3 %) möglich.

Für die Gemeinde Seulingen erfolgt im Folgenden eine begründende Betrachtung der Eigenentwicklungsthematik.

Gewerbliche Eigenentwicklung (Teiländerungsbereich 1)

Da die Gemeinde Seulingen im 1. RROP-Entwurf 2020 nicht als Standort mit der Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen ist, soll sich die Gewerbeflächenausweisung genau wie die Wohnflächenausweisung an der standortbezogenen Eigenentwicklung orientieren. Sowohl die im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Radolfshausen dargestellten gewerblicher Bauflächen von rund 7 ha im Gemeindegebiet Seulingen als auch der geplanten Erweiterung um rund 50 % bzw. 3,57 ha wird eine lokale Bedeutung für die Gemeinde Seulingen zugeschrieben. Das Gewerbegebiet soll daher auch nach der Erweiterung vorrangig dem örtlichen Eigenbedarf und somit der Umsiedlung und Erweiterung bestehender Seulinger Betriebe dienen. Dem Gemeinderat liegen entsprechende Anfragen vor. Eine überregionale Vermarkungsabsicht besteht nicht. Der aufzustellende Bebauungsplan soll zwar als Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden, eine Berücksichtigung der bestehenden Anfragen ist aber gewünscht und vorgesehen.

Wohnbauliche Eigenentwicklung (Teiländerungsbereich 2)

Im 1. Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Göttingen wird dem Ort Seulingen die Funktion als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugeschrieben. Im 2. Entwurf soll diese Funktionszuweisung überprüft werden, was dazu führt, dass diese Zuweisung nicht als verbindlich angesehen werden kann. Dem Ort wird daher zunächst nur eine auf den Eigenbedarf ausgerichtet Wohnflächenentwicklung mit einem Bruttowohnflächenzuwachs von 3 % zugestanden (siehe Aufzählung oben). Entsprechende Berechnungen und Erläuterungen zum Eigenentwicklungspotenzial Seulingens unter Berücksichtigung verfügbarer Innenentwicklungspotenziale sind unter dem folgenden Punkt 3.2 aufgeführt.

3.2 Innenentwicklungspotenziale, Bodenschutz und Bedarfsnachweis

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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. Dieser Grundsatz wird in § 1 (5) des BauGB deutlich hervorgehoben, der besagt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollte. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird gemäß § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die planende Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von den o.g. Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und ausreichend auszuschöpfen.

Die Gemeinde Seulingen sowie die Samtgemeinde Radolfshausen verfolgen gemäß den Vorgaben des BauGB in erster Linie die Strategie einer qualifizierten Innenentwicklung, wie sie in §1 (5) BauGB festgelegt ist. Diese Strategie beinhaltet das Ziel, vorhandene innerörtliche Potenziale bestmöglich zu nutzen und die bauliche Entwicklung vorrangig auf bereits bebaute Flächen und/oder Baulücken innerhalb der Orte zu konzentrieren. Dabei stehen die Schaffung und Erhaltung einer lebenswerten und funktionalen Umgebung im Mittelpunkt.

Um dieses Ziel zu erreichen, haben sich die Gemeinden Seulingen und die Samtgemeinde Radolfshausen intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt, einschließlich einer umfassenden Analyse der bestehenden baulichen Strukturen und der infrastrukturellen Gegebenheiten.

Durch die BauGB Novelle 2017 sind zudem Vorschriften in den Gesetzestext aufgenommen worden, die die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und dazu die Ausweisung neuer Wohngebiete besonders befürworten. Unter § 1 (5) Satz 1 BauGB wird nun aufgeführt, dass die Bauleitpläne die nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten sollen.

Diese Herausstellung von Wohnbedürfnissen kann im Rahmen der sogenannten Erforderlichkeit der Bauleitplanung (§ 1 (3) Satz 1 BauGB) und der Abwägung (§ 1 (7) BauGB) eine diejenigen Bauleitplanungen unterstützende Bedeutung haben, die die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für Wohngebäude / Wohnnutzungen zum Ziel haben, z.B. die Ausweisung von Wohnbauland auf bisher nicht baulich oder anders genutzten Flächen oder die Nachverdichtung von bebauten Gebieten.

Durch die Novellierung ist außerdem der § 1 (6) Nr. 2 BauGB neu hinzugekommen: „*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...] 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, [...].*“ Diese Regelung legt den Fokus darauf, durch die Bauleitplanung einen möglichst positiven Einfluss auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen auszuüben. Im vorliegenden Fall lässt sich diese Regelung darauf auslegen, dass möglichst auch junge Familien in Seulingen gehalten bzw. deren Aufmerksamkeit auf den raumordnerisch potenziell vorgesehenen Wohnstättenschwerpunkt zu lenken. Ihnen soll durch die Bereitstellung von Baugrundstücken die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum im Ort gegeben werden.

3.2.1 Wohnbauflächenbedarfe und -berechnungen

Im Folgenden werden die wohnbaulichen Innenentwicklungspotenziale Seulingens aufgezeigt und die Notwendigkeit der vorgesehenen Neuausweisung begründet.

Seulingen zählt mit derzeit rund 1.330 Einwohnern[2] zu den bevölkerungsstärksten Orten der Samtgemeinde Radolfshausen. Seulingen verzeichnet seit 2010 eine stabile Bevölkerungszahl. Diese Konstanz in der Einwohnerzahl spiegelt die Attraktivität der Gemeinde und die Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner wider. Seulingen hat gemäß 1. RROP-Entwurf eine herausragende Bedeutung für die Nahversorgung und wird als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen, diese Ausweisungen werden im 2. Entwurf jedoch überprüft. Eine Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus, ist daher derzeit noch nicht möglich. Dennoch zeigt die mit einheitlichen Kriterien überprüfte Funktionszuweisung des bisherigen Entwurfs die grundsätzliche Eignung des bevölkerungsstarken und infrastrukturell entsprechend ausgestatteten Ortes als Wohnstättenschwerpunkt. Verstärkt wird diese Zuweisung, welche von Samtgemeinde und Gemeinde ausdrücklich befürwortet wird, durch die verkehrsgünstige Lage an der B446 zwischen Duderstadt und Ebergötzen im Einzugsbereich des Oberzentrums Göttingen. Diese Wohnortattraktivität zeigt sich auch darin, dass weiterhin eine große Nachfrage nach Baugrundstücken in Seulingen besteht, obwohl grundsätzlich eine sinkende Nachfrage aufgrund der preislichen Entwicklungen besteht.

Seulingen weist eine Bruttobaulandfläche von ca. 55 ha auf. Das Eigenentwicklungspotenzial beträgt bei Anwendung der „3%-Regel“ ca. 1,65 ha. Nach Auswertung des Leerstands- und Baulückenkatasters existierten derzeit 10 Baulücken (Stand 2025). Alle Baulücken sind nach

[2] Stand: 30.06.2025; Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Hannover

Auskunft des Baulückenkatasters und der Gemeinde aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht verfügbar. Seulingen zeichnet sich durch eine äußerst geringe Anzahl von Wohnraumleerständen aus, aktuell sind lediglich ein paar Fälle im Ort zu verzeichnen. Diese niedrige Leerstandsrate ist ein deutlicher Indikator für die Stabilität und Attraktivität der Gemeinde. Die geringe Anzahl von Leerständen ist ein positives Zeichen für die Zukunft von Seulingen und unterstreicht die Nachfrage nach Immobilien im Ort. Dies ist ein entscheidender Faktor bei der Überlegung zur Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen, um den Bedarf der Bevölkerung zu decken und das Wachstum der Gemeinde auf nachhaltige Weise zu fördern.

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen orientiert sich an dem verbleibenden rechnerischen Eigenentwicklungspotenzial der Gemeinde Seulingen bis 2030. Der Teiländerungsbereich 2 stellt eine Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 2,83 ha dar. Darin enthalten ist auch die vorhandene Wegeparzelle in Verlängerung der Straße „Zum Sonnenberg“ mit einer Größe von ca. 0,07 ha. Es verbleibt damit letztendlich eine effektive Neuausweisung mit einer Größe von 2,76 ha. Das rechnerisch ermittelte Potenzial von 1,65 ha wird daher um 1,11 ha überschritten. Diese 1,11 ha Entwicklungsfläche für Wohnbebauung gilt es zugunsten der hier vorgesehen Wohnbauflächenausweisung an anderer Stelle im Gemeindegebiet aufzugeben. Aufgrund neuer Erkenntnisse für die künftige Ausrichtung der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde konnten zwei Flächen identifiziert werden, für die auch künftig keine Bebauung vorgesehen werden soll. Bei diesen Flächen handelt es sich um die Teiländerungsbereiche 3 und 4. Im Teiländerungsbereich 3 werden 0,58 ha gemischte Baufläche zugunsten der Ausweisung von Fläche für die Landwirtschaft zurückgenommen und im Teiländerungsbereich 4 werden 0,83 ha Wohnbaufläche zugunsten der Darstellung einer Grünfläche aufgegeben. Da die gemischte Baufläche nur zu 50 % als für Wohnbebauung vorgesehen angenommen werden kann, ergibt sich insgesamt eine Rücknahme von rund 1,12 ha. Das rechnerisch ermittelte Potenzial von 1,65 ha wird dadurch um 1,12 ha erweitert und durch die Ausweisung von 2,76 ha Bauland nahezu vollständig ausgeschöpft, die marginale Unterschreitung als nicht wesentlich bewertet.

Es wird davon ausgegangen, dass die Flächengröße des geplanten Wohngebiets von 2,76 ha für einen Ort mit der Einwohnerzahl und Größe von Seulingen sowie einer potenziellen Funktionszuweisung zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten angemessen dimensioniert ist. Im Zusammenspiel mit den im Ort bestehenden Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie der potenziellen Bereitstellung weiterer örtlicher Arbeitsplätze (siehe Teiländerungsbereich 1) kann sie zu einer nachhaltigen und verträglichen Siedlungsentwicklung beitragen.

Die Gemeinde kommt daher ihrer Aufgabe nach, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten und der vorhandenen Nachfrage nach sofort verfügbaren Baugrundstücken am potenziellen Wohnstättenschwerpunkt nachzukommen.

3.2.2 Umwidmung landwirtschaftlicher Fläche

Sowohl für das Gewerbegebiet im Teiländerungsbereich 1 als auch für das Wohngebiet im Teiländerungsbereich 2 werden landwirtschaftliche Flächen in der Gemarkung Seulingen in Anspruch genommen, die mit Flächengrößen von ca. 3,3 ha und 2,5 ha (davon ca. 1,6 ha als Fläche für die Landwirtschaft im FNP dargestellt) nicht als kleinflächig eingestuft werden können. Dennoch werden durch die Umnutzung von rund 5,0 ha nicht zusammenhängender

im Flächennutzungsplan dargestellter Flächen für die Landwirtschaft keine signifikant negativen Auswirkungen auf die vorherrschende Agrarstruktur erwartet. Gleichzeitig werden im Teiländerungsbereich 3 landwirtschaftliche Flächen mit einer Größe von rund 0,6 ha entsprechend in die Flächennutzungsplandarstellungen übernommen und somit vor einer ursprünglich vorgesehenen Siedlungsentwicklung geschützt.

Die Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen wird auf das notwenige Maß begrenzt, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Die umliegenden Agrarstrukturen bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen werden weiterhin in ihren Funktionen nicht eingeschränkt.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlichen Flächen in Seulingen zur Entwicklung eines Gewerbe- und eines Wohngebiets stellt unter Berücksichtigung der genannten Belange, wie der geringfügigen Verfügbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen bei gleichzeitig weiterhin hoher Nachfrage nach Bauplätzen und Gewerbeflächen, die tragfähigste Möglichkeit dar, Bauland für Gewerbe- und Wohnbauzwecke zur Verfügung zu stellen und ist dementsprechend gegenüber der Vorgabe einer vorrangigen Innenentwicklung vertretbar.

Die Samtgemeinde hat sich im Rahmen der Abwägung sowie der Ausarbeitung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans hinreichend mit den Belangen zur Bereitstellung von Gewerbeflächen und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie den Belangen der Landwirtschaft auseinandergesetzt und eine Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit bei einer objektiven Gewichtigkeit vorgenommen. Außerdem wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt, welche in Kapitel 4 für alle Teiländerungsbereiche beschrieben ist. Insgesamt hat die Samtgemeinde bei der Planung der Wohn- und Gewerbeflächen eine umfassende und ausgewogene Abwägung der verschiedenen Belange vorgenommen, um sicherzustellen, dass die Bedürfnisse der Wirtschaft, Bevölkerung und der Landwirtschaft angemessen berücksichtigt werden. Der Versorgung mit Gewerbeflächen und Wohnraum wurde in der vorgesehenen Größenordnung der Vorzug gegeben.

4 Planungsalternativen

Die Inhalte der beabsichtigten 10. Änderung des Flächennutzungsplans sind das Ergebnis gemeindlicher, wirtschaftlicher, städtebaulicher und freiraumplanerischer Überlegungen. Hintergrund sind die bestehenden und geplanten Nutzungen sowie Einschränkungen hinsichtlich der im wirksamen Flächennutzungsplan vorgegebenen Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Folgenden werden mögliche Planungsalternativen für die einzelnen Teiländerungsbereiche aufgezeigt:

Teiländerungsbereich 1: Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G)

Die Änderung dient der Vorbereitung einer Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Seulingen. Um die Arbeitsplätze expansionswilliger Unternehmen zu sichern, deren Betrieb aufrecht zu erhalten und weiteren lokalen Anfragen bzw. Ansiedlungswünschen nachzukommen, wird die Erweiterung des Gewerbegebiets erforderlich. Der Gemeinde Seulingen liegen konkrete Anfragen von Gewerbetreibenden vor, die den Wunsch haben, ihr Gewerbe

in Seulingen auszubauen oder anzusiedeln. Aufgrund der Zielstellung die gewerbliche Entwicklung des Ortes ohne besondere Arbeitsstättenfunktion im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets zu bündeln, bestehen keine weiteren Alternativstandorte oder -nutzungen.

Ohne Überplanung würde das Gebiet weiter weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Ein baulicher Eingriff in den Bodenhaushalt würde nicht vorbereitet.

Teiländerungsbereich 2: Darstellung einer Wohnbaufläche (W)

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient im Teiländerungsbereich 2 der Vorbereitung der weiteren wohnbaulichen Entwicklung Seulingens. Der Ort verfügt über eine Vielzahl an Angeboten der Daseinsvorsorge (z.B. Bildungs-, Kinderbetreuungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie kleinere Nahversorgungseinrichtungen). Aufgrund dieser Ausstattungsmerkmale und der guten verkehrlichen Anbindung über die Bundesstraße B 446 und die Buslinie 150 Göttingen - Duderstadt ist Seulingen ein beliebter und etablierter Wohnstandort.

Seulingen verfügt neben einigen nicht verfügbaren Baulücken und Leerständen sowie den bereits im Rahmen dieser Sammeländerung vorgesehenen Flächenrücknahmen über weitere Flächenreserven im Flächennutzungsplan, welche weitgehend als gemischte Bauflächen dargestellt und für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen sind:

- 1,8 ha zwischen „An der Suhle“ und „Göttinger Landstraße“
- 0,2 ha Restfläche zwischen Zum Weidental und Gewässer Gothenbeek
- 1,1 ha rückwärtig der Grundstücke Hauptstraße Nr. 2-34
- 0,9 ha südlich der nördlichen Anbindung an die B446 im Bereich des Sparkassen-SB-Centers

Diese Flächenreserven des Flächennutzungsplans von rund 4,0 ha sind jedoch in Flächenzusammenhang und -größe nicht mit der Planfläche im Teiländerungsbereich 2 vergleichbar und zudem mit verschiedenen Restrektionen behaftet. Dabei sind vorwiegend die Starkregenüberflutungspotenziale an Suhle und Gothenbeek sowie Straßenlärm und Eigentumsverhältnisse zu nennen. Außerdem sind die Flächen weitgehend als gemischte Bauflächen ausgewiesen und kommen daher nicht für eine reine Wohngebietsentwicklung in Frage. Daher rückt für eine Entwicklung weiterer Wohnbauflächen die Erweiterung des Baugebiets „Zum Weidental“ in den Fokus. Der Gemeinde Seulingen liegen konkrete Anfragen von Bauinteressenten vor, die den Wunsch haben, im Ort eine Bebauung zu realisieren. Aufgrund der vorherigen Ausführungen zum Wohnstandort Seulingen und zur Nachfrage nach Wohnbauflächen, bestehen für den Ort keine sinnvollen inhaltlichen Alternativen zur Ausweisung einer Wohnbaufläche im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans.

Räumliche Alternativen zum genannten Standort sind in Seulingen auf Grund der genannten Restriktionen bzw. ihrer Ausgestaltung und Verfügbarkeit zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben.

Ohne Überplanung würde das Gebiet weiter weitgehend landwirtschaftlich genutzt und teilweise zur Umsetzung von Maßnahmen für Natur- und Landschaft zur Verfügung stehen. Ein baulicher Eingriff in den Bodenhaushalt würde nicht vorbereitet.

Teiländerungsbereich 3: Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft

Die Änderung dient der Anpassung an die reale Nutzung einer landwirtschaftlichen Fläche am westlichen Ortsrand von Seulingen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde stellt für den gesamten Änderungsbereich eine gemischte Baufläche dar. Eine bauliche Entwicklung dieser Fläche ist aufgrund verschiedener Restriktionen jedoch nicht mehr vorgesehen, ein begonnenes Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan wird seit einigen Jahren nicht weiterverfolgt. Daher soll die real bestehende Nutzung wieder mit der Darstellung des Flächennutzungsplans harmonisiert und eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden. Außerdem wird die Siedlungsentwicklungsfläche zugunsten eines besser geeigneten Standortes für die Wohnbaulandentwicklung (Teiländerungsbereich 2) zurückgenommen, um der raumordnerischen Vorgabe zur Eigenentwicklung gerecht zu werden. Aufgrund der bestehenden Nutzung und angrenzenden Darstellungen des Flächennutzungsplans bestehen keine sinnvollen inhaltlichen und räumlichen Planungsalternativen zur vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Teiländerungsbereich. Negative Auswirkungen werden nicht gesehen.

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplans würde das Plangebiet im Flächennutzungsplan weiterhin als gemischte Baufläche dargestellt; in der Konsequenz könnte die Aufstellung eines Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Errichtung verschiedener baulicher Anlagen fortgesetzt werden. Eine Anpassung an die reale Nutzung sowie die langfristige Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung unter Berücksichtigung der Aufgabe einer möglichen Siedlungsentwicklung im Änderungsbereich könnte nicht stattfinden.

Teiländerungsbereich 4: Darstellung einer Grünfläche

Die Änderung dient der Anpassung an die reale Nutzung einer gehölzarmen innerörtlichen Grünfläche, welche jedoch im planungsrechtlichen Außenbereich liegt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde stellt seit der 8. Änderung für den gesamten Änderungsbereich aber eine Wohnbaufläche dar. Da die wohnbauliche Entwicklung dieser Fläche aufgrund möglicher Überschwemmungsszenarien und der zusammenhängenden Freiflächenstruktur zwischen Sportplätzen im Süden und großen Gartenflächen im Norden jedoch inzwischen verworfen wurde, soll die real bestehende Nutzung wieder mit der Darstellung des Flächennutzungsplans harmonisiert und eine Grünfläche ausgewiesen werden. Außerdem wird die Wohnbaufläche zugunsten eines besser geeigneten Standortes (Teiländerungsbereich 2) zurückgenommen, um der raumordnerischen Vorgabe zur Eigenentwicklung gerecht zu werden. Unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen sowie der Ziele der Bauleitplanung und der angrenzenden Darstellungen des Flächennutzungsplans bestehen keine sinnvollen inhaltlichen und räumlichen Planungsalternativen zur vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Teiländerungsbereich. Negative Auswirkungen werden nicht gesehen.

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplans würde das Plangebiet im Flächennutzungsplan weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt; dementsprechend könnte ein Bebauungsplan für ein kleines Wohnbaugebiet aufgestellt werden. Eine Anpassung an die reale Nutzung sowie die langfristige Sicherung der Grünfläche unter Berücksichtigung der Aufgabe jeglicher Wohnbauinteressen wäre nicht möglich. Eingriffe in den Bodenhaushalt sowie bauliche Entwicklungen werden durch die neue Darstellung verhindert.

5 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

5.1 Lage

Die Gemeinde Seulingen ist eine der fünf Mitgliedsgemeinden der seit 1973 bestehenden Samtgemeinde Radolfshausen im Landkreis Göttingen in Südniedersachsen. Sie liegt etwa 15 km östlich des Oberzentrums Göttingen und 8 km nordwestlich des Mittelzentrums Duderstadt.

Die überregionale Straßenverbindung wird durch die BAB 7 (Kassel-Hannover), BAB 38 (Göttingen-Leipzig), B 247 (Nord-Süd) und B 27 (Ost-West) sichergestellt. Die Autobahnanschlüsse Nörten-Hardenberg und Göttingen-Nord (BAB 7) sowie Heilbad Heiligenstadt und Leinefelde-Worbis (BAB 38) liegen jeweils etwa 25 km entfernt.

Die Teiländerungsbereiche der vorliegenden 10. Änderung liegen im westlichen und südwestlichen Bereich der Ortslage. Der Ortskern sowie alle Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen des Ortes sind fußläufig erreichbar.

5.2 Siedlungsentwicklung, Ortsbild und Landschaftsbild

Teiländerungsbereich 1: Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G)

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Seulingen und wird bisher weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Einzelne Flächen im Osten des Teiländerungsbereichs werden zudem bereits durch bestehende Gewerbebetriebe genutzt, sie sind mit kleineren baulichen Anlagen bebaut oder werden als Lagerplätze genutzt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird die Erweiterung des örtlichen Gewerbegebiets und die Aufstellung eines dafür erforderlichen Bebauungsplans vorbereitet.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs am Ortsrand im Übergang zur offenen Landschaft sind über das Plangebiet hinausgehende Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen und Vorprägung des Ortsrandes sowie die topografische Situation wird jedoch davon ausgegangen, dass nur geringfügige negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen, welche durch entsprechende Festsetzungen zum Maß und der Gestaltung zukünftiger Bebauung sowie zur Ortsrandeingrünung minimiert werden können.

Teiländerungsbereich 2: Darstellung einer Wohnbaufläche (W)

Der Teiländerungsbereich 2 liegt am Ortsrand von Seulingen und grenzt im Norden und Osten an vorhandene Wohnbebauung an. Die Fläche wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Süden und Westen grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Das Ortsbild Seulingens ist durch eine dörfliche Struktur und dichte Bebauung geprägt. Es dominieren Hofanlagen und große ein- bzw. zweigeschossige Gebäude. In den außerhalb des Ortskernes gelegenen Wohngebieten finden sich überwiegend Einfamilienhäuser inklusive dazugehöriger Gärten.

Durch die Planung wird der Siedlungskörper nach Südwesten in die offene Landschaft hinein weiterentwickelt, so dass sich der Landschaftsraum verändert. Im Rahmen des für eine Bebauung des Plangebiets notwendigen nachgeschalteten Bebauungsplans können jedoch geeignete Festsetzungen zur Würdigung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen werden. Daher wird angenommen, dass negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten sind oder durch entsprechende Festsetzungen zum Maß und der Gestaltung zukünftiger Bebauung sowie zur Ortsrandeingrünung minimiert werden.

Teiländerungsbereich 3: Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche

Der Teiländerungsbereich liegt außerhalb der Ortslage von Seulingen und ist vorwiegend von landwirtschaftlichen Strukturen und Gartenanlagen umgeben. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und ist vollständig unbebaut. Nördlich schließt die L547 nach Landolfshausen und anschließend ein als Lagerfläche genutzter Teil des örtlichen Gewerbegebiets an. Größere Bauliche Anlagen sind erst im weiteren östlichen und nördlichen Umfeld vorhanden. Weiter östlich schließt der durch seine dörfliche Struktur und dichte Bebauung erkennbare Ortskern an.

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die ursprüngliche Absicht einer baulichen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich zurückgenommen und die Absicht zur Fortsetzung der ackerbaulichen Nutzung im vorbereitenden Bauleitplan zum Ausdruck gebracht. Diese Flächenrücknahme dient somit der Verlagerung möglicher Wohnbaupotenziale an geeignetere Standorte im Gemeindegebiet.

Somit sind durch diese Teiländerung keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Es wird die Erhaltung des Status Quo bauleitplanerisch gesichert und das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich gewahrt.

Teiländerungsbereich 4: Darstellung einer Grünfläche

Der Teiländerungsbereich der Gemeinde Seulingen ist weitgehend von siedlungstypischen Strukturen umgeben. Dabei dominieren sowohl östlich als auch westlich die durch Wohnbebauung geprägten neuzeitlichen Siedlungserweiterungsflächen. Nördlich schließt der durch seine dörfliche Struktur und dichte Bebauung erkennbare Ortskern mit dominierenden Hofanlagen und großen ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuden sowie weitläufigen Gärten an. Neben diesen Grünflächen im Bereich des Ortskernes sind auch der Teiländerungsbereich und seine südlich angrenzenden Flächen weitgehend unbebaut. Das Plangebiet wird südlich durch eine Schießanlage und weitere örtlichen Sportanlagen begrenzt.

Den vorherigen Ausführungen entsprechend ist der Änderungsbereich daher als Außenbereichsfläche im „Innenbereich“ bzw. innerhalb des Seulinger Siedlungsgebiets anzusehen. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die ursprüngliche Absicht einer wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich zurückgenommen und die Absicht zur Erhaltung der unbebauten und gehölzarmen Grün- und Freifläche bauleitplanerisch zum Ausdruck gebracht. Dadurch wird ein größerer Freiflächenzusammenhang entlang des Gewässers Gothenbeek bewahrt, welcher sich aus der offenen Landschaft im Süden über verschiedenen Sportanlagen bis in den Ortskern hinein erstreckt. Diese Flächenrücknahme dient der Würdigung der bedeutenden über die Fläche hinausgehenden Grünstruktur und der Bewahrung einer potenziellen Starkregen-Überflutungsfläche sowie der Verlagerung möglicher Wohnbaupotenziale an geeignetere Standorte im Gemeindegebiet.

Somit sind durch diese Teiländerung keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Es wird die Erhaltung des Status Quo bauleitplanerisch gesichert und das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich gewahrt.

5.3 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Teiländerungsbereich 1: Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G)

Das Umfeld des Teiländerungsbereichs 2 ist vordergründlich durch landwirtschaftliche Flächen und gewerbliche Nutzungen gekennzeichnet. Im Osten grenzt der bisher landwirtschaftlich genutzte Änderungsbereich an ein Gewerbegebiet. Südlich, westliche und nördlich bestehen ackerbaulich genutzte Flächen. Da eine gewerbliche Nutzung vorbereitet wird, fügt sich die Planung in das östlich anschließende Nutzungsgefüge ein. Der Siedlungskörper von Seulingen wird maß- und sinnvoll nach Westen erweitert.

Durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Plangebiet werden Eingriffe in den Boden und den Naturhaushalt vorbereitet. Auf Ebene eines nachgeschalteten Bebauungsplans werden Aussagen zu den Eingriffen getroffen und ggf. Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleich ergriffen.

Nutzungskonflikte zwischen geplanter Bebauung und angrenzenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen werden nicht erkannt. Es wird jedoch auf Kapitel 3.2.2 zur Umwidmung landwirtschaftlicher Fläche verwiesen.

Teiländerungsbereich 2: Darstellung einer Wohnbaufläche (W)

Bisher wird die Fläche landwirtschaftlich und als Grünfläche genutzt. Auch das Umfeld des Teiländerungsbereichs ist durch landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet. Die umliegende Bebauung im Norden besteht aus Wohngebäuden des Baugebiets „Zum Weidenthal“. Östlich liegen zudem ein Fest- und Lagerplatz sowie daran anschließende Sportstätten. Da eine Wohnnutzung vorbereitet wird, fügt sich die Planung in das nördlich anschließende Nutzungsgefüge ein. Der Siedlungskörper Seulingens wird nach Südwesten erweitert.

Durch die Darstellung einer Wohnbaufläche im Plangebiet werden Eingriffe in den Boden und den Naturhaushalt vorbereitet. Auf Ebene eines nachgeschalteten Bebauungsplans werden Aussagen zu den Eingriffen getroffen und ggf. Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleich ergriffen.

Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung beschränken sich auf gelegentlich auftretende Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen. Diese sind aber im Übergang bebauter, ländlich geprägter Siedlungen in die freie Landschaft zumutbar. Es wird davon ausgegangen, dass die Emissionen durch landwirtschaftliche Verkehre das ortsübliche und tolerierbare Maß an Immissionen nicht übersteigen werden. Nutzungskonflikte zwischen geplanter Bebauung und angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen werden nicht erkannt. Es wird jedoch auf Kapitel 3.2.2 zur Umwidmung landwirtschaftlicher Fläche verwiesen.

Im östlichen Nahbereich befinden sich der örtliche Festplatz, verschiedene Sportplätze und der eingehauste Schießstand von Seulingen. Alle Anlagen werden von verschiedenen örtlichen Vereinen genutzt. Um eventuelle Konflikte zwischen der geplanten Wohnbebauung und der von den Fest-, Schieß- und Sportanlagen ausgehenden Emissionen beurteilen zu können, ist davon auszugehen, dass im Verfahren zum nachgeschalteten Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen ist. Dieses Gutachten sollte entsprechende Lärmzeiten und Immissionsrichtwerte berücksichtigen.

Bis dato ist davon auszugehen, dass mit Hilfe weiterer Maßnahmen neben der bestehenden Einhausung des Schießstandes die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Daher ergibt sich für die vorbereitende Bauleitplanung unter Einhaltung der Rahmenbedingungen kein weiterer Handlungsbedarf. Da mit Nutzungskonflikten zwischen Festplatz, Schießanlage, Sportplatznutzung und geplanter Wohnbebauung zu rechnen ist, wird jedoch eine frühzeitige Aufstellung eines schalltechnischen Gutachtens empfohlen.

Teiländerungsbereich 3: Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft

Die betroffene Fläche wird aktuell und auch künftig ackerbaulich genutzt. Das Umfeld des Teiländerungsbereichs ist ebenfalls durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Nutzungskonflikte zwischen den umliegenden Nutzungen und der weiterhin bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung im Teiländerungsbereich werden nicht erwartet.

Teiländerungsbereich 4: Darstellung einer Grünfläche

Bisher ist das Plangebiet unbebaut und wird als innerörtliche Grünfläche genutzt. Die umliegenden Bereiche werden vorwiegend durch Wohnbebauung und gemischte Strukturen geprägt. Im Süden grenzt das Plangebiet an eine eingehauste Schießanlage und weitere Sportanlagen an, welche durch die örtlichen Sportvereine genutzt werden. Nutzungskonflikte zwischen den umliegenden Nutzungen und der weiterhin bestehenden Nutzung des Teiländerungsbereichs als Grünfläche werden nicht erwartet.

5.4 Verkehr und Mobilität

Die überregionale Anbindung der Gemeinde Seulingen wird wie in Kapitel 5.1 beschrieben durch die Autobahnen A7 und A38 sowie die Bundesstraßen B27 und B247 sichergestellt. Ergänzend bindet die regionale Bundesstraße B446 den Ort Seulingen an das Mittelzentrum Duderstadt, die Grundzentren Ebergötzen und Nörten-Hardenberg sowie die A7, die B3 und die B247 an. Seulingen selbst ist über die Duderstädter Straße sowie die im Norden des Ortes verlaufende L574 bzw. Göttinger Straße an die rund 1 km entfernte B446 angebunden.

Teiländerungsbereich 1: Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G)

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist derzeit vorwiegend landwirtschaftlich erschlossen. Im Norden verläuft die Industriestraße, im Süden die L574 bzw. Göttinger Landstraße. Im östlichen Bereich besteht zudem eine Anbindung an die bisherige innere Erschließung des bestehenden Gewerbegebiets, welche jedoch nur in Teilen als Straße ausgebaut ist. Die innere Erschließung des gesamten Gewerbegebiets soll im Rahmen der Erweiterung neu strukturiert und ausgebaut werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist mit einer Veränderung der Bestandssituation verbunden. Mit Einrichtung einer gewerblichen Baufläche westlich des bestehenden Gewerbegebiets wird sich das Ziel- und Quellverkehrsaufkommen erhöhen. Da das Gewerbegebiet an einer Landesstraße liegt, sich vorwiegend lokale Betriebe vergrößern wollen und das Gewerbegebiet auf eine regionale Vermarktung ausgerichtet ist, sind negative Auswirkungen auf die umliegenden Straßen nicht zu erwarten.

Es besteht Infrastrukturaufwand hinsichtlich der Anbindung des neuen Plangebiets und der Errichtung von neuen Erschließungsstraßen.

Teiländerungsbereich 2: Darstellung einer Wohnbaufläche (W)

Das Plangebiet wird ausgehend von der Duderstädter Str. bzw. Hauptstraße über die Straßen Zum Sportplatz, Zum Sonnenberg und Zum Leeger Grund erschlossen. Die Erschließung ist als Ringschluss zwischen den beiden letztgenannten Straßen vorgesehen. Die durch Seulingen verlaufende Hauptstraße geht im Westen in die Duderstädter Straße über und bindet den Ort westlich und nördlich an die B 446 nach Ebergötzen und Duderstadt an.

Für den ÖPNV befindet sich an der Hauptstraße in einer Entfernung von ca. 650 m eine Bushaltestelle, die den Ort und das Plangebiet an Göttingen und Duderstadt anbindet.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist mit einer Veränderung der Bestandssituation verbunden. Mit Einrichtung einer Wohnbaufläche südlich der bestehenden Bebauung wird sich das Ziel- und Quellverkehrsaufkommen gerade im Bereich der Straße „Zum Sportplatz“ erhöhen. Es ist jedoch zu erwarten, dass die genannte Straße in der Lage ist, den entstehenden Verkehr aufzunehmen. Negative Auswirkungen auf die umliegenden Straßen sind nicht zu erwarten.

Es besteht Infrastrukturaufwand hinsichtlich der Errichtung einer neuen Erschließungsstraße.

Teiländerungsbereich 3: Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft

Das Plangebiet ist lediglich für den landwirtschaftlichen Verkehr erschlossen. Am nördlichen Rand verläuft die Göttinger Landstraße. Für den geplanten Erhalt der Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ist eine über die aktuelle Flächenanbindung hinausgehende Erschließung nicht erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplans im Teilbereich 3 ist mit keiner Veränderung der Bestandssituation verbunden, eine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrsaufkommens sowie negative Auswirkungen auf umliegende Straßen sind daher nicht zu erwarten. Es besteht kein Erschließungsaufwand.

Teiländerungsbereich 4: Darstellung einer Grünfläche

Westlich des Änderungsbereichs verläuft die Straße Zum Weidental, welche als Anknüpfungspunkt für mögliche Siedlungserweiterungen vorgesehen war und aktuell sowohl die Grünfläche als auch die nördlich angrenzende gemischte Baufläche erschließt. Für den geplanten Erhalt der Nutzung als Grünfläche ist eine über die aktuelle Anbindung hinausgehende Erschließung nicht erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplans im Teilbereich 4 ist mit keiner Veränderung der Bestandssituation verbunden, eine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrsaufkommens sowie negative Auswirkungen auf umliegende Straßen sind daher nicht zu erwarten. Es besteht kein Erschließungsaufwand.

5.5 Ver- und Entsorgung

Teiländerungsbereich 1: Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G)

Im Plangebiet sind nur im bereits erschlossenen östlichen Bereich Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Für den westlichen Bereich werden diese im Zuge der Erschließungsplanung für das Gewerbegebiet vorgesehen und im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen hergestellt. Es wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Kapazitätsprobleme bestehen und die neuen gewerblichen Bauflächen an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden können. Eine planungsrechtliche Festsetzung von Flächen für Versorgungseinrichtungen wird ggf. auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans vorgenommen.

Da das Plangebiet ein Gefälle in Richtung Osten und damit in Richtung der Ortslage aufweist, sollte eine Entwässerung in Richtung des örtlichen Kanalsystems erfolgen. Dabei gilt es im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans konkrete Regenrückhaltemaßnahmen zu entwickeln und entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Teiländerungsbereich 2: Darstellung einer Wohnbaufläche (W)

Im Plangebiet sind keine Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Diese sind im Zuge der Erschließungsphase herzustellen. Es wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Kapazitätsprobleme bestehen und das Wohngebiet an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden kann. Eine planungsrechtliche Festsetzung von Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans vorgenommen.

Da das Plangebiet ein Gefälle in Richtung Nordosten aufweist, sollte eine Entwässerung in Richtung der Entwässerungsgräben bzw. Gewässer im Bereich des Teiländerungsbereichs 4 erfolgen. Dabei gilt es im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans konkrete Regenrückhaltemaßnahmen zu entwickeln und entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Teiländerungsbereich 3: Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft

Im Plangebiet sind keine Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Da durch die Flächennutzungsplanänderung der Status Quo erhalten und die Fläche weiter ackerbaulich genutzt wird, ist eine technische Erschließung sowie die Vorbereitung von Entwässerungs- und Entsorgungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Teiländerungsbereich 4: Darstellung einer Grünfläche

Der Teiländerungsbereich ist nicht an bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen des Ortes Seulingen angeschlossen. Eine Notwendigkeit zur Herstellung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ergibt sich aus der Darstellung als Grünfläche jedoch nicht.

Hinsichtlich der Thematik der Oberflächenentwässerung gilt es zu beachten, dass die Fläche ein enormes Starkregenüberflutungspotenzial aufweist[3]. Sie soll daher von jeglicher Bebauung freigehalten werden und auch langfristig als Retentionsraum zur Verfügung stehen. Dies wird auch durch die vorliegende Änderung in diesem Teiländerungsbereich zum Ausdruck gebracht. Eine Prüfung von weitergehenden Maßnahmen zum Überflutungsschutz wird angeregt, eine Eignung der konkreten Fläche ist denkbar.

6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung in Bezug auf Boden, Natur und Landschaft

Ziel des vorliegenden Vorentwurfes (Umweltbericht Stufe 1) ist es, die Umweltbelange anhand einer Checkliste einer Kurzprüfung zu unterziehen, um bereits im Vorfeld mögliche Betroffenheiten von Umweltbelangen herauszuarbeiten. Auf dieser Basis können der Detaillierungsgrad des Umweltberichtes sowie mögliche Bearbeitungsschwerpunkte festgelegt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans setzt sich aus insgesamt vier Teiländerungsbereichen in der Gemeinde Seulingen zusammen:

- Teiländerungsbereich 1: Darstellung einer gewerblichen Baufläche, aktuell Flächen für die Landwirtschaft und sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Teiländerungsbereich 2: Darstellung einer Wohnbaufläche, aktuell Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Festplatz und Grünanlage
- Teiländerungsbereich 3: Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft, Rücknahme einer gemischten Baufläche
- Teiländerungsbereich 4: Darstellung einer Grünfläche, Rücknahme einer Wohnbaufläche

Für die einzelnen Änderungsbereiche können teilweise unterschiedliche Betroffenheiten bestehen. Die Betroffenheiten werden für die einzelnen Änderungsbereiche erläutert.

Für die Teiländerungsbereiche 3 und 4 sind keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Der Status quo bleibt bestehen. Eine ursprünglich prognostizierte Planumsetzung erfolgt nicht.

In der nachfolgenden Checkliste werden daher nur die Änderungsbereiche 1 und 2 betrachtet, für die Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten sind.

[3] BKG – Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025): Geoportal – Hinweiskarte Starkregengefahren Niedersachsen (verfügbar: https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-ni)

6.1 Überschlägige Betroffenheitsbewertung

Tabelle 1 **Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB**

Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
Schutzgüter			
Arten und Lebensgemeinschaften	x		
Biotoptypen	x		
Biologische Vielfalt			x
Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser	x		
Flächeninanspruchnahme	x		
Oberflächengewässer		x	
Klima / Luft		x	
Landschafts- / Ortsbild	x		
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung		x	
Kulturgüter und sonstige Sachgüter			x
Wechselwirkungen		x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte			
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x	
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x	
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		x	
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		x	
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		x	
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		x	
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		x	
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		x	
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		x	

Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
Sonstige			
Vermeidung von Emissionen		x	
Anfälligkeit gegenüber Unfällen, Katastrophen		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Darstellung von Landschaftsplänen		x	
Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebieten gem. § 53 WHG oder Überschwemmungsgebieten gem. § 76 WHG)		x	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	

6.2 Bemerkungen zur Checkliste

Es werden im Folgenden nur die Schutzgüter erläutert, für die eine Betroffenheit gesehen wird bzw. für die ein näherer Erläuterungsbedarf hinsichtlich der Betroffenheitseinstufung zu erkennen ist. Eine kurze Auswirkungsanalyse soll die zu erwartenden Konflikte verdeutlichen. Eine Vertiefung erfolgt nachfolgend im Umweltbericht.

6.2.1 Schutzgüter

Arten- und Lebensgemeinschaften / Artenschutz

Teiländerungsbereich 1: Darstellung einer gewerblichen Baufläche in Seulingen	• Landwirtschaftliche Nutzung • Homogen • Artenvielfalt als gering einzustufen • Vereinzelt Straßenbegleitbäume • EU-Vogelschutzgebiet „Unteres Eichsfeld“ im Süden ca. 350 m entfernt, im Westen ca. 580 m entfernt und im Nordwesten ca. 330 m entfernt • FFH-Gebiet/ Naturschutzgebiet „Seeanger, Retlake, Suhletal“ im Südosten ca. 380 m entfernt als wertvoller Lebensraum für Brutvögel ausgeschrieben

	• Das ausgewiesene FFH-Gebiet gilt laut des niedersächsischen Vogelarten- Erfassungsprogramm als potentieller Lebensraum für den Schwarzstorch
Teiländerungsbereich 2: Darstellung einer Wohnbaufläche in Seulingen	• Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung • Homogen • Artenvielfalt als gering einzustufen • Im Nordosten gruppierte Bäume, die teilweise im Änderungsbereich liegen • Im Nordwesten Straßenbegleitbäume mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren • EU-Vogelschutzgebiet „Unteres Eichsfeld“ im Süden ca. 140 m entfernt • FFH-Gebiet/ Naturschutzgebiet „Seeanger, Retlake, Suhletal“ im Nordwesten ca. 220 m entfernt als wertvoller Lebensraum für Brutvögel ausgeschrieben • Das ausgewiesene FFH-Gebiet gilt laut des niedersächsischen Vogelarten- Erfassungsprogramm als potentieller Lebensraum für den Schwarzstorch • Ein weiterer potentieller Schwarzstorch Lebensraum befindet sich südöstlich ca. 150 m entfernt

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

Aus diesem Grund wurden eine faunistische Einschätzung sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Plangebiet in Auftrag gegeben. Das Gutachten liegt noch nicht vor.

Die konkreten Erkenntnisse aus faunistischer Einschätzung bzw. artenschutzrechtlichem Fachbeitrag werden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt und im Umweltbericht aufgenommen und entsprechend gewürdigt.

Biotoptypen

Teiländerungsbereich 1: Darstellung einer gewerblichen Baufläche in Seulingen	• Biotoptyp Ackerland (A) • Ertragspotential steht im Vordergrund • Ökologisch bedeutsame Strukturen im Norden vorhanden (Straßenbegleitbäume)
Teiländerungsbereich 2: Darstellung einer Wohnbaufläche in Seulingen	• Biotoptyp Ackerland (A) • Ertragspotential steht im Vordergrund • Ökologisch bedeutsame Strukturen im Nordosten und Nordwesten vorhanden (Baumgruppen)

Mit der Umsetzung geht auf beiden Flächen der Biotoptyp Acker verloren. Zusätzlich ggf. auch Randbereiche mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren.

Eine Würdigung muss im nachfolgenden Umweltbericht und im Rahmen der Eingriffsregelung erfolgen, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur möglichen Kompensation formulieren zu können.

Potenzialkomplex Boden / Flächeninanspruchnahme

Teiländerungsbereich 1: Darstellung einer gewerblichen Baufläche in Seulingen	• Lössgebiet • Mittlerer Kolluvisol unterlagert von Tschernosem-Parabraunderde • Äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit • Grundwasserstufe 7 - grundwasserfern • Boden mit naturgeschichtlicher Bedeutung: Begrabene Schwarzerden • Landwirtschaftliche Nutzung • Bodenzahl/Ackerzahl: 70/70
Teiländerungsbereich 2: Darstellung einer Wohnbaufläche in Seulingen	• Lössgebiet • Flache Tschernosem-Parabraunerde • Äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit • Grundwasserstufe 7 - grundwasserfern • Landwirtschaftliche Nutzung • Bodenzahl/Ackerzahl: 71/68

Bei allen Änderungsbereichen ist durch die anvisierte Nutzung als Wohnbaufläche oder Gewerbefläche mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades zu rechnen. Es muss daher von einer Betroffenheit dieses Potenzialkomplexes ausgegangen werden.

Durch die zu erwartende Versiegelung ist eine natürliche Bodenentwicklung in diesen Bereichen nicht mehr möglich oder stark eingeschränkt, wodurch auch Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge Boden mit Bodenwasserhaushalt, Bodenfunktion, Bodenorganismen etc. verbunden sind.

Die anvisierte Wohn- sowie Gewerbenutzung berücksichtigt in ihren Grundzügen diesen Potenzialkomplex, indem die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird. Es verbleiben innerhalb der Änderungsbereiche Grün- und Garten- sowie Pflanz- und Maßnahmenflächen, wo eine weitgehend natürliche und ungehinderte Bodenentwicklung stattfinden kann.

Im Umweltbericht Stufe 2 muss eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Bodens, dessen Funktionen und den daran angekoppelten Potenzialen auch unter Betrachtung der Flächeninanspruchnahme stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur möglichen Kompensation formulieren zu können.

Landschaftsbild

Teiländerungsbereich 1: Darstellung einer gewerblichen Baufläche in Seulingen	• Östlich angrenzende Gewerbegebietsrandlage • nördlich, südlich und westlich landwirtschaftliche Flächen angrenzend • Im Norden verläuft die Industriestraße, begleitet von einzelnen straßenbegleitenden Bäumen • Landschaft geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung • Vorbelastetes Landschaftsbild durch bestehendes Gewerbegebiet
Teiländerungsbereich 2: Darstellung einer Wohnbaufläche in Seulingen	• Nördlich angrenzende Siedlungsrandlage der Ortschaft Seulingen • Im Nordosten Baumbestand, welcher teilweise in die Planung mit einbezogen wird, dahinter befindet sich ein Park- und Festplatz • Südlich und westlich landwirtschaftliche Flächen angrenzend • Von Norden nach Süden verläuft ein anfänglich asphaltierter Feldwirtschaftsweg durch die Fläche • Im Nordwesten Straßenbegleitbäume mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren entlang „Zum Sonnenberg“ • Landschaft geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung • Vorbelastetes Landschaftsbild durch bestehende Wohnbebauung

Im Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Landschaftsbildes stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen hinsichtlich möglicher Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und ggf. Kompensation formulieren zu können.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass archäologische Bodendenkmäler angetroffen werden. Zurzeit liegen jedoch keine Kenntnisse über das Vorkommen von Bodendenkmälern vor.

Sofern sich im Verfahren keine weiteren Erkenntnisse ergeben, müssen die kulturellen und sonstigen Schutzgüter als nicht betroffen eingestuft werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Die natur- und landschaftsbezogenen Erholungsfunktionen werden durch die Planänderung voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Alle erholungsrelevanten Wegeverbindungen zum Erreichen und Durchqueren der offenen Landschaft bleiben bestehen.

6.2.2 Schutzgebiete

Teiländerungsbereich 1: Darstellung einer gewerblichen Baufläche in Seulingen	• FFH-Gebiet/ Naturschutzgebiet „Seeanger, Retlake, Suhletal“ im Südosten ca. 380 m entfernt • Landschaftsschutzgebiet „Untereichsfeld“ und EU-Vogelschutzgebiet „Unteres Eichsfeld“ im Süden ca. 350 m entfernt, im Westen ca. 580 m entfernt und im Nordwesten ca. 330 m entfernt
Teiländerungsbereich 2: Darstellung einer Wohnbaufläche in Seulingen	• Landschaftsschutzgebiet „Untereichsfeld“ im Südosten ca. 100 m entfernt • EU-Vogelschutzgebiet „Unteres Eichsfeld“ im Süden ca. 140 m entfernt • FFH-Gebiet/ Naturschutzgebiet „Seeanger, Retlake, Suhletal“ im Nordwesten ca. 230 m entfernt

Die Änderungsbereiche liegen in geringer Entfernung zu Natura 2000-Gebieten. Durch die geplanten Maßnahmen ist jedoch mit keinen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu rechnen. Im Umweltbericht sollte dennoch aufgrund der Nähe zu den Schutzgebieten eine Auseinandersetzung mit diesen sattfinden.

6.3 Klimaschutz

Die Thematik des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung wird in der weiteren Ausarbeitung des Umweltberichtes gewürdigt.

6.4 Fazit

Nach derzeitigem Bearbeitungsstand muss damit gerechnet werden, dass mit dem Vorhaben Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Biotoptypen und Landschaftsbild verbunden sind.

Eine genaue Bewertung und Analyse erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht. Dort werden neben einer Ermittlung der Schwere der möglichen Beeinträchtigungen und möglichen Erheblichkeiten auch Möglichkeiten zur Konfliktlösung aufgezeigt, um die aufgeführten Schutzgüter ausreichend zu würdigen.

Ob es zu Konflikten mit dem Artenschutz kommt, kann erst nach Vorliegen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages geklärt werden. Die Erkenntnisse daraus werden in den Umweltbericht aufgenommen und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen formuliert.

7 Darstellungen, Städtebauliche Werte und Kosten

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben sich entsprechend der städtebaulichen und planerischen Zielsetzungen. Im Einzelnen werden für die Teiländerungsbereiche folgende Darstellungen getroffen:

Tabelle 2 Flächenbilanz nach Teiländerungsbereichen

Gemeinde Seulingen	Darstellungen	Größe in ha
• **Teiländerungsbereich 1**	Darstellung einer gewerblichen Baufläche	ca. 4,29 ha
• **Teiländerungsbereich 2**	Darstellung eines Wohnbaufläche	ca. 2,83 ha
• **Teiländerungsbereich 3**	Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,58 ha
• **Teiländerungsbereich 4**	Darstellung einer Grünfläche	ca. 0,83 ha
Gesamt	**4 Änderungsbereiche**	**ca. 8,53 ha**

Durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Radolfshausen entstehen der Samtgemeinde Radolfshausen keine Kosten, die über die üblichen Verwaltungs- und Planungskosten hinausgehen.

Ebergötzen, den __.__._____
Samtgemeinde Radolfshausen
Der Samtgemeindebürgermeister

_____
(Unterschrift)