

# Flecken Dahlenburg

Landkreis Lüneburg



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 „Am Kronshof“ mit örtlicher Bauvorschrift

### Begründung mit Umweltbericht

Stand: Entwurf Juni 2020  
Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB  
Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag des Flecken Dahlenburg durch:

**Planungsbüro**



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

**pgm**

Planungsgemeinschaft Marienau  
Naturschutz & Landschaftsplanung

## Inhalt

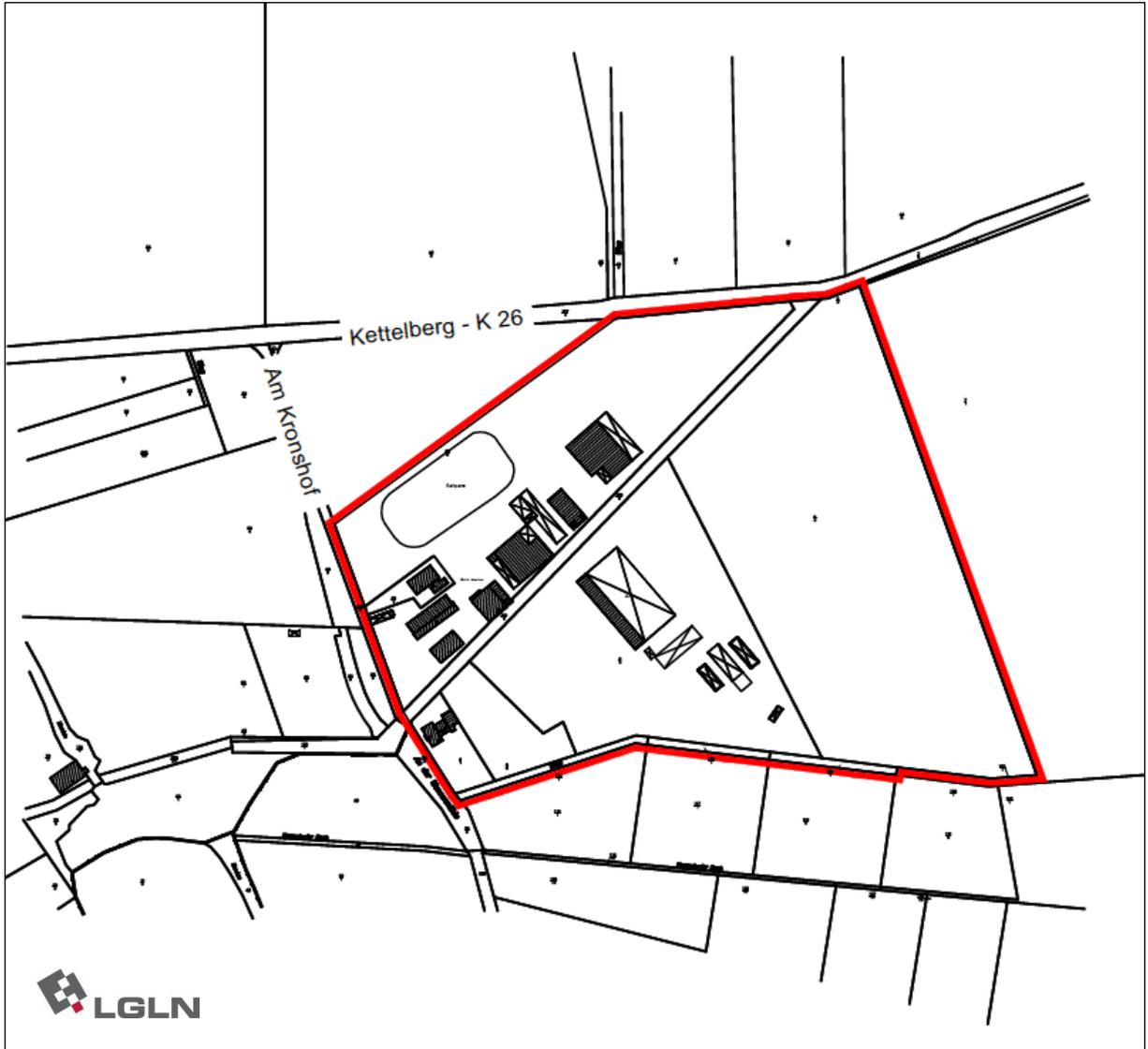
### TEIL I Allgemeine Begründung

1	Anlass und Ziel .....	4
2	Lage und Begrenzung des Plangebietes .....	4
3	Rahmenbedingungen .....	5
3.1	Raumordnung .....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Außenbereichssatzung .....	7
3.4	Bodendenkmalpflege .....	7
4	Derzeitige Situation .....	7
5	Der Vorhaben- und Erschließungsplan .....	9
6	Die Festsetzungen des Bebauungsplans .....	10
6.1	Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Landwirtschaft und Pferdehof“ .....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
6.3	Baugrenzen .....	14
6.4	Verbindlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) .....	14
6.5	Vorhabenbezug und sonstige Nutzungen .....	15
6.6	Verkehrsflächen .....	15
6.7	Grünordnung .....	16
6.8	Örtliche Bauvorschrift .....	17
7	Eingriffsregelung und Artenschutz .....	18
8	Ver- und Entsorgung .....	19
9	Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit .....	20
10	Bauleitplanerisches Verfahren .....	20

### TEIL II Umweltbericht (pgm)

Inhaltsverzeichnis siehe dort

## Übersichtsplan und Abgrenzung des Geltungsbereichs



## Teil I Allgemeine Begründung

### 1 Anlass und Ziel

Östlich der Ortslage Ellringen liegt das Islandpferdegestüt „Kronshof“. Das für die Zucht und Haltung national und international bedeutende Gestüt ist zudem Veranstaltungsort für Reitturniere, Seminare und Fortbildungen und stellt für den Flecken Dahlenburg hinsichtlich seiner touristischen und wirtschaftlichen Bedeutung eine wichtige Einrichtung dar.

Der Vorhabenträger, die Schenzel GbR, planen einen weiteren Ausbau des Gestüts um die vorgenannten an die Pferdezucht und den Reitsport gebundenen Nutzungen quantitativ und qualitativ in zeitgemäßer Weise zu erfüllen.

Mit der geplanten Erweiterung des Gestüts werden Arbeitsplätze gesichert und perspektivisch neue geschaffen. Außerdem werden die sich aus der Nutzung ergebenden und auf Standort bezogene Ferienwohnnutzungen und Wohnnutzungen gesichert. In einem sehr begrenztem Umfang sollen weitere betriebsbezogene Wohnnutzungen zulässig sein.

Die Entwicklung des Gestüts wird vom Flecken Dahlenburg grundsätzlich unterstützt. Die bisherige bauliche Entwicklung basierte ausschließlich auf Grundlage des § 35 BauGB. Die jeweiligen Bauvorhaben und Nutzungen wurden im Rahmen eines im Außenbereich zulässigen landwirtschaftlichen Betriebes sowie einer rechtskräftigen Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB beurteilt und genehmigt.

Aufgrund der Größe und der eingetretenen betrieblichen Entwicklung ist die Grenze eines landwirtschaftlichen Betriebes überschritten worden. Der Flecken will daher die weitere städtebauliche Entwicklung des Gestüts über einen Bebauungsplan lenken.

Dies soll mit Hilfe eines nachvollziehbaren Gesamtkonzeptes erfolgen, auf Grundlage dessen die Zielrichtung und die Umsetzung der Vorhaben klar geregelt wird. Die Sicherung dieses Nutzungs- und Betreiberkonzepts erfordert dieses vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren.

Ebenso werden die Belange von Natur und Landschaft neu bewertet und die bereits festgelegten Kompensationsmaßnahmen in das Gesamtkonzept eingebettet. Die begleitenden Maßnahmen der Grünordnung und zur Erschließung werden durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Vor Satzungsbeschluss wird zwischen dem Vorhabenträger und dem Flecken Dahlenburg ein Durchführungsvertrag als Bestandteil des Satzungsverfahrens abgeschlossen. Er regelt die konkrete Umsetzung des Vorhabens.

Da der Bebauungsplan nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Diese erfolgt mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.

### 2 Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Ellringen, östlich eines Niederungsbereiches, der die eigentliche Ortslage von dem Plangebiet trennt. Hierbei liegt es südlich der Straße Kettelberg und östlich der Straße „An der Wassermühle“. Der Privatweg „Am Kronshof“ teilt das Plan-

gebiet in eine nördliche und südliche Hälfte. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Flächengröße von ca. 13,4 ha. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geht aus dem Übersichtsplan auf Seite 3 hervor.

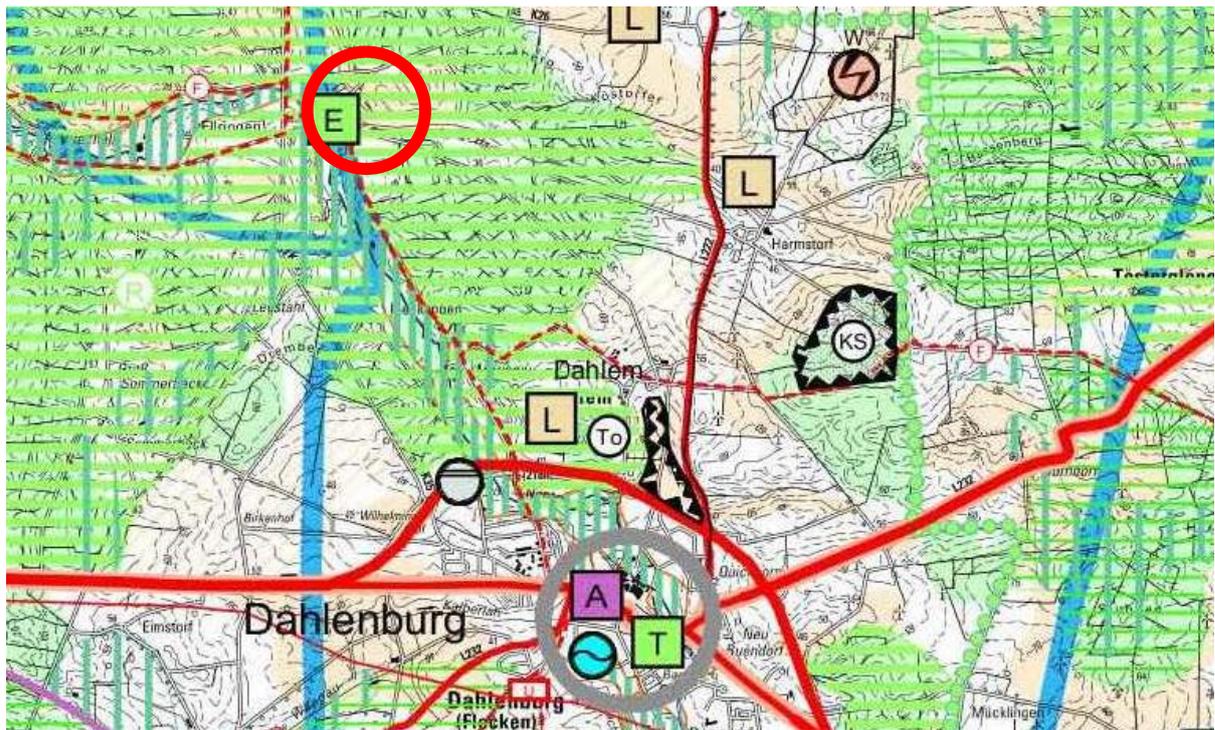
### 3 Rahmenbedingungen

#### 3.1 Raumordnung

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 ist ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. In der Begründung zum RROP ist der Reiterhof Kronshof als eine Einrichtung mit Erholungsangeboten aufgelistet.

Des Weiteren liegt ein kleiner Teilbereich im Westen des Plangebiets im Vorranggebiet „Trinkwassergewinnung“. Das Vorranggebiet Trinkwassergewinnung erstreckt sich ansonsten im Wesentlichen westlich des Plangebiets. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll weiterhin über die belebte Bodenzone versickert werden, sodass die Planung nicht in Konflikt mit der Vorrangnutzung tritt.



RROP Landkreis Lüneburg, zeichnerische Darstellung

Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb eines großflächigen Vorbehaltsgebiets „Landwirtschaft - aufgrund hohen natürlichen standortgebundenen Ertragspotentials“. Die Böden innerhalb des Änderungsbereichs weisen jedoch ein geringes bis mittleres ackerbauliches Ertragspotenzial auf. Die Boden- und Ackerzahlen liegen zwischen 27 und 39 Punkten. Die Böden des Plangebiets sind durch die landwirtschaftliche und sonstige Nutzung des Kronshof bis auf wenige Randbereiche anthropogen überformt, etwa durch Ab- oder Auftrag des Oberbodens, durch Auffüllung oder Verdichtung. Der Grund für den formulierten raumordne-

rischen Vorbehalt kann für den Standort nicht bestätigt werden. Es liegt somit hier auch kein raumordnerischer Konflikt zwischen der Planung der ausgewiesenen Vorbehaltsfläche vor.

Südöstlich des Plangebiets und Ellringens befindet sich das Grundzentrum Dahlenburg. 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.

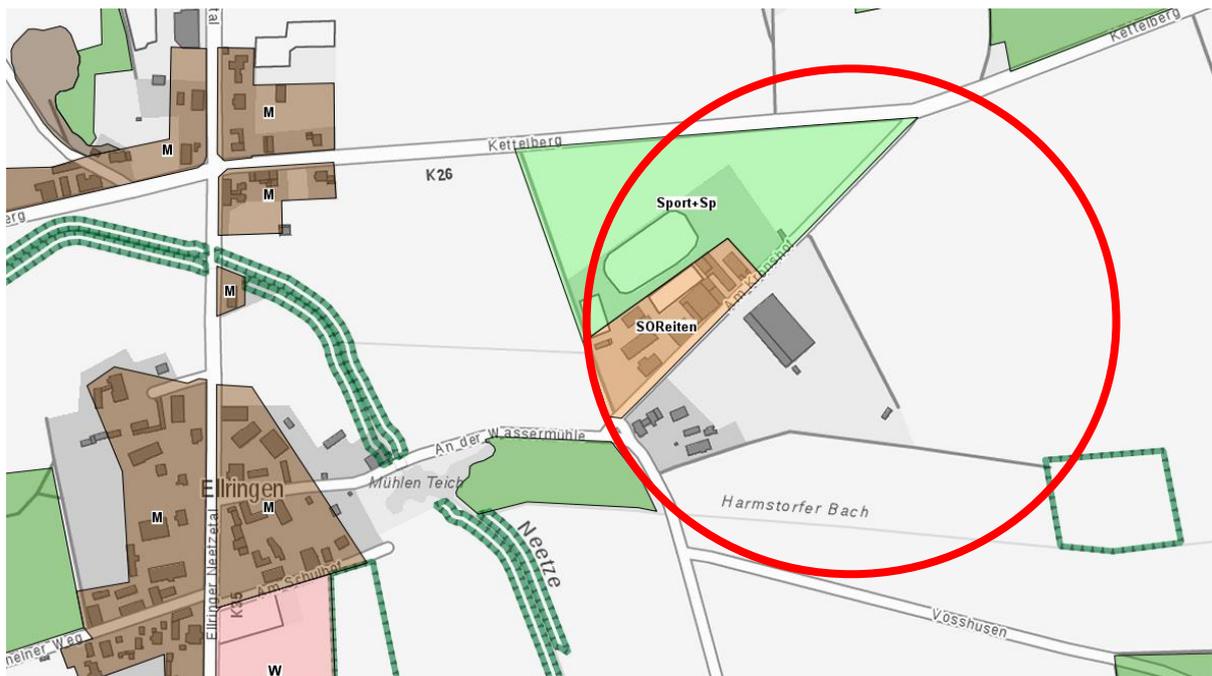
Mit der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes „Landwirtschaft und Pferdehof“ wird auch die Zulässigkeit von Ferienwohnungen geregelt. Das Angebot von Ferienwohnungen auf dem Reiterhof entspricht den raumordnerischen Zielsetzungen für diesen Standort und gewährleistet, dass sich das Pferdegestüt insgesamt weiter positiv entwickeln kann.

Die vorhandenen Wohnungen sollen im Bestand gesichert werden. Eine weitere Ausdehnung allgemeiner nicht zweckgebundener Nutzungen ist nicht geplant.

Das Pferdegestüt wird mittlerweile durch mehrere Betriebsinhaber bzw. -leiter geführt. Die betrieblichen Abläufe sowie die Größe und Bedeutung des Gestüts erfordern zudem die ständige Anwesenheit betriebsverantwortlicher Personen. Es sind daher betrieblich bedingte Wohnnutzungen zwingend erforderlich. Für diese zweckgebundenen Wohnnutzungen sieht die Vorhabenplanung weitere drei Wohneinheiten vor. Sie sind aus Sicht des Fleckens raumordnerisch vertretbar, da die zusätzlichen Wohneinheiten nicht der o. g. zentralörtlichen Funktionszuweisung entgegenstehen, sondern sich aus den betrieblichen Erfordernissen des Sonderstandortes ergeben.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet 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“.



Flächennutzungsplan (Geoportal Landkreis Lüneburg, TerraWeb)

Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können nur teilweise aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da insbesondere die geplante Größe des Sondergebiets deutlich über die bisherige Flächendarstellung hinausgeht. Für den Bereich „Kronshof“ wird daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die im Parallelverfahren mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 (3) BauGB erfolgt.

### **3.3 Außenbereichssatzung**

Für einen westlichen Teilbereich des Plangebiets existiert seit dem 16.08.2006 eine Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB. Danach sind innerhalb des Geltungsbereichs solche Nutzungen zulässig, die auch in einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zulässig wären. Dazu gehören auch Wohnnutzungen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Außenbereichssatzung und somit auch ihr Regelungsgehalt überlagert. Es gelten zukünftig allein die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### **3.4 Bodendenkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit dem Auftreten von archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen. Unmittelbar östlich des o. g. Areals befindet sich die archäologische Fundstelle FStNr. 3. Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen.

Bei der Errichtung weiterer Gebäude ist daher frühzeitig eine denkmalrechtliche Abstimmung mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde herbeizuführen.

Grundsätzlich ist § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) zu beachten:

Es besteht eine unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege für den Fall, dass bei der Durchführung sämtlicher Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht der Landkreis Lüneburg als Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **4 Derzeitige Situation**

Die äußere Anbindung des Kronshofes erfolgt über die Straßen „Kettelberg“ (K 26) und „An der Wassermühle“. Das Plangebiet selbst wird über die zentral verlaufende Privatstraße „Am Kronshof“ erschlossen.

Das insgesamt bewegte Gelände steigt von Süden und Westen her an. An der südlichen Grenze liegen die niedrigsten Stellen mit Höhen von 29 bis 30 m über NN, die bis zur östlichen Mitte des Plangebiets um rund 9 m ansteigen, bevor das Gelände dann wieder um rund 5 m bis zur östlichen Grenze des Plangebiets abfällt.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Gelände des Islandpferdegestüts „Kronshof“. Die Bestandssituation ist somit durch die bereits vorhandene landwirtschaftliche und reit-sportliche Nutzung der Anlage geprägt.

Auf dem Gelände finden außerdem Reitturniere, Seminare und Fortbildungen statt. Der Kronshof übernimmt somit eine wichtige Funktion für den Fremdenverkehr, den Tourismus und die Erholung. Im Rahmen einer Gastpferdehaltung können die Besucherinnen und Be-

suchen ihre Pferde auf dem Gelände während ihres Aufenthaltes unterstellen. Außerdem bietet der Kronshof Reitkurse für Islandpferdebesitzer aus der Region an. Dieser Nutzung zugeordnet bietet das Pferdegestüt darüber hinaus derzeit 12 Ferienwohnungen zur Anmietung an.



*Abgrenzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Kronshof“ (Quelle: Google Earth, Aufnahmedatum: 06/2017)*

Der Kronshof verfügt über einen umfangreichen Gebäudebestand beiderseits des Privatweges zwischen der Straße „An der Wassermühle“ im Süden und der Kreisstraße K 26 im Norden. So befinden sich neben zwei Reithallen mit angegliederten Stallanlagen ebenfalls Paddock-Bereiche sowie Offenstallanlagen mit Futtergängen auf dem Gelände.

In zentraler Lage befinden sich die Büroräume mit angegliedertem Seminarraum, außerdem verschiedene Gebäude mit Wohnnutzungen. Insgesamt befinden sich auf dem Kronshof zurzeit 8 Wohneinheiten, von denen 4 Wohneinheiten direkt funktional mit dem Betrieb des Gestüts zusammenhängen.

Eine weitere Hofstelle mit einer Wohneinheit, die bisher nicht zum Kronshof gehörte, wurde erworben und ist Bestandteil des Betriebsgeländes „Kronshof“. Die Gebäude wurden mittlerweile entfernt.

Angrenzend an den Gebäudebestand befinden sich an den Rändern Reitanlagen wie eine Ovalbahn, eine Passbahn an die sich im östlichen Teil wiederum Pferdeauslauf – und Weideflächen anschließen. Südlich der Erschließungsstraße wird der Gebäudebestand durch eine Wiese gegliedert, über die hinweg eine Sichtbeziehung in den Niederungsbereich besteht.

Wertvolle Biotopvorkommen in Form eines älteren Feldgehölzes, einer Baumreihe und eines Obstbaumbestands sind auf dem Gelände nur kleinflächig im südlichen Randbereich vorhanden.

## 5 Der Vorhaben- und Erschließungsplan

Die geplanten maßgeblichen baulichen und betrieblichen Gebäude und Anlagen werden im „Vorhaben- und Erschließungsplan“ (VEP) abgebildet. Als Vorhaben- und Erschließungsplan dienen ein in Abstimmung mit dem Vorhabenträger erstellter Rahmenplan, der die geplanten kurz- und mittelfristigen Einzelmaßnahmen in einer Zusammenschau darstellt und räumlich zuordnet sowie die **konkreten Pläne der Einzelvorhaben sind Bestandteil des VEP.**

Neben dem Ausbau und der Erweiterung von Anlagen und Gebäuden, die direkt die Pferdehaltung betreffen, sind auch weitere für das Funktionieren des Betriebskonzeptes flankierende Maßnahmen vorgesehen.

Dazu zählen der Neubau der zentralen Stellplatzablage und in enger räumlicher Verflechtung der Bau von zwei Wohnhäusern für die Betriebsleitung, der Neubau eines Seminargebäudes, der Neubau eines Gebäude für die ärztliche Betreuung der Pferde mit angegliederter Werkstatt sowie der Neubau eines Gebäude mit Wellness-Angeboten mit angegliederter Wohnung. Im Zuge der genannten Baumaßnahmen werden zwei zusätzliche Ferienwohnungen eingerichtet.

Bezogen auf die im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete SO1 bis SO3 setzt sich die Vorhabenplanung aus folgenden baulichen Einzelmaßnahmen zusammen. Soweit bereits detaillierte Pläne vorliegen, wird auf diese mit einer Nummerierung im Rahmenplan verwiesen:

### Westlicher Bereich (SO 1)

- Haus mit einer Mitarbeiterwohnung, einem Fitness- und Saunaraum für die Gäste und einem Hauswirtschaftsbereich sowie Carport
- Wohnhaus Betriebsleiter
- Wohnhaus technischer Leiter
- Tierarztgebäude / Werkstatt
- Parkplatz-Neuanlage (wasserdurchlässig)
- Gastpferdeunterbringung  
2 Ställe mit Paddockboxen und Anbindeplatz, inkl. einer Sattelkammer
- Seminarhaus mit 2 Ferienwohnungen

### Zentraler Bereich (SO 2)

- Pferdepaddocks zwischen neuer Ovalbahn und großer Reithalle:  
Einfache Holzoffenställe mit Auslauf, links und rechts des Weges, insgesamt 9 Stück
- Überdachung Weg an der Ostseite der Reithalle
- 2 überdachte Roundpen
- 1 Reitplatz (wasserdurchlässig)
- Überdachung untere Platte (Laufstallanlage)
- Überdachung der vorhandenen Mistplatte
- Offene Halle für Mistlagerung und Stutenoffenstall (12)
- 2 überdachte Futterplätze (9)
- Überdachter Lagerraum (13)
- Pferdestall (14)

### Nördlicher und östlicher Bereich (SO 3)

- Neubau einer zweiten Ovalbahn mit (wie vorhanden) Sprecherhaus (8,10)
- Neubau Reitweg / Passbahn (wasserdurchlässig)



schaft und Pferdehof“ festgesetzt. Das Sondergebiet gliedert sich in drei Bereiche – SO1 , SO2 und SO3.

Innerhalb des SO1 liegen alle für die Verwaltung, den Betrieb und die Wohnnutzungen sowie die Freizeitwohnnutzungen vorhandenen und geplanten Gebäude und Anlagen. Außerdem liegt hier die zentrale Stellplatzanlage, die im Zuge der Vorhabenplanung neu angelegt wird. Zulässig sind im Einzelnen:

- Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Seminargebäude, die in Verbindung mit dem Pferdesport stehen, dazu gehören auch Nebenanlagen, wie Sauna- und Fitnessanlagen.
- Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, die mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Landwirtschaft und Pferdehof“ in Verbindung stehen.
- Gebäude mit Wohnnutzungen:
  - Maximal 7 Wohneinheiten für Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Wohnnutzungen müssen mit der definierten Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar zusammenhängen.
  - Sonstiges Wohnen in maximal 4 Wohneinheiten.
- 14 Ferienwohnungen, die dem vorübergehenden Aufenthalt für ständige wechselnde Feriengäste dienen.
- Gebäude und Anlagen für die Pferdezucht und die Pferdehaltung (Ställe, Offenstallanlagen, Paddocks) mit dazugehörigen Nebenanlagen.

Gegenüber dem Bestand findet in der Vorhabenplanung eine betriebsbedingte Ausweitung der Wohnnutzungen statt.

Nach derzeitigem Stand gibt es auf dem Betriebsgelände 4 Wohneinheiten mit „sonstigem Wohnen“, die ohne Betriebsbezug genehmigt wurden:

- 1 Wohneinheit, An der Wassermühle 5
- 1 Wohneinheit, Am Kronshof 3, 90 qm Wohnung
- 2 Wohneinheiten, Am Kronshof 7, Wohnhaus mit einer Einliegerwohnung

Darüber hinaus wurden 4 Wohneinheiten mit Betriebsbezug genehmigt:

- 1 Wohneinheit, Am Kronshof 1, Obergeschoss, Wohngemeinschaft für Lehrlinge
- 3 Wohneinheiten Am Kronshof 3, Ein-Raum-Appartements à 45 qm für kurzfristige (z.B. Bereiter den Wintermonaten) oder alleinstehende Mitarbeiter

Die umfangreiche Pferdehaltung macht es notwendig, dass sowohl die Betriebsinhaber als auch Mitarbeiter in direkter Nähe zu den Pferden und dem Betrieb wohnen können, um für das gesamte Jahr eine 24-stündige Betreuung des wertvollen Pferdebestands zu gewährleisten. **Es gibt nachts eine Anwesenheitspflicht, um den wertvollen Tierbestand rund um die Uhr betreuen zu können. Dazu gehört auch die tierärztliche Betreuung.**

**Neben der bereits genannten 24-Stunden Betreuung des Tierbestandes muss auch die Gästebetreuung und die damit zusammenhängenden Dienstleistungen sichergestellt sein. Zudem müssen die teilweise minderjährigen Lehrlinge, die auf dem Hof wohnen, zu jeder Tages- und Nachtzeit einen Ansprechpartner haben.**

**Der angestellte technische Leiter ist verantwortlich für sämtliche technische Arbeiten und führt die Mitarbeiter in diesen Bereichen und vertritt die Betriebsleiter in Abwesenheit. Eine ständige und bei Bedarf kurzfristige Verfügbarkeit, z. B. auch bei Notfällen, muss aufgrund der geschilderten betrieblichen Erfordernisse gewährleistet sein. Der leitende Mitarbeiter ist regelmäßig mit Nachtdiensten betraut oder muss kurzfristig auf Situationen reagieren, die außerhalb der regulären Arbeitszeiten liegen.**

Um leitende Mitarbeiter langfristig an ein Unternehmen zu binden, ist eine gute Wohnsituation ausschlaggebend. Für einen Mitarbeiter mit Familie reichen die vorhandenen Wohnungen mit Betriebsbezug nicht aus. Weder die Ein-Raum-Appartements noch die Lehrlings-WG sind für die Unterbringung einer Familie geeignet. Der Vorhabenträger geht von einer weiteren positiven Entwicklung des Betriebs aus. Es ist daher erforderlich, dass leitende Mitarbeiter auf dem Hof wohnen können, da es immer wieder Situationen gibt, wo außerhalb der regulären Arbeitszeiten sofortige Hilfe (Verletzung von Pferden, Fohlgeburten, etc.) notwendig wird.

Zukünftig sind im Plangebiet daher drei weitere Wohneinheiten zulässig. Es handelt sich konkret um eine Wohneinheit (Wohnhaus) für den Betriebsleiter und eine Wohneinheit (Wohnhaus) für den technischen Leiter. Mittelfristig wird eine weitere Wohneinheit für einen angestellten Betriebsleiter benötigt.

Die Vorhabenplanung sieht dafür die Errichtung von zwei neuen Wohngebäuden im Bereich der erworbenen ehemaligen Hofstelle (Einzelvorhaben 2 und 3 / südlicher Bereich SO1) vor und der auch jetzt schon über eine Wohneinheit verfügte. In einem weiteren Gebäude (Einzelvorhaben 1: Wirtschaftsgebäude / nördlicher Bereich SO1) ist die dritte Wohneinheit geplant. Somit ist es möglich, sämtliche Gebäude, die dem Wohnen dienen, zentral in einem Bereich anzusiedeln.

Derzeit befinden sich auf dem Betriebsgelände 12 Ferienwohnungen. Die Vorhabenplanung sieht im zukünftigen Seminarhaus zwei weitere Ferienwohnungen vor, so dass insgesamt 14 Ferienwohnungen zulässig sind. Die Stärkung des touristischen Angebots ist angesichts der Größe des Betriebsgeländes und des Betriebskonzeptes, das u. a. Reitkurse und eine Gastpferdehaltung anbietet, städtebaulich vertretbar.

Der Nutzungskatalog stellt zudem sicher, dass die zulässigen gewerblichen Nutzungen auf die betrieblichen Bereiche des Pferdegestüts bzw. des landwirtschaftlichen Betriebs bezogen sein müssen und sich so nicht eigenständig etablieren können.

Das SO2 ist in seinem Gebietscharakter durch Anlagen der Pferdehaltung geprägt. Dementsprechend liegt hier der Schwerpunkt der zulässigen Nutzungen:

- Gebäude und Anlagen für die Pferdezucht und die Pferdehaltung (Ställe, Offenstallanlagen, Paddocks) mit dazugehörigen Nebenanlagen
- Reithallen
- Überdachte Futterplätze
- Gebäude und Anlagen für die Unterbringung und Wartung von Maschinen;
- Werkstätten mit dazugehörigen Büro- und Lagerräumen
- Sonstige der Zweckbestimmung dienende Lagerhallen und -plätze

Der nördliche und östliche Bereich des Plangebiets bleibt hingegen frei von hochbaulichen Anlagen. Hier liegen zusammenhängende Weideflächen sowie Reitbahnen und -plätze. Dieser Bereich soll auch zukünftig als nicht bebaubare Freifläche erhalten bleiben. Zulässig sind daher nur:

- Nicht hochbauliche Anlagen für die Pferdezucht und die Pferdehaltung
- Reit- und Longierplätze, Reitbahnen
- Temporäre Bedarfsstell- und Lagerplätze

Darüber hinaus sollen im Sondergebiet auch grundsätzlich andere als die der Vorhabenplanung notwendigen Anlagen zulässig sein.

Der Kronshof ist nach wie vor auch ein Betrieb mit landwirtschaftlicher Nutzung. Daher sind zukünftig auch im gesamten Sondergebiet Gebäude, Anlagen und Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der getroffenen Festsetzungen generell zulässig.

Auch Anlagen für die Energiegewinnung sollen soweit diese der Versorgung der im Sondergebiet liegenden Anlagen und Einrichtungen dienen, grundsätzlich zulässig sein. Da es bei solchen Anlagen jahreszeitlich oder betriebsbedingt zu Schwankungen in der Energiegewinnung kommen kann, können die so überschüssig erzeugten Mengen an Gas, Strom oder Wärme in das öffentliche Versorgungsnetz eingespeist werden.

Mit der Festsetzung wird die Option geschaffen, die für den Betrieb der Anlage benötigte Energie unmittelbar auf dem Gelände zu erzeugen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist dies noch nicht vorgesehen. Die Errichtung einer solchen Anlage (z. B. Blockheizkraftwerk, Hackschnitzelanlage oder Biogasanlage) ist nicht Bestandteil des Vorhabenplans und somit auch nicht des Durchführungsvertrages. Sie wäre daher gemäß Festsetzung Nr. 4.1 nur unter der Voraussetzung zulässig, dass der Durchführungsvertrag geändert wird. Die Anlage wäre dann innerhalb der Sondergebiete SO1 oder SO2 zulässig. **Da die der Versorgung des Plangebiets dienende Anlagen gemäß § 14 BauNVO ohnehin zulässig sind, hat diese Festsetzung einen klarstellenden Charakter.**

**Der Betrieb einer solchen Anlage hat sich dabei an dem Schutzanspruch in Bezug auf den Störgrad (Immissionen und Emissionen) eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO zu orientieren. In Dorfgebieten sind nur solche Anlagen zulässig, von denen keine wesentlichen Störungen ausgehen, d. h. sie bedürfen einer einzelfallbezogenen Prüfung ihres Emissionsverhaltens. Anlagen zur Energiegewinnung wie beispielsweise Biogasanlagen, die einer Genehmigung nach BImSchG bedürfen, sind im Dorfgebiet zwar nicht von vornherein unzulässig, allerdings wird es regelmäßig einer Prüfung im Einzelfall bedürfen. Dabei wird auch zu prüfen sein, ob durch eine Begrenzung der Emissionen ein Störgrad erreichbar ist, der mit einem Dorfgebiet noch vereinbar ist.**

**In allen Fällen ist die Zulässigkeit des Vorhabens ggf. nach Maßgabe des § 15 BauNVO zu überprüfen. Maßgebend ist dabei die konkrete Betrachtungsweise (§ 15 Abs. 3 BauNVO), so dass eine solche Anlage, auch wenn sie gem. 1e) zulässig wäre, gleichwohl im Einzelfall nach § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig sein kann.**

**Windenergieanlagen sind nicht geplant und wären in den SO1 und SO2 aufgrund bauordnungsrechtlich einzuhaltender Abstandsregeln nur als untergeordnete Nebenanlage mit entsprechend geringer Eingriffswirkung umsetzbar.**

Auf dem Kronshof findet im Regelfall eine jährliche überregionale Reitveranstaltung statt. Diese seltenen Sonderereignisse ziehen besondere, über den Regelbetrieb hinausgehende organisatorische, verkehrlichen und logistischen Erfordernisse und Bedürfnisse nach sich. Sie sind daher, wie bisher auch, nur im Rahmen eines Einzelgenehmigungsverfahrens zulässig.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch maximal zulässige Grundflächen bestimmt. Ziel ist es, neben den baulichen Anlagen selbst auch für die in größerem Umfang notwendigen Betriebsflächen eine Flexibilität sicherzustellen.

Ausgehend von der Bestandssituation wird bei der geplanten zulässigen baulichen Ausnutzung zwischen hochbaulichen Anlagen (Gebäude, etc.) und versiegelbaren Flächen wie Straßen, Wegen und Betriebsflächen sowie sonstigen angelegten, jedoch nicht versiegelten Flächen wie Reitbahnen, Reitplätzen und Auslauflächen etc. unterschieden.

Es werden folgende maximalen Obergrenzen festgesetzt:

Hochbauten	17.500 m <sup>2</sup>
nicht hochbauliche Anlagen	44.000 m <sup>2</sup>
davon befestigt / versiegelt	16.000 m <sup>2</sup>

Gegenüber der Bestandssituation bedeutet dies eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von ca. 7.200 m<sup>2</sup> durch Gebäude sowie von ca. 9.300 m<sup>2</sup> durch Teil- oder Vollversiegelung von offenen Bodenflächen.

**Eine Überschreitung der so abschließend definierten Grundflächen von hoch- und tiefbaulichen Anlagen ist nicht zulässig, da die textlichen Festsetzungen sowohl Haupt- als auch Nebenanlagen berücksichtigen.**

Aufgrund der überregionalen Bedeutung des Gestüts, werden im Rahmen von Reitturnieren oder anderen Reitveranstaltungen zeitweise Flächen für Stellplätze benötigt. Außerdem werden aus betrieblichen Notwendigkeiten Freiflächen als Lagerflächen genutzt. Für diese temporären Nutzungen wird festgesetzt, dass diese soweit sie dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind, nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind. Gleiches gilt sinngemäß für notwendige Anlagen zur Regenrückhaltung und -versickerung,

### 6.3 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden beiderseits der zentralen Erschließungsstraße „Am Kronshof“ je zwei große zusammenhängende Baufenster ausgewiesen, das die vorhandenen Betriebsflächen umfasst und die für eine betriebliche Entwicklung notwendigen baulichen Entwicklungsspielräume zulässt.

**Bisher konnten auf dem Betriebsgelände Gebäude mit nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> Grundfläche und 5 m Höhe, die keine Feuerstätte haben ohne bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren errichtet werden. Diese aus der landwirtschaftlichen Nutzung resultierende Privilegierung wird nun auch für den Bebauungsplan übernommen.** Nebengebäude wie Offenställe, überdachte Futterplätze und Carports können daher auch außerhalb der Baugrenzen liegen, wenn deren Grundfläche jeweils 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

### 6.4 Verbindlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dabei kann bestimmt werden, welche Inhalte des VEP rechtsverbindlich werden.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist vor allem die räumliche Zuordnung der geplanten Vorhaben maßgeblich. Diese ergibt sich bei Hochbauten aus der Lage im jeweiligen Baufenster oder - bei nicht hochbaulichen Anlagen - aus der Lage im jeweiligen Sondergebiet (SO 1 bis SO 3). Dies wird in dem Rahmenplan abgebildet, der Bestandteil des VEP wird.

**Außerdem liegen in Form von Ansichten, Schnitten und Grundrissen Pläne zu 14 Einzelvorhaben vor, die ebenfalls Bestandteil des VEP sind und in den rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen werden.**

**Der VEP soll trotz seiner Vorhabenbezogenheit einen baulichen Spielraum offen halten, indem klargestellt wird, dass geringfügige Abweichungen von den in den Plänen dargestellten baulichen Ausführungsdetails zulässig sind. So sollen Änderungen in der Fassadengliederung oder den Fensterformaten oder Abweichungen von den Höhen und Längen der Gebäu-**

dekörper oder Dachneigung möglich sein, wenn die grundsätzliche städtebauliche und baugestalterische Konzeption klar erkennbar bleibt.

Die gewählte Vorgehensweise sichert somit die Umsetzung des Gesamtkonzeptes in einer zeitlich gestaffelten Abfolge, die über den Durchführungsvertrag geregelt wird.

### **6.5 Vorhabenbezug und sonstige Nutzungen**

Dadurch, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes wird, wird der Vorhabenbezug sichergestellt.

Es ist Ziel des Fleckens, neben der gesicherten und rechtlich fixierten Umsetzung der Vorhabenplanung auch einen für die weitere bauliche Entwicklung flexiblen Nutzungsrahmen zu eröffnen. Es wird daher festgesetzt, dass im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch solche Vorhaben zulässig sind, die den allgemeinen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen und deren Zulässigkeit dann nur noch durch eine Änderung oder Neufassung des Durchführungsvertrages vereinbart werden muss.

Die Festsetzung ist somit eine Festsetzung der bedingten Zulässigkeit einer Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Dabei handelt es sich sowohl um eine aufschiebende als auch um eine auflösende Bedingung: Eine andere als die bisher vereinbarte Nutzung wird erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird.

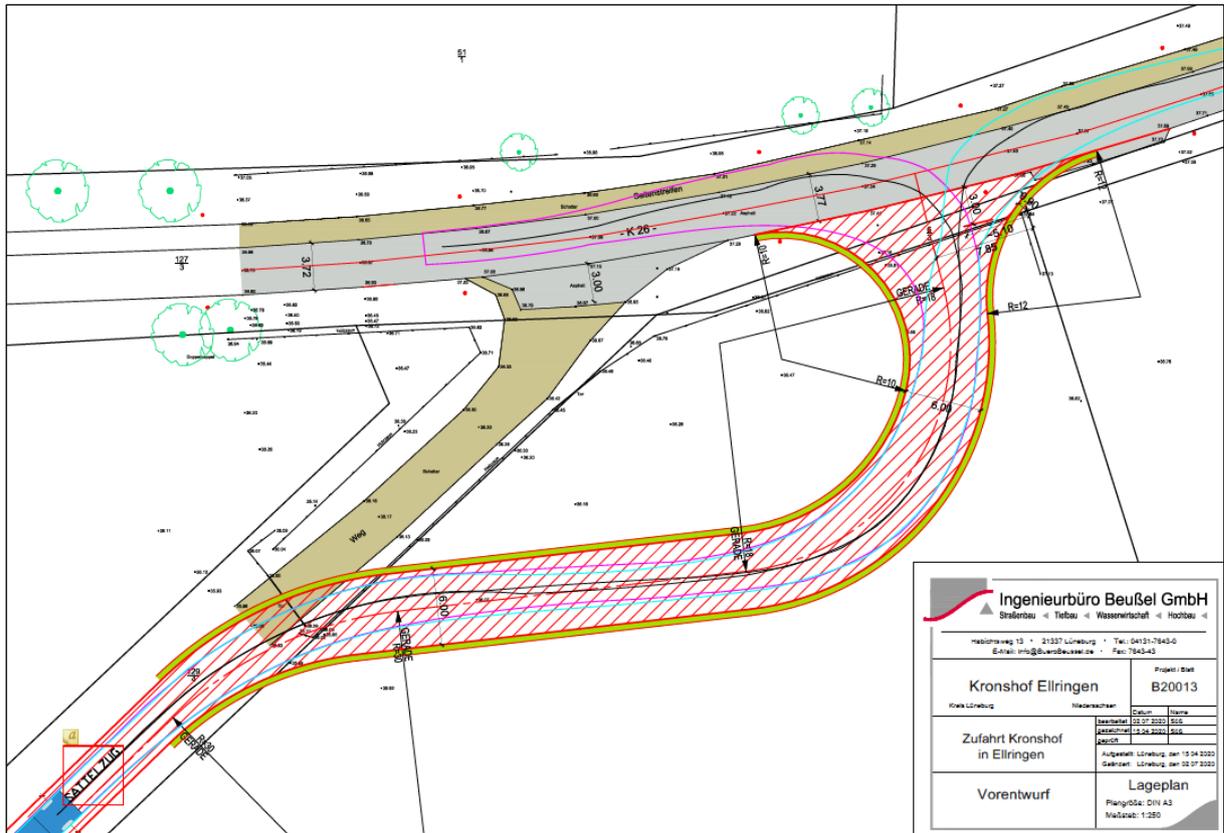
Voraussetzung für eine Änderung des Durchführungsvertrags ist in diesen Fällen allein, dass das geänderte oder neue Vorhaben den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht.

Dies hat für den Flecken den Vorteil, dass durch das geplante Vorhaben nicht erfasste und damit zunächst unzulässige Nutzungen allein durch Vertragsänderungen zulässig gemacht werden können, ohne dass es einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf. Die Änderung des Durchführungsvertrages steht dabei anders als eine Änderung des Bebauungsplans nicht unter dem Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit, da die Gemeinde mit der allgemeinen Festsetzung der Nutzung als Sondergebiet bereits entschieden hat, dass alle danach zulässigen Nutzungen grundsätzlich mit ihren städtebaulichen Zielen vereinbar sind.

### **6.6 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über die vorhandene zentral verlaufende Privatstraße „Am Kronshof“ erschlossen. **Zur Sicherstellung der Einsehbarkeit des neuen Einmündungsbereichs wird die vorhandene Zufahrt durch einen Verschwenk an den östlichen Rand des Plangebiets verlegt. Die Lage, Größe und Ausformung des neu gestalteten Einmündungsbereichs wurde mit der zuständigen Straßenbaubehörde (SBU Lüneburg) abgestimmt. Die weitere Umsetzung wird im Durchführungsvertrag geregelt.**

Der zentrale innere Erschließungsweg wird entsprechend seiner Zweckbestimmung als privater Erschließungsweg festgesetzt. Für die sonstige innere Erschließung des Kronshofs besteht kein weiteres Erfordernis für die Festsetzung von Verkehrsflächen.



Lageplan Zufahrt Kronshof (Ingenieurbüro Beußel 07/2020)

Am südlichen Rand verläuft ein unbefestigter landwirtschaftlicher Weg, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird. Er übernimmt für den Kronshof keine Erschließungsfunktion.

## 6.7 Grünordnung

Um die Einbindung der künftigen Bebauung in das Landschaftsbild zu erreichen, werden am Rande zur freien Landschaft vorhandene Gehölze erhalten und durch naturnahe Bepflanzungen mit standortheimischen Gehölzen ergänzt.

Es handelt sich dabei auch um Pflanzungen, die im Zuge bereits genehmigter Bauvorhaben als Kompensationsmaßnahmen festgelegt wurden und nunmehr als Erhaltungsfestsetzung auch planungsrechtlich gesichert werden.

Zudem werden zur inneren Gliederung des Kronshofs weitere Gehölzpflanzungen festgesetzt, die u.a. auch eine zusätzliche Abschirmung der teils übermaßstäblich großen baulichen Anlagen (Reithallen, Ställe) bewirken werden.

### a) Anpflanzgebote

Beiderseits der Straße „Am Kronshof“ ist im Nordosten des Plangebiets auf einer Länge von 150 m eine alleeartige Baumpflanzung aus Stiel-Eichen (*Quercus robur*) anzulegen. Die Pflanzung bewirkt eine landschaftsgerechte Einbindung und Gliederung der Ostseite des Kronshofs sowie eine Erhöhung der ökologischen Strukturvielfalt des Plangebiets.

Am Ostrand des Plangebietes ist auf einer Länge von 350 m eine freiwachsende Baum-Strauch-Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Die Heckenanpflanzung bewirkt eine ökologische Aufwertung des Plangebietes durch die Erhö-

hung der Strukturvielfalt, der Entwicklung von Habitaten für Vögel, Kleinsäuger und Wirbellose sowie eine Aufwertung des Landschaftsbilds im Nahbereich. Die Breite der Heckenpflanzung beträgt 3,0 m. Auf der Westseite ist ein vorgelagerter 3 m breiter, gehölzfreier Saumstreifen anzulegen.

Nordöstlich der bestehenden Reithalle ist auf einer Strecke von 100 m eine Baumreihe zu pflanzen. Es sind heimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

b) Erhaltungsgebote für Bäume und Gehölzflächen (BauGB § 9 Nr. 25b)

Zur Sicherung der landschaftsgliedernden und ökologischen Funktionen vorhandener Grünbestände werden Erhaltungsgebote mit Ersatzpflanzverpflichtung für folgende Bäume und Gehölzflächen festgesetzt. Die Ersatzpflanzverpflichtung gewährleistet auch bei Abgang der Bäume und Gehölze eine dauerhafte Aufrechterhaltung der genannten Funktionen.

Folgende Bäume und Gehölzbestände sind in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzt:

- vier Alteichen im südwestlichen Plangebiet (Stiel-Eiche)
- Junge Gehölzpflanzungen am Westrand (ca. 500 m<sup>2</sup>) und im Nordosten des Plangebiets (ca. 1.300 m<sup>2</sup>)
- Gehölzpflanzung westlich des vorhandenen Reitplatzes (ca. 500 m<sup>2</sup>)
- Baum-Strauchhecke am Westrand des Plangebiets (Stiel-Eiche, Hasel, Schwarz-Erle)
- Baumreihe am Südrand des Plangebiets (ca. 1.250 m<sup>2</sup>, Stiel-Eiche)
- jüngere Obstbaumpflanzung am Südrand des Plangebiets
- Feldgehölz im Südosten des Plangebiets (ca. 1.600 m<sup>2</sup>, Wald-Kiefer, Stiel-Eiche)

## 6.8 Örtliche Bauvorschrift

Die neue Bebauung soll sich wie bisher an dem Formen- und Farbkanon orientieren, wie er im benachbarten Ort Ellringen und auch auf dem Pferdegestüt selbst ablesbar ist. Die ortsbildprägende Bebauung ist durch Ziegelmauerwerk und geneigte Dächer in traditionellen Baumaterialien (Sichtmauerwerk, Tonziegel, Holz) geprägt.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die sich in ihrem Regelungsgehalt an den Gestaltungsregeln des im räumlich Zusammenhang stehenden Ortsteils Ellringen orientiert.

Die örtliche Bauvorschrift gibt mit relativ wenigen Vorschriften einen Rahmen vor, der einerseits die Einfügung in das Ortsbild sicherstellt und andererseits dem Vorhabenträger ausreichend Spielraum für eigene Gestaltungsvorstellungen bietet.

### - Dächer der Hauptgebäude

Die Dachlandschaft ist für das Erscheinungsbild besonders wichtig. Ortsübliche Dachneigungen zwischen 30° und 50° werden deshalb vorgegeben.

Die Vorgabe von nicht glänzenden Tonpfannen oder Betondachsteinen sowie den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit sichert die Einbindung in das regionaltypische Erscheinungsbild im ländlichen Raum. Um regenerative Energiegewinnung sowie eine gute Belichtung der Dachräume nicht auszuschließen, sind Solaranlagen, Dachflächenfenster sowie Wintergärten von diesen Regelungen ausgenommen.

### - Außenwände der Hauptgebäude

Für Außenwände werden nur Vorgaben zu Material und Farbgebung getroffen, da diese beiden Faktoren das Erscheinungsbild wesentlich prägen. Um eine ortstypische Fassadengestaltung zu erreichen, ist neben Sichtmauerwerk in Ziegelsteinen in den Farben rot bis rot-

braun dieses auch als Ausfachung mit Holzfachwerk zulässig. Weiterhin ist Holz in braunen Tönen und Holzverschalungen zusätzlich in grauen oder grünen Tönen zulässig. Wintergärten sind von der Regelung ausgenommen, so dass sie allgemein zulässig sind.

Für Ställe, Reithallen und Wirtschaftsgebäude sind unter Beachtung der vorgegebenen Farbgebung auch andere Materialien zulässig. Ebenso sind konstruktionsbedingt geringere Dachneigungen zulässig. Dies liegt durchaus auch in der Tradition landwirtschaftlicher Zweckbauten.

Die oben beschriebenen Vorgaben für Dächer und Außenwände gelten jeweils nur für die Hauptgebäude. Untergeordnete Gebäude wie Paddocks, Carports, Geräteschuppen usw. unterliegen nicht diesen Vorgaben.

Zur Vermeidung von besonderen Härten können Abweichungen zugelassen werden. So können beispielweise für bestehende Gebäude An- und Umbauten im bisherigen Material sowie Abweichungen zur Dachneigung zugelassen werden, wenn die genannten städtebaulichen und baugestalterischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

## 7 Eingriffsregelung und Artenschutz

Die Ergebnisse der Umweltprüfung im Umweltbericht sind in den textlichen Festsetzungen nach erfolgter Abwägung zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan lässt für die Sondergebiete im Vergleich zum Bestand Erweiterungsmöglichkeiten zu. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Die Durchführung der planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe führt zum Verlust von Tier- und Pflanzenlebensräumen aufgrund der Flächeninanspruchnahme durch Betriebsanlagen, Gebäude sowie Erschließungs- und Nebenflächen.

Die geplanten Nutzungsänderungen bedeuten eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Versiegelung. Die über die Bestandssituation hinausgehende Flächeninanspruchnahme umfasst ca. 7.200 m<sup>2</sup> durch den Bau von Gebäuden sowie von ca. 9.300 m<sup>2</sup> durch Teil- oder Vollversiegelung von offenen Bodenflächen.

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs wurde gemäß der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013) vorgenommen.

**Gemäß Umweltbericht zieht die Umsetzung des Bebauungsplans ein Defizit in Höhe von 20.822 Wertpunkten nach sich. Dieses ergibt sich aus dem Bestandswert von 220.955 Wertpunkten und dem Planungswert von 200.073 Wertpunkten.**

Im Einvernehmen mit dem Fachdienst Bauen des Landkreises Lüneburg kann der Kompensationsbedarf im vorliegenden Fall mit dem Überhang verrechnet werden, der sich aus den bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahmen für den Bau einer Maschinenhalle durch den Vorhabenträger ergibt (Baugenehmigung vom 19.02.2013, Nebenbestimmung Nr. 16, und Änderungs-Baugenehmigung vom 04.04.2013, jeweils Az. 10500085).

Nach dem aktuellen Auszug des Fachdienstes Bauen besteht derzeit ein Kompensationsüberhang von 25.378 Punkten, so dass das rechnerisch ermittelte Kompensationsdefizit von 20.822 Punkten vollständig durch die bereits realisierten Maßnahmen kompensiert ist und somit keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Die rechtlich gesicherten Kompensationsflächen liegen in direkter räumlicher Nähe südöstlich des Plangebiets.

Der Umweltbericht enthält auch einen artenschutzrechtliches Fachbeitrag zur Prüfung möglicher Verbotstatbestände gemäß §44 ff. BNatSchG. Für die potenziell vorkommenden Arten der Gruppen der Fledermäuse und Vögel ist unter der Voraussetzung der Einhaltung der aufgeführten Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen kein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Siehe dazu auch Kapitel 5 des Umweltberichts.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiets ist an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Löschwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke.

Die geplanten baulichen Erweiterungen und Neuanlagen ziehen je nach Art und Umfang der Maßnahme eine Anpassung und den Ausbau der Entwässerungsanlagen nach sich. Grundsätzlich kann das unbelastete Oberflächenwasser vor Ort versickert werden.

Die Einhaltung der konkreten brandschutztechnischen Bestimmungen (baulicher Brandschutz, vorbeugende Maßnahmen, Rettungswege, Bewegungsflächen und Feuerwehrfahrten) sind im Rahmen der weiteren baulichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Nach dem „Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Samtgemeinde verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG).

Gemäß § 14 NBauO müssen wirksame Löscharbeiten möglich sein. Hierzu ist die Vorhaltung von Löschwasser in ausreichender Menge und angemessener Entfernung erforderlich. Für den bisher genehmigten Bestand ist als Grundversorgung des Gebiets eine Löschwassermenge von 800 l/min. ausreichend.

Gemäß des bisher abgestimmten Löschwasserkonzeptes erfolgt die Löschwasserversorgung im Plangebiet über zwei Hydranten. Ein Hydrant liegt im westlichen Eingangsbereich, der alle Wohnhäuser, auch die neu geplanten abdeckt. Über ein Trockensteigleitung dient ein weiterer Hydrant zentral, oberhalb des geplanten Seminarhauses der Löschwasserversorgung des übrigen bebauten Bereichs.

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander betragen höchstens 140 m. Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen zu den jeweiligen Gebäuden auf dem Grundstück beträgt ebenfalls höchstens 140 m. Die beiden Standorte decken somit - mit einer Ausnahme - alle Bauvorhaben ab. Für die geplante große Halle für Mistlagerung und Stutenoffenstall im Südosten des Plangebiets wird daher eine Verlängerung der Trockensteigleitung erforderlich.

Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzubinden.

## **9 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 und der darauf basierende Umweltbericht sind im nachfolgenden Teil II der Begründung dargelegt. Mit der Planung sind die im Umweltbericht genannten voraussichtlichen Auswirkungen verbunden.

Sonstige wesentliche Auswirkungen werden darüber hinaus im Rahmen der begründeten Planinhalte und Festsetzungen sowie in den Kapiteln 3, 7 und 8 dargelegt.

## **10 Bauleitplanerisches Verfahren**

Am 28.06.2017 hat der Rat des Flecken Dahlenburgs die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Kronshof“ beschlossen. Des Weiteren wurde der Beschluss gefasst, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan durchzuführen.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird parallel der Flächennutzungsplan geändert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt bei beiden Verfahren zeitgleich. Die Unterlagen lagen vom 20.09.2017 bis zum 20.10.2017 öffentlich aus.

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Dahlenburg hat in seiner Sitzung am 27.11.2019. die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17.12.2019 bis zum 24.01.2020.

...

Am . . . 2020 hat der Rat des Flecken Dahlenburg nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Am Kronshof“ mit örtlicher Bauvorschrift sowie die Begründung beschlossen.