

BEKANNTMACHUNG

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf:

7. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen (Bereich des Wanderparkplatzes und der Tinyhouse-Siedlung Ith)

Hier: Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden vom 16.12.2025 bis einschließlich 30.01.2026 durchgeführt.

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf hat daraufhin in seiner Sitzung am 11.06.2026 den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Eschershausen gebilligt und den Beschluss zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Hintergrund der Planung:

Gemeinsam mit einem privaten Vorhabenträger plant die Gemeinde Holzen auf dem Ith die Entwicklung eines Wanderparkplatzes und einer Tinyhouse-Siedlung an der Bergseitenstraße. Der 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. Die geplante Tinyhouse-Siedlung bietet die Möglichkeit, naturnahes und minimalistisches Wohnen in modernen, nachhaltigen Strukturen zu realisieren. Durch die schrittweise Aufbereitung des Geländes, den Bau mehrerer Tiny Houses und die Einrichtung von Stellplätzen für Vanlife-Reisende entsteht ein ökologisch bewusstes Konzept. Langfristig sollen ein Teil der Tiny Houses nicht nur als Ferienunterkünfte, sondern auch als dauerhafte Wohnmöglichkeit für naturverbundene Menschen dienen.

Ergänzt wird dies durch die Errichtung eines Wanderparkplatzes, der eine geordnete Besucherlenkung ermöglicht und so zur Entlastung des Verkehrs und zum Schutz des sensiblen Naturschutzgebiets „Ithwiesen“ beiträgt.

Insgesamt entsteht so ein attraktives Naherholungsgebiet, das sowohl den Einwohnern als auch Besuchern neue Möglichkeiten der Freizeitgestaltung eröffnet, die regionale Wirtschaft durch neue touristische Angebote unterstützt und die nachhaltige Entwicklung der Region stärkt.

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 als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Erholung und Bildung“ aus. Um die Entwicklung von Wohnbauflächen und den Wanderparkplatz zu ermöglichen, soll eine bauleitplanerische Aufbereitung erfolgen.

Gemäß § 1 Abs. 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 Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt in Zuständigkeit der Gemeinde Holzen.

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt am Rande 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 das Flurstücke 59/4, Flur 10, Gemarkung Holzen Gemarkung Holzen (Tinyhouse-Siedlung) und teilweise das Flurstück 83/26, Flur 10, Gemarkung Holzen Gemarkung Holzen (Wanderparkplatz).

Insgesamt hat das Plangebiet eine Größe von ca. 0,74 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Übersichtskarte zu entnehmen.

Beteiligungsverfahren:

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden die Unterlagen des Entwurfs der 7. Änderung des Flächennutzungsplans nebst vorliegender faunistischer Untersuchung und weiteren umweltrelevanten Informationen

in der Zeit

vom 07.07.2026 bis einschließlich 14.08.2026

auf der Homepage der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf unter

www.samtgemeindeverwaltung.de Menüpunkt: Aktuelles, Unterpunkt: Bauleitplanung

und unter der Homepage der Planungsgruppe Puche GmbH unter

<https://pg-puche.de/beteiligungsverfahren-bauleitplanung/>

sowie unter dem Internetportal des Landes (uvp.niedersachsen.de) veröffentlicht.

Zudem liegen die Unterlagen während der Dienststunden für jede Person an folgenden Örtlichkeiten öffentlich aus:

Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf

Rathaus Stadtoldendorf, Bürgerbüro, Kirchstraße 4, 37627 Stadtoldendorf

Montag und Donnerstag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.30 Uhr

Mittwoch und Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf

Rathaus Eschershausen, Bürgerbüro, Raabestraße 10, 37632 Eschershausen

Montag bis Donnerstag 08.00 Uhr bis 13.00 Uhr; Montag 14.00 Uhr bis 16.30 Uhr

Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Während des o.g. Zeitraums können alle an der Planung Interessierten die Planunterlagen einsehen sowie Stellungnahmen bevorzugt auf elektronischem Wege unter **info@pg-puche.de** abgeben.

Bei Bedarf besteht auch die Möglichkeit Stellungnahmen an die Samtgemeinde oder zur Niederschrift unter den o.g. postalischen Adressen abzugeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht während der Veröffentlichungsfrist vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Flächennutzungsplan eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Folgende umweltrelevante Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind verfügbar und können eingesehen werden:

- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan mit Aussagen zu den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz, Boden/Bodenwasser/Grundwasser, Oberflächengewässer, Klima/Lufthygiene (Lokalklima), Landschaftsbild/Ortsbild, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter, Klimaschutz und Klimafolgeanpassung, Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes, Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen, Vermeidung von Emissionen/sachgerechter Umgang mit Altlasten und Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energie, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
- Faunistische Untersuchung mit Aussagen zur Untersuchung von Reptilien und Vögeln (Schutzgut Fauna)

Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren:

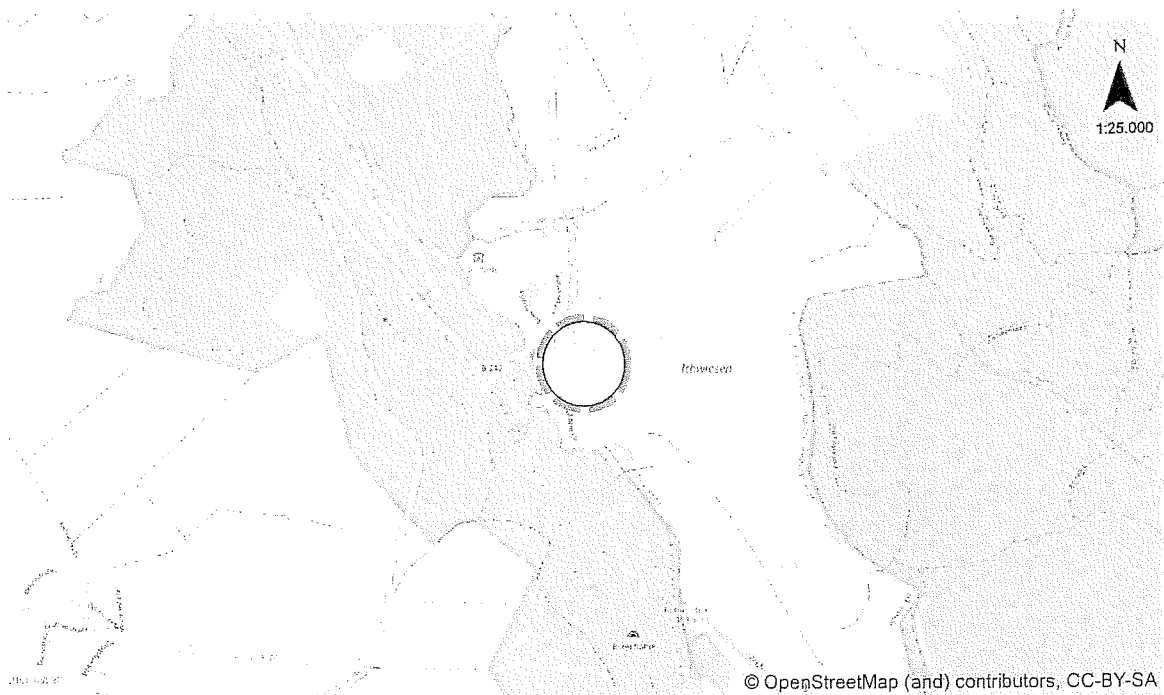
- Landkreis Holzminden mit Aussagen zu angrenzenden Natura2000-Schutzgebieten (FFH Gebiet und Vogelschutzgebiet), (Schutzgüter Flora und Fauna)
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit Aussagen Baugrundverhältnissen und Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (Schutzgüter Boden und Flora)
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Aussagen zu möglichen Auswirkungen des Straßenverkehrslärms auf den Menschen, gegebenenfalls Umweltauswirkungen durch den erforderlichen Ausbau des Knotenpunkts (Flächeninanspruchnahme, Versiegelung, Eingriffe in Boden und Vegetation), (Schutzgüter Mensch, Boden und Flora)

Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf, den 07.07.2026

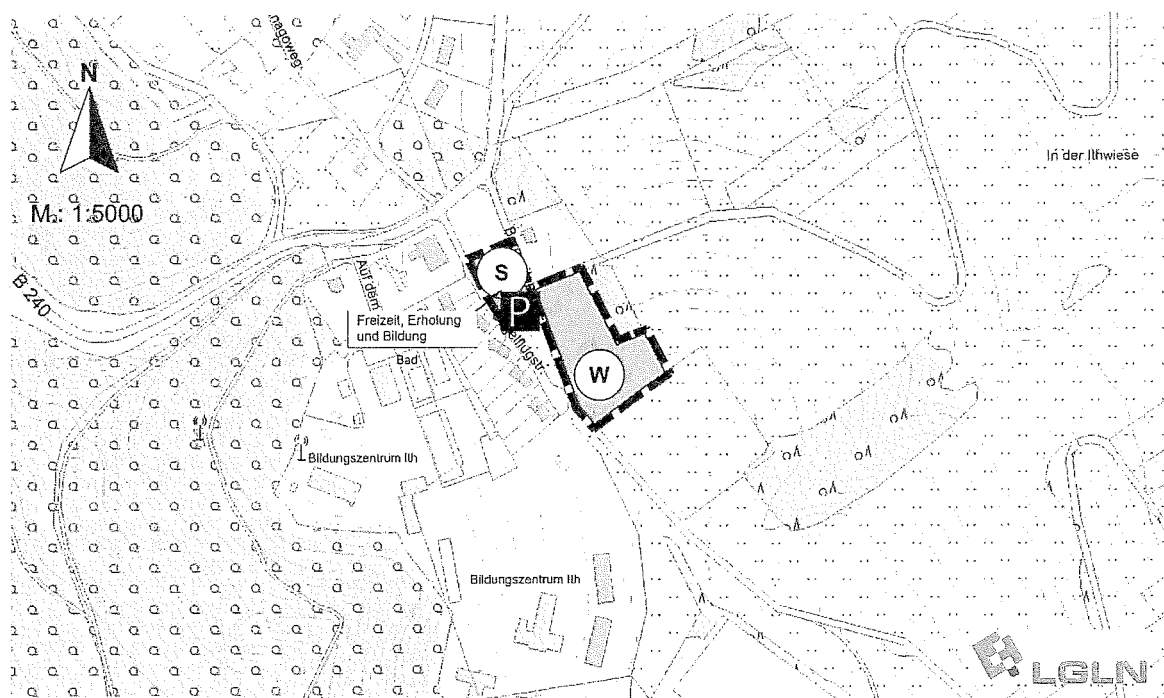
Der Samtgemeindebürgermeister



(Kumlehn)



Übersichtskarte zur Lage der 7. Änderung des Flächennutzungsplans (Ausschnitt aus der TK25 im Maßstab 1:25.000 (OpenStreetMap 2025))



Übersichtskarte zur geplanten Darstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans (Ausschnitt aus der AK5 im Maßstab 1:5.000 (LGLN 2025))