

**Sitzungsvorlage**  
**Anfrage**

Nr.: 2021/831

**Anfrage der SOLI-Fraktion im Kreistag Lüchow-Dannenberg vom 11.04.2021:  
Baugeschehen im Wochenendgebiet Sammatz und der „Begründung zum  
Bebauungsplan Sammatz-4.Änderung,,**Ausschuss Umwelt, Naturschutz, Land- und  
Forstwirtschaft

22.04.2021

TOP

Eingang per E-Mail am 11.04.2021SOLI Fraktion  
Kreistag Lüchow/Dannenberg

Banzau,d.11.4.2021

**Wir bitten darum, zum Umweltausschuss am 22.04.2021 folgende Anfrage bezüglich  
des Baugeschehens im Wochenendgebiet Sammatz und der „Begründung zum  
Bebauungsplan Sammatz-4.Änderung“ zu beantworten:**

In der Begründung zum Bebauungsplan wird mehrfach darauf hingewiesen, dass der Gebietscharakter des Gebietes erhalten bleiben soll. Eine Aussage unter weiteren anderen lautet: „Das Plangebiet wird geprägt von einem Baugebiet mit vereinzelt Gebäuden, die in einem mit großen Bäumen bestandenen Bereich errichtet wurden. Um diesen Charakter auch künftig zu erhalten, werden bestehende Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 25 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, erhalten“.

In einer Anfrage zum Umweltausschuss am **30.11.2020** haben wir darauf hingewiesen, dass durch erhebliche Erdbewegungen sowie durch Fällen und Roden zu erhaltener Bäume in keinsten Weise Rücksicht darauf genommen wurde, den Gebietscharakter des Gebietes zu erhalten.

Die Antwort der Verwaltung hierzu zum Umweltausschuss am 30.11.2020 lautet: *“Bislang wurden dort keine Verstöße gegen die bestehenden Baugenehmigungen oder gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes festgestellt“.*

Am **9.April 2021** musste ich feststellen, dass nicht wie im Bebauungsplan geplant nur vier, sondern vierzehn Häuser errichtet worden sind, zwölf davon auf der durch Erdbewegungen (s.o.) vorbereiteten Fläche. Diese Häuser sind so dicht nebeneinander gebaut, dass der Erhalt eines Baumbestandes, überhaupt nicht möglich gewesen ist, auch zum Nachteil in seiner Bedeutung für Fledermaus- und Vogelarten, worauf in der Begründung zum Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen wird.

Diese Häuser wirken wie „normale“ Wohnhäuser mit Dachgeschoss und sind auffallend dicht aneinander gebaut. Sie entsprechen in keinsten Weise dem Charakter von Wochenendhäusern und wirken zusammen wie ein kompakter, verdichteter Wohnkomplex.

**Wurde bei der Bebauung die in der Begründung zum Bebauungsplan vorgegebene  
Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 eingehalten?****Was wären die Folgen, sollte das nicht der Fall sein?**

Die Bauaufsicht des Landkreises trägt Verantwortung für die Durchführung der Bebauung entsprechend dem vorgegebenen Bebauungsplan.

Ich möchte, um es auf den Punkt zu bringen, ganz persönlich sagen: „Es schreit zum

Himmel“, wie hier in eklatantester Weise gegen den Erhalt des Gebietscharakters verstoßen wurde und die Vorgaben in der Begründung zum Bebauungsplans missachtet worden sind.

### **Was gedenkt die Bauaufsicht des Landkreises zu tun?**

### **Gibt es möglicherweise einen Ergänzungsvertrag, der die oben beschriebene Form der Bebauung zulässt?**

Hermann Klepper  
Mitglied Umweltausschuss

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Vorab ist klarzustellen, dass mit der 4. Änderung zum Bebauungsplan „Sammatz“ der Gemeinde Neu Darchau, rechtskräftig geworden am 20.09.2018, aus dem vorherigen Wochenendhausgebiet ein „Reines Wohngebiet“ entsprechend § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geworden ist.

#### **Gebietscharakter**

Richtig ist, dass in der Begründung zur 4. Änderung der offene Charakter des Baugebietes betont wird. Rechtlich verbindlich schlägt sich dies nieder in der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 (mit einer Überschreitungsmöglichkeit entsprechend § 19 (4) BauNVO für Nebenanlagen auf max. 0,3). Möglich wäre in einem „Reinen Wohngebiet“ nach § 17 BauNVO theoretisch die Festsetzung einer GRZ von bis zu 0,4.

Für das behauptete Fällen erhaltenswerter Bäume gibt es keine Belege, lediglich Behauptungen von Anzeigenden. Auch nachträgliche Ortsbesichtigungen konnten keinen Nachweis zutage fördern, dass es sich um geschützte Bäume gehandelt hat, die gefällt wurden. Ohne einen eindeutigen Nachweis kann die Verwaltung aber keine Maßnahmen begründen.

Eine verbindliche Begrenzung der Anzahl der Häuser ergibt sich aus den Festsetzungen des B-Planes nicht. Gesteuert werden kann hier nur über die Festsetzung der GRZ und die Vorgabe, dass nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.

#### **Wurde bei der Bebauung die vorgegebene Grundflächenzahl eingehalten?**

Diese Vorgaben sind eingehalten worden, dies ist selbstverständlich im Rahmen der vorgelegten Bauanträge geprüft worden.

#### **Was wären die Folgen, sollte dies nicht der Fall sein?**

Wären die Vorgaben zu GRZ, Bauweise und Geschossigkeit nicht eingehalten worden, wären keine Genehmigungen erteilt worden. Da die Vorgaben aber eingehalten wurden, hatte der Antragsteller einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigungen.

#### **Was gedenkt die Bauaufsicht des Landkreises zu tun?**

Die Bauaufsicht hat für die Wohngebäude eine Schlussabnahme angeordnet. In deren Rahmen wird die Einhaltung der Genehmigungsvoraussetzungen vor Ort überprüft. Darüber hinaus gedenkt die Bauaufsicht des Landkreises nichts zu tun.

#### **Gibt es möglicherweise einen Ergänzungsvertrag?**

Einen „Ergänzungsvertrag“ gibt es nach hiesiger Kenntnis nicht. Er hätte auch rechtlich keine Bedeutung, da rechtsverbindlich nur Planungen werden können, die öffentlich bekannt gemacht worden sind.