Samtgemeinde Elbtalaue

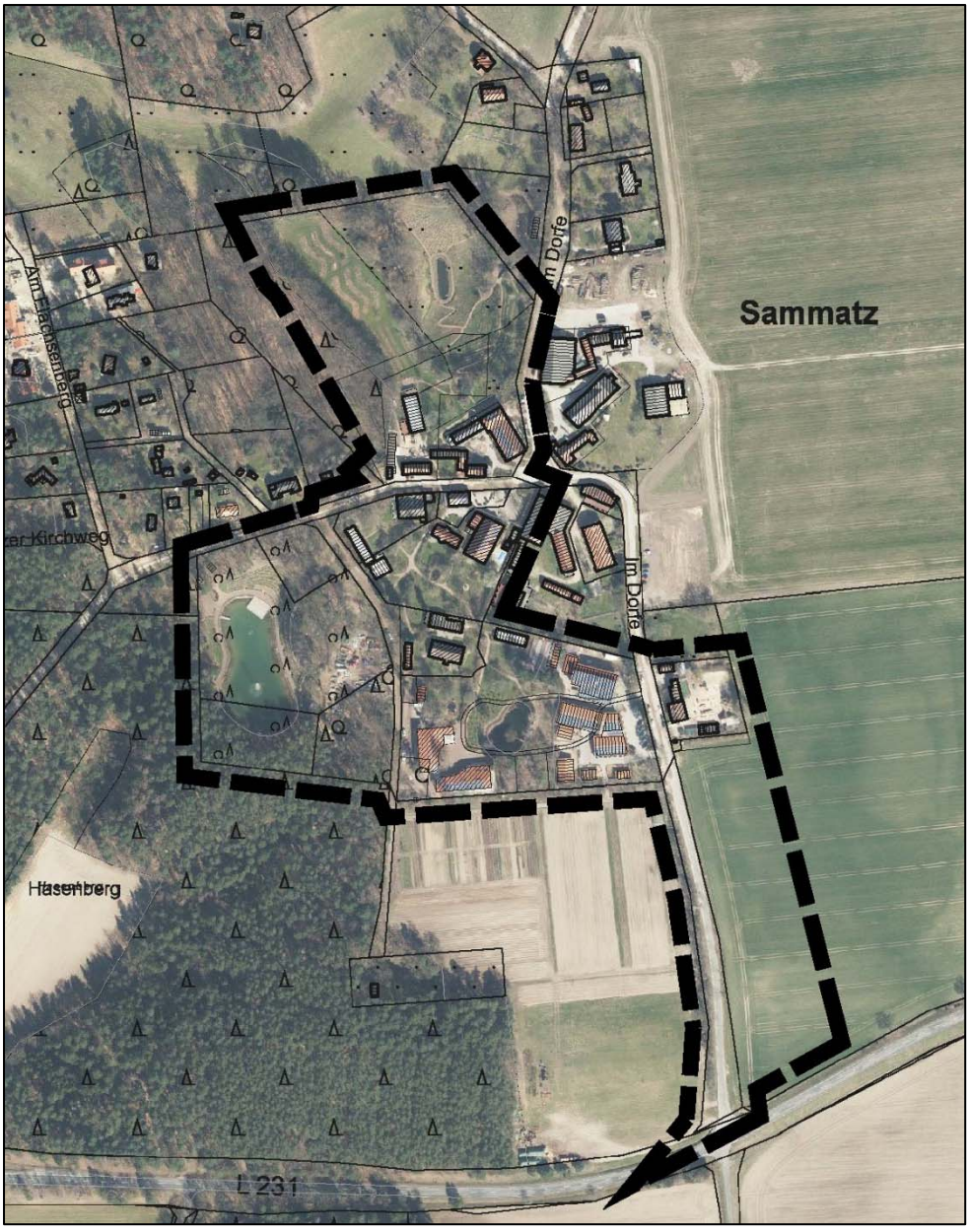
98. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung und Umweltbericht

Stand Entwurf: 03.08.2023

Auslegungsexemplar

Förmliche Beteiligung gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB



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

Lage des Änderungsbereichs — ohne Maßstab

Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING
STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

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

E-Mail: mehring@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

Teil I Allgemeine Begründung 5
1 Planungsanlass und –ziele 5
2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung 5
3 Rechtsgrundlage und Verfahren 6
4 Zu beachtende Plangrundlagen 6
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 6
4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan 9
4.3 Bebauungsplan 10
4.4 Landschaftsschutzgebiet DAN 27 „Elbhöhen-Drawehn“ 10
4.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) 11
5 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung 11
6 Weitere Angaben 13
6.1 Berücksichtigung der Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) 13
6.2 Erschließung 14
6.3 Ver- und Entsorgung 14
6.4 Städtebauliche Werte 14
Teil II Umweltbericht 15
1 Einleitung 15
1.1 Kurzdarstellung der Flächennutzungsplanänderung und der damit verfolgten Ziele 15
1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden 15
1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung 15
1.4 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung 17
2 Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) 17
2.1 Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Erholung 17
2.2 Umweltbelange Naturraum, Topographie 18
2.3 Umweltbelang Boden, Fläche 18
2.4 Umweltbelang Wasserhaushalt 19
2.5 Luft, Klima 19
2.6 Umweltbelange Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt/Wald 20
2.7 Landschaftsbild 24
2.8 Kultur- und Sachgüter 25
2.9 Wechselwirkungen 26
3 Auswirkungen der Planung 26
3.1 Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen 27

3.2 Auswirkungen während der Betriebsphase 28
3.3 Auswirkungen der Planung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Erholung 28
3.4 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft 29
3.5 Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und den Wald i.S. des NWaldLG 30
3.6 Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild 32
3.7 Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter 32
3.8 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen 33
3.9 Risiken durch Unfälle oder Katastrophen 33
3.10 Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben 33

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 33

5 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung 34

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 36

6.1 Mensch, Gesundheit und Erholung 36
6.2 Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft 36
6.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 36
6.4 Landschaftsbild 37
6.5 Kultur- und Sachgüter 37

7 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 37

8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 37

9 Zusätzliche Angaben 38

9.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind 38
9.2 Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB 39

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung 39

Zusammenfassende Erklärung 41

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis 42

Teil I Allgemeine Begründung

1 Planungsanlass und –ziele

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

Östlich der Zufahrtsstraße nach Sammatz wird anstelle eines Dorfgebietes eine Sonderbaufläche dargestellt. Diese wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für einen Parkplatz sowie eine Bushaltestelle vorgesehen. Der Parkplatz ist für die Besucher des Michaelshofes erforderlich, welcher in Sammatz angesiedelt ist.

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

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. Im Bereich der baulichen Nutzungen des Michaelshofes wird daher überwiegend eine Sonderbaufläche dargestellt.

Östlich der Zufahrtsstraße nach Sammatz wird anstelle einer Fläche für die Versorgung eine Dorfgebietsfläche dargestellt. Die parkähnlich angelegten Gartenanlagen am westlichen und nördlichen Ortsrand („Waldsee“ und „Arena“) sollen erhalten und bauleitplanerisch gesichert werden. Sie werden als Grünflächen dargestellt.

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

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

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

Der Ortsteil Sammatz grenzt westlich an ein größeres Waldgebiet an. Der angrenzende Bereich wird randlich in das Plangebiet einbezogen. Östlich, südlich und nördlich grenzen Ackerflächen an. Nordwestlich grenzt der Darzauer Grund an das Plangebiet an. Beim Darzauer Grund handelt es sich gemäß der landesweiten Kartierung 1984-2004 um einen für den Naturschutz wertvollen Bereich (vgl. NIEDERSÄCHSISCHES 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. Kap. 1). Östlich entlang der Zufahrtsstraße nach Sammatz wird eine Ackerfläche in das Plangebiet einbezogen.

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Diese Flächennutzungsplanänderung wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert 04.01.2023 durchgeführt.

Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 04.01.2023, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021, zugrunde.

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

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

Zeichnerische Festlegungen

Teile des Plangebietes werden als Vorbehaltsgebiete Erholung dargestellt. Dies betrifft die nördlich an den Dorfkern angrenzende Parkanlage „Arena“ (Fläche für die Landwirtschaft), einen kleinen Bereich im Südwesten des Plangebietes, welcher zurzeit als Grünfläche dargestellt ist („Waldsee“) sowie einen bisher unbeplanten Bereich östlich entlang der Zufahrtsstraße ins Dorf Sammatz. Gemäß der textlichen Darstellung des RROP sind diese Gebiete von wesentlich störenden Anlagen und Betrieben und vom Freizeitwohnen freizuhalten. Ihre Zugänglichkeit für jedermann ist zu gewährleisten und ggf. zu verbessern. Die Bereiche „Waldsee“ und „Arena“ sind bzw. werden als Grünfläche ‚Parkanlage‘ dargestellt und dienen somit der Erholung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass auf den Grünflächen ‚Parkanlage‘, abgesehen von den bereits vorhandenen baulichen Anlagen (Ponton und Kiosk am Waldsee), keine weiteren baulichen Anlagen zugelassen werden. Die Parknutzung ist mit dem Vorbehalt Erholung vereinbar.

Auf der bisher unbeplanten Fläche östlich der Zufahrtsstraße wird eine Sonderbaufläche dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden dort ein Parkplatz sowie eine Halte- und Wendemöglichkeit für Busse (ÖPNV und Reisebusse) geplant. Sie liegen einem Vorbehaltsgebiet Erholung sowie in einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft. Von der Errichtung eines Parkplatzes und einer Halte- und Wendemöglichkeit für Busse geht zwar eine störende Wirkung auf das Landschaftsbild aus, im Vergleich zu den Planungsalternativen überwiegen jedoch die Vorteile dieser Planungsvariante. Als Planungsalternativen wurden die Weiternutzung des Behelfsparkplatz sowie die Vergrößerung des Behelfsparkplatzes nach Osten in die Abwägung einbezogen.

Die Weiternutzung des Behelfsparkplatzes würde zu keiner Verbesserung der Ist-Situation, da nicht genügend Parkplätze vorhanden sind und der Besucherverkehr bis in den Ortskern geleitet werden würde. Die Vergrößerung des Behelfsparkplatzes nach Osten kommt ebenfalls nicht in Betracht, da dieser wie ein Riegel in die freie Landschaft und damit ebenfalls in das Vorbehaltsgebiet Erholung und Natur und Landschaft hineinreichen würde. Diese Planungsalternative würde einen deutlich größeren Eingriff in das Landschaftsbild verursachen und ist außerdem nicht mit dem Ziel 1.5 04 der Raumordnung vereinbar. In der gewählten Planungsvariante wird der Parkplatz entlang der Zufahrtsstraße geplant. Die Tiefe der Parkplatzfläche entspricht dabei der nördlich angrenzenden Bebauung. Der bestehende Ortsrand wird also fortgeführt. Der Besucherverkehr wird aus dem Dorf herausgehalten.

Der südwestliche und südliche Randbereich des „Waldsees“ wird in der zeichnerischen Darstellung außerdem noch als Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft dargestellt. Dem wird im Rahmen der Planung entsprochen, indem der vorhandene Wald als Fläche für Wald dargestellt wird. Die „Arena“ wird dagegen als von Aufforstung freizuhaltendes Gebiet dargestellt. Eine der aktuellen Nutzung entsprechende Darstellung als Grünfläche ‚Parkanlage‘ steht dem nicht entgegen. Der Bereich ist mit verschiedenen, teilweise auf Terrassen angelegten Beeten, offen und weitgehend baumlos gestaltet. Lediglich zwischen der Arena und dem oberen

Staudenplateau sowie am nördlichen Rand des Änderungsbereiches befinden sich Reihen aus alten Großbäumen, die nicht als Wald zu bewerten sind.

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

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

Textliche Festlegungen

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

Dieses Ziel der Raumordnung bezieht sich auf die Ausweisung neuer Baugebiete. Es werden keine neuen Baugebiete geschaffen, sondern lediglich Siedlungsentwicklung im Rahmen von Innenentwicklung zugelassen (Umwandlung von Dorfgebieten in Sonderbauflächen). Zusätzlich wird zwar eine Sonderbaufläche auf einer bisher unbeplanten Fläche dargestellt. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um ein Baugebiet im Sinne des Zieles Raumordnung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird festgesetzt, dass dort lediglich ein Parkplatz zulässig ist. Außerdem ist eine Bushaltestelle zulässig, was im Sinne einer wechselwirkend übereinstimmenden Ergänzung von Siedlungsentwicklung und ÖPNV-Erschließung ist.

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.

Dieses Ziel der Raumordnung wird beachtet. Es wird eine den Sonderbauflächen „Kultur- und Naturerlebnishof“ und damit der Bestandsbebauung zugeordnete Parkplatzfläche am Ortseingang geschaffen, um den erheblichen Besucherverkehr aus dem Ort herauszuhalten. Die Tiefe der Parkplatzfläche entspricht dabei der nördlich angrenzenden Bebauung. Der bestehende Ortsrand wird also fortgeführt.

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. Es kann nicht angenommen werden, dass von einem einzelnen Hotel im Gemeindegebiet nachteilige Auswirkungen auf das Grundzentrum Hitzacker und dessen fremdenverkehrliche Funktionen ausgehen.

Weiterhin sind folgende Ziele der Raumordnung zu beachten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

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

heißt es handelt sich um eine Fläche für die Landwirtschaft (s. Gegenüberstellungsplan auf der Planzeichnung).

4.3 Bebauungsplan

Im Parallelverfahren zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan „Sammatz" teilneugefasst. Der Michaelshof soll um ein Hotel erweitert werden. Da ein Hotel in diesem Umfang nicht mit der Dorfgebietstypik vereinbar ist, soll im Bereich des Michaelshofes anstelle eines Dorfgebietes ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden. Die verschiedenen Nutzungen des Michaelshofes werden unter der Zweckbestimmung „Kultur- und Naturerlebnishof" zusammengefasst. In den Sonstigen Sondergebieten wird die GRZ als Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung) teilweise angehoben. Die Ackerfläche entlang der Zufahrtsstraße nach Sammatz soll künftig als Besucherparkplatz sowie für eine Bushaltestelle genutzt werden. Sie wird in das Sonstige Sondergebiet miteinbezogen.

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

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

4.4 Landschaftsschutzgebiet DAN 27 „Elbhöhen-Drawehn"

Das Dorf Sammatz liegt am nordwestlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes „Elbhöhen-Drawehn" (Kennziffer DAN-27). Die bereits als Dorfgebiet oder Wohnbaufläche dargestellten Bereiche von Sammatz liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die „Arena" im Norden und der „Waldsee" im Südwesten sowie der bisher unbeplante Bereich östlich entlang der Zufahrtsstraße nach Sammatz liegen noch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Für das Landschaftsschutzgebiet liegt die „Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen „Elbhöhen-Drawehn" vom 1. August 1974 vor. Gemäß § 2 Abs. 1 der Verordnung dürfen im Landschaftsschutzgebiet keine Handlungen vorgenommen werden, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, die Landschaft zu verunstalten oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen. Verboten ist es unter anderem die Ruhe der Natur durch Lärm oder auf andere Weise zu stören. Nutzungsänderungen wie die Anlage von Teichen bedürfen einer vorigen Zulässigkeitserklärung durch den Landkreis.

Parallel zur Durchführung der Bauleitplanung beantragen die Gemeinde Neu Darchau und die Samtgemeinde Elbtalaue, das Landschaftsschutzgebiet im Bereich des Ortsteils Sammatz neuabzugrenzen und damit die Flächen „Waldsee", „Arena" sowie die Sonderbaufläche östlich entlang der Zufahrtsstraße nach Sammatz aus dem Landschaftsschutzgebiet zu entlassen. Die Planungen in diesen Bereichen können erst bzw. nur weitergeführt werden, nachdem bzw. wenn die LSG-Entlassung erfolgt ist.

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

eine frühzeitige Beteiligung stattgefunden hatte und das weitere Verfahren parallel erfolgen soll, wurde die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan mit dem Vorentwurf ebenfalls bereits durchgeführt.

Mit den Hinweisen und Anregungen aus den beiden frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden nun abgestimmte Entwürfe des B- und F-Planes erarbeitet, deren Auslegung in den Gemeinde- und Samtgemeindegremien mit Änderungen (Verlegung des Parkplatzes vor den Ortseingang, Wegfall der zusätzlichen Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand) beschlossen wurden. Der darauffolgende Beschluss des Kreistags lautete: „Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren zur Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Elbhöhen-Drawehn“ im Bereich des Ortsteils Sammatz gemäß § 14 NAGBNatSchG gemäß der Beschlussempfehlung des Samtgemeindeausschusses einzuleiten, sobald der B- und F-Plan abschließend durch Gemeinde und Samtgemeinde vorgelegt und durch den Landkreis geprüft wurde. Nachdem nun die in den Gemeinde- und Samtgemeindegremien beschlossenen Änderungen in die Entwürfe von B- und F-Plan eingearbeitet wurde, wird die förmliche Beteiligung nach § 3 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Damit wird die im Kreistagsbeschluss formulierte Bedingung zur Vorlage und Prüfung der Entwürfe durch die Kreisverwaltung erfüllt. Sollten sich im Rahmen der förmlichen Beteiligungsverfahren zu B-Plan- und F-Planänderung keine Erfordernisse zur erneuten Änderung der Entwürfe ergeben, kann die Entlassung der überplanten Fläche aus dem LSG im Kreistag behandelt werden. Erst nach erfolgreicher Durchführung des Entlassungsverfahrens können der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung erfolgen.

4.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

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

5 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

<u>Sonderbauflächen</u>

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

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

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

Der Sonderbaufläche wird eine Zweckbestimmung zugewiesen. Die vorhandenen und geplanten Nutzungen des Michaelshofes werden unter der Zweckbestimmung „Natur- und Kulturerlebnishof“ zusammengefasst. Die im Einzelnen zulässigen Nutzungen werden auf Ebene der

verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert, sodass eine touristische Überlastung des Ortes vermieden werden kann.

Zudem wird die bisherige Ackerfläche östlich entlang der Zufahrtsstraße nach Sammatz in einer Tiefe von ca. 50 m als Sonderbaufläche dargestellt. Die Samtgemeinde Elbtalaue bereitet damit die Errichtung eines PKW-Stellplatzes mit einer höheren Anzahl an Stellplätzen vor. Dieser ist erforderlich, da der bisherige Behelfsparkplatz nicht dem Bedarf entspricht. Der Stellplatzbedarf wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Zudem ermöglicht die Samtgemeinde damit eine Bushaltestelle mit Wendeschleife vor dem Ort und stärkt somit den ÖPNV. Da im Rahmen des Tagestourismus auch Busreisen nach Sammatz stattfinden, wird außerdem eine Parkmöglichkeit für Reisebusse benötigt. Die Lage vor dem Ortseingang hat den Vorteil, dass der Besucherverkehr aus dem Ort herausgehalten wird und somit im Vergleich zum bisherigen Behelfsparkplatz geringere nachteilige Auswirkungen (Immissionen, Verkehrssicherheit) auf die Menschen im Ort entstehen.

Grünflächen

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

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

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

Waldflächen

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

Dorfgebiet und Fläche für die Versorgung

Am südöstlichen Rand von Sammatz, östlich angrenzend an die Zufahrtstraße nach Sammatz ist bisher eine Fläche für die Versorgung dargestellt. Dies entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wird dort nun ein Dorfgebiet dargestellt. Stattdessen wird ein ca. 7 m breiter Streifen südlich daran angrenzend als Fläche für die Versorgung dargestellt. Hier befindet sich ein Beregnungsbrunnen des Beregnungsverbandes Sammatz.

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.

Örtlicher Hauptverkehrsweg

Die Zufahrtsstraße nach Sammatz wird weiterhin als örtlicher Hauptverkehrsweg dargestellt. Die Darstellung wird nach Süden bis an den Anschluss zur L 231 verlängert.

6 Weitere Angaben

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

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

Bodenschutzklausel (Abs. 2)

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

Östlich entlang der Zufahrtsstraße nach Sammatz wird zum Zwecke der Errichtung von Stellplätzen eine Sonderbaufläche auf einer bisherigen landwirtschaftlichen Nutzfläche dargestellt. Aufgrund der hohen Besucherzahlen des Michaelshofes und der daraus resultierenden Belastung des Ortes mit ruhendem Verkehr wird die Nutzung als Sonderbaufläche (Parkplatz) einer landwirtschaftlichen Nutzung vorgezogen. Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage vor Ortseingang aus verkehrlicher Sicht besonders für eine Nutzung als Parkplatz geeignet. Alternativen für die Stellplatzfläche kommen nicht in Frage (s. Kap. 4.1, Umweltbericht Kap. 8).

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

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

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

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

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

Gemäß § 1a Abs. 4 BauGB sind, soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich

beeinträchtigt werden kann, die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.

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

Erfordernisse des Klimaschutzes (Abs. 5)

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

Im Rahmen der Planung werden Waldflächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan bislang nicht als Flächen Wald dargestellt sind, als Flächen für Wald dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zum Schutz des Waldes aufgenommen. Dies stellt eine Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirkt (u.a. CO_2- und Wasserspeicherung) sowie zur Anpassung an den Klimawandel (u.a. Schattenspende) dar. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden weitere Maßnahmen getroffen (z. B. Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl, Erhaltung von Bepflanzung).

6.2 Erschließung

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

6.3 Ver- und Entsorgung

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

6.4 Städtebauliche Werte

Sonderbaufläche	42.743 m²
Dorfgebiete	2.498 m²
Örtliche Hauptverkehrswege	4.149 m²
Flächen für die Versorgung	363 m²
Grünfläche	29.076 m²
Fläche für Wald	4.805 m²
Geltungsbereich gesamt	**83.634 m²**

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Flächennutzungsplanänderung und der damit verfolgten Ziele

Im Dorfkern von Sammatz soll ein Teil des bisherigen Dorfgebietes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Kultur- und Naturerlebnishof' dargestellt werden. Auf der bisherigen Ackerfläche östlich entlang der Zufahrtsstraße nach Sammatz soll ebenfalls eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Kultur- und Naturerlebnishof' dargestellt werden. Darüber hinaus sollen nördlich des Dorfkernes und im Südwesten von Sammatz Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage' dargestellt werden. Die vorhandene Waldfläche soll in ihrem Bestand gesichert werden.

1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtfläche aller Änderungsbereiche umfasst ca. 8,4 ha. Für den Flächenumfang der einzelnen Darstellungen wird auf Kap. 6.3 der Begründung verwiesen.

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

Baugesetzbuch (BauGB)

Das EAG Bau aus dem Jahre 2004 diente 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 Lebensgrund-lagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln."

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

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

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

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

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

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

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

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

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

Der Schutzstatus der Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Naturerlebnishof" entspricht dem Schutzstatus eines Dorfgebietes, sodass keine immissionsschutzbezogenen Konflikte aufgrund in benachbarten Dorfgebieten vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe hervorgerufen werden.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

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

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

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

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

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

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die o. g. Belange des Wasserhaushaltes berücksichtigt. Das von Dachflächen ablaufende unbelastete Oberflächenwasser wird voraussichtlich weiterhin auf den unversiegelten Flächen im Plangebiet zurückgehalten und zur Versickerung gebracht.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1 Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Erholung

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

besteht daher bereits eine hohe Inanspruchnahme des Umfeldes und ein gewisser Tourismusdruck, der die Anlieger belastet.

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

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

Es herrschen dorfgebietstypische Immissionsverhältnisse.

2.2 Umweltbelange Naturraum, Topographie

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

2.3 Umweltbelang Boden, Fläche

Gemäß der Bodenkarte BK50 teilt sich der Änderungsbereich in zwei Bereiche mit verschiedenen Bodentypen. Im westlichen Teil („Waldsee" und „Arena") kommt der Bodentyp flacher Braunerde-Podsol vor, dessen standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit als sehr gering und dessen Bodenfruchtbarkeit als gering bewertet wird. Im übrigen Änderungsbereich sowie steht überwiegend der Bodentyp mittlere Podsol-Braunerde an, dessen standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit als gering und dessen Bodenfruchtbarkeit als sehr gering bewertet wird. Im Änderungsbereich sowie dessen nähere Umgebung sind keine Suchräume für schutzwürdige Böden vorhanden (vgl. LBEG 2023).

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 8,4 ha. Bei der Teilfläche östlich entlang der Zufahrtsstraße nach Sammatz handelt es sich um eine Ackerfläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, die somit bisher unbebaut und unversiegelt ist. Darüber hinaus werden überwiegend bereits bebaute und teilversiegelte Flächen des Ortskernes eingeschlossen.

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

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

2.4 Umweltbelang Wasserhaushalt

Grundwasser

Gemäß der hydrogeologischen Karte von Niedersachsen 1:50.000 befindet sich die Lage der Grundwasseroberfläche auf 25 bis 30 m über NHN (vgl. LBEG 2023b). 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 Karten 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 2023b).

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird auf Basis der Hydrogeologischen Übersichtskarte von Niedersachsen 1:200.000 als hoch eingeschätzt (vgl. LBEG 2023c).

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

Oberflächengewässer

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

2.5 Luft, Klima

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

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

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

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.

2.6 Umweltbelange Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt/Wald

Biotoptypenkartierung

Als Basisszenario für die Biotoptypen werden die Darstellungen des bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplanes herangezogen. In dem bisher durch die Bauleitplanung unbeplanten Bereich östlich entlang der Zufahrtsstraße nach Sammatz wird vom tatsächlichen Bestand ausgegangen (Kartierzeitpunkt 13.03.2023). In den bisher unbeplanten, aber bereits bauplanungsrechtswidrig veränderten Teilen des Änderungsbereichs (südlicher Rand des „Waldsees“ und „Arena“ wird vom Bestand vor der bauplanungsrechtswidrigen Umwandlung ausgegangen (Biotopkartierung des Landkreises Lüchow-Dannenberg aus dem Jahr 2014, Auswertung alter Luftbilder).

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

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

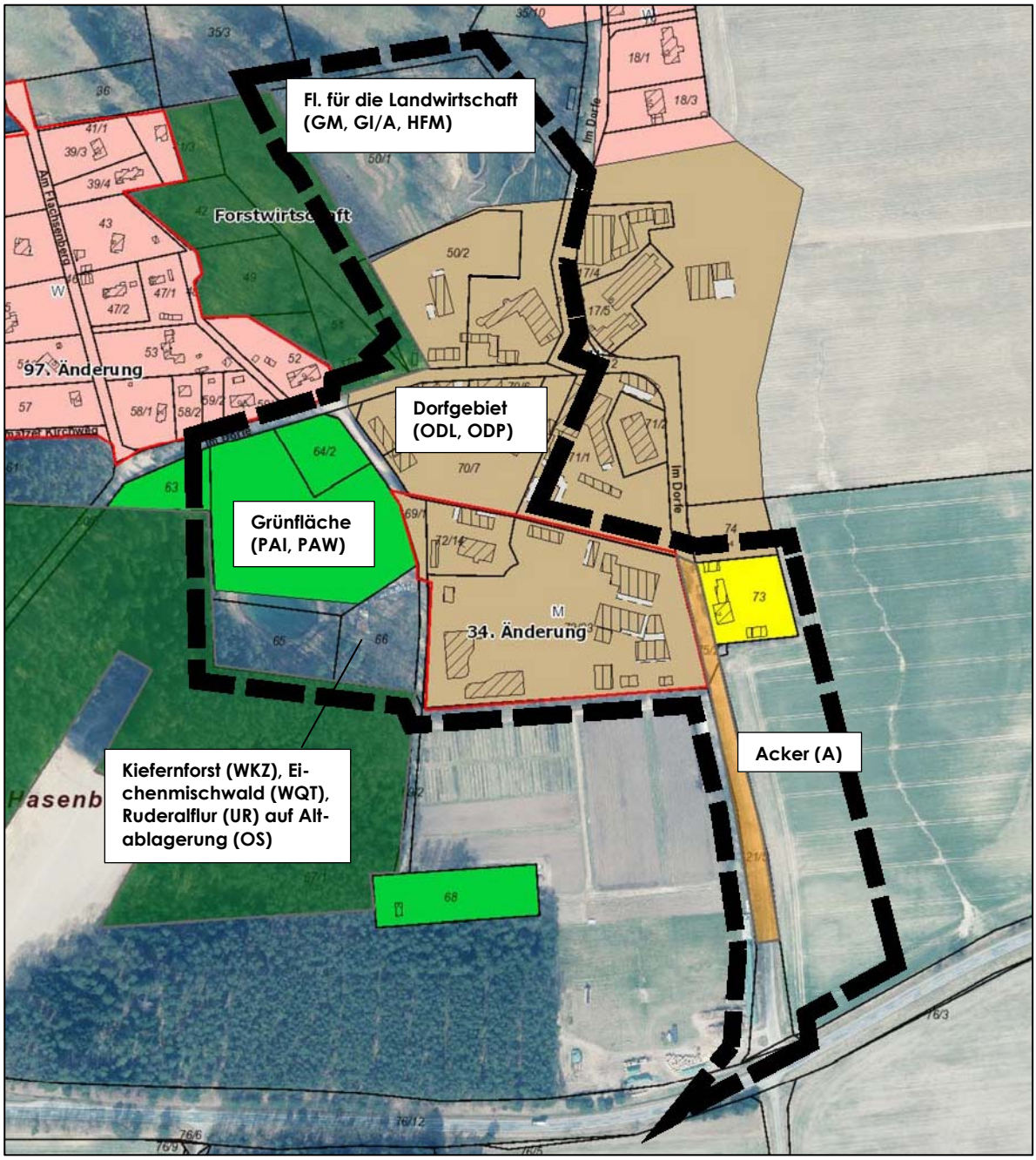


Abb. 2: **Gegenüberstellungsplan als Basisszenario Biotope** mit Markierung des Geltungsbereiches durch eine schwarz-gestrichelte Linie, Maßstab 1:4.000 (Quelle: SAMTGEMEINDE ELBTALAUE 1978, 2000; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung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

Dorfkern

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

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

Grünfläche

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

Unbeplanter Bereich

Östlich entlang der Zufahrtsstraße nach Sammatz befindet sich eine Ackerfläche (A), die mit dem Wertfaktor 1 bewertet wird.

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

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

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

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

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

Tiere/Artenschutz

Im Bereich des Plangebietes gibt es nach Auskunft des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz keine wertvollen Bereiche für Fauna oder für Brut- und Gastvögel (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ 2023).

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

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

Die Zusammensetzung der festgestellten Brutvogelgemeinschaft des Untersuchungsgebietes wird von typischen Arten des Siedlungsraumes, die auch die Grünflächen bzw. Parkanlagen und angrenzenden Ackerflächen als Nahrungshabitat nutzen, bestimmt (z.B. Mehl- und

Rauchschwalbe, Haussperling sowie Hausrotschwanz), sowie durch Arten des Waldes und Waldrandes, die auch den Siedlungsraum besiedeln.

Durch die unmittelbare Nähe zu einem Buchenaltholzwald („Buchenschlucht“) konnten zudem typische Bewohner dieses Waldtyps wie Schwarzspecht, Hohltaube und Waldlaubsänger festgestellt werden. Der erstmals als Baufläche dargestellten Sonderbaufläche entlang der Zufahrtsstraße nach Sammatz kommt keine besondere Habitateignung zu, da sie als Nahrungshabitat nur wenig genutzt wird und von typischen, bodenbrütenden Offenlandarten wie der Feldlerche gemieden wird, da westlich entlang der Zufahrtsstraße ein Baumreihe verläuft, zu der Abstand eingehalten wird.

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

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

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

2.7 Landschaftsbild

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

Das Dorf Sammatz bettet sich in den Übergangsbereich von westlich angrenzenden Waldgebieten zu östlich angrenzender Offenlandschaft ein. Die Waldnähe prägt das Landschaftsbild im Westen des Änderungsbereiches (z. B. „Waldsee“, „Arena“)

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 Rand des Änderungsbereiches 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.

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

2.8 Kultur- und Sachgüter

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

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

Abb. 3: **Lageplan der archäologischen Fundstelle**, Siedlungsfund markiert durch eine rote Schraffur.

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

2.9 Wechselwirkungen

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

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

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

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

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

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

3 Auswirkungen der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;

3.1 Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen

Der Änderungsbereich ist bereits erschlossen. Bauliche Anlagen sind bereits vorhanden und sollen weiterhin genutzt werden. Es wird von diesem Bestand ausgegangen. Durch Flächennutzungsplanänderung wird eine Erweiterung der Bestandsbebauung ermöglicht. Lediglich am südöstlichen Rand des Änderungsbereiches soll eine bisher unbeplante Fläche für einen PKW- und Busparkplatz sowie eine Bushaltestelle 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 (Sonderbaufläche entlang der Zufahrtstraße, „Arena“; dauerhaft)
- Erweiterung und Verdichtung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches (dauerhaft)
- Bodenversiegelung und – Überbauung (dauerhaft)
- Verlust an Vegetationsstrukturen und Lebensräumen für Tierarten (dauerhaft)
- Geländeprofilierung, Entfernen anstehender Bodenprofile, Bodenverdichtung in den Gründungsbereichen von baulichen Anlagen (dauerhaft)
- Landschaftsbildwirkung von baulichen Anlagen im Bereich der bisher offenen Landschaft (Sonderbaufläche entlang der Zufahrtstraße; dauerhaft)
- Ortsbildauswirkungen durch Erweiterung und Verdichtung der bestehenden Bebauung im Dorfkern (dauerhaft)

3.2 Auswirkungen während der Betriebsphase

Betriebsbedingt sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Zusätzliche Verkehrsbewegungen zur Stellplatzanlage für BesucherInnen verbunden mit geringen Lärmimmissionen
- Erhöhung der Zahl der BesucherInnen im Änderungsbereich
- Aufenthalt von Menschen und PKW/Bussen im Rahmen von Parken und Besuch von Parkanlagen im bisherigen Außenbereich (Sonderbaufläche entlang der Zufahrtstraße, Grünfläche ‚Parkanlage' „Arena")
- Beleuchtung der baulichen Anlagen und des Geländes in einer Waldumgebung bzw. der vormals freien Landschaft – Störung von Tierlebensräumen
- Entstehen von Abfällen und Abwasser im Rahmen der gewerblichen Nutzung (Sonstiges Sondergebiete mit Hotel und Café-/Restaurantbetrieb), der Ver- und Bearbeitung landwirtschaftlicher Produkte (Bäckerei, Meierei) und der Wohnnutzung mit Entsorgungserfordernis
- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser
- Einhaltung bzw. Herstellung eines angemessenen Waldabstandes

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

Sonderbaufläche

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

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

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

Östlich entlang der Zufahrtsstraße nach Sammatz wird ein großer Besucherparkplatz für PKW und Busse sowie eine Bushaltestelle geplant (Sonderbaufläche). Der geplante Parkplatz sowie die Bushaltestelle sind 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 Besucherparkplatz (ca. 200 Stellplätze) sind Schallimmissionen verbunden. Der Besucherparkplatz wird jedoch vor dem Ortseingang geplant, sodass die Verkehre aus dem Ort herausgehalten werden. Aufgrund der günstigeren Lage und der höheren Stellplatzanzahl wird somit eine deutliche Verbesserung der Bestandssituation erreicht.

Das nächstgelegene Wohnhaus als schutzwürdige Bebauung (Im Dorfe Nr. 2) befindet sich ca. 18 m nördlich der Sonderbaufläche. Es werden somit die Mindestabstände tags (<1 m) und nachts (>15 m) der anzuwendenden Parkplatzlärmstudie des Bayrischen Landesamtes für Umwelt (2007) eingehalten, die als fachlich einschlägige Grundlage für die Beurteilung von Lärm angrenzend an Parkplätze gilt.

Grünflächen ‚Parkanlagen'

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

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

Dorfgebiet und Fläche für die Versorgung

Von der Umwandlung einer Fläche für die Versorgung in eine Dorfgebietsfläche sowie der Darstellung einer Versorgungsfläche südlich angrenzend an die bisher dargestellte Versorgungsfläche gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen aus. Die Darstellungen entsprechen bereits der tatsächlichen Bestandssituation.

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

Sonderbaufläche

Östlich der Ortszufahrt wird ein Teilstück einer bisher unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Fläche mit einem Umfang von ca. 1,5 ha für eine Bebauung (Parkplatz) vorbereitet. Durch die Umwandlung eines Teils des Dorfgebietes in eine Sonderbaufläche wird außerdem die Verdichtung der Bebauung vorbereitet (z. B. Hotelbau). Infolgedessen kommt es im Gründungsbereich von baulichen Anlagen zur Entfernung der natürlich gewachsenen Bodenprofile, zur Verdichtung sowie zur dauerhaften Versiegelung des Bodens und somit zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. In Wechselwirkung mit den negativen Auswirkungen auf den Boden gehen auch negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Boden einher. Der Boden hat für das Schutzgut Wasser eine Filter-, Puffer- und Retentionsfunktion, welche in den versiegelten und überbauten Bereichen verloren geht. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das von Dachflächen ablaufende unbelastete Oberflächenwasser weiterhin vollständig auf den nicht überbauten Bereichen der Grundstücke zurückgehalten und versickert wird, sodass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sind. Der Parkplatz (Sonderbaufläche) ist so zu planen, dass das Oberflächenwasser vor Ort zurückgehalten, ggf. gereinigt und versickert werden kann. Die Oberflächenentwässerung ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Die Überbauung und Versiegelung geht mit dem Verlust von kaltluftproduzierenden Freiflächen einher (Sonderbaufläche entlang der Zufahrtsstraße). 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 von z. B. Asphaltflächen erhöht. Zu berücksichtigen ist jedoch die Lage des Änderungsbereiches angrenzend an kaltluftproduzierende Freiflächen sowie Waldgebiete, also die Lage der Fläche in einem lokalklimatischen Gunstraum.

CO_2-Emissionen, die im Zusammenhang mit der Planung stehen, entstehen durch die Ressourcennutzung im Rahmen der Bautätigkeit sowie den Betrieb der zusätzlich zugelassenen baulichen Anlagen. Außerdem entsteht durch die Planung geringfügig zusätzlicher BesucherInnenverkehr, der ebenfalls CO_2-Emissionen verursacht. Es handelt sich jedoch lediglich um eine untergeordnete Ergänzung der bestehenden Nutzungen und Bebauung im Ort, deren nachteilige Auswirkungen unter Berücksichtigung der aktuellen Bauvorschriften (z. B. Gebäudeenergiegesetz - GEG) gering sind. Zudem sind auf offenen Parkplätzen ab 50 Stellplätzen seit Anfang 2023 gem. § 32a Abs. 3 NBauO PV-Anlagen über der Einstellplatzfläche zu errichten. Dem Michaelshof mit seinen zahlreichen Nutzungen steht also in erheblichem Maß Energie aus erneuerbaren Quellen zur Verfügung. Die Nutzung von erneuerbaren Energien wirkt dem Klimawandel entgegen.

Grünflächen ‚Parkanlage'

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

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

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

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

Fläche für Wald

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

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

Biologische Vielfalt, Biotope

Sonderbaufläche

Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche im bisher unbeplanten Bereich östlich entlang der Zufahrtsstraße nach Sammatz werden Eingriffe in ein Biotop mit geringer Wertigkeit (Acker) vorbereitet. Damit wird auf ca. 8500 m² durch die zugelassene Versiegelung die Eignung als Pflanzenstandort und Tierlebensraum beseitigt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird entlang der östlichen Grenze der Sonderbaufläche an der Zufahrtsstraße eine Eingrünung festgesetzt, was mit positiven Auswirkungen auf Pflanzen und die biologische Vielfalt verbunden ist.

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

Grünfläche ‚Parkanlage'

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

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

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

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

Wald

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

Tiere/Artenschutz

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

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

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

3.6 Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild

Sonderbaufläche

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

Östlich entlang der Zufahrtsstraße nach Sammatz wird ein Teil der bisher unbebauten Freifläche zwischen Sammatz und der L 231 für die Errichtung eines PKW-Parkplatzes mit Überdachung Einstellplatzflächen durch eine PV-Anlage sowie eines Busparkplatzes mit Bushaltestelle in Anspruch genommen. Dies führt zu einer veränderten Wahrnehmung des südlichen Ortsrandes. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet wird der Fläche ein besonderer Schutzbedarf hinsichtlich des Landschaftsbildes zugewiesen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren wird eine Ortsrandeingrünung festgesetzt, sodass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Grünfläche ‚Parkanlage'

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

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

Fläche für Wald

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

3.7 Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter

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

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

3.8 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen

Durch die Planung werden zusätzliche Versiegelungen in den bestehenden Dorf- und Wohngebieten vorbereitet. Der Bodenwasserhaushalt verliert in den überbauten Bereichen seine Funktionen. Das Oberflächenwasser kann aber weiterhin auf den unversiegelten Grundstücksbereichen versickert werden und verbleibt somit im Änderungsbereich. Entlang der Zufahrtstraße nach Sammatz wird ein Teilstück einer ackerbaulich genutzten Freifläche für einen Parkplatz mit Bushaltestelle 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.

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

3.9 Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen, sind nicht zu erwarten. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe. Von den zugelassenen Nutzungen gehen solche Störungen und Gefahren nicht aus.

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

3.10 Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben

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

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

<u>Dorfgebiete im Ortskern</u>

Die dörfliche Prägung, welche ein ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL) mit landwirtschaftlichen Produktionsanlagen (ODP) sowie unversiegelte Hausgartenbereiche umfasst, bleibt bestehen. Die Böden sind weiterhin teilweise versiegelt, was eine lokale Aufheizung der bodennahen Luftschichten über den versiegelten Bereichen zur Folge hat. Von den versiegelten Flächen ablaufendes Oberflächenwasser wird in den unversiegelten Bereichen zurückgehalten und versickert. Durch den Betrieb der in den Dorfgebieten zulässigen Nutzung entstehen CO_2-Emissionen sowie Abfälle und Abwasser. Die bereits zulässigen Nutzungen, insbesondere das Café und der Archehof mit Meierei, Bäckerei und Biohofladen, stellen Anziehungspunkte für BesucherInnen aus der Region und darüber hinaus dar, wodurch erhöhter PKW-Verkehr sowie ein gewisser Tourismusdruck, ausgelöst wird.

<u>„Waldsee“ und „Arena“</u>

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

Die Bereiche „Waldsee“ und „Arena“ verbleiben im LSG. Sie werden wie bisher parkähnlich genutzt. Die Umsetzung der Gestaltungsmaßnahmen entspricht zwar nicht den

Zulässigkeitserklärungen des Landkreises. Die Möglichkeit der Verhängung von Bußgeldern für die nach Zulässigkeitserklärung nicht zulässigen Maßnahmen im LSG (Arena und Waldsee) beschränkt sich jedoch auf wenige kleinere Einzelmaßnahmen. Die meisten Maßnahmen sind inzwischen verjährt, sodass die Gesamtmaßnahmen an Waldsee und Arena nicht mehr mit einem Bußgeld belegt werden können. Auch die noch nicht verjährten Maßnahmen müssten bezüglich einer Verhängung von Bußgeldern zunächst geprüft werden. Vor Verhängung von Bußgeldern ist zum Rückbau der Maßnahmen aufzufordern. Nur wenn der Rückbau nicht erfolgt, kann ggf. ein Bußgeld verhängt werden. Eine Herausnahme der Bereiche Waldsee und Arena aus dem Bebauungsplan und aus dem LSG-Entlassungsantrag hätte somit zur Folge, dass lediglich zum Rückbau kleinerer Maßnahmen aufgefordert werden könnte.

Östlich der Zufahrtsstraße

-unbeplanter Bereich-

Am südöstlichen Ortsrand 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 würde 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

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

5 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

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

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

Vor der Planung

Biotop/Nutzung	*Wertfaktor*	*Fläche in m²*	*Flächenwert*
Dorfgebiet, Fläche für die Versorgung, Verkehrsfläche (ODL, ODP, OVS) -Versiegelte Bereiche (ca. 40 %)-	0	16.400 m²	0
Dorfgebiet, Fläche für die Versorgung, Verkehrsfläche (ODL, ODP, OVS) -Unversiegelte Bereiche (ca. 60 %)-	1	24.700 m²	24.700
Grünfläche „Waldsee"/ Parkwald (PAW) und intensiv gepflegter Park (PAI)	3 (Mittelwert*)	11.000 m²	33.000
Unbeplanter Bereich südlich des Waldsees / Kiefernforst (WKZ), Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT), Ruderalflur (UR) auf Altablagerung (OS)	3 (Mittelwert*)	6.400 m²	19.200
Unbeplanter Bereich „Arena" / Mesophiles Grünland (GM), Strauch-Baum-Hecke (HFM), Acker (A)/ Intensivgrünland (GI)	3 (Mittelwert*)	12.800 m²	38.400
Unbeplanter Bereich westlich angrenzend an die „Arena", Dorfgebiet, dass tatsächlich mit Wald bestockt ist / Bodensaurer Buchenwald armer Sandböden (WLA)	5	1.400 m²	7.000
Unbeplanter Bereich östlich der Zufahrtsstraße / Acker (A)	1	10.900 m²	10.900 m²
SUMME		83.600 m²	122.300 m²

*s. Kap. 2.6

Nach der Planung

Biotop/Nutzung	*Wertfaktor*	*Fläche in m²*	*Flächenwert*
Sonderbaufläche, Dorfgebiet, Verkehrsfläche, Versorgungsfläche -Versiegelte Bereiche (60 %)-	0	29.900 m²	0
Sonderbaufläche, Dorfgebiet, Verkehrsfläche, Versorgungsfläche -Unversiegelte Bereiche (40 %)-	1	19.900 m²	19.900
Grünfläche Parkanlage	2	29.000 m²	58.000
Fläche für Wald / Bodensaurer Buchenwald armer Sandböden (WLA)	5	1.400 m²	7.000
Fläche für Wald / Kiefernforst (WKZ)	2	2.500 m²	5.000
Fläche für Wald / Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT)	5	900 m²	4.500
SUMME		83.600 m²	94.400

Flächenwert vor der Planung	122.300
Flächenwert nach der Planung	94.400
Kompensationserfordernis	**27.900**

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

6.1 Mensch, Gesundheit und Erholung

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

6.2 Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft

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

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

6.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

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

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

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

6.4 Landschaftsbild

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren wird im Bereich der Sonderbaufläche östlich der Zufahrtsstraße nach Sammatz eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Außerdem werden die Maße der baulichen Nutzung begrenzt sowie eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt, um nachteilige Auswirkungen auf die Ortsbildwahrnehmung durch den Menschen zu verringern.

6.5 Kultur- und Sachgüter

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

7 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Ein kleiner Teil der vorbereiteten Eingriffe wird vor Ort durch Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren ausgeglichen.

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

8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

„Nullvariante“

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

Die Bereiche „Waldsee“ und „Arena“ würden im LSG verbleiben. Sie werden wie bisher parkähnlich genutzt. Die Umsetzung der Gestaltungsmaßnahmen entspricht zwar nicht den Zulässigkeitserklärungen des Landkreises. Die Möglichkeit der Verhängung von Bußgeldern für die nach Zulässigkeitserklärung nicht zulässigen Maßnahmen im LSG (Arena und Waldsee) beschränkt sich jedoch auf wenige kleinere Einzelmaßnahmen. Die meisten Maßnahmen sind inzwischen verjährt, sodass die Gesamtmaßnahmen am Waldsee und Arena nicht mehr mit einem Bußgeld belegt werden können. Auch die noch nicht verjährten Maßnahmen müssten bezüglich einer Verhängung von Bußgeldern zunächst geprüft werden. Vor Verhängung von Bußgeldern ist zum Rückbau der Maßnahmen aufzufordern. Nur wenn der Rückbau nicht erfolgt, kann ggf. ein Bußgeld verhängt werden. Eine Herausnahme der Bereiche Waldsee und Arena aus dem Bebauungsplan und aus dem LSG-Entlassungsantrag hätte zur Folge, dass lediglich zum Rückbau kleinerer Maßnahmen aufgefordert werden könnte. Die Samtgemeinde

würde mit der Herausnahme aus der Bauleitplanung aber ihr Mitbestimmungsrecht und bestehende Handlungsmöglichkeiten verwerfen. Im Gegenzug dazu behält die Samtgemeinde durch die Überplanung der beiden Bereiche die Möglichkeit, auf die Gestaltung und die Sicherung der sensiblen Bereiche Einfluss zu nehmen.

Im Bereich des Dorfkernes würde eine Nichtdurchführung der Planung bedeuten, dass weiterhin ein Dorfgebiet dargestellt ist. Somit wäre ein Hotelbau und -betrieb in dem geplanten Umfang nicht zulässig. 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. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren werden außerdem Maßnahmen zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild getroffen (Festsetzung einer ÖBV).

Planungsalternativen für eine Stellplatzanlage

Als Standortalternative für die Stellplatzanlage kommt der bisherige Behelfsparkplatz in Frage. Dessen bauplanungsrechtliche Sicherung durch Darstellung einer Sonderbaufläche würde allerdings, auch unter Einbezug der sonstigen, auf den Flächen des Michaelshofes vorhandenen Stellplätzen, nicht ausreichen. Der Bedarf für Stellplätze ist höher. Dies wäre im Rahmen der Genehmigungs- und Bauaufsichtsverfahren zu berücksichtigen und der Betrieb, beispielsweise des Cafés entsprechend anzupassen. Die Konfliktlösung würde somit teilweise auf die Genehmigungsebene verschoben werden.

Um dies zu umgehen wurde die Vergrößerung des Behelfsparkplatzes nach Osten in Betracht gezogen. Dies wäre allerdings mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden, weil der Parkplatz wie ein Riegel in die freie Landschaft hineinragen würde. Dies wäre auch nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die Sicherung des Behelfsparkplatzes, ob in einer vergrößerten Variante oder nicht, würde außerdem bedeuten, dass der Besucherverkehr weiterhin bis an den Ortskern herangeführt wird, statt ihn wie in der vorliegenden Planung aus dem Ort herauszuhalten, was sich nachteilig auf die Anlieger auswirken würde (Immissionen, Verkehrssicherheit). Es entfällt außerdem die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets am nördlichen Ortsrand innerhalb des Landschaftsschutzgebiets, welches als Ersatz für die im Bereich des Behelfsparkplatzes entfallenen Dorfgebietsflächen dienen müsste.

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

9 Zusätzliche Angaben

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

Biotoptypenkartierung und –Bewertung

Im Bereich der bisher nicht durch einen Bauleitplan überplanten Teile des Plangebietes wurden Biotope mittels Sichterkennung im Rahmen von Begehungen im Juli 2020, im August 2021 und im März 2023 nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021) aufgenommen. In den weiteren bisher nicht durch den Flächennutzungsplan überplanten Bereiche („Arena“, südlicher Randbereich des Waldsees), wo die Bestandssituation vor der bauplanungsrechtswidrigen Umgestaltung berücksichtigt werden soll, wurden die Biotope mittels Luftbildauswertung älterer Luftbilder aufgenommen. Außerdem wurde auf die Biotopkartierung des Landkreises Lüchow-Dannenberg aus dem Jahr 2014 zurückgegriffen. Im übrigen Plangebiet werden die Biotope aus der im rechtwirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Art der Nutzung abgeleitet.

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

Die Bewertungsskala umfasst dabei folgende Wertfaktoren:

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

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

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

Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

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

9.2 Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB

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

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In Kapitel 1 werden Anlass und Ziel der Planung kurz dargestellt. Die Ziele des Umweltschutzes werden aus Fachgesetzen und -planungen abgeleitet und es wird dargelegt, dass diese berücksichtigt werden. Im Kapitel 2 werden die Umweltbelange beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen der Planung werden in Kapitel 3 beschrieben. In Kapitel 4 wird prognostiziert, wie sich der Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung entwickeln würde. Anschließend wird in Kapitel 5 die überschlägige Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung dargelegt. In Kapitel 6 werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen erläutert. In

Kapitel 7 werden Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen im Plangebiet dargestellt. Abschließend folgt die Beschreibung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zusätzliche Angaben.

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

Zusammenfassende Erklärung

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

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 3. NOVEMBER 2017 (BGBL. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

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 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022.

BÜRO MEHRING (2023): Faunistische Potenzialabschätzung und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG zur Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“

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

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

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG, 2023a): 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, 2023b): 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, 2023c): Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1:200.000 und Auswertung zu Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung. Abrufbar unter: http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510.

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

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

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

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

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

NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBAUO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012, zuletzt geändert Artikel 8 des Gesetzes geändert am 22. September 2022.

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 (2023): Daten zu Klima. Abrufbar unter: https://www.umweltkartenniedersachsen.de/

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2023): Daten zur Natur, wertvolle Bereiche. Abrufbar unter: https://www.umweltkartenniedersachsen.de/

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2023): Daten zum Hochwasserrisikomanagement. Abrufbar unter: https://www.umweltkartenniedersachsen.de/

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

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

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

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

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

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

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

Dannenberg (Elbe), den .....

.....
Samtgemeindebürgermeister