

Am 21.9.20 befasste sich der Kreisausschuss mit dem Themenkomplex Sammatz. Nun soll ein Zwischenrésumé gezogen werden:

Die Fragen der Soli-Fraktion hierzu lauten:

- a) Sind Genehmigungen geprüft worden?
- b) Wenn ja, welche genau?
- c) Welche Auflagen und Bauausführungen gibt es?
- d) Welche Abweichungen davon wurden im einzelnen festgestellt?
- e) Welche Maßnahmen hat die Verwaltung eingefordert, damit die Abweichungen von den Genehmigungen abgestellt werden?
- f) Welche sind umgesetzt worden, welche nicht?

Antwort: Bereits 2018 wurde diesbezüglich vom Fachdienst 63 (Bauaufsicht) unter Zuarbeit der Fachdienste 66 (Wasserwirtschaft) und 67 (Naturschutz) eine Gegenüberstellung der genehmigten Anlagen mit der gebauten Wirklichkeit bzw eine Auflistung ungenehmigter Projekte vorgenommen. Im Einzelnen die Ergebnisse flurstücksbezogen.

Sammatz, Synopse genehmigt/

Flurstück 1-67/1

Mobiler Hühnerstall (Az 63-16010017)

Wasserrechtliche Verstöße:

ungenehmigt

Brennholzgewinnungsfläche, im Außenbereich nicht genehmigungsfähig

21.7.17, Anzeige wegen illegaler Mistlagerung, Gewässerverunreinigung durch Auslaufen von Jauche

17.4.18, VOK Frau Heuer, Herr Dreyer, FD 66: Im südlichen Teil des Flurstücks sind keine Mistablagerungen mehr vorhanden. Im mittleren westlichen Teil sind weiterhin Kompostlagerungen, Mistlagerungen nicht erkennbar

Naturschutzrecht:

Durch den Holzlagerplatz ist die Kompensationsfläche für den Hühnerstall überbaut worden. Die genehmigte Obstbaumreihe fehlt.

Eine schriftliche Stellungnahme auf die **wasserbehördliche** Anhörung ist bis heute nicht erfolgt. Es liegt kein Konzept vor, wie künftig mit dem Mist verfahren werden soll. Bis 2020 muss, gesetzlich vorgeschrieben, eine ortsfeste Mistlagerplatte vorhanden sein. Bußgeldverfahren ist nicht erfolgt.

Bauaufsichtlich ist eine Anhörung auf Rückbau des Holzverarbeitungsplatzes erfolgt.

Sachstand: Dieser Problembereich ist zwischenzeitlich erledigt. Die Brennholzproduktion und –lagerung erfolgt genehmigt in Wietzetze. Nach Auslaufen des Pachtvertrages steht das Flurstück der SAL nicht mehr zur Verfügung. Der Hühnerstall ist entfernt, ein Kompensationserfordernis nicht mehr gegeben.

Flurstück 1-72/23:

Hofladen (Az 63-16010098)

Statt 15 stehen nur 11 Stellplätze zur Verfügung, da 4 als Abstellfläche genutzt werden.

Milchviehstall/ Käserei (Az 12300505)

keine genehmigte Abwasseranlage, das Abwasser der Hofkäserei müsste

vermutlich aufgefangen werden und in eine öffentliche Kläranlage verbracht werden, da Pflanzenfilter nicht in der Lage sind Abwasser mit hohen, konzentrierten Belastungen zu reinigen.

Viehställe (Az 14300294)	Keine Mängel
	Ungenehmigte Geflügelhaltungsanlage auf ca 450 m ² , grundsätzlich genehmigungsfähig
Heizhaus (63-18010034)	Genehmigung ist noch nicht erteilt, Gebäude rohbaufertig
Gästehaus/ Haus der Natura (Az 63-17010038)	keine genehmigte Abwasseranlage, rohbaufertig, Betriebsaufnahme nicht möglich
Neben der Reinigung der Käsereiabwässer Kläranlage für 82 EGW für dieses Flurstück erforderlich.	

Sachstand:

Die Stellplätze am Hofladen stehen der Kundschaft zur Verfügung.

Der Großteil der Liegenschaften der SAL, auch die Käserei, wird inzwischen über eine Abwasserleitung in die kommunale Kläranlage entsorgt.

Die Geflügelvoliere ist zwischenzeitlich genehmigt.

Das neue Heizhaus ist inzwischen baugenehmigt und in Betrieb.

Gästehaus und Haus der Natura sind ebenfalls an die kommunale Kläranlage angeschlossen.

Flurstück 1-64/1

Waldsee, naturentsprechend (Az 63-16010088 und LSG DAN 27/690)

Der Teich ist als naturnahe Teichanlage mit naturnaher Zonierung (Tief-, Mittel- und Flachwasserzone) herzustellen. Als einziges Material für die Dichtung und Uferbefestigung ist Lehm zu verwenden. Uferbefestigungen mit Steinen oder anderen Materialien (außer Lehm) sind unzulässig.

Waldsee, naturfern

Der Teich wurde (vermutlich) mit Folie gedichtet. Die Ränder bestehen aus vermörtelten Feldsteinen. Der Teich wurde naturfern gestaltet. Uferzonen gibt es aufgrund der Randmauer nicht. Es handelt sich daher nicht um einen Teich sondern ein Wasserbecken.

Es dürfen ausschließlich heimische Pflanzenarten in den Teich eingebracht werden. Die Bepflanzung ist vorher mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dazu ist vorab eine Pflanzenartenliste beim Fachdienst 67 einzureichen.

Eine Pflanzenartenliste wurde eingereicht. Ob tatsächlich nur die Pflanzen aus der Liste eingebracht wurden, konnte bisher noch nicht festgestellt werden.

Das Einbringen von Tieren in den Teich, insbesondere von Fischen oder Fischlaich ist unzulässig. Es soll sich durch Selbstentwicklung eine natürliche Gewässerfauna einstellen können.

Es wurden bisher keine eingebrachten Tiere festgestellt.

Die beiden außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans liegenden Flurstücke 65 und 66 sind ausschließlich im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft zu bewirtschaften.

Die beiden Flurstücke wurden in die gärtnerische Gestaltung (befestigte, eingefasste Wege, Pflanzbeete mit Zierpflanzen, Bänke etc.) mit einbezogen.

Auf den Flurstücken 65 und 66 sind die Wege in wassergebundener Decke oder als Erdwege herzustellen. Randeinfassungen und sonstige walduntypische Befestigungsarten sind unzulässig.

Die Wege wurden mit Natursteinpflaster eingefasst und mit wassergebundener Decke hergestellt.

Auf den Flurstücken 65 und 66 sind die vorhandenen walddtypischen Baum-, Strauch- und Krautschichten zu erhalten. Das Einbringen von nicht standortgerechten, nichtheimischen, gebietsfremden Arten ist unzulässig. Bauliche Anlagen aller Art, auch wenn sie keiner bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen, wie z.B. Trocken- oder Feldsteinmauern sind auf den Flurstücken 65 und 66 unzulässig.

Die an die Parkanlage angrenzenden Waldbereiche wurden gärtnerisch gestaltet. Es wurden nicht standortgerechte, nicht-heimische, gebietsfremde Zierpflanzen eingebracht.

Es wurden Mauern, eingefasste Wege und Sitzbanknischen errichtet.

Nicht genehmigungsfähiger Lagerplatz (ca 1600 m²) für Brennholz und Baumaterial

Sachstand:

Der „Waldsee“ mit der gärtnerisch gestalteten naturfernen Bepflanzung kann nicht nachgenehmigt werden, Hierzu ist die Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes und die entsprechende Bauleitplanung notwendig. Bis hierüber abschließend auf den beteiligten kommunalen Ebenen entschieden ist, werden keine Rückbaumaßnahmen verfügt. Weitere Ausbautätigkeiten konnten nicht festgestellt werden.

Flurstück 1-70/6

Café, 45 Plätze (Az 63-16010176)

Café, 200 Plätze, daher 46 Stellplätze zuwenig! Keine genehmigte Abwasseranlage.
Abwasseranlage erforderlich für 68 EGW

Sachstand:

In Abstimmung mit der Wasserbehörde wurde eine Kapazität von 100 Gästen zugestanden aber noch nicht baugenehmigt. Die Grenze ergab sich aus der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kläranlage. Zwischenzeitlich wurde auch dieses Grundstück an die kommunale Kläranlage angeschlossen. Zur provisorischen Lösung der Stellplatzproblematik wurde südöstlich des Cafés ein Parkplatz hergerichtet. Sowohl Parkplatz als auch erweiterte Gästezahlen im Café werden erst genehmigt, wenn die Bauleitplanung für Sammatz entsprechend geändert ist, da durch die Erweiterung der Gesamtkapazität der Charakter eines „Dorfgebietes“ im Sinne von § 5 Bau-Nutzungs-Verordnung (BauNVO) verlassen wurde.

Flurstück 1-70/7

Atelier (Az 890000007)

Wohnung (Az 890000004)

Labor (Az 87000897)

Arztpraxis (Az 98301054)

Café, 100 Plätze, Abwasseranlage erforderlich für 34 EGW

Sachstand: Materiell ist auch hier das Problem der Abwasserbeseitigung mit dem Anschluss an die kommunale Kläranlage gelöst. Die vorhandenen Caféplätze dürfen nur alternativ zu den Freiplätzen genutzt werden, auch hier liegt das notwendige Genehmigungsverfahren bis zum Abschluss der Bauleitplanung auf Eis

Flurstück 1-50

Seminargebäude (Az 05300167)

Umbau Seminargebäude (Az 12300137)

Die Erweiterung des Seminarbetriebes überfordert die dort vorhandene, auf 44 EGW ausgelegte Kläranlage..

Sachstand:

Anschluss an kommunale Kläranlage erfolgt

Teich (Az 13300374)

Die Anpflanzungen der Obstbäume und Strauchgruppen sind entsprechend dem Freiflächenplan (Anlage 9) in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme fachgerecht zu pflanzen, fachgerecht zu unterhalten

Die im Freiflächenplan dargestellte und genehmigte Bepflanzung wurde nicht ausgeführt. Stattdessen wurde das Gelände abweichend des genehmigten Plans völlig anders gestaltet (siehe auch Abnahmeprotokoll vom 29.06.2015)

und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für die Strauchgruppen dürfen nur standortgerechte, heimische Laubgehölze verwendet werden (z.B. Weidenarten – Salix, caprea, S. cinerea, S. aurita-), Faulbaum (Frangula alnus), Brombeere (Rubus fruticosus), Ginster (Cytisus scoparius), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina) und Schwarzdorn (Prunus spinosa). Es ist mindestens dreijährige Forstware zu verwenden. Die im Freiflächenplan (Anlage 9) dargestellten Wacholder sind durch die o.g. Gehölze zu ersetzen. Die Obstbäume sind in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 8 – 10 cm zu pflanzen.

Die Neuanpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Stammschutzspiralen oder Wildschutzzaun) vor Wildverbiss zu schützen.

Statt der standortgerechten, heimischen Pflanzen wurde das Gelände mit überwiegend nicht heimischen Zierpflanzen gestaltet (z.B. ein Beet in Form einer Sonne aus Chinaschilf (Miscanthus sinensis), Sommerblumen und Zwiebelpflanzungen)

Da die Baum- und Strauchpflanzungen nicht ausgeführt wurden, wurde auch kein Wildschutzzaun errichtet.

Der „Arenasee“ mit der gärtnerisch gestalteten naturfernen Bepflanzung kann nicht nachgenehmigt werden, Hierzu ist die Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes und die entsprechende Bauleitplanung notwendig. Bis hierüber abschließend auf den beteiligten kommunalen Ebenen entschieden ist, werden keine Rückbaumaßnahmen verfügt. Weitere Ausbautätigkeiten konnten nicht festgestellt werden

Zusammenfassung:

Wasserwirtschaft: Anschluss an die kommunale Kläranlage ist geschaffen worden. Daher keine Probleme mehr mit Abwasseranfall.

Naturschutz: Beide Teichanlagen sind weit abweichend von den sehr detaillierten Vorgaben aus den Zulässigkeitserklärungen ausgeführt worden. Eine Nachgenehmigung des ausgeführten Zustandes ist nur möglich, wenn die entsprechende LSG-Verordnung geändert würde.

Bauordnung: Die nicht genehmigten Baumaßnahmen sind mittels OWIG-Verfahren aufgegriffen worden. Die nicht geregelte Abwasserbeseitigung hat zu Nutzungsuntersagungen beim Café und Gästehaus geführt, die Problematik ist gelöst, die Nutzung darf eingeschränkt stattfinden.

Die genehmigungswidrige Ausweitung des Betriebes führte zu chaotischen Verhältnissen beim ruhenden Verkehr. Es fehlen ca 80 Stellplätze, die zwischenzeitlich provisorisch angelegt wurden. Hier konnte eine Genehmigung mangels planungsrechtlicher Grundlage noch nicht erfolgen. Der Normalbetrieb der publikumsintensiven Betriebsbereiche verläuft weitgehend störungsfrei. Die chaotischen Verkehrsverhältnisse gibt es aber noch zu Veranstaltungstagen (Frühlingsfest, Rosenfest etc)

Eine neue Trinkwasserleitung ist verlegt worden, sodass eine ausreichende Trinkwasserversorgung gegeben ist. Für die Löschwasserversorgung wurde seitens der SAL ein Brunnen angelegt, der ein Löschwassernetz speist.

*nicht aus.
Sofern die vorhandene Nutzung dauerhaft erhalten werden soll, sind planungsrechtliche und infrastrukturelle Maßnahmen kurzfristig erforderlich.*
Wolfgang Hohlfeld

gez. D. Schulz