

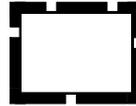
Planzeichenerklärung Änderungsbereich 1 (Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



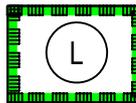
1.1. Wohnbauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)

15. Sonstige Planzeichen



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahmen



13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (Landschaftsschutzgebiet Elbhöhen-Drawehn)
(§ 1 Abs.6 Nr.7, § 5 Abs.4 BauGB, § 22 BNatSchG)

Änderungsbereich 1



Legende Änderungsbereich 1



Fläche für die Landwirtschaft

Gegenüberstellungsblatt

Ausschnitt aus dem bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches 1

Santgemeinde Elbtalaue

98. Änderung des Flächennutzungsplanes

Änderungsbereich 1

Entwurf

Bearbeiter:
Wübbenhorst/ Pohrt

Datum:
05.08.2022

gezeichnet:
Pohrt

Planformat:
A4

M
1 : 5.000

BÜRO MEHRING

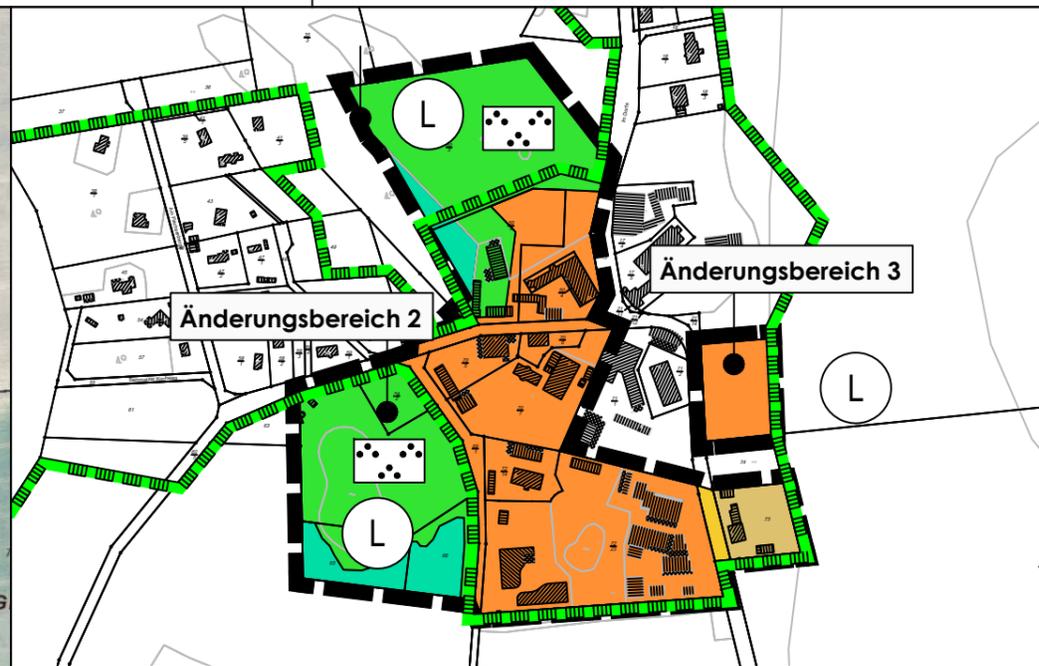
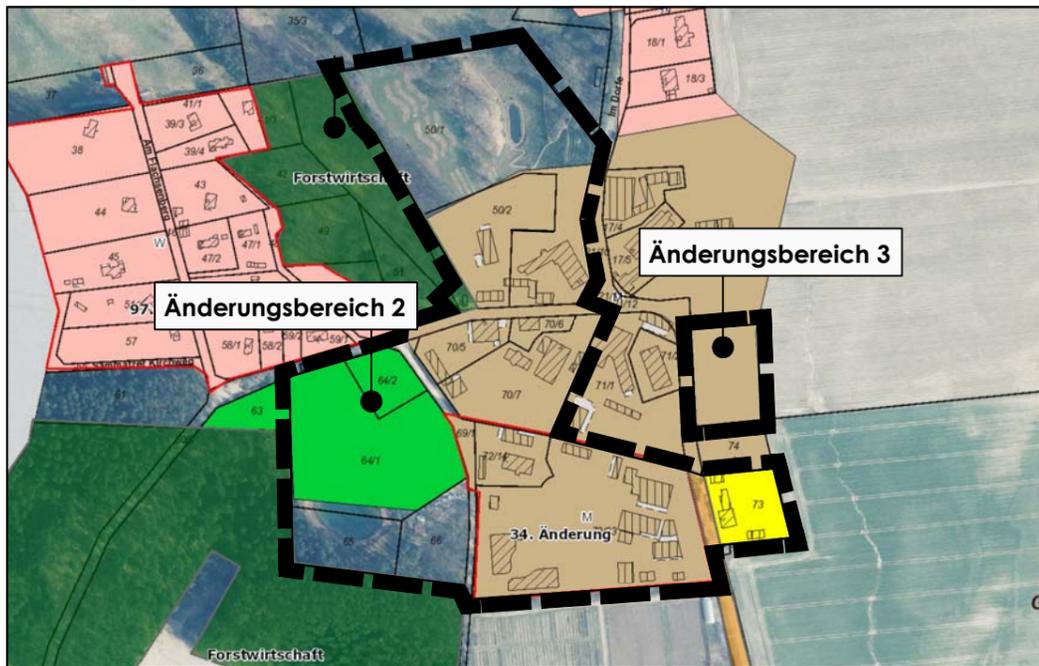
Inh. Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 · 21337 Lüneburg
Tel.: 04131 400 488-0 · Fax 04131 400 488-9
E-Mail: mehring@slplanung.de

STADT +

LANDSCHAFTSPLANUNG



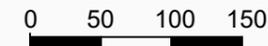


Gegenüberstellungsblatt

Ausschnitt aus dem bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche 2 + 3

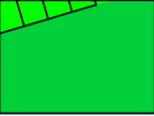
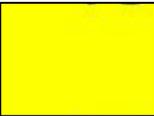
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Änderungsbereich 2 + 3

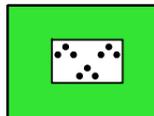


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

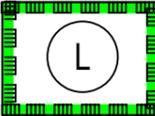
Legende Änderungsbereiche 2 + 3

-  Grünfläche
-  Örtliche Hauptverkehrswege
-  Flächen für Versorgungsanlagen
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Dorfgebiet

Planzeichenerklärung (Planzeichenverordnung - PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 -  1.2.1. Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
 -  1.4. Sonderbauflächen Zweckbestimmung: "Natur- und Kultur-erlebnishof" (§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)
5. Flächen für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)
 -  5.1 Örtliche Hauptverkehrswege
9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4 BauGB)
 -  9. Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage
12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4)
 -  12.2. Flächen für Wald
15. Sonstige Planzeichen
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahmen

-  13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (Landschaftsschutzgebiet Elbhöhen-Drawehn) (§ 1 Abs.6 Nr.7, § 5 Abs.4 BauGB, § 22 BNatSchG)

Samtgemeinde Elbtalaue

98. Änderung des Flächennutzungsplanes

Änderungsbereich 2 + 3

Entwurf

Bearbeitet:	Datum:	M 1 : 5.000 
Wübbenhorst/Pohrt	05.08.2022	
gezeichnet:	Planformat:	
Pohrt	DIN A3	

Planverfasserin

Die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring, Inhaberin Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst, Stadt- und Landschaftsplanung, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, mehring@slplanung.de

Lüneburg, den
.....
Planverfasserin

Öffentliche Auslegung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Elbtalaue hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 98. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 98. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung haben vombis gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dannenberg (Elbe), den
.....
Samtgemeindebürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Elbtalaue hat die 98. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Begründung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am beschlossen.

Dannenberg (Elbe), den
.....
Samtgemeindebürgermeister

Genehmigung

Die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.:)
vom heutigen Tage unter Auflagen/ mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch
..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Lüchow, den
.....
Landkreis Lüchow-Dannenberg



Beitrittsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Elbtalaue ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Dannenberg (Elbe), den

.....
Samtgemeindebürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am in der Elbe-Jeetzel-Zeitung bekannt gemacht worden.

Der Flächennutzungsplan ist damit am wirksam geworden.

Dannenberg (Elbe), den

.....
Samtgemeindebürgermeister

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Dannenberg (Elbe), den

.....
Samtgemeindebürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Elbtalaue sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Dannenberg (Elbe), den

.....
Samtgemeindebürgermeister

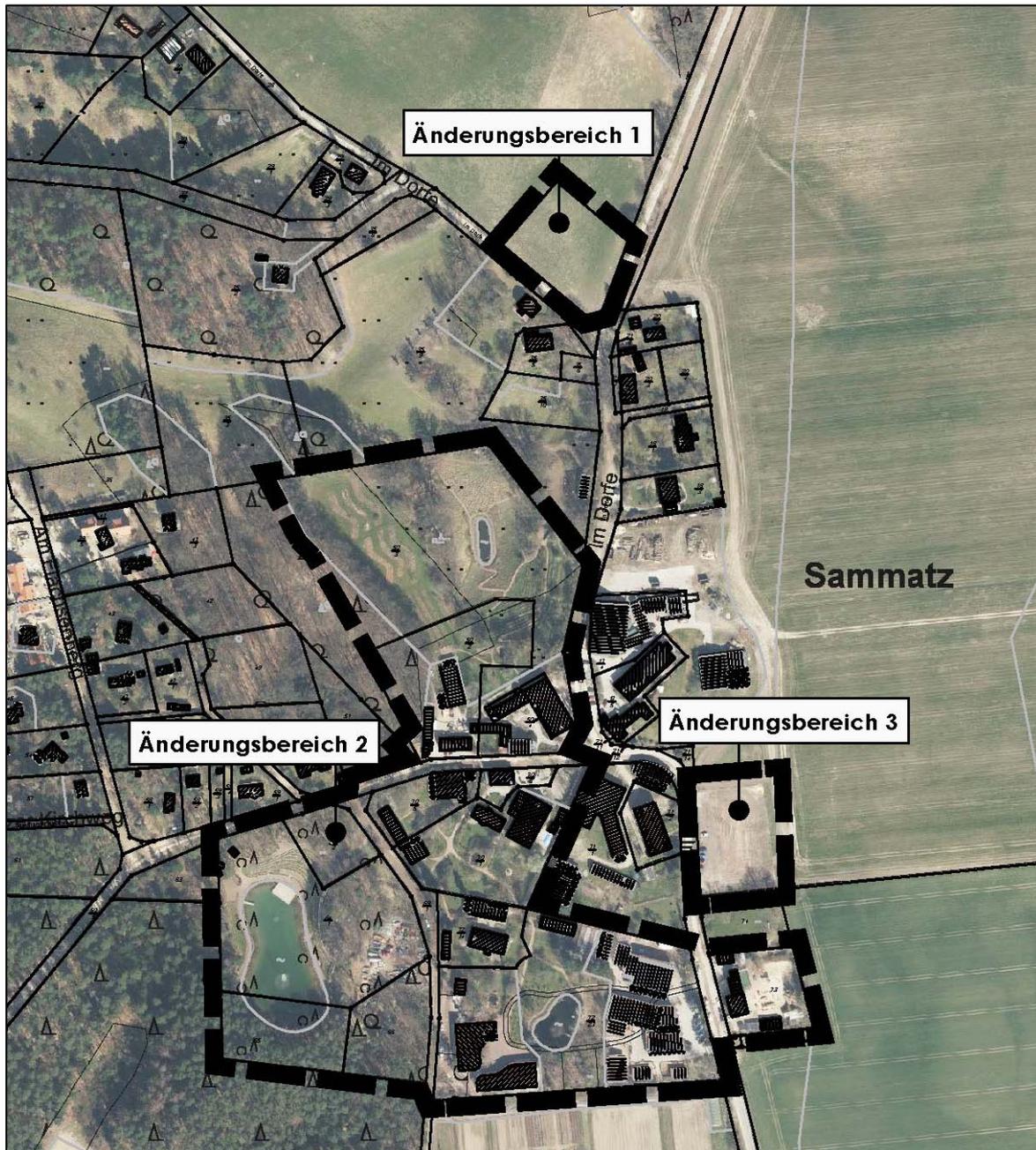


Samtgemeinde Elbtalaue

98. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung und Umweltbericht

Stand Entwurf: 05.08.2022



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Lüneburg.

— Lage der Änderungsbereiche

ohne Maßstab



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

Inhaltsverzeichnis

Teil I Allgemeine Begründung	5
1 Planungsanlass und –ziele	5
2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung	5
3 Rechtsgrundlage und Verfahren	6
4 Zu beachtende Plangrundlagen	6
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm	6
4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan	10
4.3 Bebauungsplan	10
4.4 Landschaftsschutzgebiet DAN 27 „Elbhöhen-Drawehn“	10
4.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	11
5 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	11
5.1 Änderungsbereich 1	11
5.2 Änderungsbereich 2	12
5.3 Änderungsbereich 3	13
6 Weitere Angaben	13
6.1 Berücksichtigung der Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)	13
6.2 Erschließung	14
6.3 Ver- und Entsorgung	14
6.4 Städtebauliche Werte	15
Teil II Umweltbericht	16
1 Einleitung	16
1.1 Kurzdarstellung der Flächennutzungsplanänderung und der damit verfolgten Ziele	16
1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden	16
1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung	16
1.4 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung	18
2 Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	19
2.1 Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Erholung	19
2.2 Umweltbelange Naturraum, Topographie	19
2.3 Umweltbelang Boden, Fläche	19
2.4 Umweltbelang Wasserhaushalt	20
2.5 Luft, Klima	20
2.6 Umweltbelange Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt/Wald	21
2.7 Landschaftsbild	25
2.8 Kultur- und Sachgüter	26



Entwurf	Inhalt
2.9 Wechselwirkungen.....	27
3 Auswirkungen der Planung	27
3.1 Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen	28
3.2 Auswirkungen während der Betriebsphase.....	28
3.3 Auswirkungen der Planung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Erholung.....	29
3.4 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft	30
3.5 Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und den Wald i.S. des NWaldLG	31
3.6 Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild	32
3.7 Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter	33
3.8 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen	33
3.9 Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.....	33
3.10 Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben	34
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	34
5 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung	35
6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	37
6.1 Mensch, Gesundheit und Erholung	37
6.2 Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft	38
6.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	38
6.4 Landschaftsbild	38
6.5 Kultur- und Sachgüter.....	38
7 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	38
8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	39
9 Zusätzliche Angaben	40
9.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	40
9.2 Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB	41
10 Allgemein verständliche Zusammenfassung	41
Zusammenfassende Erklärung.....	42
Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis	43



Teil I Allgemeine Begründung

1 Planungsanlass und -ziele

Die Samtgemeinde Elbtalaue beabsichtigt den Flächennutzungsplan für den Ortsteil Sammatz zu ändern. Der Bebauungsplan „Sammatz“ wird im Parallelverfahren geändert (Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“).

Sammatz wird im Norden geringfügig durch die Darstellung einer Wohnbaufläche ergänzt, um den Wegfall einer Dorfgebietsfläche am östlichen Ortsrand und die dort zulässigen Wohnnutzungen auszugleichen (Änderungsbereich 1). Am östlichen Ortsrand von Sammatz wird anstelle eines Dorfgebietes eine Sonderbaufläche dargestellt (Änderungsbereich 3). Diese wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für einen Parkplatz vorgesehen. Der Parkplatz ist für die Besucher des Michaelshofes erforderlich, welcher in Sammatz angesiedelt ist.

Der Michaelshof betreibt unter anderem ökologische Landwirtschaft mit Biohofladen, Meierei, Bäckerei sowie einen Archehof. Weiterhin wird das Café Michaelshof betrieben. Im „Haus der Natur“ werden Seminare und Tagungen angeboten. Zum Michaelshof gehören außerdem private Parkanlagen, die Besucher*Innen zugänglich sind. Unterbringungs- und Beherbergungsmöglichkeiten für Praktikant*Innen und freiwillige Mitarbeiter*Innen bietet das Youth Hostel. Zusätzlich zu den bereits vorhandenen Nutzungen wird ein Hotel auf dem Gelände des Michaelshofes geplant.

Im Bereich der baulichen Nutzungen des Michaelshofes wird daher überwiegend eine Sonderbaufläche dargestellt. Östlich der Zufahrtsstraße nach Sammatz wird anstelle einer Fläche für die Versorgung eine Dorfgebietsfläche dargestellt. Die parkähnlich angelegten Gartenanlagen am westlichen und nördlichen Ortsrand („Waldsee“ und „Arena“) werden als Grünflächen dargestellt (Änderungsbereich 2).

Der Änderungsbereich 1 sowie Teile des Änderungsbereiches 2 (an das Dorf angrenzende Parkanlagen „Waldsee“ und „Arena“) liegen im Landschaftsschutzgebiet „Elbhöhen-Drawehn“ (DAN-27). Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes beantragen die Gemeinde Neu Darchau und die Samtgemeinde Elbtalaue beim Landkreis Lüchow-Dannenberg die Entlassung der genannten Bereiche aus dem Landschaftsschutzgebiet. Die Planung in diesen Bereichen kann nur fortgeführt werden, wenn bzw. falls die Entlassung erfolgreich durchgeführt wird.

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet umfasst große Teile des Dorfes Sammatz. Sammatz ist ein Ortsteil der Gemeinde Neu Darchau im nördlichen Teil des Landkreises Lüchow-Dannenberg. Das Gemeindegebiet grenzt südwestlich an die Elbe. Der Ortsteil Sammatz liegt in einer Entfernung von ca. 4 km südlich von Neu Darchau. Durch die L231 ist Neu Darchau mit Sammatz verbunden. Die L231 verläuft südlich am Ortsteil Sammatz vorbei weiter in Richtung Hitzacker.

Der Ortsteil Sammatz grenzt westlich an ein größeres Waldgebiet an. Der angrenzende Bereich wird randlich in das Plangebiet einbezogen. Östlich, südlich und nördlich grenzen Ackerflächen an. Nordwestlich grenzt der Darzauer Grund an das Plangebiet an. Beim Darzauer Grund handelt es sich gemäß der landesweiten Kartierung 1984-2004 um einen für den Naturschutz wertvollen Bereich (vgl. NIEDERSÄCHSISCHES LANDESVERWALTUNGSSAMT, FACHBEHÖRDE FÜR DEN NATURSCHUTZ 1991). Dieser ist Teil des Landschaftsschutzgebietes DAN 27 „Elbhöhen-Drawehn“, welches den Ortsteil Sammatz umschließt. Teile des Plangebietes am Ortsrand liegen noch im Landschaftsschutzgebiet. Das Plangebiet liegt außerdem im Naturpark Elbhöhen-Wendland.

Das Plangebiet umfasst überwiegend den Michaelshof mit seinen vielfältigen Nutzungen (s. Kap. 1). Am nördlichen Ortsrand wird eine Ackerfläche in das Plangebiet einbezogen.

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Diese Flächennutzungsplanänderung wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert 26.04.2022 durchgeführt.

Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021, zugrunde.

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

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.

Zeichnerische Festlegungen

Teile des Plangebietes werden als Vorbehaltsgebiete Erholung dargestellt. Dies betrifft die nördlich an den Dorfkern angrenzende Parkanlage „Arena“ (Fläche für die Landwirtschaft, Änderungsbereich 2), einen kleinen Bereich im Südwesten des Plangebietes, welcher zurzeit als Grünfläche dargestellt ist („Waldsee“, Änderungsbereich 2) sowie die nördlich an Sammatz grenzende Ackerfläche (Änderungsbereich 1). 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. Die Bereiche „Waldsee“ und „Arena“ sind bzw. werden als Grünfläche ‚Parkanlage‘ dargestellt und dienen somit der Erholung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass auf den Grünflächen ‚Parkanlage‘, abgesehen von den bereits vorhandenen baulichen Anlagen (Ponton und Kiosk am Waldsee), keine weiteren baulichen Anlagen zugelassen werden. Die Parknutzung ist mit dem Vorbehalt Erholung vereinbar.

Am nördlichen Ortsrand soll eine Wohnbaufläche im Vorbehaltsgebiet Erholung dargestellt werden (Änderungsbereich 1). Die Wohnbaufläche hat eine Größe von lediglich ca. 3200 m². Auch südlich der Straße „Im Dorfe“ liegen bereits zum Wohnen genutzte Grundstücke. Die Ortsrandwahrnehmung wird durch die Bebauung zwar verändert, die Eignung für die wohnortnahe Erholung bleibt jedoch erhalten. Die Planung ist somit mit dem Vorbehalt Erholung vereinbar. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sowie zur Ortsrandeingrünung zu planen, um eine Bebauung sicherzustellen, die der Lage am Ortsrand und im Vorbehaltsgebiet Erholung gerecht wird. Die Wohnbaufläche stellt einen Ersatz für die Darstellung einer Sonderbaufläche am östlichen Ortsrand dar, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausschließlich für Stellplätze vorgesehen wird (Änderungsbereich 3). Alternativflächen für den Stellplatz wurden geprüft, kommen aber nicht in Betracht (s. Umweltbericht Kap. 8). Außerhalb des Vorbehaltsgebietes Erholung stehen keine Flächen zur Verfügung, da der Ortsteil Sammatz vollkommen von Wald oder dem Vorbehaltsgebiet umschlossen wird.

Der südwestliche und südliche Randbereich des „Waldsees“ wird in der zeichnerischen Darstellung außerdem noch als Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft dargestellt. Dem wird im Rahmen der Planung entsprochen, indem der vorhandene Wald als Fläche für Wald dargestellt wird. Die „Arena“ wird dagegen als von Aufforstung freizuhaltendes Gebiet dargestellt. 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 Änderungsbereich 2 grenzt im Nordwesten an den Darzauer Grund, welcher als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt wird. Durch die Darstellung einer Grünfläche ‚Parkanlage‘ in der unmittelbar angrenzenden „Arena“ gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf



das Vorranggebiet aus. Es halten sich zwar vermehrt Personen im angrenzenden Bereich auf. Der Darzauer Grund ist jedoch durch einen Zaun vor dem Betreten durch Besucher der Parkanlage geschützt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zum Schutz der wertvollen einbezogenen Waldflächen aufgenommen, wonach in den Waldflächen keine Wege zum Zwecke der touristischen Erschließung angelegt werden dürfen. Dadurch soll vermieden werden, dass vermehrt Besucher in den Darzauer Grund gelangen. Vollständig vermeiden lässt sich dies jedoch nicht. Grundsätzlich darf gemäß § 23 Abs. 1 NWaldLG jeder die freie Landschaft gem. 2 Abs. 1 NWaldLG betreten und sich dort erholen. Die Regelungen zum Betreten und zum Verhalten in der freien Landschaft sind einzuhalten (§§ 23-36 NWaldLG). Ordnungswidrigkeiten, z. B. gemäß § 42 NWaldLG, können nicht im Rahmen der Bauleitplanung reguliert werden.



Abb. 1: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2004, zuletzt geändert 2019 (LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG 2019)

Textliche Festlegungen

Gemäß **RROP 1.5 01** (Ziel der Raumordnung) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte gem. RROP 1.6 und dabei insbesondere auf die festgesetzten Haltepunkte des SPNV-Netzes, mit Ausnahme der Haltepunkte Göhrde (Leitstade) und Pisselberg, und auf die regional bedeutsamen Busverkehrslinien durch Bildung von Siedlungsschwerpunkten um vorhandene oder netzintegrierbare Haltestellen des ÖPNV's zu konzentrieren. Siedlungsentwicklung und ÖPNV-Erschließung sind in wechselwirkender Übereinstimmung zu ergänzen. Die Straßennetzgestaltung muss bei der Ausweisung neuer Baugebiete die Einrichtung neuer bzw. die Erweiterung vorhandener ÖPNV-Linien so ermöglichen, dass Stichfahrten und Wendevorgänge vermieden werden. Im Einzugsbereich der Haltepunkte des schienengebundenen Nahverkehrs sind verdichtete Bau- und Wohnformen vorzusehen. Baugebiete sind im Hinblick auf die Befahrbarkeit mit Bussen so zu gestalten, dass Stichfahrten und Wendevorgänge vermieden werden.

Dieses Ziel der Raumordnung bezieht sich auf die Ausweisung neuer Baugebiete. Mit der vorliegenden Planung werden keine neuen Baugebiete im Sinne des RROP geschaffen. Die Planung beschränkt sich überwiegend auf das bestehende Siedlungsgebiet. Lediglich am nördlichen Ortsrand wird eine geringfügige Ortsrandabrundung gegenüberliegend zur bestehenden Wohnbebauung ermöglicht. Die Wohnbaufläche umfasst lediglich 3200 m². Sie ist erschlossen.

Gemäß **RROP 1.5 04** (Ziel der Raumordnung) sind beim Übergang vom baulich geprägten Bereich in den Landschaftsraum naturräumlich vorgegebene oder kulturhistorisch begründete Siedlungsbegrenzungen zu erhalten.

Erweiterungen von Siedlungen durch unorganische bandartige bauliche Entwicklungen entlang von Verkehrswegen sind zu unterlassen. Dieses Ziel der Raumordnung wird beachtet. Über die vorhandene Siedlungsbegrenzung hinaus wird lediglich eine geringfügige Abrundung am

nördlichen Ortsrand ermöglicht (s. vorheriger Abschnitt). Es ist darauf hinzuweisen, dass die Bebauung im nördlichen Teil von Sammatz bereits von der kulturhistorischen Rundlingsbebauung im Dorfkern abweicht (s. nachfolgender Abschnitt).

Gemäß **RROP 1.5 05** (Ziel der Raumordnung) sind charakteristische Ortsbilder und Siedlungsstrukturen zu erhalten; die Bauleitplanung sowie die Dorferneuerungsplanung und -förderung haben unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange besonders die Rundlinge, Straßen-, Anger- und Wurtendörfer in ihrem typischen Ortsbild und ihrer jeweiligen kulturhistorischen Siedlungsstruktur zu berücksichtigen und ggf. zu verbessern.

Bei Sammatz handelt sich um einen ehemaligen Rundling. Dieser ist jedoch bereits seit Jahrzehnten aufgrund der nördlichen und südlichen Dorferweiterungen überprägt. Auf der Website des Rundlingsvereins e.V. wird Sammatz nicht als klassisches Rundlingsdorf aufgeführt.

Grundsätzlich ist zudem das zentralörtliche Prinzip des Regionalen Raumordnungsprogramms zu berücksichtigen. Gemäß **RROP 1.6 02** wird die Gemeinde Neu Darchau dem Verflechtungsbereich des Grundzentrums Hitzacker (Elbe) zugeordnet, welchem darüber hinaus noch die besondere Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr zugewiesen wird.

Mit der vorgelegten Planung sollen die touristischen Angebote in Sammatz gesichert werden und Übernachtungsmöglichkeiten in einem Hotel geschaffen werden. Dafür ist eine Ausweitung von Sammatz als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr nicht erforderlich. Hinsichtlich des Fremdenverkehrs gibt es im Raumordnungsprogramm für den Ortsteil Sammatz keine Vorgaben. Daraus lassen sich auch keine negativen Rückschlüsse in der Weise ziehen, dass dort eine fremdenverkehrliche Entwicklung nicht möglich ist. Es ist jedoch zu prüfen, ob die zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums Hitzacker und dessen besondere Schwerpunktaufgabe Fremdenverkehr, in Hinblick auf die geplante Entwicklung zusätzlicher touristischer Angebote und Übernachtungsmöglichkeiten in Sammatz, beeinträchtigt werden. Dies ist nicht der Fall. Während der Standort Sammatz eher die Touristen mit Schwerpunkt auf Erholung in ruhigeren und abgeschiedeneren Landschaftsräumen anspricht, liegt in Hitzacker Schwerpunkt auf Städte- sowie Elbtourismus. Zudem werden im Hotel hauptsächlich Besucher des Michaelshofes erwartet. Im Gemeindegebiet Neu Darchau gibt es bislang keine Übernachtungsmöglichkeiten in einem Hotel. Für den einzigen planungsrechtlich gesicherten Hotelstandort in Neu Darchau gibt es keine Investoren. Es kann nicht angenommen werden, dass von einem einzelnen Hotel im Gemeindegebiet nachteilige Auswirkungen auf das Grundzentrum Hitzacker und dessen fremdenverkehrliche Funktionen ausgehen.

Weiterhin sind folgende Ziele der Raumordnung zu beachten.

1.6 07 Mitgliedsgemeinden von Samtgemeinden haben ihre Entwicklung vorrangig auf nur einen Ortsteil, ihren Hauptort, zu konzentrieren. [...] Ausnahmsweise kann eine Entwicklung außerhalb des Hauptortes der Mitgliedsgemeinde zugelassen werden, wenn

- die bauliche und funktionale Entwicklung in der Mitgliedsgemeinde auf den jeweiligen Hauptort konzentriert bleibt
- der Umfang der baulichen Entwicklung den Eigenbedarf der Siedlung nicht überschreitet, und
- die übrigen Ziele und Grundsätze beachtet sind.

Die Planung ist mit dem Ziel 1.6 07 vereinbar. Die Entwicklung bleibt auf den Hauptort Neu Darchau (514 Einwohner, Hauptsitz, Stand Juli 2020) konzentriert. Sammatz (126 Einwohner, Hauptsitz, Stand Juli 2020) stellt zwar ein überregionales Ausflugsziel dar, bleibt aber funktional sowie baulich untergeordnet.

Die Planung dient überwiegend der Sicherung und Erweiterung vorhandener Nutzungen. Die bauliche Entwicklung beschränkt sich dabei auf das geplante Hotel sowie An- und Umbaumaßnahmen an vorhandenen Nutzungen (Meierei, Hofladen, Gastronomie). Diese bauliche Entwicklung ist standortgebunden, da es sich um Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Michaelshof handelt, welcher im Ortskern von Sammatz angesiedelt ist. Dieser Betriebszusammenhang besteht auch in Bezug auf das Hotel, da die Hotelgäste die vor Ort in Sammatz

angebotenen Erholungs- und Veranstaltungsangebote nutzen (Parkanlagen, Seminare usw.). Die bauliche Entwicklung dient somit dem ortsansässigen Gewerbe.

Um die erforderliche Anzahl an Einstellplätzen sicherzustellen, wird außerdem eine Dorfgebietsfläche überplant, die bisher nicht entwickelt wurde (Änderungsbereich 3). Um der ortsansässigen Bevölkerung und deren Familien weiterhin Eigentumsbildung zu ermöglichen und einem Wegzug von jungen Familien entgegenzuwirken, wird im Norden von Sammatz eine Wohnbaufläche als Ersatz für die überplante Dorfgebietsfläche dargestellt, wo die bisher mögliche Nutzung zum Wohnen entfällt. Die Größe der dargestellten Wohnbaufläche entspricht der Größe der überplanten Dorfgebietsfläche.

Aufgrund des engen Planungszusammenhanges kommt ein Ersatz des Dorfgebietes bzw. der dort bisher zulässigen Wohnnutzung nur im Ortsteil Sammatz in Frage. Geeignete, alternative Flächen hierfür gibt es in Sammatz nicht (s.o.). Innenverdichtungsmöglichkeiten in Sammatz werden durch die Planung ausgeschöpft (Anpassung von GRZ und Baugrenzen im Rahmen der Teilneufassung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren).

3.3 07 Zwischen Waldrändern und baulicher Nutzung ist ausreichend Abstand zu halten, wobei vorhandene bauliche Nutzungen Bestandsschutz genießen:

- 100 m zu festgelegten Waldgebieten mit wichtigen Schutzfunktionen und
- mindestens 35 m zu den sonstigen Waldgebieten

Im Rahmen der parallel durchgeführten Teilneufassung des Bebauungsplanes kann der Abstand von 35 m nicht eingehalten werden, da bereits die seit Jahrzehnten geltende Bestandssituation davon abweicht. Ein Zielabweichungsverfahren gem. § 6 Abs. 2 ROG wird erforderlich. Das Ergebnis bleibt abzuwarten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen geplant, die sicherstellen sollen, dass die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Anstelle eines Waldabstandes von 35 m wird ein Waldabstand von 25 m eingehalten.

Östlich angrenzend an die „Buchenschlucht“ im Nordwesten von Sammatz wird im Waldabstandsstreifen von 25 m bereits auf Ebene des hier vorliegenden Flächennutzungsplanes eine Grünfläche dargestellt. Die Dorfgebietsfläche im Bereich des Flurstücks 50/2, Flur 1, Gemarkung Sammatz wird somit aus dem Waldabstandsbereich zurückgenommen. Die Bestandsgebäude haben Bestandsschutz. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass keine neuen baulichen Anlagen im Waldabstandsbereich zugelassen werden.

Zu berücksichtigen ist, dass der Waldrand der „Buchenschlucht“ auf einer steilen, vom angrenzenden Siedlungsbereich nach Nordwesten abfallenden Böschung stockt. Es ist davon auszugehen, dass bei Windwurf Äste oder Bäume die vom angrenzenden Dorfgebiet abgewandte Böschung hinunterfallen und somit das angrenzende Dorfgebiet unter Berücksichtigung des nun festgesetzten Schutzabstandes nicht gefährden. Der ausgeprägte Waldbestand umfasst einen Laubbaumbestand, überwiegend aus Buchen, von dem eine geringe Waldbrandgefahr ausgeht. Ein ökologisch wertvoller Waldaußenmantel ist nicht ausgeprägt. Der Waldrand grenzt nicht an die offene Landschaft. Bereits seit historischen Zeiten liegt angrenzend an den heutigen Waldrand die vom Michaelshof genutzte Hofstelle Sammatz Nr. 11, die zu den 4 Hofstellen gehört, die das historische Dorf Sammatz einst prägten.

Im Südwesten von Sammatz, im Bereich des „Waldsees“ wird ebenfalls eine dem Bestand entsprechende Fläche für Wald dargestellt. Die nördlich daran angrenzende Parkanlage wird ebenfalls als Grünfläche Parkanlage dargestellt. Auch hier ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen, dass keine baulichen Anlagen zugelassen werden, insbesondere nicht im Waldabstandsbereich. Östlich angrenzend an die Fläche für Wald wird anstelle einer Dorfgebietsfläche eine Sonderbaufläche dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass der im Bestand festgesetzte Waldabstand von 25 m auch weiterhin eingehalten wird.

4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Änderungsbereich 1

Für den Änderungsbereich 1 sind im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan keine Darstellungen enthalten, das heißt es handelt sich um eine Fläche für die Landwirtschaft (s. Gegenüberstellungsplan auf der Planzeichnung).

Änderungsbereich 2

Die bebauten Teile von Sammatz werden als Dorfgebietsflächen dargestellt. Nur östlich der Zufahrtsstraße nach Sammatz wird ein bebautes Grundstück als Fläche für die Versorgung dargestellt (Flurstück 73, Flur 1, Gemarkung Sammatz). Für den Bereich nördlich des bebauten Ortskernes („Arena“) sind keine Darstellungen enthalten, d.h. es handelt sich um Flächen für die Landwirtschaft. Im Südwesten von Sammatz „Waldsee“ ist eine Grünfläche dargestellt. Südlich bzw. westlich sind Waldflächen dargestellt. Eine Lücke besteht für die Flurstücke 65 und 66 (Flur 1, Gemarkung Sammatz). Hier sind keine Darstellungen vorhanden (s. Gegenüberstellungsplan auf der Planzeichnung).

Änderungsbereich 3

Der Änderungsbereich 3 ist im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebietsfläche dargestellt (s. Gegenüberstellungsplan auf der Planzeichnung).

4.3 Bebauungsplan

Im Parallelverfahren zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan „Sammatz“ teilneugefasst. Der Michaelshof soll um ein Hotel erweitert werden. Da ein Hotel in diesem Umfang nicht mit der Dorfgebietstypik vereinbar ist, soll im Bereich des Michaelshofes anstelle eines Dorfgebietes ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden. Die verschiedenen Nutzungen des Michaelshofes werden unter der Zweckbestimmung „Kultur- und Naturerlebnishof“ zusammengefasst. In den Sonstigen Sondergebieten wird die GRZ als Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung) teilweise angehoben. Der vorhandene Behelfsparkplatz soll bauplanungsrechtlich gesichert werden, indem er in das Sonstige Sondergebiet miteinbezogen wird. Außerdem werden die sonstigen, auf dem Michaelshof vorhandenen Stellplätze festgesetzt und den Nutzungen zugeordnet. Als Ersatz für die im wirksamen Bebauungsplan festgesetzte Dorfgebietsfläche, die durch die Stellplatzfläche verloren geht, soll am nördlichen Ortsrand von Sammatz ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Das bestehende Allgemeine Wohngebiet im Norden von Sammatz sowie das daran südlich angrenzende Dorfgebiet werden für Änderungen der Baugrenze und der GRZ in den Geltungsbereich der Teilneufassung 2021 miteinbezogen.

Außerdem soll mit der Teilneufassung des Bebauungsplanes die nördlich an den Dorfkern angrenzende gärtnerisch gestaltete „Arena“, welche ebenfalls zum Michaelshof gehört, bauplanungsrechtlich gesichert werden. Derzeit ist der Bereich als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt, womit die bereits vorhandene Parkanlage noch unzulässig ist. Die „Arena“ soll ebenso wie der „Waldsee“ am südwestlichen Ortsrand als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ festgesetzt werden.

4.4 Landschaftsschutzgebiet DAN 27 „Elbhöhen-Drawehn“

Das Dorf Sammatz liegt am nordwestlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes „Elbhöhen-Drawehn“ (Kennziffer DAN-27). Die bereits als Dorfgebiet oder Wohnbaufläche dargestellten Bereiche von Sammatz liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die „Arena“ im Norden und der „Waldsee“ im Südwesten (Änderungsbereich 2) sowie der bisher unbeplante Bereich am nördlichen Ortsrand (Änderungsbereich 1) liegen noch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

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 Anlage von Teichen bedürfen einer vorigen Zulässigkeitserklärung durch den Landkreis.

Parallel zur Durchführung der Bauleitplanung beantragen die Gemeinde Neu Darchau und die Samtgemeinde Elbtalaue, das Landschaftsschutzgebiet im Bereich des Ortsteils Sammatz neu abzugrenzen und damit die Flächen „Waldsee“, „Arena“ sowie die Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand aus dem Landschaftsschutzgebiet zu entlassen. Die Planungen in diesen Bereichen können erst bzw. nur weitergeführt werden, nachdem bzw. wenn die LSG-Entlassung erfolgt ist.

Die parallele Durchführung des Bauleitplanverfahrens und des LSG-Entlassungsverfahrens ergibt sich aus den Beschlüssen des Kreis- und Samtgemeindeausschusses. Zunächst begann die Samtgemeinde Elbtalaue mit der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes. Ein Vorentwurf wurde erarbeitet und eine frühzeitige Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit durchgeführt. Der Vorentwurf wurde Anlage zum Antrag auf Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes. Daraufhin forderte der Kreis Ausschuss die Samtgemeinde und die Gemeinde auf, einen detaillierteren und abgestimmten Entwurf mit vollständiger Berücksichtigung der Umweltbelange vorzulegen. Der Samtgemeindeausschuss wiederum forderte daraufhin die Gemeinde auf, für die Weiterführung der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst einen detaillierten Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht vorzulegen. Da zum F-Plan bereits eine frühzeitige Beteiligung stattgefunden hatte und das weitere Verfahren parallel erfolgen soll, wurde die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan mit dem Vorentwurf ebenfalls bereits durchgeführt.

Auf Basis der Hinweise und Anregungen aus den beiden frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden nun abgestimmte Entwürfe des B- und F-Planes erarbeitet. Dabei wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Die überarbeiteten Entwürfe von F- und B-Plan werden dann erst dem Kreis Ausschuss mit einem überarbeiteten Antrag auf Neuabgrenzung vorgelegt. Sollte der Entlassungsantrag Erfolg haben, können dann die Bauleitplanverfahren fortgeführt werden, indem parallel die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange stattfindet.

4.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Zur Teilneufassung des Bebauungsplans im Parallelverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen verhindert werden kann. Die Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden in die Teilneufassung des Bebauungsplanes aufgenommen.

5 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

5.1 Änderungsbereich 1

Im Änderungsbereich 1 wird eine Wohnbaufläche dargestellt. Sie dient als Ersatz für die am östlichen Ortsrand entfallende Dorfgebietsfläche (Änderungsbereich 3), die bisher nicht baulich entwickelt wurde (s. Kap. 5.3). Die Wohnbaufläche weist mit ca. 3200 m² die gleiche Größe wie die entfallende Dorfgebietsfläche auf. Die im Bereich der Dorfgebietsfläche entfallenden zulässigen Wohnnutzungen werden somit 1:1 ersetzt. Eine Eigenentwicklung der Sammatzer Bevölkerung wird dadurch auch weiterhin ermöglicht.

5.2 Änderungsbereich 2

Sonderbauflächen

Im Änderungsbereich 2 wird die Dorfgebietsfläche überwiegend in eine Sonderbaufläche geändert. Die dort vorhandenen Nutzungen des Michaelshofes (Archehof, Café, usw.; s. Kap. 1) sind überregional als Ausflugsziel bekannt und bei Tagesgästen beliebt. Das Angebot soll nun um Übernachtungsmöglichkeiten in einem Hotel erweitert werden. Die Samtgemeinde Elbtalaue bereitet dies nun mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung vor.

„Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes müssen im Dorfgebiet [zwar] nicht der Versorgung des Gebietes dienen. Sie können [aber] im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie [beispielsweise wegen ihres Umfangs] der Eigenart des Dorfgebietes widersprechen. Dabei kommt es auf die konkreten Verhältnisse im jeweiligen Dorfgebiet und des Vorhabens an“ (ERNST, ZINKAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER: Kommentar zur BauNVO, § 5, Rn. 42). Der Landkreis Lüchow-Dannenberg als zuständige Genehmigungsbehörde bewertet im Falle des Dorfes Sammatz einen Hotelbau in dem geplanten Umfang als unzulässig.

Der Michaelshof entfaltet über den geplanten Hotelbau hinaus in seiner Gesamtheit bereits jetzt eine verhältnismäßig starke fremdenverkehrliche Wirkung. Ein Ausbau touristischer Angebote würde über die Dorfgebietstypik hinausgehen, weshalb die baulich genutzten Bereiche des Michaelshofes nun als Sonderbaufläche dargestellt werden.

Der Sonderbaufläche wird eine Zweckbestimmung zugewiesen. Die vorhandenen und geplanten Nutzungen des Michaelshofes werden unter der Zweckbestimmung „Natur- und Kulturerlebnishof“ zusammengefasst. Die im Einzelnen zulässigen Nutzungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert, sodass eine touristische Überlastung des Ortes vermieden werden kann.

Grünflächen

Die bereits vorhandenen Parkanlagen nördlich und südwestlich des Dorfkernes werden als Grünflächen festgesetzt. Südwestlich des Dorfkernes befindet sich der Waldsee, welcher im Flächennutzungsplan bereits als Grünfläche dargestellt wird. Er wird in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung einbezogen, damit eine der Nutzung entsprechende Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt werden kann. Die Grünflächendarstellung wird außerdem geringfügig nach Süden bis an den Waldrand heran ausgedehnt, da die vorhandene Parkanlage dort bis an den Waldrand heranreicht.

Nördlich des Dorfkernes befindet sich die „Arena“, die in den letzten Jahren ebenfalls in eine Parkanlage umgewandelt wurde. Diese Umwandlung war jedoch bauplanungswidrig. Da die Parkanlage als Teil des touristischen Attraktionspunktes Michaelshof erhalten werden soll, bereitet die Samtgemeinde Elbtalaue mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nun die bauplanungsrechtliche Absicherung der Parkanlage vor, indem eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt wird.

Die Grünfläche wird auch in einem 25 m breiten Waldabstandstreifen zum westlich angrenzenden Buchenwald bis herunter an die Straße im Dorfe dargestellt, wo bisher zum Teil Dorfgebiet dargestellt wird. Damit sollen Regelungen für einen angemessenen Waldabstand auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbereitet werden (s. Kap. 4.1).

Waldflächen

An die Grünflächen „Parkanlagen“ grenzt jeweils Wald an, welcher noch nicht in seiner tatsächlichen Ausdehnung im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Der Wald soll geschützt und erhalten werden, weshalb die Darstellung im Flächennutzungsplan ergänzt bzw. geändert wird. Angrenzend an die Grünfläche „Parkanlage“ im Südwesten von Sammatz war bisher keine Darstellung enthalten. Hier wird sie ergänzt. Angrenzend an die Grünfläche „Parkanlage“ nördlich des Dorfkernes („Arena“) reichte das bisher dargestellte Dorfgebiet noch in den tatsächlich vorhandenen Wald hinein. Dies wird nun entsprechend angepasst.

Dorfgebiet

Am südöstlichen Rand von Sammatz, östlich angrenzend an die Zufahrtstraße nach Sammatz ist bisher eine Fläche für die Versorgung dargestellt. Dies entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wird dort nun ein Dorfgebiet dargestellt.

Der angrenzende Abschnitt der Zufahrtsstraße nach Sammatz wird weiterhin als örtlicher Hauptverkehrsweg dargestellt.

5.3 Änderungsbereich 3

Im Änderungsbereich 3 wird anstelle einer Dorfgebietsfläche eine Sonderbaufläche dargestellt. Es handelt sich hierbei um den bisherigen Behelfsparkplatz für Besucher*Innen des Michaelshofes. Er ist zur Abdeckung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen unbedingt notwendig. Die Samtgemeinde Elbtalaue bereitet mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung daher die künftige Weiternutzung als Stellplatz vor. Er wird, wie die baulich genutzten Bereiche des Michaelshofes im Dorfkern (Änderungsbereich 2), als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Natur- und Kulturerlebnishof“ dargestellt. Als Ersatz für die entfallende Dorfgebietsfläche wird am nördlichen Ortrand eine Wohnbaufläche gleicher Größe dargestellt (Änderungsbereich 1). Weitere Regelungen zur Art der Nutzung der Sonderbaufläche und zur Zulässigkeit von Stellplätzen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

6 Weitere Angaben

6.1 Berücksichtigung der Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)

Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz zu berücksichtigen.

Bodenschutzklausel (Abs. 2)

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Im Änderungsbereich 3 wird zum Zwecke der Errichtung von Stellplätzen eine Dorfgebietsfläche in eine Sonderbaufläche umgewandelt (Änderungsbereich 3). Aufgrund der hohen Besucherzahlen des Michaelshofes und der daraus resultierenden Belastung des Ortes mit ruhendem Verkehr wird die dauerhafte bauleitplanerische Sicherung des vorhandenen Behelfsparkplatzes einer Nutzung zu Wohnzwecken vorgezogen. Alternativen für die Stellplatzfläche kommen nicht in Frage (s. Umweltbericht Kap. 8). Die für Wohnzwecke nutzbare Dorfgebietsfläche wird jedoch ersetzt, indem am nördlichen Rand von Sammatz eine Wohnbaufläche dargestellt wird (Änderungsbereich 1). Hiermit soll weiterhin eine Eigenentwicklung in Sammatz ermöglicht werden, auch wenn dafür eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen wird. Im Innenbereich von Sammatz stehen keine freien Baugrundstücke zur Verfügung. Die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bereich der bereits bebauten Grundstücke werden durch die Planung ebenfalls ausgeschöpft (Anpassung von GRZ und Baugrenzen im Rahmen der Teilneufassung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren).

Landwirtschaftliche Fläche wird ebenfalls im Änderungsbereich 2 im Bereich der „Arena“ in Anspruch genommen. Die landwirtschaftliche Nutzung ist hier jedoch bereits seit einigen Jahren einer touristischen Nutzung als Parkanlage gewichen. Der touristischen Nutzung wird hier der Vorzug gegeben. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zum Schutz vor weiteren Eingriffen in den Boden getroffen (Unzulässigkeit von baulichen Anlagen, Beschränkung der Wegeflächen). Waldflächen im Änderungsbereich 2 werden im des § 1a BauGB Abs. 2 als Flächen für Wald dargestellt.

Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Abs. 3)

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich kann durch Darstellungen und Festsetzungen sowie auch durch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB geregelt werden.

Die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen werden unter Anwendung der Eingriffsregelung im Umweltbericht dargelegt (s. Umweltbericht).

Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (Abs. 4)

Gemäß § 1a Abs. 4 BauGB sind, soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.

Natura-2000-Gebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Erfordernisse des Klimaschutzes (Abs. 5)

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen der Planung werden Waldflächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan bislang nicht als Flächen Wald dargestellt sind, als Flächen für Wald dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zum Schutz des Waldes aufgenommen. Dies stellt eine Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirkt (u.a. CO₂- und Wasserspeicherung) sowie zur Anpassung an den Klimawandel (u.a. Schattenspende) dar. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden weitere Maßnahmen getroffen (z. B. Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl, Erhaltung von Bepflanzung).

6.2 Erschließung

Die Erschließung ist gesichert. Das Plangebiet wird über die Straße ‚Im Dorfe‘ erschlossen, welche südlich des Ortsteils Sammatz an die L 231 anschließt

6.3 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung mit Strom	Energieversorgung Dahlenburg-Bleckede AG
Energieversorgung mit Erdgas	Avacon AG
Trink- und Brauchwasserversorgung	Wasserverband Dannenberg-Hitzacker kAöR
Löschwasserversorgung	Samtgemeinde Elbtalaue
Schmutzwasserentsorgung	Wasserverband Dannenberg-Hitzacker kAöR
Abfallentsorgung	Landkreis Lüchow-Dannenberg
Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen	Deutsche Telekom AG



6.4 Städtebauliche Werte

<i>Änderungsbereich 1</i>	
Wohnbaufläche	3.210 m ²
<i>Änderungsbereich 2</i>	
Sonderbaufläche	32.268 m ²
Dorfgebiete	2.498 m ²
Örtliche Hauptverkehrswege	566 m ²
Grünfläche	28.989 m ²
Fläche für Wald	4.805 m ²
<i>Änderungsbereich 3</i>	
Sonderbaufläche	3.207 m ²

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Flächennutzungsplanänderung und der damit verfolgten Ziele

Im Norden von Sammatz soll eine Wohnbaufläche dargestellt werden (Änderungsbereich 1). Im Dorfkern von Sammatz soll ein Teil des bisherigen Dorfgebietes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Kultur- und Naturerlebnishof‘ dargestellt werden. Darüber hinaus sollen nördlich des Dorfkernes und im Südwesten von Sammatz Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ dargestellt werden. Die vorhandene Waldfläche soll in ihrem Bestand gesichert werden (Änderungsbereich 2). Am östlichen Rand von Sammatz soll ebenfalls eine Dorfgebietsfläche in eine Sonderbaufläche umgewandelt werden (Änderungsbereich 3).

1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtfläche aller Änderungsbereiche umfasst ca. 7,6 ha. Für den Flächenumfang der einzelnen Darstellungen wird auf Kap. 6.3 der Begründung verwiesen.

1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung

Baugesetzbuch (BauGB)

Das EAG Bau aus dem Jahre 2004 diene der Umsetzung der „Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“ sowie der „Richtlinie 2003/35/EG über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme“. Folge der Änderung des Baugesetzbuchs war insbesondere die Einführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung und damit eine grundlegende Änderung der Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne.

Die Ziele des Umweltschutzes werden insbesondere in den §§ 1 (5 und 6) sowie 1a des BauGB abgeleitet.

Gem. § 1 (5) BauGB wird angestrebt, dass die städtebauliche Entwicklung dem Prinzip der Nachhaltigkeit gerecht wird. Hier heißt es: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Der Mensch, seine Sicherheit und seine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfahren gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB besondere Berücksichtigung.

Nach Nr. 5 ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Gemäß Nr. 7 sollen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Dazu zählen gemäß der Novelle des BauGB vom 04.05.2017 auch die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d (Umweltbelange und Wechselwirkungen).

§ 1 a BauGB fordert ergänzend den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden: „Dabei sind ... Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt wer-



den. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.“

Diese Grundsätze und Ziele des Baugesetzbuches werden der Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichtes zugrunde gelegt.

Weitere zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes werden aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) sowie dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) abgeleitet. Aus diesen Gesetzen werden genauere Ziele des Umweltschutzes für die Umweltbelange abgeleitet.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Bundesimmissionsschutzgesetz bietet die Grundlage zur Beurteilung der vom Änderungsbereich ausgehenden sowie auf diesen einwirkenden Immissionen mit dem Ziel gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu gewährleisten sowie Ökosysteme vor schädigenden Immissionen zu schützen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Als schutzbedürftige Gebiete gelten ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete und sonstige, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und für den Naturschutz besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete sowie öffentlich genutzte Gebäude.

Die Wohnbaufläche mit ihren potenziell schutzbedürftigen Nutzungen wird am nördlichen Rand von Sammatz, benachbart zu weiteren Wohnbauflächen angeordnet, sodass dadurch keine immissionsschutzbezogenen Konflikte hervorgerufen werden. Der Schutzstatus der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Naturerlebnishof“ entspricht dem Schutzstatus eines Dorfgebietes, sodass keine immissionsschutzbezogenen Konflikte aufgrund in benachbarten Dorfgebieten vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe hervorgerufen werden.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Aus dem Bundesbodenschutzgesetz sind Anhaltspunkte für die Ausgestaltung des Bodenschutzes abzuleiten.

Das BBodSchG verfolgt das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Schutzgut „Boden“ wird im Umweltbericht berücksichtigt. Der Boden wird anhand der Karten des LBEG ausgewertet. Es findet kein Eingriff in schutzwürdigen Boden statt.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

An oberirdischen Gewässern sind so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten. Insbesondere ist durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Stoffe dürfen in ein oberirdisches Gewässer nicht eingebracht werden, sie dürfen an einem oberirdischen Gewässer nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung nicht zu besorgen ist.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die o. g. Belange des Wasserhaushaltes berücksichtigt. Das von Dachflächen ablaufende unbelastete Oberflächenwasser wird

voraussichtlich weiterhin auf den unversiegelten Flächen im Plangebiet zurückgehalten und zur Versickerung gebracht.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wird auf das Bundesnaturschutzgesetz verwiesen. Seit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAGBau) wurden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Umweltprüfung einbezogen. Sie erfahren durch das BNatSchG ihre Konkretisierung: Eingriffsregelung, biologische Vielfalt/NATURA 2000, Besonderer Artenschutz. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege inklusive dem Besonderen Artenschutz werden in den nachfolgenden Kapiteln des vorliegenden Umweltberichtes dargelegt.

Mittels der Durchführung der Umweltprüfung wird die vorliegende Planung den Anforderungen des BNatSchG gerecht. Der besondere Artenschutz wird berücksichtigt. Zur Bebauungsplanänderung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt. Außerdem wird eine vertragliche Regelung zu externen Ausgleichsflächen getroffen.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz sind Kulturdenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sind instand zu halten, zu pflegen und vor Gefährdung zu schützen.

In der Umgebung eines Baudenkmales dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmales beeinträchtigt wird.

In die Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren werden Hinweise zur Bodendenkmalpflege aufgenommen. Die Planung wird den Anforderungen des NDSchG gerecht.

Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen (Elbhöhen-Drawehn) im Landkreis Lüchow-Dannenberg vom 1. August 1974

Gemäß § 2 Abs. 1 dürfen im Landschaftsschutzgebiet keine Handlungen vorgenommen werden, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, die Landschaft zu verunstalten oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen. Insbesondere darf die Ruhe der Natur nicht gestört werden (§ 2 Abs. 2a). Das Abladen von Müll ist ebenfalls verboten (§ 2 Abs. 2d). Das Errichten von baulichen Anlagen, die Anlage von Teichen und die Veränderung und Beseitigung von Hecken, Bäumen und Gehölzen bedarf einer vorigen Zulässigkeitserklärung des Landkreises (§ 3 Abs. 1).

Parallel zum Bauleitplanverfahren wird ein Verfahren zur Entlassung der im Plangebiet gelegenen Teile des Landschaftsschutzgebietes DAN 27 „Elbhöhen-Drawehn“ durchgeführt. Die Durchführung des Entlassungsverfahrens obliegt nicht der Gemeinde Neu Darchau, sondern dem Landkreis Lüchow-Dannenberg. Die Planung im Bereich der dargestellten Grünflächen ‚Parkanlage‘ sowie im Bereich der Wohnbaufläche kann nur fortgeführt werden, wenn die Entlassung erfolgreich ist.

1.4 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung

Bezüglich des Fachplans „Regionales Raumordnungsprogramm“ wird auf das Kapitel 4.1 der Begründung verwiesen. Dort werden die Ziele des Fachplanes für das Plangebiet dargelegt und deren Berücksichtigung bei der Planung beschrieben. Weitere Fachpläne sind für die Planung nicht relevant.

2 Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

2.1 Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Erholung

Das Dorf Sammatz sowie dessen Umgebung weisen eine große Bedeutung für die siedlungs- sowie landschaftsgebundene Erholung auf. Der Michaelshof im Plangebiet stellt mit seinen touristischen Angeboten (Archehof, Biohofladen, Meierei, Hofcafé, Garten- und Parkanlagen) ein Ausflugsziel dar, welches Erholungssuchende aus der Region und darüber hinaus anzieht. Es besteht daher bereits eine hohe Inanspruchnahme des Umfeldes und ein gewisser Tourismusdruck, der die Anlieger belastet.

Die touristische Nutzung des Michaelshofes geht mit entsprechenden Besucher-PKW-Verkehren einher, die insbesondere an den Wochenenden auftreten. An gut besuchten Wochenendtagen werden bereits bis 150 PKW gezählt. Aufgrund der schlechten Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr reisen die Besucher überwiegend mit dem privaten PKW an, sodass sich anhand der parkenden PKW auf die Besucherzahl schließen lässt. Unter der Annahme, dass ein PKW mit durchschnittlich 2 Personen besetzt ist, ist von ca. 300 Besuchern an einem gut besuchten Samstag oder Sonntag auszugehen.

Im Bereich „Arena“ (Änderungsbereich 2) ist als Bestandssituation von einer Fläche für die Landwirtschaft auszugehen, die nur von den Bewohnern bzw. den Mitarbeitern des Michaelshofes im Rahmen der Bewirtschaftung betreten wird.

Es herrschen dorfgebietstypische Immissionsverhältnisse.

2.2 Umweltbelange Naturraum, Topographie

Das Plangebiet liegt im Naturraum Lüneburger Heide, in der Haupteinheit Ostheide. Es befindet sich in der Untereinheit Dannenberger Geest. Hierbei handelt es sich um ein bewaldetes Endmoränengebiet mit größerer Höhenlage und Reliefenergie. Die Endmoränenstufen verlaufen wallartig in nordsüdlicher Richtung (vgl. MEIBEYER 1980). Der Höhenzug, der sich vom Elbtalrand bei Neu Darchau ca. 40 km in südlicher Richtung erstreckt wird als Drawehn bezeichnet. Der Drawehn teilt sich in den hohen und den niederen Drawehn, wobei der Hohe Drawehn naturkundlich durch Mager- und Trockenrasen und der Niedere Drawehn durch Niedermoore geprägt werden (vgl. VERBAND DEUTSCHER NATURPARKE 2021). Das Plangebiet liegt im Hohen Drawehn auf einer Höhe zwischen ca. 60 und ca. 80 m NHN. Der tiefste Punkt befindet sich in der als „Arena“ bezeichneten Fläche nördlich des Dorfkernes und östlich der Buchenschlucht. Der höchste Punkt befindet sich im nordöstlichen Teil der Grünfläche ‚Parkanlage‘ ‚Waldsee‘.

2.3 Umweltbelang Boden, Fläche

Gemäß der Bodenkarte BK50 teilt sich das Plangebiet in drei Bereiche mit verschiedenen Bodentypen. In Teilen des Änderungsbereiches 2 („Waldsee“ und „Arena“) kommt der Bodentyp flacher Braunerde-Podsol vor, dessen standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit als sehr gering und dessen Bodenfruchtbarkeit als gering bewertet wird. Im übrigen Änderungsbereich 2 sowie im Änderungsbereich 1 steht überwiegend der Bodentyp mittlere Podsol-Braunerde an, dessen standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit als gering und dessen Bodenfruchtbarkeit als sehr gering bewertet wird. Im Änderungsbereich 3 kommt überwiegend der Bodentyp mittlere Pseudogley-Braunerde vor, dessen standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit als gering und dessen Bodenfruchtbarkeit als mittel bewertet wird. Im Plangebiet sowie dessen nähere Umgebung sind keine Suchräume für schutzwürdige Böden vorhanden (vgl. LBEG 2021).

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 7,6 ha. Beim Änderungsbereich 1 handelt es sich um eine Ackerfläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, die somit bisher unbebaut und unversiegelt ist.

Der Änderungsbereich 2 schließt überwiegend bereits bebaute und teilversiegelte Flächen des Ortskernes ein. Außerdem wird eine im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche im



Südwesten in den Änderungsbereich einbezogen. Diese umfasst eine ausgeräumte und als Waldsee aufgefüllte ehemalige Altablagerung von Siedlungsabfällen. Die Fläche ist, abgesehen von einem Kiosk, unbebaut. Es sind wassergebundene Wege vorhanden.

Im Bereich „Arena“ ist als Bestandsituation von einer landwirtschaftlichen Bodennutzung auszugehen, obwohl bereits eine Umwandlung in eine Parkanlage stattgefunden hat. Diese war jedoch bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist bisher keine Darstellung enthalten. Da sich die Fläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befindet, ist von einer Fläche für die Landwirtschaft auszugehen. Vor der Umwandlung war überwiegend ein Grünland vorhanden und somit eine permanente Vegetationsdecke ausgebildet, welche den Boden vor starken Auswaschungsprozessen und Erosion schützt und eine ungestörte Entwicklung des Bodenprofils ermöglichte.

Der Änderungsbereich 3 wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Somit ist im Bestand von einer zulässigen Bebauung sowie einer Teilversiegelung auszugehen, auch wenn bisher eine als Behelfsparkplatz genutzte Ackerfläche tatsächlich vorhanden ist.

2.4 Umweltbelang Wasserhaushalt

Grundwasser

Gemäß der hydrogeologischen Karte von Niedersachsen 1:50.000 befindet sich die Lage der Grundwasseroberfläche auf 25 bis 30 m über NHN (vgl. LBEG 2021b). Aus den Geländehöhen ergibt sich rechnerisch die Höhe des Grundwassers unter Geländeoberfläche (GOF). Bei Geländehöhen zwischen ca. 60 und ca. 80 m über NHN steht das Grundwasser rechnerisch zwischen 30 und 55 m unter der Geländeoberfläche an.

Die Grundwasserneubildung wird vom LBEG über die Methode mGROWA18 auf Basis hydrogeologischer Karte von Niedersachsen 1:50.000 geschätzt. Sie liegt im Plangebiet überwiegend über 200 mm/a (30-jährige Jahresmittelwerte 1981-2010) und damit im mittleren Bereich. Für einige im Plangebiet liegende Modellquadranten wird eine geringere Grundwasserneubildung von unter 200 mm/a geschätzt (vgl. LBEG 2021b).

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird auf Basis der Hydrogeologischen Übersichtskarte von Niedersachsen 1:200.000 als hoch eingeschätzt (vgl. LBEG 2021c).

In den im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet dargestellten Teilen des Plangebietes (Änderungsbereich 2 teilweise, Änderungsbereich 3) wird von einer schadlosen Rückhaltung und Versickerung des unbelasteten, von versiegelten Bereichen (bspw. von Dachflächen) ablaufenden Oberflächenwassers ausgegangen.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Im südwestlichen Plangebiet wurde ein Waldsee künstlich angelegt (lehmverdichtet). Außerdem wurde auf dem Grundstück 50/3 („Arena“) ein Wasserbecken angelegt.

2.5 Luft, Klima

Der Landkreis Lüchow-Dannenberg, und damit auch das Plangebiet, liegen in der klimaökologischen Region Geest- und Bördebereich. Hier herrscht ein relativ hoher Luftaustausch. Im Vergleich zum küstennahen Raum ist der Luftaustausch durch die höhere aerodynamische Rauigkeit und die Entfernung zur See jedoch herabgesetzt. Die Beeinflussung lokaler Klimafunktionen durch das Relief ist mäßig (vgl. MOSIMANN et al. 1999).

Die mittlere Jahrestemperatur im Plangebiet liegt gemäß Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (NMU) zwischen 9 und 9,5 ° C (30-jähriges Jahresmittel 1991-2020). Im 30-jährigen Mittel (1991-2020) gibt es zwischen 70 und 90 Frosttage und 7 bis 8 heiße Tage (größer-gleich 30 °C). Die Daten der Umweltkarte entstammen den frei verfügbaren Daten des CDC und DWD.

Die lokalklimatische Situation in Sammatz ist geprägt durch angrenzende Offenländer mit daran angrenzenden Waldgebieten sowie durch unmittelbar angrenzende Waldgebiete. Waldgebiete stellen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete dar. Sie haben eine besondere Funktionsfähigkeit für Klima und Luft, da sie Schadstoffe filtern und eine Senke für klimaschädliche Treibhausgase darstellen. Offenländer weisen aufgrund ihrer Kaltluftproduktivität ebenfalls eine Funktionsfähigkeit für Klima und Luft auf, wobei Grünland (Bestandssituation „Arena“ im Änderungsbereich 2) eine höhere Kaltluftproduktivität als Acker (Bestandssituation Änderungsbereich 1) aufweist.

Der Dorfkern (Änderungsbereich 2) ist bereits teilweise versiegelt. Der Versiegelungsgrad ist insgesamt jedoch eher gering. Aufgrund der Plangebietsausstattung mit hohem Grünanteil sowie umliegenden Offenland- und Waldflächen und von dort einströmender Kaltluft (lokalklimatischer Gunstraum), führen die bestehenden Versiegelungen nicht zur erheblichen Erwärmung des Dorfkernes. Gleiches gilt für den gemäß Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als teilversiegelt anzunehmenden Änderungsbereich 3 (s. Kap. 2.3).

2.6 Umweltbelange Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt/Wald

Biotoptypenkartierung

Als Basisszenario für die Biotoptypen werden die Darstellungen des bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplanes herangezogen. In dem bisher durch die Bauleitplanung unbeplanten Änderungsbereich 1 wird vom tatsächlichen Bestand ausgegangen (Kartierzeitpunkt 19.08.2021). In den bisher unbeplanten, aber bereits bauplanungsrechtswidrig veränderten Teilen des Änderungsbereichs 2 (südlicher Rand des „Waldsees“ und „Arena“ wird vom Bestand vor der bauplanungsrechtswidrigen Umwandlung ausgegangen (Biotopkartierung des Landkreises Lüchow-Dannenberg aus dem Jahr 2014, Auswertung alter Luftbilder).

Als Grundlage für die Biotopkartierung wird ein Gegenüberstellungsplan verwendet, der den wirksamen Flächennutzungsplan sowie im Hintergrund das Luftbild aus 2018 zeigt.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt auf der oben erläuterten Grundlage in Anlehnung an die vom Niedersächsischen Städtetag (2013) herausgegebene „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“.

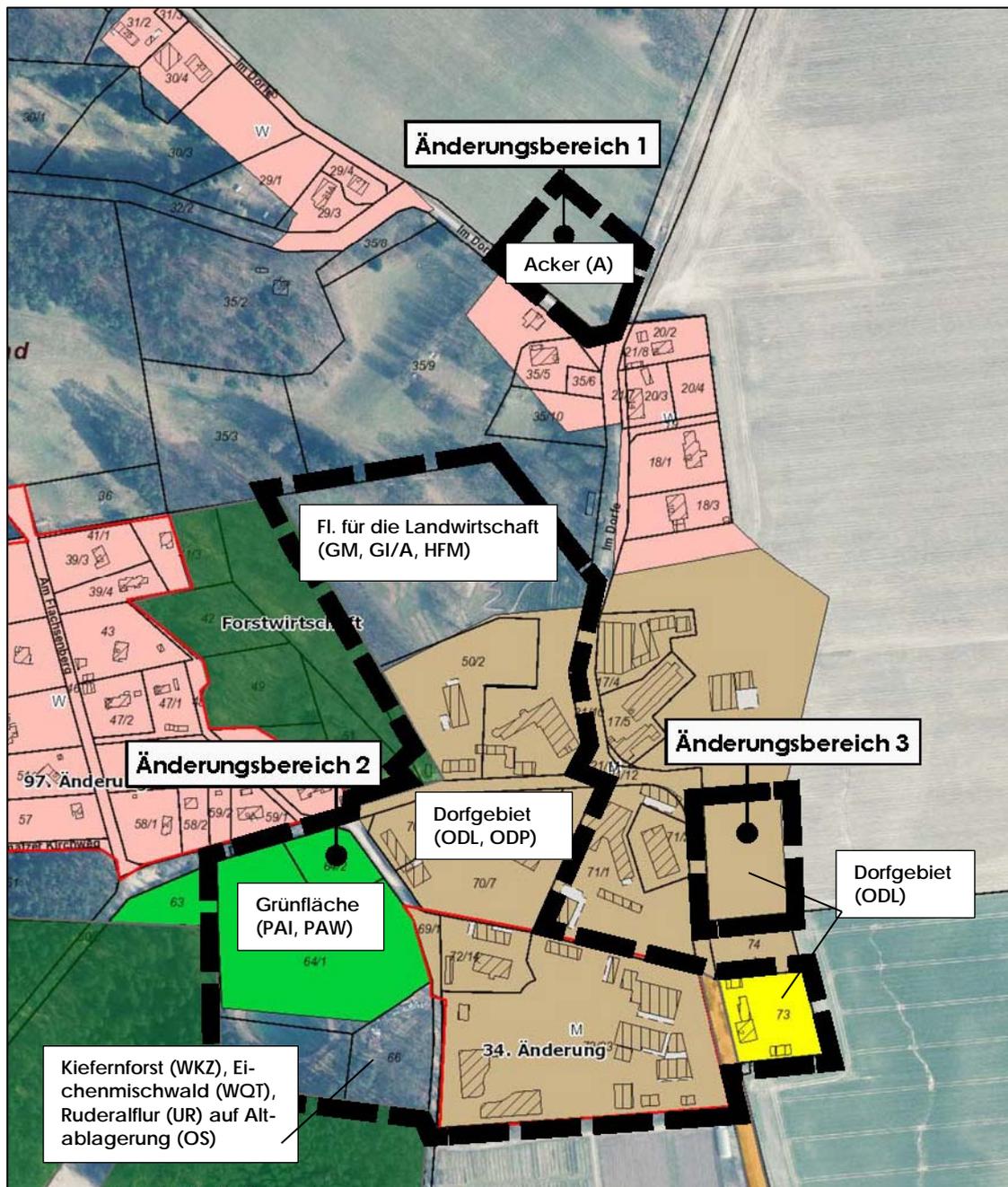


Abb. 2: **Gegenüberstellungsplan als Basisszenario Biotope** mit Markierung des Geltungsbereiches durch eine schwarz-gestrichelte Linie, Maßstab 1:4.000 (Quelle: SAMTGEMEINDE ELBTALAU 1978, 2000; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg.)

Dorfkern (Änderungsbereich 2 teilweise, Änderungsbereich 3)

Das im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Dorfgebiet wird den Biototypen ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL) mit zum Teil vorhandenen landwirtschaftlichen Produktionsanlagen (ODP) zugeordnet. Es ist teilversiegelt. Die versiegelten Flächen werden mit dem Wertfaktor 0 bewertet. Bei den unversiegelten Flächen wird von einem Wertfaktor 1 ausgegangen.

Da sich die Fläche für Versorgung angrenzend an das Dorfgebiet befindet und eine dorfgestaltstypische Nutzung dort ohnehin vorherrscht wird diese Fläche ebenfalls dem Biototyp ODL zugeordnet.

Grünfläche (Änderungsbereich 2)

Für die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche wird im Bestand teilweise ein Parkwald (PAW) angenommen, welcher gemäß dem niedersächsischen Städtetagsmodell mit dem Wertfaktor 4 zu bewerten ist. Da aber neben bewaldeten Bereichen auch eine Altablagerung von Siedlungsabfällen vorhanden war, wird nicht der gesamte Bereich als Parkwald (PAW) bewertet, sondern teilweise aufgrund der Darstellung als Grünfläche von einem geringwertigeren Intensivpark (PAI) ausgegangen. Dieser ist gemäß dem niedersächsischen Städtetagsmodell mit dem Wertfaktor 2 zu bewerten. Eine genaue Darstellung und Bilanzierung hierzu erfolgt im Rahmen der Teilneufassung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren. Im Rahmen der überschlägigen Bilanzierung zum vorliegenden Flächennutzungsplan wird für die gesamte Fläche von einem Mittelwert bei den Wertfaktoren ausgegangen, also Wertfaktor 3.

Unbeplanter Bereich

Im Änderungsbereich 1 befindet sich eine Ackerfläche (A), die mit dem Wertfaktor 1 bewertet wird.

Die unbeplanten Bereiche im Änderungsbereich 2 wurden in den letzten Jahren bereits bauplanungsrechtswidrig umgewandelt. Dort wird der Bestand aus der Biotopkartierung des Landkreises Lüchow-Dannenberg 2014 bzw. anhand älterer Luftbilder abgeleitet (s.o.).

Am südwestlichen Rand war zum Teil ein Kiefernforst (WKZ) und zum Teil ein Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQL) vorhanden. Abweichend davon wird, analog zur Vorgehensweise in der nördlich daran angrenzenden dargestellten Grünfläche, davon ausgegangen, dass dort, wo der Waldsee ausgehoben wurde, eine Altablagerung vorhanden war. Die Altablagerung wird als Ruderalflur auf Altablagerung mit dem Wertfaktor 2 bewertet. Für den unbeplanten südwestlichen Rand erfolgt die Bilanzierung (s. Kap. 5) ebenfalls überschlägig unter Verwendung eines Mittelwertes der Wertfaktoren, also Wertfaktor 3. Eine detaillierte Bilanzierung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren.

Die „Arena“ wird durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Strauch-Baum-Hecke geteilt. Diese ist bei der Umgestaltung in eine Parkanlage erhalten worden. Die Strauch-Baumhecke (HFM) wird von zahlreichen Wildkirschen (*Prunus avium*) dominiert und mit wenigen Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Haselsträuchern (*Corylus avellana*) durchsetzt. Sie wird eingerahmt von großen Eichen am nordöstlichen Rand. Die Strauch-Baumhecke wird mit dem Wertfaktor 3 bewertet. Östlich der Strauch-Baumhecke befand sich ein Grünland, welches nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als mesophiles Grünland (GM) mit einem Wertfaktor 4 (Zeitpunkt vor Umwandlung in eine Parkanlage) berücksichtigt wird. Der Teil westlich der Sonstigen Feldhecke wurde teilweise als Acker und teilweise als Grünland genutzt. Es wird für diese Teilfläche von Acker (A) mit artenarmem Intensivgrünland (GI) ausgegangen. Dieser Teil wird mit dem Wertfaktor 1,5 bewertet. Die überschlägige Bilanzierung für die „Arena“ erfolgt ebenfalls unter Verwendung eines Mittelwertes der Wertfaktoren, also Wertfaktor 3.

Am westlichen Rand wird außerdem ein Teil eines bodensauren Buchenwald armer Sandböden (WLA, Wertfaktor 5) in den Änderungsbereich 2 einbezogen.

Biotoptyp gemäß Drachenfels (2021) / Gebietstyp	Wertstufe
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL), Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP),	
Versiegelte Fläche	0
Unversiegelte Fläche	1
Grünfläche	
Intensiv gepflegter Park (PAI)	2
Parkwald (PAW)	4
Unbeplanter Bereich	
Änderungsbereich 1	
Acker (A)	1
Südlicher Rand des „Waldsees“ (Änderungsbereich 2)	
Kiefernforst (WKZ)	2
Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQL)	5
Ruderalflur (UR) auf Altablagerung (OS)	2
<i>Mittelwert</i>	3
„Arena“ (Änderungsbereich 2)	
Mesophiles Grünland (GM)	4
Acker (A) / Grünland (GI)	1,5
Strauch-Baumhecke (HFM)	3
<i>Mittelwert</i>	3
Westlich der „Arena“	
Bodensaurer Buchenwald armer Sandböden (WLA)	5

Tiere/Artenschutz

Im Bereich des Plangebietes gibt es nach Auskunft des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz keine wertvollen Bereiche für Fauna oder für Brut- und Gastvögel (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ 2021).

Das Plangebiet umfasst Teile des Dorfkerns von Sammatz, sowie gehölzreiche Parklandschaften, Waldflächen sowie eine Ackerfläche in Ortsrandlage. Somit ist von einem hohen Potential für Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen. Zur Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt. In dieser wurde die Habitatausstattung im Plangebiet untersucht, teilweise durch Artenerfassung, teilweise durch die Auswertung des Potentials wurden Tierarten bzw. –artengruppen im Plangebiet ermittelt.

Als planungsrelevante Artengruppen wurden dabei insbesondere die Fledermausarten Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großes Mausohr, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus sowie Brutvögel festgestellt. Bei den Fledermausarten wird von der Nutzung des Gebietes zum Jagen ausgegangen sowie von Quartiersnutzungen (Zwischen- und Einzelquartiere) in Bäumen und Gebäuden.

Die Zusammensetzung der festgestellten Brutvogelgemeinschaft des Untersuchungsgebietes wird von typischen Arten des Siedlungsraumes, die auch die Grünflächen bzw. Parkanlagen und angrenzenden Ackerflächen als Nahrungshabitat nutzen, bestimmt (z.B. Mehl- und Rauchschwalbe, Haussperling sowie Hausrotschwanz), sowie durch Arten des Waldes und Waldrandes, die auch den Siedlungsraum besiedeln.

Durch die unmittelbare Nähe zu einem Buchenaltholzwald („Buchenschlucht“) konnten zudem typische Bewohner dieses Waldtyps wie Schwarzspecht, Hohltaube und Waldlaubsänger festgestellt werden. Dem erstmals als Baufläche festgesetzten Gebiet WA 1 kommt keine besondere Habitatsignung zu, da es als Nahrungshabitat nur wenig genutzt wird und von typischen, bodenbrütenden Offenlandarten wie der Feldlerche gemieden wird, da die Fläche im Süden und Norden an geschlossene Gehölzstrukturen bzw. Wohnbebauung angrenzt.

Die Gewässer, die im Bereich der Grünflächen „Arena“ und „Waldsee“ angelegt worden sind, stellen ein potenziell geeignetes Laichhabitat für die relativ anspruchslosen Amphibienarten Erdkröte, Teichfrosch und Teichmolch dar. Diese Eignung wäre ohne die künstlich angelegten Gewässer nicht vorhanden. Auch Reptilienarten, wie die Zauneidechse und die Blindschleiche wurden auf beiden Grünflächen ermittelt.

Am Waldsee wurden die häufigen Libellenarten Blaugrüne Mosaikjungfer und Große Pechlibelle ermittelt, die ein sehr breites Spektrum verschiedener Gewässertypen besiedeln.

Das Untersuchungsgebiet weist eine Reihe alter Eichen und Obstbäume auf, die auf Grund ihres Alters potenziell als Lebensraum für die streng geschützte Käferarten Juchtenkäfer (Eremit), Hirschkäfer, Großer Rosenkäfer und Rothalsiger Blütenwalzenkäfer geeignet sein könnten.

2.7 Landschaftsbild

Das Dorf Sammatz befindet sich in einem weitgehend unzerschnittenen Landschaftsausschnitt bei Neu Darchau südwestlich der Elbe, welcher von größeren Waldgebieten geprägt wird. Die Waldgebiete werden durch landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen und wenige Ortschaften unterbrochen. Es sind kaum größere Verkehrswege als zerschneidende Elemente in der Landschaft vorhanden. Lediglich die L231 als zerschneidendes Element verläuft südlich des Plangebietes.

Das Dorf Sammatz bettet sich in den Übergangsbereich von westlich angrenzenden Waldgebieten zu östlich angrenzender Offenlandschaft ein. Die Waldnähe prägt das Landschaftsbild im Westen des Plangebietes. Dies ist besonders in den westlichen Teilbereichen (z. B. „Waldsee“) sichtbar.

Auch die Topographie prägt die Besonderheit des Dorfes Sammatz, dass gegenüber der Umgebung auf 80 bis 82 m ü NHN erhöht liegt, wogegen die angrenzenden Waldgebiete und der Darzauer Grund nach Südwesten bis Nordwesten mit starker Reliefierung, teilweise steil, auf 50 bis 60 m ü NHN abfallen. Auch die südöstliche bis nordöstlich an Sammatz grenzende ackerbaulich genutzte Offenlandschaft fällt vom Ortsrand aus zur L 231 hin und bis in die zurückliegenden Waldgebiete hinein auf ca. 65 m ü NHN ab.

Insbesondere im Dorfkern von Sammatz wird das Ortsbild von einer Bebauung mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden landwirtschaftlicher Hofstellen sowie dazugehörigen Gartenbereichen und siedlungsnahen Ackerflächen geprägt.

Nordwestlich von Sammatz befindet sich der Darzauer Grund, welcher mit der mesophilen Grünlandvegetation und randlichen Trocken- und Magerrasen einen wertvollen Landschaftsbestandteil darstellt. Der Bereich „Arena“ grenzt unmittelbar an den Darzauer Grund an. Landschaftsbildwirksame Gehölzstrukturen am Plangebietsrand schirmen überwiegend eine direkte Blickbeziehung in den landschaftlich wertvollen Darzauer Grund ab. Die „Arena“ in ihrer Ausprägung vor der Umgestaltung (Bestandssituation gemäß Basisszenario, s. Kap. 2.6) stellt den landschaftlichen Übergangsbereich zwischen Darzauer Grund und Dorfgebiet dar.

Im nordwestlichen Bereich des Dorfes grenzt außerdem die Buchenschlucht an den Dorfkern, die mit dem alten Baumbestand und der Lage in einem engen Tal („Schlucht“) einen besonderen Wert für die Vielfalt und Schönheit der Landschaft im Plangebiet aufweist.

Das Plangebiet liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet (s. Begründung Kap. 4.4). Den im LSG gelegenen Teilen des Plangebietes wird daher in Bezug auf das Landschaftsbild ein besonderer Schutzbedarf zugewiesen.

2.8 Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet deckt Dorfgebiete sowie Verkehrsflächen in Sammatz ab. Der vorhandene Gebäudebestand mit der vielfach veränderten Bausubstanz sowie die vorhandenen Straßen stellen Sach- und Kulturgüter dar.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Lüchow-Dannenberg (frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) zur Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren befindet sich im Bereich der Ackerfläche nordöstlich von Sammatz ein archäologischer Siedlungsfund (s. Abb. 3).



Abb. 3: Lageplan der archäologischen Fundstelle, Siedlungsfund markiert durch eine rote Schraffur. (Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg.)

2.9 Wechselwirkungen

Die beschriebenen Umweltbelange stehen untereinander in Wechselbeziehungen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-)direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein. Aus ihnen können sich für die Bewertung der Umweltauswirkungen zusätzliche Aspekte ergeben. Boden, Luft und Wasser bilden die Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und den Menschen und seine Gesundheit. Diese Schutzgüter stehen in intensiver Wechselwirkung.

So wirkt sich der Grundwasserstand direkt auf die Bodenentwicklung aus. In Sammatz sind die Grundwasserflurabstände groß, weshalb sich Bodentypen gebildet haben, die nicht grundwasserbeeinflusst sind.

Im Bereich des Waldsees hat der Mensch bereits in der Vergangenheit durch Sandabbau die Landschaft verändert sowie die ehemals typische Vegetation beseitigt. In der Folge wurden Müllablagerungen vorgenommen (früher übliche Hausmülldeponierung) mit potentiell nachteiligen Auswirkungen auf Boden und Grundwasser. Deren Beseitigung stellt sich für Boden und Grundwasser vorteilhaft dar. Dies trifft grundsätzlich auch auf die Umgestaltung der Fläche mit Anlage einer Wasserfläche zu.

Die Vegetationsdecke eines Landschaftsausschnittes bewirkt die Entstehung von Kalt- oder Frischluft. Sie trägt somit zur Verhinderung der Klimaerhitzung bei. Das Plangebiet ist zwar überwiegend bebaut, allerdings ist der Versiegelungsgrad im Plangebiet eher gering. Darüber hinaus sind umliegend um den Ort weiträumige Offenland- und Waldflächen vorhanden.

Die an das Dorfgebiet grenzenden wertvollen Landschaftsausschnitte bieten wertvolle Biotop- und Habitatkomplexe für Arten und Lebensgemeinschaften. Sie stellen jedoch auch die Grundlage dar für die Landschaftswahrnehmung und Erholung des Menschen. Sammatz stellt als touristischer Attraktionspunkt einen Ausgangspunkt für die Erholungsnutzung der Landschaft und der am Rande des Dorfes liegenden Grünflächen dar. Landschaftsgebundene Erholung sowie Arten- und Biotopschutz müssen miteinander vereinbart werden, um keine ungewollten Konflikte auszulösen.

Die vorhandene dörfliche Bebauung prägt das Ortsbild, welches vom Menschen z. B. im Rahmen seiner Erholung wahrgenommen wird.

3 Auswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange beschrieben und bewertet.

Grundsätzlich ist zwischen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben zu unterscheiden, wobei baubedingte Auswirkungen in der Regel nur von vorübergehender Wirkung sind.

Entsprechend der Novelle des BauGB vom 04.05.2017 sind gemäß der Anlage 1 zu § 2Abs. 4 und § 2a und 4 c, Nr. 2b BauGB dabei zu berücksichtigen:

aa) der Bau und das Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,

bb) die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,

cc) die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung von Belästigungen,

dd) die Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,

ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),

ff) die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;

3.1 Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Bauliche Anlagen sind bereits vorhanden und sollen weiterhin genutzt werden. Es wird von diesem Bestand ausgegangen. Durch Flächennutzungsplanänderung wird eine Erweiterung der Bestandsbebauung ermöglicht. Am nördlichen Rand des Plangebietes soll eine bisher unbeplante Fläche als Wohnbaufläche in Anspruch genommen werden. Eine Bauphase, wie bei der erstmaligen Erschließung und Bebauung eines Gebietes entfällt auf den übrigen Flächen größtenteils.

Während der Bauphase treten im Rahmen der Erweiterung der Bestandsbebauung folgende Auswirkungen auf:

- Baulärm (vorübergehend)
- Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung und Befahren (vorübergehend)
- Schadstoffausstoß durch die Baufahrzeuge (vorübergehend)
- Die während der Bauphase anfallenden Bauabfälle in üblichen Mengen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch diese Abfälle nicht zu erwarten.
- Es ist davon auszugehen, dass während der Bauphase die allgemein gebräuchlichen Techniken und Stoffe eingesetzt werden und der Bau nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgt. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch die eingesetzten Techniken und Stoffe nicht zu erwarten.

Anlagenbedingt sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Flächeninanspruchnahme im Bereich der offenen Landschaft (Wohnbaufläche, „Arena“; dauerhaft)
- Erweiterung und Verdichtung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches (dauerhaft)
- Bodenversiegelung und – Überbauung (dauerhaft)
- Verlust an Vegetationsstrukturen und Lebensräumen für Tierarten (dauerhaft)
- Geländeprofilierung, Entfernen anstehender Bodenprofile, Bodenverdichtung in den Gründungsbereichen von baulichen Anlagen (dauerhaft)
- Landschaftsbildwirkung von baulichen Anlagen im Bereich der bisher offenen Landschaft (Wohnbaufläche; dauerhaft)
- Ortsbildauswirkungen durch Erweiterung und Verdichtung der bestehenden Bebauung im Dorfkern (dauerhaft)

3.2 Auswirkungen während der Betriebsphase

Betriebsbedingt sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Zusätzliche Verkehrsbewegungen zur Stellplatzanlage für BesucherInnen verbunden mit geringen Lärmimmissionen
- Erhöhung der Zahl der BesucherInnen im Plangebiet
- Aufenthalt von Menschen im Rahmen von Wohnen und Besuch von Parkanlagen im bisherigen Außenbereich (Wohnbaufläche, Grünfläche, ‚Parkanlage‘, ‚Arena‘)

- Beleuchtung der baulichen Anlagen und des Geländes in einer Waldumgebung bzw. der vormals freien Landschaft – Störung von Tierlebensräumen
- Entstehen von Abfällen und Abwasser im Rahmen der gewerblichen Nutzung (Sonstiges Sondergebiete mit Hotel und Café-/Restaurantbetrieb), der Ver- und Bearbeitung landwirtschaftlicher Produkte (Bäckerei, Meierei) und der Wohnnutzung mit Entsorgungserfordernis
- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser
- Einhaltung bzw. Herstellung eines angemessenen Waldabstandes

3.3 Auswirkungen der Planung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Erholung

Sonderbaufläche

Weiterhin herrschen dorfgebietstypische Immissionsverhältnisse. Von einer Vorbelastung durch touristische Beanspruchung des Dorfes und dessen Umgebung ist auszugehen. Eine größere Anzahl auswärtiger BesucherInnen entspricht grundsätzlich bereits der Bestandsituation und ist auf die bisher vorhandenen Nutzungen zurückzuführen.

Die Umwandlung der Dorfgebiete in Sonderbauflächen dient der Ermöglichung eines Hotels. Darüber hinaus soll überwiegend an den vorhandenen Nutzungen festgehalten werden. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Somit ist mit der Verfestigung der bestehenden Tagesgästeszahl sowie zusätzlichen Übernachtungsgästen in Sammatz zu rechnen.

Für den Hotelbetrieb im bislang geplanten Umfang wurde ein Stellplatzbedarf von 35 Stellplätzen ermittelt. Somit ist mit 35 zusätzlichen PKW im Ort mit den damit verbundenen Emissionen zu rechnen ist. Fahrten von und zum Hotel finden bei einem Aufenthalt über mehrere Nächte zudem nicht täglich statt. Zusätzliche Verkehrsbewegungen sind außerdem in den Abendstunden (18 bis 22 Uhr) zu erwarten (geplanter Restaurantbetrieb).

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren wurde ein Stellplatzkonzept erarbeitet und auf dessen Grundlage Regelungen zur Stellplatznutzung getroffen. Der bisherige temporär eingerichtete Stellplatz ist als Stellplatzanlage, den einschlägigen technischen Normen entsprechend auszubauen, um sichere Verkehre zu ermöglichen. Die Vorhabenträger haben über die Bauleitplanung hinaus für Sicherheit im Rahmen des Zu- und Abgangsverkehrs im Rahmen von Veranstaltungen zu sorgen.

Mit den Verkehren zum und vom größeren Stellplatz im Änderungsbereich 3 sind Schallimmissionen verbunden. Gemäß der anzuwendenden Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (2007), die als fachlich einschlägige Grundlage für die Beurteilung von Lärm angrenzend an Parkplätze gilt, wurde ein Mindestabstand von <1 m zwischen schutzwürdiger Bebauung und dem Rand des Parkplatzes (PKW, ohne Einkaufsmarkt) während der Tagzeiten (6-22 Uhr) ermittelt. Ab einem Abstand von über einem Meter am Tage sind also keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten. Der Abstand zwischen dem nächstgelegenen Wohnhaus „Im Dorfe Nr. 1“ und dem Parkplatz beträgt ca. 14 m. Der erforderliche Mindestabstand tagsüber wird also eingehalten. Zu den Nachtzeiten (22-6 Uhr) beträgt der Mindestabstand gemäß der o.g. Parkplatzlärmstudie in Dorfgebieten 15 m. Dieser Mindestabstand wird zwischen dem Rand des Änderungsbereiches 3 und der nächstgelegenen Ecke des Wohnhauses „Im Dorfe Nr. 1“ nur knapp unterschritten. Zu den Nachtzeiten (22-6 Uhr) finden auf dem Michaelshof jedoch regelhaft keine Nutzungen statt.

Wohnbaufläche

Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand gehen keine wesentlichen, nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Erholung einher. Die bereits südlich der Straße „Im Dorfe“ vorhandenen Wohnbaugrundstücke werden geringfügig ergänzt. Es wird Wohnraum für den Menschen im Rahmen der Eigenentwicklung geschaffen.

Grünflächen ‚Parkanlagen‘

Durch die Darstellung einer Grünfläche ‚Parkanlage‘ wird der Bereich „Arena“ für Erholungssuchende zugänglich und erlebbar gemacht. Die gärtnerische Umgestaltung mit Parkelementen und Wegen wirkt sich positiv auf die Erholung aus. Die Parkanlage verbessert das touristische Gesamtensemble des Michaelshofes und trägt damit zur Attraktivität des Michaelshofes bei.

Von der geringfügigen Erweiterung des bereits als Grünfläche festgesetzten Bereichs „Waldsee“ gehen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Erholung aus.

3.4 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft

Sonderbaufläche, Wohnbaufläche

Am nördlichen Ortsrand wird ein Teilstück einer bisher unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Fläche mit einem Umfang von ca. 0,3 ha für eine Bebauung vorbereitet (Wohnbaufläche, Änderungsbereich 1). Durch die Umwandlung eines Teils des Dorfgebietes in eine Sonderbaufläche wird außerdem die Verdichtung der Bebauung vorbereitet (z. B. Hotelbau). Infolgedessen kommt es im Gründungsbereich von baulichen Anlagen zur Entfernung der natürlich gewachsenen Bodenprofile, zur Verdichtung sowie zur dauerhaften Versiegelung des Bodens und somit zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. In Wechselwirkung mit den negativen Auswirkungen auf den Boden gehen auch negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Boden einher. Der Boden hat für das Schutzgut Wasser eine Filter-, Puffer- und Retentionsfunktion, welche in den versiegelten und überbauten Bereichen verloren geht. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das von Dachflächen ablaufende unbelastete Oberflächenwasser weiterhin vollständig auf den nicht überbauten Bereichen der Grundstücke zurückgehalten und versickert wird, sodass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sind.

Die Überbauung und Versiegelung geht mit dem Verlust von kaltluftproduzierenden Freiflächen einher (Änderungsbereich 1). Bodenversiegelung und Überbauung bewirken zudem eine Erwärmung des Lokalklimas. Durch Versiegelungen von vegetationsbestandenen Flächen wird der latente Wärmestrom durch den Wegfall Verdunstung aus der Vegetation verringert und gleichzeitig der sensible Wärmestrom durch die höhere Wärmespeicherkapazität der Baukörper und Asphaltflächen erhöht. Zu berücksichtigen ist jedoch die Lage des Plangebietes angrenzend an kaltluftproduzierende Freiflächen sowie Waldgebiete, also die Lage der Fläche in einem lokalklimatischen Gunstraum.

CO₂-Emissionen, die im Zusammenhang mit der Planung stehen, entstehen durch die Ressourcennutzung im Rahmen der Bautätigkeit sowie den Betrieb der zusätzlich zugelassenen baulichen Anlagen. Außerdem entsteht durch die Planung geringfügig zusätzlicher BesucherInnenverkehr, der ebenfalls CO₂-Emissionen verursacht. Es handelt sich jedoch lediglich um eine untergeordnete Ergänzung der bestehenden Nutzungen und Bebauung im Ort, deren nachteilige Auswirkungen unter Berücksichtigung der aktuellen Bauvorschriften (z. B. Gebäudeenergiegesetz - GEG) gering sind.

Grünflächen ‚Parkanlage‘

Im Bereich der „Arena“ im Nordwesten des Plangebietes wird eine vormals landwirtschaftliche Fläche für die Umwandlung in eine Grünfläche ‚Parkanlage‘ in Anspruch genommen. Die Umwandlung wurde bereits vorgenommen und soll nun im Nachhinein bauplanungsrechtlich gesichert werden. Bei der Gestaltung der Parkanlage wurde das Gelände am südlichen Rand der Grünfläche terrassiert. Mit der Terrassierung wurde in gewachsene Bodenprofile eingegriffen. Außerdem wurde bereits ein Wasserbecken angelegt, was ebenfalls mit einer teilweisen Entfernung der anstehenden Bodenprofile und einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen einhergeht. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren soll durch Festsetzungen sichergestellt werden, dass bauliche Anlagen nicht zulässig und Wege nur wassergebunden



zulässig sind, sodass keine weiteren Eingriffe in die Bodenfunktionen sowie den Wasserhaushalt durch Überbauung und Versiegelung zu erwarten sind.

Der Bereich „Waldsee“ ist überwiegend bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Es wird lediglich die Zweckbestimmung „Parkanlage“ ergänzt. Hieraus resultieren keine nachteiligen Auswirkungen.

Durch die geringfügige Erweiterung der dargestellten Grünfläche in die beiden südlich angrenzenden Flurstücke 65 und 66 hinein (bisher unbeplanter Bereich) wird in geringem Umfang zusätzlich Fläche in Anspruch genommen (ca. 1700 m²). Im Bereich der ehemaligen Altablagerung (heute Waldsee) gehen damit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Boden einher, da die natürlichen Bodenprofile durch die frühere Nutzung (Kiesabbau und Deponie, s. Kap. 2.4) bereits gestört wurden. Mit der bereits erfolgten fachgerechten Entsorgung der abgelagerten Abfälle gehen positive Auswirkungen auf den Boden einher. Um die ehemalige Altablagerung herum wurde in geringem Umfang in Waldboden eingegriffen, indem ein wassergebundener Weg um den Waldsee herum angelegt wurde. Größtenteils wurde der Wald jedoch erhalten und wird nun als solcher dargestellt.

Mit der Umwandlung einer mit Sand überdeckten Altablagerung mit Ruderalvegetation in eine Grünfläche ‚Parkanlage‘ /Wasserfläche gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima/Luft einher.

Fläche für Wald

Mit einer dem Bestand entsprechenden Darstellung einer Fläche für Wald am südwestlichen Rand sowie am nordwestlichen Rand des Änderungsbereiches 2 gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange Fläche, Boden, Wasserhaushalt und Klima/Luft einher. Vielmehr wird der Wald mit seinen positiven Auswirkungen auf Klima und Luft, Boden- und Wasserhaushalt gesichert.

3.5 Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und den Wald i.S. des NWaldLG

Biologische Vielfalt, Biotope

Sonderbaufläche, Wohnbaufläche

Durch die Darstellung einer Wohnbaufläche im bisher unbeplanten Bereich am nördlichen Ortsrand werden Eingriffe in ein Biotop mit geringer Wertigkeit (Acker) vorbereitet. Damit wird auf ca. 1000 m² durch die zugelassene Überbauung und Versiegelung die Eignung als Pflanzenstandort und Tierlebensraum beseitigt. Auf ca. 1500 m² wird die Anlage von Haus- bzw. neuzeitliche Ziergärten vorbereitet, die weiterhin als Pflanzenstandorte und Tierlebensräume in Betracht kommen.

Darüber hinaus wird ein Teil des bestehenden Dorfgebietes in Sammatz überplant. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren werden Grundflächenzahlen teilweise angehoben. Dadurch wird in bestehende Gartenbiotopstrukturen eingegriffen.

Grünfläche ‚Parkanlage‘

Die Planung im Bereich der östlichen Teilfläche der „Arena“ ist als ein Eingriff in ein mesophiles Grünland zu bewerten. Dieses ist zwar bereits nicht mehr vorhanden, jedoch ist die aktuelle Gestaltung als Parkanlage als bauplanungsrechtlich unzulässig zu bewerten. Der vorbereitete Eingriff wird nicht als Eingriff in ein geschütztes Biotop bewertet, da der Biotoptyp mesophiles Grünland zum Zeitpunkt des Eingriffes noch nicht gesetzlich geschützt war. Diese Änderung wurde erst im Jahr 2021 in das NAGBNatSchG aufgenommen.

Die Baum-Strauchhecke im Bereich der Arena wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren zum Erhalt festgesetzt, sodass keine Eingriffe in dieses Biotop zugelassen werden. Die westliche Teilfläche der „Arena“, die in ein Staudenplateau umgewandelt wurde, war zuvor in Teilen als artenarmes Intensivgrünland und in Teilen als Acker ausgeprägt.

Im Bereich Waldsee wird ausgehend von der in Kap. 2.7 beschriebenen Bestandssituation teilweise ein ehemaliger Parkwald in einen intensiv gepflegten Park umgewandelt. Die Wertigkeit der Biotopstruktur wird damit herabgestuft. Teilweise sind jedoch die standortheimischen Gehölze erhalten worden. Sie werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren als zu erhalten festgesetzt und somit vor Eingriffen geschützt. Im Bereich der ehemaligen Altablagerung (heute Waldsee), die gemäß Darstellung als Grünfläche ‚Parkanlage‘ im Bestand als intensiv gepflegter Park (PAI) angenommen wird, erfolgt keine Herabstufung der Biotopstrukturen.

In den bislang unbeplanten Flurstücken 65 und 66 am südlichen Rand des Waldsees ist der 2014 kartierte Eichenmischwoldaufwuchs durch den angrenzenden Kiefernforst verdrängt worden. Durch die Anlage von Wegen und Verweilplätzen südlich unmittelbar angrenzend zur Wasserfläche wurde in geringem Umfang in Waldbiotop eingegriffen. Der noch vorhandene von Süden hereinreichende Kiefernforst wird nun als Waldfläche dargestellt und somit vor Eingriffen geschützt (s. folgender Abschnitt).

Wald

Die mit Wald bestockten Flächen im Nordwesten („Buchenschlucht“) und Südwesten („Waldsee“) des Änderungsbereiches 2 werden als Flächen für Wald festgesetzt und somit gesichert. Im Nordwesten werden nun auch die Flächen als Flächen für Wald festgesetzt, die bisher der Bestandssituation widersprechend noch als Dorfgebiet dargestellt sind. Zum Schutz des Waldes vor heranrückender baulicher Nutzung wird ein Waldabstandsbereich von 25 m bis hinunter zu Straße im Dorfe als Grünfläche dargestellt. In die Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren werden außerdem zusätzliche Festsetzungen zum Schutz der Waldflächen aufgenommen. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf den Wald zu erwarten.

Tiere/Artenschutz

Nachteilige Auswirkungen auf Tierindividuen und damit der artenschutzrechtliche Tatbestand der Tötung, könnten für Brutvogel- und Fledermausarten resultieren, wenn im Bereich des geplanten Hotelbaus die Abrissarbeiten während der Brutzeiten bzw. der Aktivitätszeit der Fledermausarten stattfinden. Dies betrifft gebäudebrütende Vogelarten, sowie gebäudebewohnende Fledermausarten.

Auch von unangemessener Beleuchtung können nachteiligen Auswirkungen auf die Fledermausarten ausgehen.

Darüber hinaus sind Tierarten und –artengruppen nicht nachteilig betroffen. In die Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren werden Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen. Dadurch können die aufgeführten nachteiligen Auswirkungen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

3.6 Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild

Sonderbaufläche, Wohnbaufläche

Eine Sonderbaufläche wird nur im Bereich der Grundstücke des Michaelshofes festgesetzt. In den übrigen bebauten Bereichen von Sammatz wird an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes festgehalten, sodass die weiteren dörflichen Strukturen erhalten bleiben. In die Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren wird eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, um das Ortsbild zu schützen.

Im Änderungsbereich 1 wird eine bisher unbebaute Fläche am Ortsrand für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Anspruch genommen. Dies führt zu einer veränderten Wahrnehmung des nördlichen Ortsrandes. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet wird der Fläche ein besonderer Schutzbedarf hinsichtlich des Landschaftsbildes zugewiesen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren werden die Maße der baulichen Nutzung begrenzt sowie eine Ortsrandeingrünung festgesetzt, sodass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Grünfläche ‚Parkanlage‘



Der Bereich „Waldsee“ ist im rechtwirksamen Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Grünfläche dargestellt. Die Darstellung wird nur geringfügig nach Süden ausgedehnt. Hieraus resultieren keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Im Bereich der „Arena“ wird das Landschaftsbild durch die Darstellung als Grünfläche ‚Parkanlage‘ anstelle einer landwirtschaftlichen Fläche mit gliedernder Strauch-Baumhecke verändert. Vor der Umwandlung in eine Parkanlage handelte es sich um einen kulturlandschaftlich geprägten Übergangsbereich von dem nördlich angrenzenden wertvollen Landschaftsbestandteil „Darzauer Grund“ hinein in das Dorfgebiet, der jedoch bereits landwirtschaftlichen Nutzungseinflüssen unterlag (Bewirtschaftung der Acker- und Weidefläche). Der menschliche Einfluss verstärkt sich durch die ziergärtnerische Umgestaltung der „Arena“. Die terrassierte, blütenreiche und abwechslungsreiche Gestaltung wirkt sich jedoch auch positiv auf die Landschaftswahrnehmung aus, wobei die Naturnähe des Landschaftsausschnittes reduziert wurde, indem keine standortheimischen Pflanzen verwendet wurden. Die standortheimischen Gehölze im Bereich einer Strauch-Baumhecke, darunter auch große Eichen, wurden bei der Umgestaltung erhalten und werden in der Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren zum Erhalt festgesetzt.

Fläche für Wald

Die in das Plangebiet einbezogenen Waldflächen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren durch Festsetzungen vor Veränderungen und Eingriffen geschützt.

3.7 Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter

Der Gebäudebestand sowie die Straßen in den Änderungsbereichen bleiben erhalten. Sie können weiterhin genutzt werden. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Sachgüter im Plangebiet zu erwarten.

In die Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren wird ein Hinweis zur Bodendenkmalpflege in die Planung aufgenommen. Erdarbeiten am nördlichen und östlichen Ortsrand sind aufgrund eines nahegelegenen Siedlungsfundes Prospektionen voranzustellen. Weiterhin wird auf die allgemeine Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Unter Berücksichtigung der Hinweise ist nicht von nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter auszugehen.

3.8 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen

Durch die Planung werden zusätzliche Versiegelungen in den bestehenden Dorf- und Wohngebieten vorbereitet. Der Bodenwasserhaushalt verliert in den überbauten Bereichen seine Funktionen. Das Oberflächenwasser kann aber weiterhin auf den unversiegelten Grundstücksbereichen versickert werden und verbleibt somit im Plangebiet. Am nördlichen Ortsrand wird ein Teilstück einer ackerbaulich genutzten Freifläche für eine Bebauung in Anspruch genommen. Damit wird in Böden von sehr geringer bis mittlerer Bodenfruchtbarkeit eingegriffen, die größtenteils aufgrund des Klimawandels von Trockenheit bedroht sind und ohne Beregnung voraussichtlich zu den Grenzertragsstandorten gehören. In den Hausgärten sowie unter Berücksichtigung der Anpflanzfestsetzung im WA 1 ist mit einer höheren Strukturvielfalt zu rechnen, was der Bodenerosion in dem hängigen Plangebietsgelände entgegenwirkt.

Der Bau von zusätzlichen Gebäuden sowie die Anlage von Parkanlagen verändert die Landschafts- und Ortsbildwahrnehmung durch den Menschen zum Beispiel im Rahmen seiner Erholung. Mit der Planung gehen jedoch auch positive Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes einher.

3.9 Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen, sind nicht zu erwarten. In der Umgebung des Plangebietes befinden

sich keine Störfallbetriebe. Von den zugelassenen Nutzungen gehen solche Störungen und Gefahren nicht aus.

Das Plangebiet liegt gemäß den Umweltkarten Niedersachsen zum Hochwasserrisikomanagement außerhalb von Risiko- und Gefahrengebieten eines Hochwassers (vgl. NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ 2021).

3.10 Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Benachbart sind keine Vorhaben bekannt, die einer kumulativen Betrachtung zu unterziehen wären.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung ist weiterhin von der in Kap. 2 des Umweltberichtes beschriebenen Bestandssituation auszugehen, welche sich für den weit überwiegenden Teil des Geltungsbereiches aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ergibt.

Dorfgebiete im Ortskern (Änderungsbereich 2, 3)

Die dörfliche Prägung, welche ein ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL) mit landwirtschaftlichen Produktionsanlagen (ODP) sowie unversiegelte Hausgartenbereiche umfasst, bleibt bestehen. Die Böden sind weiterhin teilweise versiegelt, was eine lokale Aufheizung der bodennahen Luftschichten über den versiegelten Bereichen zur Folge hat. Von den versiegelten Flächen ablaufendes Oberflächenwasser wird in den unversiegelten Bereichen zurückgehalten und versickert. Durch den Betrieb der in den Dorfgebieten zulässigen Nutzung entstehen CO₂-Emissionen sowie Abfälle und Abwasser. Die bereits zulässigen Nutzungen, insbesondere das Café und der Archehof mit Meierei, Bäckerei und Biohofladen, stellen Anziehungspunkte für BesucherInnen aus der Region und darüber hinaus dar, wodurch erhöhter PKW-Verkehr sowie ein gewisser Tourismusdruck, ausgelöst wird.

„Waldsee“ (Grünfläche, Änderungsbereich 2)

Der Bereich „Waldsee“ wird weiterhin entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als Parkanlage genutzt und dient der Erholung der BewohnerInnen sowie der BesucherInnen. Wenn die Bauleitplanung nicht durchgeführt wird, würde voraussichtlich auch das Entlassungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht weiter fortgeführt werden. Da der Bereich „Waldsee“ im Landschaftsschutzgebiet liegt, wäre die Gestaltung (z. B. naturnahe Uferzonierung ohne Mauern) und Bepflanzung (nur standortheimische Pflanzen) des Parks anzupassen sowie die vorhandenen baulichen Anlagen (Ponton und Kiosk) zurückzubauen. Aktuell entspricht die Gestaltung und Bepflanzung nicht der Zulässigkeitserklärung des Landkreises Lüchow-Dannenberg. Diese Zulässigkeitserklärung ist bei Anlage von Teichen und Gewässern im Landschaftsschutzgebiet gemäß der Landschaftsschutzgebietsverordnung einzuholen. Ein Rückbau bzw. die Anpassung der Gestaltung und Bepflanzung wäre insbesondere auf den Flurstücken 65 und 66 erforderlich, da dieser Bereich nicht Teil der Grünflächendarstellung ist, sondern dem südlich angrenzenden Waldgebiet zuzuordnen ist.

„Arena“ (Änderungsbereich 2)

Für den Bereich „Arena“ sind im wirksamen Flächennutzungsplan keine Darstellungen vorhanden. Sie ist dem Außenbereich zuzuordnen, sodass von einer landwirtschaftlichen Bodennutzung auszugehen ist. Der Bereich „Arena“ liegt außerdem im Landschaftsschutzgebiet, sodass seine Nutzung und ggf. Umgestaltung entsprechend der Landschaftsschutzgebietsverordnung vorzunehmen wäre. Für die Errichtung einer Teichanlage, die Herstellung von Wegen und Trockenmauern liegt zwar eine Zulässigkeitserklärung des Landkreises Lüchow-Dannenberg vor, die tatsächliche Gestaltung als naturferne Parkanlage entspricht dieser jedoch nicht. Im Falle der Nichtdurchführung der Bauleitplanung und der Nichtdurchführung des LSG-Entlassungsverfahrens wäre die Gestaltung und Bepflanzung anzupassen. Das Grünland müsste



wiederhergestellt werden, welches zusätzlich mit Obstbäumen und standortheimischen Sträuchern bepflanzt werden könnte, sodass sich das Bild einer typischen Kulturlandschaft ergäbe. Eine Teichanlage, wassergebundene Wege und Trockenmauern dürften gemäß der Zulässigkeitserklärung in die Kulturlandschaft eingebunden werden.

Nördlicher Ortsrand (Änderungsbereich 1)

Am nördlichen Ortsrand würde voraussichtlich weiterhin eine ackerbauliche Nutzung und Bodenbearbeitung stattfinden. Es würde keine Bodenversiegelung stattfinden. Die ackerbauliche Nutzung ermöglicht eine Blickbeziehung über die Felder hinweg auf die Waldränder der angrenzenden Waldgebiete. Es wäre weiterhin keine geschlossene Vegetationsdecke vorhanden.

Waldflächen

Teile des Buchenwaldes am nordwestlichen Rand des Plangebietes („Buchenschlucht“) sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Falls dort eine Waldumwandlung geplant werden sollte, müsste dennoch eine Waldumwandlungsgenehmigung erwirkt werden und damit ein Waldersatz geleistet werden, da nach dem NWaldLG der tatsächlich vorhandene Waldbestand zu Grunde zu legen ist. Bei Nichtfestsetzung des Waldabstandsbereiches mit Grünflächendarstellung könnten im Waldabstandstreifen anstelle der vorhandenen Bestandsgebäude auch neue Gebäude errichtet werden.

5 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Zur verbindlichen Bauleitplanung wird unter Berücksichtigung des Basisszenarios und der geplanten Festsetzungen eine Eingriffs-, Ausgleichbilanzierung erstellt.

Nachfolgend wird für die Flächennutzungsplanebene angemessen der mit der Planung der Gebiete verbundene Eingriffs-/ Ausgleichsumfang ermittelt.

Vor der Planung

<i>Biotop/Nutzung</i>	<i>Wertfaktor</i>	<i>Fläche in m²</i>	<i>Flächenwert</i>
Änderungsbereich 1			
Acker (A)	1	3.200 m ²	3.200
Änderungsbereich 2			
Dorfgebiet, Fläche für die Versorgung, Verkehrsfläche (ODL, ODP, OVS) -Versiegelte Bereiche (ca. 40 %)-	0	15.000 m ²	0
Dorfgebiet, Fläche für die Versorgung, Verkehrsfläche (ODL, ODP, OVS) -Unversiegelte Bereiche (ca. 60 %)-	1	22.500 m ²	22.500
Grünfläche „Waldsee“ / Parkwald (PAW) und intensiv gepflegter Park (PAI)	3 (Mittelwert*)	11.000 m ²	33.000
Unbeplanter Bereich südlich des Waldsees / Kiefernforst (WKZ), Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT), Ruderaiflur (UR) auf Altablagerung (OS)	3 (Mittelwert*)	6.400 m ²	19.200
Unbeplanter Bereich „Arena“ / Mesophiles Grünland (GM), Strauch-Baum-Hecke (HFM), Acker (A)/ Intensivgrünland (GI)	3 (Mittelwert*)	12.800 m ²	38.400
Unbeplanter Bereich westlich angrenzend an die „Arena“, Dorfgebiet, dass tatsächlich mit Wald bestockt ist / Bodensaurer Buchenwald armer Sandböden (WLA)	5	1.400 m ²	7.000
Änderungsbereich 3			
Dorfgebiet (ODL, ODP) -Versiegelte Bereiche (ca. 30 %)-	0	1.000 m ²	0
Dorfgebiet (ODL, ODP) -Unversiegelte Bereiche (ca. 70 %)-	1	2.200 m ²	2.200
SUMME			
		75.500 m ²	122.300

*s. Kap. 2.6



Nach der Planung

<i>Biotop/Nutzung</i>	<i>Wertfaktor</i>	<i>Fläche in m²</i>	<i>Flächenwert</i>
Änderungsbereich 1			
Wohnbaufläche -Versiegelte Bereiche (30 %)-	0	1.000 m ²	0
Wohnbaufläche -Unversiegelte Bereiche (70 %)-	1	2.200 m ²	2.200
Änderungsbereich 2			
Sonderbaufläche, Dorfgebiet, Verkehrsfläche -Versiegelte Bereiche (50 %)-	0	17.650 m ²	0
Sonderbaufläche -Unversiegelte Bereiche (50 %)-	1	17.650 m ²	17.650
Grünfläche Parkanlage	2	29.000 m ²	58.000
Fläche für Wald / Bodensaurer Buchenwald armer Sandböden (WLA)	5	1.400 m ²	7.000
Fläche für Wald / Kiefernforst (WKZ)	2	3.400 m ²	6.800
Änderungsbereich 3			
Sonderbaufläche -Versiegelte Bereiche (60 %)-	0	1.900 m ²	0
Sonderbaufläche -Unversiegelte Bereiche (40 %)-	1	1.300 m ²	1300
SUMME			
		75.500 m ²	92.950

Flächenwert vor der Planung	122.300
Flächenwert nach der Planung	92.950
Kompensationserfordernis	29.350

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.1 Mensch, Gesundheit und Erholung

Die im Bereich der Grünflächen und Sonderbauflächen zulässigen Nutzungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren konkretisiert festgesetzt, um einen erheblich steigenden Tourismus- und Verkehrsdruck auf das Dorf und dessen BewohnerInnen zu vermeiden.

6.2 Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft

Im Rahmen der Teilneufassung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren werden Grundflächenzahlen, Grünflächen, Anpflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen im Plangebiet festgesetzt. Diese wirken als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange Flächen, Boden und Wasserhaushalt.

Auf das Klima gehen unter Berücksichtigung der Lage in einem lokalklimatischen Gunstraum durch die Planung insgesamt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen aus (s. Kap. 3.4).

6.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die Darstellung des Waldes entsprechend seiner tatsächlichen Ausdehnung sowie einer Grünfläche anstelle einer Dorfgebietsfläche angrenzend an Waldflächen (Buchenschlucht) werden Beeinträchtigungen des Waldes und seiner Funktionen vermieden. Im Rahmen der Teilneufassung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren werden weitere Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Waldes getroffen.

Auf Basis einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden in der Teilneufassung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren außerdem Festsetzungen zum Artenschutz getroffen, um nachteilige Auswirkungen auf Tiere zu vermeiden.

Im Rahmen der Teilneufassung des Bebauungsplanes werden außerdem weitere Grünflächen, Anpflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen im Plangebiet festgesetzt. Diese wirken als Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

6.4 Landschaftsbild

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren wird im Bereich der Wohnbaufläche (Änderungsbereich 1) eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Außerdem werden die Maße der baulichen Nutzung begrenzt sowie eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt, um nachteilige Auswirkungen auf die Ortsbildwahrnehmung durch den Menschen zu verringern.

6.5 Kultur- und Sachgüter

Die Teilneufassung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren enthält Hinweise zur Bodendenkmalpflege. Hierdurch werden ggf. im Plangebiet vorhandene Kulturdenkmale geschützt. Ein Eingriff in das Schutzgut Kulturgüter wird somit vermieden. „Sachgüter“ werden nicht beeinträchtigt.

7 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vorbereitete Eingriffe im Bereich der Wohnbaufläche werden vor Ort durch Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren ausgeglichen.

Da in Plangebietsnähe keine geeigneten Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, wird der Ausgleich der Eingriffe im Bereich der Sonderbauflächen sowie der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" auf einem Intensivgrünland im Landkreis Lüneburg, im Gemeindegebiet Amt Neuhaus, auf der anderen Elbseite geplant. Die Ausgleichsmaßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB sowie eine Reallast, also einer Dienstbarkeit gem. § 1105 BGB gesichert. In der Teilneufassung des Bebauungsplanes wird die Ausgleichsmaßnahme konkretisiert.



8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

„Nullvariante“

Die „Nullvariante“ wäre für die gesamte Planung oder für einzelne Teilaspekte bzw. Teilgebiete denkbar. Im Folgenden wird erläutert, was die „Nullvariante“ in den einzelnen Teilgebieten des Plangebietes bedeuten würde und warum diese nicht in Betracht gezogen wird.

Im Bereich „Arena“ (Änderungsbereich 2) wäre ein Teiltrückbau bzw. eine Umgestaltung mit Änderung der Bepflanzung erforderlich, die einer Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft entspricht. Dabei wären die Nebenbestimmungen der Zulässigkeitserklärung des Landkreises Lüchow-Dannenberg für die Errichtung einer Teichanlage, die Herstellung von Wegen und Trockenmauern einzuhalten (s. Kap. 4). Diese Planungsmöglichkeit wird nicht in Betracht gezogen, da sich die Anlage zu einer zwar naturfernen, aber durch ihren Blütenreichtum und ihre Vielfältigkeit landschaftlich wertvollen Parkanlage entwickelt hat, die zusätzliche Erholungsmöglichkeiten für BewohnerInnen und BesucherInnen (Umweltbelang Mensch) bereithält. Der Bereich wurde für die Erholung zugänglich gemacht. Der im Norden angrenzende wertvolle Landschaftsbestandteil Darzauer Grund ist durch einen Zaun sowie Gehölze vom Plangebiet abgetrennt und abgeschirmt.

Im Bereich „Waldsee“ (Änderungsbereich 2) wäre zumindest am südlichen, bisher unbeplanten Rand ein Rückbau bzw. eine Umgestaltung des Ufers hin zu einer natürlichen Uferzonierung und einer naturnäheren Waldrandgestaltung, z. B. ohne Sitznischen und mit Mauern eingefasste Wege, erforderlich. Sollte parallel das Entlassungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet ebenfalls nicht fortgeführt werden, wäre auch im Bereich der nördlich angrenzenden bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche ein Rückbau bzw. Umgestaltung entsprechend der Zulässigkeitserklärung des Landkreises Lüchow-Dannenberg erforderlich (s. Kap. 4). Diese Planungsmöglichkeit wird nicht in Betracht gezogen, da die Anlage einer Parkanlage im Bereich „Waldsee“ ebenso wie der Bereich „Arena“ positive Auswirkungen auf den Menschen im Rahmen der geschaffenen Erholungsmöglichkeiten hat. Die Umgestaltung, die auch die Entsorgung der Altlasten (Siedlungsabfälle) aus der ehemaligen Kiesgrube umfasste und mit den positiven Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt einhergingen, war darüber hinaus mit erheblichem finanziellem und personellem Aufwand verbunden. Die Bauleitplanung kann in der vorliegenden Form jedoch nur durchgeführt werden, wenn parallel, auf Ebene des Landkreises Lüchow-Dannenberg das Entlassungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgreich durchgeführt wird.

Im Bereich des Dorfkernes würde eine Nichtdurchführung der Planung bedeuten, dass weiterhin ein Dorfgebiet dargestellt ist. Somit wäre ein Hotelbau und -betrieb in dem geplanten Umfang nicht zulässig (Änderungsbereich 2). Außerdem würde keine Stellplatzanlage geplant werden (Änderungsbereich 3). Diese Planungsmöglichkeit wird nicht in Betracht gezogen. Durch die bestehenden, im Dorfgebiet zulässigen Nutzungen wird bereits ein städtebauliches Handlungserfordernis ausgelöst (nicht ausreichend Stellplätze, Verkehrsdruck im Dorfkern), dessen Umsetzung im Sinne der Herstellung der städtebaulichen Ordnung erforderlich ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren werden außerdem Maßnahmen zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild getroffen (Festsetzung einer ÖBV).

Die „Nullvariante“ würde darüber hinaus mit dem Verzicht der Darstellung einer zusätzlichen Wohnbaufläche einhergehen. Diese Fläche soll im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung die im Bereich des bereits genutzten Behelfsstellplatzes entfallene Dorfgebietsfläche ersetzen und auch der übrigen, vom Michaelshof unabhängigen Bevölkerung von Sammatz die Möglichkeit der Wohneigentumsbildung in Sammatz eröffnen. Da die bestehende Dorfgebietsfläche bereits als Behelfsparkplatz genutzt wird und nicht gleichzeitig für die Bildung von Wohneigentum genutzt werden kann, wird die „Nullvariante“ auch hinsichtlich der Wohnbaufläche nicht in Betracht gezogen.



Planungsalternativen für eine Stellplatzanlage (Änderungsbereich 3)

Als Standortalternative für die Stellplatzanlage kommen die landwirtschaftlichen Flächen am südlichen Ortsrand, sowohl westlich als auch östlich entlang der Straße im Dorfe in Frage. Sie hätten den Vorteil, dass der Besucherverkehr weitgehend aus dem Dorf herausgehalten werden könnte. Es wurden daher Gespräche mit den Flächeneigentümern geführt. Für die Fläche westlich der Zufahrt besteht keine Bereitschaft zur dauerhaften Verpachtung oder Verkauf zum Zwecke der Errichtung eines Parkplatzes. Für die östlich der Zufahrtsstraße gelegenen Flächen wurde Gesprächsbereitschaft signalisiert. Letztendlich wird die Fläche jedoch nicht in die Planung einbezogen. Nach Rücksprache mit der UNB stellt der derzeitige Planungsstand den geringeren Eingriff dar. Außerdem soll die Fläche östlich der Straße für eine in Zukunft geplante Agri-PV Anlage freigehalten werden.

Die Grundstücksverhandlungen mit dem Eigentümer des derzeitigen Behelfsparkplatzes sind zudem bereits fortgeschritten und es besteht Einigkeit. Die entfallene, bisher dort zulässige Wohnnutzung wird am nördlichen Ortsrand durch die Darstellung einer Wohnbaufläche ersetzt. Eine potentielle alternative Parkplatzfläche entlang der südlichen Zufahrtstraße würde ebenso, wie die Darstellung einer Wohnbaufläche, einen Eingriff darstellen. Beide Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet und bedürfen einer Entlassung.

Eine Stellplatzfläche entlang der 2. Dorfzufahrt am Flachsenberg stellt aufgrund ihres Ausbauzustandes sowie ihres Verlaufes durch Wald ebenfalls keine geeignete Alternative für den Änderungsbereich 3 dar. Die Flächen befinden sich zudem nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Vorhabenträger hat somit kein Zugriff darauf.

9 Zusätzliche Angaben

9.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Biotoptypenkartierung und –Bewertung

Im Bereich der bisher nicht durch einen Bauleitplan überplanten Teile des Plangebietes wurden Biotope mittels Sichtererkennung im Rahmen von Begehungen im Juli 2020 sowie im August 2021 nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021) aufgenommen. In den weiteren bisher nicht durch den Flächennutzungsplan überplanten Bereiche („Arena“, südlicher Randbereich des Waldsees), wo die Bestandssituation vor der bauplanungsrechtlichen Umgestaltung berücksichtigt werden soll, wurden die Biotope mittels Luftbildauswertung älterer Luftbilder aufgenommen. Außerdem wurde auf die Biotopkartierung des Landkreises Lüchow-Dannenberg aus dem Jahr 2014 zurückgegriffen. Im übrigen Plangebiet werden die Biotope aus der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Art der Nutzung abgeleitet.

Jedes Biotop bzw. jede Nutzung des Bestandes wird nach der Beschreibung einer grundsätzlichen Bewertung hinsichtlich ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft unterzogen. Der Wert ergibt sich aus ihrer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die vom NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAG (2013) herausgegebene „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“.

Die Bewertungsskala umfasst dabei folgende Wertfaktoren:

- 0 - ohne Biotopwert
- 1 - sehr geringer Biotopwert
- 2 - geringer Biotopwert
- 3 - mittlerer Biotopwert
- 4 - hoher Biotopwert
- 5- sehr hoher Biotopwert

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung erfolgt überschlägig, für einen Flächennutzungsplan angemessen in Anlehnung an die vom NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAG (2013) herausgegebene „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“. Die Arbeitshilfe orientiert sich hauptsächlich an den Biotopwerten.

Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Im Bereich „Arena“ (Flurstück 50/3, Flur 1, Gemarkung Sammatz) sowie im Bereich „Waldsee“ (Flurstück 65 und 66, Flur 1, Gemarkung Sammatz) sind Nutzungen vorhanden, die bauplanungsrechtlich unzulässig sind. Als Bestandssituation ist der Umweltzustand zu beschreiben, der vor der Nutzungsumwandlung ausgeprägt war. Dieser lässt sich nur anhand von älteren Luftbildern rekonstruieren, was die Erfassung der Bestandssituation erheblich erschwert, da eine Sichtkontrolle nicht mehr möglich ist.

9.2 Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB

Die Samtgemeinde ist nach dem BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln. Sie soll in der Lage sein, frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist nach der Novelle 2017 des BauGB auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Die Samtgemeinde nutzt neben den Angaben dieses Umweltberichtes die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Überwachung bezieht sich auf die Phase der Durchführung des Bauleitplans. Sie ist damit nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung, sondern folgt ihr zeitlich nach. Bezüglich der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) wird auch auf den Bebauungsplan im Parallelverfahren verwiesen.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In Kapitel 1 werden Anlass und Ziel der Planung kurz dargestellt. Die Ziele des Umweltschutzes werden aus Fachgesetzen und -planungen abgeleitet und es wird dargelegt, dass diese berücksichtigt werden. Im Kapitel 2 werden die Umweltbelange beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen der Planung werden in Kapitel 3 beschrieben. In Kapitel 4 wird prognostiziert, wie sich der Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung entwickeln würde. Anschließend wird in Kapitel 5 die überschlägige Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung dargelegt. In Kapitel 6 werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen erläutert. In Kapitel 7 werden Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen im Plangebiet dargestellt. Abschließend folgt die Beschreibung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zusätzliche Angaben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. In Kapitel 3 des Umweltberichtes werden diese Auswirkungen der Planung zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme wird eine Grünfläche entlang des Waldrandes der „Buchenschlucht“ im Nordwesten von Sammatz sowie der tatsächliche Waldbestand am nordwestlichen und südlichen Ortsrand als Fläche für Wald dargestellt. Die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter werden durch weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich, die auf der Ebene der Teilneufassung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren festgesetzt werden, unter ein erhebliches Maß begrenzt und ausgeglichen. Der Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe wird überwiegend auf einer externen Ausgleichsfläche im Landkreis Lüneburg in der Gemeinde Amt Neuhaus realisiert werden.



Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB ist erst nach Abschluss des Planungsverfahrens mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes dem Plan beizufügen. Die zusammenfassende Erklärung enthält Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.



Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 3. NOVEMBER 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. April 2022.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

BÜRO MEHRING (2021): Faunistische Potenzialabschätzung und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG zur Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“

DRACHENFELS, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4.

ERNST, W., ZINKAHN, W. BIELENBERG, W. & FORTGEFÜHRT M. KAUTZBERGER (Stand 03.09.2021): Baugesetzbuch. Kommentar. Band I, München.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG, 2021a): Bodenkarte 1:50.000 (BK50) und Auswertung der BK50 zu standortabhängiger Verdichtungsempfindlichkeit und Bodenfruchtbarkeit. Abrufbar unter: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510>.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG, 2021b): Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:50.000 und Auswertung zu Grundwasserneubildung. Abrufbar unter: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510>.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG, 2021c): Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1:200.000 und Auswertung zu Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung. Abrufbar unter: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510>.

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG (1974): Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen (Elbhöhen-Drawehn) im Landkreis Lüchow-Dannenberg vom 1. August 1974.

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

MEIBEYER, W. (1980): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 58 Lüneburg. Geographische Landesaufnahme 1: 200.000. Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Bad Godesberg.

MICHAELSHOF SAMMATZ (2019): Gartenführer (Stand März 2019). Abrufbar unter <https://michaelshof-sammatz.de/>

MOSIMANN, T., FREY, T. & P. TRUTE (1999): Schutzgut Klima/Luft in der Landschaftsplanung. Bearbeitung der klima- und immissionsökologischen Inhalte im Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/99.

NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012, zuletzt geändert am 10.11.2020

NIEDERSÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S.517) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2021): Daten zu Klima. Abrufbar unter: <https://www.umweltkartenniedersachsen.de/>

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2021): Daten zur Natur, wertvolle Bereiche. Abrufbar unter: <https://www.umweltkartenniedersachsen.de/>



NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2021): Daten zum Hochwasserrisikomanagement. Abrufbar unter: <https://www.umweltkartenniedersachsen.de/>

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESVERWALTUNGSAMT, FACHBEHÖRDE FÜR DEN NATURSCHUTZ (1991): Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche, TK50-Nr. 2930, Gebietsnummer 6. Abrufbar unter: https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/biotopschutz/biotopkartierung/wertvolle_bereiche/gebietsbeschreibungen_zum_download/gebietsbeschreibungen-zum-download-45515.html

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover.

SAMTGEMEINDE ELBTALAU (EHEMALS SG HITZACKER, 1978): Flächennutzungsplan SG Elbtalaue / Ursprungsplan SG Hitzacker.

SAMTGEMEINDE ELBTALAU (2000): 34. Änderung des Flächennutzungsplanes SG Elbtalaue.

VERBAND DEUTSCHER NATURPARKE (VDN, 2021): Naturpark Elbhöhen-Wendland. Abrufbar unter: <https://www.naturparke.de/naturparke/naturparke-finden/naturpark/elbhoehen-wendland/detail/beschreibung/>

WASSERHAUSHALTSGESETZ vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

