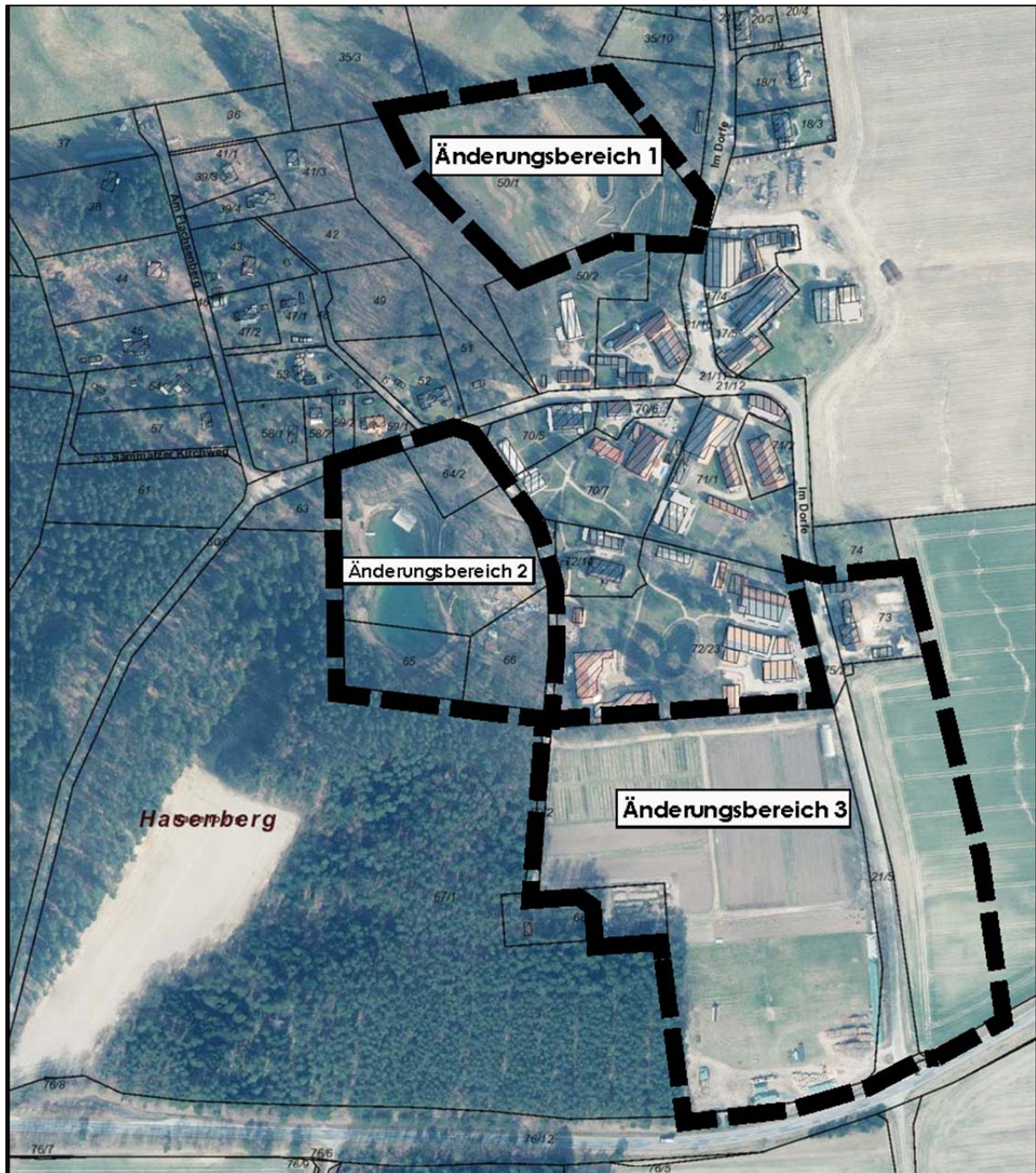


# Samtgemeinde Elbtalaue

## 98. Änderung des Flächennutzungsplans

### Kurzbegründung

Stand Vorentwurf: 10.08.2020



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regional-  
direktion Lüneburg.

----- Lage der Änderungsbereiche, Maßstab 1:4.000



Diese Planung wurde erarbeitet von:

**BÜRO MEHRING**

STADT +   
LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34                      21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0      Fax 04131 400 488-9

E-Mail: [mehring@slplanung.de](mailto:mehring@slplanung.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung der Änderungsbereiche, Gegenüberstellung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans mit den geplanten Darstellungen .....</b>	<b>4</b>
2.1	Änderungsbereich 1 .....	4
2.2	Änderungsbereich 2 .....	6
2.3	Änderungsbereich 3 .....	7
<b>3</b>	<b>Zu beachtende Plangrundlagen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm 2004 mit 1. Änderung .....	8
3.2	Landschaftsschutzgebiet „Elbhöhen-Drawehn“ .....	9
<b>4</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Weiterer Untersuchungsbedarf .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>13</b>



## 1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Samtgemeinde Elbtalaue beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Sammatz. Der Bebauungsplan „Sammatz“ wird im Parallelverfahren zum 2. Mal teilweise neu gefasst.

Das Dorf Sammatz ist Standort des Michaelshofes, einer Lebens- und Arbeitsgemeinschaft mit Betrieb eines Arche-Hofes, ökologischer Landwirtschaft und Gartenbau sowie der Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung Peronnik e.V.. Auf dem Gelände des Michaelshofes wird darüber hinaus ein Hofcafé betrieben. Im „Haus der Natur“ werden Seminare und Tagungen angeboten. Unterbringungs- und Beherbergungsmöglichkeiten bietet das Youth Hostel. Zusätzlich dazu wird ein Hotel auf dem Gelände des Michaelshofes geplant. Zum Michaelshof gehören außerdem parkähnlich angelegte Gartenanlagen, wie die Arena im Norden des Dorfes sowie der Waldsee westlich des Dorfes.

Im Rahmen der 98. Flächennutzungsplanänderung werden für die Bereiche „Arena“ (Änderungsbereich 1) und Waldsee (Änderungsbereich 2) Änderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan vorgesehen. Um weitere Entwicklungsmöglichkeiten für das Dorf Sammatz zu schaffen, wird außerdem die südlich an das Dorf angrenzende Ackerfläche als Dorfgebiet dargestellt (Änderungsbereich 3).

Im Dorfkern von Sammatz sind keine Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Dort befinden sich unter anderem das Youth Hostel, das Haus der Natur (Tagungen und Seminare), der Arche-Hof, das Hofcafé, der Hofladen, der geplante Standort des Hotels sowie ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb. Der Dorfkern wird im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet dargestellt. Im Rahmen der 2. Teilneufassung des Bebauungsplanes „Sammatz“ ist aufgrund der Dimension des geplanten Hotels zwar die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets für große Teile des Dorfkerns geplant. Die geplante Festsetzung ist jedoch mit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vereinbar, da in Sammatz als beabsichtigte städtebauliche Entwicklung weiterhin eine dorfgebietstypische Nutzungsmischung vorherrschen soll.

Im Bereich der Wohnbauflächen im Norden und Nordwesten des Dorfes werden ebenfalls keine Änderungen geplant.

Die Änderungsbereiche 1 bis 3 liegen im Landschaftsschutzgebiet „Elbhöhen-Drawehn“ (DAN-27). Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes beantragt die Gemeinde Neu Darchau die Entlassung der Änderungsbereiche 1 bis 3 aus dem Landschaftsschutzgebiet.

## 2 Beschreibung der Änderungsbereiche, Gegenüberstellung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans mit den geplanten Darstellungen

### 2.1 Änderungsbereich 1

#### Abgrenzung, Lage und aktuelle Nutzung

Der Änderungsbereich 1 schließt nördlich an die baulichen Anlagen des Michaelshofes an und umfasst die parkähnlich gestalteten Gartenanlagen des Michaelshofes. Das Gelände weist ein starkes Gefälle auf.

Sammatz liegt im Hohen Drawehn, einer Altmoränenlandschaft, die durch Gletschervorstöße während der Elster- und Saaleeiszeit entstand. Wallartige Aufhöhungen prägen die Landschaft. Der Änderungsbereich 1 liegt am gewellten Hang einer Endmoräne. Nördlich des Änderungsbereiches 1 befindet sich der Darzauer Grund. Das Gelände steigt von Norden nach Süden an. Der Änderungsbereich 1 erstreckt sich über ein Wellental am Hang zwischen zwei Wellenscheiteln am östlichen und westlichen Rand des Änderungsbereiches, sodass das Gelände von der Mitte auch nach Westen und Osten ansteigt. Der Bereich wird daher auch als „Arena“ bezeichnet.





Im oberen westlichen Bereich des Änderungsbereiches 1 befindet sich ein Staudenplateau, am oberen östlichen Rand ein Dahliengarten und am oberen südlichen Rand ein Kirschgarten. Das zur Mitte abfallende Gelände ist mit terrassierten Beeten gestaltet. Zentral befindet sich ein Teich. Zwischen den terrassierten Bereichen und dem Staudenplateau liegt ein Gehölz (überwiegend alte Eichen mit Unterwuchs aus Sträuchern). Die Garten- bzw. Parklandschaft ist durch Fußwege für die Besucher des Michaelshofes erschlossen.



Abb. 1: Auszug aus dem Gartenführer des Michaelshofes (Quelle: MICHAELSHOF SAMMATZ 2020)

#### Bisherige Darstellung

Vor der Umgestaltung in eine Park- und Gartenlandschaft war im Änderungsbereich 1 überwiegend ein Grünland ausgeprägt, welches landwirtschaftlich genutzt wurde (Weide). Zentral war bzw. ist außerdem noch ein Gehölz vorhanden (s. Abschnitt zu Lage, Abgrenzung und aktuelle Nutzung). Entsprechend der vormaligen Nutzung ist der Änderungsbereich 1 im wirklichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abb. 2: Luftbild 2012, vor der gartenbaulichen Umgestaltung des Änderungsbereiches 1 (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg)

#### Geplante Darstellung

Mit der vorliegenden 98. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die aktuelle Nutzung im Änderungsbereich 1 planungsrechtlich gesichert werden. Durch die vorgenommenen gartenbaulichen Veränderungen ist eine abwechslungsreiche, vielfältig gestaltete, parkähnliche Gartenlandschaft entstanden, die sowohl der Erholung dient als auch zur Artenvielfalt (insbesondere für Insekten) beiträgt. Die Park- bzw. Gartenlandschaft weist einen hohen Wert für die landschaftsgebundene Erholung der Bewohner des Michaelshofes sowie der sonstigen lokalen Bevölkerung von Sammatz und Umgebung auf. Durch die gemischten Erholungsangebote des Michaelshofes werden auch Gäste aus der Region und darüber hinaus angesprochen.

Die Erholungsmöglichkeiten sollen erhalten und gesichert werden und der Tourismus in der Region gefördert werden.

Im Rahmen der vorliegenden 98. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Änderungsbereich 1 daher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Im Rahmen der parallel durchgeführten 2. Teilneufassung des Bebauungsplanes „Sammatz“ ist die Festsetzung einer Grünfläche „Parkanlage“ geplant.

Diese abschließende bau- und planungsrechtliche Regelung der vorhandenen Nutzung trägt zum Schutz von Natur und Landschaft bei. Die Nutzungen werden auf die bisher beanspruchten Bereiche konzentriert und begrenzt. Umliegende wertvolle Landschaftsbereiche werden geschützt. Da die gartenbauliche Gestaltung und Bepflanzung der Arena jedoch nicht der naturnahen, ursprünglichen Nutzung entspricht, wird für den Änderungsbereich 1 eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt (s. Kap. 3.2).

## 2.2 Änderungsbereich 2

### Abgrenzung, Lage und aktuelle Nutzung

Der Änderungsbereich 2 umfasst den südwestlichen Teil des Michaelshofes (Flurstücke 64/1, 64/2, 65 und 66, Flur 1, Gemarkung Sammatz). Hier befindet sich der Waldsee. Bei dem Waldsee handelt es sich um eine ehemalige Kiesabbaugrube, welche mit Abfällen verfüllt und mit Sand abgedeckt wurde. Die Sandfläche wurde zuletzt als Lagerplatz für u. a. Kompost genutzt. Im Jahr 2016 und 2017 erfolgten die fachgerechte Entsorgung des Abfalls aus der Abbaugrube sowie die Neugestaltung des Areals durch den Michaelshof. In diesem Zuge wurde der Waldsee angelegt sowie die östlich und nördlich an den See angrenzenden Bereiche gärtnerisch gestaltet. Im nordöstlichen Bereich des Sees befindet sich ein am Ufer verankerter Ponton, am nordwestlichen Rand des Änderungsbereiches ein Kiosk. Östlich des Sees befinden sich das „Waldgärtlein“ sowie ein Lagerplatz. Das von Nordosten zum See abfallende Gelände wurde terrassiert, auf den Terrassen Beete gestaltet und um den See herum ein Rundweg angelegt. Von Süden und Westen reicht ein Waldgebiet in den Änderungsbereich herein. Der Waldsee dient der Erholung der Bewohner und Gäste des Michaelshofes und wird als Veranstaltungsort genutzt. Bis zu 7 Mal im Jahr finden dort die Waldseekonzerte statt.



Abb. 3: Auszug aus dem Gartenführer des Michaelshofes (Quelle: MICHAELSHOF SAMMATZ 2020)

Für die Neugestaltung des Areals liegt zwar eine Baugenehmigung vor, die Umsetzung entspricht jedoch nicht der genehmigten Nutzung. Sie ist zudem nicht mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung vereinbar. Der Landkreis Lüchow-Dannenberg hat eine Nachgenehmigung zwar in Aussicht gestellt, hierfür müssen jedoch zunächst, durch Änderung von F- und B-Plan, Baurechte geschaffen werden. Außerdem ist eine Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Elbhöhen-Drawehn“ erforderlich (s. Kap. 3.2).

### Bisherige Darstellungen

Der Änderungsbereich 2 wird im wirksamen Flächennutzungsplan größtenteils als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt (Flurstücke 64/1, 64/2). Der südliche Rand des Flurstücks 64/1 sowie die südlich davon liegenden Flurstücke 65 und 66 werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich angrenzend an den Änderungsbereich 2 wird Dorfgebiet dargestellt. Südlich und westlich grenzt eine Fläche für Wald an. Nördlich angrenzend wird eine Wohnbaufläche dargestellt.

### Geplante Darstellungen

Im Rahmen der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes wird überwiegend eine Darstellung als gemischte Baufläche geplant. Der Änderungsbereich 2 wird somit an das östlich angrenzende Dorfgebiet angegliedert. Durch den Kiosk und den Ponton ist bereits eine bauliche Nutzung vorhanden. Im Rahmen der parallel durchgeführten 2. Teilneufassung des Bebauungsplanes „Sammatz“ wird eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet geplant. Die zulässigen baulichen Anlagen werden darin abschließend geregelt. Dabei sollen nur die bereits vorhandenen baulichen Anlagen zulässig sein.

Am südlichen und westlichen Rand des Änderungsbereiches 2 wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung eine Fläche für Wald dargestellt. Die Abgrenzung der Waldflächen erfolgt zunächst anhand des Luftbildes. Die Vermessung des Waldrandes erfolgt zum Entwurf.

## **2.3 Änderungsbereich 3**

### Abgrenzung, Lage und aktuelle Nutzung

Der Änderungsbereich 3 schließt südlich an das Dorf Sammatz an. Er umfasst die Ackerfläche zwischen Dorf und L231, die Dorfstraße zwischen L231 und dem Ortseingang sowie einen 50 m breiten Streifen der Ackerfläche östlich der Dorfstraße. Außerdem wird das bebaute Flurstück 73 (Flur 1, Gemarkung Sammatz) in den Änderungsbereich 3 einbezogen. Das Gelände fällt von Nordwesten (79 m NHN) nach Südosten (67 m NHN) ab. Westlich grenzen ein Waldgebiet und ein Friedhof an den Änderungsbereich 3. Südlich wird der Änderungsbereich 3 von der L231 begrenzt. Östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Der Änderungsbereich 3 wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Ackerfläche zwischen dem Dorfgebiet von Sammatz und der L231 wird ökologisch bewirtschaftet. In deren nordwestlichem Teil befindet sich ein (Heil-)Kräutergarten. Südlich und östlich davon wird Gemüse angebaut. Der südliche Teil bis zur L231 stellt eine Ackerbrache dar. Die Dorfstraße verläuft durch den Änderungsbereich 3. Im Nordosten des Änderungsbereiches 3, östlich der Dorfstraße sind bereits bauliche Nutzungen (Kindergarten/Bäckerei) vorhanden.

### Bisherige Darstellungen

Der Änderungsbereich 3 wird entsprechend der aktuellen Nutzung im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Dorfstraße wird zum größten Teil (vom Dorf Sammatz bis auf Höhe des Friedhofes) als örtlicher Hauptverkehrsweg dargestellt. Im Nordosten (Flurstück 73) wird eine Versorgungsfläche „Elektrizität“ dargestellt.

### Geplante Darstellungen

Im Rahmen der vorliegenden 98. Änderung des Flächennutzungsplanes ist für den Änderungsbereich 3 eine Darstellung als Dorfgebiet vorgesehen. Die Fläche wird als perspektivische Entwicklungsfläche in das nördlich angrenzende Dorfgebiet einbezogen. Damit sollen Möglichkeiten für eine künftige Erweiterung des Dorfes geschaffen werden. Auch das Flurstück 73 im Nordosten des Änderungsbereiches 3 wird aufgrund der tatsächlichen Nutzung als Dorfgebiet dargestellt. Die Nutzung als Versorgungsfläche findet nicht statt und wird auch nicht geplant. Die Dorfstraße wird weiterhin als örtlicher Hauptverkehrsweg dargestellt. Auch der südliche Abschnitt der Straße bis zur L231, der bisher nicht als örtlicher Hauptverkehrsweg dargestellt wird, wird in diese Darstellung einbezogen.





### 3 Zu beachtende Plangrundlagen

#### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2004 mit 1. Änderung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2004 ist aktuell noch gültig. Ein Verfahren zur Neuaufstellung des RROP wurde eingeleitet. Die erste Änderung des RROP 2004, sachlicher Teilabschnitt Windenergienutzung, ist im Juni 2019 in Kraft getreten.

Die Änderungsbereich 1 und 3 sowie Teile des Änderungsbereiches 2 sind in der zeichnerischen Darstellung des RROP als Vorbehaltsgebiet für Erholung dargestellt (Grundsatz der Raumordnung). Gemäß der textlichen Darstellung des RROP sind diese Gebiete von wesentlich störenden Anlagen und Betrieben und vom Freizeitwohnen freizuhalten. Ihre Zugänglichkeit für jedermann ist zu gewährleisten und ggf. zu verbessern. In den Vorbehaltsgebieten ist vom Schutzgrad von Mischgebieten auszugehen (Ziel der Raumordnung). Die geplanten Darstellungen der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes sind mit diesen Zielen bzw. Grundsatz vereinbar. Die Änderungsbereiche 2 und 3 werden als Dorfgebiet dargestellt, was mit dem Schutzgrad der Vorbehaltsgebiete übereinstimmt. Der Änderungsbereich 1 wird als Grünfläche „Parkanlage“ dargestellt. Die Parkanlage weist eine Erholungsnutzung auf. Eine Zugänglichkeit für Besucher ist gewährleistet.

Der Änderungsbereich 1 wird darüber hinaus als ein von Aufforstung freizuhaltendes Gebiet dargestellt (Ziel der Raumordnung). Eine der aktuellen Nutzung entsprechende Darstellung als Grünfläche „Parkanlage“ steht dem nicht entgegen. Der Bereich ist mit verschiedenen, teilweise auf Terrassen angelegten Beeten, offen und weitgehend baumlos gestaltet. Lediglich zwischen der Arena und dem oberen Staudenplateau sowie am nördlichen Rand des Änderungsbereiches befinden sich Reihen aus alten Großbäumen, die nicht als Wald zu bewerten sind.

Der westliche und südliche Rand des Änderungsbereiches 2 wird im RROP außerdem als Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft dargestellt. Die Planung ist mit dieser Darstellung vereinbar. Die randlichen Waldflächen werden als Fläche für Wald dargestellt. Auch im Bebauungsplan werden die Waldflächen dementsprechend als Fläche für Wald festgesetzt.

Eine Darstellung als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft reicht südlich in den Änderungsbereich 3 herein. Das Vorbehaltsgebiet umfasst die Flächen des Landschaftsschutzgebietes Elbhöhen-Drawehn, welches mit Aussparung der Ortschaften den westlichen Teil des Landkreises Lüchow-Dannenberg einnimmt. Im Zuge der Planung sollen die Änderungsbereiche aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden, um dem Ort angemessene Entwicklungsspielräume nach außen zu ermöglichen (vgl. Kap. 3.2).

Der Darzauer Grund nordwestlich des Änderungsbereiches 1 wird als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Beim Darzauer Grund handelt es sich um einen gemäß § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteil. Durch die Planung sind jedoch keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf den Darzauer Grund zu erwarten (s. Kap. 5).



Abb. 4: Auszug aus dem Regionalem Raumordnungsprogramm 2004, zuletzt geändert 2019 (LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG 2019)



### Siedlungsentwicklung

Im Rahmen der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Dorfgebiet von Sammatz in einem Umfang von ca. 6,7 ha erweitert. Ein Dorfgebiet mit einer Größe von ca. 1,2 ha wird im Änderungsbereich 2 dargestellt. Damit soll die bauplanungsrechtliche Sicherung der bereits vorhandenen Nutzung Waldsee mit Ponton, Kiosk, Wegeführung und gemauerten Terrassen (Beete) vorbereitet werden. Das Areal dient der Erholung und Veranstaltungszwecken. Südlich des Dorfgebietes von Sammatz wird eine Ackerfläche (ca. 5,5 ha) zur möglichen, zukünftigen Erweiterung des Dorfes dargestellt. Bei Sammatz handelt es sich um eine ländliche Siedlung mit landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben. Diese sollen gemäß Grundsatz 1.5. 07 des RROP erhalten werden. Um die Betriebe in Ihrer zukünftigen Entwicklung zu fördern und da die innerörtlichen Handlungsspielräume bereits ausgeschöpft sind, wird eine Erweiterung des Dorfgebietes vorgesehen. Vor dem Hintergrund des hohen Platzbedarfes der ansässigen Betriebe und der überregionalen Bedeutung des Ortes als Umweltbildungsstätte und Ausflugsziel ist die Erweiterungsfläche in dieser Größe angemessen. Die L231, als vorhandene Zäsur in der Landschaft, wird als Siedlungsbegrenzung aufgegriffen.

### **3.2 Landschaftsschutzgebiet „Elbhöhen-Drawehn“**

Das Dorf Sammatz liegt am nordwestlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes „Elbhöhen-Drawehn“ (Kennziffer DAN-27). Das Dorfgebiet sowie das Wohngebiet „Am Flachsenberge“ liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die an die bebauten Bereiche nördlich, westlich bzw. südlich anschließenden Änderungsbereiche der 98. Flächennutzungsplanänderung liegen dagegen noch im Landschaftsschutzgebiet. Für das Landschaftsschutzgebiet liegt die „Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen „Elbhöhen-Drawehn“ vom 1. August 1974 vor. Gemäß § 2 Abs. 1 der Verordnung dürfen im Landschaftsschutzgebiet keine Handlungen vorgenommen werden, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, die Landschaft zu verunstalten oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen. Verboten ist es unter anderem die Ruhe der Natur durch Lärm oder auf andere Weise zu stören. Nutzungsänderungen wie die die Anlage von Teichen bedürfen einer vorigen Zulässigkeitserklärung durch den Landkreis.

In den Änderungsbereichen 1 und 2 haben bereits Nutzungsänderungen stattgefunden, die nicht mit den Schutzziele der Verordnung vereinbar sind. Die Nutzungsänderungen tragen jedoch zur Erholung der örtlichen und überörtlichen Bevölkerung bei. Sie sollen beibehalten werden (vgl. Kap. 2.1 und 2.2). Um die aktuelle Nutzung der Änderungsbereiche langfristig zu sichern, beantragt die Gemeinde Neu Darchau, parallel zur bauplanungsrechtlichen Absicherung, die Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet. Der Änderungsbereich 3 soll aufgrund der geplanten Nutzung ebenfalls aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden. Aus Sicht des Landkreises Lüchow Dannenberg – Untere Naturschutzbehörde – erscheint eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet fachlich vertretbar.

Ein Antrag auf Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wurde bereits gestellt. Über die Einleitung des Verfahrens zur Neuabgrenzung entscheidet der Kreistag des Landkreises Lüchow-Dannenberg. Das Ergebnis des Verfahrens bleibt abzuwarten. Die Bauleitplanung wird parallel zum Verfahren zur Neuabgrenzung durchgeführt.

## **4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Nullvariante, d. h. keine Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan, wird nicht in Betracht gezogen. In den Änderungsbereichen 1 und 2 würde dies bedeuten, dass die bereits erfolgte Umgestaltung zurückgebaut werden müsste. Die Umgestaltung trägt positiv zum Orts- bzw. Landschaftsbild, zur Erholung der lokalen Bevölkerung und der Besucher des Michaelshofes sowie auch zur Artenvielfalt (v. a. Insekten) bei. Der Standort Michaelshof mit seinen vielfältigen Erholungs- und (Umwelt-)Bildungsangeboten, biologischer Landwirtschaft und Bereitstellung lokaler Bioprodukte soll als Lern- und Begegnungsort für Gäste und Bewohner gesichert und gefördert werden.

Auch für den Änderungsbereich 3 wird die Nullvariante nicht in Betracht gezogen. Im Dorf von Sammatz bestehen unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Betriebe sowie der Nutzungen des Michaelshofes, die nicht eingeschränkt werden sollen, für die Zukunft keine Entwicklungsspielräume mehr. Um die Möglichkeit einer langfristigen und schrittweisen Erwei-



terung des Dorfes und der dort ansässigen Betriebe zu schaffen, wird der Änderungsbereich 3 als Dorfgebiet dargestellt.

Alternativ käme eine Erweiterung östlich angrenzend an das Dorfgebiet in Betracht. Die ackerbaulich genutzte Fläche östlich der Ortslage weist gegenüber dem Änderungsbereich 3 den Nachteil auf, dass diese typischen Brutvogelarten der Agrarlandschaft wie der Feldlerche (*Alauda arvensis*) als Lebensraum dient, welcher durch eine Erweiterung der Ortslage verloren ginge. Dieses würde nicht nur den tatsächlich ausgewiesenen Bereich betreffen, sondern auf Grund des natürlichen Meideverhaltens der betroffenen Vogelarten gegenüber geschlossenen linearen Strukturen wie z.B. Wald- und Ortsrändern eine weiterreichende Störwirkung entfalten. Das sollte insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltend negativen Bestandsentwicklung eines Großteils dieser Artengruppe (vgl. GERLACH et al. 2019) Berücksichtigung finden. Der Änderungsbereich 3 weist hingegen auf Grund seiner geringen Ausdehnung und den umgebenden Strukturen keine Habitateignung für die oben beschriebenen Vogelarten auf, sodass nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Weitere Standortalternativen sind nicht gegeben. Westlich grenzen Waldgebiete an das Dorf Sammatz an. Wald soll nicht beeinträchtigt oder umgewandelt werden. Zwischen dem Änderungsbereich 1 „Arena“ und der Wohnbaufläche „Am Flachsenberge“ befindet sich ebenfalls ein Wald (Buchenschlucht), der schon aufgrund der Geländeneigung nicht als Alternativstandort in Frage kommt. Nördlich des Änderungsbereiches 1 bzw. westlich der Wohnbauflächen im Norden von Sammatz liegt der Darzauer Grund, als geschützter Landschaftsbestandteil und Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

Eine Planungsalternative stellt die Darstellung einer Sonderbaufläche im Änderungsbereich 2 dar. Im Rahmen der 2. Teilneufassung ist eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet geplant. Diese Alternative wird nicht gewählt. Auch für die angrenzenden Teile des Dorfgebietes ist eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet geplant. In diese Festsetzung wird der Waldsee einbezogen. Der Flächennutzungsplan wird für die angrenzenden Dorfgebiete jedoch nicht geändert. Es bleibt bei der Darstellung als Dorfgebiet, da in Sammatz als beabsichtigte städtebauliche Entwicklung weiterhin eine dorfgebietstypische Nutzungsmischung vorherrschen soll. Der Bebauungsplan wird dennoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Eine weitere Planungsalternative stellt die Darstellung eines Dorfgebietes im Änderungsbereich 1 dar. Diese Alternative wird nicht gewählt, da sich der Änderungsbereich als unversiegelte, mit Pflanzen bewachsene Fläche darstellt. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden bzw. geplant. Aufgrund der parkähnlichen, nicht naturnahen Gestaltung ist der Änderungsbereich 1 jedoch nicht der freien Landschaft zuzuordnen und wird daher als Grünfläche dargestellt.

## 5 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

### Änderungsbereich 1

Der Änderungsbereich 1 wurde bereits gartenbaulich umgestaltet. Älteren Luftbildern ist zu entnehmen, dass dabei ein Grünland mit Weidenutzung in Anspruch genommen wurde (s. Kap. 2.1). Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich dementsprechend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Als Bestandssituation ist daher von einer landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

Bei der Umgestaltung wurde eine Gehölzstruktur mit alten Großbäumen im Zentrum des Änderungsbereiches 1 sowie die Baumreihe entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches erhalten, was sich positiv auf Natur und Landschaft sowie das Landschaftsbild auswirkt. Eine Eingrünung nach Norden zum Darzauer Grund ist damit bestehen geblieben. Der Änderungsbereich 1 ist nach Norden außerdem durch einen Holzzaun abgetrennt, sodass der wertvolle Landschaftsbereich vor dem Betreten geschützt wird.

Nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft und deren natürliche Biodiversität gehen potenziell von der Einbringung gebietsfremder Pflanzenarten in den Änderungsbereich 1 aus. Durch die Anlage von gemauerten Terrassen und Wegen resultieren nachteilige Auswirkungen auf den Boden und das natürliche, eiszeitlich geformte Relief der Landschaft (Verdich-



tung im Bereich der Wege, teilweise Entfernung der natürlichen Bodenprofile beim Terrassenbau).

Durch die abwechslungs- und blütenreiche Gestaltung gehen hingegen positive Auswirkungen auf den Menschen im Rahmen seiner Erholung, das Landschaftsbild sowie die Artenvielfalt in Hinblick auf Insekten aus. Durch die Fußwege wurde die Zugänglichkeit des Änderungsbereiches 1 für Erholungssuchende verbessert. Das Landschaftsbild wurde im Vergleich zu seiner Ausprägung vor der Umgestaltung zwar verändert, die Umgestaltung wirkt jedoch positiv auf den Betrachter.

### Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich 2 ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Grünfläche Parkanlage dargestellt. Als Bestandsituation ist also von einer Parkanlage auszugehen, die gemäß Kommentar zum BauGB landschaftsgemäß oder gärtnerisch gestaltet sein kann (Ernst, Zinkahn & Bielenberg, § 5, Rn. 39). Bauliche Anlagen, „soweit es sich um die der funktionsgerechten Nutzung der Grünflächen dienenden Zweckbauten [...] handelt, sind ohne weiteres mit der Zweckbestimmung der Grünanlagen, die in der Grundrichtung anzugeben ist, vereinbar“ (Ernst, Zinkahn & Bielenberg, § 5, Rn. 44).

Die 2016/2017 erfolgte Umgestaltung in eine gärtnerisch gestaltete Parkanlage mit Waldsee entspricht der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan. Weitere Änderungen der Nutzung sind im Änderungsbereich 2 nicht geplant. Auch der vorhandene Kiosk und der Ponton als bauliche Anlagen sind mit der bisherigen Darstellung vereinbar. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist jedoch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets geplant, weshalb auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellung eines Mischgebiets vorgesehen ist. Die zulässigen baulichen Anlagen werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Im Änderungsbereich 2 sollen nur die bereits vorhandenen baulichen Anlagen (Kiosk, Ponton) zulässig sein. Mit der Umwandlung in eine Darstellung als Mischgebiet gehen daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft einher.

Der südliche Teil des Änderungsbereiches 2 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Waldsee und der Rundweg um den Waldsee ragen in diesen Bereich hinein. Mit der Darstellung eines Mischgebiets gehen, ausgehend von einer Fläche für die Landwirtschaft als Bestandsituation, voraussichtlich nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft einher. Zu berücksichtigen ist, dass im Rahmen des parallel geänderten Bebauungsplans eine Sondergebietsfestsetzung mit starker Einschränkung der baulichen Nutzung und Versiegelung des Änderungsbereiches geplant wird, wodurch die Auswirkungen auf Natur und Landschaft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung reduziert werden.

Der Großteil dieses Bereiches stellt sich jedoch als Wald dar. Mit der Darstellung einer Fläche für Wald entsprechend dem tatsächlichen Bestand gehen voraussichtlich positive Auswirkungen auf Natur und Landschaft einher.

### Änderungsbereich 3

Durch die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes sind voraussichtlich erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Änderungsbereich 3 zu erwarten. Eine Versiegelung und Überbauung einer landwirtschaftlichen Fläche in einem Umfang von ca. 3 ha wird vorbereitet (Annahme einer maximalen GRZ von 0,6). Durch geplante Flächenversiegelungen im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen wird die Funktion des Wasser- und Bodenhaushaltes eingeschränkt. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt und die Grundwasserneubildungsrate vermindert. Schutzwürdige Böden sind im Änderungsbereich 3 nicht ausgeprägt (vgl. LBEG 2020, Daten zu schutzwürdigen Böden).

Weiterhin kommt es zu einem Verlust von klimatisch wirksamen Offenbodenflächen und Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Der Änderungsbereich 3 weist aufgrund seiner Größe, eingeschlossen von dem Dorfgebiet im Norden und Vertikalstrukturen (Waldrand, Baumreihe entlang der Dorfstraße) im Westen und Osten jedoch keine Habitataignung für typische Brutvogelarten der Agrarlandschaft, wie die Feldlerche, auf.

Mit der Inanspruchnahme von freier Fläche wird auch ein Eingriff in das Landschaftsbild vorbereitet. Dies beeinträchtigt auch den Menschen im Rahmen seiner landschaftsgebundenen



Erholung. Der Landwirtschaft wird zwar eine Fläche mit einer Größe von ca. 5 ha entzogen. Die Böden im Änderungsbereich 3 weisen jedoch nur eine geringe Bodenfruchtbarkeit auf (vgl. LBEG 2020, Daten zu Bodenfruchtbarkeit).

Westlich grenzt ein Waldgebiet an den Änderungsbereich 3 an. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist durch Berücksichtigung eines angemessenen Waldabstandes sicherzustellen, dass der Wald vor Beeinträchtigungen geschützt wird. Potentielle Immissionen sind ebenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

## 6 Weiterer Untersuchungsbedarf

### Umweltbericht zum Entwurf für die Beteiligung gemäß § 3 und 4 Abs. 2 BauGB:

- Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange:
  - o mit Kartierung und Bewertung der Biotoptypen sowie
  - o Durchführung einer Potenzialanalyse zum Artenschutz für den Änderungsbereich 3
- Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes, sowie der Waldbelange
- Überschlägige Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft für den Änderungsbereich 3

### *Hinweise zu den Änderungsbereichen 1 und 2:*

- *Im Rahmen der parallel durchgeführten 2. Teilneufassung des Bebauungsplanes „Sammatz“ wird eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt.*
- *Die 2. Teilneufassung des Bebauungsplans „Sammatz“ erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Eingriffe gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entfällt daher. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.*

### Sonstiges:

- Vermessung des Waldrandes im Änderungsbereich 2



## 7 Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 27.03.2020

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ERNST, W., ZINKAHN, W. BIELENBERG, W. & fortgeführt M. KAUTZBERGER (Stand 01.02.2020): Baugesetzbuch. Kommentar. Band I, München.

GERLACH, B., R. DRÖSCHMEISTER, T. LANGGEMACH, K. BORKENHAGEN, M. BUSCH, M. HAUSWIRTH, T. HEINICKE, J. KAMP, J. KARTHÄUSER, C. KÖNIG, N. MARKONES, N. PRIOR, S. TRAUTMANN, J. WAHL & C. SUDFELDT (2019): Vögel in Deutschland – Übersichten zur Bestandssituation. DDA, BfN, LAG VSW, Münster.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2020): Daten zu schutzwürdigen Böden und Bodenfruchtbarkeit vom NIBIS Karten-server unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de).

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG (1974): Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen „Elbhöhen-Drawehn“ vom 1. Aug. 1974

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG (2019): Regionales Raumordnungsprogramm 2004 mit 1. Änderung

MICHAELSHOF SAMMATZ (2020): Gartenführer (Stand 01.03.2020). Abrufbar unter <https://michaelshof-sammatz.de/>

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (2020): Daten zur Avifauna und Fauna vom Kartenserver auf [www.umwelt.niedersachsen.de](http://www.umwelt.niedersachsen.de)

SAMTGEMEINDE ELBTALAU (2000): 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

SAMTGEMEINDE ELBTALAU (2018): 97. Änderung des Flächennutzungsplanes

SAMTGEMEINDE HITZACKER (1973): Flächennutzungsplan

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLANZV 90), zuletzt geändert am 04.05.2017