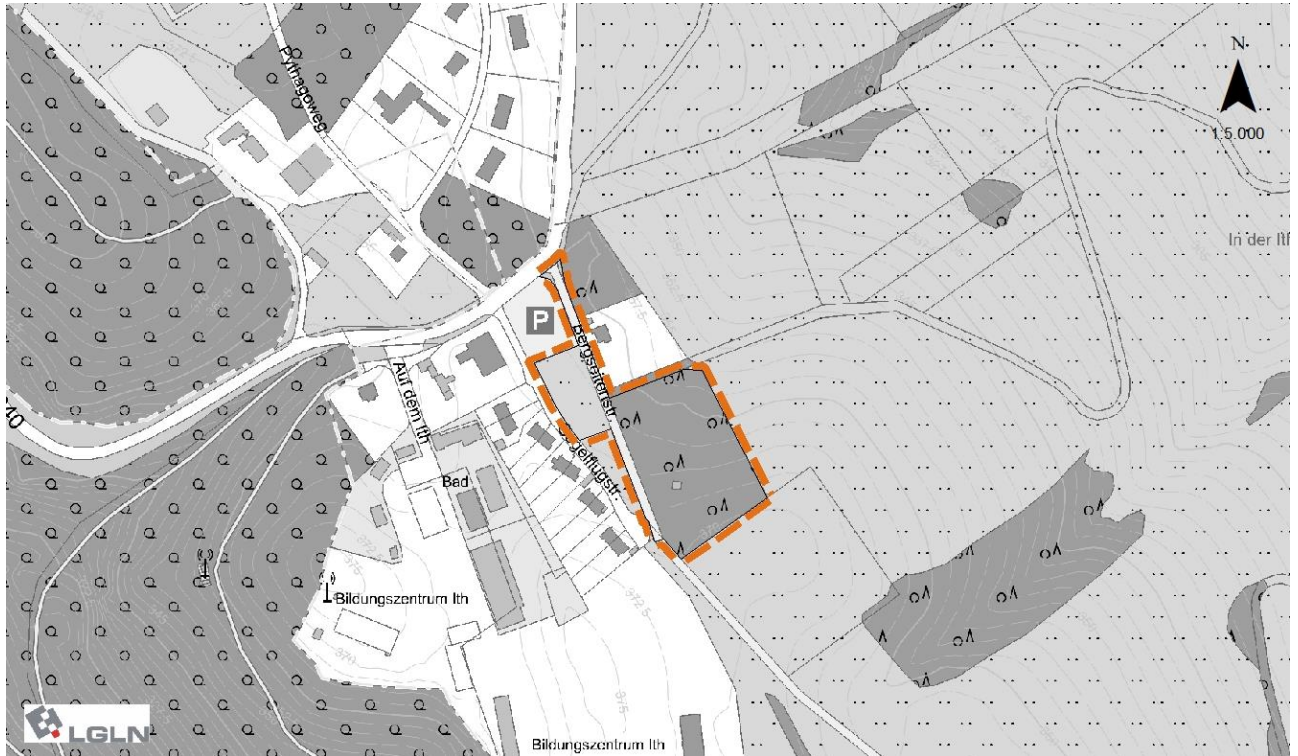


# Gemeinde Holzen

## Bebauungsplan Nr. 5 „Wanderparkplatz und Tinyhouse-Siedlung Ith“



## Begründung Vorentwurf

Stand: 09.09.2025

Betreuung:

.....  
(Unterschrift)



planungsgruppe  
**puche**

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

606 BP Begründung 1-c.docx

## IMPRESSUM:

### Projekt:

Bebauungsplan Nr. 5 „Wanderparkplatz und Tinyhouse-Siedlung Ith“

### Projektnummer:

606 BP Begründung 1-c.docx

### Kommune:

Gemeinde Holzen  
Felsenweg 17  
37632 Holzen

### Auftragnehmer:

 planungsgruppe  
**puche**  

---

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh  
Häuserstraße 1  
37154 Northeim

### Mitarbeiter:

Dipl.-Ing. Mathias Flörke, M.Sc. (Stadtplaner AKNDS)  
Jeremia Gessner, M.Sc.  
Scarlette Brudniok, M.Sc.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>I</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>III</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>III</b>
<b>1 Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1 Rechtsgrundlagen	1
1.2 Verfahren	1
<b>2 Hintergrund der Planung</b>	<b>2</b>
2.1 Planungsanlass	2
2.2 Planungserfordernis	2
2.3 Beschreibung des Plangebietes	3
2.4 Innenentwicklungspotenziale / Bedarfsnachweis	10
2.5 Ziele und Zwecke der Planung	11
2.6 Plangrundlagen	12
2.7 Projektbeschreibung	12
2.7.1 Projektidee „AUSZEITH“	12
2.7.1.1 Standort und Konzept	13
2.7.1.2 Geplante Meilensteine	15
2.7.2 Projektidee Pkw-Wanderparkplatz	15
<b>3 Planerische und rechtliche Ausgangslage</b>	<b>16</b>
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	16
3.2 Flächennutzungsplan	18
<b>4 Prüfung von Planungsalternativen</b>	<b>19</b>
4.1 Räumliche Alternativen	19
4.2 Inhaltliche Alternativen	21
4.3 Nullvariante	22
<b>5 Festsetzungen</b>	<b>22</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	23
5.1.1 Reines Wohngebiet (WR)	23
5.1.2 Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“	23
5.2 Maß der baulichen Nutzung	25
5.2.1 Grundflächenzahl	25
5.2.2 Zahl der Vollgeschosse	26
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	26



5.3.1	Bauweise	26
5.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	27
5.4	Verkehrsflächen	27
5.4.1	Straßenverkehrsfläche	27
5.4.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Pkw-Wanderparkplatz“	28
5.5	Planungen, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
5.6	Sonstige Festsetzungen	28
5.6.1	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	28
5.6.2	Geltungsbereich	28
<b>6</b>	<b>Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung</b>	<b>29</b>
6.1	Lage	29
6.2	Ortsbild und Landschaftsbild	29
6.3	Verkehr und Mobilität	29
6.4	Ver- und Entsorgung des Gebietes	31
6.5	Immissionsschutz	31
6.6	Nutzungen und Nutzungskonflikte	32
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange</b>	<b>34</b>
7.1	Überschlägige Betroffenheitsbewertung	35
7.2	Bemerkungen zur Checkliste	37
7.2.1	Schutzgüter	37
7.2.2	Schutzgebiete	40
7.2.3	Sonstige	40
7.3	Fazit	41
<b>8</b>	<b>Hinweise</b>	<b>41</b>
8.1	Artenschutz	41
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Werte, Kosten</b>	<b>42</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Makrolage mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot), (Quelle: TK25, Niedersächsische Umweltkarten, ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Mikrolage mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot), (Quelle: AK5, Niedersächsische Umweltkarten, ohne Maßstab)	5
Abbildung 3: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (rot), (Quelle Niedersächsische Umweltkarten)	6
Abbildung 4: Ansicht des Plangebiets mit der vorhandenen Zufahrt zum Areal (Eigene Aufnahme, Mai 2025)	6
Abbildung 5: Müllablagerungen (Altreifen) im östliche Bereich des Areals (Eigene Aufnahme, Mai 2025)	7
Abbildung 6: Ehemaliges Sanitärgebäude im westlichen Bereich des Areals (Eigene Aufnahme, Mai 2025)	7
Abbildung 7: Ausblick in die freie Landschaft vom Höhenzug des Ith am östlichen Rand des Areals (Eigene Aufnahme, Mai 2025)	8
Abbildung 8: Ansicht einer Freifläche im nördlichen Bereich des Areals (Eigene Aufnahme, Mai 2025)	8
Abbildung 9: Ansicht der Bergseitenstraße mit geplanter Fläche des Pkw-Wanderparkplatzes (Eigene Aufnahme, Mai 2025)	9
Abbildung 10: Ansicht der geplanter Fläche des Pkw-Wanderparkplatzes. Im Hintergrund Wohnbebauung der Segelflugstraße (Eigene Aufnahme, Mai 2025)	9
Abbildung 11: Lageplan der Projektidee "AUSZEITH". Quelle: Juliane Weihs und Julian Bock, 2025, ohne Maßstab	14
Abbildung 12: Ausschnitt aus dem RROP 2024 des Landkreises Holzminden mit Kennzeichnung des Plangebiets	17
Abbildung 13: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab	18
Abbildung 14: Künftige Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplans (Quelle: LGLN und Planungsgruppe Puche GmbH)	19

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB	35
Tabelle 2	Flächenbilanz	42

## ANHANG

- Umweltplanung Lichtenborn, Juli 2025: „Faunistische Untersuchung für einen B-Plan der Gemeinde Holzen“



# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wanderparkplatz und Tinyhouse-Siedlung Ith“ 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 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

## 1.2 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Holzen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 „Wanderparkplatz und Tinyhouse-Siedlung Ith“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am \_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach vorheriger Bekanntmachung am \_\_\_\_ vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_ durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.05.2024 gemäß § 4 (1) BauGB bis \_\_\_\_ beteiligt und um eine Stellungnahme gebeten.

Der Rat der Gemeinde Holzen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Entwurfsbegründung und Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung bzw. Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichungsfrist des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach Bekanntmachung am \_\_\_\_ vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_ durchgeführt.

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

Der Rat der Gemeinde Holzen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_ den Bebauungsplan Nr. 5 „Wanderparkplatz und Tinyhouse-Siedlung Ith“, nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2)



BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

## 2 Hintergrund der Planung

### 2.1 Planungsanlass

Gemeinsam mit einem privaten Vorhabenträger plant die Gemeinde Holzen auf dem Ith die Entwicklung eines Pkw-Wanderparkplatzes und einer Tinyhouse-Siedlung an der Bergseitenstraße. Der Pkw-Wanderparkplatz wird auf dem Flurstück 83/26 von der Gemeinde errichtet, während die Tinyhouse-Siedlung durch den Vorhabenträger auf dem Flurstück 59/4 realisiert wird. Die Erschließung erfolgt über die Bergseitenstraße (Flurstücke 55/2, 84/5, 128/3 und 135/9).

Das Projekt der Tinyhouse-Siedlung mit dem Namen „AUSZEITH“ verfolgt das Ziel, einen nachhaltigen Rückzugsort zu schaffen, der Erholung, Wohnen und Naturverbundenheit vereint.

Durch die schrittweise Aufbereitung des Geländes, den Bau mehrerer Tiny Houses und die Einrichtung von Stellplätzen für Vanlife-Reisende entsteht ein ökologisch bewusstes Konzept. Ergänzt wird das Vorhaben durch eine Versorgungsstation mit E-Bike-Ladestationen, Sitzgelegenheiten, Informationsmaterial und Stellplatzmöglichkeiten für Vanlife-Camper. Langfristig sollen ein Teil der Tiny Houses nicht nur als Ferienunterkünfte für einen wechselnden Personenkreis, sondern auch als dauerhafte Wohnmöglichkeit für naturverbundene Menschen dienen.

Das Plangebiet liegt derzeit im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB, da es weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB, noch im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB liegt. Der wirksame Flächennutzungsplan weist es bereits als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Erholung und Bildung“ aus. Um die Entwicklung der Tinyhouse-Siedlung und den Pkw-Wanderparkplatz zu ermöglichen, soll eine bauleitplanerische Aufbereitung erfolgen.

### 2.2 Planungserfordernis

Der Pkw-Wanderparkplatz sowie die zur Ferienvermietung vorgesehenen Tiny Houses können grundsätzlich der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ zugeordnet werden. Allerdings erfordert der Anteil der Tiny Houses, die für das Dauerwohnen vorgesehen sind, eine Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan und eine entsprechend analoge Festsetzung im Bebauungsplan. Der Pkw-Wanderparkplatz soll durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt werden. Zudem muss der Pkw-Wanderparkplatz im Flächennutzungsplan mindestens durch ein entsprechendes taktisches Zeichen dargestellt werden.



Gemäß § 1 (3) BauGB sind Kommunen verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um Baurecht zu schaffen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans von der Gemeinde sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Das Plangebiet liegt gemäß § 35 BauGB derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich, da es weder innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans noch in einem zusammenhängend bebauten Ortsteil liegt.

## 2.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am Randes des Naturschutzgebietes „Ithwiesen“, südlich der Bundesstraße 240 auf dem Höhenzug des Ith, einer landschaftlich reizvollen Region, die durch ihre naturnahe Umgebung geprägt ist. Im Osten grenzt direkt das Naturschutzgebiet an, während im Westen die Wohnsiedlung der Segelflugstraße angrenzt, wodurch eine Verbindung zwischen Naturraum und bestehender Bebauung gegeben ist.

Das Plangebiet umfasst vollständig die Flurstücke 55/2, 59/4, 84/5, 128/3 und 135/9, Flur 10, Gemarkung Holzen, sowie teilweise das Flurstück 83/26, Flur 10, Gemarkung Holzen.

Insgesamt hat das Plangebiet eine Größe von ca. 1,03 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

Das Grundstück, auf dem die Tinyhouse-Siedlung vorgesehen ist (Flurstück 59/4), befindet sich derzeit in einem ungeordneten Zustand und ist stellenweise mit Unrat und Abfällen belastet und teils mit Gehölzen, teils mit offenem Scherrasen und einzelnen Sträuchern bewachsen. Dennoch bietet die Fläche ein hohes Potenzial für eine nachhaltige und naturnahe Entwicklung. Im südlichen Bereich des Grundstücks steht ein ehemaliges Sanitärgebäude. Darüber hinaus sind am südlichen Rand des Plangebiets noch Mauerreste eines früheren Gebäudes vorhanden. Der Bereich der geplanten Tinyhouse-Siedlung befindet sich auf einer mittleren Höhe von ca. 363 m ü. Normalhöhennull (NHN). Der niedrigste Punkt befindet sich im Nordosten auf einer Höhe von ca. 355 m ü. NHN und der höchste Punkt im Südwesten und Südosten auf einer Höhe von ca. 370 m ü. NHN. Daher fällt das Plangebiet von Süden in Richtung Nordosten ab.

Das Grundstück auf dem der Pkw-Wanderparkplatz geplant ist (Teilflächen des Flurstücks 83/26) besteht aus einer ehemaligen Grünlandfläche, die einen verbrachten Zustand aufweist. Der Bereich des geplanten Pkw-Wanderparkplatzes befindet sich auf einer mittleren Höhe von ca. 363 m. ü. NHN. Der niedrigste Punkt befindet sich im Nordosten auf einer Höhe von ca. 362 m ü. NHN und der höchste Punkt im Südwesten auf einer Höhe von ca. 365 m ü. NHN. Daher fällt das Plangebiet von Südwesten in Richtung Nordosten ab.

Die Bergseitenstraße (Flurstücke 55/2, 84/5, 128/3 und 135/9) ist eine asphaltierte Erschließungsstraße, die von der Bundesstraße 240 nach Süden abzweigt und zwischen dem geplanten Pkw-Wanderparkplatz und der vorgesehenen Tinyhouse-Siedlung verläuft. Im weiteren Verlauf geht sie in den Angelika-Machinek-Weg über, der südlich in Richtung des Segelflugplatzes auf dem Ith führt. Die im Geltungsbereich aufgenommene Bergseitenstraße befindet sich auf einer Höhe von 360 m ü. NHN im Norden und ca. 369 m ü. NHN im Süden.



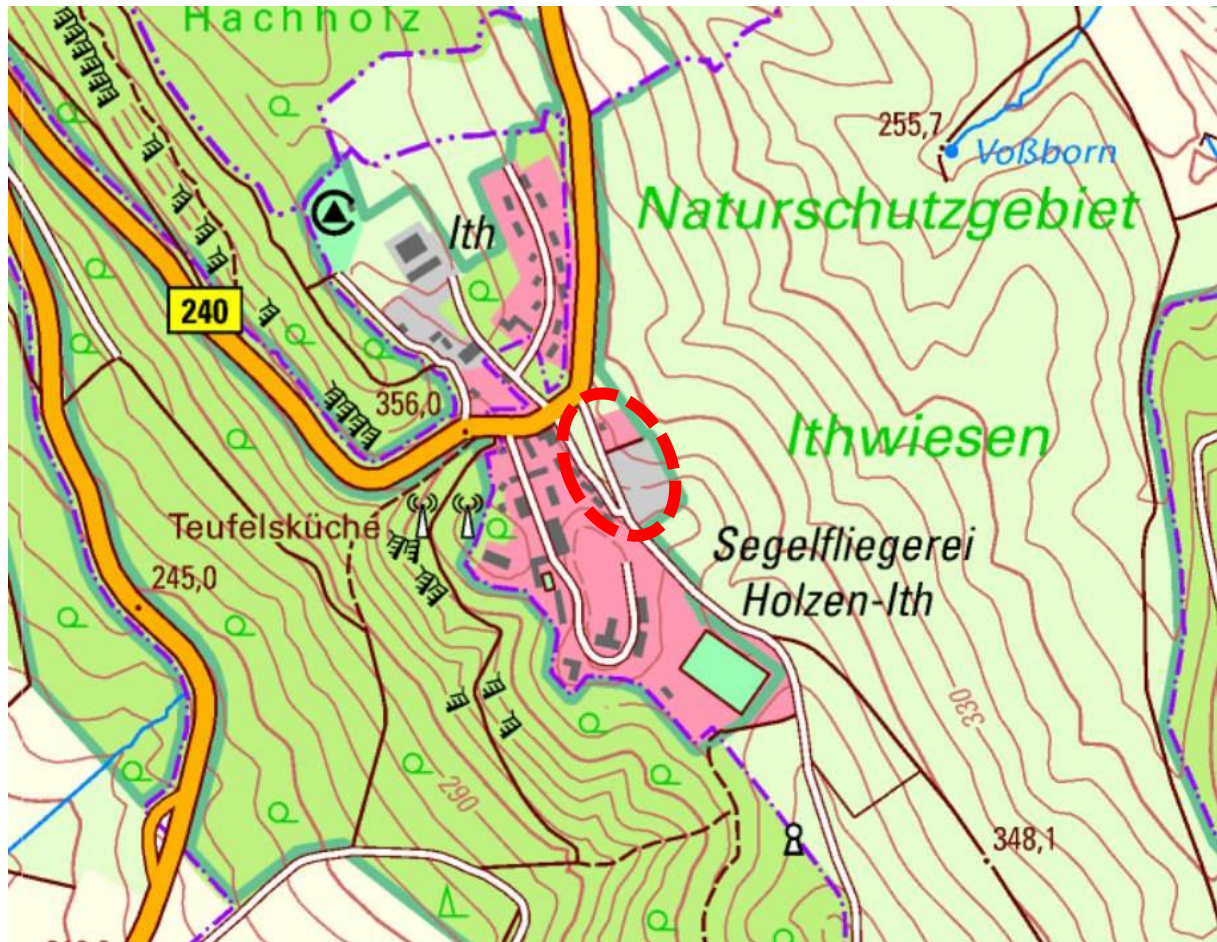


Abbildung 1: Makrolage mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot), (Quelle: TK25, Niedersächsische Umweltkarten, ohne Maßstab)



Abbildung 2: Mikrolage mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot), (Quelle: AK5, Niedersächsische Umweltkarten, ohne Maßstab)





Abbildung 3: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (rot), (Quelle Niedersächsische Umweltkarten)



Abbildung 4: Ansicht des Plangebiets mit der vorhandenen Zufahrt zum Areal (Eigene Aufnahme, Mai 2025)





Abbildung 5: Müllablagerungen (Altreifen) im östliche Bereich des Areals (Eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abbildung 6: Ehemaliges Sanitärgebäude im westlichen Bereich des Areals (Eigene Aufnahme, Mai 2025)





Abbildung 7: Ausblick in die freie Landschaft vom Höhenzug des Ith am östlichen Rand des Areals (Eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abbildung 8: Ansicht einer Freifläche im nördlichen Bereich des Areals (Eigene Aufnahme, Mai 2025)





Abbildung 9: Ansicht der Bergseitenstraße mit geplanter Fläche des Pkw-Wanderparkplatzes (Eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abbildung 10: Ansicht der geplanter Fläche des Pkw-Wanderparkplatzes. Im Hintergrund Wohnbebauung der Segelflugstraße (Eigene Aufnahme, Mai 2025)



## 2.4 Innenentwicklungspotenziale / Bedarfsnachweis

Die Baugesetzbuchnovelle 2013 hat das Thema der Innenentwicklung stärker in den Fokus gerückt. So soll gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Gemäß § 1a (2) BauGB soll die Umwandlung von landwirtschaftlicher genutzter Fläche begründet werden. Zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zählen beispielsweise Brachflächen, Gebäudeleerstände oder Baulücken.

Im Rahmen der Planung zur Errichtung einer Tinyhouse-Siedlung sowie eines angrenzenden Pkw-Wanderparkplatzes im Bereich der Bergseitenstraße in Holzen wurde eine Überprüfung der innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten durchgeführt. Dabei wurde insbesondere untersucht, ob im Innenbereich der Ortschaft geeignete Flächen zur Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Holzen ist geprägt durch eine gewachsene, kleinteilige Siedlungsstruktur sowie durch topografisch anspruchsvolle Lagen, die eine Nachverdichtung oder Umnutzung bestehender Flächen erheblich einschränken. Die wenigen innerörtlichen Baulücken befinden sich in Privateigentum und sind größtenteils bereits mit bestehenden Nutzungsabsichten belegt oder für klassische Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Eine Umwidmung dieser Flächen zur Realisierung einer naturnahen Tinyhouse-Siedlung ist weder planungsrechtlich noch städtebaulich sinnvoll möglich.

Zudem fehlt es innerhalb des Siedlungsbereichs an ausreichend großen, zusammenhängenden Flächen, die den spezifischen Anforderungen eines innovativen und ökologisch ausgerichteten Wohnkonzepts wie dem Tinyhouse-Wohnen gerecht werden könnten. Eine solche Siedlung erfordert eine besondere städtebauliche Gestaltung mit Raum für gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche, ökologischer Infrastruktur, regenerativer Energieversorgung und naturnah gestalteter Außenräume. Diese Rahmenbedingungen können innerhalb der bestehenden Ortslage nicht erfüllt werden.

Die Fläche ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Erholung und Bildung“ dargestellt. Diese Darstellung stellt eine planerische Vorentscheidung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dar und unterstreicht die Eignung und grundsätzliche Entwicklungsabsicht der Gemeinde für eine gemeinwohlorientierte bauliche Nutzung in diesem Bereich.

Der geplante Pkw-Wanderparkplatz ist zwingend an diesen Standort gebunden, da er zur gezielten Besucherlenkung im Zusammenhang mit dem Naturschutzgebiet „Ithwiesen“ dient. Nur an dieser Stelle kann er wirkungsvoll die bestehenden Verkehrs- und Erschließungsprobleme am Ith lösen. Ein alternativer Standort – etwa weiter entfernt – würde das Ziel der Verkehrslenkung und Entlastung verfehlen.

Zusätzlich unterstützt der Standort durch seine Lage am Rand der Siedlung eine sanfte Übergangszone zwischen bebautem Bereich und Naturraum und ermöglicht damit eine funktionale und landschaftsverträgliche Einbindung.

Vor diesem Hintergrund wurde die Entwicklung der brachgefallenen Fläche für die Tinyhouse-Siedlung an der Bergseitenstraße, in den planerischen Fokus genommen. Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Ithwiesen“ und bietet



durch ihre Lage ein hohes Potenzial für die Umsetzung eines nachhaltigen Siedlungs- und Tourismuskonzepts.

Die geplanten Maßnahmen lassen sich mangels geeigneter innerörtlicher Flächen nur im Außenbereich realisieren. Der vorgesehene Standort stellt sowohl funktional als auch städtebaulich und umweltbezogen die bestgeeignete Option dar. Die vorhandene Darstellung im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit freizeitorientierter Zweckbestimmung sowie die Standortgebundenheit des Pkw-Wanderparkplatzes untermauern die städtebauliche Logik und Notwendigkeit der geplanten Entwicklung.

Angesichts der im Innenbereich nicht verfügbaren, geeigneten Flächen sowie unter Berücksichtigung der besonderen funktionalen Anforderungen und der städtebaulichen Zielsetzungen ist die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB als Ausnahme vom Vorrang der Innenentwicklung städtebaulich gerechtfertigt. Die Planung entspricht dem Erfordernis einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB, da sie sowohl dem Bedarf an alternativen Wohnformen als auch der geordneten Besucherlenkung im Umfeld eines sensiblen Naturraums dient. Die Standortwahl ist zudem durch bestehende Darstellungen im Flächennutzungsplan vorgeprägt und daher auch im Sinne des Entwicklungsgebots gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB sachlich nachvollziehbar.

## **2.5 Ziele und Zwecke der Planung**

Folgende allgemeine Ziele und Zwecke liegen der Planung zugrunde:

- Entwicklung einer Tinyhouse-Siedlung für naturnahes, minimalistisches Wohnen.
- Verbesserung der touristischen Infrastruktur durch Stellplätze für Vanlife-Reisende.
- Bereitstellung von Erholungsangeboten und Umweltbildungsmaßnahmen.
- Einrichtung von Versorgungsstationen mit E-Bike-Ladestationen und Informationsmaterial
- Förderung nachhaltiger Bauweisen und regenerativer Energiequellen.
- Schaffung eines attraktiven Naherholungsgebiets für Einwohner und Besucher.
- Unterstützung regionaler Wirtschaft durch neue Tourismusangebote.
- Errichtung eines Pkw-Pkw-Wanderparkplatzes zur Besucherlenkung und Entlastung des Verkehrs im Naturschutzgebiet „Ithwiesen“.
- Anbindung über die Bergseitenstraße und Sicherstellung der Verkehrsanbindung
- Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden im Rahmen einer Umweltprüfung gewürdigt und in einem Umweltbericht dokumentiert.
- Neben der Umweltprüfung wird eine Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt, um für einen Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft Sorge zu tragen.
- Die Belange des Artenschutzes werden durch faunistische Kartierungen und Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gewürdigt.



- Planungsrechtliche Sicherung und Ermöglichung der Realisierung der Tinyhouse-Siedlung und des Pkw-Wanderparkplatzes durch die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans.
- Änderung der bisherigen Flächennutzungsplandarstellung für die Tinyhouse-Siedlung von „Sonderbaufläche – Freizeit, Erholung und Bildung“ zu Wohnbaufläche, um Dauerwohnen zu ermöglichen. Kennzeichnung des Pkw-Wanderparkplatzes im Flächennutzungsplan durch ein entsprechendes taktisches Zeichen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

## 2.6 Plangrundlagen

Folgende Fachgutachten liegen der Planung zu Grunde:

### Artenschutzgutachten

Zur Erfassung der Fauna im Plangebiet führte ein Artenschützer eine mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte faunistische Kartierung durch. Zudem erstellte er einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Die Erhebung der Avifauna und Reptilien erfolgte während der Vegetationsperiode 2025 und dient als Grundlage zur Beurteilung der geplanten Nutzung sowie der Auswirkungen auf geschützte Arten. Die Ergebnisse wurden in die Planungsunterlagen in Kapitel 7 eingearbeitet.

Das Gutachten wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zur Verfügung stehen.

## 2.7 Projektbeschreibung

Das Projekt „**AUSZEITH**“ zur Errichtung einer Tinyhouse-Siedlung wurde von privaten Vorhabenträgern ins Leben gerufen und verfolgt das Ziel, einen naturnahen Rückzugsort für Erholung, Wohnen und Freizeitaktivitäten zu schaffen. Neben der Tinyhouse-Siedlung plant der Landkreis Holzminden gleichzeitig die Einrichtung eines Pkw-Wanderparkplatzes, um die Region für Naturfreunde und Outdoor-Aktivitäten besser zugänglich zu machen.

### 2.7.1 Projektidee „**AUSZEITH**“

Im Mittelpunkt steht das Konzept des nachhaltigen und minimalistischen Wohnens in Tinyhouses, kombiniert mit einer bewussten Nutzung von Ressourcen und einer harmonischen Eingliederung in die Natur. Die Idee entstand aus der Erfahrung, dass wahre Zufriedenheit nicht an materiellen Besitz gebunden ist. Stattdessen möchten die Initiatoren einen Ort erschaffen, an dem Menschen zur Ruhe kommen, neue Energie schöpfen und die Schönheit der Natur genießen können.

### 2.7.1.1 Standort und Konzept

Das Grundstück an der Bergseitenstraße 3 in Holzen-Ith befindet sich derzeit in einem stark vernachlässigten Zustand. Über Jahre hinweg hat sich eine erhebliche Menge an Unrat angesammelt, darunter Schrott und Müll, die das Gelände unansehnlich und schwer zugänglich machen.

Durch eine umfassende Aufräummaßnahme wird das Gelände grundlegend aufgewertet und in einen harmonischen Einklang mit der umgebenden Natur gebracht. Die geplante Umgestaltung wird nicht nur die Beseitigung von Altlasten und Unrat umfassen, sondern auch eine gezielte Renaturierung des Areals ermöglichen. Statt eines verwahrlosten Grundstücks wird hier ein Ort der Ruhe und Erholung entstehen – ein Rückzugsort für naturverbundene Menschen, der sowohl für nachhaltiges Wohnen als auch für Freizeit- und Erholungszwecke genutzt werden kann.

Durch die geplante Neugestaltung wird das Grundstück nicht nur optisch und ökologisch erheblich aufgewertet, sondern auch langfristig einen positiven Beitrag zur Umgebung und zum angrenzenden Naturschutzgebiet leisten. Was heute noch als verwildertes, ungenutztes Gelände erscheint, wird in Zukunft ein einladender, naturnaher Lebensraum sein, der Mensch und Natur gleichermaßen zugutekommt.

Einige der geplanten Tiny Houses im mittleren und südlichen Bereich sollen dauerhaft bewohnt werden (7 Stück), während die Häuser am östlichen Rand zur Vermietung stehen (4 Stück). Die Parzellen werden jeweils etwa 400 m<sup>2</sup> groß sein. Vorgesehen sind klassische Tiny Houses mit bis zu zwei Vollgeschossen. Die Grundfläche beträgt 40 m<sup>2</sup>. Zudem könnten kompakte Grundmodule zum Selbstanbau angeboten werden. Es besteht auch die Möglichkeit, zwei Tiny Houses miteinander zu verbinden.

Ein zentraler Parkplatz für Pkw ist geplant. Direkt daneben entstehen ein Touristen-Info-punkt sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Werkstatt. Im südlichen Bereich könnten Stellplätze für Van-Life-Camper eingerichtet werden. Das ehemalige Sanitärgebäude könnte saniert und weiter als solches genutzt werden.

Im Norden wird außerdem ein zentraler Abfallplatz eingerichtet. Direkt daneben befindet sich der zentrale Energie- und Wasserversorgungspunkt am tiefsten Punkt des Geländes (siehe Abbildung 11).



Legende:

ZV = Zentrale Versorgungsstation (Frischwasser, Abwasser, Elektrizität, Internet...)

AP = Abfallplatz

WC/D = WC, Dusche

WS = Werkstatt

TS = Tourismusstation (Wandertourismusförderung, E-Bike Ladestation...)

Abbildung 11: Lageplan der Projektidee "AUSZEITH". Quelle: Juliane Weihs und Julian Bock, 2025, ohne Maßstab

### 2.7.1.2 Geplante Meilensteine

Die nachfolgend aufgeführten Meilensteine stellen eine vorläufige Planung des Vorhabenträgers dar und dienen als Orientierung für die Projektentwicklung. Ihre Umsetzung hängt von verschiedenen Faktoren ab, darunter Genehmigungen, Finanzierung und praktische Machbarkeit. Anpassungen oder Änderungen sind daher möglich.

1. Geländeaufbereitung
  - Entfernen von Unrat und abgestorbenen Bäumen
  - Schutz vor erneuter Vermüllung
  - Erste Anpflanzungen zur ökologischen Aufwertung
2. Errichtung der Tiny Houses
  - Bau und Installation des ersten Tiny Houses
  - Erprobung durch Probewohnen und Vermietung zur Finanzierung
  - Schrittweise Erweiterung auf bis zu elf Tiny Houses
3. Stellplätze für Vanlife-Reisende
  - Einrichtung von Stellplätzen für mobile Reisende
  - Sensibilisierung für naturfreundliches Verhalten durch Informationsangebote
4. Versorgungsstation für Besucher
  - E-Bike-Ladestationen und Fahrrad-Reparaturstation
  - Sitzgelegenheiten und Snackautomaten
  - Informationsmaterial zur Region
  - Potenzieller Shuttle-Service für Wanderer

Das Projekt soll nicht nur ein Erholungsort sein, sondern auch ein Beispiel für nachhaltiges Bauen und Leben. Die Tiny Houses sind zunächst zur temporären Nutzung (z. B. für Urlaubsgäste) vorgesehen, später soll es auch feste Wohnmöglichkeiten für Gleichgesinnte geben. Durch die Kombination aus nachhaltigem Wohnraum, touristischem Angebot und naturnaher Infrastruktur soll AUSZEITH einen Mehrwert für die Region bieten und langfristig zur Förderung umweltbewussten Lebens beitragen.

### 2.7.2 Projektidee Pkw-Wanderparkplatz

Der Landkreis Holzminden hat die Errichtung eines Besucherparkplatzes am Rand der Ortslage Holzen-Ith zur Entlastung des Verkehrs und zur besseren Besucherlenkung im Naturschutzgebiet „Ithwiesen“ angeregt. Grundlage hierfür ist das bis 2019 erarbeitete Besucherlenkungs- und Umsetzungskonzept. Die Gemeinde Holzen greift diese Idee auf und plant die Umsetzung des Pkw-Pkw-Wanderparkplatzes.

Die Planung sieht einen einfachen Schotterparkplatz mit ca. 20 Pkw-Stellplätzen vor. Zur Erschließung ist eine Zu- und Abfahrt vorgesehen. Der Parkplatz soll auch für größere Veranstaltungen von lokalen Vereinen wie der Luftsportvereinigung (LSV) Ithwiesen und dem Erlebnispädagogischen Zentrum Ith (EPZI) genutzt werden. Schutzgebiete in direkter Nähe werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.



Ziel ist es, den ungeordneten Parksuchverkehr zu vermeiden und die Besucherströme in Richtung der Ithwiesen zu lenken, ohne die naturschutzfachliche Wertigkeit der Umgebung zu beeinträchtigen.

Während die Tinyhouse-Siedlung eine naturnahe Wohn- und Erholungsmöglichkeit bietet, soll der angrenzende Pkw-Wanderparkplatz als Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten wie Wandern und Radfahren dienen. Damit wird nicht nur das Wohnangebot erweitert, sondern auch die touristische Infrastruktur der Region gestärkt.

Der Pkw-Wanderparkplatz ergänzt das Gesamtkonzept durch eine verbesserte touristische Infrastruktur. Gemeinsam tragen die beiden Vorhaben „AUSZEITH“ und Pkw-Wanderparkplatz zur wirtschaftlichen Stärkung der Region bei.

Im weiteren Verfahrensverlauf werden die Auswirkungen beim Bau des geplanten Pkw-Wanderparkplatzes bewertet und im Umweltbericht beschrieben. Dazu zählen auch ggf. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich.

## 3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung werden im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 festgelegt und auf regionaler Ebene durch die Regionalen Raumordnungspläne (RROP) der Landkreise konkretisiert. Für den Landkreis Holzminden wurde das Regionale Raumordnungsprogramm 2024 (RROP 2024) am 26.01.2024 durch den Kreistag als Satzung beschlossen und ist mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 29.01.2024 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Holzen gehört zur Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf, die im RROP 2024 als Grundzentrum ausgewiesen ist und zusätzlich die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung" trägt. Der Gemeinde Holzen selbst sind keine eigenständigen raumordnerischen Funktionen zugewiesen. Das nahegelegene Mittelgebirge „Ith“, auf dem sich das Plangebiet befindet, ist ebenfalls als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe „Erholung“ festgelegt und weist damit eine hohe Bedeutung für den Tourismus und die Freizeitnutzung auf.

Das Plangebiet für die geplante Tinyhouse-Siedlung und den Pkw-Wanderparkplatz befindet sich im RROP im dargestellten Bereich des „Graulayers“ und ist dem bestehenden Siedlungskörper zugehörig. Östlich des Plangebiets schließen sich Vorranggebiete für landschaftsbezogene Erholung, Natur- und Landschaftsschutz sowie Flächen des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 an (Naturschutzgebiet „Ithwiesen“ mit FFH Gebiet 114 und Vogelschutzgebiet V68). Diese Vorranggebiete werden zudem von einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft überlagert, das aufgrund besonderer Funktionen wie Bodenfruchtbarkeit und Kulturlandschaftsschutz ausgewiesen wurde. Nördlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße 240, die als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung klassifiziert ist.



Durch die direkte Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen wird das Ziel der flächen-sparenden Entwicklung gemäß den Vorgaben der Raumordnung unterstützt. Das Vorhaben der Tinyhouse-Siedlung stärkt die touristische und wohnbauliche Entwicklung in unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen Siedlungsstrukturen auf dem „Ith“ und trägt zu einer moderaten Erweiterung bei, ohne in empfindliche Schutzgebiete einzugreifen. Der notwendige Abstand zu den angrenzenden Vorrang- und Schutzgebieten wird gewahrt, sodass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur- und Landschaftsschutz zu erwarten sind. Ebenso werden landwirtschaftliche Vorrangfunktionen nicht beeinträchtigt, da die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb dieser Vorbehaltsgebiete erfolgt.

Die Umsetzung der Tinyhouse-Siedlung steht damit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung, insbesondere der Sicherung und Entwicklung bestehender Siedlungskerne, der Stärkung des ländlichen Raumes sowie der nachhaltigen Flächennutzung. Negative Auswirkungen auf das RROP 2024 des Landkreises Holzminden sind nicht zu erwarten. Vielmehr unterstützt das Vorhaben die im RROP verankerte Entwicklungsaufgabe „Erholung“, indem durch die naturnahe Gestaltung der Siedlung zusätzliche Angebote für Erholungssuchende und alternative Wohnformen geschaffen werden können.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Bauleitplanverfahren für die Errichtung der Tinyhouse-Siedlung und des Pkw-Wanderparkplatzes raumordnerisch verträglich ist und die Ziele der übergeordneten Planungsebenen berücksichtigt und unterstützt.

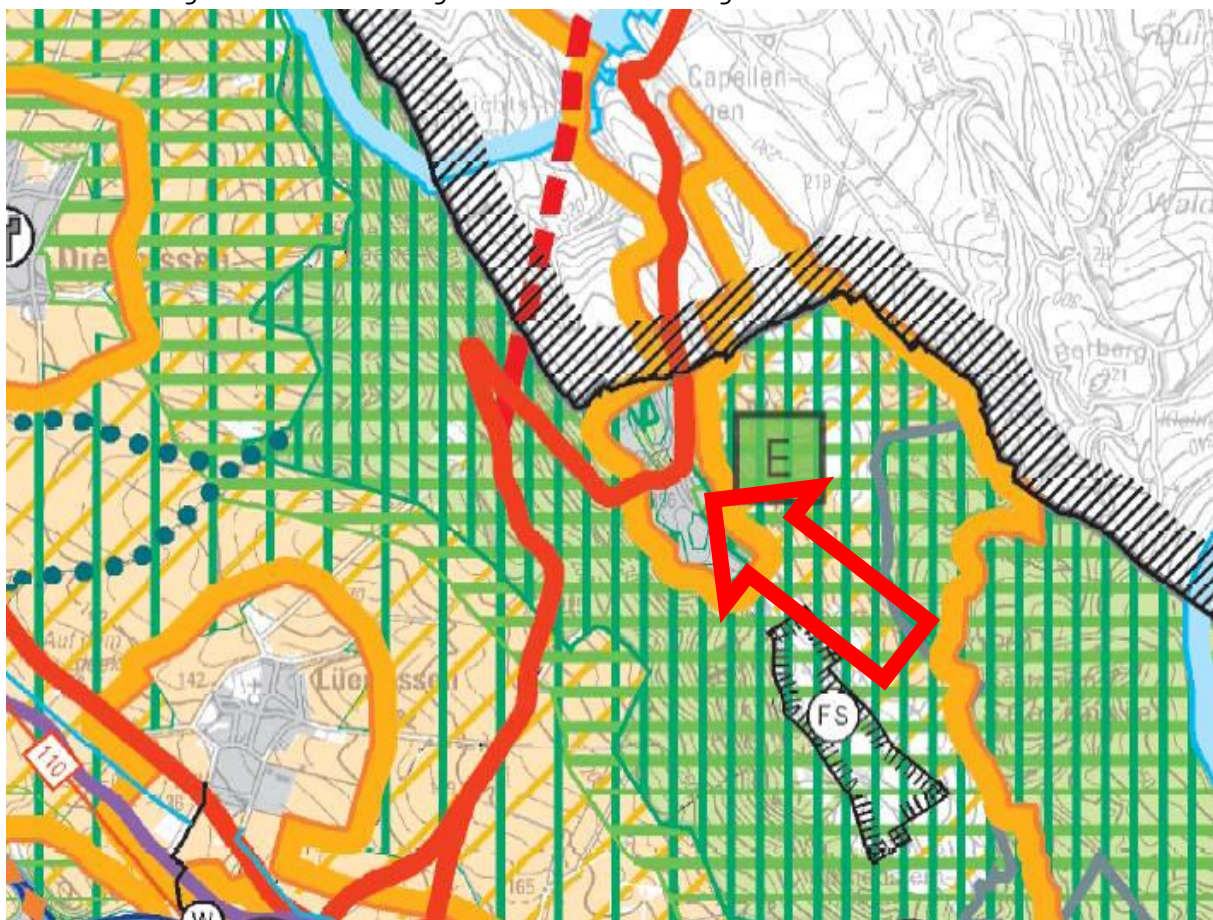


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem RROP 2024 des Landkreises Holzminden mit Kennzeichnung des Plangebiets

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf stellt die städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsabsichten der Samtgemeinde in den Grundzügen dar. Bebauungspläne müssen aus den Inhalten und Darstellungen der übergeordneten Flächennutzungspläne entwickelt werden.

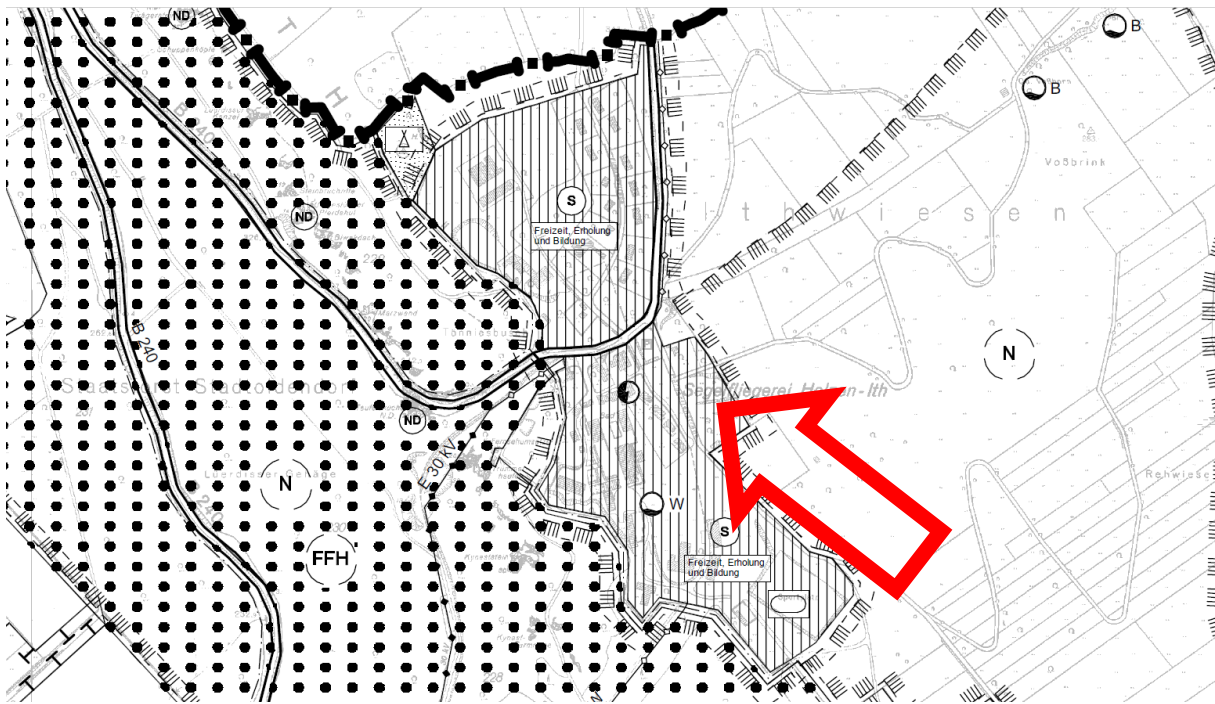


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf (siehe Abbildung 13) stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Erholung und Bildung“ dar.

In der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich weitere Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Erholung und Bildung“, während östlich angrenzend das Naturschutzgebiet „Ithwiesen“ dargestellt ist.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans ist erforderlich, weil die Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen bzw. der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot entsprechen muss.

Dies kann im vorliegenden Fall gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren erfolgen.

Im Zuge des Änderungsverfahrens soll der Flächennutzungsplan wie folgt geändert werden (siehe Abbildung 14):



- Darstellung einer ca. 5845 m<sup>2</sup> (0,58 ha) großen Wohnbaufläche (W) auf dem Flurstück 59/4, Flur 10, Gemarkung Holzen und Rücknahme einer gleich großen Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Erholung und Bildung“.
- Setzung des taktischen Zeichens „Pkw-Wanderparkplatz“ auf dem Flurstück 83/26, Flur 10, Gemarkung Holzen“ (auf der bestehenden Flächendarstellung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Erholung und Bildung“).

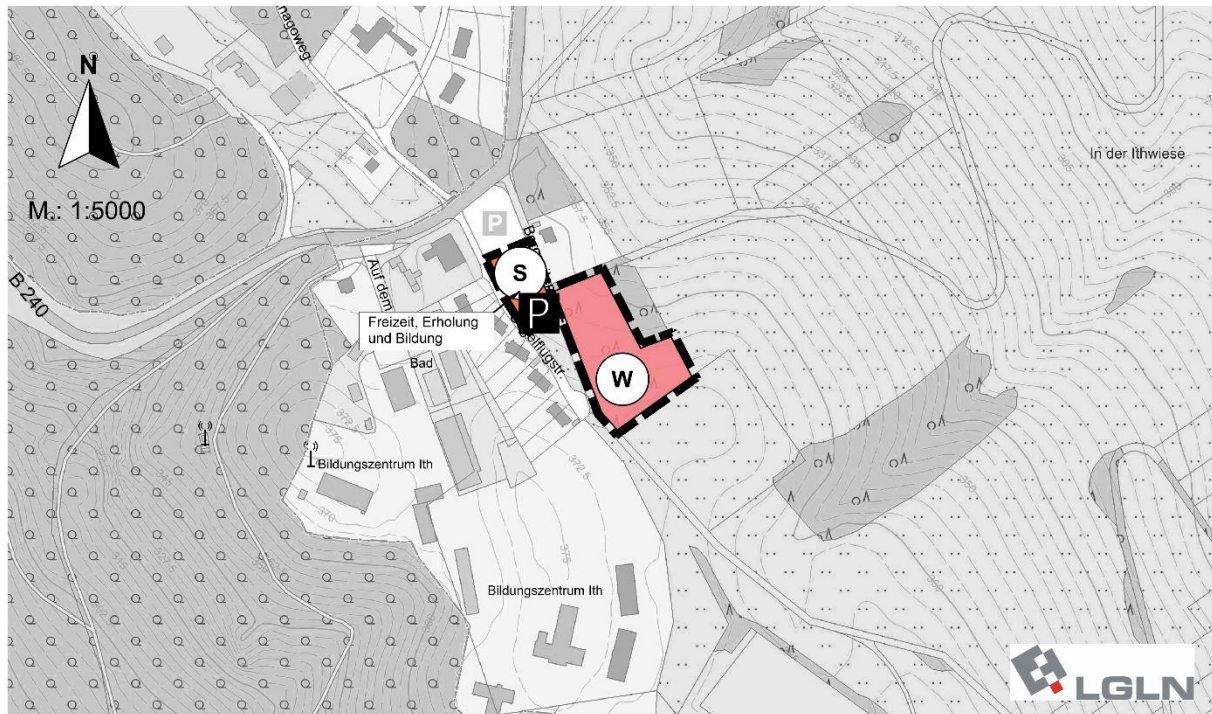


Abbildung 14: Künftige Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplans (Quelle: LGLN und Planungsgruppe Puche GmbH)

## 4 Prüfung von Planungsalternativen

Im Rahmen der Planung für die Errichtung einer Tinyhouse-Siedlung, eines Pkw-Wanderparkplatzes sowie ergänzender Erholungs- und Infrastrukturangebote wurden verschiedene Planungsalternativen geprüft. Diese betreffen sowohl räumliche als auch inhaltliche Varianten. Zudem wurde die sogenannte Nullvariante betrachtet, in der auf jegliche Planung verzichtet wird.

### 4.1 Räumliche Alternativen

Für die Umsetzung der vorgesehenen Nutzungen wurden keine konkreten in Frage kommenden weiteren Standorte innerhalb des Gemeindegebiets Holzen geprüft. Entscheidende Kriterien für die Standortwahl waren insbesondere:

- Nähe zum bestehenden Siedlungskörper auf dem Ith

- Planerische Vorentscheidung (bereits Darstellung als Sonderbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan)
- Geringe Beeinträchtigung von Schutzgebieten (insbesondere Natura 2000 und Vorranggebiete für Natur und Landschaft)
- Gute verkehrliche Anbindung (über die Bergseitenstraße)
- Flächenverfügbarkeit und Eigentumsverhältnisse
- Möglichkeit der Integration in die vorhandene touristische Infrastruktur

Andere Standorte, die weiter entfernt von der Ortslage oder unmittelbar innerhalb sensibler Schutzgebiete gelegen waren, wurden frühzeitig ausgeschlossen. Diese hätten entweder erhebliche Eingriffe in Natur- und Landschaftsschutz erfordert oder wären verkehrlich nur unzureichend zu erschließen gewesen. Zudem handelt sich um das konkrete Vorhaben des Grundstückseigentümers, der das Grundstück zum Zweck der Wohn- und Ferienhausbebauung bereits erworben hat.

Das aktuell ausgewählte Plangebiet bietet dabei besondere Vorteile:

Es grenzt unmittelbar an die bestehenden Siedlungsstrukturen an, beeinträchtigt keine Vorrang- oder Schutzgebiete direkt und ist über die bestehende Infrastruktur gut erreichbar. Zudem ist das Plangebiet im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche dargestellt. Damit bestehen bereits planungsrechtliche Grundlagen, die eine Entwicklung des Standorts für besondere Nutzungen – wie hier für eine Tinyhouse-Siedlung mit ergänzender touristischer Infrastruktur – ermöglichen. Durch die vorhandene Darstellung als Sonderbaufläche wird der notwendige Anpassungsbedarf im Flächennutzungsplan minimiert und die Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen (Raumordnung) erleichtert.

Wichtig für das Konzept ist die Einrichtung eines Pkw-Wanderparkplatzes als zentraler Zugangspunkt für das touristische Wegenetz am Ith. Auch für diesen Bestandteil des Vorhabens konnte keine sinnvolle räumliche Alternative identifiziert werden. Aufgrund der genannten Standortfaktoren – insbesondere der direkten Anbindung an das geplante Nutzungskonzept, der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Lage außerhalb sensibler Schutzräume – stellt das ausgewählte Areal auch in Bezug auf den Pkw-Wanderparkplatz den einzig geeigneten Standort dar.

Zwar befindet sich angrenzend ein Parkplatz eines Hotels, dieser ist jedoch in Privatbesitz und steht nicht für die öffentliche Besucherlenkung zur Verfügung. Eine Einbindung dieses Parkplatzes in das geplante touristische Nutzungskonzept ist daher nicht möglich. Aus diesem Grund ist die Realisierung eines eigenen, öffentlich zugänglichen Pkw-Wanderparkplatzes am favorisierten Standort zwingend erforderlich.

Aus diesen Gründen wurde auf eine Verfolgung alternativer Standorte verzichtet. Das Plangebiet wird insgesamt als geeignet für die Umsetzung der Planungsziele bewertet. Sinnvolle räumliche Alternativen bestehen aus den oben genannten Gründen nicht.

## 4.2 Inhaltliche Alternativen

Als inhaltliche Alternative zur geplanten Entwicklung einer Tinyhouse-Siedlung mit ergänzender touristischer Infrastruktur wurde die Möglichkeit geprüft, an diesem Standort ein klassisches Wohngebiet mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern auszuweisen.

Ein solch herkömmliches Wohngebiet hätte jedoch die definierten Planungsziele nicht erfüllt:

- Ziel der Entwicklung eines naturnahen, nachhaltigen und minimalistischen Wohnens wäre verfehlt worden. Die Errichtung konventioneller Wohnhäuser hätte einen deutlich höheren Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad zur Folge gehabt.
- Touristische Funktionen wie Pkw-Wanderparkplatz, Vanlife-Stellplätze oder Umweltbildungsangebote wären nicht umgesetzt worden, sodass der gewünschte Beitrag zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur und Besucherlenkung im Bereich des „Ith“ ausgeblieben wäre.
- Nachhaltige Bauweisen und regenerative Energiekonzepte, die im Rahmen eines Tinyhouse-Konzepts leichter umsetzbar sind, hätten bei einer klassischen Wohnbebauung nur mit erhöhtem Aufwand oder unter erschwerten Rahmenbedingungen realisiert werden können.
- Die angestrebte Schaffung eines modellhaften Naherholungs- und Umweltbildungsraums hätte mit einer üblichen Wohnsiedlung nicht erreicht werden können.

Ebenfalls geprüft wurde die Variante, eine klassische Wohnsiedlung mit einer höheren Grundflächenzahl (GRZ) und größerer baulicher Ausnutzung zu entwickeln. Im Rahmen der aktuellen Planung ist eine GRZ von 0,2 und eine maximale Höhe von zwei Vollgeschossen vorgesehen. Eine Erhöhung der GRZ sowie eine Ausweitung der Gebäudehöhen auf drei oder mehr Vollgeschosse wurde als nicht zielführend bewertet. Ein intensiverer Flächenverbrauch sowie ein größeres Bauvolumen stünden im Widerspruch zu den Zielen des naturnahen und kleinteiligen Wohnens, das in besonderer Weise mit der umgebenden Landschaft harmonisieren soll. Zudem würde eine dichtere Bebauung die angestrebte touristische Funktionalität (z. B. Pkw-Wanderparkplatz, naturnahe Aufenthaltsbereiche) erheblich einschränken.

Eine weitere Möglichkeit wäre die Entwicklung eines reinen Naturerlebnisraums ohne jegliche Bebauung gewesen. Diese Option wurde jedoch verworfen, da sie die Schaffung benötigten, nachhaltigen Wohnraums (Tinyhouses) ausgeschlossen hätte. Zudem wäre ohne die Tinyhouse-Siedlung die langfristige Nutzung, Erschließung und Pflege der Fläche nicht gesichert gewesen. Durch die geplante Kombination von naturnahem Wohnen und touristischer Nutzung wird hingegen eine dauerhafte Betreuung, Pflege und Erschließung des Areals gewährleistet.

Insgesamt hätte eine rein konventionelle Wohnnutzung die angestrebte Verbindung von naturnahem Wohnen, nachhaltigem Tourismus und Umweltbildung nicht erfüllen können. Aus diesem Grund wurde diese inhaltliche Alternative verworfen und die Entwicklung einer Tinyhouse-Siedlung mit ergänzender Infrastruktur weiterverfolgt. Weitere realistische inhaltliche Planungsalternativen bestehen nicht.

Eine inhaltliche Alternative zum geplanten Pkw-Wanderparkplatz besteht ebenfalls nicht, da dieser eine zentrale Voraussetzung für die Besucherlenkung und die Erschließung des touristischen Angebots im Ith darstellt.

### 4.3 Nullvariante

Die Nullvariante prüft, welche Folgen eine Nichtdurchführung der Planung haben könnte. Bei der Nullvariante würde auf die Aufstellung eines Bebauungsplans verzichtet werden. Damit wären folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Es entstünde keine Tinyhouse-Siedlung, wodurch der Bedarf an naturnahem, nachhaltigem und bezahlbarem Wohnen in kleinen Einheiten nicht gedeckt würde.
- Der zunehmende Besucherdruck auf das Naturschutzgebiet „Ithwiesen“ könnte nicht besser gelenkt werden; ein fehlender Pkw-Wanderparkplatz würde zu einer Zunahme von Wildparken und Störungen sensibler Naturräume führen.
- Das Potenzial zur Förderung nachhaltiger touristischer Angebote (Vanlife-Stellplätze, Umweltbildungsstationen) bliebe ungenutzt.
- Positive Impulse für die regionale Wirtschaft würden ausbleiben.
- Die Möglichkeit, neue Formen nachhaltiger Bauweisen und regenerativer Energieversorgung beispielhaft zu realisieren, wäre nicht gegeben.
- Ohne aktive Planung könnte keine geordnete städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung am Standort stattfinden.

Insgesamt würde die Nullvariante die Entwicklungsziele der Gemeinde Holzen wie auch der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf deutlich verfehlen.

## 5 Festsetzungen

Das Plangebiet liegt bisher im planungsrechtlichen Außenbereich und unterlag demnach keinen planungsrechtlichen Festsetzungen.

Die Gemeinde Holzen plant auf Grundlage des Konzeptes des Vorhabenträgers zur Tinyhouse Siedlung und für die Errichtung des Pkw-Wanderparkplatzes einen Angebotsbebauungsplan zu erstellen.

Ziel ist es, den in § 30 BauGB genannten Mindestanforderungen an qualifizierte Bebauungspläne zu genügen. Demzufolge sollen mindestens Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie örtliche Verkehrsflächen festgesetzt. Es werden Festsetzungen aus dem Katalog gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) angewendet. Zur Realisierung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes sowie zur Optimierung des Plangebietes werden ergänzend weitere Festsetzungen getroffen, um die gewünschte Umsetzung erreichen zu können.



Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung im Plangebiet und Erreichung der Ziele werden in Ausführung des § 1 (3) BauGB im Folgenden die Festsetzungen beschrieben, die im Vorentwurf des Bebauungsplans bereits aufgenommen wurden.

Die im Vorentwurf getroffenen Festsetzungen werden im weiteren Verfahrensverlauf nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren und den Erkenntnissen aus den artenschutzrechtlichen Prüfungen und dem auszuarbeitenden Umweltbericht noch weiter konkretisiert bzw. ergänzt.

## **5.1 Art der baulichen Nutzung**

### **5.1.1 Reines Wohngebiet (WR)**

Für den Bereich der dem Dauerwohnen in Tinyhäusern zur Verfügung stehen soll, wird die Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Ziel dieser Festsetzung ist die Schaffung eines ruhigen und nachhaltigen Wohnumfeldes, dass den Bedürfnissen von Bewohnern in kleinen, energieeffizienten Wohnformen gerecht wird.

#### **Allgemein zulässige Nutzungen**

Andere Nutzungen als das Wohnen können zugelassen werden, wenn durch diese die Gebietscharakteristik des Allgemeinen Wohngebiets erhalten bleibt. Im Sinne des § 3 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

### **5.1.2 Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“**

Zur planungsrechtlichen Absicherung und Umsetzung des vorgesehenen Konzepts für den Bereich, der dem Ferienwohnen vorbehalten sein soll, wird gemäß § 10 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt. In einem Sondergebiet

sind – abweichend von den Gebietstypen nach den §§ 2 bis 9 BauNVO – ausschließlich die ausdrücklich festgesetzten Nutzungen zulässig.

Für das Sondergebiet sind daher sowohl die Zweckbestimmung als auch die Art der zulässigen Nutzung eindeutig zu definieren und rechtssicher festzulegen. Die Bezeichnung „Ferienhausgebiet“ trägt dabei der Zielsetzung des Bebauungsplans Rechnung.

Ziel dieser Festsetzung ist die Entwicklung eines ruhigen, landschaftsangepassten und nachhaltigen Umfeldes, das den Bedürfnissen von Erholungssuchenden in kleinen, energieeffizienten Wohnformen – wie insbesondere den Tinyhäusern – gerecht wird.

Allgemein zulässig sind:

- Ferienhäuser mit maximal 40 m<sup>2</sup> Grundfläche je Einheit, die für den Erholungsaufenthalt eines wechselnden Personenkreises bestimmt sind
- Sanitärgebäude und Sanitäreinrichtungen
- Der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Anlagen, Gebäude und Einrichtungen
- Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf und die für den Betrieb eines Ferienhausgebietes erforderlich sind
- Freiraummobiliar und Informationstafeln
- Ladeinfrastruktur für Elektromobilität
- Fahrwege, Fußwege und Treppen zur inneren Erschließung

Im Sondergebiet, das der Erholung dient, sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Dauerwohnen
- Nebenwohnungen (Zweitwohnungen)

Die Zulässigkeit der oben genannten Nutzungen innerhalb des Sondergebiets, das der Erholung dient, unterliegt bestimmten städtebaulichen Überlegungen und Planungszielen, die im Folgenden erläutert werden:

Ferienhäuser mit maximal 40 m<sup>2</sup> Grundfläche je Einheit: Die Beschränkung der Grundfläche gewährleistet die angestrebte kleinteilige Bebauung und entspricht dem Konzept der Tinyhäuser. Sie fördert eine flächensparende Bauweise, die sich harmonisch in die Landschaft einfügt und dem Erholungscharakter des Gebietes Rechnung trägt.

Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO): Die notwendige verkehrliche Erschließung und Infrastruktur für Fahrzeuge der Gäste und Betreiber wird damit sichergestellt. Gleichzeitig werden störende Wirkungen auf ein Minimum reduziert, indem die Dimensionierung auf den Bedarf der zulässigen Nutzung beschränkt bleibt.



Ver- und Entsorgungsanlagen, Sanitärgebäude: Die technische Infrastruktur zur Versorgung mit Wasser, Energie sowie zur Abwasser- und Müllentsorgung ist wesentliche Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit des Gebiets und damit städtebaulich geboten. Diese sind erforderlich, um eine hygienische Grundversorgung sicherzustellen und den Anforderungen eines dauerhaften Ferienbetriebs gerecht zu werden.

Freiraummobiliar und Informationstafeln: Diese Elemente dienen der Orientierung und Aufenthaltsqualität der Gäste. Sie unterstützen den Erholungscharakter und fördern ein umweltbewusstes Verhalten im Umgang mit dem Gebiet.

Ladeinfrastruktur für Elektromobilität: Die Berücksichtigung moderner Mobilitätsanforderungen trägt zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei und unterstützt die Zielsetzung eines nachhaltigen Tourismuskonzepts.

Fahrwege, Fußwege und Treppen zur inneren Erschließung: Eine klare, barrierearme und landschaftsangepasste Erschließung des Gebiets ist notwendig, um die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Ferienhäuser sicherzustellen und zugleich die Umweltverträglichkeit zu wahren.

Einschränkungen hinsichtlich Dauerwohnen und Zweitwohnungen: Dies ist wichtig, um sicherzustellen, dass das Sondergebiet weiterhin dem Hauptzweck der Erholung dient und nicht zu einem dauerhaften Wohnen genutzt wird. Dies fördert die nachhaltige an den touristischen Zielen ausgerichtete Nutzung des Gebiets.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 10 (4), (5) BauNVO.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Grundflächenzahl

Für das Plangebiet – sowohl im Reinen Wohngebiet als auch im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ – wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

Die GRZ legt fest, welcher Anteil der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Eine GRZ von 0,2 bedeutet, dass maximal 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

Diese Festsetzung trägt den Anforderungen an die im Plangebiet vorgesehenen Tiny Houses in besonderer Weise Rechnung. Aufgrund ihrer kompakten Bauweise benötigen Tiny Houses vergleichsweise geringe überbaute Flächen. Gleichzeitig bleibt durch die GRZ von 0,2 ausreichend Spielraum für zusätzliche bauliche Anlagen, wie z. B. Terrassen, kleine Nebenanlagen oder überdachte Außenbereiche, die für die Nutzung und Qualität der Grundstücke wesentlich sind.

Zudem unterstützt die moderate bauliche Ausnutzung die städtebauliche Zielsetzung einer durchgrünten, kleinteiligen und naturnahen Siedlungsstruktur, die sowohl im Wohn- als

auch im Ferienhausbereich angestrebt wird. Die GRZ gewährleistet damit eine funktionale und gestalterische Ausgewogenheit zwischen Bebauung und Freiflächen.

Neben der eigentlichen Gebäudegrundfläche sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl, auch folgende Grundflächen zu berücksichtigen:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Gleichzeitig gilt die Zulässigkeit der Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO.

(Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 BauNVO)

### 5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

In dem Reinen Wohngebiet sowie im Sondergebiet, das der Erholung dient, sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Diese Festsetzung orientiert sich an den geplanten Gebäudetypen, der vorhandenen Topografie sowie der umgebenden Bebauungsstruktur. Durch die Beschränkung der Geschossigkeit wird eine harmonische Einfügung des Plangebiets in die bestehende Siedlungslandschaft sowie in das Geländeprofil vor Ort gewährleistet.

Für die im Plangebiet vorgesehenen Tiny Houses ergibt sich aus dieser Regelung, dass sie – sofern technisch und gestalterisch sinnvoll – ein zweites Vollgeschoss in kompakter Form aufnehmen können. Ziel ist es, den besonderen Anforderungen an kleinflächiges, ressourcenschonendes und flexibel nutzbares Wohnen gerecht zu werden, ohne das kleinteilige und maßstäbliche Erscheinungsbild der Siedlung zu beeinträchtigen.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

(Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 20 BauNVO)

## 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### 5.3.1 Bauweise

Festgesetzt wird eine offene Bauweise, die dahingehend konkretisiert wird, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Es soll auch die Möglichkeit bestehen, zwei Tinyhäuser miteinander zu verbinden. In Anlehnung an § 22 BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.



Hausgruppen sind damit ausgeschlossen, da sie der städtebaulichen Zielsetzung widersprechen, eine strukturierte und kleinteilige Tinyhouse-Siedlung zu etablieren. Durch die Begrenzung auf Einzel- und Doppelhäuser wird das gewünschte Siedlungsbild unterstützt und die Eigenständigkeit der jeweiligen Baukörper betont.

(Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

### **5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser definierten Baugrenzen können die Gebäude frei angeordnet werden. Die Baugrenzen dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Im Sinne des § 14 BauNVO können Nebenanlagen und bauliche Anlagen nach § 23 (5) BauNVO, welche nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Diese Einschätzung obliegt der Baugenehmigungsbehörde.

Die Abstandsflächen nach § 5 NBauO sind einzuhalten.

(Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

## **5.4 Verkehrsflächen**

### **5.4.1 Straßenverkehrsfläche**

Die Bergseitenstraße (Flurstücke 55/2, 84/5, 128/3 und 135/9) übernimmt die Erschließungsfunktion für die geplante Tinyhouse-Siedlung sowie den Pkw-Wanderparkplatz und bindet das Plangebiet an die Bundesstraße 240 an. Aufgrund dieser Erschließungsfunktion wird sie im Bebauungsplan in ihrer gesamten Parzellenbreite von ca. 6,3 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche erfolgt über Straßenbegrenzungslinien, die eine klare Trennung zu angrenzenden Nutzungen ermöglichen. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche umfasst sämtliche für den Verkehr erforderlichen Flächen – inklusive Fahrbahn, gegebenenfalls begleitender Randbereiche, Ausrundungen oder Zufahrten.

Eine weitergehende Differenzierung innerhalb der Straßenverkehrsfläche (z. B. in Fahrbahn, Gehweg, Grünstreifen) sowie eine ggf. Neuordnung oder bauliche Ausgestaltung der Erschließung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Diese Belange könnten im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung konkretisiert und technisch umgesetzt werden.

Es ist derzeit nicht von einer grundlegenden baulichen Umgestaltung der Bergseitenstraße auszugehen, da sie bereits als asphaltierte Erschließungsstraße genutzt wird. Die vorhandene Ausbaubreite und Beschaffenheit ermöglichen eine leistungsfähige Abwicklung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens sowohl für die Tinyhouse-Siedlung als auch für den geplanten Pkw-Wanderparkplatz. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist damit funktionssicher gewährleistet.



(Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) 11 BauGB)

#### **5.4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Pkw-Wanderparkplatz“**

Teilflächen des Flurstücks 83/26 werden im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Pkw-Wanderparkplatz“ festgesetzt. Diese Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Errichtung eines Pkw-Wanderparkplatzes auf dem benannten Grundstücksteil.

Mit der gewählten Zweckbestimmung wird dem Bedarf nach einer geordneten verkehrlichen Erschließung für Besucherinnen und Besucher Rechnung getragen. Die Maßnahme fördert die Lenkung und Bündelung des ruhenden Verkehrs, unterstützt die Naherholung und trägt zur Entlastung angrenzender Bereiche von unkoordiniertem Parksuchverkehr bei.

(Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) 11 BauGB)

### **5.5 Planungen, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Inhalte dieses Kapitels werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt – insbesondere nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie nach Fertigstellung des Umweltberichts.

### **5.6 Sonstige Festsetzungen**

#### **5.6.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**

Die beiden Baugebiete innerhalb des Geltungsbereichs werden durch eine Nutzungsabgrenzungslinie räumlich voneinander getrennt. Diese Linie dient der klaren Trennung der unterschiedlichen Nutzungsarten (Sondergebiet und Reines Wohngebiet) und unterstützt eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

#### **5.6.2 Geltungsbereich**

Gemäß § 9 (7) BauGB setzt der Bebauungsplan seinen räumlichen Geltungsbereich fest. Innerhalb der Grenzen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

## 6 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

### 6.1 Lage

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des bestehenden Siedlungskörpers an der Bergseitenstraße auf dem Ith. Es grenzt im Norden an die vorhandene Bebauung an. Die Anbindung an die Bergseitenstraße ermöglicht eine unkomplizierte verkehrliche Erschließung. Die Entfernung von der geplanten Tinyhouse-Siedlung zur Gemeinde Holzen beträgt ca. 2 km, während Eschershausen, die nächstgrößere Stadt, rund 8 km entfernt liegt. Diese Nähe zu den beiden Ortschaften gewährleistet eine gute Anbindung an die notwendige Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen, während gleichzeitig die ruhige, naturnahe Lage des Ith erhalten bleibt.

### 6.2 Ortsbild und Landschaftsbild

Die geplante Tinyhouse-Siedlung ist so konzipiert, dass sie sich behutsam in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt – insbesondere mit Blick auf die sensible Lage am Rand des Landschaftsschutzgebiets „Ithwiesen“. Ziel ist es, den Übergang von der Siedlungsfläche zur offenen Landschaft gestalterisch und funktional nachhaltig zu entwickeln.

Die Siedlung zeichnet sich durch eine geringe Bauhöhe (maximal zwei Vollgeschosse) sowie eine kleinteilige, lockere Bebauungsstruktur aus. Dadurch entsteht kein massiver Siedlungseindruck; vielmehr bleibt das landschaftlich geprägte Umfeld weitgehend erhalten. Die Gebäudegrößen und -formen orientieren sich an der Maßstäblichkeit des Naturraums und vermeiden dominante Baukörper.

Die Freiflächen werden naturnah gestaltet – mit extensiven Begrünungen, durchlässigen Bodenbelägen sowie Rückzugsräumen für Flora und Fauna. Die Verwendung nachhaltiger, landschaftsangepasster Materialien fördert die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild. Das Plangebiet soll ein offenes, landschaftsbezogenes Erscheinungsbild erhalten, das zwischen bestehender Bebauung und geschützter Landschaft vermittelt. Die Siedlung trägt damit zur behutsamen Weiterentwicklung des Ortsrandes bei.

Ergänzend zur Siedlung soll der Pkw-Wanderparkplatz westlich der Bergseitenstraße vorgesehen werden. Auch dieser soll sich mit einer schlichten Gestaltung und einer naturnahen Ausführung (z. B. wassergebundene Decken, landschaftsangepasste Einfassungen, begleitende Baumpflanzungen) in das Landschaftsbild ein. Als infrastrukturelles Element übernimmt er eine wichtige Funktion zur Besucherlenkung und Entlastung sensibler Naturräume im Bereich des „Ith“, ohne die Landschaft optisch oder funktional wesentlich zu beeinträchtigen.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden insgesamt nicht erwartet. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden entsprechende gestalterische

Festsetzungen getroffen, um eine landschaftsverträgliche Einbindung beider Vorhaben – Tinyhouse-Siedlung und Pkw-Wanderparkplatz – sicherzustellen und potenzielle Beeinträchtigungen zu minimieren.

Insgesamt stärkt das Vorhaben die gestalterische Qualität im Übergang von Siedlungsraum zu Landschaft und trägt zur Entwicklung eines modernen, naturverträglichen Wohn- und Erholungsmodells bei.

## 6.3 Verkehr und Mobilität

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Bergseitenstraße, die eine direkte Anbindung an die Gemeindestraßen und die Bundesstraße 240 ermöglicht. Diese Straße ist bereits gut ausgebaut und gewährleistet eine sichere Zufahrt für Anwohner, Besucher und den Lieferverkehr. Die Lage auf dem Ith bietet zudem eine naturnahe Umgebung, die sich für sanfte Tourismusnutzungen wie Wanderer und Radfahrer eignet.

### Verkehrsanbindung

Die Nähe zur Bundesstraße 240 sorgt für eine schnelle Anbindung an die umliegenden Orte, darunter die Gemeinde Holzen (ca. 2 km entfernt) und Eschershausen (ca. 8 km entfernt). Dies ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Siedlung sowohl für die zukünftigen Bewohner als auch für Touristen und Besucher. Zudem ist die Bundesstraße 240 eine wichtige Verkehrsachse und gewährleistet eine Verbindung zu regionalen Zentren und übergeordneten Verkehrswegen.

### Öffentliche Verkehrsmittel

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch eine Bushaltestelle direkt an der Bundesstraße 240 gewährleistet, die ca. 150 m vom Plangebiet entfernt ist. Diese Haltestelle ist fußläufig bequem erreichbar und bietet eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Somit ist die Siedlung gut in das regionale Verkehrsnetz eingebunden, und die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel für die Bewohner wird erleichtert.

### Fahrrad- und Fußgängerfreundlichkeit

Das Plangebiet liegt in einer landschaftlich reizvollen Gegend und ist ideal für Wanderungen und Fahrradtouren. Die geplante Anordnung der Tinyhouses sowie der Pkw-Wanderparkplatz fördert die Nutzung von Fahrrädern und E-Bikes. Der Ausbau von E-Bike-Ladestationen wird dazu beitragen, die umweltfreundliche Mobilität zu unterstützen.

### Pkw-Wanderparkplatz und Vanlife-Stellplätze

Ein wichtiger Bestandteil des Verkehrskonzepts ist der geplante Pkw-Wanderparkplatz, der zur Entlastung des Verkehrs im Naturschutzgebiet „Ithwiesen“ beiträgt. Der Parkplatz bietet ausreichend Stellflächen für Wanderer, die den Ith als Erholungsgebiet besuchen, und sorgt dafür, dass keine unkontrollierte Parknutzung in sensiblen Bereichen des Gebiets stattfindet. Zusätzlich werden Stellplätze für Vanlife-Reisende im Bereich der Tinyhouse-Siedlung bereitgestellt, was die touristische Nutzung des Gebiets weiter unterstützt. Durch diese Maßnahmen wird die Erschließung des Gebiets sinnvoll organisiert und die Verkehrslast auf bestehende Straßenstrukturen optimiert.



## Nachhaltige Mobilität

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Förderung nachhaltiger Mobilität. Durch die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für E-Bikes und die Möglichkeit der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel wird die Nutzung von privaten Fahrzeugen reduziert und die CO<sub>2</sub>-Emissionen gesenkt. Die Verbindung von nachhaltigem Wohnen mit umweltfreundlicher Mobilität steht dabei im Einklang mit den Zielen der Gesamtplanung.

Die Anforderungen an die betroffenen Straßen sowie an den öffentlichen Personennahverkehr werden durch die Erschließung des Plangebiets nicht erhöht. Mit negativen Auswirkungen wird daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht gerechnet.

## 6.4 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird grundsätzlich im Rahmen der noch zu erstellenden nachfolgenden Erschließungsplanung konkretisiert. Dabei wird die technische und wirtschaftliche Umsetzung der Versorgungsinfrastruktur im Detail betrachtet und planerisch abgesichert. Grundsätzlich kann jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt festgestellt werden, dass eine Erschließung über die bestehende kommunale Infrastruktur möglich und realistisch umsetzbar ist.

Die nächstgelegenen Leitungen für Wasser, Abwasser, Strom und Kommunikation verlaufen in der angrenzenden Bergseitenstraße. Von dort aus kann das Plangebiet des Pkw-Wanderparkplatzes wie auch die Tinyhouse-Siedlung erschlossen werden. Innerhalb des Gebiets sind neue Leitungsnetze erforderlich, die an die Baugrundstücke der Tinyhouse-Siedlung sowie an die Nebenanlagen angeschlossen werden.

Folgende Ver- und Entsorgungskomponenten sind vorgesehen:

- Wasserversorgung und Abwasserentsorgung durch Anschluss an das kommunale Netz
- Stromversorgung
- Anbindung an die kommunale Abfallentsorgung, mit entsprechender Sammelstellenplanung
- Nachhaltige Zusatzinfrastruktur, wie E-Bike-Ladestationen, wird ergänzend vorgesehen

Auch der geplante Pkw-Wanderparkplatz wird in das Erschließungskonzept einbezogen. Für ihn sind technische Anschlüsse nötig, etwa für die Beleuchtung. Die Fläche kann mit versickerungsfähigen Materialien (z. B. mit wassergebundener Decke) gestaltet werden. Auch die Einbindung in die kommunale Abfallentsorgung ist vorgesehen.

Aufgrund der geringen baulichen Dichte und des maßvollen Nutzungsumfangs ist nicht von einer Überlastung der bestehenden Ver- und Entsorgungsinfrastruktur auszugehen. Die konkreten technischen Lösungen werden im Zuge der Erschließungsplanung erarbeitet und im



weiteren Verfahren vom Vorhabenträger und der Kommune mit den Ver- und Entsorgern abgestimmt.

## 6.5 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Im Rahmen der Planung für die Tinyhouse-Siedlung sind verschiedene Nutzungsarten vorgesehen, die auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner sowie die touristischen Anforderungen der Region abgestimmt sind. Die geplante Entwicklung wird im Wesentlichen als Wohn- und Feriennutzung konzipiert, mit ergänzenden touristischen und infrastrukturellen Elementen, die den Charakter der Region und die angrenzenden Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigen.

### Geplante Nutzungen

Die primäre Nutzung des Gebiets wird durch die Tinyhouse-Siedlung selbst bestimmt, die den Trend des naturnahen und minimalistischen Wohnens aufgreift. Die Tinyhouses sollen als dauerhafte und temporäre Wohnmöglichkeiten für Einzelpersonen und Familien dienen, wobei der Fokus auf Nachhaltigkeit und ressourcenschonendem Bauen liegt. Zusätzlich zur reinen Wohnnutzung sind folgende infrastrukturelle und touristische Elemente geplant:

- Pkw-Wanderparkplatz zur Entlastung des Verkehrs im Naturschutzgebiet „Ithwiesen“ und zur besseren Besucherlenkung.
- Stellplätze für Vanlife-Reisende, um die touristische Nutzung der Region zu fördern.
- E-Bike-Ladestationen und Informationsmaterialien, die den umweltfreundlichen Verkehr unterstützen und die Nutzung der Region als Erholungsziel weiter stärken.
- Erholungsangebote und Umweltbildungsmaßnahmen zur Förderung der Natur- und Umwelterfahrung.

### Potenzielle Nutzungskonflikte

Trotz der harmonischen Integration der geplanten Tinyhouse-Siedlung in das bestehende Umfeld könnten verschiedene Nutzungskonflikte auftreten, die in der Planung berücksichtigt werden müssen:

#### 1. Verkehr und Parkplatznutzung

- Die Schaffung von Stellplätzen für die Tinyhouses sowie die Einrichtung des Pkw-Wanderparkplatzes kann zu einer gewissen Erhöhung der Verkehrsfrequenz und Parkplatznachfrage führen. Diese potenzielle Zunahme des Verkehrsaufkommens wird im Rahmen der Planung so gesteuert, dass keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen oder bestehende Verkehrsinfrastrukturen entstehen.

Die Erreichbarkeit der Siedlung ist so konzipiert, dass unerwünschte Verkehrsströme in angrenzende Wohngebiete vermieden werden. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der funktionalen Trennung der Verkehrsströme innerhalb des Plangebiets: Der Pkw-Wanderparkplatz wird bewusst von anderen geplanten Nutzungen – wie etwa E-Bike-Ladestationen oder Wohnbereichen – entkoppelt, um eine geordnete und nutzungsgerechte Inanspruchnahme zu ermöglichen.

Zudem leistet der Pkw-Wanderparkplatz einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der bestehenden Parkplatzsituation am Ith. Durch seine gezielte Lage und Gestaltung wird eine Besucherlenkung ermöglicht, die den bisher häufig unkontrollierten Individualverkehr in sensiblen Landschaftsbereichen reduziert. Die neue Infrastruktur bietet somit nicht nur zusätzliche Stellplatzkapazitäten, sondern dient auch der Entlastung des Naturraums und der besseren Steuerung des touristischen Verkehrs.

## 2. Lärm und Umweltbelastungen

- Die Kombination von Wohnen und touristischer Infrastruktur birgt potenzielle Konflikte im Bereich des Lärms und der allgemeinen Umweltbelastung, insbesondere im Hinblick auf die Besiedlung und die touristische Nutzung. Da die geplante Nutzung jedoch ausschließlich als Wohnnutzung konzipiert ist, ohne gewerbliche oder störende Freizeitaktivitäten, werden negative Auswirkungen auf die Umgebung minimiert. Das Areal ist so angelegt, dass es den erforderlichen Abstand zu lauten Verkehrswegen und touristischen Hauptströmen wahrt, um die ruhige Wohnatmosphäre zu schützen.

Die geplante Tinyhouse-Siedlung wird mit einem ausreichenden Abstand von über 100 m zur Bundesstraße 240 realisiert. Dieser Abstand gewährleistet eine effektive Abschirmung gegenüber den Verkehrsgläuschen. Zum Vergleich: Bereits heute bestehen Wohnnutzungen entlang der Bergseitenstraße, der Segelflugstraße sowie der Straße „Auf dem Ith“, die deutlich näher an der Bundesstraße liegen und ebenfalls keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm aufweisen.

Die geplante Wohnnutzung in Form von Tinyhouses ist auf Dauerwohnen ausgelegt und stellt keine gewerbliche oder lärmintensive Nutzung dar. Die bauliche Ausführung, die geringe Zahl der Einheiten, die lockere Anordnung und die naturnahe Gestaltung der Umgebung sorgen dafür, dass von der Siedlung keine relevanten Lärm- oder sonstigen Emissionen ausgehen. Die Wohnnutzung ordnet sich in das bestehende, überwiegend durch Wohngebäude geprägte Umfeld ein, ohne die Lebensqualität angrenzender Nutzungen zu beeinträchtigen.

Ergänzend wird der Pkw-Wanderparkplatz vorgesehen, der insbesondere der Besucherlenkung und der touristischen Erschließung des Ith dient. Auch hier werden Emissionen als nicht erheblich eingestuft, da die Nutzung in der Regel kurzzeitig und tagesbezogen erfolgt. Zur Minimierung potenzieller Immissionen, etwa durch parkende Fahrzeuge oder Besucherbewegungen, ist eine landschaftsangepasste Gestaltung mit begleitender Begrünung vorgesehen.

Diese wirkt visuell und schallmindernd und sorgt gleichzeitig für eine Einbindung in das Landschaftsbild. Für die unmittelbaren Anwohner ist mit einem leicht erhöhten Störpotenzial durch die visuellen und akustischen Auswirkungen des Parkplatzverkehrs sowie durch Besucher zu rechnen. Insgesamt kann jedoch durch die Bündelung des Besucherverkehrs auf einem gut ausgeschilderten Parkplatz der bisherige Parkplatzsuchverkehr innerhalb der Ortslage künftig vermieden werden.

Temporäre Nutzungen, etwa durch Feriengäste in den Tinyhouses oder Van-life-Reisende auf eigens dafür vorgesehenen Stellplätzen, sind Bestandteil des Konzepts. Aufgrund des begrenzten Umfangs, der zeitlichen Beschränkung, der standortangepassten Infrastruktur und der damit verbundenen geringen Nutzungsintensität sind aus diesen Formen der Nutzung keine erheblichen zusätzlichen Emissionen zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Nutzung nicht negativ auf die Umgebung auswirkt. Vielmehr fördert sie – durch Lenkung und Strukturierung – eine geordnete und naturverträgliche Nutzung im sensiblen Landschaftsraum.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass sowohl von der geplanten Wohnsiedlung als auch vom Pkw-Wanderparkplatz keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Emissionen ausgehen. Die geplanten Maßnahmen entsprechen den Anforderungen an eine umwelt- und sozialverträgliche Planung.

### 3. Schutz von Natur und Landschaft

- o Der Eingriff in Natur und Landschaft muss aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet „Ithwiesen“ und der damit verbundenen landschaftlichen Besonderheiten besonders berücksichtigt werden. Konflikte zwischen den geplanten Nutzungen und den Erfordernissen des Naturschutzes werden durch eine umsichtige Planung und eines entsprechenden Ausgleichs der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vermieden. Dazu gehören Maßnahmen zur Sicherstellung des Naturschutzes, wie etwa die Begrünung und den Erhalt von Freiflächen.

### Fazit

Die geplante Nutzung der Fläche für eine Tinyhouse-Siedlung kombiniert naturnahes Wohnen mit gezielt integrierten touristischen Elementen und trägt damit den regionalen Zielen einer nachhaltigen Siedlungs- und Tourismusentwicklung Rechnung.

Mögliche Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und touristischen Funktionen werden durch eine klare räumliche und funktionale Trennung der Nutzungsbereiche sowie durch eine sorgfältige planerische Steuerung vermieden. So bleibt die Lebensqualität der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner gewahrt, während gleichzeitig die touristische Infrastruktur der Region sinnvoll ergänzt wird.

Ein wesentlicher Bestandteil des Konzepts ist der geplante Pkw-Wanderparkplatz, der nicht der Erschließung der Siedlung dient, sondern vorrangig der Besucherlenkung im Bereich des Ith. Durch die Schaffung strukturierter Parkmöglichkeiten am Rand des Landschaftsraums wird das bisher häufige unkontrollierte Parken in sensiblen Naturbereichen reduziert. Der





Parkplatz leistet somit einen Beitrag zur Entlastung des Ith, zur Verbesserung der Besucherlenkung und zur Stärkung eines naturverträglichen Tourismus.

Insgesamt entsteht ein zukunftsorientiertes, ausgewogenes Nutzungskonzept, das dauerhaftes, nachhaltiges Wohnen mit den Anforderungen eines verantwortungsvollen Natur- und Erholungsraummanagements verbindet.

## 7 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

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

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird ermittelt, ob weitere Potenziale betroffen sind und betrachtet werden müssen. Anschließend wird der Umweltbericht erstellt und der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans als eigenständiges Dokument beigelegt.

### 7.1 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
<b>Schutzgüter</b>			
Arten / Lebensgemeinschaften			x
Biotoptypen	x		
Biologische Vielfalt		x	
Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser	x		
Fläche	x		
Oberflächengewässer		x	
Klima / Luft (Lokalklima)		x	
Landschafts- / Ortsbild	x		

Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung			x
Kulturgüter und sonstige Sachgüter			x
Wechselwirkungen		x	
<b>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</b>			
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	
<b>Sonstige</b>			
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		x	



Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden			

## 7.2 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.

### 7.2.1 Schutzgüter

#### Arten / Lebensgemeinschaften, Biotoptypen, Biologische Vielfalt

Die Lebensraumstruktur im Plangebiet ist different. Die Fläche des zukünftigen Pkw-Wanderparkplatzes wird durch eine ungenutzte Brachfläche charakterisiert. Die von Norden nach Süden verlaufende Bergseitenstraße ist vollständig versiegelt und besitzt dementsprechend keine ökologische Wertigkeit für den Naturhaushalt. Der Bereich der zukünftigen Tinyhouse-Siedlung ist teilweise durch dichtere Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern, aber auch teilweise durch offene Scherrasenbereiche und vereinzelt Sträuchern bestanden.

Hinsichtlich der Fauna kann ein Vorkommen einzelner geschützter Arten nicht aufgeschlossen werden.

Daher wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten bei dem Büro UMWELTPLANUNG LICHTENBORN in Auftrag gegeben, die Ergebnisse werden im Folgenden kurz wiedergegeben:

Das Gutachten untersuchte die artenschutzrechtlichen Belange für die geplante Errichtung eines Pkw-Wanderparkplatzes und einer Tiny-House-Siedlung in Holzen (Ith). Dabei wurden Reptilien- und Brutvogelvorkommen erfasst. Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden, wobei das Gebiet aufgrund seiner Strukturen ohnehin wenig geeignet erscheint. Bei den Vögeln wurden insgesamt 19 Arten festgestellt, überwiegend häufige und weit verbreitete Gehölz- und Siedlungsarten; gefährdete Arten traten nicht auf.

Die naturschutzfachliche Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten sind. Auch artenschutzrechtlich bestehen keine Planungshindernisse, solange eine Bauzeitenregelung eingehalten wird: Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) erfolgen. Da keine streng geschützten Arten mit dauerhaften Fortpflanzungsstätten betroffen sind und die meisten Gehölze erhalten bleiben, sind weder erhebliche Beeinträchtigungen noch Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Insgesamt stellt das Gutachten fest, dass das Vorhaben mit den Vorgaben des Artenschutzrechts vereinbar ist, wenn die genannten zeitlichen Einschränkungen beachtet werden.

Die konkreten Erkenntnisse aus der faunistischen Einschätzung bzw. dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt und im Umweltbericht aufgenommen und entsprechend gewürdigt.

### **Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser, Fläche**

Mit den anvisierten Nutzungen der Fläche als Pkw-Wanderparkplatz und als Tinyhouse-Siedlung ist 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. entstehen.

Das Plangebiet beinhaltet keine Suchräume für schutzwürdigen Böden. Die Bodenfruchtbarkeit ist gering. Die Fläche ist grundwasserfern und besitzt eine zum Großteil eine mittlere Grundwasserneubildungsrate von > 200 – 250 mm/a. Ein kleiner Abschnitt im Nordwesten des angedachten Pkw-Wanderparkplatzes weist ebenfalls eine mittlere Grundwasserneubildungsrate von > 300 – 350 mm/a auf.

Die anvisierte Nutzung berücksichtigt in ihren Grundzügen die Würdigung dieses Potenzialkomplexes, indem sich die Bodenversiegelungsbeschränkung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt und keine Überschreitungsmöglichkeiten gibt. Auf den unversiegelten Bereichen ist eine Gestaltung von Grünflächen möglich. Auf diesen kann eine weitgehend natürliche und ungehinderte Bodenentwicklung stattfinden.

Im späteren Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Bodens sowie der Fläche stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur möglichen Kompensation formulieren zu können.

### **Klima / Luft (Lokalklima)**

Das Plangebiet liegt auf dem Höhenzug des Ith und ist in dem Bereich der zukünftigen Tinyhouse-Siedlung durch dichtere Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern, aber auch teilweise durch offene Scherrasenbereiche bestanden. Im Bereich des zukünftigen Pkw-Wanderparkplatzes sind vereinzelte Randgehölze in Form von Einzelbäumen vorhanden. Der Großteil wird durch intensiv genutztes Grünland (GI) charakterisiert. Ein lokaler Luftaustausch zwischen den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem Plangebiet findet statt. In Anbetracht der geringen Größe, übernimmt das Plangebiet keine kleinklimatischen Schlüsselfunktionen für den im Westen angrenzenden Siedlungsbereich hinsichtlich der Frischluftversorgung etc.

Bezüglich der Lufthygiene bestehen bereits geringe Vorbelastungen durch den im Westen bzw. im Norden angrenzenden PKW-Verkehr der Bergseitenstraße sowie der Bundesstraße 240 (B 240).



## **Landschafts- / Ortsbild**

Das Plangebiet befindet sich in Außerortslage, östlich der Ortschaft Holzen-Ith im Landkreis Holzminden.

Im Norden grenzt an den angedachten Pkw-Wanderparkplatz ein bepflanzter Erdwall und anschließend ein geschotterter Parkplatz und dann die Bundesstraße 240 an. Nördlich der zukünftigen Tinyhouse-Siedlung grenzt ein Hausgarten mitsamt Wohngebäude und anschließend ebenfalls die B 240 an. Östlich des zukünftigen Pkw-Wanderparkplatzes verläuft die Bergseitenstraße, anschließend folgt ein Wohnhaus mitsamt Hausgarten und der nördliche Bereich der zukünftigen Tinyhouse-Siedlung. Danach öffnet sich die freie Landschaft und es folgen landwirtschaftliche Flächen und Wald. Südlich wird der Bereich des zukünftigen Pkw-Wanderparkplatzes durch intensiv genutztes Grünland (GI) begrenzt, anschließend folgt die Segelflugstraße. Im Süden wird die zukünftige Tinyhouse-Siedlung durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Westen grenzt die Segelflugstraße an den zukünftigen Pkw-Wanderparkplatz an, danach folgt Wohnbebauung. Westlich an die zukünftige Tinyhouse-Siedlung angrenzend verläuft die Bergseitenstraße, danach folgt eine intensiv genutzte Grünlandfläche, die Segelflugstraße und die Wohnbebauung der Ortschaft Holzen-Ith. Durch das Plangebiet selbst verläuft von Norden nach Süden die Bergseitenstraße.

Durch die Planung im Außenbereich kommt es zu einer Veränderung der Landschafts- sowie der Ortsbildsituation. Durch die Planung wird die bestehende Nutzung weiter Richtung Osten verlagert und eine bislang unbebaute Fläche wird baulich in Anspruch genommen.

Im späteren Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Landschafts- sowie Ortsbildes stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur möglichen Vermeidung bzw. Kompensation formulieren zu können.

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

Die natur- und landschaftsbezogenen Erholungsfunktionen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht weiter beeinträchtigt. Erholungsrelevante Flächen liegen innerhalb des Plangebietes, werden aber durch die Bereitstellung von weiteren Freizeitmöglichkeiten, die der Erholungsfunktion des Gebietes dienen, aufgewertet. Die Erholungsfunktion des Plangebietes wird durch die Planung positiv beeinflusst.

Alle erholungsrelevanten Wegeverbindungen bleiben erhalten.

Durch die Festsetzung eines Pkw-Wanderparkplatzes und einer Tinyhouse-Siedlung ist mit Veränderungen hinsichtlich der Naherholungsqualität der umliegenden, sensiblen Bereiche und der Gesundheit des Menschen zu rechnen. Es ist nicht auszuschließen, dass durch die Schaffung eines Pkw-Wanderparkplatzes sowie durch die geplante Tinyhouse-Siedlung eine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs einhergeht. Vermehrte Lärmemissionen durch PKW sind somit für die umliegenden Bereiche nicht auszuschließen. Dennoch verbessert der angedachte Pkw-Wanderparkplatz maßgeblich die Bedingungen für das Schutzgut Mensch, da er eine einfache und komfortable Gelegenheit zur Freizeitnutzung bietet und somit eine niederschwellige Option für die Ausübung von Freizeitaktivitäten eröffnet.

Sofern sich im Verfahren keine weiteren Erkenntnisse ergeben, muss das Schutzgut Mensch als nicht betroffen eingestuft werden.

### **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 Schutzgüter und sonstigen Schutzgüter als nicht betroffen eingestuft werden.

## **7.2.2 Schutzgebiete**

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an das Naturschutzgebiet „Ithwiesen“ an.

Ebenfalls grenzt das FFH-Gebiet „Ith“ unmittelbar im Süden an das Plangebiet an und umgrenzt die komplette Ortschaft Holzen-Ith. Vorhandene Lebensraumtypen des FFH-Gebietes können auf Grund der Distanz und der zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung ausgeschlossen werden.

Unweit östlich beginnt das EU-Vogelschutzgebiet „Sollingvorland“, welches ebenfalls fast die komplette Ortschaft Holzen-Ith umgrenzt. Auch hier werden durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet erwartet.

Es wird somit nicht davon ausgegangen, dass die Planungen sich negativ auf die umliegenden Schutzgebiete auswirken.

## **7.2.3 Sonstige**

### **Darstellung im Landschaftsrahmenplan (Ziele und Maßnahmen)**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Holzminden (LRP 1996) trifft ebenfalls Aussagen für das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird für das Plangebiet der Zieltyp Verbesserung angezeigt. Der Bereich weist eine geringe Bedeutung für dieses Schutzgut aus.

Das Schutzgut Landschaftserleben wird mit dem Zieltyp Erhalt / Verbesserung angezeigt. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist günstig bzw. mäßig eingeschränkt.

Für das Schutzgut Boden wird für das Plangebiet der Zieltyp Verbesserung angezeigt. Der Bereich weist eine stark eingeschränkte bis sehr stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf.

Für das Schutzgut Wasser, Teilaspekt Grundwasser, wird für das Plangebiet der Zieltyp Verbesserung angezeigt, da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sehr stark eingeschränkt ist.

Es werden keine Einzelziele für das Plangebiet im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Holzminden dargestellt.



Als Einzelziel werden allgemeine Anforderungen an Siedlung, Industrie, Gewerbe gestellt.

Für das Schutzgut Luft / Klima wird für das Plangebiet der Zieltyp Erhalt angezeigt, da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mäßig eingeschränkt ist. Ebenfalls wird ein Ausgleichsraum für den Klimaausgleich angegeben. Der LRP stellt „Klima kleinerer Ortsrandlagen / Stadtrandklima, Bedarfsraum z.T. mit Ergänzungsfunktion“ für das Plangebiet dar.

Die Planungen stehen den Zielen des Landschaftsrahmenplans nicht direkt entgegen. Bei dem Landschaftsrahmenplan handelt es sich, wie bei dem RROP, um Darstellungen, die raumübergreifende Ziele und Maßnahmen vorgeben.

Konflikte mit der Planung werden trotz der Darstellungen im Landschaftsrahmenplan deshalb nicht gesehen.

Im späteren Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Landschaftsrahmenplans stattfinden.

## **7.3 Fazit**

Nach derzeitigem Bearbeitungsstand muss damit gerechnet werden, dass mit dem Vorhaben Beeinträchtigungen der Umweltbelange verbunden sein werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag für die Erfassung und Bewertung der vorhandenen Tierwelt steht noch aus, sodass noch keine Erkenntnisse bzgl. des Vorkommens von besonders geschützten Arten im Plangebiet und den damit verbundenen Konflikten mit dem Artenschutz vorliegen.

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

# **8 Hinweise**

## **8.1 Artenschutz**

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt neben den geschützten Arten auch für alle Vogelarten.

Die Beseitigung von Habitatstrukturen zur Brutzeit der Vögel ist nicht erlaubt, da sie durch Einhaltung von Bauzeiten vermeidbar ist. Es darf daher zur Brutzeit zwischen Anfang März und mindestens Ende September kein Baum und kein Gebüsch gefällt werden, in dem ein Vogel brütet, da ansonsten das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes für die Gelege einschlägig würde.





Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Einschränkung ist möglich, wenn die entsprechenden Gehölze vorher durch einen Experten auf Nester bzw. Gelege überprüft werden und eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung ausgeschlossen werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Zuwiderhandlungen gegen das Artenschutzrecht die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG drohen.

Weitere Erkenntnisse zum Artenschutz werden ggf. nach Vorlage der noch auszuarbeitenden faunistischen Untersuchung des Artenschützers ergänzt.

## 9 Städtebauliche Werte, Kosten

Tabelle 2 Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebietes:		
Geltungsbereich	ca. 1,03 ha	100 %
Sondergebiet Erholung „Ferienhausgebiet“	Ca. 0,16 ha	15,5 %
Allgemeines Wohngebiet (WR)	ca. 0,58 ha	56,3 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,12 ha	11,7 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Pkw-Wanderparkplatz“	ca. 0,17 ha	16,5 %

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Holzen für die Entwicklung der Tinyhouse-Siedlung keine Kosten, die über die üblichen Verwaltungs- und Planungskosten hinausgehen. Es wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Antragssteller geschlossen, in dem die Kosten geregelt wurden. Für die Errichtung des Pkw-Wanderparkplatzes entstehen der Gemeinde Holzen Planungs- und Baukosten.

Holzen, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

Gemeinde Holzen  
Die Bürgermeisterin

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)