



# Bebauungsplan Nr. 10

## Zum Küselberg

### Inhalt

- Planteil des Bebauungsplans (M 1:1000)
- Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Kurzbegründung zum Bebauungsplan

### Anlage

- Anlage 1: Vorentwurf Außenanlagen

Stand: **Vorentwurf, Mai 2025**  
Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung  
Rechtsgrundlage: § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Thomasburg durch:

**Planungsbüro**



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)



## Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung

**SO<sub>LBV</sub>** Sonstiges Sondergebiet:  
Landwirtschaft, Beherbergung, Veranstaltungszentrum  
(§ 11 BauNVO)

### 2. Maß der Baulichen Nutzung

GRZ: 0,15 Grundflächenzahl (GRZ)

### 3. Baugrenzen

Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

### 4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

### 5. Grünflächen

Private Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
Zweckbestimmung: siehe Planeinschrieb

### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Bäume erhalten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

### 7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets  
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Gemeinde Thomasburg  
Landkreis Lüneburg



## Bebauungsplan Nr. 10 Zum Küselberg

Vorentwurf, Mai 2025



M 1:1.000

# I. Textliche Festsetzungen

## **SONDERGEBIET LANDWIRTSCHAFT, BEHERBERGUNG, VERANSTALTUNGSZENTRUM**

- 1.1 Das Sondergebiet „Landwirtschaft, Beherbergung, Veranstaltungszentrum“ (SO<sub>LBV</sub>) dient überwiegend der Landwirtschaft sowie der Verarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte, der Beherbergung von Gästen sowie der Unterbringung von Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
- 1.2 Innerhalb des Sondergebiets SO<sub>LBV</sub> sind zulässig:
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sowie Einrichtungen zur Verarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte (z.B. Backstube, Hofladen, Hofcafé, Restaurant),
  - Wohnungen und Wohngebäude bis zu einer Höchstzahl von 5 Wohneinheiten,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Räume und Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke (z.B. Veranstaltungs- und Seminarräume, Ateliers, Bühne, Kindergarten),
  - Räume für gemeinschaftliches Arbeiten (z.B. Co-Working-Büros, Seminarräume).
  - ein Schwimmteich bis zu einer Grundfläche von max. 250 m<sup>2</sup>. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
- 1.3 Innerhalb des Sondergebiets SO<sub>2LBV</sub> sind abweichend von Festsetzung Nr. 1.2 ausschließlich Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

## **ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

- 2.1 Innerhalb des Sondergebiets SO<sub>1LBV</sub> darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.2 Innerhalb des Sondergebiets SO<sub>2LBV</sub> darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.3 Terrassen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

## OBERFLÄCHENWASSER

3. Unbelastete Niederschlagswasser sind, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 u. 20 BauGB)

## GRÜNORDNUNG

- 4.1 Innerhalb der mit E1 bezeichneten Fläche sind die vorhandenen Baum- und Strauchgehölze dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Gehölze gemäß Pflanzliste A und B zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
- 4.2 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Gehölze gemäß Pflanzliste A zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 4.3 Innerhalb des Sondergebiets SO1<sub>LBV</sub> sind mindestens 20 Einzelbäume unter Verwendung von Arten gemäß Pflanzliste A zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit gemäß Pflanzliste A zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- 4.4 Innerhalb der mit A1 und A2 bezeichneten Flächen ist eine extensiv genutzte dreireihige Fruchthecke mit einem Regelpflanzabstand von 1,5 m herzustellen. Zulässig ist die Verwendung standortgerechter Obst-, Nuss- und Beerengewächse (z.B. Apfel, Birne, Hasel, Himbeere, Holunder). Darüber hinaus sind auch Gehölze der Pflanzlisten A und B zulässig. Es gilt ein Mindestbaumanteil von 10 %. Die Heckenpflanzung ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Pflege- und Bewirtschaftungshinweise: Verzicht auf mineralische Düngung und Pestizide. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Erträge ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- 4.5 Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Waldgarten“ ist ein extensiv genutzter Waldgarten unter Verwendung standortgerechter Laub- und Obstbaumgehölze (z.B. Linde, Hasel, Apfel, Birne) sowie standortgerechter Sträucher (z.B. Himbeere, Johannisbeere, Holunder) zu entwickeln und zu erhalten. Eine Unterpflanzung mit standortgerechten Stauden und Einjährigen ist zulässig. Pflege- und Bewirtschaftungshinweise: Verzicht auf mineralische Düngung und Pestizide. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Erträge ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 18 BauGB)
- 4.6 Für die textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 bis 4.3 sind die nachfolgenden Pflanzlisten verbindlich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### Pflanzenliste A (Laubbäume)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	12 - 14
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	10 - 12
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	12 - 14

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	12 - 14
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	12 - 14
Esche	<i>Fraxinus exelsior</i>	12 - 14
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	12 - 14
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	12 - 14
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	12 - 14
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	12 - 14
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	12 - 14
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	12 - 14

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Hochstamm, aus extra weitem Stand, dreimal verschult (3 x v.), je nach Art mit oder ohne Ballen, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang: siehe Angaben in Tabelle (in cm).

### **Pflanzenliste B (Sträucher)**

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeines Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Strauch, zweimal verschult (2 x v), Höhe 60-100 cm.

## **II. Hinweise**

### **1. BODENDENKMALSCHUTZ**

Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die

Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 2. RECHTSGRUNDLAGEN

Maßgebende Rechtsgrundlagen für die Inhalte des Bebauungsplans sind:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- **Niedersächsisches Naturschutzgesetz** (NNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289, 2024 Nr. 13)

**Gemeinde Thomasburg**  
Landkreis Lüneburg



# Bebauungsplan Nr. 10 **Zum Küselberg**

Kurzbegründung zum Bebauungsplan

Stand: Vorentwurf, Mai 2025  
Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung  
Rechtsgrundlage: § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Thomasburg durch:



Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

## INHALT

<b>1. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage und Begrenzung des Geltungsbereichs .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Ausgangssituation.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Planerische Vorgaben .....</b>	<b>5</b>
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm .....	5
4.2 Flächennutzungsplan .....	6
4.3 Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen .....	7
4.4 Schutzgebiete (BNatSchG, NNatSchG, Natura 2000) .....	7
<b>5. Grundzüge der Planung .....</b>	<b>7</b>
5.1 Nutzungskonzept und bauliche Erweiterungen .....	7
5.2 Verkehr, Zufahrten, Parkplätze .....	8
5.3 Grünordnung .....	8
5.4 Ver- und Entsorgung.....	9
<b>6. Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
6.2 Baugrenzen.....	11
6.3 Maß der baulichen Nutzung, zulässige Grundfläche, überbaubare Grundstücksfläche.....	11
6.4 Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze .....	11
6.5 Grünordnung .....	11
6.6 Oberflächenwasser .....	12
<b>7. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>12</b>
7.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen .....	12
<b>8. Eingriffsregelung.....</b>	<b>12</b>
<b>9. Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>12</b>
<b>9. Städtebauliche Werte .....</b>	<b>13</b>
<b>10. Verfahrensablauf .....</b>	<b>13</b>



Da sich die Hofstelle derzeit im Außenbereich befindet und das geplante Vorhaben über die Zulassungsmöglichkeiten des § 35 (Bauen im Außenbereich) des Baugesetzbuchs (BauGB) hinausgeht, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt in einem Teil des Plangebiets eine Sonderbaufläche Missionsstandort dar, sodass auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird. Beide Bauleitplanverfahren werden im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt.

## 2. LAGE UND BEGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS



Abb. 2: Luftbild, Quelle: Google Earth, Abrufdatum: 20.03.2025

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nördlich der Straße zum Küselberg und Westlich der Ortslage von Thomasburg. Die genauen Grenzen des Bebauungsplans sind im Planteil des Bebauungsplans als schwarze unterbrochene Linie gekennzeichnet.

## 3. AUSGANGSSITUATION



Abb. 3: Luftbild, Quelle: Google Earth, Abrufdatum: 20.03.2025

Das Plangebiet ist derzeit durch die bestehenden Gebäude und Freiflächen der Hofstelle zum Küselberg 23 geprägt. Insbesondere befinden sich mehrere Haupt- und Nebengebäude, Hof- und Gartenflächen sowie vereinzelte Baum- und Strauchgehölze auf der Fläche. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich Teile der angrenzenden Ackerflächen sowie den angrenzenden Abschnitt der Straße „Zum Küselberg“. Die Umgebung des Plangebiets ist ebenfalls durch ackerbauliche Nutzflächen geprägt.

Das Gelände weist ein leichtes Gefälle aus westlicher in östliche Richtung auf. Laut Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) liegen im Plangebiet überwiegend Böden des Typs mittlere Pseudogley-Braunerde vor.

## 4. PLANERISCHE VORGABEN

### 4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

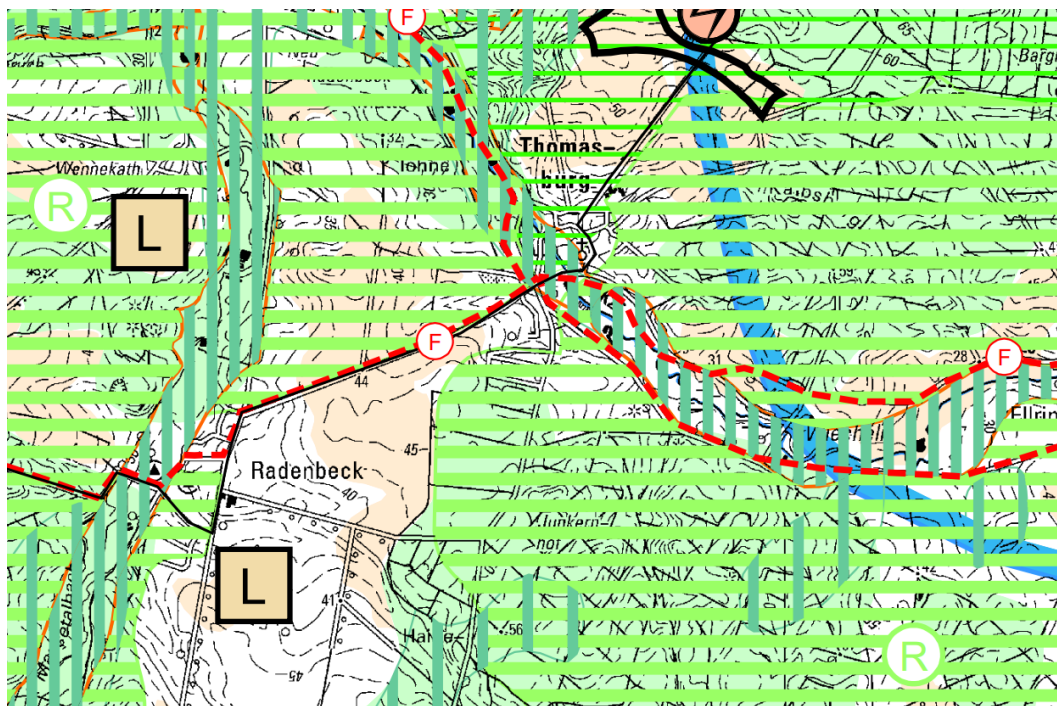


Abb. 4: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg

#### **Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung und Wohnen**

Die Gemeinde Thomasburg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 für den Landkreis Lüneburg in der Fassung der 2. Änderung 2016 (RROP) unterhalb der Ebene eines Grundzentrums eingeordnet. Gemäß RROP 2.1 14 ist an Standorten unterhalb der Ebene von Grundzentren und ohne Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Unbeachtlich bleiben Wohnflächenausweisungen, durch die sich die Zahl der Wohneinheiten im jeweiligen Ort um vorausgeschätzt weniger als 3 % oder um bis zu 5 erhöht. Dieses Ziel wird mit der vorliegenden Bauleitplanung beachtet, indem Wohnungen und Wohngebäude nur bis zu einer Höchstzahl von 5 Wohneinheiten zugelassen werden. Diese Begrenzung auf 5 Einheiten entspricht auch der Obergrenze des § 35 (4) BauGB für sonstige Vorhaben im Außenbereich.

### **Landwirtschaft**

Das Plangebiet liegt im Randbereich eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft aufgrund eines hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials. Da mit dem Vorhaben u.a. die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle reaktiviert wird, wird den raumordnerischen Vorgaben zum Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprochen.

### **Erholungsfunktion**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft. Mit der vorgesehenen Entwicklung des bestehenden Sondergebiets „Missionsstandort“ in ein Sondergebiet „Landwirtschaft, Beherbergung, Veranstaltungszentrum“ erfolgt eine behutsame Weiterentwicklung der Erholungsfunktion am Standort. Da sich das Vorhaben im Wesentlichen auf baulich vorbeanspruchte Flächen beschränkt, werden keine Auswirkungen auf die umliegenden und für die Erholungsfunktion bedeutsamen Landschaftsteile erwartet. Ein südlich verlaufenden regional bedeutsamer Radwanderweg mit besonderer Bedeutung für die Erholungsfunktion wird vom Vorhaben nicht nachteilig berührt.

### **Natur und Landschaft**

Östlich des Plangebietes befindet sich in etwa 600 m Entfernung ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Dieses umfasst insbesondere die Neetze mit ihren naturschutzfachlich bedeutsamen Niederungsbereichen. Aufgrund der räumlichen Distanz sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Vorranggebiet zu erwarten.

## **4.2 Flächennutzungsplan**

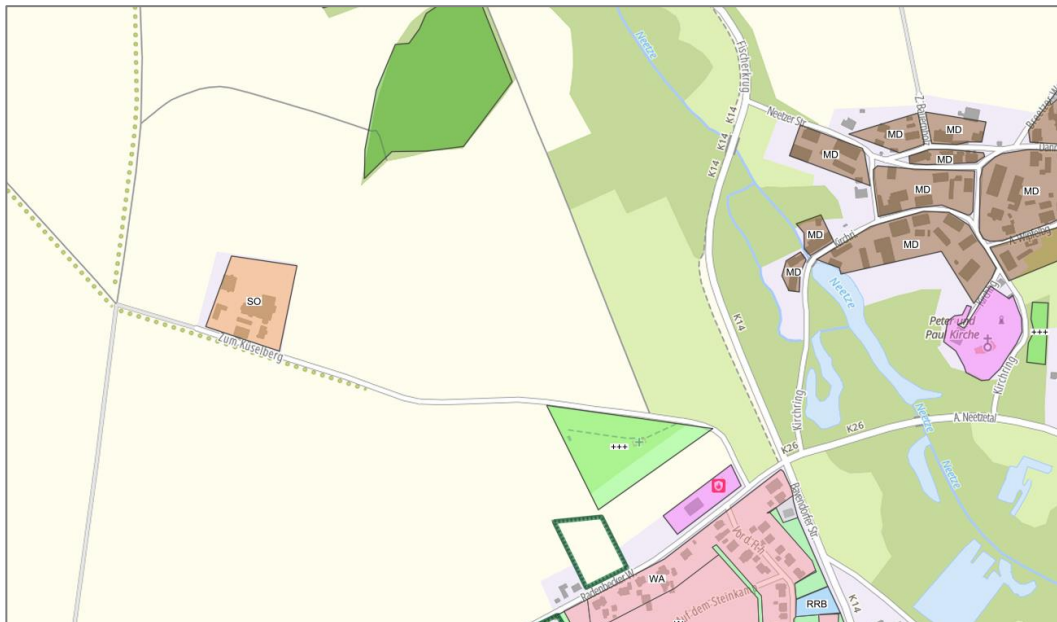


Abb. 5: Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ostheide; Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ostheide stellt für die Hofstelle eine Sonderbaufläche „Missionsstation“ dar. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die entsprechenden Flächen

zukünftig als Sonderbaufläche „Landwirtschaft, Beherbergung, Veranstaltungszentrum“ ausgewiesen werden.

#### 4.3 Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen vor.

#### 4.4 Schutzgebiete (BNatSchG, NNatSchG, Natura 2000)

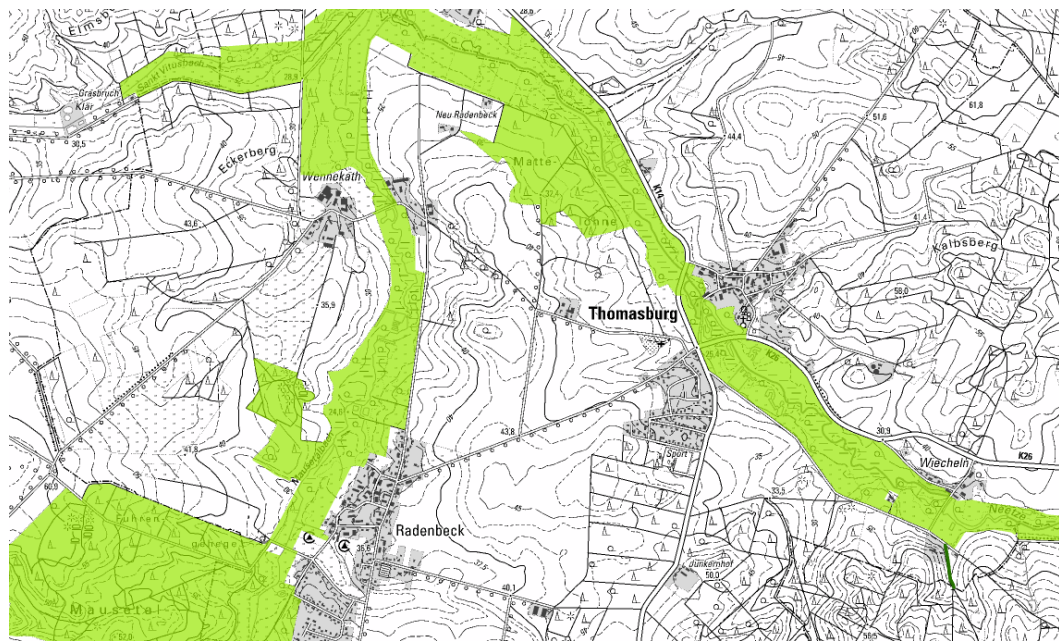


Abb. 6: Schutzgebiete nach BNatSchG/NNatSchG und Natura 2000; Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete nach BNatSchG und NNatSchG oder Natura-2000-Gebiete vor. In einem Abstand von etwa 400 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg. Aufgrund der räumlichen Distanz werden keine erheblichen Planungsauswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet erkannt.

## 5. GRUNDZÜGE DER PLANUNG

### 5.1 Nutzungskonzept und bauliche Erweiterungen

Das Vorhaben zielt auf eine Reaktivierung und Weiterentwicklung der bestehenden Hofstelle Zum Küselberg 23. Folgende Nutzungen sind zum derzeitigen Planungsstand vorgesehen:

- Landwirtschaft und Gartenflächen (hausnaher Permakultur-Garten f. Bewohner\*innen; biointensiver Gemüseanbau, ggf. in Form einer solidarischen Landwirtschaft; Waldgarten und regenerativen Agroforstsystem mit den Funktionen Lebensmittelproduktion, Erholung und Bildung sowie Förderung von Bodenaufbau, der Artenvielfalt und Klimaschutz; Tierhaltung)
- Wohn- & Coworkingbereiche

- Gastronomie mit Restaurant und Hofcafé mit Blumen- und Kräutergarten und Spielplatz, in welcher selbst produzierte Produkte verarbeitet werden, u. a. im Rahmen von Kochkursen
- Kulturangebote: Theater, Musik, Veranstaltungen in Verbindung mit einem Kulturgarten
- Bildungs- und Seminarangebote und Familienprogramme u. a. zu Permakultur, nachhaltiger Landwirtschaft in Zusammenarbeit mit der Leuphana Universität Lüneburg
- Ruhezeiten und Spielbereiche für Erholung und Aktivität von Anwohner\*innen und Gästen
- Kinderbetreuung in Form eines Waldkindergartens

## 5.2 Verkehr, Zufahrten, Parkplätze

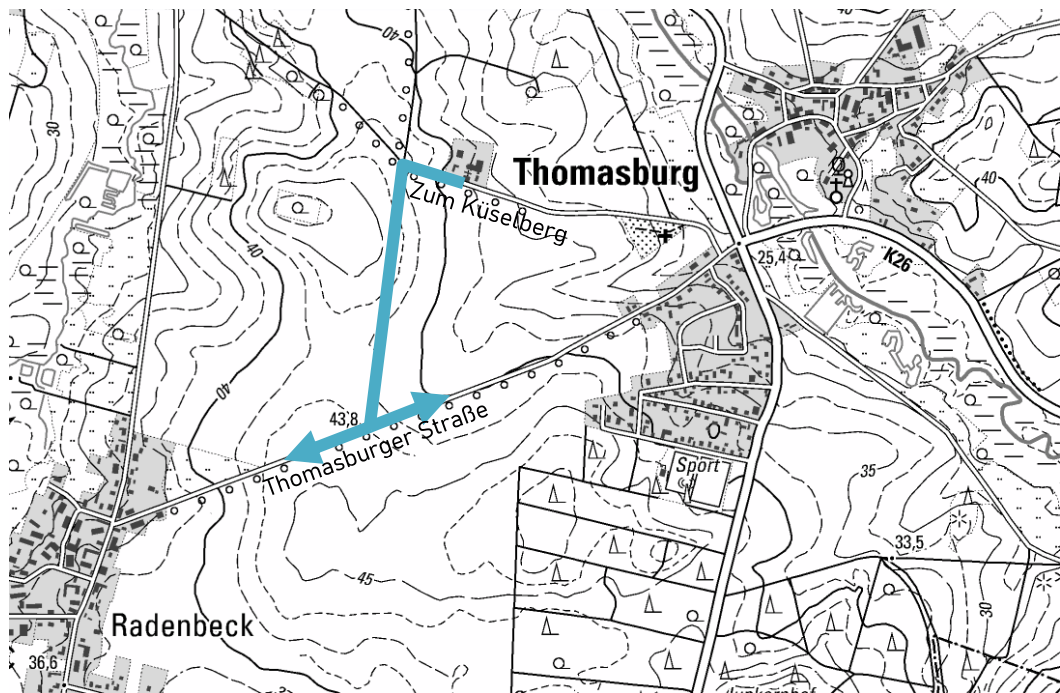


Abb. 7: Verkehrstechnische Erschließung; Plangrundlage: Umweltkarten Niedersachsen

Die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz soll vorrangig über die unbenannte asphaltierte nördliche Abzweigung von der Thomasburger Straße sowie die Straße „Zum Küselberg“ erfolgen (siehe: Abb. 7). Da der entsprechende Straßenabschnitt der Straße „Zum Küselberg“ derzeit unbefestigt ist, wird dieser bei Bedarf weiter qualifiziert.

Für den ruhenden Verkehr sind zwei Parkplätze auf dem Grundstück mit insgesamt ca. 70 Stellplätzen vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Flächen für Stellplätze fest.

## 5.3 Grünordnung

Die Einbindung der weiterentwickelten Hofstelle in die umliegende Landschaft erfolgt durch eine Eingrünung mit einer dreireihigen Hecke im Norden und Westen. Vorgesehen sind standortgerechte Obst-, Nuss- und Beerengewächse (z.B. Apfel, Birne, Hasel, Himbeere, Holunder), deren Erträge dem Nutzungskonzept entsprechend auch landwirtschaftlich genutzt werden können. Östlich der Hofstelle ist die Neuanlage eines extensiven Waldgartens vorgesehen. Hier

werden standortgerechte Laub- und Obstbaumgehölze (z.B. Linde, Hasel, Apfel, Birne) und standortgerechte Sträucher (z.B. Himbeere, Johannisbeere, Holunder) mit landwirtschaftlich nutzbaren Unterpflanzungen kombiniert.

#### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (z.B. Trinkwasser, Schmutzwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke.

##### Abfallentsorgung

Die Bereitstellung von Müllsammelbehältern zur Abholung erfolgt wie bislang an der Straße „Zum Küselberg“.

##### Trink- und Brauchwasser, Schmutzwasserbeseitigung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt derzeit über einen Grundwasserbrunnen. Aufgrund der vorgesehenen Entwicklung der Hofstelle soll nun ein Anschluss an das Trinkwassernetz erfolgen. Nach derzeitigem Planungsstand erfolgt der Anschluss an das Trinkwassernetz aus südöstlicher Richtung, so dass in diesem Zusammenhang auch der Friedhof Thomasburg mit angeschlossen werden kann. Die Schmutzwasseraufbereitung und -beseitigung soll weiterhin dezentral auf dem Grundstück erfolgen.

##### Löschwasser

Gemäß § 2 Abs. 1 Nds. Brandschutzgesetz obliegt der Gemeinde die Grundversorgung mit Löschwasser. In der Regel kann die Löschwasserentnahme über das Trinkwassernetz sichergestellt werden.

##### Oberflächenwasser

Unbelastetes Oberflächenwasser soll dezentral auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, um es am Ort des Niederschlages dem natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen.

## 6. FESTSETZUNGEN

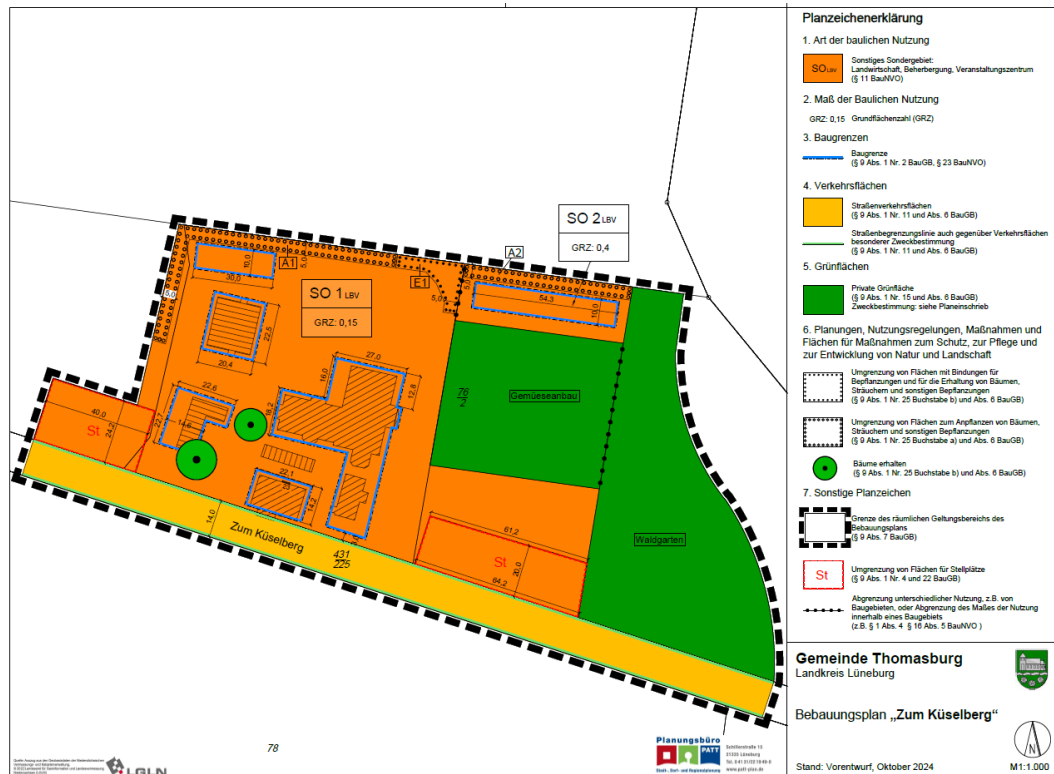


Abb. 8: Bebauungsplan, Stand: Vorentwurf

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Um die vorgesehene Weiterentwicklung der Hofstelle mit der geplanten Nutzungsmischung bauleitplanerisch zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (LBV) „Landwirtschaft, Beherbergung, Veranstaltungszentrum“. Dieses dient überwiegend der Landwirtschaft sowie der Verarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte, der Beherbergung von Gästen sowie der Unterbringung von Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke.

Um das Nutzungsspektrum des Vorhabens zu ermöglichen, sind folgende Nutzungen innerhalb des Sondergebietes zulässig:

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sowie Einrichtungen zur Verarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte (z.B. Backstube, Hofladen, Hofcafé, Restaurant)
- Wohnungen und Wohngebäude bis zu einer Höchstzahl von 5 Wohneinheiten
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Räume und Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke (z.B. Veranstaltungs- und Seminarräume, Ateliers, Bühne, Kindergarten)
- Räume für gemeinschaftliches Arbeiten (z.B. Co-Working-Büros, Seminarräume)
- ein Schwimmteich bis zu einer Grundfläche von max. 250 m<sup>2</sup>

Mit der Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal 5 Wohneinheiten orientiert sich der Bebauungsplan an der Obergrenze des § 35

(4) BauGB für sonstige Vorhaben im Außenbereich und die im Raumordnungsprogramm verankerte Unbeachtlichkeitsgrenze für wohnbauliche Entwicklungen in Ortsteilen unterhalb der Ebene von Grundzentren.

Im Nordosten des Plangebiets ist eine bauliche Erweiterung für den Gartenbau und die Tierhaltung vorgesehen. Ein z.B. wohnbaulicher Vorstoß in nordöstliche Richtung soll nicht erfolgen. Daher wird für diesen Bereich mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 näher bestimmt, dass im dort festgesetzten Sondergebiet SO 2 ausschließlich Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung zulässig sind.

## **6.2 Baugrenzen**

Die geplante Weiterentwicklung soll vorrangig im Gebäudebestand erfolgen. Daher erfassen die festgesetzten Baugrenzen überwiegend die vorbestehenden Gebäude im Plangebiet. Lediglich im Nordwesten und Nordosten ermöglichen zwei neue Baufenster die derzeit geplante Errichtung einer Remise, eines Gewächshauses und eines Stall-/Gärtnereigebäudes.

## **6.3 Maß der baulichen Nutzung, zulässige Grundfläche, überbaubare Grundstücksfläche**

Um die Flächenversiegelung auf ein angemessenes Maß zu beschränken erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 für das Sondergebiet SO 1 und von 0,4 für das Sondergebiet SO 2.

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.2 wird näher bestimmt, dass innerhalb des Sondergebiets SO 1 die GRZ von 0,15 durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden darf und innerhalb des Sondergebiets SO 2 eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig ist.

Terassen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, um diesbezüglich größere Flexibilität zu ermöglichen.

## **6.4 Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze**

Der an die Hofstelle angrenzende Abschnitt der Straße „Zum Küselberg“ wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Um ausreichende Flächen für die Bereitstellung von Stellplätzen zu sichern, werden innerhalb des Sondergebiets SO 1 zwei Flächen für Stellplätze festgesetzt.

## **6.5 Grünordnung**

Damit sich das Vorhaben in die umliegende Landschaft einfügt, erfolgt die verbindliche Festsetzung von dreireihigen Heckenpflanzungen im Norden und Westen des Plangebiets. Die bestehende Gehölzgruppe im Nordosten der Hofstelle sowie zwei prägende Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus sind zur weiteren Eingrünung innerhalb des Sondergebiets SO 1 mindestens 20 standortgerechte Einzelbäume gemäß festgesetzter Pflanzliste anzupflanzen. Östlich der Hofstelle erfolgt die Neuanlage eines extensiven

Waldgartens, welcher auch die Funktion einer landschaftlichen Einbindung der bebauten Bereiche in die Landschaft erfüllt. Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 bis 4.6 erfolgen detaillierte Vorgaben zu den Anpflanz-, Erhaltungs- und Grünflächen.

## **6.6 Oberflächenwasser**

Damit anfallendes Oberflächenwasser möglichst am Ort des Niederschlages dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt wird, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 eine vorrangige Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbindlich gemacht.

## **7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen**

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft Klima, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht (Teil II der Begründung) sowie im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung (Abschnitt 8 der Begründung) beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht und die Abarbeitung der Eingriffsregelung werden zum nächsten Verfahrensschritt (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) dem Planentwurf hinzugefügt.

**Boden:** Erhebliche Umweltauswirkungen werden zum derzeitigen Planungsstand auf das Schutzgut Boden erwartet, da mit dem Bauleitplan eine zusätzliche Bodenversiegelung ermöglicht wird. Diesbezüglich können Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, die im weiteren Verfahren näher zu bestimmen sind.

**Immissionen / Emissionen:** Durch die vorgesehenen Nutzungen wird sich das Verkehrsaufkommen mit den entsprechenden Emissionen (z.B. Schall, Abgase) am Standort voraussichtlich erhöhen. Erwartbar sind vor allem Anliegerverkehr, landwirtschaftlicher Verkehr, sowie Verkehr durch Gäste und externe Nutzer. Die emissionsbedingten Auswirkungen werden zum derzeitigen Planungsstand jedoch als nicht erheblich bewertet, da die Anbindung an die Thomasburger Straße durch die geplante Verkehrsführung außerhalb der umliegenden Ortschaften und Ortsteile erfolgen kann.

## **8. EINGRIFFSREGELUNG**

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB anzuwenden. Die Eingriffsbilanzierung wird zum nächsten Verfahrensschritt in den Planunterlagen ergänzt.

## **9. AUSGLEICHSMAßNAHMEN**

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden zum nächsten Verfahrensschritt ermittelt und in den Planunterlagen ergänzt.

## 9. STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Sonstige Sondergebiete</b>	<b>16.333</b>
Sondergebiet S01 <sub>LBV</sub>	14.982
Sondergebiet S02 <sub>LBV</sub>	1.351
<b>Grünflächen</b>	<b>9.197</b>
Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Gemüseanbau	3.491
Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Waldgarten	5.706
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>4.068</b>
Straßenverkehrsfläche	4.068
<b>Summe</b>	<b>29.598</b>

## 10. VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 „Zum Küselberg“ wurde vom Rat der Gemeinde Thomasburg am ..... gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom ..... bis einschließlich ..... Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom ..... und Frist zum .....