

Samtgemeinde Dahlenburg



5. Änderung des Flächennutzungsplans (Kronshof)

Inhalt

Übersichtsplan
Planzeichnung mit Planzeichenerklärung
Kurz begründung mit Rahmenplan „Kronshof“

Vorentwurf Stand: August 2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Dahlenburg durch

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

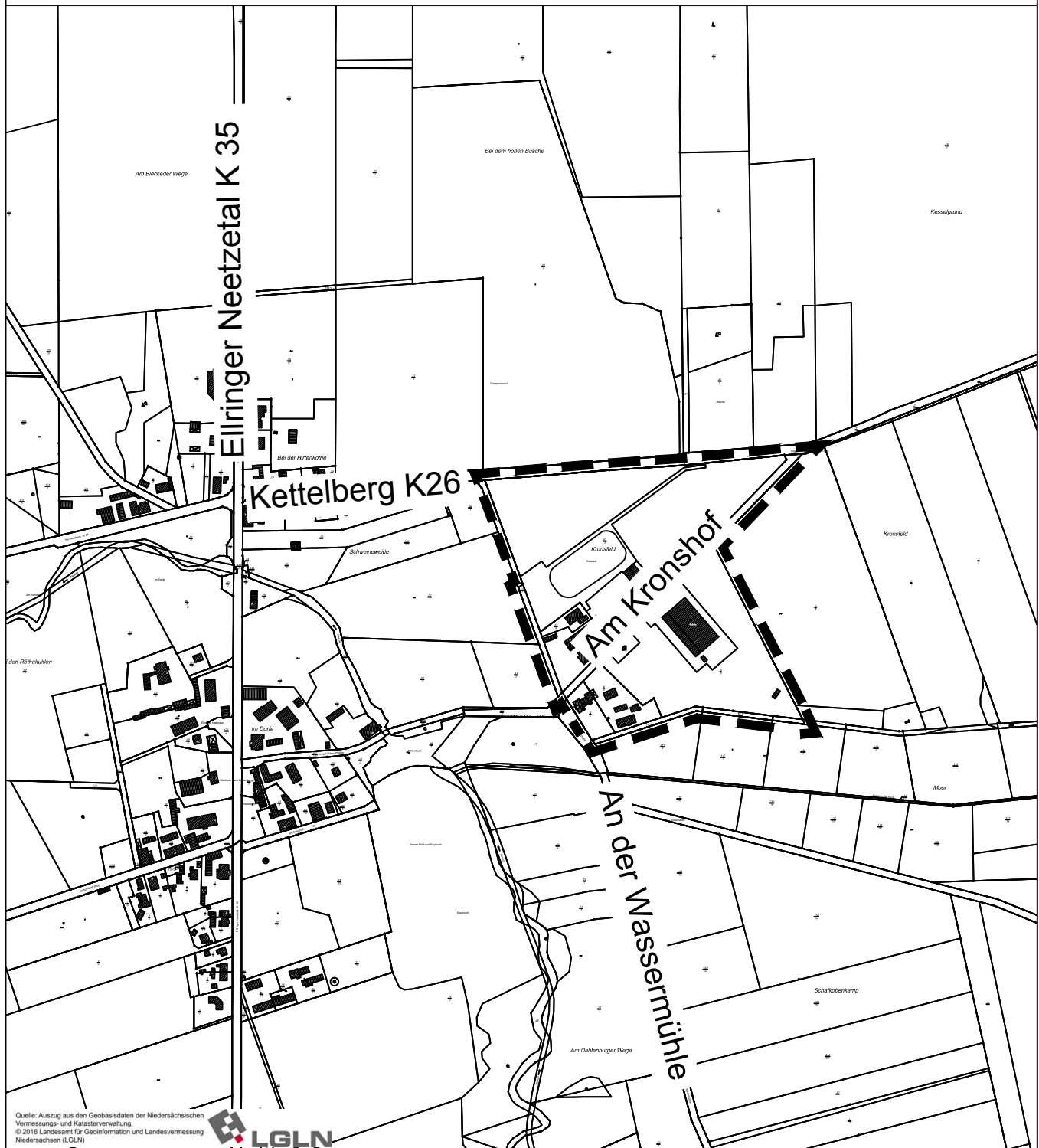
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de



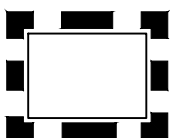
5. Flächennutzungsplanänderung "Kronshof"

Übersichtsplan

M. 1:7.500



Planzeichenerklärung



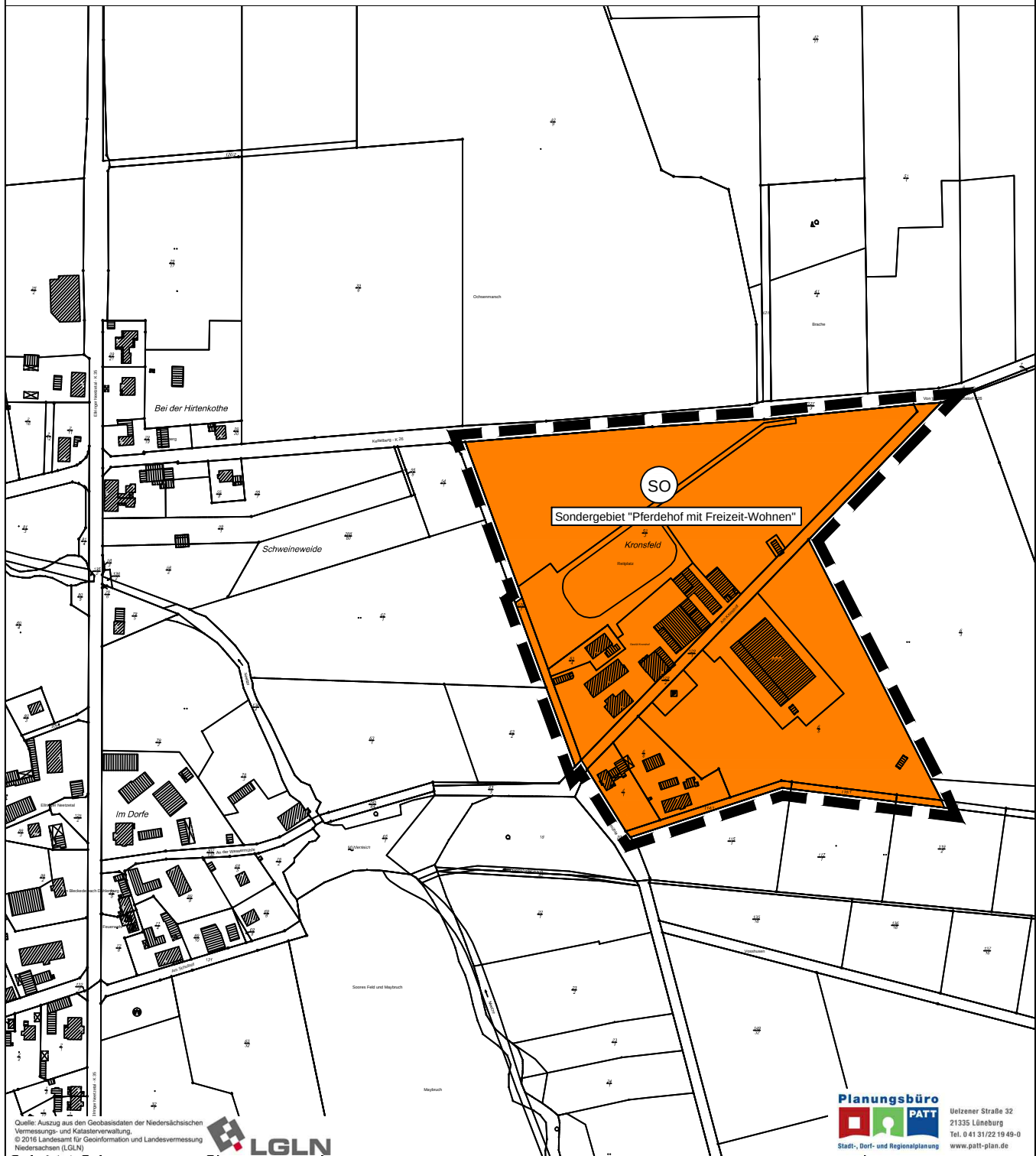
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der 5. Flächennutzungsplanänderung

5. Flächennutzungsplanänderung "Kronshof"



Planteil

M. 1:5000



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB)



Sondergebiet mit der
Zweckbestimmung "Pferdehof
mit Freizeit-Wohnen"

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der
5. Flächennutzungsplanänderung

Samtgemeinde Dahlenburg



Kurzbegründung zur

5. Änderung des Flächennutzungsplans (Kronshof)

Vorentwurf Stand: August 2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Dahlenburg durch

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

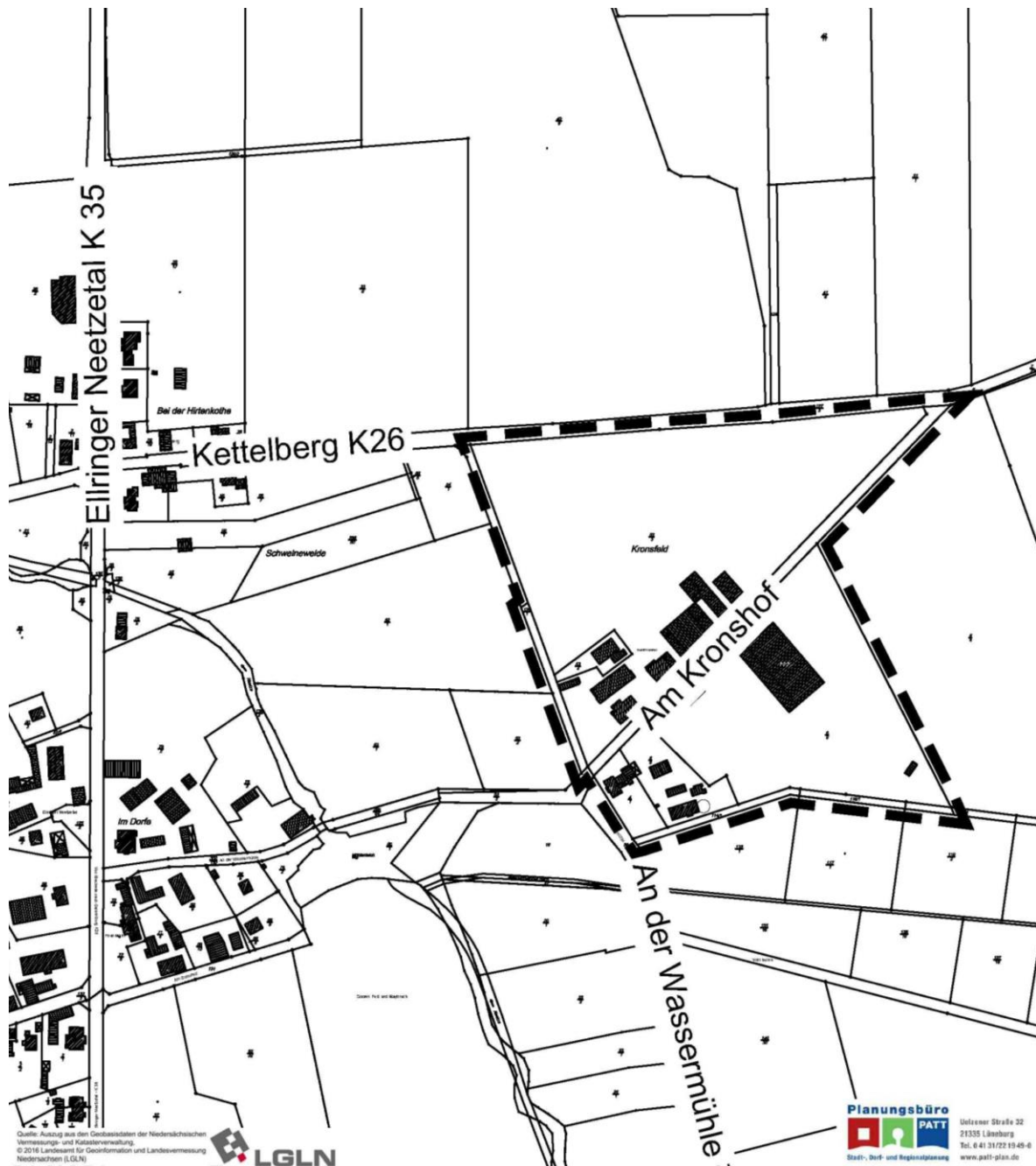
Inhaltsverzeichnis:

1. ALLGEMEINES.....	4
2. ANLASS UND ZIEL	4
3. BESTAND, LAGE UND BEGRENZUNG	4
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg (RROP)	5
4.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Lüneburg (LRP)	6
5. WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
6. PLANUNG	8
6.1 Nutzungskonzept.....	8
6.2 Fünfte Änderung des Flächennutzungsplans	8
7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT	9
8. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN.....	10

Anlagen:

Rahmenplan „Kronshof“

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



1. Allgemeines

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dahlenburg betrifft den Flecken Dahlenburg, Ortsteil Ellringen. Die Änderungsfläche liegt östlich der Ortslage von Ellringen und umfasst das Gelände des Islandpferdegestüts „Kronshof“ sowie ein weiteres Wohngrundstück.

Die Bearbeitung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Auftrag der Samtgemeinde Dahlenburg durch das Planungsbüro Patt aus Lüneburg.

2. Anlass und Ziel

Die Nutzung der Änderungsfläche wird gegenwärtig durch das Islandpferdegestüt „Kronshof“ geprägt, das hinsichtlich seiner nationalen und internationalen Bedeutung sowie des damit verbundenen Tourismus eine wichtige Einrichtung für die Samtgemeinde und den Flecken Dahlenburg darstellt.

Bisher wird das Islandpferdegestüt seitens der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Lüneburgs bauplanungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft.

Um eine positive Entwicklung des Islandpferdegestüts planungsrechtlich zu sichern soll mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der damit einhergehenden Ausweisung eines Sondergebietes „Pferdehof und Freizeit-Wohnen“ Möglichkeiten einer Weiterentwicklung geboten werden. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird durch den Flecken Dahlenburg der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 „Am Kronshof“ aufgestellt.

Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist somit die Darstellung eines Sondergebietes „Pferdehof mit Freizeit-Wohnen“ südlich und nördlich der Straße „Am Kronshof“ (siehe Planzeichnung mit Planzeichenerklärung).

3. Bestand, Lage und Begrenzung

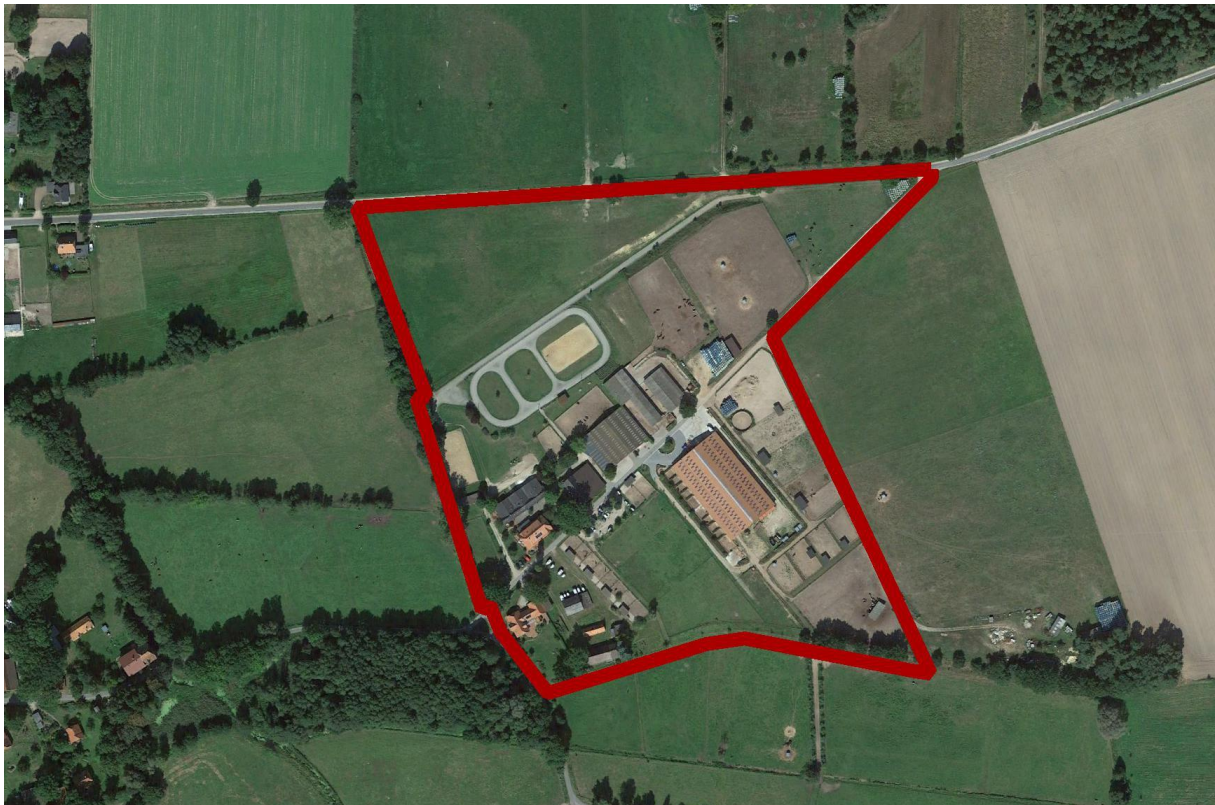
Das Plangebiet befindet sich in der Samtgemeinde Dahlenburg, östlich des Siedlungskörpers von Ellringen. Hierbei liegt es südlich der Straße Kettelberg und östlich der Straße „An der Wassermühle“. Die Straße „Am Kronshof“ teilt das Plangebiet in eine nördliche und südliche Hälfte. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Flächengröße von ca. 99.383 m². Im Westen, Norden, Süden und Osten der Änderungsfläche schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Änderungsfläche selbst wird von den Einrichtungen und Anlagen des Islandpferdegestüts geprägt.

So befinden sich auf dem Gelände des Kronshofes zwei Reithallen mit angegliederten Stallanlagen, Paddock-Bereiche sowie Offenstallanlagen mit Futtergängen.

Weiterhin bestehen innerhalb des Plangebietes in zentraler Lage die Büroräume mit angegliedertem Seminarraum sowie verschiedene Gebäude mit Wohnnutzungen (Betriebswohnen, „sonstiges“ Wohnen und Ferienwohnungen). Insgesamt umfasst der Hof zurzeit sieben Wohneinheiten und zwölf Ferienwohnungen. Im Süden des Plangebietes befindet sich zudem noch ein Privathaus der Eltern der Betriebsleiter sowie eine weitere Hofstelle mit einer Wohneinheit, welche beide nicht zum Kronshof gehören, die aber aufgrund ihrer Lage in die Änderungsfläche des Flächennutzungsplans mit einbezogen werden.

Im Norden der Fläche besteht eine Ovalbahn, an die sich wiederum Pferdekoppeln anschließen.

Das folgende Luftbild veranschaulicht die Umgebung und die derzeitige Ausnutzung der Änderungsfläche durch das Islandpferdegestüt. Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplans ist durch eine rote Umrandung kenntlich gemacht. Die genaue Abgrenzung ergibt sich zudem aus dem Übersichtsplan auf Seite 3 der Begründung.



Quelle: Google Earth

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg (RROP)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Maßgeblich ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg RROP 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebiets „Ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ und der Ortsteil Ellringen stellt einen Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dar. In der Begründung zum RROP ist der Pferdehof Kronshof als eine Einrichtung mit Erholungsangeboten aufgelistet. Mit der Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pferdehof mit Freizeit-Wohnen“ wird gewährleistet, dass die Erholungsangebote und touristischen Einrichtungen auf dem Islandpferdegestüt weiter entwickelt werden können. Den Zielen des Raumordnungsprogrammes wird somit nachgekommen.

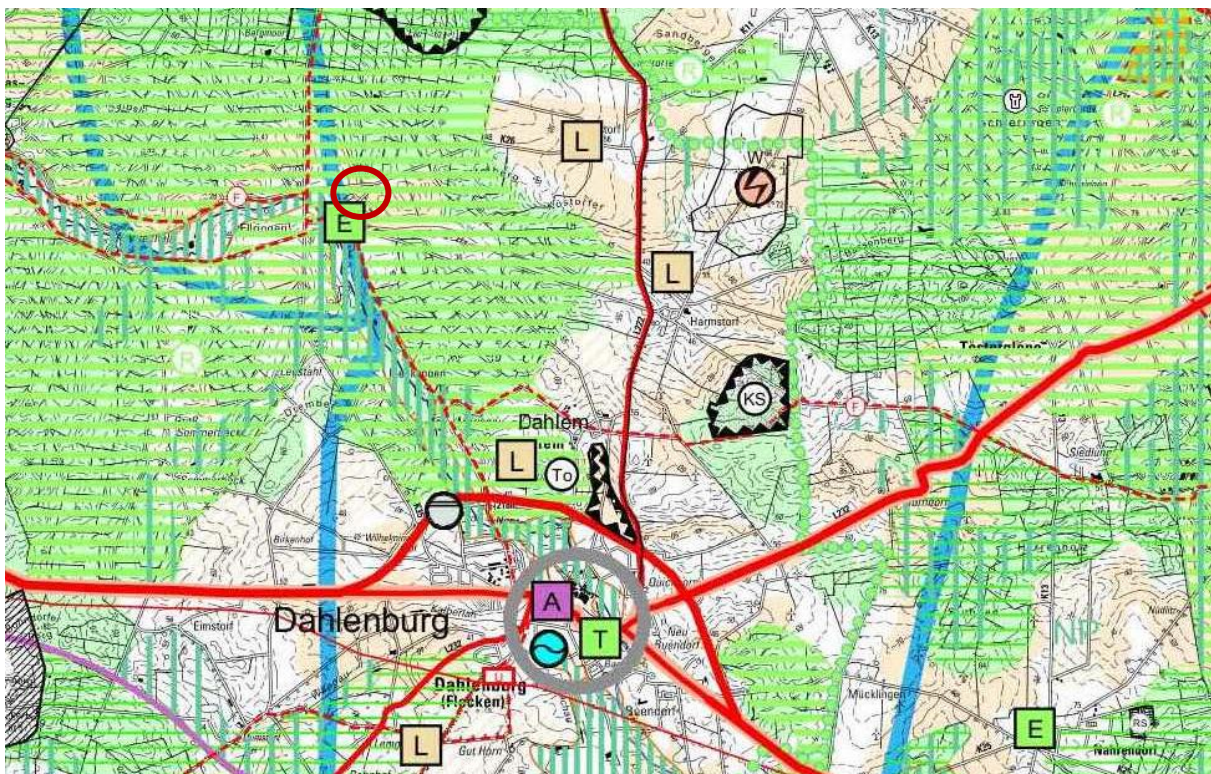
Des Weiteren liegt ein kleiner Teilbereich im Westen des Plangebiets im Vorranggebiet „Trinkwassergewinnung“. Das Vorranggebiet Trinkwassergewinnung erstreckt sich ansonsten im Wesentlichen westlich des Plangebiets.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung besteht das raumordnerische Ziel, für Orte unterhalb der Stufe eines Grundzentrums und ohne vorhandene oder geplante zentralörtliche

Funktionen, Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung zuzulassen. Die raumordnerische Zielsetzung wird untermauert durch die Vorgabe, dass mögliche neue Wohnflächenausweisungen einer Entwicklung von 3 % der Wohneinheiten der jeweiligen Orte oder alternativ bis zu insgesamt 5 Wohneinheiten entsprechen sollen. Mit der Darstellung eines Sondergebietes „Pferdehof mit Freizeit-Wohnen“ ist eine spezielle Wohnform verbunden, nämlich das Wohnen in Verknüpfung mit dem Reiterhof. Hierfür besteht eine Nachfrage, die hiermit unterstützt werden soll und die gewährleistet, dass sich das Islandpferdegestüt insgesamt weiter positiv entwickeln kann.

Südöstlich des Plangebiets und Ellringens befindet sich das Grundzentrum Dahlenburg.

Die folgende Abbildung zeigt die zeichnerische Darstellung des RROP's. Die Lage des Plangebiets ist durch einen roten Kreis kenntlich gemacht.



Quelle: 2. Änderung des RROP, zeichnerische Darstellung

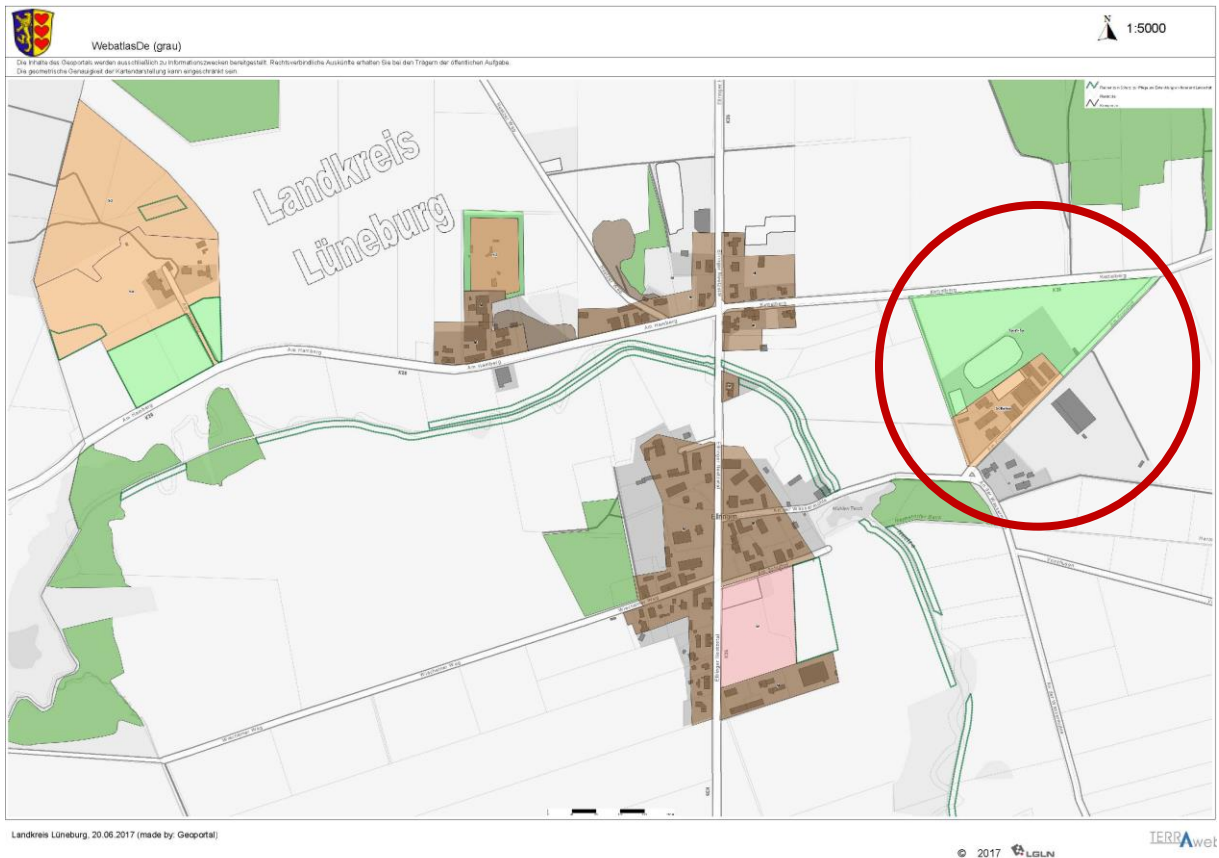
4.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Lüneburg (LRP)

Gemäß der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Lüneburg liegt ein Großteil der Änderungsfläche in einem Landschaftsschutzgebiet-würdigem Gebiet. Als Begründung wird hierfür die hohe Bedeutung des Landschaftsbildes aufgeführt. Im Nordwesten der Änderungsfläche ist zudem ein kleiner Teilbereich mit dem Ziel der Erhaltung von Dauergrünland dargestellt.

5. Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Änderungsfläche südlich der Straße „Am Kronshof“ landwirtschaftliche Flächen dar. Nördlich der Straße wird zum einen eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Reiten“ dargestellt, zum anderen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel und Sport“. Die Grünfläche nimmt hierbei einen Großteil der Fläche nördlich der Straße „Am Kronshof“ ein. Die folgende Abbildung zeigt

einen Ausschnitt des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dahlenburg. Die Lage der Änderungsfläche ist durch einen roten Kreis kenntlich gemacht.



Quelle: Flächennutzungsplan – Geoportal Landkreis Lüneburg (TerraWeb)

Im Hinblick auf die gewünschte, positive Entwicklung des Islandpferdegestüts ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

6. Planung

6.1 Nutzungskonzept

Bezüglich der zukünftigen Entwicklung des Islandpferdegestüts „Kronshof“ wurde ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, der Aussagen über die gewünschte Bebauungs- und Nutzungsstruktur trifft. Der Rahmenplan ist der Begründung als Anlage beigelegt. Es ergeben sich folgende wesentliche Ziele:

Bebauungskonzept:

Mit dem Rahmenplan „Kronshof“ sind zusätzlich zum Bestand zwei Wohnhäuser (für den Betriebsinhaber und Gestütsleiter), ein Wohnhaus mit Büroräumen für den Leiter der Landwirtschaft, sowie ein weiteres Wohnhaus zwei Mietwohnungen geplant. Während somit die drei Wohnhäuser für rein betriebliche Zwecke benötigt werden, soll das Mietswohnhaus das Segment „Wohnen mit Pferden“ bedienen, für das es eine Nachfrage gibt, die bisher auf dem Gestüt bisher aber nicht ausreichend berücksichtigt werden konnte. Des Weiteren sind die Neuanlage von Pferdepaddocks und zusätzliche Anlagen für den Reitbetrieb vorgesehen (z.B. überdachter Roundpen, Sattelkammer und Putzplatz, Reitplatz) sowie die Neuanlage eines Seminar- und Sprecherhauses. Die Neubauten sollen sich in das vorhandene ländliche Ortsbild einfügen.

Erschließungskonzept:

Die äußere Erschließung soll weitestgehend weiterhin über die Straßen „Kettelberg“ und „An der Wassermühle“ erfolgen. Die innere Erschließung ist über die Straße „Am Kronshof“ vorgesehen.

Entwässerungskonzept:

Das anfallende Oberflächenwasser soll wie bisher auch weiterhin über die belebte Bodenzone versickert werden, so dass die Zielsetzung des im RROP festgelegten Vorranggebietes Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.

6.2 Fünfte Änderung des Flächennutzungsplans

Entsprechend den Zielvorgaben aus dem Nutzungskonzept wird die gesamte Änderungsfläche als ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehof mit Freizeit-Wohnen“ ausgewiesen. Mit dieser Zweckbestimmung wird gewährleistet, dass die Nutzung des Gestüts gesichert wird und sich weiter entwickeln kann, unabhängig vom Status eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan des Fleckens Dahlenburg wird die skizzierte Nutzungs- und Bebauungsstruktur nähergehend planungsrechtlich gesteuert.

Die Samtgemeinde Dahlenburg unterstützt die Ziele des Gestüts Kronshof, weil mit der Sicherung und der Möglichkeit der Weiterentwicklung des Islandpferdegestüts Kronshof die vorhandenen Arbeitsplätze erhalten und neue geschaffen werden und weil das touristische Angebot in der Samtgemeinde durch eine Weiterentwicklung des Gestüts erweitert wird.

7. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Diese Prüfung wird noch vor dem Hintergrund der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingehenden Hinweise durchgeführt und im gesonderten Teil der Begründung, dem Umweltbericht, dargelegt.

Nachfolgend werden gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planungen dargelegt, wie sie zur Zeit erkennbar sind.

Emissionen / Immissionen

Die Nutzung des Islandpferdegestüts bleibt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes weitgehend gleich, sodass nicht mit erhöhten Emissionen und Immissionen zu rechnen ist. Durch die Möglichkeit der Weiterentwicklung des „Kronshofes“ und der Schaffung von neuem Wohnraum ist jedoch mit einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass dieses jedoch keine gravierende Emissionsbelastung für die Anwohnerinnen und Anwohner darstellt.

Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Mit der Planung wird gemäß der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Lüneburg in Teilen in ein Landschaftsschutzgebiet-würdigen Bereich eingegriffen.

Bezüglich der vorherrschenden Biotoptypen befinden sich nördlich der Straße „Am Kronshof“ folgende Biotoptypen innerhalb der Änderungsfläche:

- Sport-, Spiel- bzw. Erholungsanlage (PS)
- Ländlich geprägtes / verstädtertes Dorfgebiet (OD)
- Artenarmes Intensivgrünland (GI).

Südlich der Straße „Am Kronshof“ finden sich folgende Biotoptypen wieder:

- Ländlich geprägtes / verstädtertes Dorfgebiet (OD)
- Sonstige Weideflächen (GW).

Die Straße „Am Kronshof“ ist als Biotoptyp Verkehrsfläche (OV) bestimmt.



Quelle: Fortschreibung Landschaftsrahmenplan – Geoportal Landkreis Lüneburg (TerraWeb)

Insgesamt werden die Biotoptypen gem. der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans von geringer Bedeutung eingestuft, in Teilbereichen von allgemeiner und geringer Bedeutung.

Trotz der in großen Teilen geringen Bedeutung der Biotoptypen stellt die Erweiterung des „Kronshofes“ einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der durch verschiedene Maßnahmen kompensiert werden soll.

Als Eingriff erfolgt in erster Linie eine zusätzliche Versiegelung, die durch die geplanten Neubauten sowie ggf. anfallender zusätzlicher Erschließungswege bedingt ist. Dies hat zur Folge, dass dem Naturhaushalt Flächen entzogen werden, die bisher zur Grundwasserneubildung beigetragen haben.

Das anfallende Oberflächenwasser soll aber wie bisher auch weiterhin vor Ort in Mulden zur Versickerung gebracht werden, so dass der Eingriff in das Schutzgut Wasser / Grundwasser minimiert wird.

Durch die Inanspruchnahme bisher unbebauten Geländes wird sich auch das Landschafts- und Siedlungsbild in diesem Bereich verändern. Um den Eingriff in das Landschafts- und Siedlungsbild so gering wie möglich zu halten, werden im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Regelungen getroffen, die einen Eingriff in das Landschafts- und Siedlungsbild minimieren. Mit den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll gewährleistet werden, dass sich die Gebäude in die Umgebung einfügen und sich dem vorherrschenden Siedlungsbild anpassen.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Durch die intensive Nutzung des Plangebietes als Islandpferdegestüt mit begleitenden sportlichen Veranstaltungen weist das Plangebiet keine besondere Wertigkeit im Blick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften auf.

Schutzgut Boden:

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist hier vor allem durch die geplante Versiegelung der Flächen und durch den damit verbundenen Verlust an belebten Bodenschichten (Mutterboden) zu sehen. Im Weiteren werden hierzu die Ergebnisse des Umweltberichts, der noch zu erarbeiten ist, aufgegriffen und eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt, damit abschließend der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft bestimmt werden kann. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird geklärt, wie viel Fläche zusätzlich versiegelt werden kann und mit welchen Maßnahmen hier ein entsprechender Ausgleich geschaffen wird.

8. Bauleitplanerisches Verfahren

Am 17.08.2017 hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Dahlenburg die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Zeitgleich wurde beschlossen, auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: August 2017) die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen. Die Unterlagen liegen vom 20.09.2017 bis zum 20.10.2017 öffentlich aus.

Parallel zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dahlenburg wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 „Am Kronshof“ aufgestellt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange der beiden Verfahren finden zeitgleich statt.



- Neubau
- Bestand
- Neuanlage Reitplatz

Flecken Dahlenburg
Landkreis Lüneburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Am Kronshof“

Rahmenplan
Stand: Mai 2017

Planungsbüro PATT
Uelzener Straße 32
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de