



34. Änderung des Flächennutzungsplans im Änderungsbereich Thomasburg „Zum Küselberg“

Inhalt

- Planteil der Flächennutzungsplanänderung (M 1:5000)
- Kurzbegründung zu Flächennutzungsplanänderung

Stand: **Vorentwurf, März 2026**
Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung
Rechtsgrundlage: § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Ostheide durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Samtgemeinde Ostheide

Landkreis Lüneburg

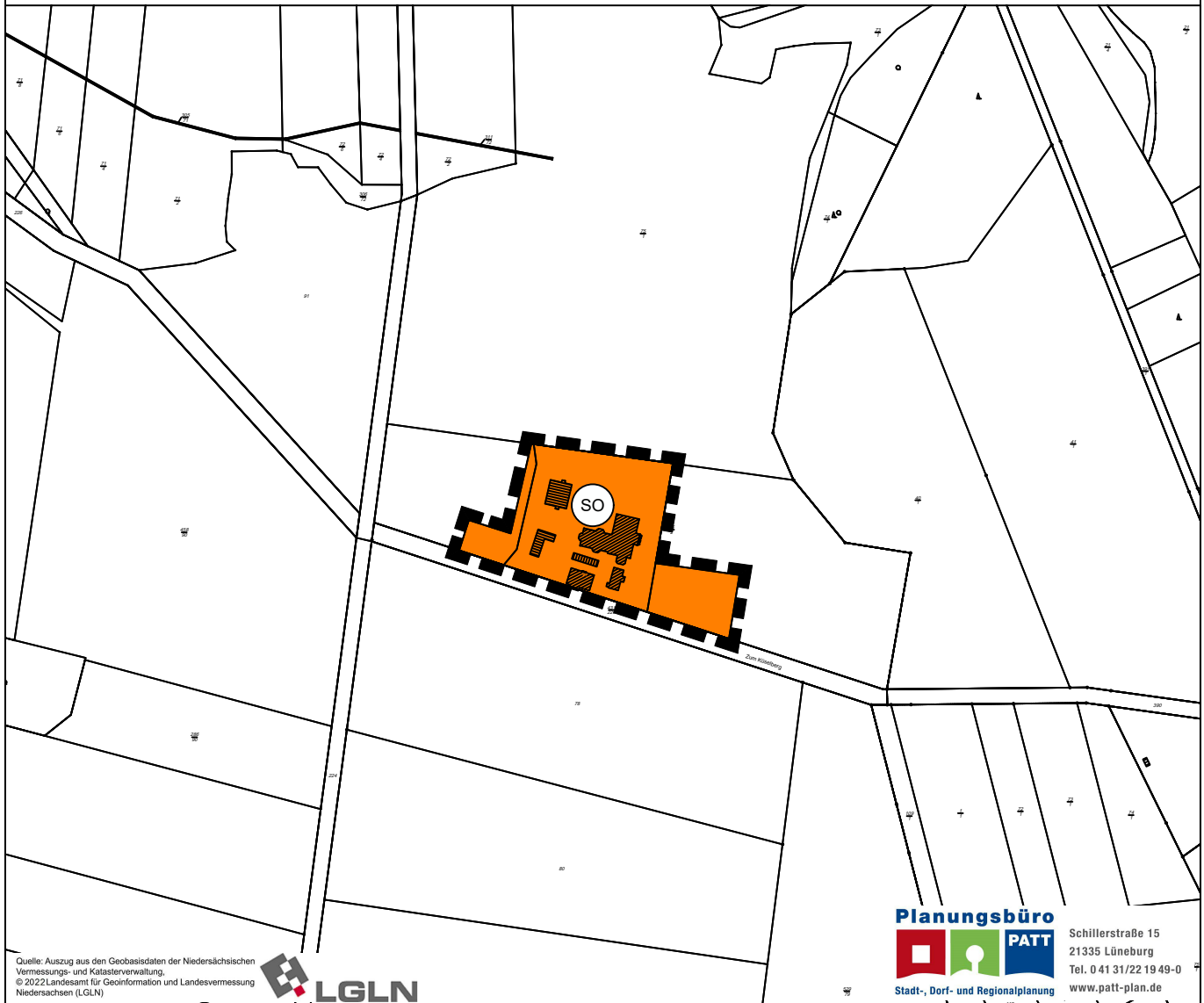


34. Änderung des Flächennutzungsplans im Änderungsbereich Thomasburg „Zum Küselberg“



Vorentwurf, März 2026

M1:5.000



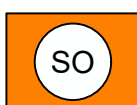
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Sonderbaufläche
"Landwirtschaft, Beherbergung, Veranstaltungszentrum"

2. Sonstige Planzeichen



Räumliche Grenze der Änderung des Flächennutzungsplans



34. Änderung des Flächennutzungsplans im Änderungsbereich Thomasburg „Zum Küselberg“

Kurzbegründung

Stand: Vorentwurf, März 2026
Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung
Rechtsgrundlage: § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Ostheide durch:



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

INHALT

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Standort- und Alternativenprüfung.....	4
3. Lage und Begrenzung des Änderungsbereichs	5
4. Ausgangssituation.....	5
5. Planerische Vorgaben	6
5.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2003.....	6
5.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2025 (Beschlussfassung)	7
5.3 Flächennutzungsplan (Ursprungsplan).....	8
5.4 Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen	9
5.5 Schutzgebiete (BNatSchG, NNatSchG, Natura 2000)	10
6. Grundzüge der Planung.....	10
6.1 Nutzungskonzept und bauliche Erweiterungen	10
6.2 Verkehr, Zufahrten, Parkplätze	11
6.3 Grünordnung.....	11
6.4 Ver- und Entsorgung.....	11
7. Bestand und Neuordnung	12
7.1 Sonderbaufläche „Landwirtschaft, Beherbergung, Veranstaltungszentrum“	12
8. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	13
8.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen	13
9. Eingriffsregelung.....	14
10. Ausgleichsmaßnahmen.....	14
11. Städtebauliche Werte	14
12. Verfahrensablauf	14

Teil I Begründung

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG



Abb. 1: Vorentwurf Außenanlagen; Quelle: baumrausch GmbH & Co. KG

Der Eigentümer der Hofstelle "Zum Küselberg 23" beabsichtigt eine bauliche und nutzungsbezogene Weiterentwicklung der bestehenden Hofstelle. Die Gebäude wurden zuletzt durch die Spätregenmission genutzt. Als zukünftige Nutzung wird eine Kombination aus (Nebenerwerbs-)Landwirtschaft und einem Veranstaltungszentrum angestrebt. Unter Berücksichtigung sozialer, ökonomischer und ökologischer Aspekte zielt das Projekt insbesondere auf den Aufbau von:

- 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 (Nutztiere und Streichelzoo)
- Wohn- & Coworkingbereichen
- Gastronomie mit Restaurant und Hofcafé mit Blumen- und Kräutergarten und Spielplatz, in welcher selbst produzierte Produkte verarbeitet werden, u. a. im Rahmen von Kochkursen
- Kulturangeboten: Theater, Musik, Veranstaltungen in Verbindung mit einem Kulturgarten
- Bildungs- und Seminarangeboten und Familienprogramme u. a. zu Permakultur, nachhaltiger Landwirtschaft in Zusammenarbeit mit der Leuphana Universität Lüneburg

- Ruhezonen und Spielbereichen für Erholung und Aktivität von Anwohner*innen und Gästen
- Kinderbetreuung in Form eines Waldkindergartens

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

2. STANDORT- UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

Das Vorhaben ermöglicht eine nachhaltige Folgenutzung und Weiterentwicklung des Gebäudebestandes der ehemaligen Hofstelle mit positiven Impulsen für die landwirtschaftliche und gartenbauliche Versorgung sowie das soziale und kulturelle Leben in der Gemeinde. Aufgrund der baulichen Vorprägung können vorhandene Gebäude genutzt werden, sodass die "graue Energie" des Bestandes nachhaltig genutzt wird und der Vorstoß in die offene Landschaft an anderer Stelle vermieden werden kann. Alternative Standorte mit vergleichbaren Standortvoraussetzungen liegen nicht vor bzw. sind nicht verfügbar. Eine Neuansiedelung der vorgesehenen Nutzungen an anderer und unbelasteter Stelle wäre mit erheblichen Planungsauswirkungen verbunden, da sie mit umfangreicher Neuversiegelung und potenziell erheblichen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft verbunden wäre. Für den konkreten Standort am "Küselberg" sind neben der mit diesem Bauleitplan angestrebten Nutzung auch alternative Entwicklungen denkbar. Planungsrechtlich zulässig wäre entsprechend der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplans weiterhin eine Nutzung als Missionsstandort. Hierzu liegen jedoch keine konkreten Nutzungsabsichten vor. Denkbar wären auch nach § 35 BauGB im Außenbereich zulässige Nutzungen, vor allem Vorhaben der Land- oder Forstwirtschaft oder Vorhaben für Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung. Da für die angestrebte Nutzungsmischung aus Landwirtschaft, Beherbergung und Veranstaltungszentrum jedoch eine konkrete Nutzungsabsicht durch den Eigentümer vorliegt, von der neben dem allgemeinen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzen auch positive Impulse für das soziale und kulturelle Leben zu erwarten sind, wird das Vorhaben am Standort befürwortet. Auch hinsichtlich der übrigen in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange, die in der Begründung näher beschrieben werden, sind vertretbare Auswirkungen zu erwarten.

3. LAGE UND BEGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS



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

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

4. 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 Änderungsbereich Teile der angrenzenden Ackerflächen. 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.

5. PLANERISCHE VORGABEN

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2003

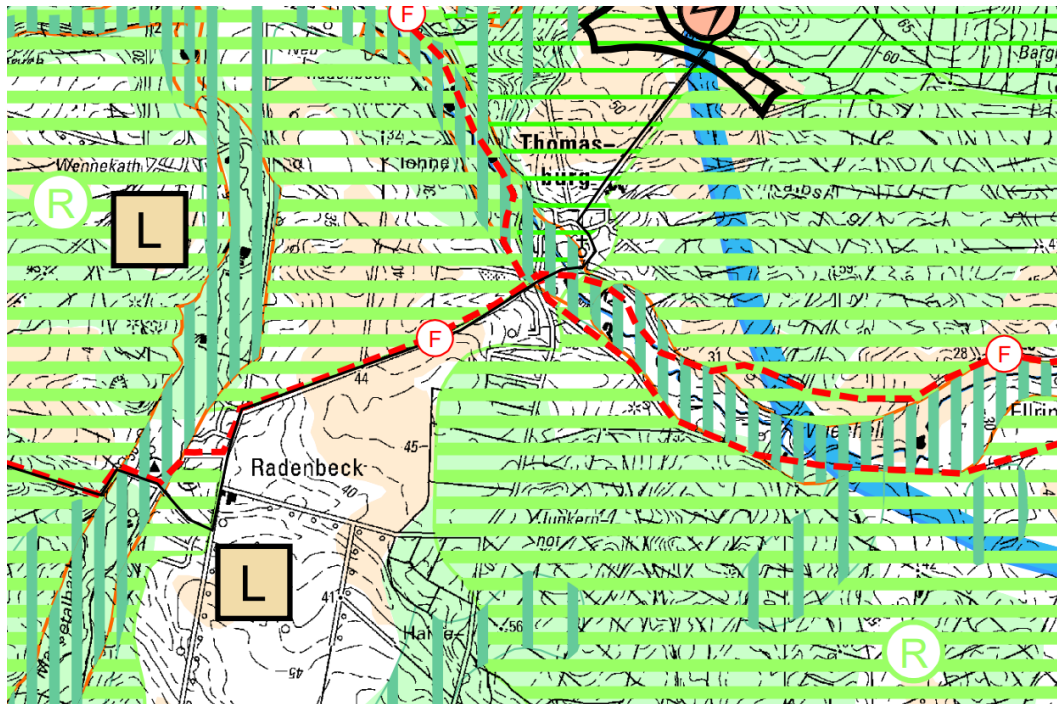


Abb. 4: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg

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 im parallelen B-Planverfahren 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

Der Änderungsbereich 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, Beherrschung, 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.

5.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2025 (Beschlussfassung)

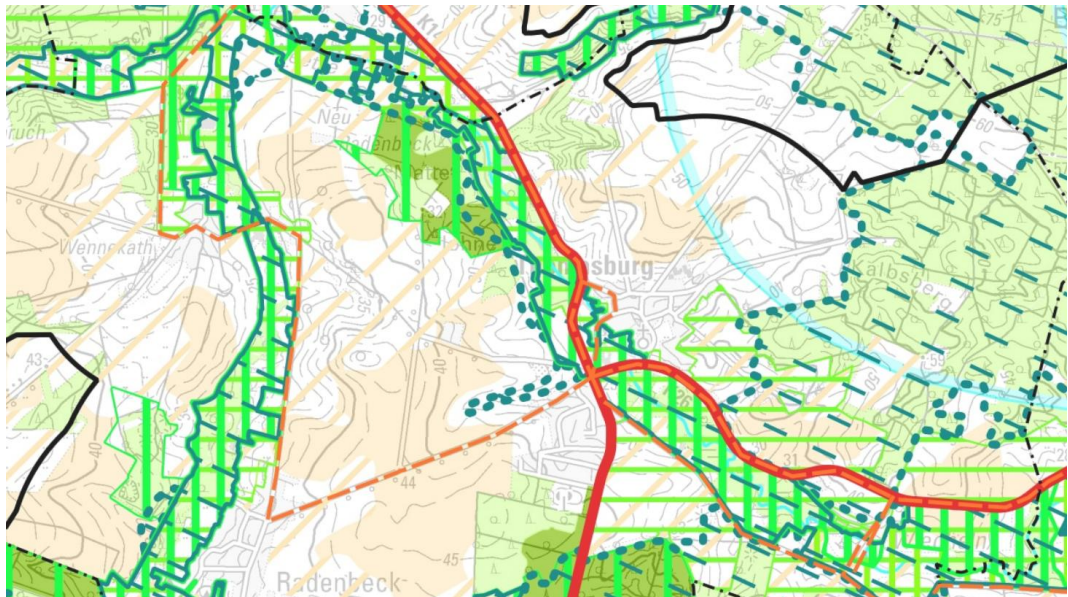


Abb. 5: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg

Siedlungsentwicklung und Wohnen

Gemäß RROP 2.1.1 01 sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Das mit der F-Planänderung verfolgte Nutzungskonzept ermöglicht den nachhaltigen Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung der orts- und landschaftsbildprägenden ehemaligen Hofstelle. Dabei wird die landwirtschaftliche Prägung der Hofstelle aufgegriffen, erhalten und durch weitere Nutzungselemente ergänzt, sodass dieser Grundsatz der Raumordnung Beachtung findet.

Gemäß RROP 2.1.1 05 sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die ehemalige Hofstelle befindet sich derzeit im Außenbereich. Aufgrund des landwirtschaftlichen Nutzungsschwerpunktes ist der Standort jedoch für die beabsichtigte Entwicklung geeignet. Eine entsprechende Entwicklung an den Siedlungsrändern würde potenziell zu Nutzungskonflikten bei Lärm- oder Ge-

ruhmmissionen führen. Hinsichtlich der ergänzenden Nutzungen, wie Kulturangeboten, Gastronomie, Coworking und insbesondere dem Wohnen erfolgen im Rahmen des parallelen B-Plans konkrete und verbindliche Vorgaben, um den Entwicklungsrahmen der Hofstelle klar zu definieren und den Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde im zentralen Siedlungsbereich zu sichern. So werden insbesondere Wohnungen und Wohngebäude nur bis zu einer Höchstzahl von 5 Wohneinheiten zugelassen. Diese Begrenzung auf 5 Einheiten entspricht auch der Obergrenze des § 35 (4) BauGB für sonstige Vorhaben im Außenbereich.

Gemäß RROP 2.1.1 06 sollen bei der Siedlungsentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen geschaffen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft und einem Zusammenwachsen von Siedlungsteilen soll entgegengewirkt werden. Zur Beachtung dieses Ziels beschränkt sich das Vorhaben im Wesentlichen auf die bestehende Hofstelle. Der Gebäudebestand kann so einer nachhaltigen Folge-nutzung zugeführt werden. Bauliche Ergänzung werden nur in einem engen Rahmen und ausschließlich im unmittelbaren Zusammenhang zur Bestandsbebauung ermöglicht.

Landwirtschaft

In der Beschlussfassung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2025 sind die umliegenden Flächen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials bzw. auf Grund besonderer Funktionen ausgewiesen. Da mit dem Vorhaben u.a. die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle reaktiviert wird, wird den raumordnerischen Vorgaben zum Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprochen.

Natur und Landschaft, Biotopverbund

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

5.3 Flächennutzungsplan (Ursprungsplan)

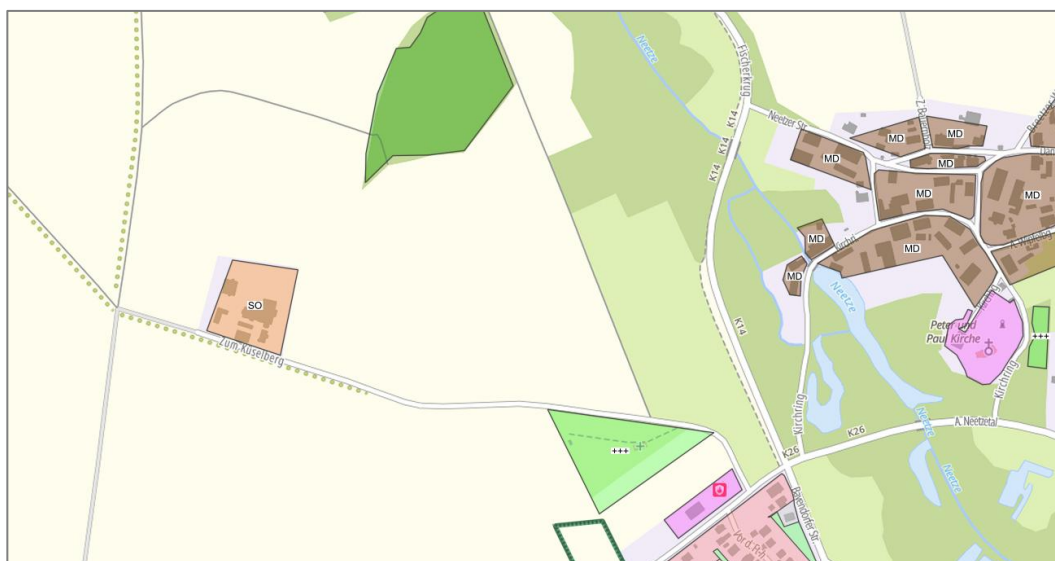


Abb. 6: Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ostheide; Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ostheide stellt für die Hofstelle eine Sonderbaufläche „Missionsstation“ dar. Um die oben beschriebene Entwicklung der Hofstelle auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu ermöglichen, erfolgt die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans. Mit dieser soll die Hofstelle zukünftig als Sonderbaufläche „Landwirtschaft, Beherbergung, Veranstaltungszentrum“ ausgewiesen werden.

5.4 Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen

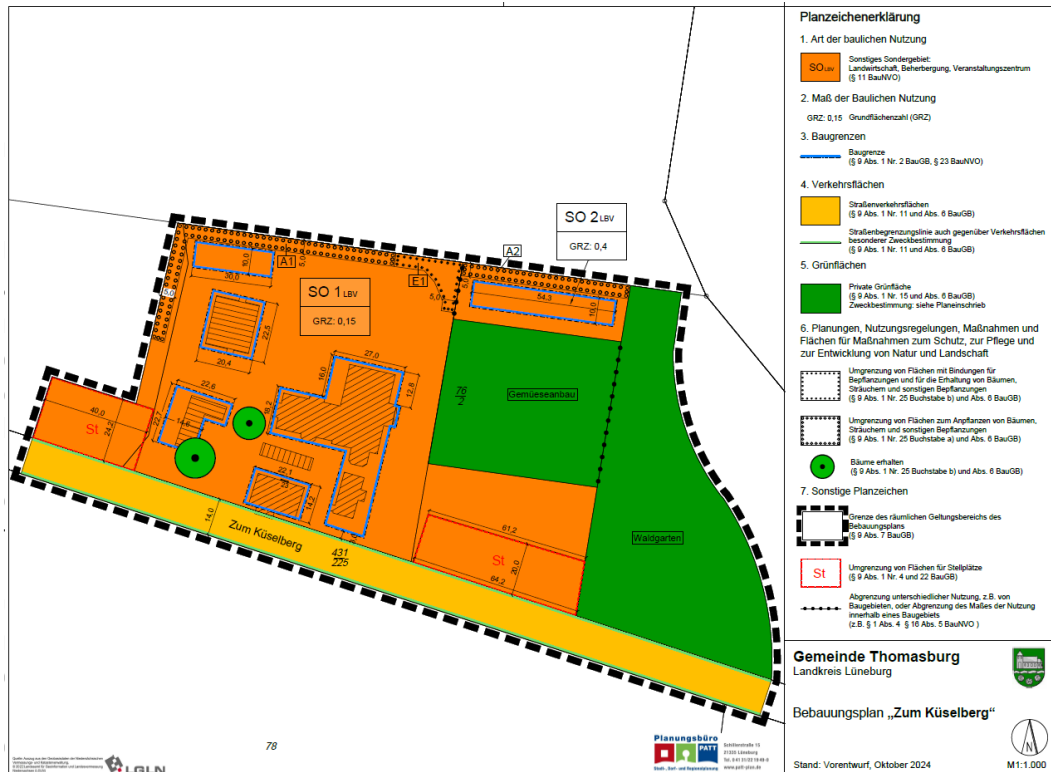


Abb. 7: Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 10 der Gemeinde Thomasburg

In der unmittelbaren Umgebung liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Zum Küselberg“ der Gemeinde Thomasburg erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB. Dieser macht verbindliche Vorgaben, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Hofstelle.

5.5 Schutzgebiete (BNatSchG, NNatSchG, Natura 2000)

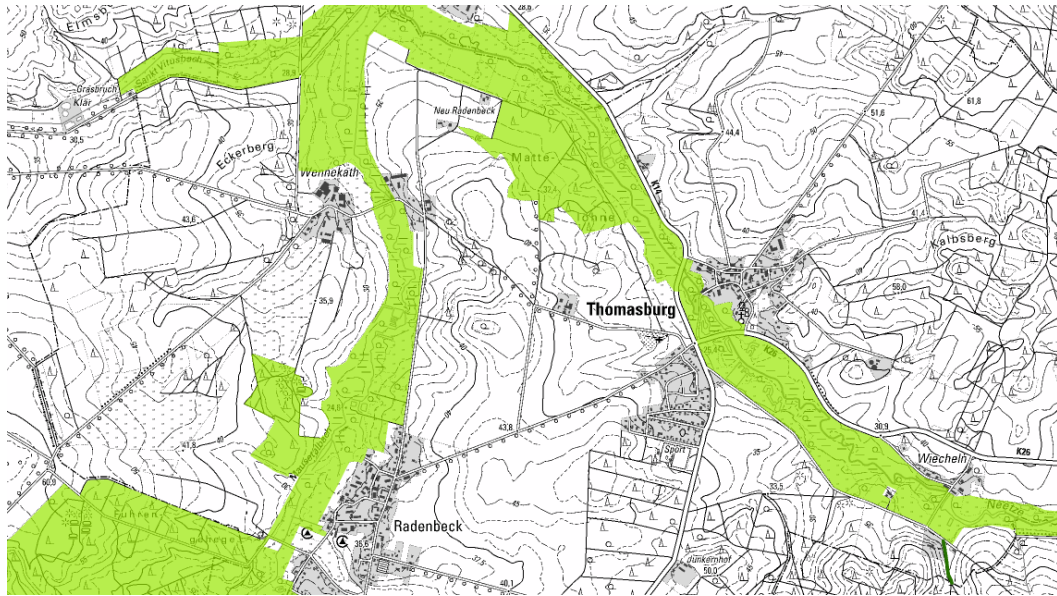


Abb. 8: Schutzgebiete nach BNatSchG/NNatSchG und Natura 2000; Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

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.

6. GRUNDZÜGE DER PLANUNG

6.1 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
- Ruhezone und Spielbereiche für Erholung und Aktivität von Anwohner*innen und Gästen
- Kinderbetreuung in Form eines Waldkindergartens

6.2 Verkehr, Zufahrten, Parkplätze

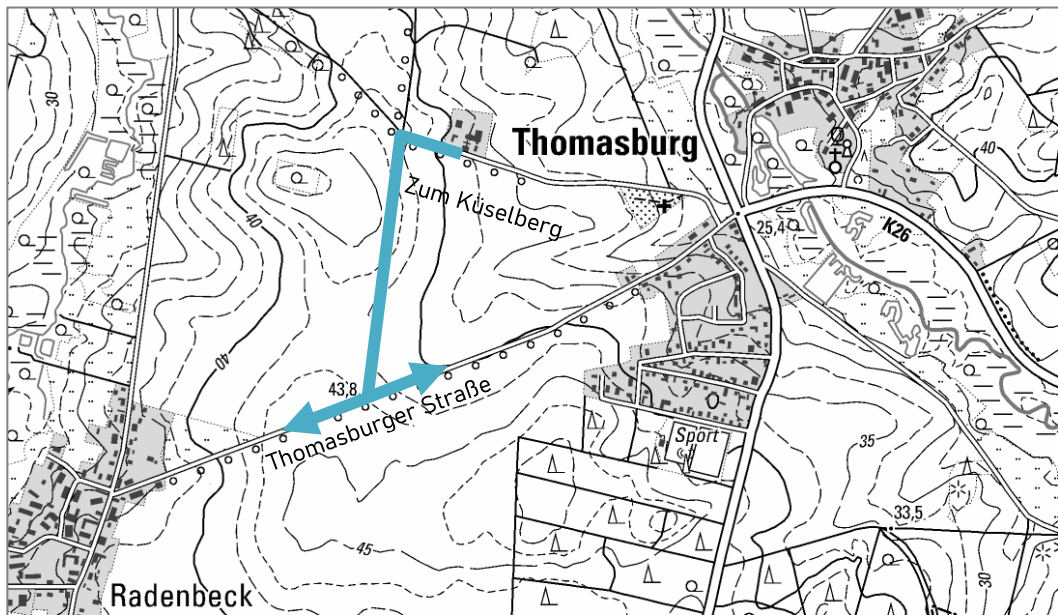


Abb. 9: Verkehrstechnische Erschließung; Plangrundlage: Umweltkarten Niedersachsen

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 parallele Bebauungsplan setzt entsprechende Flächen für Stellplätze fest.

6.3 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.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs (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, sodass 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.

7. BESTAND UND NEUORNUUNG

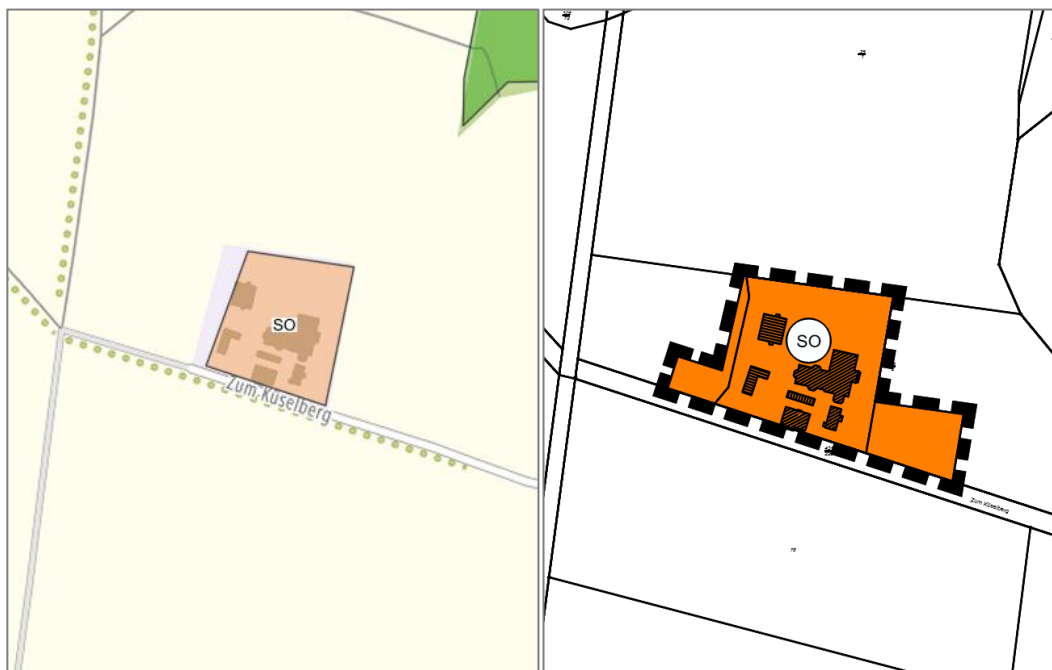


Abb. 10: Bestehende (links) und geplante (rechts) Darstellungen des Flächennutzungsplans

7.1 Sonderbaufläche „Landwirtschaft, Beherbergung, Veranstaltungszentrum“

Um die vorgesehene Weiterentwicklung der Hofstelle mit der geplanten Nutzungsmischung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu ermöglichen, erfolgt die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Landwirtschaft, Beherbergung, Veranstaltungszentrum“, die die bestehende Ausweisung einer Sonderbaufläche „Missionsstandort“ ersetzt. Die neue Sonderbaufläche 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.

Im Rahmen des parallelen Bebauungsplans wird das zulässige Nutzungsspektrum wie folgt konkretisiert:

- 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 m²

Die neu ausgewiesene Sonderbaufläche umfasst auch Flächen, die vormals nicht als Sonderbaufläche ausgewiesen waren. Dabei handelt es sich um Bereiche, die zukünftig für die Bereitstellung von Stellplätzen genutzt werden sollen.

Der parallele Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Thomasburg umfasst auch weitere Flächen im östlichen Anschluss an die geplante Sonderbaufläche. Da hier jedoch ausschließlich Nutzungen vorgesehen werden, die nach § 35 BauGB auch im Außenbereich zulässig sind (gartenbauliche Erzeugung, Landwirtschaft), wird von weiteren Ausweisungen im F-Plan abgesehen.

8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 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.

9. EINGRIFFSREGELUNG

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird eine überschlägige Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Die Eingriffsbilanzierung wird zum nächsten Verfahrensschritt in den Planunterlagen ergänzt.

10. AUSGLEICHSMABNAHMEN

Sofern im Zuge der überschlägigen Eingriffsbilanzierung ein Ausgleichsbedarf ermittelt wird, werden zum nächsten Verfahrensschritt geeignete Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt und im Zuge des parallelen Bebauungsplans verbindlich gemacht.

11. STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbezeichnung	Fläche (m ²)
Sonderbaufläche „Landwirtschaft, Beherbergung, Veranstaltungszentrum“	14.982
Summe	14.982

12. VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Thomasburg „Zum Küselberg“ wurde vom Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Ostheide 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