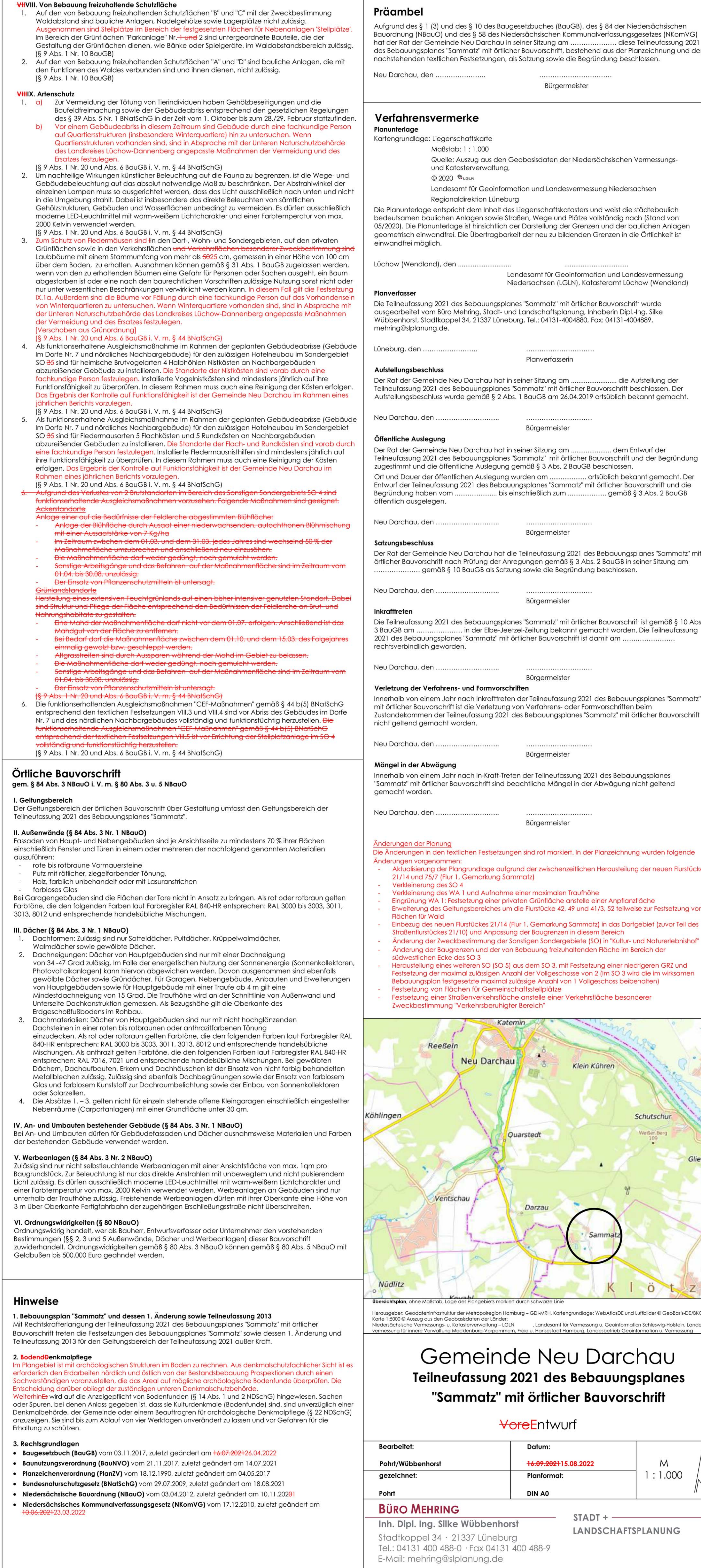






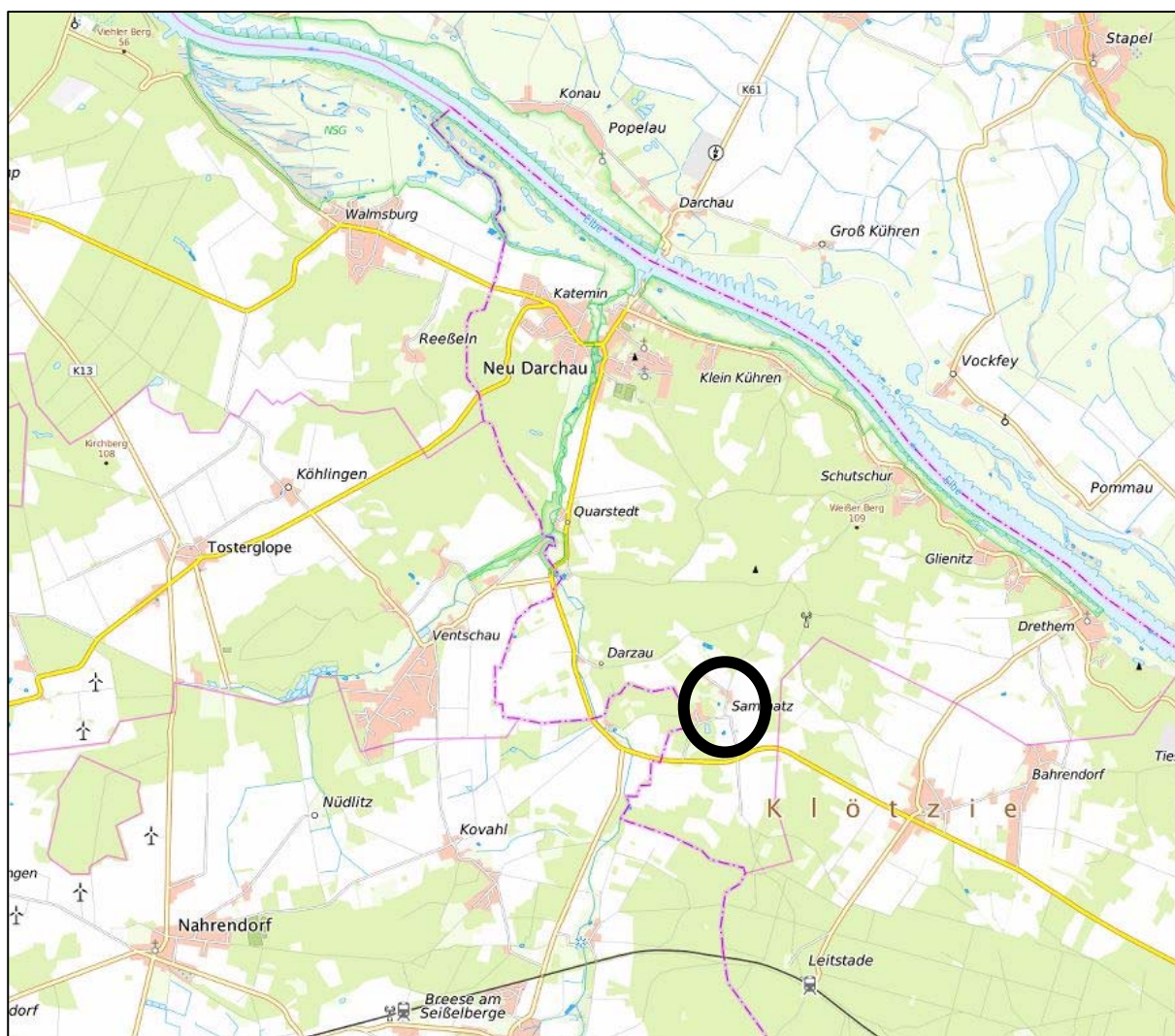
# Gemeinde Neu Darchau

## Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“

mit örtlicher Bauvorschrift

## Begründung und Umweltbericht

Entwurf: 15.08.2022



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

■ Lage des Plangebietes, 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](mailto:mehring@slplanung.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                                                                        |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Teil I Allgemeine Begründung</b>                                                                    | <b>6</b>  |
| <b>1 Planungsanlass und –ziele</b>                                                                     | <b>6</b>  |
| <b>2 Beschreibung des Plangebiets und seiner Umgebung</b>                                              | <b>7</b>  |
| <b>3 Rechtsgrundlage und Verfahren</b>                                                                 | <b>8</b>  |
| <b>4 Zu beachtende Plangrundlagen</b>                                                                  | <b>9</b>  |
| 4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2004 mit 1. Änderung                                               | 9         |
| 4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan                                                                      | 14        |
| 4.3 Bebauungsplan „Sammatz“ mit Änderungen und Teilneufassung                                          | 15        |
| 4.4 Landschaftsschutzgebiet DAN 27 „Elbhöhen-Drawehn“                                                  | 18        |
| 4.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)                                                      | 18        |
| <b>5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans</b>                                               | <b>19</b> |
| 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung                                                                  | 19        |
| 5.1.1 Sonstiges Sondergebiete                                                                          | 19        |
| 5.1.2 Allgemeine Wohngebiete                                                                           | 23        |
| 5.1.3 Dorfgebiete                                                                                      | 25        |
| 5.2 Bauweise, Baugrenze                                                                                | 26        |
| 5.2.1 Sonstige Sondergebiete                                                                           | 26        |
| 5.2.2 Allgemeine Wohngebiete                                                                           | 27        |
| 5.2.3 Dorfgebiete                                                                                      | 27        |
| 5.3 Verkehr                                                                                            | 28        |
| 5.4 Flächen für die Versorgung                                                                         | 33        |
| 5.5 Grünordnung                                                                                        | 33        |
| 5.6 Wald, von Bebauung freizuhaltende Fläche „Waldschutz“                                              | 36        |
| 5.7 Ausgleichmaßnahmen                                                                                 | 37        |
| 5.8 Artenschutz                                                                                        | 39        |
| 5.9 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)                                                                       | 41        |
| <b>6 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen</b>                                                        | <b>42</b> |
| <b>7 Städtebauliche Werte</b>                                                                          | <b>46</b> |
| <b>Teil II Umweltbericht</b>                                                                           | <b>47</b> |
| <b>1 Einleitung</b>                                                                                    | <b>47</b> |
| 1.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplans und der damit verfolgten Ziele                                  | 47        |
| 1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden                                                               | 47        |
| 1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung | 47        |
| 1.4 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung          | 50        |
| <b>2 Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)</b>  | <b>50</b> |



| Entwurf  | Inhalt                                                                                                                                                           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1      | Abgrenzung des Plangebietes und der vorhandenen Nutzungen ..... 50                                                                                               |
| 2.2      | Umweltbelang Mensch, seine Gesundheit und Erholung ..... 50                                                                                                      |
| 2.3      | Umweltbelange Naturraum und Topographie ..... 51                                                                                                                 |
| 2.4      | Umweltbelange Boden und Fläche ..... 51                                                                                                                          |
| 2.5      | Umweltbelang Wasserhaushalt..... 52                                                                                                                              |
| 2.6      | Umweltbelang Luft, Klima ..... 53                                                                                                                                |
| 2.7      | Umweltbelange Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Wald ..... 53                                                                                               |
| 2.8      | Landschaftsbild ..... 60                                                                                                                                         |
| 2.9      | Kultur- und Sachgüter..... 61                                                                                                                                    |
| 2.10     | Wechselwirkungen..... 61                                                                                                                                         |
| <b>3</b> | <b>Auswirkungen der Planung ..... 62</b>                                                                                                                         |
| 3.1      | Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen ..... 63                                                                                                                   |
| 3.2      | Auswirkungen während der Betriebsphase ..... 63                                                                                                                  |
| 3.3      | Auswirkungen der Planung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Erholung..... 64                                                                             |
| 3.4      | Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft ..... 65                                                            |
| 3.5      | Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und den Wald i.S. des NWaldLG ..... 66                                                        |
| 3.6      | Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild ..... 68                                                                                                        |
| 3.7      | Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter ..... 69                                                                                                      |
| 3.8      | Auswirkungen auf die Wechselwirkungen ..... 69                                                                                                                   |
| 3.9      | Risiken durch Unfälle oder Katastrophen..... 69                                                                                                                  |
| 3.10     | Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben ..... 69                                                                                                           |
| <b>4</b> | <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ..... 70</b>                                                              |
| <b>5</b> | <b>Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung ..... 71</b>                                                                                                             |
| <b>6</b> | <b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen..... 78</b>                                                                  |
| 6.1      | Umweltbelang Mensch, seine Gesundheit und Erholung ..... 78                                                                                                      |
| 6.2      | Umweltbelange Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft ..... 78                                                                                             |
| 6.3      | Umweltbelange Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt..... 79                                                                                                      |
| 6.4      | Umweltbelang Landschaftsbild ..... 79                                                                                                                            |
| 6.5      | Umweltbelange Kultur- und Sachgüter..... 79                                                                                                                      |
| <b>7</b> | <b>Geplante Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen. 80</b>                                                                                        |
| <b>8</b> | <b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten ..... 81</b>                                                                                          |
| <b>9</b> | <b>Zusätzliche Angaben..... 83</b>                                                                                                                               |
| 9.1      | Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind ..... 83 |
| 9.2      | Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB ..... 84                                                                                                                |



|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>10 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b> | <b>84</b> |
| <b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>                 | <b>86</b> |
| <b>Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis .....</b>  | <b>87</b> |



## **Teil I Allgemeine Begründung**

### **1 Planungsanlass und -ziele**

Das Dorf Sammatz ist durch den Bebauungsplan „Sammatz“ aus dem Jahre 1976 überplant. Dieser Bebauungsplan wurde bereits mehrfach geändert und für einen Teilabschnitt neu gefasst. Aufgrund der **Aktivitäten** der ortsansässigen Vereine (Sammatzer Arbeits- und Lebensgemeinschaft - SAL) soll der Bebauungsplan erneut teilneugefasst werden.

Die SAL betreibt den Michaelshof, welcher zurzeit einen Archehof, ökologische Landwirtschaft, Parkanlagen („Waldsee“ und „Arena“) sowie ein Hofcafé und einen Hofladen umfasst. Im „Haus der Natur“ werden außerdem Seminare und Tagungen angeboten. Im „Youth Hostel“ sind internationale Freiwillige untergebracht. Darüber hinaus wird eine Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung betrieben (Peronnik e.V.).

Im Dorfkern von Sammatz plant die SAL nun zusätzlich ein Hotel mit 35 Zimmern. Die Gemeinde Neu Darchau möchte dies ermöglichen. 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 übrigen bebauten Bereichen von Sammatz wird an den Gebietsfestsetzungen festgehalten, so dass die weiteren dörflichen Strukturen erhalten bleiben. In den Sonstigen Sondergebieten wird die GRZ als Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung) teilweise angehoben.

Mit der Überplanung der Bestandsbebauung im Bereich des Michaelshof fördert die Gemeinde Neu Darchau zwar auch explizite Planungswünsche des Vorhabenträgers. Sie dient jedoch im Interesse der Öffentlichkeit auch dazu alle vorhandenen und geplanten Nutzungen im Rahmen der vorgegebenen Baugesetzgebung (BauGB und BauNVO) zu erfassen und für die Zukunft festzusetzen und damit einzugrenzen. Damit einhergeht auch die Ermittlung des Stellplatzbedarfes und die Regelung, welchen Nutzungen künftig welchen Stellplätzen zugeordnet werden. Insgesamt werden durch den Bebauungsplan bodenrechtliche Spannungen berücksichtigt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Aufgrund der in den letzten Jahren entstandenen Nutzungen des Michaelshofes sind der Bekanntheitsgrad und somit auch die Zahl der Besucher gewachsen. Hieraus ergibt sich ein höherer Bedarf an PKW-Stellplätzen, der derzeit nur durch einen Behelfsparkplatz im Bereich eines festgesetzten Dorfgebietes abgedeckt wird. Dieser soll nun bauplanungsrechtlich gesichert werden, indem er in das Sonstige Sondergebiet miteinbezogen wird. Indem die Stellplatzanlage sowie weitere im Sonstigen Sondergebiet vorhandene Stellplätze als solche festgesetzt werden, soll eine Zuordnung zu Bereichen des Sonstigen Sondergebietes und dort jeweils zulässigen Nutzungen festgelegt werden. Diese Zuordnung soll künftigen Baugenehmigungs- und Bauaufsichtsverfahren zu Grunde gelegt werden.

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. Der ortsansässigen Bevölkerung soll hier die Möglichkeit gegeben werden Wohnraum für den Eigenbedarf zu schaffen.

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. Die Grenze zwischen Dorfgebiet und Wohngebiet wird an die Flurstücksgrenzen angepasst und weiter nach Norden verschoben. Die Gemeinde Neu Darchau schafft hiermit Möglichkeiten der Innenentwicklung (Nachverdichtung) und somit Entwicklungsmöglichkeiten für einen landwirtschaftlichen Betrieb.

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.



Die Belange des Umweltschutzes werden berücksichtigt. Zu den privaten Grünflächen ‚Parkanlage‘ werden textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, mit denen sichergestellt werden soll, dass keine weiteren baulichen Veränderungen in diesen Bereichen durchgeführt werden dürfen. In die Planung werden außerdem Festsetzungen zum Artenschutz sowie zum Schutz der angrenzenden Waldgebiete aufgenommen. Der Waldbestand am Ortsrand soll gesichert und vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Die bereits durchgeführten sowie durch die Teilneufassung zusätzlich zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft müssen vollständig ausgeglichen werden. Hierzu werden Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen.

## 2 Beschreibung des Plangebiets 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 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 LANDESVERWALTUNGSAMT, 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. Abb. 1). Am östlichen Ortsrand wird außerdem eine weitere Hofstelle, die aktiv landwirtschaftlich bewirtschaftet wird, in das Plangebiet einbezogen (Im Dorfe 6). Im Nordosten des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser (Im Dorfe 10, 12, 14, 16). Am nördlichen Ortsrand wird eine Ackerfläche in das Plangebiet einbezogen.





Abb. 1: Übersichtsplan Michaelshof (Quelle: MICHAELSHOF E. V. 2019)

### 3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 26.04.2022 durchgeführt. Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021, zugrunde.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt als förmliches Bauleitplanverfahren.



## 4 Zu beachtende Plangrundlagen

### 4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2004 mit 1. Änderung

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

#### Zeichnerische Festlegungen

Teile des Plangebietes werden als Vorbehaltsgebiete Erholung dargestellt. Dies betrifft den nordwestlichen Bereich des Plangebietes, welcher zurzeit als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt ist („Arena“), einen kleinen Bereich im Südwesten des Plangebietes, welcher zurzeit als Grünfläche Parkanlage festgesetzt ist („Waldsee“) sowie einen bisher unbeplanten Bereich am nördlichen Ortsrand. 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‘ festgesetzt und dienen somit der Erholung. Auf den Grünflächen ‚Parkanlage‘ werden, abgesehen von den bereits vorhandenen baulichen Anlagen (Ponton und Kiosk am Waldsee), keine weiteren baulichen Anlagen zugelassen. Die Parknutzung ist mit dem Vorbehalt Erholung vereinbar.

Am nördlichen Ortsrand soll eine einreihige, lockere Wohnbebauung im Vorbehaltsgebiet Erholung zugelassen werden. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet geplant, in dem Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein sollen (s. Kap. 5.1.2). Es werden somit keine wesentlich störenden Anlagen oder Freizeitwohnen zugelassen. Das Allgemeine Wohngebiet (inklusive Eingrünung – private Grünfläche) hat eine Größe von lediglich ca. 3200 m<sup>2</sup>. Es wird festgesetzt, dass pro 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nur eine Wohnung zulässig ist (s. Kap. 5.1.2), sodass dort lediglich 3 Wohneinheiten entstehen können. 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. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Festsetzung einer maximalen First- und Traufhöhe (s. Kap. 5.1.2) sowie die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung (s. Kap. 5.5) minimiert. Das WA 1 stellt einen Ausgleich für die Ausweisung einer Stellplatzfläche im Dorfkern dar. Alternativflächen für den Stellplatz wurden geprüft, kommen aber nicht in Betracht (s. Umweltbericht Kap. 8). Außerhalb des Vorbehaltsgebietes Erholung stehen keine Flächen für den Interessensausgleich 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 festgesetzt wird. Die „Arena“ wird dagegen als von Aufforstung freizuhaltendes Gebiet dargestellt. Eine der aktuellen Nutzung entsprechende Festsetzung 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.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an den Darzauer Grund, welcher als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt wird. Durch die Festsetzung 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. In den Bebauungsplanentwurf wird zum Schutz der wertvollen einbezogenen Waldfläche im Bereich der Buchenschlucht eine Festsetzung aufgenommen, nach der auf Flächen für Wald die Anlage von Wegeverbindungen zum Zweck touristischer Erschließung nicht zulässig ist. 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 sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.



Abb. 2: 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. Unter Berücksichtigung der nach der frühzeitigen Beteiligung vorgenommenen Planungsänderungen (erhebliche Verkleinerung von SO 4 und WA 1) werden mit der Planung 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. Das verkleinerte WA 1 (inkl. Ortsrandeingrünung auf einer privaten Grünfläche) umfasst lediglich 3 Baugrundstücke mit einem Gesamtumfang von 3200 m<sup>2</sup>, welche bereits erschlossen sind.

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 unter Berücksichtigung der nach der frühzeitigen Beteiligung vorgenommenen Planungsänderungen (erhebliche Verkleinerung von SO 4 und WA 1) 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. Somit gehört Sammatz nicht zum Gebiet der als Weltkulturerbe vorgeschlagenen Rundlinge um Lüchow.

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 Ausweisung 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. Von einem einzelnen Hotel im Gemeindegebiet gehen voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundzentrum Hitzacker und dessen fremdenverkehrliche Funktionen aus.

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 bei 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.



Zur Lösung der Stellplatzproblematik wird außerdem eine Dorfgebietsfläche überplant, die bisher nicht entwickelt wurde. Um der ortsansässigen Bevölkerung und deren Familien weiterhin Eigentumsbildung zu ermöglichen und einem Wegzug von jungen Familien entgegenzuwirken, soll die wegfallende Dorfgebietsfläche ersetzt werden. Freie, bebaubare Grundstücke anderer Stelle in Sammatz stehen nicht zur Verfügung. Aufgrund des engen Planungszusammenhangs kommt ein Ersatz des Dorfgebietes bzw. der dort bisher zulässigen Wohnnutzung nur im Ortsteil Sammatz in Frage. Daher wird Norden von Sammatz ein Allgemeines Wohngebiet als Ersatz für die überplante Dorfgebietsfläche festgesetzt, wo die bisher mögliche Nutzung zum Wohnen entfällt. Unter Berücksichtigung der Festsetzung zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen und Mindestgrundstücksgröße werden in dem Allgemeinen Wohngebiet maximal 3 Wohneinheiten ermöglicht. Die Größe des Allgemeinen Wohngebietes entspricht der Größe der überplanten Dorfgebietsfläche.

Durch die Planung werden Innenverdichtungsmöglichkeiten auf bereits bebauten Grundstücken in Sammatz ausgeschöpft (Anpassung GRZ und Baugrenze im MD 1, Hotelbau im SO 5).

**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 Teilneufassung 2021 des Bebauungsplans Sammatz kann der Abstand von 35 m nicht eingehalten werden, da bereits die seit Jahrzehnten geltende Bestandsituation davon abweicht. Ein Zielabweichungsverfahren gem. § 6 Abs. 2 ROG wird erforderlich. Um dieses erfolgreich vorzubereiten, werden Festsetzungen geplant, die sicherstellen sollen, dass die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

#### Nordwestliche Teilfläche „Buchenschlucht“

Zu berücksichtigen ist, dass der im Bereich der nordwestlichen Teilfläche ausgeprägte Waldrand 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 wirksamen Bebauungsplan wird die „Buchenschlucht“ nicht in ihrer vollständigen Ausdehnung als Wald festgesetzt. Im Rahmen der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplans Sammatz wird dem Ziel der Raumordnung 3.3 07 Rechnung getragen, indem die Waldfläche entsprechend ihrer bestehenden Ausprägung nun vollständig in die Festsetzung als Wald einbezogen und somit dauerhaft gesichert wird. Angrenzend wird die Dorfgebietsdarstellung des wirksamen Bebauungsplans in einer Tiefe von durchschnittlich ca. 40 m (zwischen 25 und 55 m) zurückgenommen. In einem Streifen von 25 m Tiefe angrenzend an den bestehenden Waldrand wird nun eine Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich befinden sich bereits verschiedene Nebengebäude des Michaelshofes, die nach dem Ziel der Raumordnung 3.3 07 RROP Lüchow-Dannenberg Bestandsschutz genießen. Indem sie aus der Dorfgebietsfestsetzung herausgenommen werden, ist in diesem Bereich zukünftig die Neuerrichtung von Nebengebäuden unzulässig. Ausgenommen aus der Festsetzung als private Grünfläche werden lediglich entlang der Straße ‚Im Dorfe‘ vorhandenen Stellplätze. Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde der Stellplatz im SO 4 zur Minimierung der Umweltauswirkungen und aufgrund von Unvereinbarkeit mit dem Ziel RROP 1.5 04 erheblich minimiert. Stattdessen sollen alle vorhandenen Stellplätze im Bereich der Bestandsbebauung in das Stellplatzkonzept einbezogen werden. Die Stellplätze innerhalb des Waldabstandsbereiches werden daher weiterhin als Sonstige Sondergebiet und zusätzlich als Gemeinschaftsstellplatz festgesetzt.



Durch die im Rahmen der Teilneufassung 2021 getroffenen Festsetzungen kann eine von dem Ziel der Festlegung eines 35 m breiten Waldanstandsstreifens abweichende und raumordnerisch dennoch vertretbare Lösung erreicht werden.

Durch die Festsetzung eines von Bebauung freizuhaltenden Bereichs, in dem bauliche Anlagen, Nadelgehölze und Lagerplätze nicht zulässig sind, wird die Waldbrandgefahr minimiert. Der festgesetzte Schutzstreifen von 25 m Breite wird unter den topographischen Gegebenheiten der vom Dorfgebiet aus steil abfallenden Geländeböschung den Anforderungen gerecht, vor Gefahren durch umstürzende Bäume, herabfallende Äste für Leib und Leben von Menschen zu schützen.

#### Südwestliche Teilfläche „Waldsee und angrenzende Bereiche“

Im Südwesten sind in den letzten Jahren auf der Basis der Teilneufassung 2013 des Bebauungsplans Sammatz östlich angrenzend an den Waldrand das Haus der Natur und das Youth Hostel errichtet worden. Gemäß der Teilneufassung 2013 hält die Baugrenze gegenüber dem Waldrand einen Abstand von 15 m ein. Ein 10 m breiter Waldrandstreifen wird als von Bebauung freizuhaltende Grünfläche „Waldbrandschutz“ festgesetzt. Für diese Fläche wird textlich festgesetzt: „Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen mit der Zweckbestimmung Brandschutz sind Gebäude, Nadelgehölze sowie die Lagerung von leichtentzündlichen Stoffen nicht zulässig.“ Laubbäume im Bereich der Waldfläche sind somit zulässig und dürfen bis auf 15 m an die östliche Baugrenze im Bereich der o.g. errichteten Gebäude heranreichen. Diese Festsetzungen zum Waldbrandschutz wurden aus der Teilneufassung 2000 übernommen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Teilneufassung 2000 galt das zurzeit rechtswirksame RROP 2004 noch nicht.

Im Rahmen der Teilneufassung 2021 wird die östlich an den Waldrand angrenzende Baugrenze entsprechend der Bestandssituation bezogen auf den westlichen Waldrand begradigt, zum Teil noch weiter vom Wald abgerückt, ansonsten aber an den Festsetzungen der Teilneufassung aus dem Jahr 2013 bzw. 2000 festgehalten. In der Begründung zur Teilneufassung 2013 heißt es: „Die Grünfläche Waldbrandschutz sowie die von Bebauung freizuhaltende Fläche mit der Zweckbestimmung Brandschutz werden aus dem Bestandsplan übernommen. Die Rechtsverhältnisse bleiben damit auf der Westseite des Plangebiets unverändert (GEMEINDE NEU DARCHAU 2014).“ Dies gilt weiterhin.

Nach Norden im Bereich der Grünfläche ‚Parkanlage‘, wo bereits der sogenannte „Waldsee“ angelegt worden ist, wird der 25 m breite Waldbrandschutzstreifen mit der o.g. Festsetzung übernommen. Da die Fläche nicht als Baufläche festgesetzt ist, sondern als Grünfläche ‚Parkanlage‘, die abgesehen von dem südlichen und südwestlichen Waldrand von Laubbäumen geprägt wird, wird davon ausgegangen, dass ein Schutzstreifen mit reduzierter Breite von 25 m einen angemessenen Schutz vor Brand sowie vor Windwurf bewirkt.

#### Zielabweichungsverfahren

Auf Grundlage der vorangegangenen Erläuterungen beantragt die Gemeinde Neu Darchau beim Landkreis Lüchow-Dannenberg eine Zielabweichung. Hierzu hat bereits eine Vorabstimmung mit dem Landkreis Lüchow-Dannenberg stattgefunden. Der Landkreis stellt, vorbehaltlich der Erteilung eines Einvernehmens der betroffenen Forstbehörden, eine positive Entscheidung zur Zielabweichung in Aussicht. Die betroffenen Forstbehörden werden im Rahmen des förmlichen Zielabweichungsverfahrens beteiligt. Das Zielabweichungsverfahren soll auf Basis des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes mit Umweltprüfung, parallel zum LSG-Entlassungsverfahren des Landkreises Lüchow-Dannenberg durchgeführt werden. Die Entscheidung über das formale Zielabweichungsverfahren ist abzuwarten.



## 4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet überwiegend als Dorfgebiet dargestellt. Andere Darstellungen sind nur für den nördlichen und den südwestlichen Bereich des Plangebiets sowie für das südöstlichste Flurstück 73 (Flur 1, Gemarkung Sammatz) enthalten. Der nördliche Teil des Plangebiets ist als Wohnbaufläche und der südwestliche Bereich („Waldsee“) als Grünfläche dargestellt. Im Südosten ist eine Versorgungsfläche ‚Elektrizität‘ dargestellt (Flurstück 73, Flur 1, Gemarkung Sammatz). Im Nordwesten wird außerdem eine Fläche für Wald dargestellt.

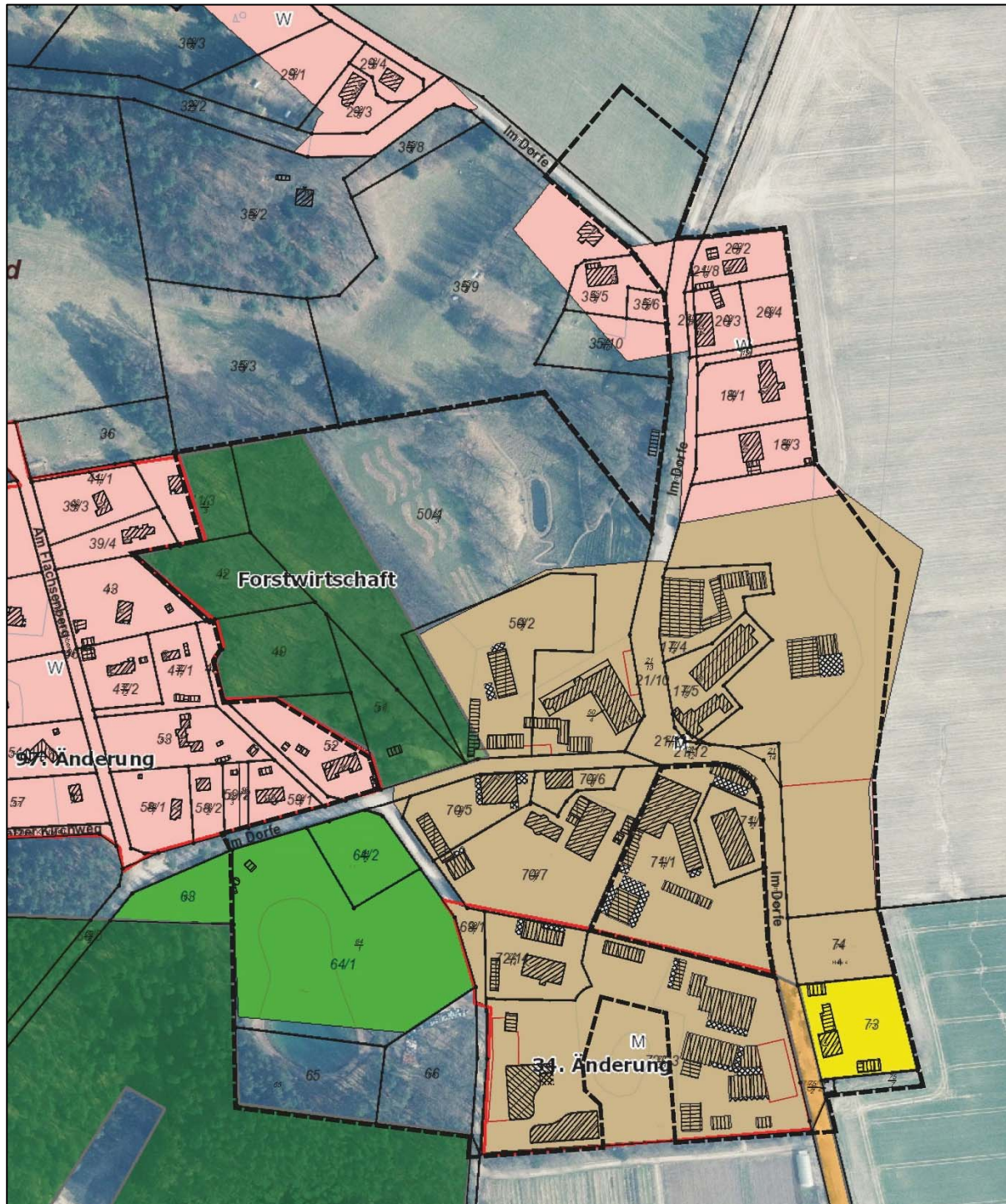


Abb. 3: **Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan**, mit Markierung des Geltungsbereiches der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“ durch eine schwarz-gestrichelte Linie, ohne Maßstab. (Quelle: SAMTGEMEINDE ELBTALAU 1978, 2000; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg.)



Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Am nördlichen und südlichen Ortsrand werden bisher unbeplante Bereiche (Land- und Forstwirtschaft) in den Geltungsbereich der Teilneufassung einbezogen. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert (98. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Am nördlichen Ortsrand soll eine Wohnbauflächendarstellung ergänzt werden (Flurstück 27, Flur 1, Gemarkung Sammatz). Außerdem wird im Bereich der „Arena“ eine Grünflächendarstellung geplant (Flurstück 50/3, Flur 1, Gemarkung Sammatz). Die Grünflächendarstellung im Bereich „Waldsee“ soll an die des Bebauungsplanes angepasst werden (Flurstück 64/1, 65, 66, Flur 1, Gemarkung Sammatz). Darüber hinaus sollen Waldflächen der Bestandssituation entsprechend dargestellt werden. Am südöstlichen Ortsrand wird die Darstellung als Versorgungsfläche geändert. Das Flurstück 73 wird in das Dorfgebiet einbezogen.

Im Dorfkern, dort wo im Bebauungsplan Sonstige Sondergebiete festgesetzt werden, werden die bislang im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietsflächen in Sonderbauflächen geändert.

### 4.3 Bebauungsplan „Sammatz“ mit Änderungen und Teilneufassung

Der Ortsteil Sammatz ist bereits durch einen Bebauungsplan überplant. Der Bebauungsplan „Sammatz“ aus dem Jahr 1976 setzte Allgemeine Wohngebiete im Norden, Wochenendhausgebiete im Westen und Dorfgebiete im Ortskern sowie am östlichen Rand fest. Darüber hinaus wurden im Norden bzw. Nordwesten eine Fläche für die Landwirtschaft und Flächen für Wald festgesetzt. Im Süden wurde eine Grünfläche ‚Campingplatz‘ und im Südwesten eine Grünfläche ‚Parkanlage‘ festgesetzt. Der Ursprungsbebauungsplan wurde bereits 4. Mal geändert und im Jahr 2000 und 2013 teilneugefasst. Ein Überblick zu den Änderungen bzw. der Teilneufassung ist Tabelle 1 zu entnehmen. Die Teilneufassung 2000 wurde vollständig durch die Teilneufassung 2013 ersetzt, weshalb diese nicht in der Tabelle enthalten ist.

Der vorliegenden Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“ liegen der Ursprungsbebauungsplan, dessen 1. Änderung sowie die Teilneufassung 2013 zugrunde. Die zweite, dritte und vierte Änderung betreffen nicht Geltungsbereich der Teilneufassung 2021. Einen Überblick über die derzeit wirksamen Festsetzungen gibt Abbildung 4.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung ist außerdem textlich festgesetzt, dass Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden, zu erhalten sind. Ausnahmen bilden u. a. abgestorbene Bäume und Bäume von denen eine Gefahr für Personen und Sachen ausgeht. Für ausnahmsweise gefälltete Bäume ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen (vgl. GEMEINDE NEU DARCHAU 2001).

Im Rahmen der Teilneufassung 2013 wurde am Waldrand eine von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche ‚Brandschutz‘ festgesetzt. Für diese wird textlich festgesetzt, dass Gebäude, Nadelgehölze sowie die Lagerung von leichtentzündlichen Stoffen nicht zulässig sind. Diese textliche Festsetzung wurde nachrichtlich aus der Teilneufassung 2000 übernommen (vgl. GEMEINDE NEU DARCHAU 2014).

Im Rahmen der Teilneufassung 2013 wurden außerdem textliche Festsetzungen zu den zeichnerisch festgesetzten Grünflächen aufgenommen, welche Gestaltungs- und Pflanzvorgaben enthalten (vgl. GEMEINDE NEU DARCHAU 2014).

In die Teilneufassung 2013 wurde außerdem eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, welche Festsetzungen zu Dächern (Dachformen, -Neigung, -Materialien und -Farben), zu Außenwänden (Materialien und Farben) sowie Werbeanlagen enthält (vgl. GEMEINDE NEU DARCHAU 2014).



| Änderung/<br>Teilneufassung    | Inkrafttreten<br>(Jahr) | Geltungsbereich                                                               | (Wesentliche) Festsetzungen                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Änderung</b>             | <b>2001</b>             | <b>die im B-Plan „Sammatz“<br/>festgesetzten Dorfgebiete<br/>(MD)</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einteilung in MD1 bis MD4</li> <li>- GRZ im MD3 = 0,4</li> <li>- Streichung GFZ</li> <li>- Änderung der Baugrenzen</li> <li>- Erhaltung von Laubbäumen mit StU &gt;50 cm</li> </ul>                                                    |
| 2. Änderung*                   | 2010                    | heutiges Flurstück 35/10,<br>Flur 1, Gemarkung<br>Sammatz                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Änderung einer Baugrenze</li> </ul>                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Teilneufassung<br/>2013</b> | <b>2014</b>             | <b>die im B-Plan „Sammatz“<br/>festgesetzte Grünfläche<br/>,Campingplatz‘</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung eines Dorfgebietes mit einer GRZ von 0,55, einem Vollgeschoss und mit Baugrenze</li> <li>- Festsetzung einer Grünfläche ,Hecke‘, einer Grünfläche ,Parkanlage mit Teich‘ und einer Grünfläche ,Waldbrandschutz‘</li> </ul> |
| 3. Änderung*                   | 2016                    | die im B-Plan „Sammatz“<br>festgesetzten Wochen-<br>endhausgebiete (SW)       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- GRZ 0,2</li> <li>- Streichung GFZ</li> <li>- Anhebung Grundfläche für Wochenendhäuser</li> </ul>                                                                                                                                       |
| 4. Änderung*                   | 2018                    | die im B-Plan „Sammatz“<br>festgesetzten Wochen-<br>endhausgebiete (SW)       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung eines reinen Wohngebiets (WR) mit offener Bauweise, Einzel- und Doppelhäusern und mit Baugrenze</li> </ul>                                                                                                                 |

Tab. 1: Übersicht zu den Änderungen des Bebauungsplanes „Sammatz“

(Quellen: GEMEINDE NEU DARCHAU 2001, 2010, 2014, 2018)

\*außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“



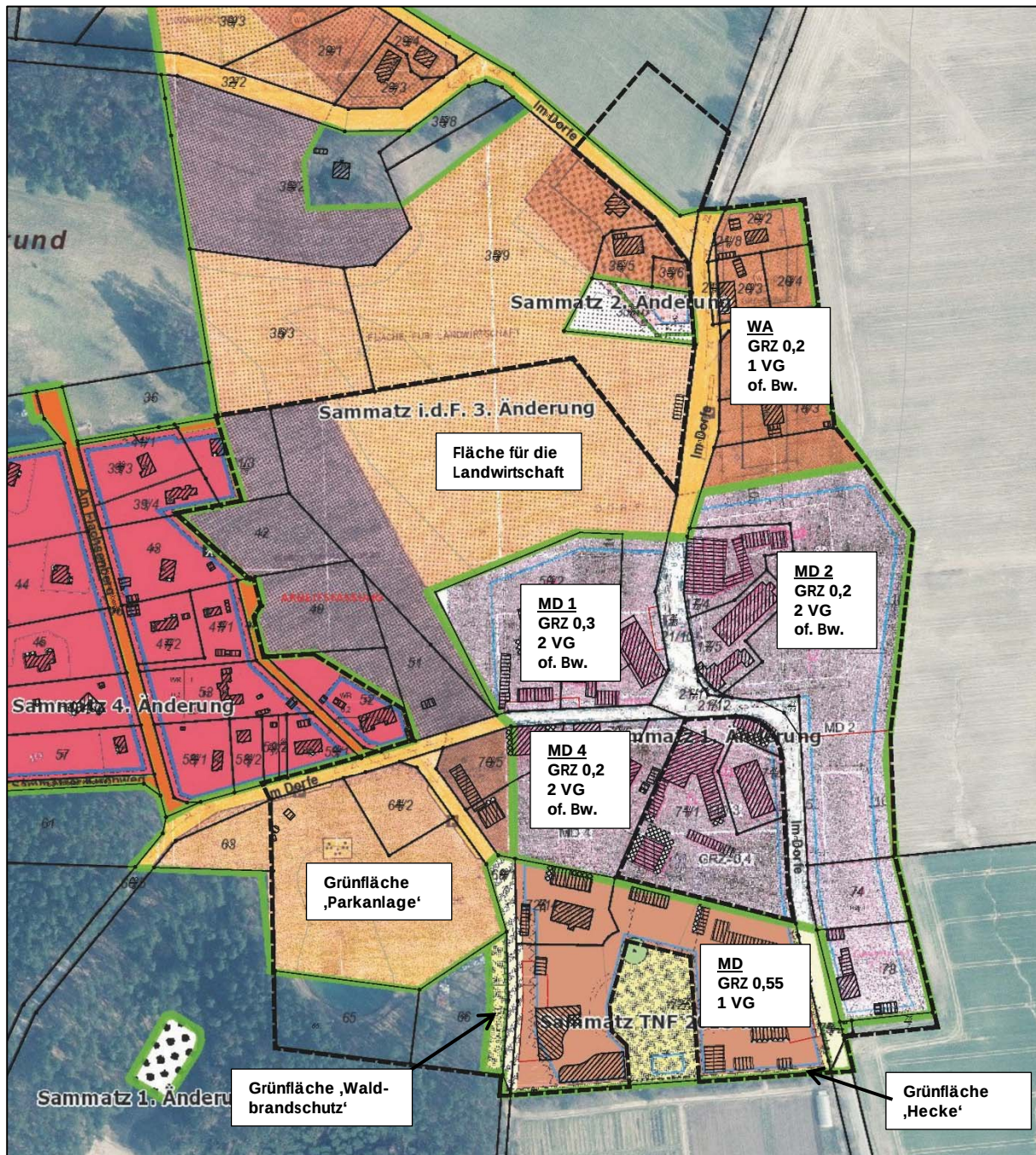


Abb. 4: **Gegenüberstellungsplan** mit den derzeit wirksamen Festsetzungen gemäß Urplan, 1. Änderung und Teilneufassung 2013 und mit Markierung des Geltungsbereichs der vorliegenden Teilneufassung 2021 durch eine schwarz-gestrichelte Linie, ohne Maßstab.

(Quelle: GEMEINDE NEU DARCHAU 1976, 2001, 2014; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg.)



#### 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 Wohngebiet festgesetzten Bereiche von Sammatz liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die „Arena“ im Norden und der „Waldsee“ im Südwesten des Plangebiets sowie die bisher unbeplanten Bereiche am nördlichen Ortsrand 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 beantragt die Gemeinde Neu Darchau das Landschaftsschutzgebiet im Bereich des Ortsteils Sammatz neuabzugrenzen und damit die Flächen „Waldsee“, „Arena“ sowie die im Geltungsbereich der Teilneufassung liegende Wohnbaufläche am nördlichen Ortstrand aus dem Landschaftsschutzgebiet zu entlassen. Die Planungen in diesen Bereichen können erst bzw. nur weitergeführt werden, nachdem bzw. wenn die LSG-Entlassung erfolgt ist. Dessen ist sich die Gemeinde Neu Darchau bewusst.

Die parallele Durchführung des Bauleitplanverfahrens und des LSG-Entlassungsverfahrens ergibt sich aus den Beschlüssen des Kreis- und Samtgemeindeausschusses. Zunächst begann die Samtgemeinde 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 Kreisausschuss die Samtgemeinde und die Gemeinde auf, einen detaillierten 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 anhand des vorgelegten umfangreichen Vorentwurfes durchgeführt.

Mit den Hinweisen und Anregungen aus den beiden frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden 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 Kreisausschuss mit einem überarbeiteten Antrag auf Neuabgrenzung vorgelegt. Sollte der Entlassungsantrag Erfolg haben, können dann die Bauleitplanverfahren fortgeführt werden, indem parallel förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange stattfindet.

#### 4.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

Zur Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, welche Anlage zur Begründung ist. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst. Sie wurde im Zuge der Planung an die geänderte Abgrenzung des Plangebietes angepasst.

Im Zuge der zurückliegenden Nutzungsänderungen in den Grünflächen „Arena“ und „Waldsee“ wurden vorhandenes Weidegrünland und eine landwirtschaftliche Stell- und Lagerfläche in parkähnliche Gartenlandschaften mit künstlichen Gewässern umgewandelt. Dadurch entstanden für zuvor auf den Flächen nicht vorkommende Tierarten wie der Zauneidechse und dem Kammmolch geeignete Habitate, die von den entsprechenden Arten auch besiedelt wurden.

Im für den Hotelneubau abzureißenden Wohnhaus besteht geringes Quartierpotenzial für mehrere Fledermausarten und wenige Nistmöglichkeiten für einheimische Brutvögel.



Funktionserhaltene Maßnahmen, die zur Kompensation dieser Auswirkungen dienen, umfassen die Anbringung von (Halb-)Höhlennistkästen für einheimische Vogelarten sowie das Anbringen von Fledermausquartieren an geeigneten Gebäuden.

Um Verstöße gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist außerdem eine zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung und des Gebäudeabrisses auf die Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. notwendig. Vor einem Gebäudeabriss in diesem Zeitraum sind Gebäude durch eine fachkundige Person auf Winterquartiere hin zu untersuchen. Wenn Winterquartiere vorhanden sind, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg angepasste Maßnahmen der Vermeidung und des Ersatzes festzulegen.

Darüber hinaus muss die Lichtgestaltung in den Bereichen der „Arena“ und des „Waldsees“ zum Schutz von Fledermäusen angepasst werden. Zum Schutz von Fledermäusen sind außerdem Laubbäume mit einem Stammumfang von >25 cm gemessen in 100 cm Höhe zu erhalten. Eine ausnahmsweise Fällung ist möglich. In diesem Fall ist ebenfalls eine Kontrolle auf Winterquartiere durchzuführen.

Das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Nutzungsänderungen im Plangebiet kann unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden. Bei Einhaltung der genannten Maßnahmen ist auch in Bezug auf den Hotelbau ebenfalls nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen.

## 5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Sonstige Sondergebiete

Teile des Dorfkernes von Sammatz werden als Sonstige Sondergebiete festgesetzt (ca. 2,9 ha). Dies betrifft die Teilbereiche des Dorfkernes, welche zum Michaelshof gehören. Der Michaelshof umfasst landwirtschaftliche Nutzungen (Archehof, ökologischer Ackerbau, Biohofladen, Meierei), gartenbauliche (Parkanlagen) und gastronomische Nutzungen (Café) und hat damit in den letzten Jahren große überregionale Bekanntheit als Ausflugsziel erlangt. Der Michaelshof möchte seine Angebote nun ausbauen und plant ein Hotel, die Erweiterung des Cafébetriebes um ein Restaurant und einen Standortwechsel des Bioladens.

Im wirksamen Bebauungsplan ist für die baulich genutzten Bereiche des Michaelshofes bisher ein Dorfgebiet festgesetzt. „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 Sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden. Die verschiedenen Nutzungen werden unter der Zweckbestimmung „Kultur- und Naturerlebnishof“ zusammengefasst.

Das Sonstige Sondergebiet „Kultur- und Naturerlebnishof“ wird in die Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 5 unterteilt, um Unterscheidungen in Art und Maß der baulichen Nutzungen treffen zu können und somit die bauliche Entwicklung des Gebietes angemessen steuern zu können.

Die in den Sonstigen Sondergebieten zulässigen baulichen Nutzungen werden textlich festgesetzt. Zulässig sind die bereits vorhandenen Nutzungen sowie einzelne Erweiterungen der vorhandenen Nutzungen. In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 3 und SO 5 sind Wohngebäude und Wohnungen, Gebäude und Räume für den Konferenz-, Tagungs- und



Seminarbetrieb, Anlagen für die betriebsbezogene Verwaltung, Gebäude und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, zum Beispiel Kantine, Küche, Versorgung mit Strom und Wärme, sowie (landwirtschaftliche) Lagerflächen zulässig. Außerdem sind den Hauptnutzungen dienende Nebenanlagen zulässig. Die aufgeführten Nutzungen sind Nutzungen, die in den bisher dort festgesetzten Dorfgebieten bereits vorhanden sind.

In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 3 und SO 5 werden darüberhinausgehend weitere Nutzungen, die dort bereits vorhanden sind oder dort geplant werden, zugelassen (s. Abschnitte zu den einzelnen Sonstigen Sondergebieten). Im Sonstigen Sondergebiet SO 4 sind nur Stellplätze und ihre Zufahrten zulässig (siehe Abschnitt zu SO 4).

Zu den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis 5 wird außerdem klarstellend festgesetzt, dass ihnen weiterhin der immissionsschutzrechtliche Status eines Dorfgebietes zugewiesen wird. Damit sollen Konflikte aufgrund der Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe ausgeschlossen werden.

#### Sonstiges Sondergebiet SO 1

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 werden die baulichen Nutzungen zugelassen, die bereits vorhanden sind. Hierbei handelt es sich um Büroräume, Wohnräume, Konferenzräume, Küche und Kantine, welche unter den Begriffen Wohngebäude und Wohnungen, Gebäude und Räume für den Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb, Anlagen für die betriebsbezogene Verwaltung sowie Gebäude und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes zusammengefasst werden (s. vorangegangener Abschnitt). Außerdem soll der Bioladen durch An- und Umbau bestehender Nebengebäude perspektivisch in das SO 1 verlegt werden. Daher werden auch Einzelhandelsbetriebe zugelassen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden ausgeschlossen.

Durch die vorliegende Teilneufassung des Bebauungsplanes wird die Baufläche nördlich der Dorfstraße verkleinert. Das im wirksamen Bebauungsplan im Bereich des SO 1 festgesetzte Dorfgebiet (in der 1. Änderung als MD 1 betitelt) reicht in den Waldabstandsbereich und zum Teil auch noch in die vorhandene Waldfläche hinein. Der Waldabstandsbereich wird nun überwiegend als private Grünfläche und der Wald in seiner tatsächlichen Ausdehnung als Wald festgesetzt. Die im Waldabstand vorhandenen Gebäude (Stallungen, Lagerräume, Gewächshaus) können im Rahmen des Bestandsschutzes erhalten werden (s. Kap. 5.5, 5.6). Nur die im Waldabstandsbereich, entlang der Straße ‚Im Dorfe‘ vorhandenen Stellplätze werden in die Sondergebietsfestsetzung einbezogen, damit diese weiterhin genutzt werden können (s. Kap. 4.1 Abschnitt zu RROP 3.3 07 – Nordwestliche Teilfläche „Buchenschlucht“).

An der im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (2 Vollgeschosse) wird festgehalten. Die GRZ von 0,3 wird ebenfalls aus dem wirksamen Bebauungsplan übernommen.

Klarstellend wird festgesetzt, dass für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche im SO 1 die Fläche des Baugrundstückes maßgeblich ist, welche sich aus dem Flurstück 50/4 und den als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Teilen des Flurstückes 50/2 (Flur 1, Gemarkung Sammatz) zusammensetzt und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche richtet sich nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis 50 % überschritten werden darf. Es werden keine abweichenden Bestimmungen getroffen.

#### Sonstiges Sondergebiet SO 2

In das SO 2 werden die Flurstücke 70/5, 70/6 und 70/7 einbezogen. Im wirksamen Bebauungsplan ist es als Dorfgebiet, betitelt als MD 4, festgesetzt.

Im SO 2 werden neben den im allgemeinen Abschnitt aufgeführten, im SO 1 bis SO 3 und SO 5 zulässigen Nutzungen weitere Nutzungen zugelassen. Im SO 2 befinden sich Therapieräume, welche als Anlagen für gesundheitliche Zwecke zugelassen werden sowie ein Tropen- und Gewächshaus, welches als Einrichtung für das Naturerleben zugelassen wird. Der vorhandene Fahrradschuppen ist als Nebenanlage zulässig.



Außerdem befindet sich das Café Michaelshof im SO 2. Das Café soll künftig durch einen Restaurantbetrieb erweitert werden. Hierfür wird ein Anbau geplant. Demnach werden im SO 2 auch gastronomische Einrichtungen zugelassen.

Die GRZ 1 wird aufgrund des geplanten Anbaus eines Restaurants geringfügig von 0,2 auf 0,3 heraufgesetzt. Der geplante Anbau mit einer Grundfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> wäre auf Basis einer GRZ von 0,2 unter Berücksichtigung aller bereits im SO 2 vorhandenen baulichen Anlagen, mit Ausnahme des Fahrradschuppens als Nebenanlage, nicht umsetzbar. Die zusätzliche Versiegelung im SO 2 ist auszugleichen.

Klarstellend wird festgesetzt, dass für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche im SO 2 die Fläche des Baugrundstückes maßgeblich, welche sich aus den Flurstücken 70/5, 70/6 und 70/7 (Flur 1, Gemarkung Sammatz) zusammensetzt und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche richtet sich nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis 50 % überschritten werden darf. Es werden keine abweichenden Bestimmungen getroffen.

An der im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (2 Vollgeschosse) wird festgehalten.

#### Sonstiges Sondergebiet SO 3

In das SO 3 wird das Flurstück 72/23 teilweise einbezogen. Die im Rahmen der Teilneufassung 2013 festgesetzte private Grünfläche auf dem Flurstück 72/23 wird nicht in den Geltungsbereich der Teilneufassung 2021 einbezogen. Diese stellt eine Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Teilneufassung 2013 dar und soll daher unverändert bleiben.

Im SO 3 sollen die vorhandenen Nutzungen ermöglicht werden. Neben Büroräumen (Anlagen für die betriebsbezogene Verwaltung), Seminarräumen (Gebäude und Räume für den Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb) und Wohngebäuden, welche sowohl im SO 1 und SO 2 als auch im SO 3 zulässig sind (s. o.), wird im SO 3 auch der bestehende Archehof mit Meierei und Biohofladen (Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe) in die Liste zulässigen Nutzungen aufgenommen. Der Biohofladen soll zwar perspektivisch verlegt werden (s. Abschnitt zu SO 1). Da sich der Biohofladen aber zum Zeitpunkt der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes noch im SO 3 befinden wird, wird diese Nutzung im Katalog der zulässigen Nutzungen aufgeführt.

Im Bereich des SO 3 ist bisher eine GRZ von 0,55 festgesetzt, welche nicht durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden darf. Da das SO 5 aus dem Bereich mit einer bisher festgesetzten GRZ von 0,55 herausgeteilt wird und im verbleibenden SO 3 bezogen auf die neue anzurechnende Gesamtfläche bereits im Bestand ein höherer Versiegelungsanteil vorhanden ist, wird die GRZ angepasst. Anhand eines aktuellen Luftbildes wurde eine Bestandsversiegelung von ca. 75 % ermittelt. Durch Festsetzung einer GRZ von 0,8 wird lediglich ein geringer zusätzlicher Spielraum ermöglicht. Die Hochsetzung der GRZ von 0,55 auf 0,8 ist auszugleichen.

Eine Überschreitung der GRZ I von 0,8 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.

#### Sonstiges Sondergebiet SO 4

Aufgrund der in den letzten Jahren entstandenen Nutzungen des Michaelshofes sind der Bekanntheitsgrad und somit auch die Zahl der Besucher gewachsen. Hieraus ergibt sich ein höherer Bedarf an PKW-Stellplätzen, der derzeit durch einen Behelfsparkplatz im Bereich eines festgesetzten Dorfgebietes abgedeckt wird. Anstelle eines Dorfgebietes wird dort nun das Sonstige Sondergebiet SO 4 festgesetzt, in dem ausschließlich Stellplätze und ihre Zufahrten zulässig



sind. Die Stellplatzanlage wird zusätzlich als Fläche für Nebenanlagen „Stellplatz“ festgesetzt und dem SO 2 sowie den privaten Grünflächen ‚Parkanlagen‘ zugeordnet (s. Kap. 5.4).

Bei der Stellplatzfläche handelt sich um ein Teilstück des Flurstückes 17/3 (Flur 1 Gemarkung Sammatz, welche eigentumsrechtlich zur nördlich angrenzenden Hofstelle im MD 1 gehört. Um die Planung abzusichern, werden vertragliche Regelungen unter Beteiligung der Gemeinde Neu Darchau getroffen.

Für die Stellplatzanlage im SO 4 liegt bereits ein Entwurf vor (s. Abb. 5). In Abstimmung mit dem Landkreis Lüchow-Dannenberg wird eine Stellplatzbreite von 2,7 m für PKW angenommen. Unter dieser Voraussetzung können im SO 4 105 PKW-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Busstellplätze für Reisebusse werden nicht vorgesehen, da für die Reisebusse geprüft wird, die alte Busschleife auf der nördlichen Straßenseite der L 231 zu reaktivieren. Die Samtgemeinde Elbtalaue und die Gemeinde Neu Darchau stimmen dies parallel zur Durchführung der Bauleitplanung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ab.

Parallel zur Bauleitplanung forciert die Gemeinde Neu Darchau, gemeinsam mit der Samtgemeinde Elbtalaue den Ausbau des ÖPNV, um damit alternative Anreisemöglichkeiten der Besucher nach Sammatz zu fördern. Der Michaelshof bietet für interessierte Besucher bereits einen Shuttleservice von den nächstgelegenen Bahnhöfen an.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 4 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, um eine maximale Ausnutzung für die Errichtung von Stellplätzen zu ermöglichen. Eine Überschreitung der GRZ I von 0,8 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.

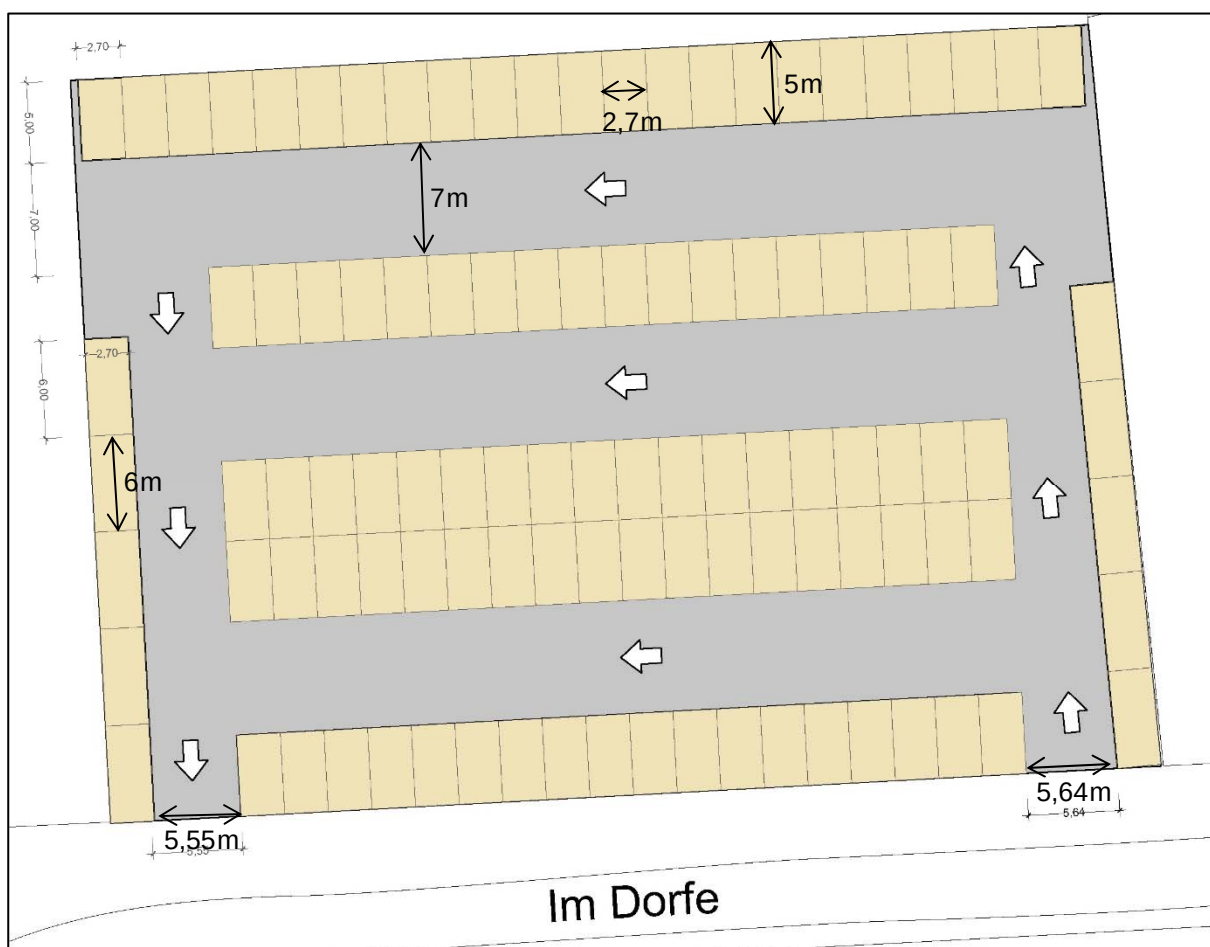


Abb. 5: Entwurf Parkplatz am Michaelshof (Quelle: BAUBÜRO SAMMATZ, Stand 30.05.2022)



### Sonstiges Sondergebiet SO 5

Im SO 5 plant der Michaelshof die Errichtung eines Hotels mit 35 Zimmern und mit einer Cafeteria. Der Hotelstandort befindet sich im bereits bebauten Innenbereich. Als Maßnahme der Innenentwicklung soll der Hotelbau die bestehenden Gebäude auf dem Flurstück 72/14 ersetzen. Die Gemeinde möchte dies ermöglichen. Es wird daher festgesetzt, dass Hotels mit Cafeteria im SO 5 zulässig sind.

Der Standort für das Hotel wurde als Alternativstandort anstelle des Abrisses von Nebengebäuden zwischen Buchenschlucht und Hauptgebäude im Dorfe Nr. 11 gewählt, da dieser Standort im Waldabstandsbereich ausgeschlossen wurde. Weitere Alternativstandorte gibt es nicht. Für das Hotel entfällt lediglich ein bestehendes Wohnhaus, für das kein unmittelbarer Ersatz vorgesehen ist. Hierfür muss der Vorhabenträger eine Lösung innerhalb seines eigenen Wohnungsbestandes zu finden.

Im SO 5 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis 50 % überschritten werden. Dadurch wird eine der Lage im Dorfkern angemessene Bebauung ermöglicht. Gegenüber der im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,55 ohne Überschreitungsmöglichkeiten erfolgt also eine geringfügige Anhebung der überbaubaren Grundstücksfläche um 0,05.

Klarstellend wird festgesetzt, dass für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche im SO 5 die Fläche des Baugrundstückes maßgeblich, welche sich aus den Flurstücken 72/14 und den als Sonstiges Sondergebiet SO 5 festgesetzten Teilen des Flurstückes 73/23 (Flur 1, Gemarkung Sammatz) zusammensetzt und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Um einen zweigeschossigen Hotelbau zu ermöglichen, wird außerdem die Zahl der Vollgeschosse von 1 auf 2 Vollgeschosse erhöht.

Die Bettenanzahl wird relativ zur überbaubaren Grundstücksfläche im SO 5 begrenzt. Im SO 5 sind Hotels mit einem Bett je vollendete 15 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche (GRZ I) zulässig. Bei einer überbaubaren Grundstücksfläche von 1452 m<sup>2</sup> (GRZ I: 0,4; Gesamtfläche SO 5: 3630 m<sup>2</sup>) sind somit maximal 96 Hotelbetten zulässig. Mit der Festsetzung soll eine maßvolle Entwicklung der touristischen Übernachtungsangebote gesichert werden.

Neben der Erholung in der umliegenden freien Landschaft stehen den Hotelgästen die umfassenden Angebote des Michaelshofes sowie Ausflugsziele in der übrigen Samtgemeinde und darüber hinaus für ihre Freizeitgestaltung zur Verfügung.

## **5.1.2 Allgemeine Wohngebiete**

### Allgemeines Wohngebiet WA 1

Am nördlichen Rand von Sammatz wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von ca. 2600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Bereich ist bisher unbeplant und wird ackerbaulich genutzt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Im Dorfe“ befindet sich bestehende Wohnbebauung. Dort ist im Rahmen der bestehenden Bebauungspläne ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das geplante Allgemeine Wohngebiet fügt sich somit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 ersetzt das im wirksamen Bebauungsplan festgesetzte Dorfgebiet am östlichen Rand des Dorfes, welches nun durch das SO 4 (Stellplatz des Michaelshofes), überplant wird.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im WA 1 nicht zulässig (s. textliche Festsetzung I.1). Sie würden sich nicht in die geplante und die bestehende Siedlungsstruktur einfügen. Die vorhandene Erschließung („Im Dorfe“) ist zudem nicht dafür ausgelegt.



Da das WA 1 am Ortsrand liegt und derzeit noch Teil des Landschaftsschutzgebietes Elbhöhen-Drawehn ist, wird die Höhenentwicklung der zulässigen baulichen Anlagen durch die Festsetzung von nur einem Vollgeschoss, einer maximalen Firsthöhe von 9 m und einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m begrenzt. Durch die Aufnahme einer Traufhöhe von 4,50 m wird die Errichtung eines Staffelgeschosses und somit die Entstehung einer optisch zweigeschossigen Bebauung vermieden. Die Fläche des WA 1 soll zwar aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden (s. Kap. 4.4), es grenzt danach jedoch immer noch unmittelbar an dieses an.

Darüber hinaus wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Aufgrund einer größeren Mindestgrundstücksgröße von 1000 m<sup>2</sup> je Wohneinheit, die sich aus der textlichen Festsetzung III zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen ergibt (s. unten), ist hinsichtlich der zulässigen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (s. Kap. 5.2.2) eine niedrige Grundflächenzahl von 0,2 angemessen. Die zulässige Grundfläche wird begrenzt und somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche richtet sich nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis 50 % überschritten werden darf. Es werden keine abweichenden Bestimmungen getroffen.

Die Zahl der Wohnungen im WA 1 wird auf eine Wohnung je 1000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche begrenzt, um die Besiedelungsdichte an die dörfliche Umgebung anzupassen. In der Siedlung am Flachsenberg, im westlichen Teil des Dorfes sind in den letzten Jahren bereits einige Wohnhäuser entstanden (4. Änderung des Bebauungsplanes „Sammatz“). Im nördlichen, gering besiedelten Teil des Dorfes soll die Siedlungsentwicklung daher stärker begrenzt werden. Unter Berücksichtigung der Festsetzung zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen können im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 maximal 3 Baugrundstücke bzw. Wohneinheiten entstehen.

#### Allgemeines Wohngebiet WA 2

Der Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 ist bereits durch den Bebauungsplan „Sammatz“ aus dem Jahr 1976 überplant und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung wird übernommen.

Da im WA 2 ohnehin lediglich Wohngebäude vorhanden sind, wird wie im WA 1 festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im WA 2 ebenfalls nicht zulässig sind. Zukünftig soll im WA 2 eine Geigenbauwerkstatt betrieben werden. Hierbei handelt es sich um einen nicht störenden Handwerksbetrieb, welcher in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig ist.

Im wirksamen Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt, die beibehalten wird. Es ist zu beachten, dass der Ursprungsbebauungsplan im Bereich des WA 2 noch nicht überplant worden ist. Dem Ursprungsbebauungsplan liegt die BauNVO 1968 zu Grunde. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1968 werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Das Gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Überschreitung der GRZ durch die vorgenannten Anlagen ist nach dieser Regelung nicht begrenzt. Inzwischen gilt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis 50 % überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 2017). Durch die Überplanung des WA 2 im Rahmen der Teilneufassung 2021 gilt diese Regel nun auch für das WA 2. Da die Bestandsversiegelung gering ist und einer GRZ von 0,2 + 50 % Überschreitung entspricht, wird im Rahmen der Teilneufassung 2021 keine von 50 % -Regel abweichende Regelung getroffen.

Die Zahl der Vollgeschosse (1 Vollgeschoss) bleibt unverändert.



### 5.1.3 Dorfgebiete

#### Dorfgebiet MD 1

Das MD 1 umfasst eine landwirtschaftliche Hofstelle. Diese ist im wirksamen Bebauungsplan bereits als Dorfgebiet festgesetzt. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird beibehalten.

Lediglich am nördlichen Rand wird die Grenze zwischen dem nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet und dem Dorfgebiet verschoben. Das Dorfgebiet wird nach Norden bis an die Grenze zwischen den Flurstücken 17/3 und 18/3 vergrößert. Bisher war der nördliche Rand des Flurstückes 17/3 noch als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, obwohl es zu einer landwirtschaftlichen Hofstelle gehört. Die Grenze zwischen Dorf- und Wohngebiet orientierte sich bisher nicht an den Flurstücksgrenzen und damit den Eigentumsverhältnissen. Dies soll nun erfolgen. Im Zuge der vorliegenden Teilneufassung 2021 wird auch die Baugrenze in diesem Bereich angepasst (s. Kap. 5.2.3).

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die im Urplan festgesetzten Dorfgebiete in die Dorfgebiete MD 1 bis 4 unterteilt. Durch die Umwandlung einiger Dorfgebiete in Sonstige Sondergebiete ändern sich die Einteilung und die Benennung der Dorfgebiete entsprechend. Das im Rahmen der vorliegenden Teilneufassung als MD 1 betitelte Dorfgebiet war zuvor als MD 2 betitelt und bezog auch noch die südlich daran angrenzenden Dorfgebietsflächen mit ein. Nun wird das Dorfgebiet MD 1 wie in der Planzeichnung ersichtlich festgesetzt.

Die Grundflächenzahl im MD 1 wird von 0,2 auf 0,4 erhöht. Durch die Erhöhung soll eine weitere bauliche Entwicklung auf der Hofstelle ermöglicht werden. Da landwirtschaftliche Gebäude teilweise auch als Hauptanlagen einzustufen sind, wird die GRZ I insgesamt angehoben. Die Gemeinde Neu Darchau schafft hiermit Möglichkeiten der Innenentwicklung (Nachverdichtung) und somit Entwicklungsmöglichkeiten für einen landwirtschaftlichen Betrieb.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche richtet sich nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis 50 % überschritten werden darf. Es werden keine abweichenden Bestimmungen getroffen.

Klarstellend wird außerdem festgesetzt, dass für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes maßgeblich ist, welche sich aus den Flurstücken 21/11, 21/12, 21/14, 17/4, 17/5 (Flur 1, Gemarkung Sammatz) und dem als Dorfgebiet festgesetzten Teil des Flurstückes 17/3 (Flur 1, Gemarkung Sammatz) zusammensetzt und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

An der im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (2 Vollgeschosse) wird festgehalten.

#### Dorfgebiet MD 2

Im MD 2 befinden sich die vom Michaelshof betriebene Bäckerei sowie ein Kinderspielplatz. Der Bereich ist im wirksamen Bebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung wird beibehalten. Das Nebengebäude am südlichen Rand des MD 1, das eine Insel innerhalb des Dorfgebietes bildet, wird als Fläche für die Versorgung festgesetzt (s. Kap. 5.4).

Da die Bäckerei erweitert werden soll, wird die GRZ im MD 2 von 0,2 auf 0,3 erhöht. Klarstellend wird außerdem festgesetzt, dass für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes maßgeblich ist, welche sich aus den Flurstücken 73 und 74 (Flur 1, Gemarkung Sammatz) zusammensetzt und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

An der im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (2 Vollgeschosse) wird festgehalten.



## **5.2 Bauweise, Baugrenze**

### **5.2.1 Sonstige Sondergebiete**

#### Sonstiges Sondergebiet SO 1

Im wirksamen Bebauungsplan ist im Bereich des SO 1 eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wird übernommen. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Die im wirksamen Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze verläuft südlich und östlich auf der Straßenbegrenzungslinie. Die nördliche Baugrenze verläuft in einem Abstand von 3 m zur nördlichen Grenze des SO 1. Die südliche, östliche und nördliche Baugrenze wird unverändert aus dem wirksamen Bebauungsplan übernommen. Da die Baufläche im Westen um den Waldschutzstreifen reduziert wird, wird die westliche Baugrenze entsprechend geändert. Sie verläuft nun auf der westlichen Grenze des SO 1 und damit unmittelbar entlang des Waldschutzstreifens. Der Gemeinschaftstellplatz Nr. 5 (s. Kap. 5.4) liegt damit zwar außerhalb der Baugrenze. Stellplätze sind als Nebenanlagen jedoch auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

#### Sonstiges Sondergebiet SO 2

Im wirksamen Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wird übernommen.

Die Baugrenzen werden teilweise angepasst. Der Verlauf der Baugrenze entlang der Straße „Im Dorfe“ wird aus dem wirksamen Bebauungsplan (1. Änderung) unverändert in die vorliegende Teilneufassung 2021 übernommen. Die südliche Baugrenze auf der Grenze zum SO 3 (Grenze 70/7 und 72/14) entfällt, sodass ein mit dem SO 3 und SO 5 zusammenhängendes Baufenster entsteht.

Entlang der östlichen Grenze des SO 2 wird die Baugrenze in dem der NBauO entsprechenden Mindestabstand von 3 m zur Geltungsbereichs- bzw. Flurstücksgrenze festgesetzt. Im wirksamen Bebauungsplan ist an dieser Stelle keine Baugrenze enthalten, da der Nachbarhof (71/1 & 71/2) ebenfalls Teil des Geltungsbereiches gewesen ist und die Baugrenze darin um das gesamte Dorfgebiet südwestlich der Straße „Im Dorfe“ herumgeführt wurde.

Die westliche Baugrenze wird nach außen verschoben und in einem Abstand von 3 m zum westlich angrenzenden Wirtschaftsweg festgesetzt. Somit werden das Tropen- und Gewächshaus des Michaelshofes, welches sich am westlichen Rand bisher außerhalb der Baugrenze befand, in die Baugrenze einbezogen.

#### Sonstiges Sondergebiet SO 3

Die Bauweise ist im wirksamen Bebauungsplan (Teilneufassung 2013) nicht festgesetzt. Auf Basis der Teilneufassung 2013 sind dennoch Gebäude mit seitlichen Grenzabständen und einer Seitenlänge von unter 50 m entstanden. Dies entspricht somit einer offenen Bauweise.

Die Baugrenzen werden überwiegend aus dem wirksamen Bebauungsplan übernommen. Im südwestlichen SO 3 wird die Baugrenze entlang der besonderen Verkehrsfläche „Wirtschaftsweg“ lediglich an die Gebäudekanten sowie an den geringfügig geänderten Waldschutzstreifen angepasst. Am Ende der besonderen Verkehrsfläche „Wirtschaftsweg“ bleibt somit unter Einbezug der Sondergebietsfläche südwestlich der Gebäudekanten des Hauses der Natur ein Wendemöglichkeit für Rettungsfahrzeuge erhalten. Diese wurde auch bislang von Rettungsfahrzeugen zum Wenden (rückwärts) genutzt. Nach Abstimmung mit dem Landkreis Lüchow-Dannenberg (Abstimmungsgespräch am 24.01.2022) kann dies beibehalten werden.

#### Sonstiges Sondergebiet SO 5

Die Bauweise ist im wirksamen Bebauungsplan (Teilneufassung 2013) nicht festgesetzt. Damit sich das geplante Hotel hinsichtlich der Bauweise in die Umgebung einfügt, wird ebenso wie in den umliegenden Sondergebieten eine offene Bauweise festgesetzt.



Die Baugrenzen werden überwiegend aus dem wirksamen Bebauungsplan übernommen. Lediglich die Baugrenze zum nördlich angrenzenden SO 2 entfällt, sodass ein zusammenhängendes Baufenster für das SO 2 und SO 5 entsteht.

### 5.2.2 Allgemeine Wohngebiete

#### Allgemeines Wohngebiet WA 1

Im WA 1 wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, so dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Somit wird eine lockere Ortsrandbebauung ermöglicht.

Außerdem wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, um eine für den in Ortsrandlage an der künftigen Grenze zum Landschaftsschutzgebiet gelegenen Standort angemessene Bebauung zu ermöglichen.

Die Baugrenze wird so festgesetzt, dass ein Baufeld mit einer Tiefe von 25 m entsteht. Somit wird entlang der Straße „Im Dorfe“ eine einzeilige Bebauung ermöglicht. Zur Straßenbegrenzungslinie wird mit der Baugrenze ein Abstand von 5 m eingehalten. Dies trägt zu einem positiven Ortsbild und zur Verkehrssicherheit bei. Zu der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird mit der Baugrenze ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten. Dadurch kann die Entfaltung der anzupflanzenden Gehölze, die zur Ortsrandeingrünung von Bedeutung sind, sichergestellt werden.

#### Allgemeines Wohngebiet WA 2

Im wirksamen Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wird übernommen.

Ergänzend wird analog zum WA 1 außerdem festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dies greift den Bestand auf und es wird sichergestellt, dass das bisher unbebaute Flurstück 20/4 ebenfalls in dieser Weise bebaut wird.

Das Flurstück 20/4 ist aufgrund des Verlaufes der Baugrenze im wirksamen Bebauungsplan (Urpflan 1976) bisher faktisch nicht bebaubar. Da eine rückwärtige Erschließung vorhanden ist und eine Wohnbauentwicklung in diesem Bereich ermöglicht werden soll, wird die Baugrenze des nördlichen Baufeldes nach Osten aufgeweitet. Sie wird in einem Abstand von 10 m zur östlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebiets festgesetzt. Darüber hinaus wird die Baugrenze im nördlichen Baufeld nicht geändert.

Im südlich einer Stichstraße gelegenen Baufeld wird die Baugrenze vollständig um das Gebäude Im Dorfe Nr. 12 herumgeführt. Im wirksamen Bebauungsplan wurden Teile des Gebäudes noch außerhalb der Baugrenze belassen. Das südlich angrenzende Dorfgebiet wird außerdem in das Allgemeine Wohngebiet hinein vergrößert, (s. Kap. 5.1.3), sodass auch die südliche Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet angepasst wird. Sie wird in einem der NBauO entsprechenden Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze zwischen 17/3 und 18/3, welche auch gleichzeitig die neue Grenze zwischen Dorf- und Wohngebiet darstellt, festgesetzt. Darüber hinaus wird die Baugrenze im südlichen Baufeld nicht geändert.

### 5.2.3 Dorfgebiete

#### Dorfgebiet MD 1

Im wirksamen Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wird übernommen.

Die Baugrenzen werden teilweise geändert. Die westliche und die östliche Baugrenze werden aus dem wirksamen Bebauungsplan (1. Änderung) übernommen. Die westliche Baugrenze verläuft unmittelbar entlang der Straße, erst ab der südlichen Biegung der Straße hält die Baugrenze ein Abstand von 5 m zur Straße ein. Durch das Herausteilen des neuen Flurstücks 21/14 (Flur 1, Gemarkung Sammatz) aus dem bisherigen Straßenflurstück und dessen Einbezug in das MD 1 wird die Baugrenze an dieser Stelle geringfügig aufgeweitet. Sie wird auf dem Flurstück



21/14 mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Der Abstand trägt zur Verkehrssicherheit bei.

Die östliche Baugrenze verläuft in einem Abstand von 10 m zur östlichen Grenze des Dorfgebietes. Dies wird beibehalten.

Die nördliche Baugrenze zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet wird geändert. Zwischen dem Baufeld des Allgemeinen Wohngebietes, welches im wirksamen Bebauungsplan noch ca. 20 m in das Flurstück 17/3 hineinreicht, und dem Baufeld des Dorfgebietes besteht im wirksamen Bebauungsplan eine Lücke von ca. 18 m. Diese Lücke soll im Rahmen der vorliegenden Teilneufassung geschlossen werden. Das Dorfgebiet wird daher bis an die Grenze der Flurstücke 17/3 und 18/3 heran vergrößert (s. Kap. 5.1.3). Damit wird im MD 1 auch die Baugrenze nach Norden aufgeweitet, sodass sie in einem der NBauO entsprechenden Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze verläuft.

Nach Süden zum Sonstigen Sondergebiet ist bisher keine Baugrenze festgesetzt, da das Dorfgebiet im wirksamen Bebauungsplan noch weiter nach Süden reicht. Aufgrund der Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes SO 4 wird nun in einem Abstand von 3 m zur Sondergebietsgrenze eine Baugrenze ergänzt.

#### Dorfgebiet MD 2

Im wirksamen Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wird übernommen.

Die Baugrenzen werden teilweise geändert. Zum einen wird die westliche Baugrenze vollständig um das Gebäude Im Dorfe Nr. 2 herumgeführt. Das Gebäude ragt im wirksamen Bebauungsplan (1. Änderung) ca. 1 m über die Baugrenze hinaus. Außerdem wird nach Norden eine Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze 74 und 17/3 festgesetzt. Nördlich dieser Grundstücksgrenze wird im Rahmen der vorliegenden Teilneufassung 2021 das Sonstige Sondergebiet SO 4 festgesetzt. Da im wirksamen Bebauungsplan das Dorfgebiet noch weiter nach Norden reicht, ist dort bisher keine Baugrenze festgesetzt.

### **5.3 Verkehr**

Die Straße „Im Dorfe“ (Flurstück 21/5) führt durch den gesamten Ortsteil Sammatz. Sie ist im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1976 bereits als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Wegeflurstücke 60/5 und 19, die zum Teil im Geltungsbereich der vorliegenden Teilneufassung 2021 liegen, sind im Ursprungsbebauungsplan ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Diese Festsetzung wird beibehalten. Lediglich die Flurstücke 21/7, 21/8, 21/11, 21/12 und 21/14 wurden in den vergangenen Jahren, seit Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes herausgeteilt und an die Eigentümer\*innen der angrenzenden Baugrundstücke verkauft. Sie sind eigentumsrechtlich somit den an angrenzenden Dorf- bzw. Wohngebieten zuzuordnen und werden daher auch als solche festgesetzt.

Ein Teil des Wegeflurstücks 69/1 zwischen Waldsee und Dorfkern wurde im Rahmen der Teilneufassung 2013 überplant und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Der Kreis der berechtigten NutzerInnen ist in der Teilneufassung 2013 auf Rettungsfahrzeuge, den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr, FußgängerInnen, RadfahrerInnen und ReiterInnen begrenzt.

Die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ wird nun auf den gesamten im Geltungsbereich der vorliegenden Teilneufassung 2021 liegenden Teil des Wegeflurstücks 69/1 ausgeweitet. Der Kreis der berechtigten NutzerInnen wird aus der Teilneufassung 2013 übernommen.



#### 5.4 Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze

Zur Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes wird in Abstimmung mit dem Landkreis Lüchow-Dannenberg ein Stellplatzkonzept erarbeitet. Dieses beinhaltet eine Aufstellung von in den Sonstigen Sondergebieten vorhandenen und geplanten Stellplätzen und eine Ermittlung der für die in den Sonstigen Sondergebieten vorhandenen und geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze gemäß der Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO.

Folgende Abb. 6 zeigt die in Sammatz zur Verfügung stehenden öffentlichen Stellplätze sowie die privaten Stellplätze des Michaelshofes. Zu beachten ist, dass der Parkplatzentwurf des großen Stellplatzes (Nr. 11) nach Erstellung des Lageplanes überarbeitet worden ist. Die Breite der einzelnen Stellplätze wurde erhöht. Den aktuellen Entwurf des großen, geplanten Parkplatzes zeigt die Abb. 5 (Kap. 5.1.1). Gemäß Abstimmung mit dem Landkreis Lüchow-Dannenberg werden die öffentlichen Parkplätze nicht in das Stellplatzkonzept miteinbezogen. Somit bleiben diese frei für das Anliegerparken. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben die privaten Stellplätze Nr. 8, da sich diese in der Fläche für Wald sowie im Landschaftsschutzgebiet befinden.

Die privaten Stellplätze Nr. 1, 3, 6, 10 und 11 werden in das Stellplatzkonzept einbezogen und als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Stellplätze‘ zeichnerisch festgesetzt. Es stehen somit insgesamt 161 Stellplätze zur Verfügung (s. Tab. 2).

Dem gegenübergestellt werden die gemäß vorhandenen und geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze. Die erforderlichen Stellplätze werden in Tab. 3 ermittelt. Bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze werden die Betriebszeiten berücksichtigt. Unterschieden wird in einen Betrieb tagsüber (8-18 Uhr) und einen Betrieb abends (18-22 Uhr). Ein Betrieb in den Nachtzeiten (22-6 Uhr) ist aus Gründen des Lärmschutzes unbedingt zu vermeiden. Gemäß Tab. 2 sind im Tagesbetrieb (8-18 Uhr) insgesamt 173 Stellplätze, im Abendbetrieb (18-22 Uhr) insgesamt 83 Stellplätze erforderlich.

Anhand der Ergebnisse der Gegenüberstellung erfolgt eine Zuordnung der einzelnen Sonstigen Sondergebiete zu den Stellplätzen. Der Bioladen wird dabei dem SO 1 zugerechnet, da er perspektivisch dorthin verlegt werden soll. Nachfolgend wird ersichtlich, dass sich anhand der herangezogenen Ermittlungsgrundlagen ein Stellplatzdefizit ergibt, dass im Rahmen der Genehmigungs- und Bauantragsverfahren zu berücksichtigen ist (s.o.)

Die Flächen für Nebenanlagen ‚Stellplätze‘ Nr. 1-6 entsprechen den folgenden Parkplätzen gemäß Abb. 6.

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Stellplatz Nr. 1 | Parkplatz Nr. 1             |
| Stellplatz Nr. 2 | Parkplatz Nr. 11            |
| Stellplatz Nr. 3 | Parkplatz Nr. 3             |
| Stellplatz Nr. 4 | Parkplatz Nr. 6 (teilweise) |
| Stellplatz Nr. 5 | Parkplatz Nr. 6 (teilweise) |
| Stellplatz Nr. 6 | Parkplatz Nr. 10            |

Die Fläche für Nebenanlagen ‚Stellplätze‘ Nr. 1 (gem. Lageplan – Abb. 6 – Parkplatz Nr. 1) wird den im SO 3 zulässigen Nutzungen zugeordnet. Im SO 3 besteht ein Stellplatzbedarf für das Haus der Natur (15 Stellplätze, s. Tab. 3). Auf dem Stellplatz Nr. 1 sind 16 Stellplätze vorhanden.

Die Fläche für Nebenanlagen ‚Stellplätze‘ Nr. 2 im SO 4 (gem. Lageplan – Abb. 6 – Parkplatz Nr. 11) wird den im SO 2 zulässigen Nutzungen sowie den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" Nr. 1 und 2 zugeordnet. In diesen Bereichen besteht Stellplatzbedarf für das Café, die Parkanlagen und den an das Café angegliederten Versammlungs-/Veranstaltungsraum, der gelegentlich für private Feiern zur Verfügung gestellt wird. Da für Parkanlagen kein eigener Stellplatzschlüssel existiert, wird dies zusammen mit dem Cafébetrieb betrachtet. Gemäß den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO ist bei Gaststätten von überörtlicher Bedeutung ein Schlüssel von einem Stellplatz je 4-8 Sitzplätze anzuwenden. Für das Café ohne die Parkanlagen soll gemäß Abstimmung mit dem Landkreis Lüchow-Dannenberg ein Schlüssel von einem Stellplatz je 4 Sitzplätze angewendet werden. Geht man davon aus, dass die Besucher eine Stunde im Café und anschließend noch eine Stunde in den Parkanlagen verbringen,

ist der Schlüssel bei Einbezug der Parkanlagen weiter zu verschärfen. Mit dem Landkreis Lüchow-Dannenberg wurde die Anwendung des Schlüssels ein Stellplatz je 2 Sitzplätze vereinbart. Im Tagesbetrieb sind gemäß der Tab. 3 somit 111 Stellplätze, im Abendbetrieb 51 Stellplätze erforderlich. Gemäß Stellplatzentwurf (s. Abb. 5, Kap. 5.1.1) sind auf der Fläche für Nebenanlagen ‚Stellplätze‘ Nr. 2 105 Stellplätze geplant. Im Tagesbetrieb ergibt sich somit ein Bedarfsüberhang von 6 Stellplätzen. Dies ist im Rahmen der Genehmigungs- und Bauaufsichtsverfahren zu berücksichtigen. Der Betrieb ist entsprechend anzupassen. Die Anzahl der zulässigen Sitzplätze im Café ist zu reduzieren.

Die Flächen für Nebenanlagen ‚Stellplätze‘ Nr. 3 und 4 (gem. Lageplan – Abb. 6 – Parkplatz Nr. 3 und 6 teilweise) werden den im SO 1 zulässigen Nutzungen zugeordnet. Im SO 1 besteht Stellplatzbedarf für die Verwaltung (7 Stellplätze) und den Bioladen (5 Stellplätze). Auf den Flächen für Nebenanlagen ‚Stellplätze‘ Nr. 3 und 4 sind 12 Stellplätze vorhanden.

Die Flächen für Nebenanlagen ‚Stellplätze‘ Nr. 5 und 6 (gem. Lageplan – Abb. 6 – Parkplatz Nr. 10 und 6 teilweise) werden den im SO 5 zulässigen Nutzungen zugeordnet. Im SO 5 besteht Stellplatzbedarf für das geplante Hotel (35 Stellplätze). Auf den Stellplätzen Nr. 5 und 6 sind 28 Stellplätze vorhanden. Es ergibt sich also ein Bedarfsüberhang von 7 Stellplätzen. Dies ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum geplanten Hotel zu berücksichtigen. Gemäß Abstimmung mit dem Landkreis Lüchow-Dannenberg kann die Anzahl erforderlicher Stellplätze ggf. reduziert werden, wenn ein schlüssiges Anreisekonzept hinsichtlich der Nutzung des ÖPNV und Shuttleserviceangeboten nachgewiesen werden kann. Alternativ ist die Betten bzw. Zimmeranzahl zu reduzieren.





Abb. 6: **Parkplätze Sammatz**, Stand 27.04.2022, Entwurf des großen Parkplatzes (Nr. 11) in der Zwischenzeit nochmal überarbeitet (höhere Stellplatzbreite, s. Abb. 5, Kap. 5.1.1)  
(Quelle: Haus-, Landbau und Liegenschaftsverwaltung Sammatz GmbH & Co.KG 2022)

|                |            |
|----------------|------------|
| Vorhanden      | 56         |
| Geplant (SO 4) | 105        |
| <b>Summe</b>   | <b>161</b> |

Tab. 2: Vorhandene und geplante Stellplätze

| Nutzung                                                        | Sonderge-<br>biet                          | Anzahl erfor-<br>derlicher Ein-<br>stellplätze | Herleitung                                                                                        | Vorschlag<br>Zuordnung<br>(s. Lage-<br>plan) |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Hotel<br>(Betrieb tagsüber<br>und abends)                      | SO 5                                       | 35                                             | 35 Zimmer, 1 Est. je Zimmer                                                                       | Gst. 5 und 6                                 |
| Café und Parks<br>(Betrieb tagsüber)                           | SO 2, Grün-<br>flächen<br>Parkanla-<br>gen | 105                                            | 210 Sitzplätze im Café, 1<br>Est. je 2 Sitzplätze                                                 | Gst. 2                                       |
| Restaurant/Bistro<br>(Betrieb abends)                          | SO 2                                       | 13                                             | 50 Sitzplätze, 1 Est. je 4<br>Sitzplätze, Betrieb erst<br>nach Schließung Café<br>(s. Zeitstrahl) | Gst. 2                                       |
| Private Feiern (Ver-<br>anstaltungsraum)<br>(Betrieb tagsüber) | SO 2                                       | 6                                              | 25 Sitzplätze, 1 Est. je 4<br>Sitzplätze                                                          | Gst. 2                                       |
| Waldseekonzerte<br>(Betrieb abends)                            | Grünfläche<br>Parkanlage<br>Nr. 2          | 38                                             | 150 Sitzplätze, 1 Est. je 4<br>Sitzplätze, nach Café-<br>betrieb                                  | Gst. 2                                       |
| Verwaltung<br>(Betrieb tagsüber)                               | SO 1                                       | 7                                              | gem. Abstimmung mit<br>Landkreis DAN am<br>25.05.22                                               | Gst. 3 und 4                                 |
| Bioladen<br>(Betrieb tagsüber)                                 | SO 1                                       | 5                                              | 150 m² Verkaufsnutzflä-<br>che, 1 Est. je 30 m² Ver-<br>kaufsnutzfläche                           | Gst. 3 und 4                                 |
| Haus der Natur<br>(Betrieb tagsüber)                           | SO 3                                       | 15                                             | gem. Genehmigung                                                                                  | Gst. 1                                       |
| <b>Summe Betrieb<br/>tagsüber (08-18<br/>Uhr)</b>              |                                            | <b>173</b>                                     |                                                                                                   |                                              |
| <b>Summe Betrieb<br/>abends (18-22 Uhr)</b>                    |                                            | <b>86</b>                                      |                                                                                                   |                                              |

Tab. 3: Erforderliche Stellplätze



## 5.5 Flächen für die Versorgung

Auf dem Flurstück 75/7, Flur 1, Gemarkung Sammatz südlich des MD 2 befindet sich ein Beregnungsbrunnen des Beregnungsverbandes Sammatz, welcher der Feldberegnung der in und um den Ort Sammatz gelegenen Ackerflächen dient. Dieser soll auch weiterhin uneingeschränkt nutzbar sein. Dies beinhaltet sowohl sämtliche dauerhafte Geräusche, die während des Pumpenbetriebes anfallen können, als auch die für den Betrieb des Brunnens notwendigen Betätigungen von Brunnen und Pumpenhaus durch Landwirte. Die Fläche wird daher als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasser festgesetzt. Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen am Brunnenstandort können somit auch zukünftig ohne Einschränkungen durchgeführt werden. Die Durchführung von Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten am Brunnen, an der Pumpe, an der elektrischen Schaltanlage oder an den verlegten Erdleitungen und Schiebern ist somit sichergestellt. In der Stellungnahme des Beregnungsverbandes zur frühzeitigen Beteiligung zur 98. Flächennutzungsplanänderung wurde außerdem darauf hingewiesen, dass das Ziehen und wieder Einbauen der Pumpe und der Steigrohre mittels der dafür notwendigen Fahrzeuge (Kranwagen) einschließlich Stellfläche, Rangiermöglichkeiten, sowie Ablageplatz für die Steigrohre und sonstigem Material auch zukünftig gewährleistet sein muss. Der Eigentümer hat daher die Fläche östlich des derzeitigen Standortes auf der Breite des nördlich angrenzenden Grundstückes hinzugekauft (neues Flurstück 75/7, Flur 1, Gemarkung Sammatz). Dieses wird in die Fläche für Versorgungsanlagen (Wasser) miteinbezogen. Somit stehen ausreichende Rangier- und Ablagemöglichkeiten zur Verfügung. Südlich angrenzend befinden sich darüber hinaus weiterhin landwirtschaftliche Flächen, die in der Vergangenheit dafür in Anspruch genommen werden konnten.

Auf dem Grundstück nördlich des Beregnungsbrunnens befindet sich in einem Teil eines Nebengebäudes ein Trafo- und Umspannwerk der Energieversorgung Dahlenburg-Bleckede. Der betreffende Teil des Nebengebäudes wird daher ebenfalls als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Es wird die Zweckbestimmung „Elektrizität“ für diese Fläche festgesetzt.

## 5.6 Grünordnung

### Private Grünfläche ‚Parkanlage‘ Nr. 1

Nördlich des Dorfkernes, auf dem Grundstück 50/3, Flur 1, Gemarkung Sammatz befindet sich eine gärtnerische gestaltete Parklandschaft des Michaelshofes. Das Gelände weist ein starkes Gefälle auf. Sammatz liegt im Hohen Drawehn, einer Altmoränenlandschaft (s. Umweltbericht Kap. 2.3). Wallartige Aufhöhungen prägen die Landschaft. Der Park liegt am gewellten Hang einer Endmoräne. Nördlich befindet sich der Darzauer Grund. Das Gelände steigt von Norden nach Süden an. Der Park erstreckt sich über ein Wellental am Hang zwischen zwei Wellenscheiteln am östlichen und westlichen Rand des Parks, sodass das Gelände von der Mitte auch nach Westen und Osten ansteigt. Der Park wird daher auch als „Arena“ bezeichnet.

Im oberen westlichen Bereich des Parks befindet sich ein Staudenplateau, am oberen östlichen Rand ein Dahliengarten und am oberen südlichen Rand ein Kirschgarten. Das zur Mitte abfallende Gelände ist mit terrassierten Beeten gestaltet. Zentral befindet sich ein Teich. Zwischen den terrassierten Bereichen und dem Staudenplateau liegt eine Baum-Strauchhecke (*Quercus spec.*, *Prunus avium*, *Crataegus spec.*, *Corylus avellana*). Die Garten- bzw. Parklandschaft ist durch Fußwege für die BesucherInnen des Michaelshofes erschlossen.

Vor der Umgestaltung in eine Park- und Gartenlandschaft war überwiegend ein Grünland ausgeprägt, welches landwirtschaftlich genutzt wurde (Weide). Im oberen westlichen Teil war auch Acker vorhanden. Zentral war bzw. ist außerdem noch der o. g. Gehölzbestand vorhanden. Entsprechend der vormaligen Nutzung ist der Bereich im wirksamen Bebauungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Die Umgestaltung erfolgte vor einigen Jahren. Da der betroffene Bereich Teil des Landschaftsschutzgebietes ist, war für die Umgestaltung mit Anlage eines Teiches die Zulässigkeitserklärung des Landkreises erforderlich.

Die tatsächliche Gestaltung entspricht nicht der Zulässigkeitserklärung und der Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft. Es ist eine abwechslungsreiche, vielfältig gestaltete, parkähnliche

Gartenlandschaft entstanden, die der Erholung dient. Die Park- bzw. Gartenlandschaft weist einen hohen Wert für die landschaftsgebundene Erholung der BewohnerInnen des Michaelshofes sowie der sonstigen lokalen Bevölkerung von Sammatz und Umgebung auf. Durch die gemischten Erholungsangebote des Michaelshofes werden auch Gäste aus der Region und darüber hinaus angesprochen. Die Nutzung als Parkanlage soll daher planungsrechtlich gesichert werden. Der Bereich wird also als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ festgesetzt.

Textlich wird dazu festgesetzt, dass ein Wasserbecken mit einer Grundfläche von max. 200 m<sup>2</sup> zulässig ist. Dies entspricht dem bestehenden Wasserbecken im Zentrum der Arena. Somit wird wie beabsichtigt der Bestand gesichert, aber darüber hinaus kein weiteres Wasserbecken zugelassen. Ebenfalls unzulässig sind bauliche Anlagen. Davon ausgenommen sind lediglich untergeordnete Bauteile, die der Gestaltung der Parkanlage dienen. Dazu gehören beispielsweise Pergolen, Bänke, Gestaltungselemente wie Statuen oder Feldstein- und Trockenmauern. Die Wege sind, wie bereits umgesetzt, nur in wasserdurchlässiger Bauweise auf 1500 m<sup>2</sup> zulässig. Dies entspricht ungefähr den vorhandenen Wegeflächen.

Die mit standortgerechten Gehölzen bestandenen Flächen werden als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass die standortgerechten Gehölze erhalten und diese Bereiche des Parks nicht auch gärtnerisch umgestaltet werden.

Ein Teil der privaten Grünfläche ‚Parkanlage‘ ist als Waldabstandsbereich festgesetzt (s. Kap. 5.6). Dies betrifft auch den Bereich zwischen dem SO 1 und der Fläche für Wald, in dem sich Bestandsgebäude befinden. Diese haben nach Aussage des Landkreises Lüchow-Dannenberg dort Bestandsschutz. Die Festsetzungen zum Waldabstandsbereich wurden bereits mit dem Landkreis vorabgestimmt.

Da die gartenbauliche Gestaltung und Bepflanzung der Arena nicht der naturnahen, ursprünglichen Grünlandnutzung entsprechen, wird parallel zum Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung für die private Grünfläche Nr. 1 eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt (s. Kap. 4.4).

#### Private Grünfläche „Parkanlage“ Nr. 2

Westlich des Dorfkernes auf den Grundstücken 64/1, 64/2, 65 und 66 befindet sich das Gelände des so genannten Waldsees. Bei dem Waldsee handelt es sich um eine ehemalige Kiesabbaugrube, welche in der Vergangenheit mit Abfällen verfüllt und mit Sand abgedeckt wurde. Die so entstandene Sandfläche wurde zuletzt als Lagerplatz für u. a. Kompost genutzt. In den Jahren 2016 und 2017 erfolgten die fachgerechte Entsorgung des Abfalls aus der ehemaligen Abbaugrube sowie die Neugestaltung des Areals durch den Michaelshof. In diesem Zuge wurde der sogenannte Waldsee angelegt sowie die östlich und nördlich an den See angrenzenden Bereiche gärtnerisch gestaltet. Im nordöstlichen Bereich des Sees wurde ein am Ufer verankerter Ponton errichtet, am nordwestlichen Rand ein Kiosk sowie dazugehörige Schuppen zur Lagerung von Stühlen oder Ähnlichem. Östlich des Sees befinden sich das „Waldgärtlein“ sowie ein Lagerplatz. Das von Nordosten zum See abfallende Gelände wurde terrassiert, auf den Terrassen Beete gestaltet und um den See herum ein Rundweg angelegt. Der Waldsee dient der Erholung der Bewohner und Gäste des Michaelshofes und wird als Veranstaltungsort genutzt. Bis zu 7 Mal im Jahr finden dort die Waldseekonzerte statt.

Die Grundstücke 64/1 und 64/2 sind im wirksamen Bebauungsplan (Ursprungsbebauungsplan 1976) bereits als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. An der Festsetzung wird festgehalten, da die aktuelle Nutzung, welche beibehalten und gesichert werden soll, dieser Festsetzung bereits entspricht. Lediglich der Waldsee wird aufgrund seiner Größe zur Klarstellung seiner Zulässigkeit als Wasserfläche festgesetzt.

Da die Parknutzung sowie der Waldsee auch in die Grundstücke 65 und 66 hineinreichen, welche bisher unbeplant sind, werden diese in den Geltungsbereich miteinbezogen. Die Grünfläche Parkanlage wird bis an den vermessenen Waldrand festgesetzt. Der Wald südlich davon wird als Fläche für Wald festgesetzt (s. Kap. 5.6). Ein 10 m breiter Streifen am westlichen Rand des Grundstückes 66 wurde bereits im Rahmen der Teilneufassung 2000/2013 in den



Geltungsbereich einbezogen und als private Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wird beibehalten.

Zur Parkgestaltung werden textliche Festsetzungen getroffen, die der aktuellen Gestaltung und Nutzung entsprechen, jedoch Grenzen für darüberhinausgehende Veränderungen setzen. Zum einen soll sichergestellt werden, dass keine weiteren baulichen Anlagen in der Parkanlage entstehen. Es werden daher enge Baugrenzen um die bestehenden baulichen Anlagen (Ponton und Kiosk mit Schuppen) gezogen und festgesetzt, dass abgesehen von dem Ponton und dem Kiosk außerhalb der Baugrenzen keine weiteren baulichen Anlagen zulässig sind. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile, die der Gestaltung der Parkanlage dienen. Dazu gehören beispielsweise Pergolen, Bänke, Gestaltungselemente wie Statuen oder Feldstein- und Trockenmauern. Die Wege sind wie bereits umgesetzt nur in wasserdurchlässiger Bauweise auf 2000 m<sup>2</sup> zulässig. Dies entspricht ungefähr den vorhandenen Wegeflächen.

Im östlichen Bereich der Grünfläche befindet sich zurzeit eine vom Landkreis Lüchow-Dannenberg geduldete Lagerfläche. Diese liegt jedoch zum Teil im Waldabstandsbereich, in dem keine Lagerplätze zulässig sind (vgl. Kap. 5.6). In diesem Bereich ist der Lagerplatz zurückzubauen. Dies wird im Rahmen der textlichen Festsetzung zur privaten Grünfläche klargestellt. In Hinblick auf den Lagerplatz wird außerdem klargestellt, dass dieser nur zulässig ist, sofern er der Parknutzung – und –Pflege dient, also zum Beispiel Gartengeräte und –Fahrzeuge, Gehölzschnitt oder Baumaterialien für Parkelemente gelagert werden. Lagerplätze sind außerdem nur außerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig. Für die Verlegung des Lagerplatzes kommen die Sonstigen Sondergebiete in Frage. Für sie wird klarstellend festgesetzt, dass (landwirtschaftliche) Lagerflächen zulässig sind (s. Kap. 5.1.1).

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden ebenso wie in der privaten Grünfläche „Parkanlage“ Nr. 1 in Bereichen festgesetzt, in denen sich standortheimische Gehölze befinden. Allerdings sind diese zum Beispiel im Bereich des „Waldgärtleins“ mit standortfremden Zierpflanzen unterpflanzt. In der textlichen Festsetzung zur Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird klargestellt, dass sich das Erhaltungsgebot ausschließlich auf standortheimische Gehölze bezieht.

Da die gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung des Geländes um den Waldsee nicht der naturnahen, ursprünglichen Nutzung entsprechen, wird für den private Grünfläche Nr. 2 eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt (s. Kap. 4.4).

#### Sonstige Grünordnungsfestsetzungen

Im Rahmen der Teilneufassung 2013 wurden entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hecke“ mit einer Breite von 3 m festgesetzt. Diese Festsetzung wird beibehalten. Für die Bepflanzung wird zusätzlich ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Nördlich und westlich angrenzend an das WA 1 wird außerdem eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Ortsrandeingrünung‘ mit einer Breite von 6 m festgesetzt. Diese dient der Eingrünung der neu geschaffenen Baugrundstücke zur freien Landschaft. Das WA 1 liegt derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet, soll aber aus diesem entlassen werden (s. Kap. 4.4). Das Landschaftsschutzgebiet grenzt dann immer noch unmittelbar nördlich und westlich an, weshalb die Festsetzung einer landschaftsbildwirksamen Eingrünung angemessen ist. Sie ist als dreireihige Strauch-Baum-Hecke entsprechend der vorgegebenen Pflanzliste und den festgesetzten Pflanzabständen (s. Festsetzung VI.1) herzustellen. Ausnahmsweise können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg Gehölzarten zugelassen werden, wenn diese geeignet und landschaftsgerecht sind. Durch die Pflanzung einer Strauch-Baum-Hecke als Eingrünung werden gleichzeitig die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen, die mit der Inanspruchnahme des WA 1 als Allgemeines Wohngebiet zugelassen werden.

Zur Grünordnung wird außerdem textlich festgesetzt, dass für die gemäß Festsetzung IX.3 ausnahmsweise gefällten Laubbäume mit einem Stammumfang von >25 cm, gemessen in 100 cm Höhe, ein artgleicher hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

## 5.7 Wald, von Bebauung freizuhaltende Fläche „Waldschutz“

In den Geltungsbereich der Teilneufassung 2021 werden auch Grundstücke einbezogen, die (zum Teil) mit Wald bestanden sind. Dies betrifft zum einen die Grundstücke 41/3, 42, 49, 50/3, 51 und 52 im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches. Die Grundstücke 42, 49 und 51 sind vollständig und die Grundstücke 41/3, 50/3 und 52 teilweise mit einem Buchenwald bestockt. Aufgrund der Geländeform wird dieser Bereich als „Buchenschlucht“ bezeichnet. Zum anderen sind die Grundstücke 65 und 66 im Südwesten des Geltungsbereiches der Teilneufassung 2021, südlich des Waldsees größtenteils mit einem Kiefernforst bestockt.

Der Wald soll in seinem tatsächlichen Bestand gesichert werden und wird daher als Fläche für Wald festgesetzt. Die Waldfläche im Nordwesten (Buchenschlucht) lässt sich aus dem Luftbild und der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Amtlichen Liegenschaftskarte (ALK) abgrenzen. Der aktuelle Waldrand der südwestlichen Waldfläche (Kiefernwald) wurde vermesen.

Im Bereich der Buchenschlucht ist bereits im wirksamen Bebauungsplan eine Fläche für Wald festgesetzt, die jedoch nicht die tatsächliche Waldfläche umfasst. Dies wird entsprechend angepasst. Ca. 3000 m<sup>2</sup> Waldfläche, die zuvor als Dorfgebiet oder landwirtschaftliche Fläche festgesetzt waren, werden nun als Fläche für Wald festgesetzt.

Zum Schutz des Waldes wird festgesetzt, dass auf den Flächen für Wald die Anlage von Wegeverbindungen zum Zwecke der touristischen Erschließung, die Anlage von Teichen und Gewässern sowie die direkte oder indirekte Beleuchtung des Waldes nicht zulässig ist. Die Waldflächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet. Bei dem Buchenwald handelt es sich außerdem um den FFH-Lebensraumtyp 9110 „Hainsimsen-Buchenwald (*Luzula Fagetum*)“. Durch die Festsetzungen sollen die Waldflächen vor einer zu starken touristischen Nutzung und Beeinflussung geschützt werden. Die Anlage von Teichen ist im Landschaftsschutzgebiet zwar ohnehin nur mit einer Zulässigkeitserklärung durch den Landkreis zulässig. Es soll jedoch klargelegt werden, dass abgesehen von dem bereits vorhandenen Waldsee keine weiteren Teiche in Waldbereichen entstehen sollen.

Die Waldflächen werden gleichzeitig als von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen festgesetzt. Für diese von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen „A“ und „D“ wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen, die mit den Funktionen des Waldes verbunden sind, nicht zulässig sind. Bauliche Anlagen, die mit den Funktionen des Waldes verbunden sind, wären in Flächen für Wald sonst grundsätzlich zulässig. Denkbar wäre beispielsweise eine Forsthütte/Unterstand, welche aber in den betroffenen Flächen mit einer geringen Ausdehnung bzw. Flächen ohne forstwirtschaftliche Nutzung (Buchenschlucht) aus forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht erforderlich ist. Eine solche Forsthütte könnte aufgrund der großen BesucherInnenzahlen im unmittelbar angrenzenden Ort eine eher touristische Nutzung erfahren, was jedoch insbesondere im Falle der Buchenschlucht vermieden werden soll.

Ein Waldabstandsbereich von 25 m um die Waldflächen herum wird ebenfalls als von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche („B“ und „C“) mit der Zweckbestimmung „Waldabstand“ festgesetzt. In diesen Waldabstandsflächen sind baulichen Anlagen, Nadelgehölze sowie Lagerplätze nicht zulässig. Ausgenommen sind Stellplätze im Bereich der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen ‚Stellplätze‘. Diese sind demnach im Waldabstandsbereich zulässig. Sie sind bereits vorhanden und werden in das Stellplatzkonzept einbezogen. Die Waldabstandsbereiche werden überwiegend als private Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt (s. Kap. 5.5). Untergeordnete Bauteile wie Bänke oder Spielgeräte sind im Waldabstandsbereich nur im Bereich der Parkanlage Nr. 2 zulässig. Dort sind bereits Bänke etc. im Waldabstandsbereich vorhanden. Im Bereich der Parkanlage Nr. 1 sind im Waldabstandsbereich noch keine untergeordneten, der Parkgestaltung dienenden Bauteile vorhanden. Diese sollen dort auch weiterhin aus dem Waldabstandsbereich herausgehalten werden. Im Waldabstandsbereich „B“ sind bereits bauliche Anlagen (Stallung, Gewächshaus, Lagerhaus) vorhanden, welche zusammen mit den dazugehörigen gepflasterten Hofflächen im Rahmen des Bestandsschutzes erhalten werden dürfen. Der Kiosk und der dazugehörige Schuppen werden außerhalb des Waldabstandsbereiches „C“ belassen.



Die Festsetzung eines Waldabstandsbereiches ergibt sich aus den Zielen der Regionalen Raumordnung. Im RROP wird ein Waldabstand von 35 m vorgegeben. Dieser wird in diesem Fall unterschritten. Aufgrund der Unterschreitung wird ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt (s. Kap. 4.1).

Im südwestlichen Bereich entlang des Wegeflurstückes zwischen Waldsee und Dorfkern ist bereits ein Waldabstandsbereich mit einer Breite von 25 m festgesetzt. Dieser geht auf die Teilneufassung 2000 zurück, bei der das aktuelle RROP 2004 noch nicht galt. Der Landkreis Lüchow-Dannenberg bewertet die Übertragung des 25 m Waldabstandes auf die übrigen Bereiche im Geltungsbereich der Teilneufassung 2021 als in diesem Einzelfall raumordnerisch vertretbar (s. Kap. 4.1).

## 5.8 Ausgleichmaßnahmen

Nördlich und westlich angrenzend an das WA 1 wird eine private Grünfläche ‚Ortsrandeingrünung‘ festgesetzt, auf der eine Baum-Strauchhecke zu entwickeln ist (s. Kap. 5.5). Neben dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes fungiert die private Grünfläche als Maßnahme zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft im WA 1. Sie wird in der Eingriffs- Ausgleichsbilanz entsprechend berücksichtigt (s. Umweltbericht Kap. 5). Durch die festgesetzte Hecke wird das WA 1 zu zwei Seiten eingegrünt.

Durch die private Grünfläche ‚Ortsrandeingrünung‘ werden zwar die Eingriffe in Natur und Landschaft im WA 1 vollständig ausgeglichen.

Im gesamten Plangebiet verbleibt jedoch ein Kompensationsdefizit von -25.340 Flächenwertpunkten (s. Umweltbericht Kap. 5). Außerhalb des Plangebietes werden daher weitere Ausgleichsmaßnahmen geplant.

Für den Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits von -25.340 Flächenwertpunkten steht dem Michaelshof eine Fläche auf dem Gebiet des Amtes Neuhaus im Landkreis Lüneburg (rechtseibisch) zur Verfügung. Die Fläche befindet sich, wie das Plangebiet, in der naturräumlichen Region „Lüneburger Heide und Wendland“. Da sowohl der Eingriffsort als auch die derzeit als Kompensationsfläche zur Verfügung stehende Fläche im Amt Neuhaus der naturräumlichen Region „Lüneburger Heide und Wendland“ zuzuordnen sind, ist die Lage der aufgeführten externen Flächen rechtlich zulässig. Da sich Sammatz jedoch in der Unterregion „Lüneburger Heide“ befindet und die zur Verfügung stehende Kompensationsfläche im Amt Neuhaus der Unterregion „Wendland, Untere Mittelelbeniederung“ zugeordnet wird, stimmt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg gemäß ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung einer Kompensation auf geeigneten Flächen im Amt Neuhaus nur zu, wenn in geeigneter Weise nachgewiesen wird, dass in der Nähe des Eingriffs und in der Unterregion „Lüneburger Heide“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Dies wurde geprüft. Der Vorhabenträger teilt mit, dass er linkselbisch, in der Unterregion „Lüneburger“ über keine eigenen, geeigneten Flächen verfügt. Bei der einzigen landwirtschaftlichen Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers handelt es sich um den Darzauer Grund, welcher ein geschützter Landschaftsbestandteil ist und somit dort kein Aufwertungspotenzial zur Verfügung steht. Es wurden Flächenanfragen bei den im Umfeld von Sammatz gelegenen Flächeneigentümer\*Innen gestellt, die jedoch negativ beschieden wurden. Die Anfragen werden der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg als Nachweis, dass in der Nähe des Eingriffs und in der Unterregion „Lüneburger Heide“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, vorgelegt.

Die Ausgleichsmaßnahme wird somit auf der zur Verfügung stehenden Fläche in der Gemeinde Amt Neuhaus auf dem Gebiet des Landkreises Lüneburg durchgeführt. Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um das Flurstück 45, Flur 27, Gemarkung Zeetze (Gemeinde Amt Neuhaus). Die Ausgleichsfläche befindet sich im Gebietsteil A des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtalaue. Die Ausgleichsmaßnahme wird in Abstimmung mit der Biosphärenreservatsverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg geplant:

Fläche: ca. 25.850 m<sup>2</sup> (s. Lageplan)

Bestand: Intensivgrünland (GI, Wertfaktor 2)

Entwicklungsziel: Mesophiles Grünland (GM, Wertfaktor 3 – einem mesophilen Grünland wird im niedersächsischen Städtetagsmodell zwar eine höhere Wertstufe zugewiesen. Hier wird jedoch der Zeitfaktor berücksichtigt, der für die Entwicklung eines mesophilen Grünlandes erforderlich ist.)

Umsetzung der Maßnahme:

- Einbringen von Regiosaat (UG 4 – Ostdeutsches Tiefland, Sondernischung Biosphärenreservat -70 % Gräser/ 30 % Kräuter- Saatstärke 3-5g/m<sup>2</sup>) durch Streifsaat

Pflege der Maßnahme:

- Mähwiese mit 2-Schnitt-Nutzung:
  - o 1. Mahd zwischen dem 01. und 20. Juni; dabei 10 % der Fläche stehenlassen (aufgeteilt in mehrere Teilflächen oder -streifen, am Rand und in der Fläche)
  - o 2. Mahd frühestens 10 Wochen nach der 1. Mahd; dabei 10 % als Altgrasstreifen über den Winter stehenlassen (Flächen von Jahr zu Jahr wechseln)
  - o bei starkem Aufwuchs zusätzlicher Pflegeschnitt im Herbst; dabei 10 % als Altgrasstreifen über den Winter stehenlassen (Flächen von Jahr zu Jahr wechseln)
- Keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel
- Kein Schleppen, kein Walzen, kein Striegeln nach dem 15.03.

Monitoring:

- ab dem 2. Jahr nach Einsaat über 5 Jahre Durchführung einer jährlichen Erfolgskontrolle durch eine fachkundige Person; Ergebnisse der Erfolgskontrolle sind der Gemeinde Neu Darchau vorzulegen

Da sich die Maßnahme nicht im Gemeindegebiet der Gemeinde Neu Darchau befindet, ist eine Festsetzung nicht möglich. Die externe Ausgleichsmaßnahme wird über eine Ergänzung des städtebaulichen Vertrags gem. § 11 BauGB gesichert. Die vertragliche Vereinbarung gem. § 11 BauGB zur Ausgleichsmaßnahme wird textlich festgesetzt.

Eine Zuordnungsfestsetzung ist nicht erforderlich. Gemäß VG Münster, Urteil vom 14.07.2006 – 3K 3583/04 dienen Zuordnungsfestsetzungen ausschließlich dem Zweck, der Gemeinde über die §§ 135 a ff BauGB die Finanzierung der von ihr durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen. Dies ist jedoch nicht erforderlich, da nicht auf Flächen der Gemeinde Neu Darchau zurückgegriffen wird, sondern auf eine Fläche im Gemeindegebiet Amt Neuhaus, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Der Gemeinde Neu Darchau sowie auch der Gemeinde Amt Neuhaus entstehen somit keine Kosten. Der Vorhabenträger führt die Maßnahme auf seiner Fläche auf eigene Kosten durch.

Zusätzlich zum städtebaulichen Vertrag wird die externe Ausgleichsmaßnahme nach Abstimmung mit der Biosphärenreservatsverwaltung und dem Landkreis Lüneburg über die Eintragung einer Reallast, also einer Dienstbarkeit gem. § 1105 BGB gesichert.



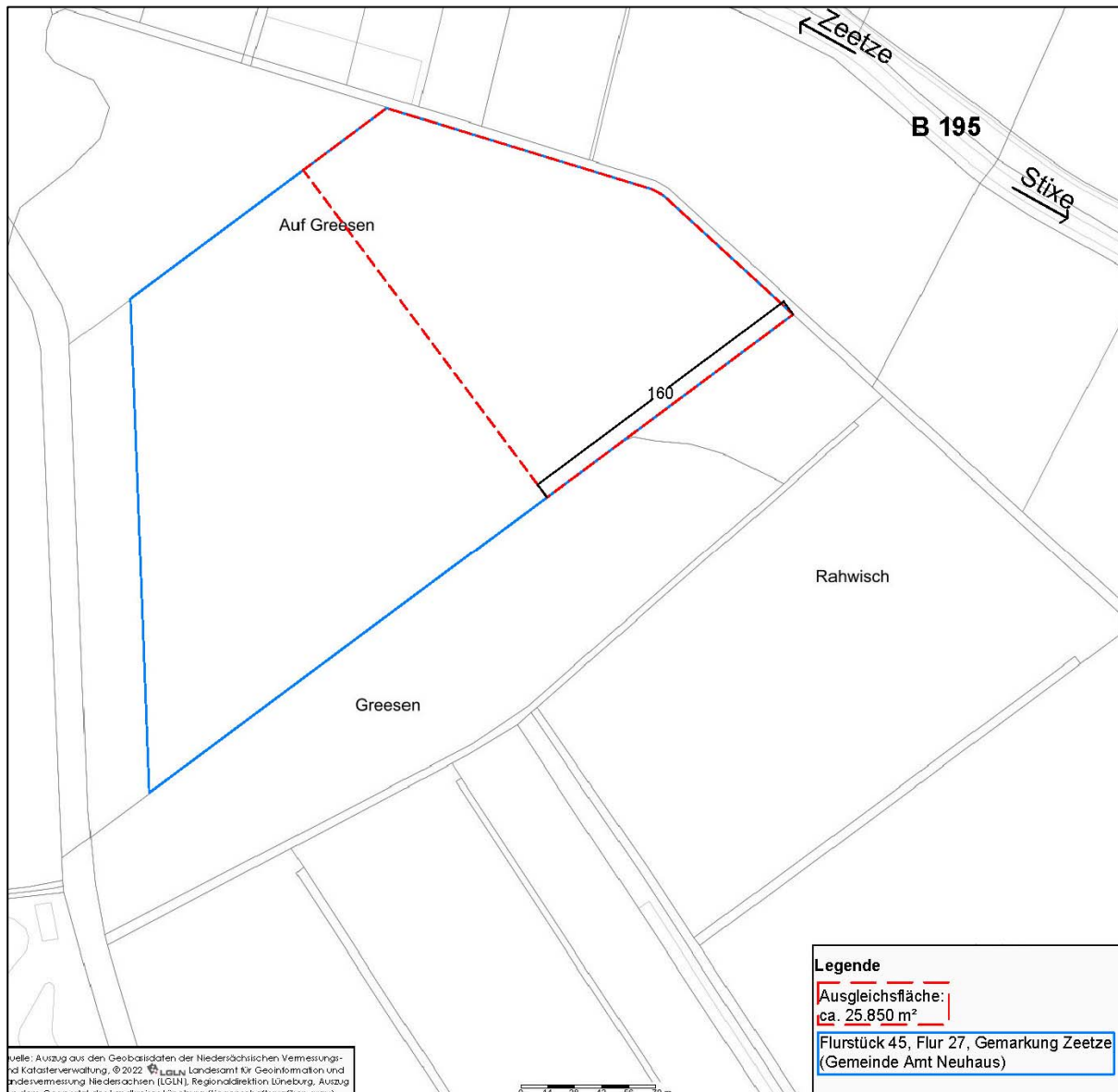


Abb. 7: Lageplan der externen Ausgleichsmaßnahme

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

## 5.9 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen von Planungsverfahren resultiert aus den unmittelbar geltenden Regelungen der §§ 44 und 45 BNatSchG.

Durch die Aufnahme von Festsetzungen zum Artenschutz soll sichergestellt werden, dass die nachfolgend aufgeführten artenschutzrechtlichen Verbote eingehalten werden:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Festsetzungen zum Artenschutz werden aus der zur Teilneufassung 2021 des Bebauungsplans Sammatz vorgelegten Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung übernommen, die auch Anlage zur Begründung ist.

### **Vermeidung von Beeinträchtigungen**

Die Eingriffsregelung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (vgl. §15 Abs. 1 BNatSchG). In diesem Sinne wird in der textlichen Festsetzung VIII.1 der Zeitraum vorgegeben, in dem die Gehölzbeseitigung, der Gebäudeabriss sowie die Baufeldfreimachung erfolgen können. Eine Tötung von Nestlingen bzw. die Zerstörung von Gelegen kann damit ebenso wie eine erhebliche Störung von Brutvögeln angrenzender Flächen vermieden werden. Auch eine Tötung von Fledermäusen in kleineren Einzelquartieren ist so weitgehend ausgeschlossen.

Bei Gebäudeabriss im vorgegebenen Zeitraum ist auf Ebene der Vorhabenplanung eine Kontrolle der Gebäude auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten und Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen. Ggf. sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg angepasste Maßnahmen der Vermeidung und des Ersatzes zu ergreifen. Für den Hotelbau und damit einhergehenden Abriss von 2 Gebäuden wurde eine solche Kontrolle und Formulierung von Ersatzmaßnahmen schon auf Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt, da das Vorhaben bereits bekannt ist und zeitnah umgesetzt werden soll.

Da insbesondere die Grünflächen der „Arena“ und des „Waldsees“ von großer Bedeutung für Insekten, Vögel und Fledermäuse sind, müssen insbesondere dort negative Wirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Fauna begrenzt werden.

Dazu wird in der textlichen **Festsetzung IX.2** folgendes geregelt:

- a) Die Beleuchtung muss auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden;
- b) Der Abstrahlwinkel der einzelnen Lampen muss so ausgerichtet werden, dass das Licht ausschließlich nach unten und nicht in die Umgebung strahlt. Dabei ist insbesondere das direkte Beleuchten von sämtlichen Gehölzstrukturen, Gebäuden und Wasserflächen unbedingt zu vermeiden.
- c) Als Leuchtmittel dürfen ausschließlich moderne LED-Lampen mit warm-weißem Lichtcharakter und einer Farbtemperatur von max. 2000 Kelvin verwendet werden, da Licht dieses Farbspektrums Insekten nicht anlockt und somit für diese zur Falle wird.

Zum Schutz von Fledermäusen sind in den Dorf-, Wohn- und Sondergebieten, auf den privaten Grünflächen sowie in den Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 25 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden, zu erhalten. Dies gilt, abgesehen von den Waldflächen, somit im gesamten Gebiet.

Ausnahmen können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn von den zu erhaltenen Bäumen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. In diesem Fall gilt die zeitliche Beschränkung für Gehölzbeseitigungen gemäß Festsetzung IX.1. Außerdem sind die Bäume vor Fällung durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Winterquartieren zu untersuchen. Wenn Winterquartiere vorhanden sind, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg angepasste Maßnahmen der Vermeidung und des Ersatzes festzulegen. Ausnahmsweise gefällte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm sind außerdem zu ersetzen (s. Kap. 5.6).



### Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“)

Da im Rahmen der Teilneufassung des Bebauungsplans 2021 die Errichtung eines Hotels im Sondergebiet SO 5 konkret zugelassen wird und dafür der Abriss zweier Gebäude erforderlich wird sowie Abriss und Errichtung des Hotels auf der Basis der Teilneufassung zeitnah umgesetzt werden sollen, wurden für dieses Vorhaben, im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung konkrete Untersuchungen durchgeführt. Es wurde Potential für Fortpflanzungs- und Ruhestätten ermittelt.

Die im Zuge der Baufeldräumung durch den Abriss eines Wohnhauses (Nr. 7) im Sondergebiet 5 (SO 5) verloren gehenden potenziellen Fortpflanzungsstätten von heimischen Brutvögeln sind durch die Installation von 4 Nistkästen (Halbhöhlen, z. B. SCHWEGLER Halbhöhle 2H) auszugleichen. Die Standorte der Vogelnistkästen sind durch eine fachkundige Person vorab festzulegen. Die installierten Vogelnistkästen sind außerdem mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern, verendeten Tieren, etc.) erfolgen. Die Kontrollergebnisse der Funktionskontrolle sind der Gemeinde Neu Darchau im Rahmen eines jährlichen Berichtes vorzulegen.

Außerdem gehen durch den geplanten Gebäudeabriss Quartierpotenziale für Fledermäuse verloren. Daher sind zur Kompensation des Quartierwegfalls Nistkästen folgender Typen zu installieren:

5 Flachkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 1FF), 5 Rundkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 1FD)

Die Installation sollte an benachbarten Gebäuden erfolgen. Die Standorte der Flach- und Rundkästen sind vorab durch eine fachkundige Person festzulegen. Installierte Fledermausnisthilfen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern, Fledermauskot, verendeten Tieren, etc.) erfolgen. Das Ergebnis der Kontrolle auf Funktionsfähigkeit ist der Gemeinde Neu Darchau im Rahmen eines jährlichen Berichts vorzulegen.

### 5.10 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Bisher ist im Ortsteil Sammatz lediglich der Geltungsbereich der Teilneufassung 2013 mit einer örtlichen Bauvorschrift überplant. Die ÖBV gibt einen groben Rahmen für Dachformen, -farben und -neigungen sowie Außenwände und Werbeanlagen vor. Sie trägt somit zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes in Sammatz bei. Der Geltungsbereich der ÖBV soll daher geändert werden. Die ÖBV soll für den gesamten Geltungsbereich der Teilneufassung 2021 gelten.

In die Teilneufassung 2021 wird aufgenommen, dass Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden je Ansichtsseite zu mindestens 70 % ihrer Flächen einschließlich Fenster und Türen aus rote bis rotbunten Vormauersteinen, aus Putz mit rötlicher, ziegelfarbener Tönung und aus Holz, farblich unbehandelt oder mit Lasuranstrichen und aus farblosem Glas zu gestalten sind. Bei Garagengebäuden sind die Flächen der Tore nicht in Ansatz zu bringen. Als Dachformen sind nur Satteldächer, Pultdächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer sowie gewölbte Dächer zulässig. Dächer von Hauptgebäuden sind nur mit einer Dachneigung von 34 -47 Grad zulässig. Davon ausgenommen sind gewölbte Dächer. Für Garagen, Nebengebäude, Anbauten und Erweiterungen von Hauptgebäuden sowie für Hauptgebäude mit einer Traufe ab 4 m gilt eine Mindestdachneigung von 15 Grad. Hauptgebäuden sind nur mit nicht hochglänzenden Dachsteinen in einer roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönung einzudecken. Bei gewölbten Dächern, Dachaufbauten, Erkern und Dachhäuschen ist der Einsatz von nicht farbig behandelten Metallblechen zulässig. Zulässig sind ebenfalls Dachbegrünungen, der Einsatz von farblosem Glas und farblosem Kunststoff zur Dachraumbelichtung sowie der Einbau bzw. Aufbau von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen. Die Regelungen für Dächer gelten nicht für einzelnstehende offene Kleingaragen einschließlich eingestellter Nebenräume (Carportanlagen) mit einer Grundfläche unter 30 m<sup>2</sup>.

Gemäß der ÖBV zur Teilneufassung 2013 sind nur nicht selbstleuchtende Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von max. 1 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück zulässig. Zur Beleuchtung ist nur das direkte Anstrahlen mit weißem, unbewegtem und nicht pulsierendem Licht zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufhöhe zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante eine Höhe von 3m über Oberkante Fertigfahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Die ÖBV wird in einigen Punkten geändert oder ergänzt. Die Farbvorgaben für die Außenwände sowie für die Dächer werden klargestellt, indem die entsprechenden RAL Farbtöne in die Formulierung aufgenommen werden. Außerdem werden Ausnahmen für die vorgegebene Dachneigung (34-47°) hinzugefügt. Gründächer sollen von der Vorgabe der Dachneigung ausgenommen werden. Gründächer weisen eher eine flache Neigung auf, da bei größeren Neigungen zusätzliche statische Anforderungen zu berücksichtigen sind. Zum anderen darf im Falle der energetischen Nutzung der Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) von der vorgegebenen Dachneigung abgewichen werden, um für jeden Einzelfall eine bestmögliche Ausnutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen.

Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt und der Geltungsbereich der ÖBV damit schon größtenteils bebaut ist, werden in der ÖBV Regelungen zum An- und Umbau von bestehenden Gebäuden ergänzt. Bei An- und Umbauten dürfen für Gebäudefassaden und Dächer ausnahmsweise Materialien und Farben der bestehenden Gebäude verwendet werden.

Zuletzt werden die Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen ergänzt. Auf Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird zum Artenschutz festgesetzt, dass die Wege- und Gebäudebeleuchtung nur mittels moderner LED-Leuchtmittel mit warm-weißem Lichtcharakter und einer Farbtemperatur von max. 2000 Kelvin zulässig. In der ÖBV wird nun klargestellt, dass dies ebenfalls für die Beleuchtung von Werbeanlagen gilt.

## 6 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

### Hinweise zur Bodendenkmalpflege

Der Landkreis Lüchow-Dannenberg hat im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahme abgegeben:

„Unmittelbar nordöstlich des Vorhabengebietes befindet sich ein Bereich, der zu einer jung-bronzezeitlichen Siedlungsstelle gehört, die in den 1930er Jahren untersucht wurde. Dabei konnte die Gesamtausdehnung nicht erfasst werden. Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, bevorstehenden Erdarbeiten nördlich und östlich von der Bestandsbebauung Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde.

Es sollten auf der betroffenen Fläche mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit flacher Grabenschaukel in Abstand von 10 m parallel verlaufende Prospektionsschnitte von 2 bis 3 m Breite angelegt werden, die bei Bedarf seitlich zu erweitern sind. Die genaue Lokalisierung der Prospektionsschnitte sind mit den zuständigen Denkmalbehörden zu abzustimmen. Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen. Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: <https://www.unibamberg.de/?id=8806>. Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 10 Abs. 1 beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt. Eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung umfasst die Genehmigung (§ 10 Abs. 4 NDSchG).

Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Regionalreferat Lüneburg, unter oben genannter Adresse anzuzeigen.



Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden. Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).

Des Weiteren wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.“

Folgende Abb. 7 zeigt die Lage der archäologischen Fundstelle.



Abb. 8: **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.)

Aufgrund der Stellungnahme wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im Plangebiet ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalschutzfachlicher Sicht ist es erforderlich den Erdarbeiten nördlich und östlich von der Bestandsbebauung Prospektionen durch einen Sachverständigen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde.

Es wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

**Nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebiets DAN 27 „Elbhöhen-Drawehn“**

Das Landschaftsschutzgebiet DAN 27 „Elbhöhen-Drawehn“ wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Im Zuge der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“ beantragt die Gemeinde Neu Darchau die Entlassung von 4 Teilflächen am Ortsrand, die durch die vorliegende Teilneufassung 2021 überplant werden (s. Kap. 4.4). Die Flächen, für die eine Entlassung beantragt wird, werden ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt.

## **7 Weitere Angaben**

### **7.1 Erschließung**

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

Beeinträchtigungen des Knotenpunktes ‚L 231‘ und ‚Im Dorfe‘ sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Der Großteil der mit der Teilneufassung 2021 geplanten Nutzungen ist bereits vorhanden (genehmigt oder geduldet). Diese Nutzungen sollen bauplanungsrechtlich gesichert werden. Obwohl das Verkehrsaufkommen zu den Stoßzeiten (Cafébetrieb am Wochenende, Veranstaltungen) größer ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen am Knotenpunkt bekannt. Zudem wird die Stellplatzsituation durch die vorliegende Planung und die folgende Umsetzung verbessert. Der Abstand zwischen dem Knotenpunkt ‚L 231‘ und ‚Im Dorfe‘ zu den geplanten Flächen für Nebenanlagen ‚Stellplätze‘ beträgt ca. 300 m. Aufgrund des großen Abstands ist die Rückstaugefahr in den Knotenpunkt hinein gering. Der Einmündungstrichter ist zudem breit. Zusätzlich zu den bereits vorhandenen Nutzungen wird durch die Planung ein Hotel ermöglicht, dessen Stellplatzbedarf auf 35 Stellplätze ermittelt wurde. Somit ist lediglich mit 35 zusätzlichen PKW im Ort zu rechnen ist. Fahrten von und zum Hotel finden bei einem Aufenthalt über mehrere Nächte zudem nicht täglich statt.

### **Rettungswege**

Zu Rettungswegen nimmt der Landkreis Lüchow-Dannenberg im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung: „Der Wirtschaftsweg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hat eine Länge von ca. 200 m. Diese Verkehrsfläche ist zwingend erforderlich, um Rettungsfahrzeuge insbesondere der Feuerwehr an das geplante Hotel bzw. an die vorhandenen Gebäude am Ende des dargestellten Weges heranzuführen. Dem entsprechend muss am Ende der festgesetzten Verkehrsfläche auch eine festgesetzte Wendemöglichkeit vorhanden sein. Der Wendebereich wäre noch zu ergänzen.“

Nach Abstimmung mit dem Landkreis Lüchow-Dannenberg ist eine Wendeanlage am Ende des Wirtschaftsweges nicht erforderlich (Abstimmungsgespräch am 24.01.2022). Bisher wird der Parkplatz südlich des Hauses der Natur von Rettungsfahrzeugen zum Wenden (rückwärts) genutzt. Dies kann beibehalten werden. Ein Einbezug in die Straßenverkehrsfläche ist nicht erforderlich. Der Landkreis fordert allerdings eine Rücknahme der Baugrenze aus diesem Bereich. Dies wird berücksichtigt. Die Baugrenzen werden auf die Gebäudekanten der vorhandenen, den Parkplatz umgebenden Gebäude verlegt (s. Kap. 5.2.1). Weiterhin wird der von Bebauung



freizuhaltende Bereich auf die Gebäudekanten erweitert, sodass dort auch Nebenanlagen ausgeschlossen werden.

## **7.2 Ver- und Entsorgung**

### Müllentsorgung

Der Landkreis Lüchow-Dannenberg nimmt hierzu im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung: „Es ist zu beachten, dass ausreichend Stellfläche für die Entsorgungsbehälter für Restmüll, Altpapier und Leichtverpackungen vorgesehen werden. Die Zufahrt zu den Entsorgungsstellen muss ohne Rückwärtsfahrten möglich sein.“

Mit der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“ wird der vorhandene Bestand überplant. Hinzu kommen nach Änderung der Planung (s. o.) nur 3 Baugrundstücke am nördlichen Ortsrand. Gegenüber befindet sich bereits Wohnbebauung, für die Abfuhr von Restmüll, Altpapier und Leichtverpackungen gewährleistet ist. Es ist davon auszugehen, dass dies dann auch für neue Wohnbaugrundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Fall ist.

### Löschwasserversorgung

Für die Grundversorgung mit Löschwasser ist die Samtgemeinde Elbtalaue zuständig. Die Grundversorgung entspricht in diesem Fall einer Menge von 96 m<sup>3</sup>/h Wasser über 2 Stunden. Bislang erfolgt die Löschwasserversorgung über eine private Brunnenbohrung, von der aus Löschwasser an Hydranten im Ort verteilt werden kann. Die öffentliche Nutzung und Zugänglichkeit des Brunnens sind sicherzustellen. Hierzu strebt die Samtgemeinde Elbtalaue eine vertragliche Lösung an.

**7.3 Städtebauliche Werte**

| <b>Festsetzung</b>                                             | <b>Fläche in m²</b> |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|
| Allgemeines Wohngebiet WA 1                                    | 2.605               |
| davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,2)                       | 521                 |
| Allgemeines Wohngebiet WA 2                                    | 6.594               |
| davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,2)                       | 1.318               |
| Dorfgebiet MD 1                                                | 16.000              |
| davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,4)                       | 6.400               |
| Dorfgebiet MD 2                                                | 4.186               |
| davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,3)                       | 1.256               |
| Sonstiges Sondergebiet SO 1                                    | 5.771               |
| davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,3)                       | 1.731               |
| Sonstiges Sondergebiet SO 2                                    | 7.655               |
| davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,3)                       | 2.655               |
| Sonstiges Sondergebiet SO 3                                    | 8.820               |
| davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,8)                       | 7.494               |
| Sonstiges Sondergebiet SO 4                                    | 3.207               |
| davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,8)                       | 2.566               |
| Sonstiges Sondergebiet SO 5                                    | 3.630               |
| davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,4)                       | 1.452               |
| Straßenverkehrsfläche                                          | 9.230               |
| Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ | 1.748               |
| Fläche für Versorgungsanlagen                                  | 380                 |
| Private Grünfläche „Parkanlage“                                | 25.586              |
| Private Grünfläche „Hecke“                                     | 548                 |
| Private Grünfläche „Ortsrandeingrünung“                        | 605                 |
| Fläche für Wald                                                | 20.058              |
| Wasserfläche                                                   | 3.403               |
| <b>Geltungsbereich der Teilneufassung 2021</b>                 | <b>120.024</b>      |

Tab. 4: Städtebauliche Werte



## **Teil II Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplans und der damit verfolgten Ziele**

Im Dorfkern von Sammatz soll ein Teil des bisherigen Dorfgebietes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Kultur- und Naturerlebnishof‘ festgesetzt werden. Im Norden von Sammatz soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. In den bestehenden Dorf- und Wohngebieten sollen Baugrenzen und Grundflächenzahlen geändert werden. Darüber hinaus sollen private Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ festgesetzt werden. Die vorhandene Waldfläche soll in ihrem Bestand gesichert werden.

#### **1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden**

Der Geltungsbereich der Teilneufassung des Bebauungsplanes „Sammatz“ umfasst eine Fläche von 12 ha. Gemäß dem rechtswirksamen Bebauungsplan ist eine Grundfläche von ca. 22.000 m<sup>2</sup> bereits zulässig (GRZ I und II). Durch die geplante Anhebung der zulässigen Grundfläche in Teilbereichen des Geltungsbereiches, die geplante Festsetzung eines Wohngebietes am bisher unbeplanten nördlichen Ortsrand sowie die über den bisherigen Geltungsbereich hinausgehende Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets für einen Parkplatz wird Grund und Boden im Umfang von ca. 12.000 m<sup>2</sup> zusätzlich in Anspruch genommen (GRZ I und II).

#### **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 Umweltbelange.

§ 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

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

Nach § 1a Abs. 5 BauGB ist den Anforderungen an den Klimaschutz Rechnung zu tragen.

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) sowie dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) abgeleitet. Aus diesen Gesetzen werden genauere Ziele des Umweltschutzes für die Umweltbelange abgeleitet.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Zweck des BImSchG ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

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.

Technische Regelwerke, die auf der Basis des BImSchG erlassen wurden, wie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), sind für die Bauleitplanung zwar nicht unmittelbar anzuwenden, sie bieten im Rahmen der Abwägung aber Anhaltspunkte für die Herleitung immissionsschutzbezogener Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete sind im Rahmen der Planung nicht zu erwarten. Es wird weitgehend der vorhandene Bestand im Dorfgebiet von Sammatz gesichert und geringfügig erweitert. Immissionsschutzbezogene Festsetzungen werden nicht getroffen. Das zusätzliche Allgemeine Wohngebiet (WA 1) als schutzbedürftige Nutzung wird am nördlichen Rand von Sammatz, benachbart zu weiteren Allgemeinen Wohngebieten angeordnet, sodass dadurch keine immissionsschutzbezogenen Konflikte hervorgerufen werden. Den Sonstigen Sondergebieten wird der Schutzstatus eines Dorfgebietes zugewiesen, 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. Durch die Begrenzung der Versiegelung mit der Festsetzung einer GRZ wird dem geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die natürliche Funktion des Bodens im unversiegelten Bereich bleibt erhalten.



**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 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, indem Festsetzungen zum Artenschutz getroffen werden. Die Eingriffsregelung wird angewendet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzung einer Anpflanzfläche im WA 1 und durch die Planung einer externen Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen.

**Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)**

Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz verfolgt den Grundsatz, Kulturdenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen (§ 1 NDSchG). In § 14 des NDSchG wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis 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 in den Bereichen private Grünflächen ‚Parkanlage‘ Nr. 1 und 2 sowie im Bereich des WA 1 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 Abgrenzung des Plangebietes und der vorhandenen Nutzungen**

Als Basisszenario wird für den weit überwiegenden Teil des Geltungsbereiches von den im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Gebietstypen ausgegangen. Demnach sind im Ortskern sowie am südlichen Ortseingang Dorfgebiete festgesetzt. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Nördlich des Dorfkernes, am Rand des Darzauer Grundes ist eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Daran grenzen westlich als Wald festgesetzte Flächen an. Im südwestlichen Teil des Plangebietes (Waldsee) ist eine Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt. Die Straßen und Wege sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Im Norden des Plangebietes wird außerdem ein bisher unbeplanter Bereich einbezogen (Teilbereich von Flurstück 27, Flur 1, Gemarkung Sammatz). Diese Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Südwesten des Plangebietes werden außerdem die Flurstücke 65 und 66, Flur 1, Gemarkung Sammatz in das Plangebiet einbezogen, welche bislang ebenfalls unbeplant sind. Dort ist zum Teil Wald vorhanden, welcher von Süden her hereinreicht. Von Norden reicht der Waldsee und damit verbunden eine Parknutzung herein. Da dieser im bisher unbeplanten Bereich bauplanungsrechtlich jedoch nicht zulässig ist, wird von dem Bestand vor der Umwandlung in einen Park mit Wasserfläche ausgegangen.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Elbhöhen-Wendland und zum Teil im Landschaftsschutzgebiet DAN 27 „Elbhöhen-Drawehn“. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **2.2 Umweltbelang Mensch, seine 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 dadurch bereits eine hohe Inanspruchnahme des Umfeldes und 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 Wochenenden 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.

Dabei ist nicht davon auszugehen, dass die Besucherzahlen in größerem Maße durch die „Arena“ als Parkanlage herbeigeführt werden. Sie trägt zwar zur Attraktivität des Michaelshofes bei, ist aber nur als ein Teil des Gesamtensembles „Michaelshof“ zu betrachten. Die Parkanlage



im Bereich der „Arena“ ist zwar bereits vorhanden, aber derzeit bauplanungsrechtlich nicht zulässig, sodass sie nicht als Bestandsituation berücksichtigt wird.

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

Neben dem Michaelshof befinden sich außerdem weitere wirtschaftende landwirtschaftliche Betriebe im Plangebiet sowie im übrigen Dorfgebiet. Es herrschen dorfgebietstypische Immissionsverhältnisse.

### 2.3 Umweltbelange Naturraum und 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‘.

### 2.4 Umweltbelange Boden und Fläche

Gemäß der Bodenkarte BK50 teilt sich das Plangebiet in drei Bereiche mit verschiedenen Bodentypen. Im westlichen Teil (Arena, Waldsee, Buchenschlucht) kommt der Bodentyp flacher Braunerde-Podsol vor, dessen standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit als sehr gering und dessen Bodenfruchtbarkeit als gering bewertet wird. Im übrigen Plangebiet (Dorfkern, nördliche Wohngebiete, Archehof, Haus der Natur) steht überwiegend der Bodentyp mittlere Podsol-Braunerde an, dessen standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit als gering und dessen Bodenfruchtbarkeit als sehr gering bewertet wird. Lediglich im östlichen Teil (Hofstelle Im Dorfe Nr. 6, südlich daran anschließendes Dorfgebiet, das zurzeit als Parkplatz genutzt wird) kommt außerdem 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 **12 ha**. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bereits durch einen Bebauungsplan und dessen Änderungen bzw. Neufassung überplant. Ca. **0,8 ha** des Plangebietes sind bisher unbeplant. Bei diesen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche (ca. 0,3 ha), eine Waldfläche (Kiefernforst und Eichenmischwald, ca. 0,4 ha) sowie eine Ruderalflur (ca. 0,1 ha). Der überplante Bereich ist, abgesehen von den als Wald oder Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Teilbereichen, bereits im bislang zulässigen Rahmen bebaut und versiegelt. Im als private Grünfläche ‚Parkanlage‘ festgesetzten Bereich (**Waldsee**) ist nur eine geringfügige Bebauung (Kiosk, Ponton) vorhanden.

#### Dorfkern

- Dorfgebiete MD 1, 2 und 4, Allgemeines Wohngebiet (s. Ursprungsbebauungsplan und dessen 1. Änderung) -

In den bestehenden Dorf- und Wohngebieten ist der Boden bereits teilweise überbaut und versiegelt. In den überbauten und versiegelten Bereichen sind die natürlichen Bodenprofile bereits zerstört und die natürlichen Bodenfunktionen verloren gegangen.

„Waldsee“

*-Private Grünfläche ‚Parkanlage‘ – Flurstück 64/1 (s. Ursprungsbebauungsplan); unbeplanter Bereich – Flurstücke 65, 66, Flur 1, Gemarkung Sammatz-*

Im Bereich „Waldsee“ befand sich eine mit Sand überschüttete Abfallablagerung/Deponie in einer ehemaligen Kiesgrube (s. Begründung Kap. 5.5). Aufgrund des Kiesabbaus und der anschließenden Deponienutzung ist davon auszugehen, dass die natürlichen gewachsenen Bodenprofile bereits zerstört und die Bodenfunktionen bereits beeinträchtigt sind. In den weniger durch den Abbau beeinflussten Bereichen, die überwiegend bewaldet sind, ist von intakten Bodenfunktionen auszugehen. Eine geringfügige Versiegelung des Bodens in Folge der Umgestaltung in eine Parkanlage (wassergebundene Wege, der Parkanlage dienende bauliche Anlagen) ist im Bereich des Flurstückes 64/1 (Flur 1, Gemarkung Sammatz) als Bestand anzunehmen, da diese im Rahmen der Festsetzung als Parkanlage (Ursprungsbebauungsplan) zulässig ist.

„Arena“

*- Fläche für die Landwirtschaft (s. Ursprungsbebauungsplan) -*

Im Bereich „Arena“ ist als Bestandsituation von einer landwirtschaftlichen Bodennutzung 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.

Nördlicher Ortsrand

*-unbeplanter Bereich-*

Am nördlichen Ortsrand findet ebenfalls eine landwirtschaftliche Bodennutzung statt. Die Ackerflächen weisen jedoch bewirtschaftungsspezifisch keine dauerhaft geschlossene Vegetationsdecke auf.

## 2.5 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 hydrogeologischen 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).

Dorfkern

Es wird davon ausgegangen, dass das unbelastete, von versiegelten Bereichen (bspw. von Dachflächen) ablaufende Oberflächenwasser vollständig in den unversiegelten Grundstücksbereichen zurückgehalten und versickert wird.

### 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.



## 2.6 Umweltbelang Luft, Klima

Der Landkreis Lüchow-Dannenberg, und damit auch das Plangebiet, liegt in der klimaökologischen Region Geest- und Bördebereich. Hier herrscht 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“) eine höhere Kaltluftproduktivität als Acker (Bestandssituation unbeplanter nördlicher Ortsrand) aufweist.

### Dorfkern

Der Dorfkern 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.

## 2.7 Umweltbelange Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Wald

### **Biotope**

Da es sich überwiegend um eine Bestandsüberplanung handelt, werden als Basisszenario für die Biotoptypen die Festsetzungen des bislang rechtswirksamen Bebauungsplanes herangezogen (s. Kap. 2.1). In dem bisher durch die Bauleitplanung unbeplanten Bereich am nördlichen Ortsrand wird vom tatsächlichen Bestand ausgegangen (Kartierzeitpunkt 19.08.2021). Im bisher unbeplanten, aber bereits bauplanungsrechtswidrig veränderten Bereich am südwestlichen Rand des Plangebietes (Flurstücke 65 und 66) wird vom Bestand vor der bauplanungsrechtswidrigen Umwandlung ausgegangen (Biotopkartierung des Landkreises Lüchow-Dannenberg aus dem Jahr 2014).

Als Grundlage für die Biotopkartierung wird ein Gegenüberstellungsplan verwendet, der die Planzeichnung des Bebauungsplanes „Sammatz“ mit Änderungen 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“.

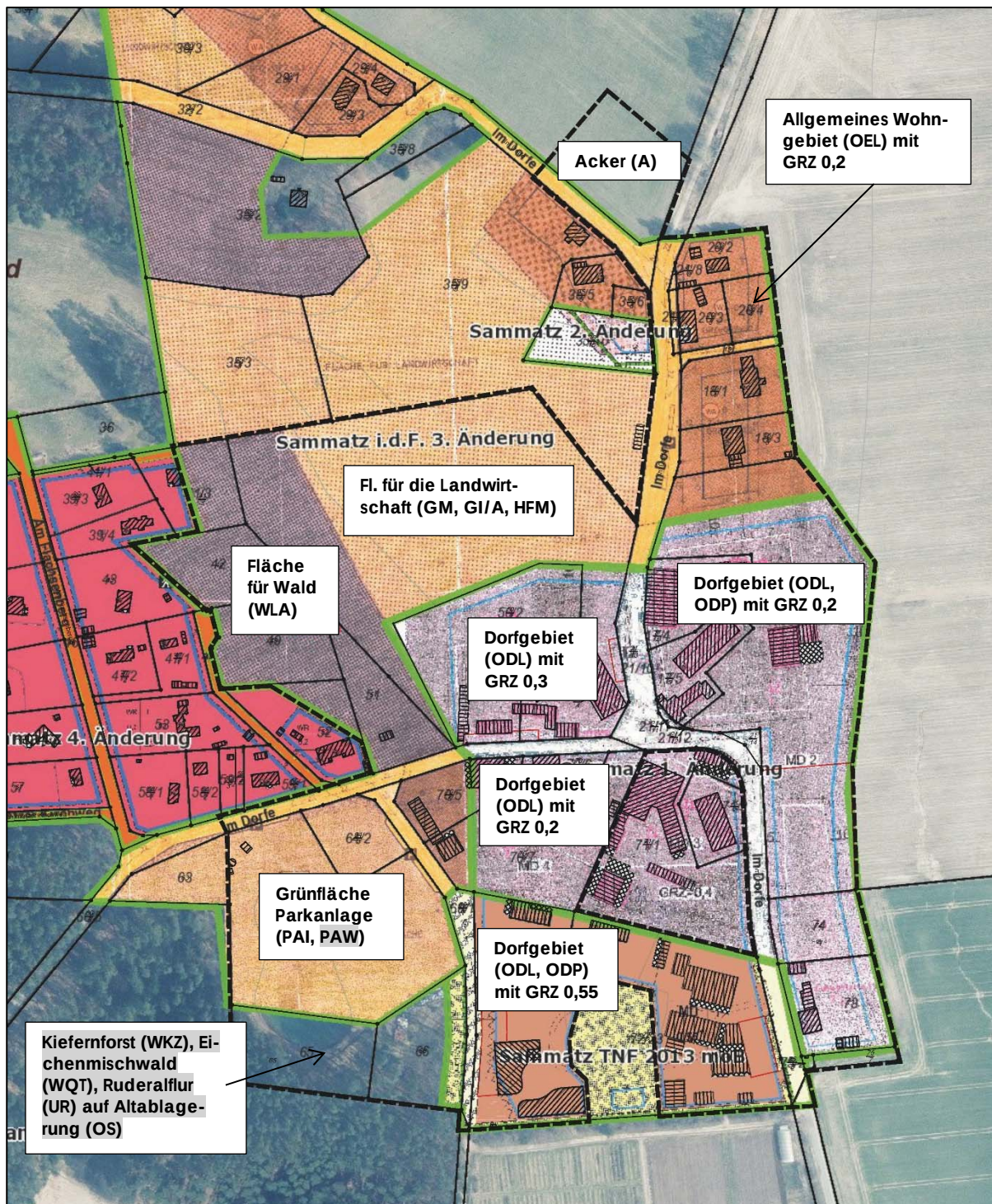


Abb. 9: **Gegenüberstellungsplan als Basisszenario Biotope** mit Markierung des Geltungsbereiches durch eine schwarz-gestrichelte Linie (Quelle: GEMEINDE NEU DARCHAU 1976, 2001, 2014; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg.)

### Dorfkern

Innerhalb der einzelnen Baugebiete (Dorfgebiete, Allgemeines Wohngebiet), die den Biototypen Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL), Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP) und Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL) zugeordnet wird, wird zwischen versiegelter Fläche und unversiegelter Fläche unterschieden. Die versiegelte Fläche richtet sich nach festgesetzten GRZ sowie deren zulässige Überschreitung. Die versiegelten Flächen werden mit dem Wertfaktor 0 bewertet. Bei den unversiegelten Flächen wird von einem Wertfaktor 1 ausgegangen.



„Waldsee“

Für die im Urplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ festgesetzten Flurstücke 64/1 und 64/2 (Flur 1, Gemarkung Sammatz) 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 Festsetzung als Grünfläche Parkanlage von einem geringwertigeren Intensivpark (PAI) ausgegangen. Dieser ist gemäß dem niedersächsischen Städtetagsmodell mit dem Wertfaktor 2 zu bewerten. In der Annahme, dass der Waldsee aus der Räumung der Altablagerung entstanden ist, wird der Biotoptyp Intensivpark (PAI) für die Fläche des Waldsees, welche im Rahmen der Planung als Wasserfläche festgesetzt wird, als Bestand angenommen.

Die Flurstücke 65 und 66 (Flur 1, Gemarkung Sammatz) liegen, abgesehen von einem 10 m breiten Streifen am östlichsten Rand (in der TNF 2013 als Grünfläche festgesetzt), im Außenbereich. Im Außenbereich wird der Bestand aus der Biotopkartierung des Landkreises Lüchow-Dannenberg 2014 abgeleitet. Demnach 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 festgesetzten Grünfläche ‚Parkanlage‘, davon ausgegangen, dass dort, wo der Waldsee ausgehoben wurde, eine Altablagerung vorhanden war. Die Altablagerung wird in einer Mischbewertung als Ruderalflur auf Altablagerung mit dem Wertfaktor 2 bewertet.

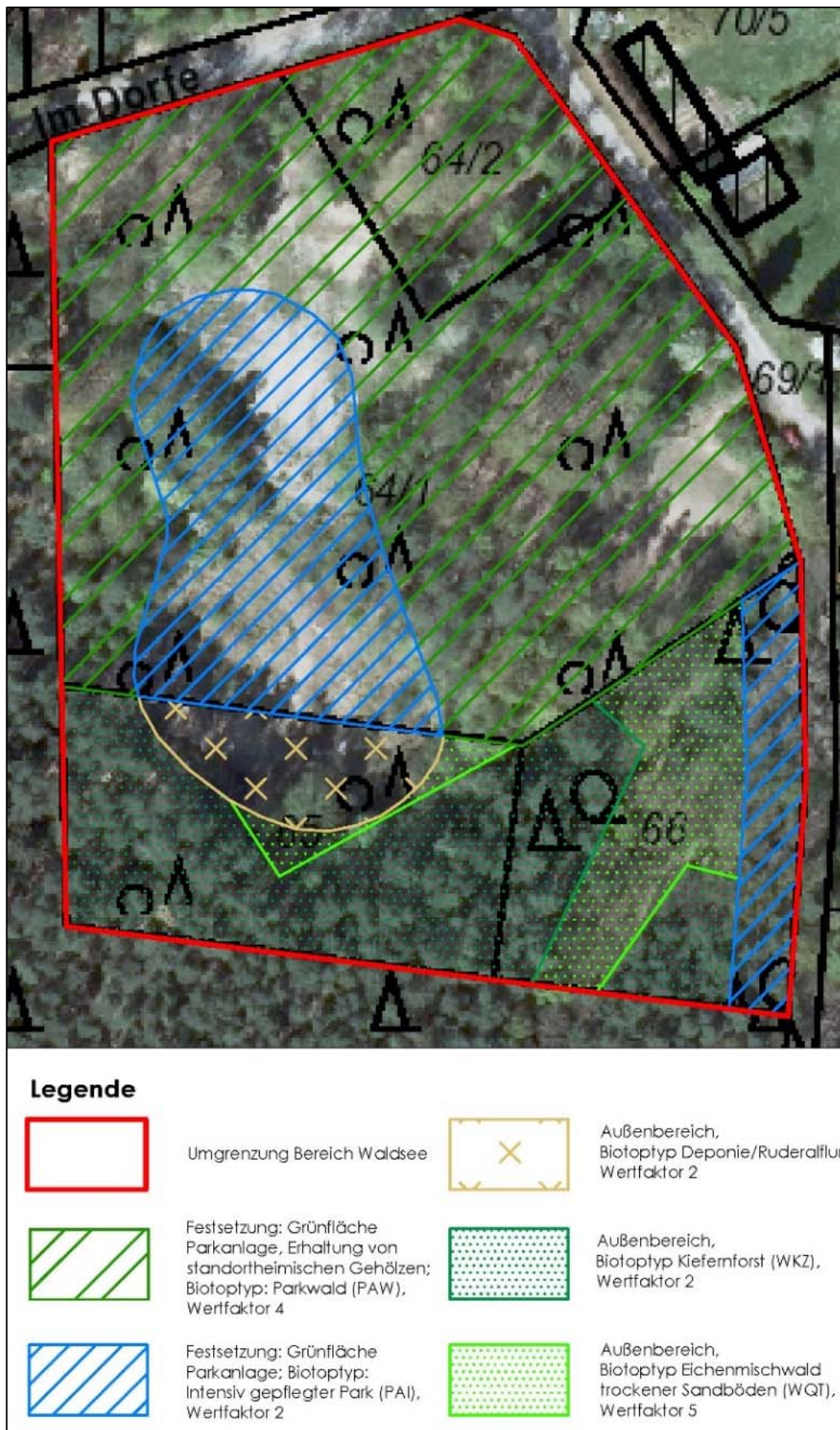


Abb. 10: **Luftbild 2009 mit Biototypenbestand**, Ausschnitt Waldsee, ohne Maßstab.  
(Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg.)



„Arena“

Die „Arena“ ist im rechtswirksamen Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Sie wurde jedoch bereits in eine Parkanlage umgewandelt. Da als Basisszenario jedoch von den rechtswirksamen Festsetzungen auszugehen ist, wird der Bestand vor der Umwandlung in eine Parkanlage herangezogen und bewertet. Dieser wird anhand des Luftbildes aus dem Jahr 2009 ermittelt (s. Abb. 8).

Die Fläche für die Landwirtschaft 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 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.



### Legende



Festsetzung: Fläche für die Landwirtschaft; Biotoptyp: Strauch-Baum-Hecke (HFM), Wertfaktor 3



Festsetzung: Fläche für die Landwirtschaft; Biotoptyp: mesophiles Grünland, Wertfaktor 4



Festsetzung: Fläche für die Landwirtschaft; Biotoptyp: Acker/Intensivgrünland (A/GI), Wertfaktor 1,5



Umgrenzung Bereich "Arena"

Abb. 11: **Luftbild 2009 mit Biotoptypenbestand**, Ausschnitt „Arena“, ohne Maßstab (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg.)

### Fläche für Wald „Buchenschlucht“

Westlich grenzt eine Fläche für Wald an die Fläche für die Landwirtschaft an. Dort befindet sich ein bodensaurer Buchenwald armer Sandböden (WLA, Wertfaktor 5; s. Abschnitt zu Wald gemäß NWaldLG).

### Nördlicher Ortsrand

In das Plangebiet wird außerdem noch ein Teilstück einer bisher unbeplanten Ackerfläche am nördlichen Ortsrand einbezogen. Diese wird mit dem Wertfaktor 1 bewertet.



| <b>Biotoptyp gemäß Drachenfels (2021) / Gebietstyp</b>                                                                          | <b>Wertstufe</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL), Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP), Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)</b> |                  |
| Versiegelte Fläche (gem. GRZ inkl. Überschreitung)                                                                              | 0                |
| Unversiegelte Fläche                                                                                                            | 1                |
| <b>Grünfläche Parkanlage</b>                                                                                                    |                  |
| Intensiv gepflegter Park (PAI)                                                                                                  | 2                |
| Parkwald (PAW)                                                                                                                  | 4                |
| <b>Fläche für die Landwirtschaft</b>                                                                                            |                  |
| Mesophiles Grünland (GM)                                                                                                        | 4                |
| Acker (A) / Grünland (GI)                                                                                                       | 1,5              |
| Strauch-Baumhecke (HFM)                                                                                                         | 3                |
| <b>Fläche für Wald</b>                                                                                                          |                  |
| Bodensaurer Buchenwald armer Sandböden (WLA)                                                                                    | 5                |
| <b>Unbeplanter Bereich</b>                                                                                                      |                  |
| Acker (A)                                                                                                                       | 1                |
| Kiefernforst (WKZ)                                                                                                              | 2                |
| Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQL)                                                                                | 5                |
| Ruderalflur (UR) auf Altablagerung (OS)                                                                                         |                  |

Tab. 5: **Biotoptypen** nach Drachenfels (2021) und Bewertung gemäß niedersächsischem Städtetagsmodell (2013)

### Wald gemäß NWaldLG

Im Nord- sowie Südwesten wird Wald in das Plangebiet einbezogen. Bei dem Wald im Nordwesten handelt es sich um einen bodensauren Buchenwald armer Sandböden, welcher dem FFH-Lebensraumtyp 9110 „Hainsimsen-Buchenwald (Luzula Fagetum)“ zuzuordnen ist. Der Buchenwald ist als dunkler Buchen-Schlusswald ausgeprägt. Eine Krautschicht ist praktisch nicht vorhanden. Jungwuchs findet sich fast ausschließlich an der Basis des Hanges sowie am Hangfuß. Dieser ist überwiegend von Buchen (*Fagus sylvatica*) dominiert. Vereinzelt treten auch Spitzahorn (*Acer platanoides*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Ulme auf (*Ulmus spec.*). Aufgrund der Geländeform wird der Bereich auch als „Buchenschlucht“ bezeichnet.

Von Süden reicht außerdem ein größeres Waldgebiet in das Plangebiet hinein (Flurstücke 65 und 66, Flur 1, Gemarkung Sammatz). Es handelt sich hierbei um einen Kiefernforst (WKZ). Der **aktuelle** Waldrand auf den Flurstücken 65 und 66 (Flur 1, Gemarkung Sammatz) wurde durch das Katasteramt Lüchow eingemessen.

## 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, Waldfläche sowie eine Ackerfläche in Ortsrandlage. Somit ist von einem hohen Potential für Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen. Zur Teilneufassung 2021 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, Rauhaufledermaus, 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 Habitategnung 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.

Zu detaillierteren Artenangaben wird auf Kapitel 6.4 der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen, die Anlage zur Begründung ist.

## 2.8 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 Walddnähe prägt das Landschaftsbild im Plangebiet wesentlich. 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.

## 2.9 Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet deckt Dorf- und Wohngebiete 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) befindet sich im Bereich der Ackerfläche nordöstlich von Sammatz ein archäologischer Siedlungsfund (s. Abb. 8, Begründung Kap. 6).

## 2.10 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 § 2 Abs. 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,
- 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.

Die Beschreibung soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken. Sie soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.



### 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 die Teilneufassung des Bebauungsplanes wird eine Erweiterung der Bestandsbebauung ermöglicht. Lediglich **am nördlichen Rand des Plangebietes** soll eine bisher unbeplante Fläche für eine Bebauung 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 (WA 1; 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 (WA 1; dauerhaft)
- Ortsbildauswirkungen durch Erweiterung und Verdichtung des bestehenden Dorfgebietes (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 (WA 1, 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

#### Sonstige Sondergebiete

Weiterhin herrschen dorfgbietstypische Immissionsverhältnisse. Den Sonstigen Sondergebieten wird in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht der Schutzanspruch eines Dorfgebietes zugewiesen.

Eine größere Anzahl auswärtiger BesucherInnen und eine dadurch hohe Inanspruchnahme des Umfeldes als Belastung für die Anlieger entspricht bereits der Bestandsituation und ist auf die bisher zulässigen Nutzungen zurückzuführen. Die im Rahmen der Umwandlung von Dorfgebieten in Sonstige Sondergebiete zulässigen Nutzungen beschränken sich fast ausschließlich auf die bisher auch im Dorfgebiet vorhandenen und zulässigen Nutzungen. Lediglich die Zulässigkeit eines Hotels und eines Restaurants geht über das Vorhandene hinaus. Für den Hotelbetrieb im bislang geplanten Umfang wurde ein Stellplatzbedarf von 35 Stellplätzen ermittelt. Somit ist lediglich 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 Teilneufassung des Bebauungsplanes wurde ein Stellplatzkonzept erarbeitet und auf dessen Grundlage Regelungen zur Stellplatznutzung getroffen. Es werden Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Stellplätze‘ den jeweiligen Sondergebieten zugeordnet. Dem Stellplatz im SO 4 werden die Nutzungen im SO 2 (Café und geplantes Restaurant) sowie die Parkanlagen zugeordnet. Die geplanten und bereits genehmigten Nutzungen sind im Rahmen der Baugenehmigungen an die verfügbaren Stellplätze anzupassen (s. Begründung Kap. 5.4). 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 SO 4 (105 Stellplätze) sind Schallimmissionen verbunden. Gemäß der anzuwendenden Parkplatzlärmstudie des Bayrischen 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. Der Abstand zwischen dem nächstgelegenen Wohnhaus ‚Im Dorfe Nr. 1‘ und dem Parkplatz beträgt ca. 14 m. Der Mindestabstand tagsüber wird also eingehalten. Zu den Nachtzeiten (22-6 Uhr) beträgt der Mindestabstand in Dorfgebieten 15 m. Dieser Mindestabstand wird zwischen Rand des SO 4 und nächstgelegener Ecke des Wohnhauses ‚Im Dorfe Nr. 1‘ nur knapp unterschritten. Zu den Nachtzeiten (22-6 Uhr) finden auf dem Michaelshof (Sonstige Sondergebiete, privaten Grünflächen ‚Parkanlagen‘) jedoch regelhaft keine Nutzungen statt. Dem Stellplatz im SO 4 werden die Nutzungen im SO 2 (Café und geplantes Restaurant) sowie die Parkanlagen zugeordnet. Das Café hat bis 18 Uhr, die Parkanlagen bis 19 Uhr geöffnet. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Restaurant ist in Hinblick auf den nur knapp eingehaltenen Mindestabstand zu den Nachtzeiten sicherzustellen, dass dieses vor 22 Uhr schließt. In der Parkanlage Waldsee finden an wenigen Abenden im Sommer Konzerte statt. Für diese ist ebenfalls auf Genehmigungsebene sicherzustellen, dass sie vor 21 Uhr enden.

#### Dorfgebiete

Aus den Änderungen der Grundflächenzahlen und der Baugrenzen in den Dorfgebieten resultieren keine wesentlichen, nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Erholung.

#### Wohngebiete

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (3 Baugrundstücke) 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 ergänzt. Es wird Wohnraum für den Menschen im Rahmen der Eigenentwicklung geschaffen. Durch die Bebauung wird zwar die Wahrnehmung des



Ortsrandes verändert (s. Kap. 3.6). Dies wird jedoch durch die festgesetzte **private Grünfläche** **„Ortsrandeingrünung“** vermindert.

#### Private Grünflächen „Parkanlagen“

Durch die Festsetzung einer privaten 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 private Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzten Bereichs „Waldsee“ sowie der Festsetzung einer Wasserfläche innerhalb der privaten Grünfläche gehen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Erholung aus. Die Festsetzung der bereits vorhandenen Wasserfläche hat lediglich klarstellenden Charakter. Wasserflächen sind auch auf Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zulässig.

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

#### Sonstige Sondergebiete, Dorfgebiete, Wohngebiete

Am nördlichen Ortsrand wird ein Teilstück einer bisher unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Fläche mit einem Umfang von ca. 0,3 ha für eine Bebauung in Anspruch genommen (WA 1). In den Sonstigen Sondergebieten SO 2, 3, 4 und 5 sowie in den Dorfgebieten MD 1 und 2 wird zudem die zulässige Grundfläche angehoben. 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 (WA 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.

CO<sub>2</sub>-Emissionen, die im Zusammenhang mit der Planung stehen, entstehen durch die Ressourcennutzung im Rahmen der Bautätigkeit sowie den Betrieb der zusätzlich zugelassenen Anlagen. Außerdem entsteht durch die Planung zusätzlicher BesucherInnenverkehr, der ebenfalls CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht. Es handelt sich jedoch lediglich um die Ergänzung der bestehenden Nutzungen und Bebauung im Ort (max. 3 EFH oder DH im WA 1, Hotel im SO 5 und weitere geringfügige Ergänzung der Bestandsbebauung in den übrigen Baugebieten), deren nachteilige Auswirkungen unter Berücksichtigung der aktuellen Bauvorschriften (z. B. Gebäudeenergiegesetz - GEG) gering sind.

### Private 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 Bodenprofile eingegriffen. Außerdem ist ein Wasserbecken zulässig bzw. wurde bereits ein Wasserbecken angelegt, was ebenfalls mit einer teilweise Entfernung der Bodenprofile und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen einhergeht. Bauliche Anlagen sind nicht und Wege nur wassergebunden zulässig, sodass keine weiteren Eingriffe in die Bodenfunktionen sowie den Wasserhaushalt durch Überbauung und Versiegelung zu erwarten sind.

Der Bereich „Waldsee“ ist überwiegend bereits im Ursprungsbebauungsplan als private Grünfläche ‚Parkanlage‘ festgesetzt (Flurstück 64/1, Flur 1, Gemarkung Sammatz). Die Festsetzung wird in die Teilneufassung 2021 übernommen. Der Waldsee wird zusätzlich klarstellend als Wasserfläche festgesetzt. Wasserflächen und Wasserbecken sind jedoch auch im Bereich von Grünflächen ‚Parkanlagen‘ als zulässig zu bewerten. Als Eingriff in den Boden ist die Terrassierung des Geländes und die Herstellung von Wegen (wassergebunden) in den vormals bewaldeten Bereichen (Parkwald – PAW) um die ehemalige Altablagerung (heute Waldsee) herum zu bewerten.

Durch die geringfügige Erweiterung der festgesetzten privaten Grünfläche in die beiden südlich angrenzenden Flurstücke 65 und 66 hinein sowie die Festsetzung einer Wasserfläche in dem bisher unbeplanten Bereich wird in geringem Umfang Fläche in Anspruch genommen (ca. 1700 m<sup>2</sup>). 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 fachgerechten Entsorgung der abgelagerten Abfälle gehen positive Auswirkungen auf den Boden einher. Um die ehemalige Altablagerung herum wurde in geringem Umfang in Waldboden eingegriffen, in dem ein wassergebundener Weg um den Waldsee herum angelegt wurde. Größtenteils wurde der Wald jedoch erhalten und wird nun als solcher festgesetzt.

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 Festsetzung einer Fläche für Wald am südwestlichen Rand sowie am nordwestlichen Rand des Plangebietes 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, Biotop**

#### Sonstige Sondergebiete, Dorfgebiete, Wohngebiete

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) im bisher unbeplanten Bereich am nördlichen Ortsrand werden Eingriffe in ein Biotop mit geringer Wertigkeit (Acker) zugelassen. Damit wird auf ca. 800 m<sup>2</sup> durch die zugelassene Überbauung und Versiegelung die Eignung als Pflanzenstandort und Tierlebensraum beseitigt. Auf ca. 1800 m<sup>2</sup> werden Haus- bzw. neuzeitliche Ziergärten angelegt, die weiterhin als Pflanzenstandorte und Tierlebensräume in Betracht kommen.

Nördlich und westlich angrenzend an das WA 1 wird eine private Grünfläche ‚Ortsrandeingrünung‘ festgesetzt (ca. 600 m<sup>2</sup>). Hiermit gehen positive Auswirkungen auf Pflanzen und die



biologische Vielfalt aus. Ein Heckenbiotop wird entwickelt. Dies stellt eine Aufwertung der Bestandsituation (Acker) dar.

Darüber hinaus werden bestehende Dorf- und Wohngebiete überplant. Die zulässige Grundfläche wird in weiten Teilen des Plangebietes erhöht. Somit ist von der zusätzlichen Überbauung von bisher unversiegelten Grundstücksbereichen auszugehen. Damit wird ein Eingriff in bestehende Gartenbiotopstrukturen zugelassen.

#### 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 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 kürzlich in das NAGBNatSchG aufgenommen.

Die Baum-Strauchhecke im Bereich der Arena wird 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 zum Erhalt festgesetzt und somit vor Eingriffen geschützt. In diesen Bereichen wird weiterhin von einem Parkwald ausgegangen. Im Bereich der ehemaligen Altablagerung (heute Waldsee), die gemäß Festsetzung 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 Wasseroberfläche wurde in geringem Umfang in Waldbiotop eingegriffen. Der noch vorhandene von Süden hereinreichende Kiefernforst wird nun als Waldfläche festgesetzt und somit vor Eingriffen geschützt (s. folgender Abschnitt).

#### **Wald**

Die mit Wald bestockten Flächen im Nordwesten („Buchenschlucht“) und Südwesten („Waldsee“) des Plangebietes werden als Flächen für Wald festgesetzt und somit gesichert. Im Nordwesten werden nun auch die Flächen als Flächen für Wald festgesetzt, die bisher der Bestandsituation widersprechend noch als Dorfgebiet und Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt sind. Zum Schutz des Waldes vor heranrückender baulicher Nutzung wird ein Waldabstandsbezug von 25 m festgesetzt (s. Begründung Kap. 4.1 und 5.6). Darüber hinaus werden textliche Festsetzungen zum Schutz des Waldes getroffen (s. Begründung Kap. 5.6). Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen 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 im Sondergebiet SO 5 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. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (s. Begründung Kap. 5.8) können die aufgeführten nachteiligen Auswirkungen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

## **3.6 Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild**

### Sonstige Sondergebiete, Dorfgebiete, Wohngebiete

Unter Berücksichtigung der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) sind negative Auswirkungen durch die zusätzliche Bebauung in den Sonder- und Dorfgebieten nicht zu erwarten. Die ÖBV enthält Regelungen zur Gestaltung von Dächern und Außenfassaden. Sie wurde aus der Teilneufassung 2013 übernommen und orientiert sich an der Bestandsbebauung. Somit ist davon auszugehen, dass sich die ergänzende Bebauung gut in das Ortsbild einfügt.

Ein Sondergebiet wird zudem nur auf den Flächen des Michaelshofes festgesetzt. In den übrigen bebauten Bereichen von Sammatz wird an den Gebietsfestsetzungen festgehalten, so dass die weiteren dörflichen Strukturen erhalten bleiben.

Im WA 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. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden jedoch durch die Festsetzung einer Ortrandeingrünung minimiert und ausgeglichen (s. Kap. 6).

### Grünfläche ‚Parkanlage‘

Im Bereich „Waldsee“ wird nicht in das Landschaftsbild eingegriffen, da er bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan als Grünfläche ‚Parkanlage‘ festgesetzt ist. Die Festsetzung wird nur geringfügig nach Süden ausgedehnt.

Im Bereich der „Arena“ wird das Landschaftsbild durch die Festsetzung als private Grünfläche ‚Parkanlage‘ anstelle einer landwirtschaftlichen Fläche mit gliedernder Strauch-Baumhecke verändert. Vor der Umwandlung in eine Parkanlage handelte es sich um einen naturnahen 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 zusätzlich zum Erhalt festgesetzt, was sich ebenfalls positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

### Fläche für Wald

Die in das Plangebiet einbezogenen Waldflächen werden durch Festsetzungen vor Veränderungen und Eingriffen geschützt.



### 3.7 Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter

Der Gebäudebestand sowie die Straßen im Plangebiet bleiben erhalten. Sie können weiterhin genutzt werden. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Sachgüter im Plangebiet zu erwarten. Durch die Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift und die Begrenzung der baulichen Höhe im neu festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll sichergestellt werden, dass das Ortsbild im Dorf Sammatz in seiner noch weitgehend traditionellen Gestalt erhalten wird.

Es 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 Kulturdenkmälern (§ 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 zugelassen. 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 Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes ergibt.

##### Dorfkern

*-Dorfgebiete MD 1, 2 und 4, Allgemeines Wohngebiet (s. Ursprungsbebauungsplan und dessen 1. Änderung)-*

Die dörfliche Prägung, welche ländlich geprägte Dorfgebiete (ODL), landwirtschaftliche Produktionsanlagen (ODP) und locker bebaute Einzelhausgebiete (OEL) 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 Dorf- und Wohngebieten zulässigen Nutzung entstehen CO<sub>2</sub>-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, bis in den Ortskern hinein, ausgelöst wird.

##### „Waldsee“

*-Private Grünfläche ‚Parkanlage‘ – Flurstück 64/1 (s. Ursprungsbebauungsplan); unbeplanter Bereich – Flurstücke 65, 66, Flur 1, Gemarkung Sammatz-*

Der Bereich „Waldsee“ wird weiterhin entsprechend der Festsetzung im wirksamen Bebauungsplan 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 ist insbesondere auf den Flurstücken 65 und 66 erforderlich, da dieser Bereich nicht Teil der privaten Grünfläche ‚Parkanlage‘ ist, sondern dem südlich angrenzenden Waldgebiet zuordnen ist.

##### „Arena“

*-Fläche für die Landwirtschaft (s. Ursprungsbebauungsplan)-*

Der Bereich „Arena“ ist zum einen im wirksamen Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, sodass von einer landwirtschaftlichen Bodennutzung auszugehen ist. Zum anderen gehört der Bereich „Arena“ zum Landschaftsschutzgebiet, sodass seine Nutzung und ggf. Umgestaltung entsprechend der Landschaftsschutzgebietsverordnung vorzunehmen ist. 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 voraussichtlich der Nichtdurchführung des LSG-Entlassungsverfahrens wäre die Gestaltung und Bepflanzung anzupassen. Das Grünland müsste wiederhergestellt werden, welches mit zusätzlich mit Obstbäumen und standortheimischen Sträuchern bepflanzt werden könnte, sodass sich das Bild einer typischen Kulturlandschaft ergibt. Eine Teichanlage, wassergebundene Wege und Trockenmauern dürften gemäß der Zulässigkeitserklärung in die Kulturlandschaft eingebunden werden.

Nördlicher Ortsrand*-unbeplanter Bereich-*

Am nördlichen Ortsrand, im Bereich des geplanten WA 1, würde voraussichtlich weiterhin eine ackerbauliche Nutzung und Bodenbearbeitung stattfinden. Es würde keine Bodenversiegelung im Rahmen der festgesetzten GRZ stattfinden. Auch die geplante Ortsrandeingrünung mit Heckenstrukturen entfallen. Die ackerbauliche Nutzung ermöglicht eine Blickbeziehung über die Felder hinweg auf die Waldränder der angrenzenden Waldgebiete. Es wäre weiterhin keine geschlossene Vegetationsdecke vorhanden.

Waldflächen*-Fläche für Wald, Dorfgebiet, Fläche für die Landwirtschaft, unbeplanter Bereich-*

Teile des Buchenwaldes am nordwestlichen Rand des Plangebietes („Buchenschlucht“) sind im rechtswirksamen Bebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzt. 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 Waldabstandsgebietes sowie der Grünflächenfestsetzung könnten nach aktuell wirksamem Bebauungsplan im Waldabstandstreifen anstelle der vorhandenen Bestandsgebäude auch neue Gebäude errichtet werden.

## 5 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Zur Ermittlung des quantitativen Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird neben der argumentativen Abhandlung der Eingriffsregelung eine rechnerische Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAGES (2013) vorgenommen. Die Arbeitshilfe orientiert sich hauptsächlich an den Biotopwerten.

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

Außerdem ist, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, zu ermitteln, ob ein besonderer Schutzbedarf besteht. Falls ein besonderer Schutzbedarf festgestellt wird, sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zu planen und verbal zu begründen.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit erfolgt die nachfolgende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für jedes der geplanten Gebiete (z. B. WA 1 oder MD 1) einzeln, d. h. der Zustand vor und nach der Planung werden je geplantem Gebiet gegenübergestellt und bilanziert. Abschließend werden die Kompensationsüberschüsse bzw. -Defizite tabellarisch zusammengefasst.

Die Straßenverkehrsflächen werden überwiegend aus dem wirksamen Bebauungsplan übernommen. In den vergangenen Jahren wurden lediglich kleinere Bereiche des Straßenseitenraums an die EigentümerInnen der angrenzenden Grundstücke verkauft und in die Grundstücksnutzung einbezogen (Flurstücke 21/7, 21/8 21/11, 21/12 und 21/14, Flur 1, Gemarkung Sammatz). Da diese faktisch bereits in die angrenzenden Dorf- bzw. Wohngebiete einbezogen waren, werden diese Flurstücke im Bestand bereits den angrenzenden Dorf- bzw. Wohngebieten zugerechnet. Die verbliebenen Straßen- und Wegegrundstücke werden weiterhin als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Da hiermit kein Eingriff einhergeht, werden sie bei der Bilanzierung ausgenommen. Gleiches gilt für die Fläche für die Versorgung. Hiermit wird lediglich der vorhandene Bestand aufgegriffen. Mit der Erweiterung der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Wasser‘ gehen keine erheblichen Eingriffe einher.



**Allgemeines Wohngebiet WA 1**Vor der Planung

| <i>Biotop</i> | <i>Wertfaktor</i> | <i>Fläche in m<sup>2</sup></i> | <i>Flächenwert</i> |
|---------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| Acker (A)     | 1                 | 3.208                          | 3.208              |

Nach der Planung

| <i>Nutzung</i>                                                   | <i>Wertfaktor</i> | <i>Fläche in m<sup>2</sup></i> | <i>Flächenwert</i> |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| Überbaubare Grundstücksfläche<br>(GRZ 0,2 + 50 % Überschreitung) | 0                 | 782                            | 0                  |
| Nicht überbaubare Grundstücksfläche                              | 1                 | 1.823                          | 1.823              |
| Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern                  | 3                 | 604                            | 1.812              |
| <b>Summe</b>                                                     |                   | <b>3.208</b>                   | <b>3.635</b>       |

Differenz der Flächenwerte

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Vor der Planung                | 3.208      |
| Nach der Planung               | 3.635      |
| <b>Kompensationsüberschuss</b> | <b>427</b> |

**Allgemeines Wohngebiet WA 2**

Im WA 2 findet kein Eingriff statt. Die GRZ wird gegenüber dem wirksamen Bebauungsplan nicht geändert.

**Dorfgebiet MD 1**Vor der Planung

| <i>Nutzung</i>                                                        | <i>Wertfaktor</i> | <i>Fläche in m<sup>2</sup></i> | <i>Flächenwert</i> |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| MD - überbaubare Grundstücksfläche<br>(GRZ 0,2 + 50 % Überschreitung) | 0                 | 4.800                          | 0                  |
| MD - nicht überbaubare Grundstücksfläche                              | 1                 | 11.200                         | 11.200             |
| <b>Summe</b>                                                          |                   | <b>16.000</b>                  | <b>11.200</b>      |

Nach der Planung

| <i>Nutzung</i>                                                        | <i>Wertfaktor</i> | <i>Fläche in m<sup>2</sup></i> | <i>Flächenwert</i> |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| MD - überbaubare Grundstücksfläche<br>(GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung) | 0                 | 9.600                          | 0                  |
| MD - nicht überbaubare Grundstücksfläche                              | 1                 | 6.400                          | 6.400              |
| <b>Summe</b>                                                          |                   | <b>16.000</b>                  | <b>6.400</b>       |

Differenz der Flächenwerte

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Vor der Planung             | 11.200        |
| Nach der Planung            | 6.400         |
| <b>Kompensationsdefizit</b> | <b>-4.800</b> |

**Dorfgebiet MD 2**Vor der Planung

| <i>Nutzung</i>                                                        | <i>Wertfaktor</i> | <i>Fläche in m<sup>2</sup></i> | <i>Flächenwert</i> |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| MD - überbaubare Grundstücksfläche<br>(GRZ 0,2 + 50 % Überschreitung) | 0                 | 1.256                          | 0                  |
| MD - nicht überbaubare Grundstücksfläche                              | 1                 | 2.930                          | 2.930              |
| <b>Summe</b>                                                          |                   | <b>4.186</b>                   | <b>2.930</b>       |

Nach der Planung

| <i>Nutzung</i>                                                        | <i>Wertfaktor</i> | <i>Fläche in m<sup>2</sup></i> | <i>Flächenwert</i> |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| MD - überbaubare Grundstücksfläche<br>(GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung) | 0                 | 1.884                          | 0                  |
| MD - nicht überbaubare Grundstücksfläche                              | 1                 | 2.302                          | 2.302              |
| <b>Summe</b>                                                          |                   | <b>4.186</b>                   | <b>2.302</b>       |

Differenz der Flächenwerte

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| Vor der Planung             | 2.930       |
| Nach der Planung            | 2.302       |
| <b>Kompensationsdefizit</b> | <b>-628</b> |

**Sonstiges Sondergebiet SO 1**

Im SO 1 findet kein Eingriff statt. Die GRZ wird gegenüber dem wirksamen Bebauungsplan nicht geändert.

**Sonstiges Sondergebiet SO 2**Vor der Planung

| <i>Nutzung</i>                                                      | <i>Wertfaktor</i> | <i>Fläche in m<sup>2</sup></i> | <i>Flächenwert</i> |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| MD - überbaubare Grundstücksfläche<br>(GRZ 0,2 + 50 Überschreitung) | 0                 | 2.297                          | 0                  |
| MD - nicht überbaubare Grundstücksfläche                            | 1                 | 5.359                          | 5.359              |
| <b>Summe</b>                                                        |                   | <b>7.655</b>                   | <b>5.359</b>       |

Nach der Planung

| <i>Nutzung</i>                                                        | <i>Wertfaktor</i> | <i>Fläche in m<sup>2</sup></i> | <i>Flächenwert</i> |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| SO - überbaubare Grundstücksfläche<br>(GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung) | 0                 | 3.445                          | 0                  |
| SO - nicht überbaubare Grundstücksfläche                              | 1                 | 4.210                          | 4.210              |
| <b>Summe</b>                                                          |                   | <b>7.655</b>                   | <b>4.210</b>       |

Differenz der Flächenwerte

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Vor der Planung             | 5.359         |
| Nach der Planung            | 4.210         |
| <b>Kompensationsdefizit</b> | <b>-1.148</b> |

**Sonstiges Sondergebiet SO 3**Vor der Planung

| <i>Nutzung</i>                                   | <i>Wertfaktor</i> | <i>Fläche in m<sup>2</sup></i> | <i>Flächenwert</i> |
|--------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| MD - überbaubare Grundstücksfläche<br>(GRZ 0,55) | 0                 | 4.851                          | 0                  |
| MD - nicht überbaubare Grundstücksfläche         | 1                 | 3.969                          | 3.969              |
| Grünfläche 'Hecke'                               | 3                 | 548                            | 1.644              |
| <b>Summe</b>                                     |                   | <b>9.368</b>                   | <b>5.613</b>       |

Nach der Planung

| <i>Biotop/Nutzung</i>                           | <i>Wertfaktor</i> | <i>Fläche in m<sup>2</sup></i> | <i>Flächenwert</i> |
|-------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| SO - überbaubare Grundstücksfläche<br>(GRZ 0,8) | 0                 | 7.056                          | 0                  |
| SO - nicht überbaubare Grundstücksfläche        | 1                 | 1.764                          | 1.764              |
| Grünfläche 'Hecke'                              | 3                 | 548                            | 1.644              |
| <b>Summe</b>                                    |                   | <b>9.368</b>                   | <b>3.408</b>       |

Differenz der Flächenwerte

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Vor der Planung             | 5.613         |
| Nach der Planung            | 3.408         |
| <b>Kompensationsdefizit</b> | <b>-2.205</b> |



**Sonstiges Sondergebiet SO 4**Vor der Planung

| <i>Biotop/Nutzung</i>                                                 | <i>Wertfaktor</i> | <i>Fläche in m<sup>2</sup></i> | <i>Flächenwert</i> |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| MD - überbaubare Grundstücksfläche<br>(GRZ 0,2 + 50 % Überschreitung) | 0                 | 962                            | 0                  |
| MD - nicht überbaubare Grundstücksfläche                              | 1                 | 2.245                          | 2.245              |
| <b>Summe</b>                                                          |                   | <b>3.207</b>                   | <b>2.245</b>       |

Nach der Planung

| <i>Biotop/Nutzung</i>                           | <i>Wertfaktor</i> | <i>Fläche in m<sup>2</sup></i> | <i>Flächenwert</i> |
|-------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| SO - überbaubare Grundstücksfläche<br>(GRZ 0,6) | 0                 | 2.566                          | 0                  |
| SO - nicht überbaubare Grundstücksfläche        | 1                 | 641                            | 641                |
| <b>Summe</b>                                    |                   | <b>3.207</b>                   | <b>641</b>         |

Differenz der Flächenwerte

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Vor der Planung             | 2.245         |
| Nach der Planung            | 641           |
| <b>Kompensationsdefizit</b> | <b>-1.604</b> |

**Sonstiges Sondergebiet SO 5**Vor der Planung

| <i>Biotop/Nutzung</i>                            | <i>Wertfaktor</i> | <i>Fläche in m<sup>2</sup></i> | <i>Flächenwert</i> |
|--------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| MD - überbaubare Grundstücksfläche<br>(GRZ 0,55) | 0                 | 1996                           | 0                  |
| MD - nicht überbaubare Grundstücksfläche         | 1                 | 1.634                          | 1.634              |
| <b>Summe</b>                                     |                   | <b>3.630</b>                   | <b>1.634</b>       |

Nach der Planung

| <i>Biotop/Nutzung</i>                           | <i>Wertfaktor</i> | <i>Fläche in m<sup>2</sup></i> | <i>Flächenwert</i> |
|-------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| SO - überbaubare Grundstücksfläche<br>(GRZ 0,6) | 0                 | 2.178                          | 0                  |
| SO - nicht überbaubare Grundstücksfläche        | 1                 | 1.452                          | 1.452              |
| <b>Summe</b>                                    |                   | <b>3.630</b>                   | <b>1.452</b>       |

**Differenz der Flächenwerte**

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| Vor der Planung             | 1.634       |
| Nach der Planung            | 1.452       |
| <b>Kompensationsdefizit</b> | <b>-182</b> |

**Grünfläche ‚Parkanlage‘ „Arena“ mit „Buchenschlucht“****Vor der Planung**

| <i>Biotop/Nutzung</i>                                                         | <i>Wertfaktor</i> | <i>Fläche in m²</i> | <i>Flächenwert</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| Fläche für die Landwirtschaft<br>- <i>Mesophiles Grünland (GM)</i> -          | 4                 | 4.384               | 17.536             |
| Fläche für die Landwirtschaft<br>- <i>Strauch-Baumhecke (HFM)</i> -           | 3                 | 3.608               | 10.824             |
| Fläche für die Landwirtschaft<br>- <i>Acker (A) / Intensivgrünland (GI)</i> - | 1,5               | 4.853               | 7.280              |
| Fläche für Wald<br>- <i>Bodensaurer Buchenwald armer Sandböden (WLA)</i> -    | 5                 | 16.664              | 83.320             |
| MD- überbaubare Grundstücksfläche<br>(GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung)          | 0                 | 959                 | 0                  |
| MD - nicht überbaubare Grundstücksfläche                                      | 1                 | 1.173               | 1.173              |
| <b>Summe</b>                                                                  |                   | <b>31.641</b>       | <b>120.132</b>     |

**Nach der Planung**

| <i>Biotop/Nutzung</i>                                                      | <i>Wertfaktor</i> | <i>Fläche in m²</i> | <i>Flächenwert</i> |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| Grünfläche ‚Parkanlage‘<br>- <i>Strauch-Baumhecke (HFM)</i> -              | 3                 | 3.686               | 11.058             |
| Grünfläche ‚Parkanlage‘<br>- <i>Intensiv gepflegter Park (PAI)</i> -       | 2                 | 11.291              | 22.582             |
| Fläche für Wald<br>- <i>Bodensaurer Buchenwald armer Sandböden (WLA)</i> - | 5                 | 16.664              | 83.320             |
| <b>Summe</b>                                                               |                   | <b>31.641</b>       | <b>116.960</b>     |

**Differenz der Flächenwerte**

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Vor der Planung                | 120.132       |
| Nach der Planung               | 116.960       |
| <b>Kompensationsüberschuss</b> | <b>-3.172</b> |

**Grünfläche ‚Parkanlage‘ „Waldsee“****Vor der Planung**

| <i>Biotop/Nutzung</i>                                                       | <i>Wertfaktor</i> | <i>Fläche in m<sup>2</sup></i> | <i>Flächenwert</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| Grünfläche ‚Parkanlage‘<br>-Parkwald (PAW)-                                 | 4                 | 8.876                          | 35.504             |
| Grünfläche ‚Parkanlage‘ / ‚Brandschutz‘<br>-Intensiv gepflegter Park (PAI)- | 2                 | 3.436                          | 6.872              |
| Ruderalflur (UR) auf Altablagerung (OS)                                     | 2                 | 697                            | 1.394              |
| Kiefernforst (WKZ)                                                          | 2                 | 3.106                          | 6.212              |
| Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT)                            | 5                 | 1.292                          | 6.460              |
| <b>Summe</b>                                                                |                   | <b>17.407</b>                  | <b>56.442</b>      |

**Nach der Planung**

| <i>Biotop/Nutzung</i>                                                                            | <i>Wertfaktor</i> | <i>Fläche in m<sup>2</sup></i> | <i>Flächenwert</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| Grünfläche ‚Parkanlage‘<br>-Intensiv gepflegter Park (PAI) mit Naturfer-nem Stillgewässer (SXG)- | 2                 | 9.213                          | 18.426             |
| Grünfläche ‚Parkanlage‘, Erhaltung von Be-pflanzung<br>-Parkwald (PAW)-                          | 4                 | 4.800                          | 19.200             |
| Kiefernforst (WKZ)                                                                               | 2                 | 3.394                          | 6.788              |
| <b>Summe</b>                                                                                     |                   | <b>17.407</b>                  | <b>44.414</b>      |

**Differenz der Flächenwerte**

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Vor der Planung  | 56.442         |
| Nach der Planung | 44.414         |
| <b>Differenz</b> | <b>-12.028</b> |



**Zusammenfassung**

| <b>Geplantes Gebiet</b>           | <i>Fläche</i>         | <i>Flächenwertdifferenz</i> |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet WA 1       | 3.208                 | 427                         |
| Allgemeines Wohngebiet WA 2       | 6.595                 | kein Eingriff               |
| Dorfgebiet MD 1                   | 16.000                | -4.800                      |
| Dorfgebiet MD 2                   | 4.186                 | -628                        |
| Sonstiges Sondergebiet SO 1       | 5.771                 | kein Eingriff               |
| Sonstiges Sondergebiet SO 2       | 7.655                 | -1.148                      |
| Sonstiges Sondergebiet SO 3       | 9.368                 | -2.205                      |
| Sonstiges Sondergebiet SO 4       | 3.207                 | -1.604                      |
| Sonstiges Sondergebiet SO 5       | 3.630                 | -182                        |
| Grünfläche 'Parkanlage' "Arena"   | 31.641                | -3.172                      |
| Grünfläche 'Parkanlage' "Waldsee" | 17.407                | -12.028                     |
| <b><u>Gesamt</u></b>              | <b><u>108.668</u></b> | <b><u>-25.340</u></b>       |

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von -25.340 Flächenwertpunkte. Die Kompensation erfolgt extern (s. Kap. 7).

## **6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen**

### **6.1 Umweltbelang Mensch, seine Gesundheit und Erholung**

Nachteilige Auswirkungen auf die Landschaftswahrnehmung durch den Menschen werden verringert, indem das WA 1 eingegrünt wird. Durch die Eingrünung verringert sich die Fernwirkung der im WA 1 zugelassenen baulichen Anlagen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Ortsbildwahrnehmung durch den Menschen werden verringert, indem eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) festgesetzt wird. Die ÖBV wurde aus der Teilneufassung 2013 übernommen und orientiert sich an der Bestandsbebauung. Somit ist davon auszugehen, dass sich die ergänzende Bebauung gut in das Ortsbild einfügt (s. Kap. 3.6). In den Sonstigen Sondergebieten werden zudem, mit Ausnahme des Hotels, nur Nutzungen zugelassen, die bereits im Dorfgebiet zulässig sind (s. Begründung Kap. 5.1.1).

### **6.2 Umweltbelange Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft**

Die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt und Fläche werden soweit wie möglich und verhältnismäßig begrenzt. Im bisher durch eine Bauleitplanung unbeplanten Bereich (WA 1) wird eine für die jeweils geplante Nutzung verhältnismäßig geringe GRZ festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den Grünflächen ‚Parkanlagen‘ wurden so geplant, dass gegenüber der aktuellen Nutzung („Arena“), die bauplanungsrechtlich gesichert werden sollen, keine zusätzlichen Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt möglich sind. Bauliche Anlagen sind, abgesehen von den im Bereich „Waldsee“ bereits vorhandenen baulichen Anlagen (Kiosk und Ponton), nicht zulässig. Wege sind nur mit wassergebundener Decke und nur in dem Umfang zulässig, der ungefähr bereits dem Bestand entspricht.

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 Umweltbelange Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Im Bereich der Grünflächen ‚Parkanlage‘ werden nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vermieden, indem die mit standortheimischen Gehölzen bestandene Flächen als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Auf diesen Flächen dürfen standortheimische Gehölze nicht entnommen werden. Damit werden auch Eingriffe in Tier- und Pflanzenlebensräume vermieden.

Außerdem wird die Festsetzung zur Erhaltung von Laubbäumen mit einem Stammumfang größer 25 cm aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sammatz“ übernommen und angepasst. Der Stammumfang ab dem eine Fällung nicht mehr zulässig ist, wird herabgesetzt (zuvor 50 cm). Die Festsetzung bezieht sich also insgesamt auf eine höhere Anzahl von Laubbäumen. Die Festsetzung gilt nicht mehr nur für die im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten Dorfgebiete, sondern für den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der Flächen für Wald. Somit werden ebenfalls Eingriffe in Tier- und Pflanzenlebensräume vermieden, zum Beispiel von Feldermäusen.

Nachteilige Auswirkungen auf die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen werden vermieden, durch die Festsetzung einer Fläche für Wald, die der tatsächlichen Ausdehnung des Waldes entspricht und durch die Festsetzung eines Waldabstandes sowie die weiteren textlichen Festsetzungen zum Schutz des Waldes (s. Festsetzung VII, VIII.1, VIII.2). Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass in Wald nicht eingegriffen wird (s. Kap. 3.5).

Weiterhin werden textliche Festsetzungen zum Artenschutz in die Teilneufassung 2021 aufgenommen. Zum einen wird zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen festgesetzt, dass Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden haben (s. Festsetzung IX.1). Um außerdem nachteilige Wirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Fauna zu begrenzen, ist die Wege- und Gebäudebeleuchtung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Es werden Vorgaben zum Abstrahlwinkel und zur Farbtemperatur gemacht (s. Festsetzung IX.2).

### **6.4 Umweltbelang Landschaftsbild**

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und somit auch deren Verringerung und Vermeidung hängen unmittelbar mit den Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und Erholung zusammen, da Orts- und Landschaftsbild durch den Menschen wahrgenommen werden. Zur Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch die Festsetzung einer ÖBV sowie die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung (WA 1) wird somit auf das Kapitel 6.1 verwiesen.

### **6.5 Umweltbelange Kultur- und Sachgüter**

Durch die Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift und die Begrenzung der baulichen Höhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll sichergestellt werden, dass das Ortsbild im Dorf Sammatz in seiner noch weitgehend traditionellen Gestalt erhalten wird (s. Kap. 3.7). Somit werden nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter verringert.

Außerdem wird ein Hinweis zur Bodendenkmalpflege (Anzeigepflicht von Bodenfunden) in den Bebauungsplan aufgenommen. Dadurch können nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter vermieden werden.

## 7 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

### Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Im WA 1 wird eine private Grünfläche ‚Ortsrandeingrünung‘ festgesetzt, auf der eine dreireihige Baum-Strauchhecke zu entwickeln ist (s. Begründung Kap. 5.5). Diese dient dem Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild im WA 1, welchem aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet ein besonderer Schutzbedarf zugewiesen wird (s. Kap. 2.7). Da durch diese Maßnahme gleichzeitig auch die Biotopstruktur aufgewertet wird, neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden und die Bodenentwicklung positiv beeinflusst wird, wird diese Maßnahme gleichzeitig in die rechnerische Kompensation im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz einbezogen (s. Kap. 5).

Mit der Anpflanzfläche werden zwar die Eingriffe in Natur und Landschaft im WA 1 vollständig ausgeglichen. Im gesamten Plangebiet verbleibt jedoch ein Kompensationsdefizit von -25.340 Flächenwertpunkten. Außerhalb des Plangebietes werden daher weitere Ausgleichsmaßnahmen geplant.

### Externe Ausgleichsflächen

Da in Plangebietsnähe keine geeigneten Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, wird der Ausgleich auf einem Intensivgrünland im Gemeindegebiet Amt Neuhaus, auf der anderen Elbseite geplant (s. Begründung Kap. 5.8).

Dort soll die Grünlandnutzung extensiviert werden (2-Schnitt-Nutzung, Pflegemaßnahmen s. Begründung Kap. 5.8). Da bei einem intensiv genutzten Grünland eine extensive Pflege allein häufig nicht zur Verbesserung des Arteninventars führt, wird festgelegt, dass zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahme eine Streifsaat stattfinden soll. Dabei wird eine Regiosaatgutmischung eingebracht, um schnell eine Verbesserung des Arteninventars herbeizuführen.

Der Erfolg der Ausgleichsmaßnahme ist durch ein Monitoring zu kontrollieren (s. Begründung Kap. 5.8).

Die Ausgleichsmaßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB sowie eine Reallast, also einer Dienstbarkeit gem. § 1105 BGB gesichert (s. Begründung Kap. 5.8).

### Funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden und dafür zu sorgen, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, werden Maßnahmen festgesetzt, die so konzipiert sind, dass sie die betroffenen Funktionen vollumfänglich übernehmen. Die beschriebenen Maßnahmen werden als Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen, FCS = favourable conservation status = günstiger Erhaltungszustand) bezeichnet.

Durch die in Kapitel 5.8 der Begründung beschriebenen CEF-Maßnahmen (textliche Festsetzungen IX.4 und IX.5), Anbringen entsprechender Ersatzquartiere und Nistkästen, soll erreicht werden, dass im Sondergebiet SO 5 im Zuge des geplanten Abrisses und Hotelneubaus die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten potentiell betroffener gebäudebewohnender Fledermausarten und gebäudebrütender Vogelarten vollständig erhalten bleibt.

Die Maßnahmen sind vor dem Eingriff umzusetzen. Dies wird in der textlichen Festsetzung IX.6 vorgegeben.



## 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“ wäre ein Teiltrückbau bzw. eine Umgestaltung mit Änderung der Bepflanzung erforderlich, die einer Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft entspricht. Dafür sind 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, so dass auch nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf den wertvollen Landschaftsbestandteil durch Betreten oder Störung durch BesucherInnen zu rechnen ist.

Im Bereich „Waldsee“ wäre zumindest auf den Flurstücken 65 und 66 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 das Flurstück 64/1 und 64/2 entsprechend der Zulässigkeitserklärung des Landkreises Lüchow-Dannenberg zurückzubauen bzw. umzugestalten (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 seiner Erholung 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 Gemeinde Neu Darchau möchte dem Michaelshof einen Rückbau bzw. eine erneute Umgestaltung ersparen und führt daher die vorliegende Bauleitplanung durch. 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 festgesetzt ist. Somit wäre ein Hotelbau- und Betrieb in dem geplanten Umfang nicht zulässig. Die weiteren Nutzungen, die im Dorfgebiet bereits zulässig sind (Gastronomie, Biohofladen, Meierei), könnten voraussichtlich nicht wie geplant erweitert werden, wenn die Nutzungsmaße (GRZ) nicht angehoben würden, da diese weitgehend ausgeschöpft sind. Außerdem würde keine Stellplatzanlage geplant werden. 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. Die Ergänzung der Bebauung im Dorfkern durch ein Hotel sowie Anbaumaßnahmen für die Erweiterung des Cafés um ein Restaurant geht zwar mit nachteiligen Auswirkungen einher, wie zum Beispiel die Erhöhung der BesucherInnenanzahl und damit nachteilige Auswirkungen auf den Umweltbelang Mensch. Es werden jedoch Maßnahmen getroffen, um diese soweit wie möglich und verhältnismäßig zu reduzieren. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild getroffen (Festsetzung einer ÖBV). Die durch die zusätzliche Bebauung verursachten Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sind geringfügig. Es wird nur in geringwertige Gartenbiotope eingegriffen. Das Hotel soll zudem zwei Bestandsgebäude ersetzen.

Die „Nullvariante“ würde darüber hinaus mit dem Verzicht der Festsetzung eines zusätzlichen Allgemeinen Wohngebiets (WA 1) einhergehen. Diese Fläche soll im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung die im Bereich des bereits genutzten Stellplatzes entfallene Dorfgebiets-

fläche 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 des WA 1 nicht in Betracht gezogen.

### **Fläche für eine Stellplatzanlage**

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 Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ersetzt. Eine potentielle alternative Parkplatzfläche entlang der südlichen Zufahrtstraße würde ebenso, wie die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, 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 das SO 4 dar. Die Flächen befinden sich zudem nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Vorhabenträger hat somit kein Zugriff darauf.

### **Dörfliche Wohngebiete anstelle von Sondergebieten**

Die Ausweisung des bisherigen Dorfgebietes als dörfliches Wohngebiet wird nicht in Betracht gezogen. Der neu geschaffene Gebietstyp soll vorrangig ländliches Wohnen ermöglichen. Hingegen werden Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe nur ausnahmsweise zugelassen. Die nach BauNVO in dörflichen Wohngebieten zulässigen Nutzungen entsprechen nicht den in den geplanten Sondergebieten vorhandenen und geplanten Nutzungen. Es sind beispielsweise gewerbliche Anlagen für die Tierhaltung sowie Einrichtungen zur Be- und Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte bereits vorhanden, was in einem dörflichen Wohngebiet nicht zulässig wäre.

### **Reines Wohngebiet anstelle des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1)**

Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes anstelle des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) wird nicht in Betracht gezogen. Gegenüberliegend am nördlichen Dorfrand sind ebenfalls Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, sodass sich das geplante WA 1 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt.

## **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 Sichterkenntung im Rahmen von Begehungen im Juli 2020 sowie im August 2021 nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021) aufgenommen. Im Bereich der im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft im Bereich „Arena“ sowie im Bereich der Flurstücke 65 und 66, Flur 1, Gemarkung Sammatz, wo die aktuell nicht mehr vorhandene Bestandssituation berücksichtigt werden soll, wurden die Biotope mittels Luftbildauswertung aufgenommen. Außerdem wurde auf die Biotopkartierung des Landkreises Lüchow-Dannenberg aus dem Jahr 2014 zurückgegriffen. Im übrigen Plangebiet werden die Biotope aus der im rechtwirksamen Bebauungsplan festgesetzten 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 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.

#### **Fachgutachten**

Die im Zuge der Erstellung der anliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verwendeten technischen Verfahren sind dem Fachgutachten zu entnehmen.

#### **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 Gemeinde Neu Darchau 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.

Die Gemeinde nutzt neben den Angaben dieses Umweltberichtes die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB, die nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“ mit Örtlicher Bauvorschrift über die nach ihren Erkenntnissen - ihrem Aufgabenbereich entsprechend - vorliegenden erhebliche, insbesondere unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt unterrichten.

Gegenstand der Überwachung ist nach der Novelle 2017 des BauGB auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Die Überwachung bezieht sich auf die Phase der Durchführung des Bauleitplans. Sie ist damit nicht mehr Bestandteil der Planung, sondern folgt ihr zeitlich nach.

## 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 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. Da die Eingriffe nicht vollständig durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, werden in Kapitel 6 externe Ausgleichsmaßnahmen 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. Die negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange werden durch Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich unter ein erhebliches Maß begrenzt und ausgeglichen. Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen gelten:

- Festsetzung einer GRZ im WA 1 zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen (Schutz von Boden, Klima und Wasserhaushalt)
- Festsetzungen zur Begrenzung von Wegeflächen und zur Unzulässigkeit von baulichen Anlagen in den privaten Grünflächen ‚Parkanlage‘ (Schutz von Boden und Wasserhaushalt)
- Festsetzung einer privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung sowie zur Schaffung von Lebensräumen angrenzend an das WA 1 (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, Klimaschutz, Artenschutz)
- Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltungsfestsetzungen für große Laubbäume zum Schutz von Lebensräumen und standortheimischen Gehölzen im Bereich der Grünflächen ‚Parkanlage‘ (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, Artenschutz, Biotopschutz)
- dem Bestand entsprechende Festsetzungen von Flächen für Wald mit Waldabstand und Festsetzungen zum Schutz des Waldes (Biotopschutz, Artenschutz, Klimaschutz, Schutz von Boden- und Wasserhaushalt)
- Festsetzung von funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und heimische Brutvogelarten (Artenschutz)
- Festsetzung zur zeitlichen Beschränkung von Gehölzbeseitigungen und Baufeldfreimachung (Artenschutz)

- Festsetzung zur Gebäude- und Wegebeleuchtung (Artenschutz)
- Festsetzung einer maximal zulässigen First- und Traufhöhe und einer maximal zulässigen Höhenlage der Gebäude im WA 1 (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes)
- Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes)
- Hinweis zur Bodendenkmalpflege zur Sicherung archäologischer Spuren und Sachen (Schutz von Kulturgütern)
- Planung einer externen Ausgleichsmaßnahme und Sicherung über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB sowie Reallast, also einer Dienstbarkeit gem. § 1105 BGB

**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 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).

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.

GEMEINDE NEU DARCHAU (1976): Bebauungsplan „Sammatz“.

GEMEINDE NEU DARCHAU (2001): 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sammatz“.

GEMEINDE NEU DARCHAU (2010): 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sammatz“.

GEMEINDE NEU DARCHAU (2014): Bebauungsplanes „Sammatz“ – Teilneufassung 2013.

GEMEINDE NEU DARCHAU (2018): 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sammatz“.

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://michaels-hof-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](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 ELBTALAE (EHEMALS SG HITZACKER, 1978): Flächennutzungsplan SG Elbtalae / Ursprungsplan SG Hitzacker.

SAMTGEMEINDE ELBTALAE (2000): 34. Änderung des Flächennutzungsplanes SG Elbtalae.

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)

Der Rat der Gemeinde Neu Darchau hat die Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am ..... als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Neu Darchau, den .....

.....

Bürgermeister

**Faunistische Potenzialabschätzung und  
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung  
gemäß §44 BNatSchG  
zur Teilneufassung 2021 des Bebauungsplans „Sammatz“  
Stand: 29.07.2022**



Quelle: Auszug aus dem WebAtlasDE und Luftbilder © GeoBasis-DE/BKG © Auszug aus den Geobasisdaten der Länder:  
Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung – LGLN, Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein Landesvermessung für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Freie und Hansestadt Ham-  
burg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



**Diese Planung wurde erarbeitet von:**

**BÜRO MEHRING**

**STADT +**   
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

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

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

## **Inhaltsverzeichnis**

|          |                                                                           |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass und Aufgabenstellung</b>                                        | <b>1</b>  |
| <b>2</b> | <b>Untersuchungsgebiet</b>                                                | <b>1</b>  |
| <b>3</b> | <b>Rechtliche Grundlagen</b>                                              | <b>1</b>  |
| <b>4</b> | <b>Wirkfaktoren und –prozesse</b>                                         | <b>3</b>  |
| 4.1      | Flächeninanspruchnahme durch Beseitigung von Habitatstrukturen            | 3         |
| 4.2      | Anlagenbedingte Veränderung der Raumstruktur                              | 3         |
| 4.3      | Wirkfaktoren während der Bauphase                                         | 4         |
| 4.4      | Betriebsbedingte Wirkfaktoren und –prozesse                               | 5         |
| <b>5</b> | <b>Habitatpotenzialanalyse</b>                                            | <b>5</b>  |
| 5.1      | Habitatausstattung im Untersuchungsgebiet                                 | 5         |
| 5.2      | Auswahlkriterien für potenziell planungsrelevante Arten                   | 6         |
| 5.3      | Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie                           | 6         |
| 5.4      | Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie                                | 7         |
| 5.4.1    | Säugetiere                                                                | 7         |
| 5.4.2    | Reptilien                                                                 | 10        |
| 5.4.3    | Amphibien                                                                 | 10        |
| 5.4.4    | Fische und Rundmäuler                                                     | 11        |
| 5.4.5    | Käfer                                                                     | 11        |
| 5.4.6    | Tag- und Nachtfalter                                                      | 12        |
| 5.4.7    | Libellen                                                                  | 13        |
| 5.4.8    | Krebse und Weichtiere                                                     | 13        |
| 5.4.9    | Europäische Vogelarten                                                    | 13        |
| <b>6</b> | <b>Bewertung der Planungsfolgen in Hinblick auf § 44 BNatSchG</b>         | <b>15</b> |
| 6.1      | Säugetiere                                                                | 16        |
| 6.2      | Vögel                                                                     | 16        |
| <b>7</b> | <b>Vermeidung von Beeinträchtigungen</b>                                  | <b>17</b> |
| 7.1      | AV 1: Schutz von Tieren – Vögel & Fledermäuse                             | 17        |
| 7.2      | AV 2: Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung                     | 18        |
| <b>8</b> | <b>Funktionserhaltene Maßnahmen</b>                                       | <b>18</b> |
| 8.1      | ACEF 1: (Halb-) Höhlennistkästen für heimische Brutvogelarten an Gebäuden | 18        |
| 8.2      | ACEF 2: Anbringen von Fledermausquartieren an Gebäuden                    | 18        |
| <b>9</b> | <b>Zusammenfassung</b>                                                    | <b>19</b> |
|          | <b>Quellenverzeichnis</b>                                                 | <b>20</b> |

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Dorf Sammatz ist durch den Bebauungsplan „Sammatz“ aus dem Jahre 1976 überplant. Auf Grund der Erweiterungspläne der ortsansässigen Vereine (Sammatzer Arbeits- und Lebensgemeinschaft - SAL) soll der Bebauungsplan erneut teilneugefasst werden. Die SAL betreibt den Michaelshof, welcher zurzeit einen Archehof, ökologische Landwirtschaft, Parkanlagen („Waldsee“ und „Arena“) sowie ein Hofcafé und einen Hofladen umfasst. Im „Haus der Natur“ werden außerdem Seminare und Tagungen angeboten. Im „Youth Hostel“ sind internationale Freiwillige untergebracht. Darüber hinaus wird eine Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung (Peronnik e.V.) betrieben.

Im Dorfkern von Sammatz plant die SAL nun zusätzlich ein Hotel mit 35 Zimmern. Die Gemeinde Neu Darchau möchte dies ermöglichen. Die Gemeinde Neu Darchau strebt gleichzeitig eine Lösung der bestehenden Verkehrs- und Stellplatzproblematik im Dorf Sammatz an. Aufgrund der großen Bekanntheit des Michaelshofes als Ausflugsziel und der damit verbundenen hohen Zahl an auswärtigen Besuchern sind zurzeit zu wenige Stellplätze vorhanden.

Als Ersatz für die im wirksamen Bebauungsplan festgesetzte Dorfgebietsfläche, die durch den Stellplatz verloren geht, soll am nördlichen Dorfrand von Sammatz ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1) neu festgesetzt werden. Bereits bestehende Allgemeine Wohngebiete, Dorfgebiete und nun als Sondergebiete von der SAL genutzte Grundstücke werden in den Geltungsbereich der Teilneufassung 2021 miteinbezogen, z. B. um Baugrenzen und Grundflächenanzahl anzupassen. Außerdem soll mit der Teilneufassung des Bebauungsplanes die nördlich an den Dorfkern angrenzende gärtnerisch gestaltete „Arena“ bauplanungsrechtlich abgesichert werden.

Auch der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbtalaue wird für die Flächen, deren geplante Nutzung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes abweichen, im Rahmen der 98. Änderung geändert.

Dabei sind die Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Gemäß dem §44 BNatSchG und vor dem Hintergrund verschiedener Gerichtsurteile des Europäischen Gerichtshofes (EUGH) sowie des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) zu artenschutzrechtlichen Regelungen der FFH-Richtlinie und der EU-Vogelschutzrichtlinie wird zu diesen Bauleitplänen eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt. Methodisch orientiert sich die artenschutzrechtliche Prüfung an den Richtlinien für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP; BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG 2011) und der dazugehörigen niedersächsischen Anwendungshilfe (NLSTBV 2011).

## 2 Untersuchungsgebiet

In das Untersuchungsgebiet wird der gesamte Geltungsbereich der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“ einbezogen. Dazu gehören somit Teile des Dorfkerns, die bereits als Dorfgebiet bzw. als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt wurden und baulich genutzt werden, sowie die beiden gärtnerisch geprägten Grünflächen „Arena“ und „Waldsee“. Außerdem wird die Fläche mit der Sondergebietsfestsetzung für die Errichtung einer Stellplatzanlage (Sondergebiet SO 4) angrenzend an die Dorfstraße miteinbezogen, die derzeit bereits als Stellplatz genutzt wird, sowie eine landwirtschaftliche Nutzfläche im Norden von Sammatz, auf der ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1) neu geplant wird. Die als „Buchenschlucht“ bekannte Waldfläche, die an die Grünfläche „Arena“ westlich angrenzt, wird zwar zur Sicherung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da dort jedoch keine Eingriffe geplant werden, erfolgt keine Einbeziehung in das Untersuchungsgebiet.

Große Teile des Geltungsbereiches der Teilneufassung 2021 befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Elbhöhen-Drawehn“ (DAN-27).

## 3 Rechtliche Grundlagen

Die Notwendigkeit zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen von Planungsverfahren resultiert aus den unmittelbar geltenden Regelungen der §§ 44 und 45 BNatSchG.



Der § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten die geltenden Zugriffsverbote. Demnach ist es verboten

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot der Tötung oder Verletzung bezieht sich jeweils auf das betroffene Individuum. Das Verbot der Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten betrifft sämtliche Formen der jeweils betroffenen Lebensstätten. Dabei werden alle für den Erfolg der Reproduktion essenziellen Habitate mit einbezogen (funktionaler Ansatz bei der Definition der Fortpflanzungsstätte). Demgegenüber ist die lokale Population, auf die sich das Störungsverbot bezieht, gesetzlich nicht eindeutig definiert. Eine Abgrenzung ist in der Praxis nur ausnahmsweise möglich. Bei manchen Artenvorkommen lässt sich die lokale Population gut definieren oder in Form von Dichtezentren räumlich eingrenzen (z.B. Amphibiengewässer, Fledermaus Wochenstuben oder Winterquartiere, Kranichrastplatz). Bei Arten mit großen Raumansprüchen (z.B. Schwarzstorch, Luchs) sind die betroffenen Individuen/Vermehrungspaare als lokale Population zu betrachten, bei flächenhaft vorkommenden Arten (z.B. häufige Singvogelarten) können die Vorkommen innerhalb einer naturräumlichen Einheit oder ersatzweise auch innerhalb von Verwaltungsgrenzen als lokale Population definiert werden (LANA 2009).

Ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten (Nr. 3) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot der Tötung/Verletzung (Nr. 1) kann bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 (1) BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, unter bestimmten Bedingungen abgewendet werden. Hierfür ist zu gewährleisten, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Um dies sicherzustellen, können gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ggf. auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, auch CEF-Maßnahmen genannt (CEF = continuous ecological functionality-measures), festgesetzt werden. Ein „räumlicher Zusammenhang“ ist für Flächen gegeben, die in enger Beziehung zur betroffenen Lebensstätte stehen und innerhalb der Aktionsradien der betroffenen Arten liegen (LANA 2009).

Für alle übrigen besonders geschützten Arten, die ausschließlich in der Bundesartenschutzverordnung oder der EU-Artenschutzverordnung (Verordnung (EG) Nr. 338/97) geführt sind, haben die Zugriffsverbote keine Geltung, wenn sie bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen, im Innenbereich, im Zuge von Planaufstellungen, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig sind oder bei zulässigen Eingriffen auftreten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Die Habitatansprüche dieser Arten sind dennoch zu berücksichtigen. Ggf. werden Empfehlungen formuliert, die im Gegensatz zu den artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen für die europäischen Vogelarten sowie die Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie im Rahmen der Genehmigung gegen andere Belange abgewogen werden können.

Im Einzelfall ist eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulässig. Als Voraussetzung hierfür muss allerdings gewährleistet sein, dass zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert.

Die Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Art im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung wird in der Regel mit der Durchführung von Maßnahmen nachgewiesen, die so konzipiert sind, dass sie die betroffenen Funktionen vollumfänglich übernehmen. Die beschriebenen Maßnahmen werden als Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen, FCS = favourable conservation status = günstiger Erhaltungszustand) bezeichnet

## **4 Wirkfaktoren und –prozesse**

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die im vorliegenden Fall Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können. Dabei sind sowohl unmittelbare als auch mittelbare Wirkungen zu berücksichtigen.

Der Begriff der Beschädigung in §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird in Übereinstimmung mit der bundesweit anerkannten Auslegung weit und im Sinne einer funktionalen Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten interpretiert (RUNGE et al 2010). Neben physischen Beschädigungen „können somit auch graduell wirksame mittelbare Beeinträchtigungen die Beschädigung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte auslösen.“ (s. a. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein 2013). Auch „schleichende“ Beschädigungen, die nicht sofort zu einem Verlust der ökologischen Funktion führen, können vom Verbot umfasst sein (LANA 2009). Entscheidend für das Vorliegen einer Beschädigung ist die Feststellung, dass eine Verminderung des Fortpflanzungserfolgs oder der Ruhemöglichkeiten wahrscheinlich ist, was sowohl unmittelbare materielle Verluste bzw. Beeinträchtigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätte, als auch Funktionsverluste durch dauerhafte mittelbare Beeinträchtigungen wie Lärm, Erschütterungen oder Schadstoffemissionen einschließt (NLSTBV 2011). Aus naturschutzfachlicher Sicht ist daher das strukturelle Umfeld immer dann mit zur Fortpflanzungs- oder Ruhestätte zu rechnen, wenn dessen Veränderung zu einem Funktionsverlust der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte führt (HVNL-Arbeitsgruppe Artenschutz et al. 2012).

### **4.1 Flächeninanspruchnahme durch Beseitigung von Habitatstrukturen**

Auf der Grünfläche „Arena“ wurden bereits insgesamt ca. 1,5 ha Weideland mit angrenzenden Gehölzstrukturen überplant und in eine parkähnliche Gartenlandschaft umgewandelt. Auf der Grünfläche „Waldsee“ wurden insgesamt 1,4 ha landwirtschaftlich genutzter Lagerfläche in ein künstliches Gewässer mit umgebenden, gartenbaulich gestalteten Hangterrassen umgewandelt. Durch das Anlegen der wassergebundenen Wege und terrassierten Beete kam es auf beiden Flächen bereits zu Bodenverdichtung und Teilversiegelung.

In dem nördlichen Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Bereich des Sondergebietes SO 4 (Stellplatz) werden 0,64 ha Ackerfläche überplant. Durch die vorgesehene Nutzung als Fläche zum Wohnen und zum Abstellen von PKW und Bussen ist von einer zukünftigen Bebauung der Fläche und einer damit einhergehenden (Teil-)Versiegelung auszugehen.

Durch den geplanten Hotelneubau im Sondergebiet 5 (SO 5) ist nur von einer geringen Neuversiegelung auszugehen, da die vorgesehene Fläche bereits bebaut ist. Im Rahmen der Planungsrealisierung ist jedoch der Abriss dieser Gebäude notwendig, wodurch es zu einem potenziellen Verlust von Quartiermöglichkeiten für heimische Fledermausarten sowie Brutstätten heimischer Vogelarten kommt.

In den bereits bestehenden Baugebieten, die in den Geltungsbereich einbezogen wurden, um Nutzungsmaße zu ändern, können Beeinträchtigungen dann entstehen, wenn später auf der Basis des Bebauungsplans Bauvorhaben umgesetzt werden. Dies wäre zum großen Teil heute bereits zulässig. Der Artenschutz ist jeweils auf der Vorhabenebene zu berücksichtigen.

### **4.2 Anlagenbedingte Veränderung der Raumstruktur**

Grundsätzlich besteht bei Bauwerken und Verkehrsprojekten in der offenen Landschaft ein Kollisionsrisiko vor allem für Fledermäuse und Vogelarten sowie für Amphibien während ihrer saisonalen Wanderungen. Hohe Risiken bestehen zum einen bei hohen Masten (Stromleitungen, Windkraftanlagen etc.; DÜRR 2007), zum anderen bei viel befahrenen Straßen (ERRITZOE et al. 2003, BRINKMANN et al. 2012). Außerdem besteht für wenig mobile Tierarten (z. B. Amphibien, bestimmte Insektenarten) die Gefahr, dass durch Planvorhaben unüberwindbare Strukturen mit einer Zerschneidungs- und Barrierewirkung entstehen.

Durch die bereits vorgenommenen Nutzungsänderungen auf den Grünflächen „Arena“ und „Waldsee“ sind keine zusätzlichen Kollisionsrisiken sowie Barrierewirkungen entstanden. Eine grundsätzliche Gefährdung geht von dem vorhandenen Verkehr von Fahrzeugen aus. Dieser konzentriert sich jedoch auf die vorhandenen Wege, während die von artenschutzrechtlich zu berücksichtigenden Tieren besiedelten Habitate nicht befahren werden. Dies stellt auf der Grünfläche „Waldsee“ sogar als Minderung des Kollisionsrisikos dar, da dieser Bereich zuvor als landwirtschaftliche Stell- und Lagerfläche genutzt und entsprechend befahren wurde. Wesentliche Zerschneidungs- und Barrierewirkungen können für die Grünflächen „Arena“ und „Waldsee“ deshalb ebenfalls ausgeschlossen werden, zumal bereits mehrfach eine erfolgreiche Zu- und Abwanderung von Amphibien und Reptilien nachgewiesen werden konnte.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird aktuell ackerbaulich und das Sondergebiet SO 4 als Parkfläche genutzt und entsprechend befahren, wodurch im Falle einer fokussierten Wohn- bzw. Dorfentwicklung nicht von einer Erhöhung des Kollisionsrisikos auszugehen ist. Von einer Erhöhung der Zerschneidungs- und Barrierewirkung ist ebenfalls nicht auszugehen, da sowohl bei dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1, als auch bei dem Sondergebiet SO 4 von einem geringeren Wanderungshindernis auszugehen ist, als es die ackerbaulich bewirtschaftete bzw. als Parkplatz genutzte Fläche aktuell darstellen.

Durch den geplanten Hotelneubau im Sondergebiet 5 (SO 5) entstehen ebenfalls keine zusätzlichen Kollisionsrisiken, da sich der Neubau in die bereits bestehende Bebauung einfügt und am Bauort die aktuell vorhandene Bebauung ersetzt. Gleiches gilt für mögliche Zerschneidungs- und Barrierewirkungen.

#### **4.3 Wirkfaktoren während der Bauphase**

Baubedingte Beeinträchtigungen sind zeitlich auf die Dauer der Baumaßnahmen begrenzt und somit in der Regel von relativ geringer Beeinträchtigungsintensität. In Ausnahmefällen können baubedingte Auswirkungen länger andauernde Beeinträchtigungen oder Schäden verursachen. Dies kann z. B. durch den Verlust oder das Verursachen von irreparablen Schäden an Gehölzen durch Verletzungen im Stamm- oder Wurzelbereich, sowie durch baubedingte Verunreinigungen des Bodens oder des Wassers geschehen. Der Schutz von als zu erhalten vorgesehenen Gehölzen während der Bauphase dient somit auch dem Artenschutz, indem die Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätte erhalten werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird von einer Umsetzung der Baumaßnahmen in der Zeit zwischen dem 01.10. bis zum 28./29.02. ausgegangen.

Sowohl während der bereits in der Vergangenheit erfolgten Nutzungsänderungen auf den Grünflächen „Arena“ und „Waldsee“, als auch während der Arbeiten zum Abriss der vorhandenen Bebauung mit anschließender Errichtung des Hotels im Sondergebiet 5 (SO 5) sowie der Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und der Errichtung der neuen Stellplatzanlage, ist mit einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen im Untersuchungsgebiet zu rechnen. Auf Grund der bereits vorhandenen Hintergrundbelastung durch den Verkehr von Anwohnern und Besuchern sowie dem landwirtschaftlichen Verkehr ist hier jedoch nur unwesentlich von dem Entstehen zusätzlicher Verkehrsbewegungen und Lärmimmissionen auszugehen. Während des Baubetriebs ist hingegen durch den Einsatz entsprechender Baumaschinen mit temporärem Baustellenlärm zu rechnen. Eine (temporäre) Verdrängung störungsempfindlicher Arten ist jedoch auf Grund der dauerhaft vorhandenen Hintergrundbelastungen nicht zu erwarten.

Insbesondere bei den verschiedenen Arbeiten zur Baufeldräumung (Abbrechen der Bestandsgebäude, Abtransport des Abbruchs, An- und Abtransport benötigter Baumaschinen und Erdreichs) kann es zu Erschütterungen kommen. Im Bereich der festgesetzten Grünflächen „Arena“ und „Waldsee“ ist auf Grund der ausgangs vorhandenen Habitate nicht mit der Beeinträchtigung von Tieren zu rechnen, da entweder überhaupt keine baulichen Eingriffe zulässig sind oder nur die Errichtung untergeordneter baulicher Anlagen (z. B. gärtnerische Gestaltungselemente).

Auch wenn keine nächtlich ausgeführten Arbeiten vorgesehen sind, kann auf Grund der zu dieser Jahreszeit bereits früh einsetzenden Dunkelheit, eine temporäre Beleuchtung des Plangebietes notwendig sein. In Anbetracht der vorhandenen Hintergrundbelastung im gesamten Untersuchungsgebiet sind bei temporären Baustellenbeleuchten jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf vorkommende Tierarten zu erwarten.



#### 4.4 Betriebsbedingte Wirkfaktoren und –prozesse

Bei betriebsbedingten Wirkfaktoren handelt es sich um Emissionen von Lärm und Licht, sowie Erschütterungen durch Verkehrsbelastung und Störwirkungen durch die Anwesenheit von Menschen und deren Aktivitäten auf den Wohnbaugrundstücken.

Störungsempfindliche Tierarten können durch Lärm, Erschütterungen und optische Störreize aufgeschreckt, gestresst oder vertrieben werden. Potenziell geeignete Lebensräume können dadurch vorübergehend ihre Habitataignung verlieren. Erschütterungsempfindlich sind vor allem Amphibien und Reptilien, aber auch Vögel (Nester). Als optische Störungen kommen in erster Linie Lichtquellen in Frage. Beleuchtete Objekte können v.a. bei schlechten Wetterbedingungen nachts ziehende Vögel anlocken. Dies kann zu Energieverlusten (Konditionsverschlechterung) führen, außerdem wird das Kollisionsrisiko erhöht (BALLASUS et al. 2009, BRUDERER et al. 1999, RICHARZ 2001). Straßenbeleuchtungen, die Licht nach oben abstrahlen, können zur Desorientierung ziehender Kleinvögel führen und offenbar auch noch in größerer Entfernung von der Lichtquelle Kollisionen verursachen (HAUPT 2011). Daneben kann künstliches Licht auch Auswirkungen auf das Gesangs- und Brutverhalten sowie die Reproduktion vor Ort lebender Brutvögel haben (KEMPENAERS et al. 2010, EISENBEIS 2013). Auf nachtaktive Insektenarten übt Beleuchtung (vor allem durch Quecksilberdampf-Hochdruck- und Metallhalogenlampen) einen sogenannten „Staubsaugereffekt“ aus, der zu erheblichen Verlusten bei diesen Arten führen kann (EISENBEIS 2013). Vor allem für die Gruppe der Nachtfalter, die allgemein starke Bestandsrückgänge aufweist, können Straßenbeleuchtungen auch eine Barrierewirkung haben (DEGEN et al. 2016).

Von dem landwirtschaftlichen und gastwirtschaftlichen Betrieb sowie den Bewohnern des Michaelshofs gehen grundsätzlich verschiedene Störwirkungen (vor allem Emissionen von Lärm und Licht, Erschütterungen durch Verkehrsbelastungen, Anwesenheit von Menschen und Maschinen) aus. Die in der Vergangenheit bereits erfolgten Nutzungsänderungen auf den Grünflächen „Arena“ und „Waldsee“ waren Bestandteile einer allgemeinen Erweiterung der Aktivitäten der SAL und damit mitursächlich für einen bereits zurückliegenden Grundanstieg der vorhandenen Störwirkungen.

Durch die Planung eines Stellplatzes im Sondergebiet 4 (SO 4), sowie eines Allgemeinen Wohngebietes im Norden von Sammatz steigt die Störwirkung in bisher weniger stark betroffenen Bereichen.

Im Speziellen stellt die vorhandene künstliche Beleuchtung insbesondere im Bereich der „Arena“ und des „Waldsees“ eine nicht zu unterschätzende Störwirkung dämmerungs- und nachtaktiver Arten und ihrer Lebensgemeinschaften dar. Auf der Grünfläche „Waldsee“ finden zudem seit der Fertigstellung bis zu sieben Mal im Jahr (vorwiegend musikalische) Veranstaltungen statt, die jedoch vor Einsetzen der Nachtzeit beendet werden. Dabei entstehende Lärmimmissionen und Verkehrsbewegungen können auf Grund der Hintergrundbelastung im Untersuchungsgebiet jedoch vernachlässigt werden.

### 5 Habitatpotenzialanalyse

#### 5.1 Habitatausstattung im Untersuchungsgebiet

Während drei Ortsbegehungen am 06.03.2020, 10.07.2020 und am 19.08.2021 wurden die artenschutzrechtlich relevanten Habitatstrukturen erfasst. Das weit überwiegende Untersuchungsgebiet einschließlich des Ortskerns von Sammatz besitzt durch die ökologische Wirtschaftsweise (Viehhaltung, sowie der Anbau von Gemüse und (Heil-)Kräutern der SAL und die parkähnliche Gartengestaltung mit zahlreichen Stauden und anderen Blühpflanzen eine hohe Attraktivität für Insekten, die wiederum die Grundlage für das Vorkommen zahlreicher Vogel-, Reptilien- und Amphibenarten bilden.

In den trichterförmig angelegten Gartenlandschaften auf den Grünflächen „Arena“ und „Waldsees“ bildet sich rund um die oligotrophen („Waldee“) bzw. mesotrophen Wasserkörper („Arena“) ein insbesondere für Reptilien und Amphibien attraktives Kleinklima aus.

Bei dem nördlichen Allgemeinen Wohngebiet WA 1 handelt es sich um derzeit ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen. Das Sondergebiet 4 (SO 4) wird bereits als Stellplatz genutzt.

Im Untersuchungsgebiet finden sich außerdem an mehreren Stellen einzelne großkronige Laubbäume (überwiegend Eichen) sowie verschiedene Obstbäume.

## 5.2 Auswahlkriterien für potenziell planungsrelevante Arten

In die Auswahl gehen sämtliche Arten ein, die in Niedersachsen heimisch sind und durch die europäische Naturschutzgesetzgebung streng geschützt sind (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Arten gemäß § 1 der Vogelschutz-Richtlinie).

Zur Wahrung der Möglichkeit einer Enthaltung im Fall eines Biodiversitätsschadens (§ 19 BNatSchG; Art. 2 Abs. 1 Abs. 2 UHRL) werden außerdem ausschließlich im Anhang II der FFH-Richtlinie gelistete Arten (z. B. Hirschkäfer) miteinbezogen.

Des Weiteren werden die Arten berücksichtigt, für deren Erhalt Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist („Verantwortungsarten“). Dazu zählen Arten, bei denen ein besonders hoher Anteil der Weltpopulation in Deutschland heimisch ist (z. B. Mittelspecht *Dendrocopos medius*) ebenso wie solche, die sich nur temporär schwerpunktmäßig im Bundesgebiet aufhalten (z. B. Rastvögel und Wintergäste wie Zwergschwan *Cygnus columbianus* und Trauerente *Melanitta nigra*). Da eine eindeutige und vollumfängliche Benennung dieser Arten in Form einer Rechtsverordnung gemäß § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG bislang nicht vorliegt, erfolgt eine Orientierung bei der Auswahl der Arten an den Angaben in der Nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt (BMUB 2007), sowie an den für einige Artengruppen bereits durchgeführten Verantwortlichkeitsanalysen (GRUTKE et al. 2004, HAUPT et al. 2009, BINOT et al. 2011). Außerdem werden Arten, die in Schutzgebieten im Umfeld des Plangebietes in der Schutzgebietsverordnung als wertgebende Art eingestuft sind, miteinbezogen.

Von diesen Arten sind hier nur jene relevant, deren Vorkommen im Naturraum „Dannenberger Geest/nördlicher Hoher Drawehn“ nachgewiesen oder wahrscheinlich ist. Als Grundlage für die Einschätzung, ob eine Art im Naturraum vorkommt, wurden im Wesentlichen folgende Publikationen und Quellen herangezogen:

- Nationaler Bericht 2013 und 2019 gemäß FFH-Richtlinie (BFN 2013; 2019)
- Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV (BFN 2019)
- Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten – Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung (THEUNERT 2008a; 2008b),
- Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2007),
- Vollzugshinweise zum Schutz von Arten und Lebensraumtypen, Niedersächsische Strategie zum Arten und Biotopschutz (NLWKN 2011a; 2011b; 2011c; 2011d; 2011e; 2016; NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ UND LEBENSMITTELSICHERHEIT LAVES 2011).

Bezüglich der Atlantendaten wird die Lage des Untersuchungsgebietes im TK-Quadranten 2831.1 zugrunde gelegt. Zusätzlich herangezogene Spezialliteratur ist bei den einzelnen Artengruppen und Arten zitiert.

Für die vorkommenden Brutvogelarten liegt eine durch fachkundige Bewohner des Michaelshofes erstellte Kartierung vor, die zur Beurteilung zusätzlich herangezogen wird. Für Fledermäuse und andere Gruppen streng geschützter Arten wird eine Potenzialanalyse durchgeführt. Dabei wird das potenzielle Artenspektrum aufgrund der Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet ermittelt. Die Einschätzung, ob eine Art möglicherweise im Untersuchungsgebiet vorkommt, wird gemäß den ökologischen Ansprüchen der Arten und der vorrangig besiedelten „Habitatkomplexe“ (THEUNERT 2008a; 2008b) getroffen.

Für diejenigen Arten, für die eine Betroffenheit nicht mit Sicherheit auszuschließen ist, erfolgt anschließend eine detaillierte Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

## 5.3 Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Sowohl die drei Ortsbegehungen am 06.03.2020, 10.07.2020 und 19.08.2021, die amtlichen Verbreitungskarten (BFN 2019), als auch der Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2007) lieferten keine Hinweise auf Vorkommen prüfungsrelevanter Pflanzenarten im Plangebiet.

## 5.4 Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

### 5.4.1 Säugetiere

Innerhalb des Plangebietes und in seinem Wirkungsbereich können Vorkommen der streng geschützten Arten Feldhamster *Cricetus cricetus* und Luchs *Lynx lynx* sicher ausgeschlossen werden, da die Arten nördlich des Mittellandkanals nicht verbreitet sind. Dauerhafte bzw. bodenständige Vorkommen von den in der Region etablierten Arten Biber *Castor fiber*, Wolf *Canis lupus*, Wildkatze *Felis silvestris* und Fischotter *Lutra lutra* können aufgrund der fehlenden Habitateignung des Untersuchungsgebietes ebenfalls ausgeschlossen werden.

Von den heimischen Fledermausarten konnten insgesamt 8 Arten ermittelt werden, deren Vorkommen im Untersuchungsgebiet anzunehmen ist. Die ermittelten, potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommenden Fledermausarten und die potenziell genutzten Habitatfunktionen werden in Tabelle 1 und 2 dargestellt.

Die Informationen über bekannte Vorkommen der in Tabelle 1 aufgeführten Arten im Umfeld des Untersuchungsgebietes stammen aus den amtlichen Verbreitungskarten des NLWKN (anggerufen aus dem Fledermausinformationssystem des NABU NIEDERSACHSEN 2021). Dabei wurden Nachweise aus dem betroffenen TK-Quadranten 2831.1, sowie aus den direkt angrenzenden Quadranten gewertet und ein Vorkommen der nachgewiesenen Art bei Habitateignung im Untersuchungsgebiet angenommen.

| Artbezeichnung               |                                  | Schutzstatus  |               | Erhaltungszustand |        | Nationale Verantwortung |
|------------------------------|----------------------------------|---------------|---------------|-------------------|--------|-------------------------|
|                              |                                  | FFH Anhang II | FFH Anhang IV | RL D              | RL NDS |                         |
| <b>Großer Abendsegler</b>    | <i>Nyctalus noctula</i>          |               | X             | V                 | 2      | ?                       |
| <b>Braunes Langohr</b>       | <i>Plecotus auritus</i>          |               | X             | 3                 | 2      |                         |
| <b>Breitflügelfledermaus</b> | <i>Eptesicus serotinus</i>       |               | X             | 3                 | 2      |                         |
| <b>Fransenfledermaus</b>     | <i>Myotis n. nattereri</i>       |               | X             | *                 | 2      | !                       |
| <b>Großes Mausohr</b>        | <i>Myotis m. myotis</i>          | X             | X             | *                 | 2      | !                       |
| <b>Rauhautfledermaus</b>     | <i>Pipistrellus nathusii</i>     |               | X             | *                 | 2      |                         |
| <b>Wasserfledermaus</b>      | <i>Myotis daubentonii</i>        |               | X             | *                 | 3      |                         |
| <b>Zwergfledermaus</b>       | <i>Pipistrellus pipistrellus</i> |               | x             | *                 | 3      |                         |

**Tab. 1:** Potenziell vorkommende Fledermausarten. Rote Liste (HECKENROTH 1993; MEINIG et al. 2020): 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = Stark gefährdet, 3 = Gefährdet, V = Vorwarnliste der Roten Liste, G = Gefährdung anzunehmen. Nationale Verantwortung (MEINIG et al. 2020): ? = Daten ungenügend, evtl. erhöhte Verantwortlichkeit zu vermuten, ! = In hohem Maße verantwortlich.

| Artbezeichnung               |                              | Quartierpotenzial |                |             |                | Jagdgebiet |
|------------------------------|------------------------------|-------------------|----------------|-------------|----------------|------------|
|                              |                              | Zwischenquartier  | Einzelquartier | Wochenstube | Winterquartier |            |
| <b>Großer Abendsegler</b>    | <i>Nyctalus noctula</i>      |                   |                |             |                | *          |
| <b>Braunes Langohr</b>       | <i>Plecotus auritus</i>      |                   |                |             |                | *          |
| <b>Breitflügelfledermaus</b> | <i>Eptesicus serotinus</i>   | *                 | *              |             |                | *          |
| <b>Fransenfledermaus</b>     | <i>Myotis n. nattereri</i>   | *                 | *              |             |                | *          |
| <b>Großes Mausohr</b>        | <i>Myotis m. myotis</i>      |                   |                |             |                | *          |
| <b>Rauhautfledermaus</b>     | <i>Pipistrellus nathusii</i> |                   |                |             |                | *          |



|                         |                                  |   |   |  |  |   |
|-------------------------|----------------------------------|---|---|--|--|---|
| <b>Wasserfledermaus</b> | <i>Myotis daubentonii</i>        |   |   |  |  | * |
| <b>Zwergfledermaus</b>  | <i>Pipistrellus pipistrellus</i> | * | * |  |  | * |

**Tab. 2:** Potenziell vorkommende Fledermausarten und Habitatfunktionen.

Im Folgenden werden die Ansprüche der potenziell vorkommenden Fledermausarten an Quartiere und Jagdgebiete, sowie artspezifische Besonderheiten und der räumliche Bezug zum Untersuchungsgebiet dargestellt. Die Angaben stammen neben den eingangs bereits genannten Quellen aus DIETZ et al. (2016).

### **Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)**

Nachweise aus dem Nachbarquadranten 2831.2 liegen vor.

Die Art nutzt bevorzugt Baumhöhlen als Sommerquartier, wobei gleichzeitig mehrere eng benachbarte Quartiere besetzt und häufig gewechselt werden. Dabei ändert sich regelmäßig auch die Gruppenzusammensetzung. Männchen belegen einzeln, aber auch in Gruppen von bis zu 20 Individuen Sommerquartiere. Beide Geschlechter zeigen eine hohe Quartiertreue. Die Jagdgebiete befinden sich vorwiegend in Gewässer- oder Waldnähe. Dabei erfolgt die Jagd im freien Luftraum in großen Höhen im schnellen Flug. Die Art zählt zu den wenigen Langstreckenziehern unter den heimischen Fledermäusen und kann dabei zwischen Sommer- und Winterquartier eine Strecke von bis zu 1.600 km zurücklegen (STEFFENS et. al 2004). Zur Überwinterung nutzt der Abendsegler dickwandige Baumhöhlen, aber auch Quartiere in Fels- und Mauerspalten, Höhlen oder Gebäuden.

### **Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)**

Nachweise liegen aus dem gesamten Messtischblatt 2831 vor.

Das Braune Langohr gilt als eine waldgebundene Art, die bevorzugt Quartiere in Baumhöhlen besiedelt. Wochenstubenquartiere werden bevorzugt in Baumhöhlen, seltener auch in Mauerspalten oder hinter abstehender Borke bezogen. Gelegentlich werden auch Gebäude (insbesondere die Dachböden von Scheunen oder Kirchen) genutzt. Die Art zeigt eine ausgeprägte Quartiertreue. Sie ist zudem kältehart, weshalb grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass auch frostsichere Baumquartiere mit entsprechender Wandstärke zur Überwinterung genutzt werden. Hierzu liegen allerdings nur wenige Funde vor.

### **Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)**

Nachweise liegen aus dem betroffenen Quadranten 2831.1, sowie aus zwei Nachbarquadranten vor.

Die Breitflügelfledermaus ist eine in Niedersachsen weit verbreitete Art, die ihre Quartiere fast ausschließlich in und an Gebäuden bezieht. Baumquartiere werden nur gelegentlich von einzelnen Individuen genutzt. Als Jagdgebiete dienen vor allem angrenzende Offenlandbereiche wie baumbestandene Weiden, Parklandschaften und Waldränder.

### **Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*)**

Nachweise liegen aus dem betroffenen Quadranten 2831.1, sowie aus zwei Nachbarquadranten vor.

Die Fransenfledermaus besiedelt von den Tieflagen bis zur Baumgrenze nahezu alle Waldtypen, kommt aber auch in Siedlungen vor. Wochenstubenquartiere befinden sich meist in Baumhöhlen oder Rindenspalten, in Dehnungsfugen und Spalten in und an Gebäuden und Bauwerken wie z.B. Brücken. Diese werden regelmäßig gewechselt. Die Jagdgebiete liegen vor allem in Wäldern und strukturreichen Offenlandhabitaten.

### **Großes Mausohr (*Myotis myotis*)**

Nachweise liegen aus dem Nachbarquadranten 2831.4 und aus zwei östlich angrenzender Quadranten vor. Dabei handelt es u.a. um Vorkommen im Bereich des Naturschutzgebiets "Eichen- und Buchenwälder in der Göhrde" in der Gemeinde Göhrde und im gleichnamigen gemeindefreien Gebiet, für welches Vorkommen der Art auch in der Schutzgebietsverordnung erwähnt werden (LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG 2019).

Die Art ist zur Fortpflanzung auf große leicht zugängliche Räume angewiesen. Die Weibchen zeigen eine ausgeprägte Treue zu ihrer Geburtswochenstube. Paarungsquartiere werden von beiden Geschlechtern ebenfalls oft über Jahre hinweg genutzt. Die Jagdgebiete liegen im Frühjahr und in der ersten Hälfte der Jungenaufzucht in Wäldern (bevorzugt Misch- oder Laubwälder). Später im Jahr wechseln sie dann auf frisch gemähte Wiesen, Weiden oder Streuobstwiesen. Der nächtliche Aktionsradius von Mausohren kann über 10 Kilometern betragen. Transferflüge werden dabei zielgerichtet mit schneller Geschwindigkeit zurückgelegt und erfolgen oft in geringer Höhe, sodass es örtlich zu einer hohen Mortalität beim Queren von Straßen kommen kann.

### **Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)**

Nachweise sind aus dem betroffenen Quadranten 2831.1 und aus zwei Nachbarquadranten bekannt.

Die Art nutzt bevorzugt Baumhöhlen (vorwiegend von Laubbäumen) z. B. Astlöcher, Stammrisse oder Spechthöhlen als Sommerquartier, besiedelt aber auch Spalten und Dehnungsfugen an Gebäuden. Eine Wochenstube verteilt sich meistens über mehrere unweit voneinander gelegenen Quartiere (Quartierverbund), die regelmäßig gewechselt werden. Die Jagdgebiete befinden sich an Stillgewässern und langsam fließenden Abschnitten von Fließgewässern, sowie in Auwäldern. Wasserfledermäuse nutzen häufig lineare Landschaftselemente wie Bachläufe, Heckensäume, Waldränder oder Baumreihen als Flugstraßen (Leitlinien), um von ihrem Quartier in das Jagdgebiet zu wechseln.

### **Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)**

Nachweise liegen aus dem betroffenen Quadranten 2831.1 und dem Nachbarquadranten 2831.3 vor.

Die Art ist weit verbreitet und als ausgeprägter Kulturfolger vorwiegend im Siedlungsbereich zu finden, kommt aber in einer Vielzahl verschiedener Lebensräume vor. Wochenstubenquartiere sind zumeist in engen Spaltenräumen in und an Gebäuden häufig hinter Verkleidungen, in Hohlräumen in der Fassade, hinter Fensterläden, in Hohlblocksteinen, in Dachräumen oder Zwischendächern. Vorkommen in Wäldern sind sehr selten und umfassen deutlich weniger Individuen. Während der Jungenaufzucht werden die Quartiere häufig gewechselt. Tageseinstände einzelner Individuen können sich in Spaltenstrukturen an Bäumen wie Baumrissen oder hinter abstehender Borke befinden. Zur Jagd werden verschiedene Habitate genutzt, die bevorzugt entlang von linearen Strukturen abgeflogen werden.

### **Fazit**

Für Fledermäuse besitzt das Untersuchungsgebiet eine sehr gute Habitateignung. Die Viehhaltung, die blütenreiche gartenbauliche Gestaltung und die angelegten Stillgewässer wirken sich positiv auf das Nahrungsangebot aus. Durch die auf den Grünflächen „Arena“ und „Waldsee“ in der Vergangenheit bereits vorgenommenen Nutzungsänderungen ist daher von einer Steigerung der Nahrungsverfügbarkeit auszugehen, da die Bereiche für Insekten nun deutlich attraktiver gestaltet sind.

Eine nachteilige Auswirkung kann von der installierten künstlichen Beleuchtung der baulichen Anlagen ausgehen, da diese die überwiegende Anzahl der Fledermausarten beeinflusst (VOIGT et al. 2018) und artspezifisch verschiedene Reaktionen verursacht. Dabei reicht das Spektrum von lichtscheuen Arten über lichttolerante Arten bis hin zu opportunistisch eingestellten Arten. Dadurch kann sich für wenige Fledermausarten ein Vorteil im Jagdverhalten ergeben, wodurch es in der Folge zu einer Verdrängung von lichtscheuen Arten und im Ergebnis zu einer deutlich artenärmeren Fledermausgemeinschaft kommen kann (POLAK et al. 2011, SCHOEMAN 2016). Besonders negativ kann sich zudem die direkte Beleuchtung auf Gebäude mit aktiver Quartiernutzung auswirken (RYDELL et al. 2017).

Im Rahmen des Vorsorgeprinzips ist die Lichtgestaltung im Bereich der „Arena“ und des „Waldsees“ deshalb entsprechend der Vorgaben der Vermeidungsmaßnahme AV 2 zu gestalten (vgl. Kap. 8).

Eine Leitlinienwirkung kann auf Grund der räumlichen Ausprägung des Untersuchungsgebietes unabhängig von den zurückliegenden Nutzungsänderungen ausgeschlossen werden.

Durch die bereits durchgeführten Nutzungsänderungen auf den Grünflächen „Arena“ und „Waldsee“ kam es zu keinem Verlust potenzieller Quartierstrukturen, da keine Abrissarbeiten oder Baumfällungen durchgeführt wurden. Im Zuge der Baufeldräumung für den Hotelneubau ist durch den Abriss des Wohnhauses jedoch von einem geringen Verlust von Quartierstrukturen auszugehen, da das Vorhandensein von Zwischen- und Einzelquartieren nicht ausgeschlossen werden kann. Das ebenfalls zum Abriss vorgesehene Gebäude mit Büronutzung weist hingegen kein Quartierpotenzial auf.

#### 5.4.2 Reptilien

Von den streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nur die Zauneidechse *Lacerta agilis* und die Schlingnatter *Coronella austriaca* in Niedersachsen heimisch. Während Schlingnatter im Untersuchungsgebiet keinen geeigneten Lebensraum vorfindet, konnte ein Vorkommen der Zauneidechse im Untersuchungsgebiet bereits mehrfach durch Bewohner des Michaelshofes festgestellt und dokumentiert werden. Insbesondere die Grünflächen „Arena“ und „Waldsee“ entsprechen durch ihr günstiges Mikroklima, der exponierten Geländeneigung und den wechselnden Kleinstrukturen aus unterschiedlich dichter und teilweise auch fehlender Vegetation auf sandigen, trockenen Böden den Lebensraumansprüchen.

Des Weiteren konnten durch Bewohner des Michaelshof mehrfach Ringelnattern *Natrix natrix* verschiedener Altersstufen beobachtet und dokumentiert werden, sodass davon auszugehen ist, dass die Art sich im Untersuchungsgebiet reproduziert. Außerdem ist insbesondere in den Waldrandbereichen von Vorkommen der weit verbreiteten Arten Waldeidechse *Zootoca vivipara* und Blindschleiche *Anguis fragilis* auszugehen. Somit hat die Artengruppe der Reptilien von den zurückliegenden Nutzungsänderungen im Untersuchungsgebiet stark profitiert.

Es muss davon ausgegangen werden, dass die Zauneidechse die Grünflächen „Arena“ und „Waldsee“ erst nach den zurückliegenden Nutzungsänderungen besiedelt hat, da diese Bereiche zuvor keine bzw. nur eine sehr geringe Habitataignung aufwiesen. Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und das Sondergebiet SO 4 weisen als Acker- bzw. Stellfläche keinen geeigneten Lebensraum für Zauneidechsen auf. Bei entsprechender Gestaltung könnten im Zuge der hier angestrebten Dorfentwicklung jedoch weitere geeignete Habitate geschaffen werden.

Da Zauneidechsen sehr ortstreu sind und nur einen geringen Aktionsradius haben, ist nicht von einem erhöhten, baubedingten Mortalitätsrisiko während der Baufeldräumung und der anschließenden Bauphase für den Hotelbau auszugehen, zumal in die durch die Art besiedelten Strukturen nicht eingegriffen wird.

#### 5.4.3 Amphibien

Im Untersuchungsgebiet besteht ein Vorkommen des streng geschützten Kammmolchs *Triturus cristatus*. Die Art konnte bereits mehrfach beim Landgang durch Bewohner des Michaelshofs beobachtet und dokumentiert werden. Die auf den Grünflächen „Arena“ und „Waldsee“ liegenden, künstlich angelegten Gewässer sind als Laichgewässer geeignet, da sie ganzjährig Wasser führen, sonnenexponiert sind und eine ausreichende Unterwasservegetation aufweisen. Der Kammmolch hat damit von den bereits zurückliegenden Nutzungsänderungen stark profitiert. Für alle weiteren in Niedersachsen vorkommenden streng geschützten Amphibienarten stellt das Untersuchungsgebiet hingegen keinen geeigneten Lebensraum dar.

Kammmolche verhalten sich insbesondere an ihren Laichgewässern sehr standorttreu und leben allgemein in einem deutlich stärkeren Maße aquatisch als andere Molcharten. Daher ist nicht von einem erhöhten, baubedingten Mortalitätsrisiko während der Baufeldräumung und der anschließenden Bauphase für den Hotelbau auszugehen, zumal kein Eingriff in die Gewässer oder deren Umfeld vorgenommen wird.

Die künstlich angelegten Gewässer „Arena“ und „Waldsee“ stellen außerdem ein potenziell geeignetes Laichhabitat für die relativ anspruchslosen Arten Erdkröte *Bufo bufo*, Teichfrosch *Pelophylax esculentus* und Teichmolch *Lissotriton vulgaris* dar.

Die Besiedlung des Untersuchungsgebietes erfolgte sehr wahrscheinlich erst nach den zurückliegenden Nutzungsänderungen auf den Grünflächen „Arena“ und „Waldsee“, da mit Ausnahme des kurz zuvor hergestellten „Campus-Garten-Teichs“, der sich im zentralen Bereich der Hofanlage befindet, keine Gewässer im Untersuchungsgebiet vorhanden waren. Ausgangspunkt hierfür könnte der westlich gelegene Niederungsbereich des Kateminer Mühlenbachs



gewesen sein, welcher von hoher Bedeutung für verschiedene Amphibienarten ist. Somit hat die Artengruppe der Amphibien von den zurückliegenden Nutzungsänderungen im Untersuchungsgebiet stark profitiert.

#### 5.4.4 Fische und Rundmäuler

In Niedersachsen kommen lediglich zwei Fischarten des Anhangs IV vor: Stör (*Acipenser sturio*/*Acipenser oxyrinchus*) und Nordseeschnäpel (*Coregonus maraen*). Vorkommen beider Arten sind im Untersuchungsgebiet auf Grund des hohen Spezialisierungsgrads und der damit verbundenen speziellen Habitatansprüche auszuschließen.

#### 5.4.5 Käfer

Alle in Niedersachsen vorkommenden Käferarten des Anhangs IV sind sehr anspruchsvoll und besiedeln alte Laubwälder bzw. größere Stillgewässer. Das Untersuchungsgebiet weist mehrere Eichen und Obstbäume auf, die auf Grund ihres Alters potenziell als Lebensraum für streng geschützte xylobionte Käferarten geeignet sind. Es konnten insgesamt vier Käferarten ermittelt werden, von denen Vorkommen in der Umgebung des Untersuchungsgebietes (insbesondere in der Göhrde) bekannt sind (Tab. 3).

Neben dem Juchtenkäfer (Eremit) *Osmoderma eremita* als Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie handelt es sich dabei um den in Anhang II der FFH-Richtlinie geführten Hirschkäfer *Lucanus cervus* und des Weiteren um den national besonders und streng geschützten Großen Rosenkäfer *Protaetia aeruginosa* sowie den vom Aussterben bedrohten Rothalsigen Blütenwalzenkäfer *Dermestoides sanguinicollis*.

| Artbezeichnung                |                                    | Schutzstatus |           |                     |                  | Erhaltungszustand |
|-------------------------------|------------------------------------|--------------|-----------|---------------------|------------------|-------------------|
|                               |                                    | FFH          |           | § 7 BNatSchG        |                  |                   |
|                               |                                    | Anhang II    | Anhang IV | Besonders geschützt | Streng geschützt | RL D (2011)       |
| Juchtenkäfer (Eremit)         | <i>Osmoderma eremita</i>           | *            | *         | *                   | *                | 2                 |
| Hirschkäfer                   | <i>Lucanus cervus</i>              | *            |           | *                   |                  | 2                 |
| Großer Rosenkäfer             | <i>Protaetia aeruginosa</i>        |              |           | *                   | *                | 3                 |
| Rothalsiger Blütenwalzenkäfer | <i>Dermestoides sanguinicollis</i> |              |           |                     |                  | 1                 |

**Tab. 3:** Potenziell vorkommende Käferarten. Schutzstatus: FFH Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: II gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie in Deutschland Art von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhalt besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen; IV gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie in Deutschland streng zu schützende Art von gemeinschaftlichem Interesse; RL D (2011) = Rote Liste Deutschland (Schmidl & Büche 2011/2018): 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = Stark gefährdet, 3 = Gefährdet, V = Vorwarnliste der Roten Liste, G = Gefährdung anzunehmen.

Im Folgenden werden die Ansprüche und artspezifischen Besonderheiten der potenziell vorkommenden Käferarten dargestellt.

#### Juchtenkäfer (Eremit) (*Osmoderma eremita*)

Für die Art liegen Nachweise aus den Nachbarquadranten 2830.4 und 2831.3, sowie 7 weiteren Quadranten in der Region vor.

Der Eremit entwickelt sich in verschiedenen Laubbäumen. Wichtiger als die Baumart ist das Vorhandensein eines genügend großen Mulmvorrats mit geeigneter Feuchte und Konsistenz. Am häufigsten werden Eichen, Linden, Rotbuchen, Eschen, Weiden und Obstgehölze als Brutbäume genutzt (Schaffrath 2003). In Frage kommen aber auch Erle, Rosskastanie, Hainbuchen und selbst nichtheimische Baumarten wie Robinie, Silberahorn, Esskastanie und Platane. Ausnahmen sind Vorkommen in Nadelgehölzen wie Tanne oder Eibe (Stegner et al. 2009).

**Hirschkäfer (*Lucanus cervus*)**

Für die Art liegen Nachweise aus dem betroffenen Quadranten 2831.1 und zwei Nachbarquadranten vor.

Der Hirschkäfer ist ein typischer Bewohner von Hartholz-Auenwäldern, Buchenwäldern oder traubeneichenreichen Kiefernforsten, sofern diese einen hohen Anteil an Alt- und Totholz aufweisen. Als sekundäre Biotope werden auch alt- und totholzreiche Streuobstwiesen, Parkanlagen, Friedhöfe, Alleen und Feldgehölze besiedelt. Der Hirschkäfer ist eine thermophile Art, die wärmebegünstigte südexponierte Standorte bevorzugt. Das wichtigste Habitatslement sind Altholzbestände mit einem Alter von über 150 Jahren (KLAUSNITZER & SPRECHER-UEBERSAX 2008). Insbesondere Eichenbestände mit einem hohen Anteil absterbender und toter Bäume und deren Stümpfe werden als Bruthabitat bevorzugt. Imagines der Hirschkäfer ernähren sich von austretendem Pflanzensaft, der an entweder selbst erzeugten oder durch natürliche Ereignisse entstandenen Rissen und Wunden am Baum, sogenannten Leckstellen, aufgenommen wird.

**Großer Rosenkäfer (*Protaetia aeruginosa*)**

Aktuell in Niedersachsen nur aus der Göhrde bekannt (THEUNERT 2008a).

Die Art bevorzugt für ihre dreijährige Entwicklung alte Eichen. Weitere Nachweise gelangen in Linde, Buche und verschiedenen Obstbaumarten. Meist findet man die xylophagen Larven jedoch im Mulm alter rotfauler Eichen im Stammbereich, seltener in weißfaulem Holz. Sie meiden jedoch die Bodennähe, sind dagegen durchaus bis in den Wipfelbereich anzutreffen, häufig in ehemaligen Spechthöhlen.

**Rothsiger Blütenwalzenkäfer (*Dermestoides sanguinicornis*)**

Vorkommen in der Göhrde sind bekannt.

Bei der Art handelt es sich um ein sehr seltenes „Urwaldrelikt“ (Müller et al. 2005), das in Mitteleuropa nur noch an einigen wenigen Stellen mit alten Eichenbeständen zu finden ist. Nachweise können aber bei geeigneten Strukturen auch an anderen, teils unerwarteten Orten gelingen, wie im Hamburger Jenischpark (HANSESTADT HAMBURG 2017).

Durch die bereits durchgeführten Nutzungsänderungen in den Grünflächen „Arena“ und „Waldsee“ kam es zu keinem Verlust potenzieller Quartierstrukturen, da keine Baumfällungen durchgeführt wurden. Potenziell geeignete Quartierbäume (überwiegend Eichen) sind aktuell im Untersuchungsgebiet vor allem in der Baumgruppe zwischen der „Arena“ und dem „Staudenplateau“ sowie außerhalb in der angrenzenden „Buchenschlucht“ vorhanden. Auf Grund der hochspezialisierten Lebensweise der betroffenen Käferarten, die fast ihren gesamten Lebenszyklus innerhalb bzw. im unmittelbaren Bereich des besiedelten Baumes verbringen, können potenziell artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösende Vorgänge ausschließlich in der direkten oder indirekten Schädigung des Baumbestandes bestehen. Diese kann für die vorliegende Planung ausgeschlossen werden, da die Bäume zum Erhalt festgesetzt werden und sich darüber hinaus nicht im Wirkungsbereich des Hotelneubaus befinden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und dem Sondergebiet 4 (SO 4) sind überdies keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden.

**5.4.6 Tag- und Nachtfalter**

Unter den streng geschützten Schmetterlingsarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist nur der Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina* im nordöstlichen Niedersachsen nachgewiesen, wobei die Nachweise nur sehr vereinzelt und unregelmäßig gelangen. Die Art besiedelt vorrangig wärmebegünstigte Feuchtlebensräume, wird jedoch auch an trockenen Sekundärstandorten wie Bahndämmen und Industriebrachen gefunden (DREWS 2003, ROLL et al. 2010), sofern die Raupenfutterpflanze (v. a. Nachtkerzen *Oenothera spec.* und Weidenröschenarten *Epilobium spec.*) vorhanden sind.

Von einem Vorkommen im Untersuchungsgebiet ist auf Grund der fehlenden Habitatsignung nicht auszugehen.

#### 5.4.7 Libellen

Im Naturraum sind Vorkommen der streng geschützten Arten Grüne Flussjungfer *Ophiogomphus cecilia* und Große Moosjungfer *Leucorrhinia pectoralis* möglich. Beide Arten finden im Untersuchungsgebiet jedoch keine geeigneten Habitatstrukturen vor.

Bei den bisher am „Waldsee“ festgestellten Libellenarten handelte es sich um häufige Generalisten wie die Blaugrüne Mosaikjungfer *Aeshna cyanea* und Große Pechlibelle *Ischnura elegans*, die ein sehr breites Spektrum verschiedener Gewässertypen besiedeln.

#### 5.4.8 Krebse und Weichtiere

Lebensräume für Krebse sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Unter den streng geschützten Weichtieren können mit der Zierlichen Tellerschnecke *Anisus vorticulus* und der Bachmuschel *Unio crassus* zwei Arten potenziell im Naturraum angetroffen werden. Für diese Arten sind im Untersuchungsraum jedoch keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

#### 5.4.9 Europäische Vogelarten

##### Brutvögel

Grundsätzlich sind nach §44 Abs. 1 bis Abs. 5 BNatSchG bei artenschutzrechtlichen Betrachtungen alle im Untersuchungsgebiet vorkommenden europäischen Vogelarten zu berücksichtigen. Mitunter wurde davon ausgegangen, dass die ubiquitären, allgemein häufigen Arten bei herkömmlichen Planungsverfahren im Regelfall nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht sind und bei ihnen grundsätzlich keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten zu erwarten sei (KIEL 2007, zit. nach RUNGE et al. 2010). Dazu hat das Bundesverwaltungsgericht jedoch festgestellt: „Bei der gebotenen individuenbezogenen Betrachtung (...) durfte die Frage, ob Nist- oder Brutplätze dieser Arten durch das Vorhaben in Anspruch genommen werden, nicht mit der Begründung, es handele sich um irrelevante bzw. allgemein häufige Arten, ungeprüft gelassen werden.“ (BVERWG, 9 A 3.06, 12.03.2009).

Da dies in größeren Untersuchungsgebieten sehr viele Arten sein können, wird zur Reduzierung des Aufwandes empfohlen, nur die gefährdeten oder sehr seltenen Arten sowie die Arten mit speziellen Habitatansprüchen auf Artniveau zu behandeln. Nicht gefährdete Arten ohne besondere Habitatansprüche können in Artengruppen bzw. Gilden (z.B. Gebüschbrüter) zusammenfassend betrachtet werden (LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIGHOLSTEIN 2013; RUNGE 2010, NLSTBV 2011, WARNKE & REICHENBACH 2012). Dieser Empfehlung wird hier gefolgt.

Auf Artniveau betrachtet werden demzufolge:

- die Arten der Kategorien (0)1-3 sowie R der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel (KRÜGER & NIPKOW 2015)
- die Arten der Kategorien (0)1-3 sowie R der Roten Liste der in Deutschland gefährdeten Brutvögel (GRÜNEBERG et al. 2015)
- die Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie
- Arten mit besonderen Ansprüchen an ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten, für die das Ausweichen in neue Flächen nach Lebensraumverlust oft problematisch ist; hierzu gehören z.B. alle Koloniebrüter unabhängig von ihrem Gefährdungsstatus (Graureiher, Kormoran, Uferschwalbe, Saatkrähe, ...)
- Arten, für die Deutschland eine besonders hohe Verantwortung trägt ("Verantwortungsarten")

Für die sehr häufigen („ubiquitären“) Vogelarten, die mit mehr als 1 Mio. Brutpaaren in Deutschland vorkommen und auch nicht aufgrund starker Bestandsabnahmen als gefährdet eingestuft werden (vgl. GRÜNEBERG et al. 2015, GEDEON et al. 2014) wird davon ausgegangen, dass in der Regel



- ein Eintreten des Störungstatbestandes ausgeschlossen werden kann (geringe Spezialisierung, lokale Populationen sind großflächig abzugrenzen und weisen hohe Individuenzahlen auf; vorhabensbedingte Störungen betreffen daher nur geringe Bruchteile der lokalen Population);
- bei einer Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kein Verbotstatbestand eintritt, weil die im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zur Bewahrung des Status-quo von Natur und Landschaft ausreichend sind, um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu erhalten;
- betriebs- und anlagebedingt kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko zu erwarten ist und
- baubedingte Tötungsrisiken durch entsprechende Bauzeitenregelungen zu vermeiden sind (RUNGE et al. 2010, WARNKE & REICHENBACH 2012, NLSTBV 2011).

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde durch fachkundige Bewohner des Michaelshofs im Frühjahr 2020 eine Brutvogelkartierung nach SÜDBECK et al. (2005) durchgeführt. Die Ergebnisse wurden anschließend geprüft und werden nachfolgend aufgeführt. Kartiert wurden die Grünflächen „Arena“ und „Waldsee“, sowie die angrenzenden Randbereiche. Die neu überplanten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und des Sondergebietes SO 4 sowie die in den Geltungsbereich der Teilneufassung des Bebauungsplanes einbezogenen Bereiche des bestehenden Ortsgebietes wurden nicht kartiert, jedoch während drei Ortsterminen am 06.03.2020, 20.07.2020 und am 19.08.2021 kontrolliert.

Die Zusammensetzung der festgestellten Brutvogelgemeinschaft des Untersuchungsgebietes wird von Arten des Waldes, die auch den Siedlungsraum besiedeln und durch menschliche Aktivitäten kaum gestört werden, dominiert. Darüber hinaus treten typische Arten des Siedlungsraumes auf, die im Ortskern von Sammatz brüten und die weiteren Bereiche des Untersuchungsgebietes als Nahrungshabitat nutzen wie z.B. Mehl- und Rauchschwalbe *Delichon urbicum*, *Hirundo rustica*, Haussperling *Passer domesticus* und Hausrotschwanz *Phoenicurus ochrurus*. Durch die unmittelbare Nähe zu einem Buchenaltholz („Buchen Schlucht“) konnten zudem typische Bewohner dieses Waldtypes (FLADE 1994) wie Schwarzspecht *Dryocopus martius*, Hohltaube *Columba oenas* und Waldlaubsänger *Phylloscopus sibilatrix* während der Beggehungen und Kontrollen des Untersuchungsgebietes festgestellt werden.

| Artbezeichnung            |                                | Rote Liste  |               | Bestand |
|---------------------------|--------------------------------|-------------|---------------|---------|
|                           |                                | Deutschland | Niedersachsen |         |
| <b>Hohltaube</b>          | <i>Columba oenas</i>           | *           | *             | 1       |
| <b>Ringeltaube</b>        | <i>Columba palumbus</i>        | *           | *             | 6       |
| <b>Waldkauz</b>           | <i>Strix aluco</i>             | *           | V             | 1       |
| <b>Grünspecht</b>         | <i>Picus viridis</i>           | *           | *             | 1       |
| <b>Schwarzspecht</b>      | <i>Dryocopus martius</i>       | *           | *             | 1       |
| <b>Buntspecht</b>         | <i>Dendrocopos major</i>       | *           | *             | 2       |
| <b>Pirol</b>              | <i>Oriolus oriolus</i>         | V           | 3             | 1       |
| <b>Eichelhäher</b>        | <i>Garrulus glandarius</i>     | *           | *             | 1       |
| <b>Blaumeise</b>          | <i>Parus caeruleus</i>         | *           | *             | 4       |
| <b>Kohlmeise</b>          | <i>Parus major</i>             | *           | *             | 6       |
| <b>Tannenmeise</b>        | <i>Parus ater</i>              | *           | *             | 1       |
| <b>Sumpfmeise</b>         | <i>Parus palustris</i>         | *           | *             | 2       |
| <b>Waldlaubsänger</b>     | <i>Phylloscopus sibilatrix</i> | *           | 3             | 1       |
| <b>Zilpzalp</b>           | <i>Phylloscopus collybita</i>  | *           | *             | 6       |
| <b>Mönchsgrasmücke</b>    | <i>Sylvia atricapilla</i>      | *           | *             | 9       |
| <b>Sommergoldhähnchen</b> | <i>Regulus ignicapilla</i>     | *           | *             | 4       |

|                         |                                |   |   |    |
|-------------------------|--------------------------------|---|---|----|
| <b>Kleiber</b>          | <i>Sitta europaea</i>          | * | * | 7  |
| <b>Gartenbaumläufer</b> | <i>Certhia brachydactyla</i>   | * | * | 2  |
| <b>Zaunkönig</b>        | <i>Troglodytes troglodytes</i> | * | * | 4  |
| <b>Amsel</b>            | <i>Turdus merula</i>           | * | * | 10 |
| <b>Singdrossel</b>      | <i>Turdus philomelos</i>       | * | * | 3  |
| <b>Rotkehlchen</b>      | <i>Erithacus rubecula</i>      | * | * | 3  |
| <b>Heckenbraunelle</b>  | <i>Prunella modularis</i>      | * | * | 1  |
| <b>Buchfink</b>         | <i>Fringilla coelebs</i>       | * | * | 9  |
| <b>Grünfink</b>         | <i>Carduelis chloris</i>       | * | * | 4  |
| <b>Stieglitz</b>        | <i>Carduelis carduelis</i>     | * | * | 1  |

**Tab. 4:** Ergebnisse der Brutvogelkartierung im Geltungsbereich und der näheren Umgebung 2020. Schutzstatus: Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (VRL); RL D = Rote Liste Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2015), RL NDS = Rote Liste Niedersachsen (KRÜGER & NIPKOW 2015) / Regionalisierung Tiefland Ost: 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = Stark gefährdet, 3 = Gefährdet, V = Vorwarnliste der Roten Liste, G = Gefährdung anzunehmen.

Auf der Grünfläche „Arena“ erfolgte bereits in der Vergangenheit eine Nutzungsänderung, in deren Zuge das vorhandene Weidegrünland in eine parkähnliche Gartenlandschaft umgewandelt wurde. Ein durch die Umwandlung verursachter Verlust von Brutvögeln kann jedoch ziemlich sicher ausgeschlossen werden, da die typischen bodenbrütenden Grünlandarten den Bereich auf Grund seiner geringen Ausdehnung, Topographie und Lage zwischen den Kulissen der Wohnbebauung und des Buchenaltholzes meiden. In der Grünfläche „Waldsee“ ist durch die Nutzungsänderung ebenfalls nicht von einem Verlust von Brutvögeln auszugehen, da auf der Fläche und randlich Gehölzbestände erhalten wurden.

Das nördlich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA 1 sowie das Sondergebiet 4 (SO 4) weisen nur eine sehr geringe Bedeutung für die vorkommenden Vogelarten auf, da sie als Nahrungshabitat nur wenig genutzt werden und von typischen, bodenbrütenden Offenlandarten wie der Feldlerche gemieden werden, da beide Flächen unmittelbar an geschlossene Gehölzstrukturen bzw. Wohnbebauung angrenzen.

Im Zuge der Baufeldräumung für den Hotelneubau kommt es durch den Abriss des Wohnhauses potenziell zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten einheimischer Brutvögel, insbesondere typischer Siedlungsarten wie Haussperling und Hausrotschwanz. Durch die Abrissarbeiten sind potenziell insbesondere brütende Altvögel und noch nicht flugfähige Jungvögel während der Aufzuchtzeit gefährdet. Dauerhaft zu erhaltene Fortpflanzungsstätten wie z. B. Nester von Rauch- oder Mehlschwalbe sind jedoch nicht betroffen.

### Gastvögel

Für Gastvögel besitzt das Untersuchungsgebiet keine Bedeutung. Eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung ist daher für diese Gruppe nicht notwendig.

## 6 Bewertung der Planungsfolgen in Hinblick auf § 44 BNatSchG

Nachfolgend wird die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die potenziell im Plangebiet vorkommenden Tierarten untersucht. Für alle übrigen im Gebiet vorkommenden Arten wird die vorhabenspezifische Wirkung als so gering eingeschätzt, dass mit hinreichender Sicherheit und ohne weitergehende Prüfung davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Als Bezugsebene für den Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die einzelne Fortpflanzungs- oder Ruhestätte und deren kontinuierliche ökologische Funktionalität anzusehen. Eine Fortpflanzungsstätte (z. B. Balzplatz, Paarungsgebiet, Wochenstube) oder Ruhestätte (z.B. Sommer-, Zwischen- und Winterquartier) wird dann beschädigt oder zerstört, wenn durch vorhabenbedingte Einflüsse ihre Funktion so beeinträchtigt wird, dass sie von den Individuen der betroffenen Art nicht mehr dauerhaft besiedelbar ist. Die Funktion der Lebensstätte muss trotz des Eingriffes gewahrt bleiben.

Quartiere standorttreuer Tiere sind (z. B. Fledermäuse), die ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten regelmäßig immer wieder aufsuchen, unterliegen auch dann dem Artenschutz, wenn sie gerade nicht besetzt sind (LANA 2010). Nahrungs- und Jagdbereiche, sowie Flugrouten und Wanderkorridore, unterliegen als solche nicht dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Jedoch können vor allem bei Arten mit kleineren Aktionsradien (z. B. Langohren, Bechsteinfledermaus und einige andere Myotis-Arten) u. a. auch Nahrungshabitate im direkten Umfeld von Wochenstuben als „essentielle“ Nahrungsgebiete aufgefasst werden, die in funktioneller Einheit mit der Kolonie angesehen werden.

Die Beschädigung kann in Ausnahmefällen tatbeständig sein, wenn dadurch die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte entfällt. Das ist beispielsweise der Fall, wenn durch den Wegfall eines Nahrungshabitats eine erfolgreiche Reproduktion in der Fortpflanzungsstätte nicht mehr möglich ist. Eine reine Verschlechterung der Nahrungssituation reicht hingegen nicht (LANA 2009).

Ein Verstoß gegen weitere artenschutzrechtliche Vorgaben (Besitz- und Vermarktungsverbote nach § 44 Abs. 2 und 3 BNatSchG) wird aufgrund der planungsbedingten Wirkung ausgeschlossen.

## 6.1 Säugetiere

Im Folgenden erfolgt eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG:

Bei den betroffenen Arten handelt es sich ausschließlich um Fledermäuse. Die ermittelten, potenziell im Gebiet vorkommenden Arten (Tab. 1) werden als eingriffsrelevant und somit potenziell von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Rahmen des Eingriffs berührt angesehen.

### § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

*wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

Es besteht eine signifikante Erhöhung der Mortalität für Individuen, wenn diese potenziell vorhandene Quartiere während der Abrissarbeiten nutzen. Mit dem Eintreten des Verbotstatbestands „Fangen, töten, verletzen“ ist daher zu rechnen, wenn nicht geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um eine Schädigung während der Abrissarbeiten im Zuge der Baufeldräumung abzuwenden.

### § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

Mit dem Eintreten des Verbotstatbestands „erhebliche Störung“ ist zu rechnen, da bei einem der betroffenen Gebäude ein geringes Quartierpotenzial für Fledermäuse in Form von Zwischen- und Einzelquartieren nicht sicher ausgeschlossen werden konnte.

### § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Wenn nicht durch geeignete Maßnahmen gewährleistet werden kann, dass durch die Abrissarbeiten keine Fledermausquartiere zerstört werden ist mit dem Eintreten des Verbotstatbestands „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ zu rechnen.

## 6.2 Vögel

Die ermittelten, potenziell im Gebiet vorkommenden Vogelarten (Tab. 4) werden als eingriffsrelevant und somit als potenziell von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt angesehen.



Im Folgenden erfolgt eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG:

#### § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Mit dem Eintreten des Verbotstatbestands „Fangen, töten, verletzen“ ist zu rechnen, wenn nicht geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um eine Schädigung während der Abrissarbeiten für den Hotelneubau oder den Arbeiten zur Baufeldräumung abzuwenden. Besonders gefährdet sind noch nicht flugfähige Jungvögel während der Aufzuchtzeit sowie brütende Altvögel.

#### § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

Mit Eintreten des Verbotstatbestands „erhebliche Störung“ ist zu rechnen, wenn nicht geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um eine Störung von am zum Abriss vorgesehenen Gebäude oder in dessen direktem Umfeld brütenden Vögeln abzuwenden.

#### § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Mit dem Eintreten des Verbotstatbestands „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ ist zu rechnen, wenn nicht geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um eine Beschädigung oder Zerstörung während der Abrissarbeiten für den Hotelneubau oder den Arbeiten zur Baufeldräumung abzuwenden. Besonders gefährdet sind noch nicht flugfähige Jungvögel während der Aufzuchtzeit sowie brütende Altvögel.

## 7 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Eingriffsregelung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (vgl. § 15 Abs. 1 BNatSchG). Die Vermeidung von Beeinträchtigungen hat nach § 13 BNatSchG Vorrang. Entsprechend der Stufenfolge der Eingriffsregelung sind zunächst sämtliche Vermeidungsmöglichkeiten auszuschöpfen, bevor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen zu ergreifen sind.

Die artenschutzrechtliche Privilegierung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG setzt voraus, dass das Planvorhaben den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entspricht (Bundesverwaltungsgericht 2011), also das Vermeidungsgebot gewahrt ist und erhebliche Beeinträchtigungen kompensierbar sind (§ 15 Abs. 5 BNatSchG). Die aus der Eingriffsregelung abgeleiteten Maßnahmen dienen artenschutzrechtlich vor allem den besonders geschützten Arten, die nicht Bestandteil der artenschutzrechtlichen Prüfung sind (Kratsch et al. 2012, Petersen 2011). Sie sind jedoch häufig in gleicher Weise für die streng geschützten Arten wirksam.

Um die Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten und damit Verstöße gegen das Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

### 7.1 AV 1: Schutz von Tieren – Vögel & Fledermäuse

Zur Umgehung vermeidbarer Tötungen (und damit eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist für den Abriss von Bestandsgebäude und die Fällung von Bestandsbäumen eine

#### zeitliche Begrenzung auf die Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02.

erforderlich. Eine Tötung von Nestlingen bzw. die Zerstörung von Gelegen kann damit ebenso wie eine erhebliche Störung von Brutvögeln angrenzender Flächen vermieden werden. Auch

eine Tötung von Fledermäusen außerhalb genutzter Winterquartiere kann somit weitgehend vermeiden werden.

Zusätzlich ist vor einem Gebäudeabriss oder der Fällung eines Bestandslaubbaumes mit einem in einer Höhe von 100 cm gemessenen Stammumfang von mehr als 25 cm, das betroffene Objekt bzw. der betroffene Baum vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Quartierstrukturen für heimischer Brutvogel- und Fledermausarten hin zu überprüfen.

Wenn Quartierstrukturen (insbesondere Winterquartiere) vorhanden sind, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg angepasste Maßnahmen der Vermeidung und des Ersatzes festzulegen.

## **7.2 AV 2: Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung**

Um die negativen Wirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Fauna zu begrenzen, ist im Bereich der „Arena“ und des „Waldsees“ eine angepasste Wege- und Gebäudebeleuchtung zu verwenden. Dazu ist Folgendes zu berücksichtigen:

- a) Die Beleuchtung muss auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden;
- b) Der Abstrahlwinkel der einzelnen Lampen muss so ausgerichtet werden, dass das Licht ausschließlich nach unten und nicht in die Umgebung strahlt. Dabei ist insbesondere das direkte Beleuchten von sämtlichen Gehölzstrukturen, Gebäuden und Wasserflächen unbedingt zu vermeiden.
- c) Als Leuchtmittel dürfen ausschließlich moderne LED-Lampen mit warm-weißem Lichtcharakter und einer Farbtemperatur von max. 2000 Kelvin verwendet werden (LE-WANZIK & VOIGT 2017).

## **8 Funktionserhaltene Maßnahmen**

Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Population können funktionserhaltende oder konfliktmindernde Maßnahmen erforderlich sein, die unmittelbar am betroffenen Bestand ansetzen. Dies können neben Vermeidungsmaßnahmen auch vorgezogene funktions-erhaltende Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“: continuous ecological functionality measures) sein (§44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG; Runge et al. 2010).

Die Anforderungen an diese werden im Folgenden charakterisiert:

In der vorliegenden Planung ist auf Grund des Lebensstättenschutzes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG die Umsetzung von CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse erforderlich. Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ist dabei die fortwährende ökologische Funktionalität der Lebensstätte zu gewährleisten, sodass diese bereits zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein muss. Das Anbringen der Quartiere und Nisthilfe ist vor dem Eingriff durchzuführen.

### **8.1 ACEF 1: (Halb-) Höhlennistkästen für heimische Brutvogelarten an Gebäuden**

Die im Zuge der Baufeldräumung durch den Abriss eines Wohnhauses im Sondergebiet 5 (SO 5) verloren gehenden potenziellen Fortpflanzungsstätten von heimischen Brutvögeln sind durch funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Als funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahme sind daher zur Kompensation des Wegfalls potenzieller Niststätten Nistkästen folgenden Typen zu installieren:

4x Halbhöhlen Nistkästen (z. B. SCHWEGLER Halbhöhle 2H)

Installierte Vogelnistkästen sind außerdem mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern, verendeten Tieren, etc.) erfolgen. Das Ergebnis der Kontrolle ist der Gemeinde Neu Darchau im Rahmen eines jährlichen Berichtes vorzulegen.

### **8.2 ACEF 2: Anbringen von Fledermausquartieren an Gebäuden**

Die im Zuge der Baufeldräumung durch den Abriss eines Wohnhauses im Sondergebiet 3 (SO 3) verloren gehenden Quartierpotenziale für Fledermäuse sind durch funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Als funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahme sind daher zur Kompensation des Quartierwegfalls Nistkästen folgender Typen zu installieren:

5 Flachkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 1FF)

5 Rundkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 1FD)

Die Installation sollte an benachbarten Gebäuden erfolgen. Installierte Fledermausnisthilfen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern, Fledermauskot, verendeten Tieren, etc.) erfolgen. Das Ergebnis der Kontrolle ist der Gemeinde Neu Darchau im Rahmen eines jährlichen Berichtes vorzulegen.

## 9 Zusammenfassung

Die Gemeinde Neu Darchau bezieht 2 gärtnerisch gestaltete Flächen in Sammatz in die Teilneufassung 2021 des Bebauungsplans Sammatz ein, um die Auswirkungen von bereits zurückliegenden Nutzungsänderungen auf den Flächen, die im Rahmen von Bauantragsverfahren durchgeführt wurden, zu bewerten und Ausgleichsmaßnahmen zu planen. Die Gemeinde Neu Darchau strebt gleichzeitig eine Lösung der bestehenden Verkehrs- und Stellplatzproblematik im Dorf Sammatz an und setzt dafür ein Sondergebiet SO 4 zur Unterbringung einer angemessenen Stellplatzfläche fest. Da im Bereich dieses Sondergebietes bisher teilweise auch eine bauliche Nutzung zum Wohnen zulässig gewesen wäre, wird als Ersatz im Norden von Sammatz eine neue Allgemeine Wohnbaufläche geplant. Im Dorfkern werden Flächen einbezogen, deren Nutzungsregelungen in Details angepasst werden sollen. Bisher als Dorfgebiete festgesetzte Fläche wird nun als Sondergebiete festgesetzt, um dort Nutzungen zuzulassen, die in ihrer Intensität über die Dorfgebietstypik hinausgehen. In dem Sondergebiet SO 5 wird der Bau eines Hotels zugelassen.

Im Zuge der zurückliegenden Nutzungsänderungen in den Grünflächen „Arena“ und „Waldsee“ wurden vorhandenes Weidegrünland und eine landwirtschaftliche Stell- und Lagerfläche in parkähnliche Gartenlandschaften mit künstlichen Gewässern umgewandelt. Dadurch entstanden für zuvor auf den Flächen wahrscheinlich nicht vorkommende Tierarten wie der Zauneidechse und dem Kammmolch geeignete Habitate, die von den entsprechenden Arten auch besiedelt wurden.

Im für den Hotelneubau abzureißenden Wohnhaus besteht geringes Quartierpotenzial für mehrere Fledermausarten und wenige Nistmöglichkeiten für einheimische Brutvögel. Funktionserhaltene Maßnahmen, die zur Kompensation dieser Auswirkungen dienen, umfassen die Anbringung von (Halb-)Höhlennistkästen für einheimische Vogelarten sowie das Anbringen von Fledermausquartieren an geeigneten Gebäuden.

Um jedoch Verstöße gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist eine zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung und des Gebäudeabrisses auf die Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. notwendig. Außerdem muss die Lichtgestaltung in den Bereichen der „Arena“ und des „Waldsees“ zum Schutz von Fledermäusen angepasst werden.

Das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Nutzungsänderungen im Plangebiet kann unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden. Bei Einhaltung der genannten Maßnahmen ist auch in Bezug auf den Hotelbau ebenfalls nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen.



## Quellenverzeichnis

BALLASUS, H., K. HILL & O. HÜPPOP (2009): Gefahren künstlicher Beleuchtung für ziehende Vögel und Fledermäuse. Ber. Vogelschutz 46: 127–157.

BINOT-HAFKE, M., BALZER, S., BECKER, N., GRUTKE, H., HAUPT, H., HOFBAUER, N., LUDWIG, G., MATZKE-HAJEK, G. & STRAUCH, M. (Red.) (2011): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Band 3: Wirbellose Tiere (Teil 1). – Münster (Landwirtschaftsverlag). – Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (3).

BMUB (2007) = Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau & Reaktorsicherheit: Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt. In: [www.bfn.de](http://www.bfn.de) (2019). URL: [https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/biologischevielfalt/Dokumente/broschuere\\_biolog\\_vielfalt\\_strategie\\_bf.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/biologischevielfalt/Dokumente/broschuere_biolog_vielfalt_strategie_bf.pdf) (zuletzt abgerufen am 09.12.2019).

BRINKMANN, R., M. BIEDERMANN, F. BONTADINA, M. DIETZ, G. HINTEMANN, I. KARST, C. SCHMIDT & W. SCHORCHT (2012): Planung und Gestaltung von Querungshilfen für Fledermäuse. Eine Arbeitshilfe für Straßenbauvorhaben im Freistaat Sachsen. Dresden.

BRUDERER, B., D. PETER & T. STEURI (1999): Behaviour of migrating birds exposed to X-band radar and a bright light beam. J. Exp. Biol. 202: 1015–1022.

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (2011): Richtlinien für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP). Ausgabe 2011.

BUNDESVERWALTUNGSGERICHT (2011): Urteil des 9. Senats vom 14. Juli 2011. <http://www.bundesverwaltungsgericht.de/entscheidungen/entscheidung.php?lang=de&ent=140711U9A12.10.0>. (Download am 20.10.17).

DEGEN, T., O. MITESSER, E. K. PERKIN, N.-S. WEIß, M. OEHLERT, E. MATTIG & F. HÖLKER (2016): Street lighting. Sex-independent impacts on moth movement. The Journal of animal ecology 85: 1352–1360.

DREWS, M. (2003): *Proserpinus proserpina* (Pallas, 1772). In: Petersen, B., G. Ellwanger, G. Biewald, U. Hauke, G. Ludwig, P. Pretscher, E. Schröder & A. Ssymank (Hrsg.): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland: Band 1: Pflanzen und Wirbellose. Bd. 69,1 Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz. Bonn-Bad Godesberg.

DIETZ, C., D. NILL & O. VON HELVERSEN (2016): Handbuch der Fledermäuse. Europa und Nordwestafrika.

DÜRR, T. (2007): Möglichkeiten zur Reduzierung von Fledermausverlusten an Windenergieanlagen in Brandenburg. Nyctalus (N.F.) 12: 238–252.

EISENBEIS, G. (2013): Lichtverschmutzung und die Folgen für nachtaktive Insekten. S. 53–57. In: Held, M., F. Hölker, B. Jessel, Martin Held & Franz Hölker und Beate Jessel (Hrsg.): Schutz der Nacht - Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtlandschaft: Grundlagen, Folgen, Handlungsansätze, Beispiele guter Praxis. Bd. 336 BfN-Skripten. Bonn.

EISENBEIS, G. & K. EICK (2011): Studie zur Anziehung nachtaktiver Insekten an die Straßenbeleuchtung unter Einbeziehung von LEDs. Natur und Landschaft 86: 298–306.

ERRITZOE, J., T. D. MAZGAJSKI & L. REJT (2003): Bird Casualties on European Roads — A Review. Acta Ornithologica 38: 77–93.

FLADE, M., (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung.- IHW Verlag, Eching, 879 S..

GARVE, E. (2007): Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs.: 1–507.

GEDEON, K., C. GRÜNEBERG, A. MITSCHKE, C. SUDFELDT, W. EIKHORST, S. FISCHER, M. FLADE, S. FRICK, I. GEIERSBERGER, B. KOOP, M. KRAMER, T. KRÜGER, N. ROTH, T. RYSLAVY, S. STÜBING, S. R.

SUDMANN, R. STEFFENS, F. VÖKLER & K. WITT (2014): Atlas Deutscher Brutvogelarten. Atlas of German Breeding Birds. Münster.

RYSLAVY, T., H.-G. BAUER, B. GERLACH, O. HÜPPOP, J. STAHRMER, P. SÜDBECK & C. SUDFELDT (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. Berichte zum Vogelschutz 57: 13 – 112.

GRUTKE, H., LUDWIG, G., SCHNITTLER, M., BINOT-HAFKE, M., FRITZLAR, F., KUHN, J., ASSMANN, T., BRUNKEN, H., DENZ, O., DETZEL, P., HENLE, K., KUHLMANN, M., LAUFER, H., MATERN, A., MEINIG, H., MÜLLER-MOTZFELD, G., SCHÜTZ, P., VOITH, J. & WELK, E. (2004): Memorandum: Verantwortlichkeit Deutschlands für die weltweite Erhaltung von Arten – verabschiedet durch das Symposium: „Ermittlung der Verantwortlichkeit für die weltweite Erhaltung von Tierarten mit Vorkommen in Mitteleuropa“, Vilm, 17.-20. November 2003. – Münster (Landwirtschaftsverlag). – Naturschutz und Biologische Vielfalt 8: 273-280.

HANSESTADT HAMBURG (2017): Xylobionte Käfer an abgestorbenen Eichen im Jenischpark, Gutachten. In: [www.daten.transparenz.hamburg.de](http://www.daten.transparenz.hamburg.de). URL: [daten.transparenz.hamburg.de, Akte\\_UN896.00-19.001.pdf](http://daten.transparenz.hamburg.de/Akte_UN896.00-19.001.pdf) (zuletzt abgerufen am 09.12.2019).

HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & PAULY, A. (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Band 1: Wirbeltiere. – Münster (Landwirtschaftsverlag). – Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1): 386 S.

HAUPT, H. (2011): Massen-Irritation ziehender Singvögel durch Straßenbeleuchtung. Ber. Vogelschutz 47/48: 161–165.

HECKENROTH, H. (1993): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeter Säugetiere – 1. Fassung vom 01.01.1991, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 6/93: 221 – 226.

HVNL-ARBEITSGRUPPE ARTENSCHUTZ, J. KREUZIGER & F. BERNSHAUSEN (2012): Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei artenschutzrechtlichen Betrachtungen in Theorie und Praxis. Grundlagen, Hinweise, Lösungsansätze – Teil 1: Vögel. Naturschutz und Landschaftsplanung 44: 229-237.

KEMPENAERS, B., P. BORGSTRÖM, P. LOES, E. SCHLICHT & M. VACU (2010): Artificial night lighting affects dawn song, extra-pair siring success, and lay date in songbirds. Current biology CB 20: 1735–1739.

KIEL, E.-F. (2007): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen.

KLAUSNITZER, B. & E. SPRECHER-UEBERSAX (2008): Der Hirschkäfer, Die Neue Brehm-Bücherei Bd. 551.

KRATSCHE, D., G. MATTHÄUS & M. FROSCH (2012): Ablaufschema zur artenschutzrechtlichen Prüfung bei Vorhaben nach §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG. [http://www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/101436/Ablaufschame\\_Artenschutzrechtliche\\_Pruefung\\_2012.pdf?command=downloadContent&filename=Ablaufschame\\_Artenschutzrechtliche\\_Pruefung\\_2012.pdf&FIS=200](http://www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/101436/Ablaufschame_Artenschutzrechtliche_Pruefung_2012.pdf?command=downloadContent&filename=Ablaufschame_Artenschutzrechtliche_Pruefung_2012.pdf&FIS=200).

KRÜGER, T., & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. 8. Fassung, Stand 2015. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 35: 181–260.

LANA (2009) = Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (2009): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzrechts.

LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN (2013): Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung. Neufassung nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 mit Erläuterungen und Beispielen. Kiel.

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG (2019): Verordnung über das Naturschutzgebiet "Eichen- und Buchenwälder in der Göhrde" in der Gemeinde Göhrde und im gemeindefreien Gebiet Göhrde, in der Samtgemeinde Elbtalaue im Landkreis Lüchow-Dannenberg vom 17.12.2018. In: [www.luechow-dannenberg.de](http://www.luechow-dannenberg.de) (2019). URL: [https://www.luechowdannenberg.de/Portaldata/1/Resources/lkdokumente/2019/Verordnung\\_zum\\_Naturschutzgebiet\\_Eichen\\_und\\_Buchenwaelder\\_in\\_der\\_Goehrde.pdf](https://www.luechowdannenberg.de/Portaldata/1/Resources/lkdokumente/2019/Verordnung_zum_Naturschutzgebiet_Eichen_und_Buchenwaelder_in_der_Goehrde.pdf) (zuletzt abgerufen am 09.12.2019).

LEWANZIK, D. & VOIGT, C. C. (2017): Transition from conventional to lightemitting diode street lighting changes activity of urban bats. *Journal of Applied Ecology* 54 (1): 264-271.

MEINIG, H., BOYE, P., DÄHNE, M., HUTTERER, M., & LANG, J. (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. *Naturschutz und biologische Vielfalt* 170 (2): 73 S.

MÜLLER J., U. BENNE, H. BRUSTEL, H. BUSSLER, G. FLECHTNER, A. FOWLES, M. KAHLEN, G. MÖLLER, H. MÜHLE, J. SCHMIDL & P. ZABRANSKY (2005): Urwald relict species – Saproxyllic beetles indicating structural qualities and habitat tradition / Urwaldrelikt-Arten: Xylobionte Käfer als Indikatoren für Strukturqualität in Verbindung mit Habitattradition. *Waldoekologie-online* 2: 106-113. In: [www.afsv.de](http://www.afsv.de) (2019). URL: [https://www.afsv.de/download/literatur/waldoekologie-online/waldoekologie-online\\_heft-2-9.pdf](https://www.afsv.de/download/literatur/waldoekologie-online/waldoekologie-online_heft-2-9.pdf) (zuletzt abgerufen am 09.12.2019).

NABU NIEDERSACHSEN (2021): Fledermaus Informationssystem. Amtliche Karten (Stand 25.04.2014). In: [www.batmap.de](http://www.batmap.de). URL: <http://www.batmap.de/web/start/karten> (zuletzt abgerufen am 01.09.2021).

NLSTBV (2011) = NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR STRAßENBAU UND VERKEHR (2011): Anwendung der RLBP bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen. Hinweise zur Vereinheitlichung der Arbeitsschritte zum landschaftspflegerischen Begleitplan und zum Artenschutzbeitrag.

NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (NLWKN) – Fachbehörde für Naturschutz – (2011a): Vollzugshinweise zum Schutz von Pflanzenarten in Niedersachsen - Pflanzenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie mit höchster Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (NLWKN) – Fachbehörde für Naturschutz – (2011b): Vollzugshinweise zum Schutz von Wirbellosenarten in Niedersachsen. Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (NLWKN) – Fachbehörde für Naturschutz – (2011c): Vollzugshinweise zum Schutz von Amphibien- und Reptilienarten in Niedersachsen. Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (NLWKN) – Fachbehörde für Naturschutz – (2011d): Vollzugshinweise zum Schutz von Brutvogelarten in Niedersachsen. Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (NLWKN) – Fachbehörde für Naturschutz – (2011e): Vollzugshinweise zum Schutz von Säugetierarten in Niedersachsen. Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ UND LEBENSMITTELSICHERHEIT (LAVES) (2011): Vollzugshinweise zum Schutz von Fischarten in Niedersachsen. Fischarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie und weitere Fischarten mit höchster Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. Hannover.

PETERSEN, S. (2011): Artenschutzrechtliche Prüfung in der Flurneuordnung. *naturschutz-info* (Hrsg.: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg): 8–14.

POLAK, T., KORINE, C., YAIR, S. & HOLDERIED, M. W. (2011): Differential effects of artificial lighting on flight and foraging behaviour of two sympatric bat species in a desert. *Journal of Zoology* 285 (1): 21-27.

RICHARZ, K. (2001): Licht als Störfaktor. S. 149–153. In: Richarz, K., E. Bezzel & M. Hormann (Hrsg.): Taschenbuch für Vogelschutz. Wiebelsheim.



- ROLL, E., C. HAUKE, D. KOBER, J. LÜDEKE, F. NEISES & S. ROMMEL (2010): Umwelt-Leitfaden zur eisenbahnrechtlichen Planfeststellung und Plangenehmigung sowie für Magnetschwebbahnen.
- RUNGE, H., M. SIMON & T. WIDDIG (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben. Umweltforschungsplan 2007 - Forschungskennziffer 3507 82 080 - Endbericht. Hannover, Marburg.
- SCHAFFRATH, U. (2003): Zur Lebensweise, Verbreitung und Gefährdung von *Osmoderma eremita* (Teile 1 + 2). – *Philippia* 10 (3): 157-248 und 10(4): 249-336.
- SCHMIDL, J. & B. BÜCHE (2011/2018): Rote Liste und Gesamtartenliste der Käfer (Coleoptera, exkl. Lauf- und Wasserkäfer) Deutschlands im Überblick (Stand Sept. 2011). – *Naturschutz und Biologische Vielfalt* 70(4), Bundesamt für Naturschutz, im Druck.
- SCHOEMAN, M. C. (2016): Light pollution at stadiums favors urban exploiter bats. *Animal Conservation* 19 (2): 120-130.
- STEFFENS, R., U. ZÖPHEL & D. BROCKMANN / SLUG (= SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT) (Hrsg.) (2004): 40 Jahre Fledermausmarkierungszentrale Dresden. Materialien zu Naturschutz und Landschaftspflege.
- STEGNER, J., STRZELCZYK, P. & MARTSCHEL, T. (2009): Der Juchtenkäfer (*Osmoderma eremita*) - eine prioritäre Art der FFH-Richtlinie. Handreichung für Naturschutz und Landschaftsplanung. Schönwölkau.
- SÜDBECK, P., H. ANDRETZKE, S. FISCHER, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- THEUNERT, R. (2008a): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung. Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze. *Inf.dienst Nat.schutz Niedersachs.* 28: 69–141.
- THEUNERT, R. (2008b): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung (Stand 1. November 2008). Teil B: Wirbellose Tiere. *Inform.d. Naturschutz Niedersachs.* 28: 153–210.
- VOIGT, C. C., AZAM, C., DEKKER, J., FERGUSON, J., FRITZE, M., GAZARYAN, S. & LIMPENS, H. J. G. A. (2018): Guidelines for consideration of bats in lighting projects. Bonn (EUROBATS Technical Report UN Environment): 62.
- WARNKE, M. & M. REICHENBACH (2012): Die Anwendung des Artenschutzes in der Praxis der Genehmigungsplanung. Möglichkeiten und Grenzen. *Naturschutz und Landschaftsplanung* 44: 247–252.