

Gemeinde Neu Darchau

Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“ mit örtlicher Bauvorschrift

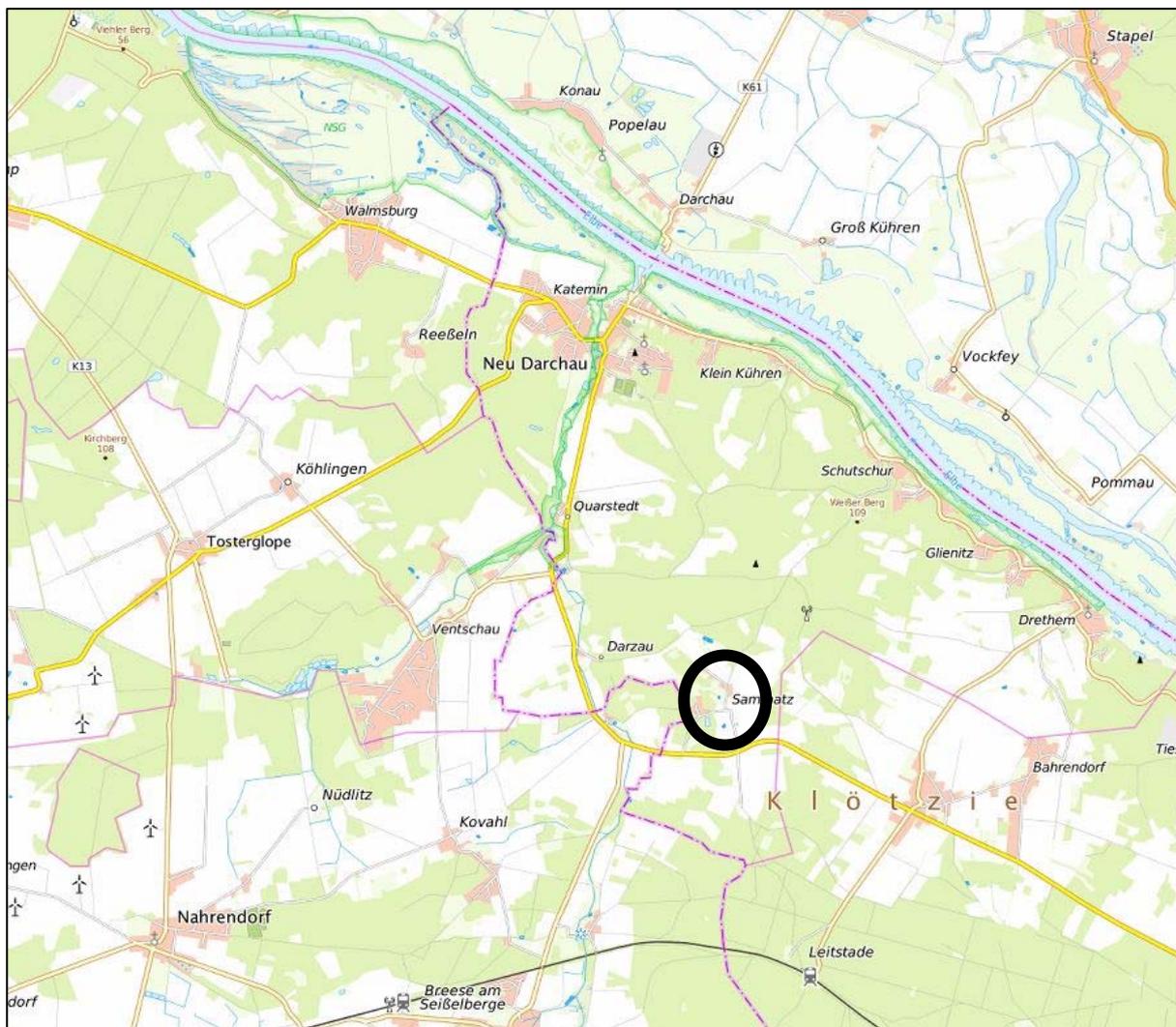
Begründung und Umweltbericht

Entwurf: 03.08.2023

Auslegungsexemplar

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

(nach der frühzeitigen Beteiligung geänderte und ergänzte Teile grau unterlegt)



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

█ Lage des Plangebietes, ohne Maßstab



Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING

STADT + 
LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

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

E-Mail: mehring@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

Teil I Allgemeine Begründung	6
1 Planungsanlass und –ziele	6
2 Beschreibung des Plangebiets und seiner Umgebung	7
3 Rechtsgrundlage und Verfahren	8
4 Zu beachtende Plangrundlagen	9
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2004 mit 1. Änderung	9
4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan	14
4.3 Bebauungsplan „Sammatz“ mit Änderungen und Teilneufassung	15
4.4 Landschaftsschutzgebiet DAN 27 „Elbhöhen-Drawehn“	18
4.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)	19
5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	19
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	19
5.1.1 Sonstige Sondergebiete	19
5.1.2 Allgemeine Wohngebiete	24
5.1.3 Dorfgebiete	25
5.2 Bauweise, Baugrenze	26
5.2.1 Sonstige Sondergebiete	26
5.2.2 Allgemeines Wohngebiet	27
5.2.3 Dorfgebiete	27
5.3 Verkehr	28
5.4 Flächen für die Versorgung	28
5.5 Grünordnung	29
5.6 Wald, von Bebauung freizuhalten Fläche „Waldschutz“	31
5.7 Ausgleichmaßnahmen.....	32
5.8 Artenschutz	34
5.9 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)	36
6 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	37
7 Weitere Angaben	39
7.1 Erschließung	39
7.2 Ver- und Entsorgung	40
7.3 Städtebauliche Werte	41
Teil II Umweltbericht	42
1 Einleitung	42
1.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplans und der damit verfolgten Ziele	42
1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden.....	42
1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	42

Entwurf	Inhalt
1.4 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung	45
2 Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	45
2.1 Abgrenzung des Plangebietes und der vorhandenen Nutzungen	45
2.2 Umweltbelang Mensch, seine Gesundheit und Erholung	45
2.3 Umweltbelange Naturraum und Topographie	46
2.4 Umweltbelange Boden und Fläche	46
2.5 Umweltbelang Wasserhaushalt.....	47
2.6 Umweltbelang Luft, Klima	48
2.7 Umweltbelange Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Wald	48
2.8 Landschaftsbild	55
2.9 Kultur- und Sachgüter.....	56
2.10 Wechselwirkungen.....	56
3 Auswirkungen der Planung	57
3.1 Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen	58
3.2 Auswirkungen während der Betriebsphase	58
3.3 Auswirkungen der Planung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Erholung.....	59
3.4 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft	60
3.5 Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und den Wald i.S. des NWaldLG.....	61
3.6 Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild	62
3.7 Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter	63
3.8 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen	63
3.9 Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.....	64
3.10 Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben	64
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	64
5 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung	65
6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen.....	71
6.1 Umweltbelang Mensch, seine Gesundheit und Erholung	71
6.2 Umweltbelange Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft	71
6.3 Umweltbelange Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	72
6.4 Umweltbelang Landschaftsbild	72
6.5 Umweltbelange Kultur- und Sachgüter.....	72
7 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen .	73
8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	74



9	Zusätzliche Angaben	75
9.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	75
9.2	Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB	76
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	76
	Zusammenfassende Erklärung	78
04	Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis	79



Teil I Allgemeine Begründung

1 Planungsanlass und -ziele

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

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

Im Dorfkern von Sammatz plant die SAL nun zusätzlich ein Hotel mit 35 Zimmern. Die Gemeinde Neu Darchau möchte dies ermöglichen. Da ein Hotel in diesem Umfang nicht mit der Dorfgebietstypik vereinbar ist, soll im Bereich des Michaelshofes anstelle eines Dorfgebietes ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden. Die verschiedenen Nutzungen des Michaelshofes werden unter der Zweckbestimmung „Kultur- und Naturerlebnishof“ zusammengefasst. In den übrigen bebauten Bereichen von Sammatz wird an den Gebietsfestsetzungen festgehalten, sodass die weiteren dörflichen Strukturen erhalten bleiben. In den Sonstigen Sondergebieten wird die GRZ als Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung) teilweise angehoben.

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

Aufgrund der in den letzten Jahren entstandenen Nutzungen des Michaelshofes sind der Bekanntheitsgrad und somit auch die Zahl der Besucher gewachsen. Hieraus ergibt sich ein höherer Bedarf an PKW-Stellplätzen, der derzeit nur durch einen Behelfsparkplatz im Bereich eines festgesetzten Dorfgebietes abgedeckt wird. Der Parkplatz soll nun vor den Ortseingang verlegt und bauleitplanerisch gesichert werden, indem ein Teilstück der Ackerfläche östlich der Ortszufahrt als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt wird. Somit werden die Besucherverkehre aus dem Ort herausgehalten. Eine Bushaltestelle zur Stärkung des ÖPNV sowie Stellplätze für Reisebusse sollen ebenso auf der Fläche untergebracht werden.

Das bestehende Allgemeine Wohngebiet im Norden von Sammatz sowie das daran südlich angrenzende Dorfgebiet werden für Änderungen der Baugrenze und der GRZ in den Geltungsbereich der Teilneufassung 2021 miteinbezogen. Die Grenze zwischen Dorfgebiet und Wohngebiet wird an die Flurstücksgrenzen angepasst und weiter nach Norden verschoben. Die Gemeinde Neu Darchau schafft hiermit Möglichkeiten der Innenentwicklung (Nachverdichtung) und somit Entwicklungsmöglichkeiten für einen landwirtschaftlichen Betrieb.

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

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



und Landschaft müssen vollständig ausgeglichen werden. Hierzu werden Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen.

2 Beschreibung des Plangebiets und seiner Umgebung

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

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

Das Plangebiet umfasst überwiegend den Michaelshof mit seinen vielfältigen Nutzungen (s. Abb. 1). Am östlichen Ortsrand wird außerdem eine weitere Hofstelle, die aktiv landwirtschaftlich bewirtschaftet wird, in das Plangebiet einbezogen (Im Dorfe 6). Im Nordosten des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser (Im Dorfe 10, 12, 14, 16). Östlich entlang der Zufahrtsstraße nach Sammatz wird eine Ackerfläche mit einer Tiefe von ca. 50 m in das Plangebiet einbezogen.



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

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 04.01.2023 durchgeführt. Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04.01.2023, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021, zugrunde.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt als förmliches Bauleitplanverfahren.

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2004 mit 1. Änderung

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

Zeichnerische Festlegungen

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

Auf der bisher unbeplanten Fläche östlich der Zufahrtsstraße wird 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 Behelfsparkplatzes sowie die im Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes ausgearbeitete Variante mit Vergrößerung des Behelfsparkplatzes nach Osten in die Abwägung einbezogen.

Die Weiternutzung des Behelfsparkplatzes würde zu keiner Verbesserung der Bestandssituation führen, da nicht genügend Parkplätze vorhanden sind und der Besucherverkehr bis in den Ortskern geleitet werden würde. Die Planungsvariante mit Vergrößerung des Behelfsparkplatzes nach Osten wird nicht länger in Betracht gezogen, 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 festgesetzt wird. Die „Arena“ wird dagegen als von Aufforstung freizuhaltendes Gebiet dargestellt. Eine der aktuellen Nutzung entsprechende Festsetzung als Grünfläche ‚Parkanlage‘ steht dem nicht entgegen. Der Bereich ist mit verschiedenen, teilweise auf Terrassen angelegten Beeten, offen und weitgehend baumlos gestaltet. Lediglich zwischen der Arena und dem oberen Staudenplateau sowie am nördlichen Rand des Änderungsbereiches befinden sich Reihen aus alten Großbäumen, die nicht als Wald zu bewerten sind.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an den Darzauer Grund, welcher als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt wird. Durch die Festsetzung einer Grünfläche ‚Parkanlage‘ in der unmittelbar angrenzenden „Arena“ gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Vorranggebiet aus. Es halten sich zwar vermehrt Personen im angrenzenden Bereich auf. Der Darzauer Grund ist jedoch durch einen Zaun vor dem Betreten durch Besucher der Parkanlage geschützt. In den Bebauungsplanentwurf wird zum Schutz der wertvollen einbezogenen Waldfläche im Bereich der Buchenschlucht eine Festsetzung aufgenommen, nach der auf Flächen

für Wald die Anlage von Wegeverbindungen zum Zweck touristischer Erschließung nicht zulässig ist. Dadurch soll vermieden werden, dass vermehrt Besucher in den Darzauer Grund gelangen. Vollständig vermeiden lässt sich dies jedoch nicht. Grundsätzlich darf gemäß § 23 Abs. 1 NWaldLG jeder die freie Landschaft gem. 2 Abs. 1 NWaldLG betreten und sich dort erholen. Die Regelungen zum Betreten und zum Verhalten in der freien Landschaft sind einzuhalten (§§ 23-36 NWaldLG). Ordnungswidrigkeiten, z. B. gemäß § 42 NWaldLG sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.



Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2004, zuletzt geändert 2019 (LANDKREIS LÜCHOW DANNENBERG 2019)

Textliche Festlegungen

Gemäß **RROP 1.5 01** (Ziel der Raumordnung) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte gem. RROP 1.6 und dabei insbesondere auf die festgesetzten Haltepunkte des SPNV-Netzes, mit Ausnahme der Haltepunkte Görhde (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. Zusätzlich wird zwar ein sonstiges Sondergebiet auf einer bisher unbeplanten Fläche festgesetzt. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um ein Baugebiet im Sinne des Zieles Raumordnung, da 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. Erweiterungen von Siedlungen durch unorganische bandartige bauliche Entwicklungen entlang von Verkehrswegen sind zu unterlassen.

Dieses Ziel der Raumordnung wird beachtet. Es wird eine dem Sonstigen Sondergebiet „Kultur- und Naturerlebnishof“ und damit der Bestandsbebauung zugeordnete Parkplatzfläche am Ortseingang geschaffen, um den erheblichen Besucherverkehr aus dem Ort herauszuhalten. Die Tiefe der Parkplatzfläche (SO 4) 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. Von einem einzelnen Hotel im Gemeindegebiet gehen voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundzentrum Hitzacker und dessen fremdenverkehrliche Funktionen aus.

Weiterhin sind folgende Ziele der Raumordnung zu beachten.

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

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

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

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

Außerdem werden weitere Innenverdichtungsmöglichkeiten auf bereits bebauten Grundstücken in Sammatz ausgeschöpft (Anpassung GRZ und Baugrenze im MD 1, Anpassung Baugrenze im WA).

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

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

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

Nordwestliche Teilfläche „Buchenschlucht“

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

Im wirksamen Bebauungsplan wird die „Buchenschlucht“ nicht in ihrer vollständigen Ausdehnung als Wald festgesetzt. Im Rahmen der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplans Sammatz wird dem Ziel der Raumordnung 3.3 07 Rechnung getragen, indem die Waldfläche entsprechend ihrer bestehenden Ausprägung nun vollständig in die Festsetzung als Wald einbezogen und somit dauerhaft gesichert wird. Angrenzend wird die Dorfgebietsdarstellung des wirksamen Bebauungsplans in einer Tiefe von durchschnittlich ca. 40 m (zwischen 25 und 55 m) zurückgenommen. In einem Streifen von 25 m Tiefe angrenzend an den bestehenden Waldrand wird nun eine Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich befinden sich bereits verschiedene Nebengebäude des Michaelshofes, die nach dem Ziel der Raumordnung 3.3 07 RROP Lüchow-Dannenberg Bestandsschutz genießen. Indem sie aus der Dorfgebietsfestsetzung herausgenommen werden, ist in diesem Bereich zukünftig die Neuerrichtung von Nebengebäuden unzulässig.

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

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

Südwestliche Teilfläche „Waldsee und angrenzende Bereiche“

Im Südwesten sind in den letzten Jahren auf der Basis der Teilneufassung 2013 des Bebauungsplans Sammatz östlich angrenzend an den Waldrand das Haus der Natur und das Youth Hostel errichtet worden. Gemäß der Teilneufassung 2013 hält die Baugrenze gegenüber dem Waldrand einen Abstand von 15 m ein. Ein 10 m breiter Waldrandstreifen wird als von Bebauung freizuhaltenen Grünfläche „Waldbrandschutz“ festgesetzt. Für diese Fläche wird textlich festgesetzt: „Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen mit der Zweckbestimmung Brandschutz sind Gebäude, Nadelgehölze sowie die Lagerung von leichtentzündlichen

Stoffen nicht zulässig.“ Laubbäume im Bereich der Waldfläche sind somit zulässig und dürfen bis auf 15 m an die östliche Baugrenze im Bereich der o.g. errichteten Gebäude heranreichen. Diese Festsetzungen zum Waldbrandschutz wurden aus der Teilneufassung 2000 übernommen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Teilneufassung 2000 galt das zurzeit rechtswirksame RROP 2004 noch nicht.

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

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

Zielabweichungsverfahren

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

Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Am südwestlichen Ortsrand sowie östlich entlang der Zufahrtsstraße nach Sammatz werden bisher unbepflanzte Bereiche (Land- und Forstwirtschaft) in den Geltungsbereich der Teilneufassung einbezogen. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert (98. Änderung des Flächennutzungsplanes).

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

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

4.3 Bebauungsplan „Sammatz“ mit Änderungen und Teilneufassung

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

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

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

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

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

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

Änderung/ Teilneufassung	Inkrafttreten (Jahr)	Geltungsbereich	(Wesentliche) Festsetzungen
1. Änderung	2001	die im B-Plan „Sammatz“ festgesetzten Dorfgebiete (MD)	<ul style="list-style-type: none"> - Einteilung in MD1 bis MD4 - GRZ im MD3 = 0,4 - Streichung GFZ - Änderung der Baugrenzen - Erhaltung von Laubbäumen mit StU >50 cm
2. Änderung*	2010	heutiges Flurstück 35/10, Flur 1, Gemarkung Sammatz	- Änderung einer Baugrenze
Teilneufassung 2013	2014	die im B-Plan „Sammatz“ festgesetzte Grünfläche ,Campingplatz‘	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung eines Dorfgebietes mit einer GRZ von 0.55, einem Vollgeschoss und mit Baugrenze - Festsetzung einer Grünfläche ,Hecke‘, einer Grünfläche ,Parkanlage mit Teich‘ und einer Grünfläche ,Waldbrandschutz‘
3. Änderung*	2016	die im B-Plan „Sammatz“ festgesetzten Wochen- endhausgebiete (SW)	<ul style="list-style-type: none"> - GRZ 0,2 - Streichung GFZ - Anhebung Grundfläche für Wochenendhäuser
4. Änderung*	2018	die im B-Plan „Sammatz“ festgesetzten Wochen- endhausgebiete (SW)	- Festsetzung eines reinen Wohngebiets (WR) mit offener Bauweise, Einzel- und Doppelhäusern und mit Baugrenze

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

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

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

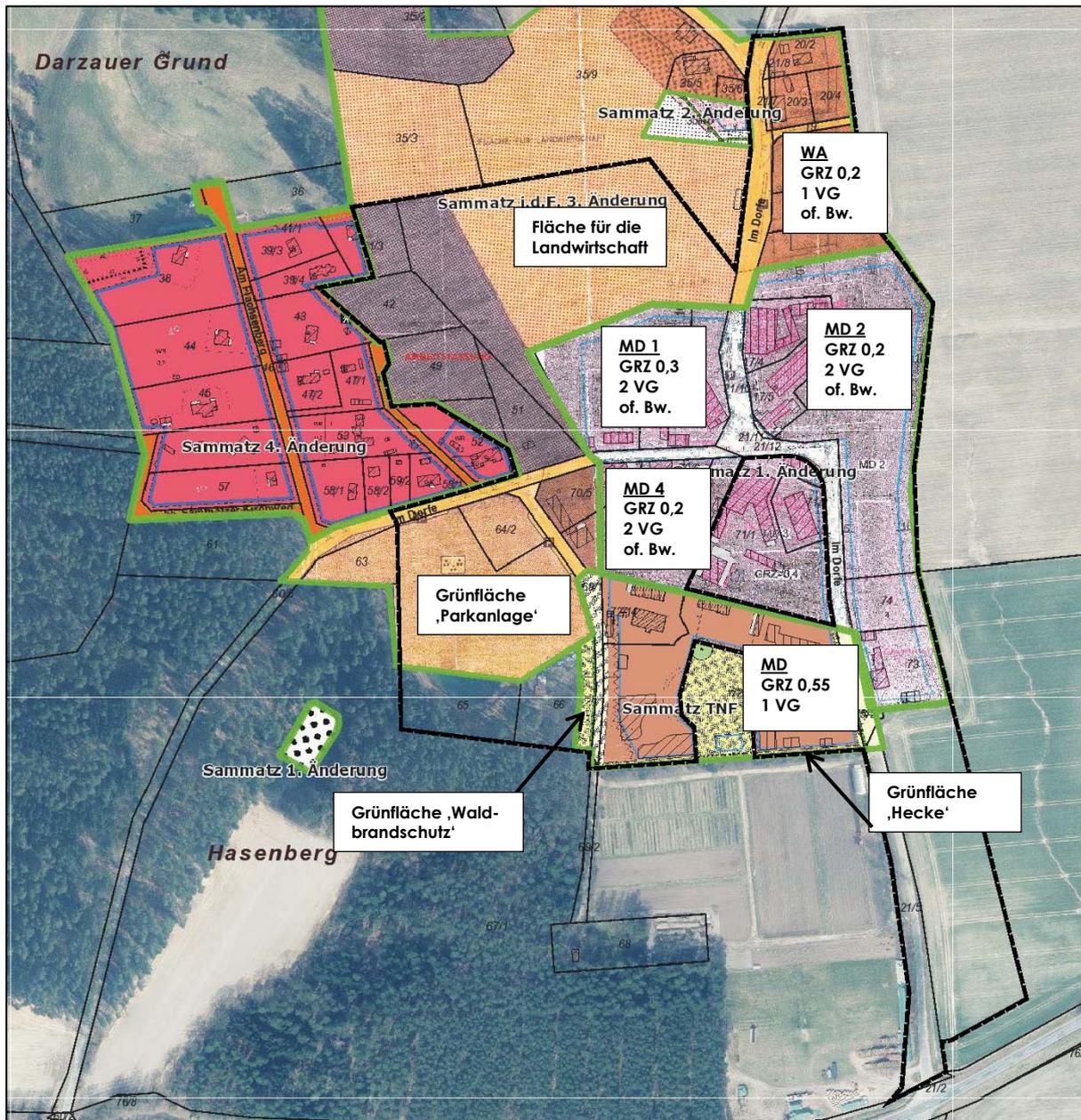


Abb. 4: **Gegenüberstellungsplan** mit den derzeit wirksamen Festsetzungen gemäß Urplan, 1. Änderung und Teilneufassung 2013 und mit Markierung des Geltungsbereichs der vorliegenden Teilneufassung 2021 durch eine schwarz-gestrichelte Linie, ohne Maßstab.

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

4.4 Landschaftsschutzgebiet DAN 27 „Elbhöhen-Drawehn“

Das Dorf Sammatz liegt am nordwestlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes „Elbhöhen-Drawehn“ (Kennziffer DAN-27). Die bereits als Dorfgebiet oder Wohngebiet festgesetzten Bereiche von Sammatz liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die „Arena“ im Norden und der „Waldsee“ im Südwesten des Plangebiets sowie die bisher unbepflanzten Bereiche 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 beantragt die Gemeinde Neu Darchau das Landschaftsschutzgebiet im Bereich des Ortsteils Sammatz neuabzugrenzen und damit die Flächen „Waldsee“, „Arena“ sowie die im Geltungsbereich der Teilneufassung liegende 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. Dessen ist sich die Gemeinde Neu Darchau bewusst.

Die parallele Durchführung des Bauleitplanverfahrens und des LSG-Entlassungsverfahrens ergibt sich aus den Beschlüssen des Kreis- und Samtgemeindeausschusses. Zunächst begann die Samtgemeinde mit der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes. Ein Vorentwurf wurde erarbeitet und eine frühzeitige Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit durchgeführt. Der Vorentwurf wurde Anlage zum Antrag auf Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes. Daraufhin forderte der Kreisausschuss die Samtgemeinde und die Gemeinde auf, einen 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 anhand eines umfangreichen Vorentwurfes 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 des zusätzlichen Wohngebiets 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 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, welche Anlage zur Begründung ist. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst. Sie wurde im Zuge der Planung an die geänderte Abgrenzung des Plangebietes angepasst.

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

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

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

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

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

5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Sonstige Sondergebiete

Teile des Dorfkernes von Sammatz (ca. 2,5 ha) sowie eine bisher unbeplante Fläche östlich entlang der Zufahrtsstraße nach Sammatz (ca. 1 ha) werden als Sonstige Sondergebiete festgesetzt. Es werden nur die Teilbereiche des Dorfkernes als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt, welche zum Michaelshof gehören. Der Michaelshof umfasst landwirtschaftliche Nutzungen (Archhof, ökologischer Ackerbau, Biohofladen, Meierei), gartenbauliche (Parkanlagen) und gastronomische Nutzungen (Café) und hat damit in den letzten Jahren große überregionale Bekanntheit als Ausflugsziel erlangt. Der Michaelshof möchte seine Angebote nun ausbauen und plant ein Hotel, die Erweiterung des Cafébetriebes um ein Restaurant und einen Standortwechsel des Bioladens.

Im wirksamen Bebauungsplan ist für die baulich genutzten Bereiche des Michaelshofes bisher ein Dorfgebiet festgesetzt. „Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes müssen im Dorfgebiet [zwar] nicht der Versorgung des Gebietes dienen. Sie können [aber] im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie [beispielsweise wegen ihres Umfangs] der Eigenart des Dorfgebietes widersprechen. Dabei kommt es auf die konkreten Verhältnisse im jeweiligen Dorfgebiet und des Vorhabens an“ (ERNST, ZINKAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER:

Kommentar zur BauNVO, § 5, Rn. 42). Der Landkreis Lüchow-Dannenberg als zuständige Genehmigungsbehörde bewertet im Falle des Dorfes Sammatz einen Hotelbau in dem geplanten Umfang als unzulässig.

Der Michaelshof entfaltet über den geplanten Hotelbau hinaus in seiner Gesamtheit bereits jetzt eine verhältnismäßig starke fremdenverkehrliche Wirkung. Ein Ausbau touristischer Angebote würde über die Dorfgebietstypik hinausgehen, weshalb die baulich genutzten Bereiche des Michaelshofes nun als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden. Die verschiedenen Nutzungen werden unter der Zweckbestimmung „Kultur- und Naturerlebnishof“ zusammengefasst.

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

Die in den Sonstigen Sondergebieten zulässigen baulichen Nutzungen werden textlich festgesetzt. Zulässig sind die bereits vorhandenen Nutzungen sowie einzelne Erweiterungen der vorhandenen Nutzungen. In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 3 und SO 5 sind Wohngebäude und Wohnungen, Gebäude und Räume für den Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb, Anlagen für die betriebsbezogene Verwaltung, Gebäude und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, zum Beispiel Kantine, Küche, Versorgung mit Strom und Wärme, sowie (landwirtschaftliche) Lagerflächen zulässig. Außerdem sind den Hauptnutzungen dienende Nebenanlagen zulässig. Die aufgeführten Nutzungen sind Nutzungen, die in den bisher dort festgesetzten Dorfgebieten bereits vorhanden sind.

In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 3 und SO 5 werden darüberhinausgehend weitere Nutzungen, die dort bereits vorhanden sind oder dort geplant werden, zugelassen (s. Abschnitte zu den einzelnen Sonstigen Sondergebieten).

Im Sonstigen Sondergebiet SO 4 sind nur Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Bushaltestellen zulässig (siehe Abschnitt zu SO 4).

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

Sonstiges Sondergebiet SO 1

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

Durch die vorliegende Teilneufassung des Bebauungsplanes wird die Baufläche nördlich der Dorfstraße verkleinert. Das im wirksamen Bebauungsplan im Bereich des SO 1 festgesetzte Dorfgebiet (in der 1. Änderung als MD 1 betitelt) reicht in den Waldabstandsbereich und zum Teil auch noch in die vorhandene Waldfläche hinein. Der Waldabstandsbereich wird nun überwiegend als private Grünfläche und der Wald in seiner tatsächlichen Ausdehnung als Wald festgesetzt. Die im Waldabstand vorhandenen Gebäude (Stallungen, Lagerräume, Gewächshaus) können im Rahmen des Bestandsschutzes erhalten werden (s. Kap. 5.5, 5.6).

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

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

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

Sonstiges Sondergebiet SO 2

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

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

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

Die GRZ 1 wird aufgrund des geplanten Anbaus eines Restaurants geringfügig von 0,2 auf 0,3 heraufgesetzt. Der geplante Anbau mit einer Grundfläche von ca. 115 m² wäre auf Basis einer GRZ von 0,2 unter Berücksichtigung aller bereits im SO 2 vorhandenen baulichen Anlagen, mit Ausnahme des Fahrradschuppens als Nebenanlage, nicht umsetzbar. Die zusätzliche Versiegelung im SO 2 ist auszugleichen.

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

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

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

Sonstiges Sondergebiet SO 3

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

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

Im Bereich des SO 3 ist bisher eine GRZ von 0,55 festgesetzt, welche nicht durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden darf. Da das SO 5 aus dem Bereich mit einer bisher festgesetzten GRZ von 0,55 herausgeteilt wird und im verbleibenden SO 3 bezogen auf die neue anzurechnende

Gesamtfläche bereits im Bestand ein höherer Versiegelungsanteil vorhanden ist, wird die GRZ angepasst. Anhand eines aktuellen Luftbildes wurde eine Bestandsversiegelung von ca. 75 % ermittelt. Durch Festsetzung einer GRZ von 0,8 wird lediglich ein geringer zusätzlicher Spielraum ermöglicht. Die Hochsetzung der GRZ von 0,55 auf 0,8 ist auszugleichen.

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

Sonstiges Sondergebiet SO 4

Aufgrund der in den letzten Jahren entstandenen Nutzungen des Michaelshofes sind der Bekanntheitsgrad und somit auch die Zahl der Besucher gewachsen. Hieraus ergibt sich ein höherer Bedarf an PKW-Stellplätzen, der derzeit durch einen Behelfsparkplatz im Bereich eines festgesetzten Dorfgebietes abgedeckt wird. Da im Rahmen des Tagestourismus auch Busreisen nach Sammatz stattfinden, wird außerdem eine Parkmöglichkeit für Reisebusse benötigt. Der Behelfsparkplatz entspricht bereits nicht dem Bedarf (s. Tab. 2) für PKW-Stellplätze. Der Parkplatz wird daher auf eine größere Fläche östlich entlang der Zufahrtsstraße verlegt (Teilfläche von Flurstück 75/6, Flur 1, Gemarkung Sammatz), sodass neben einer höheren Anzahl an Stellplätzen für PKW auch Reisebusstellplätze ermöglicht werden. 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.

Im SO 4 sind somit Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Bushaltestellen zulässig. Der Begriff Stellplätze und ihre Zufahrten schließt sowohl PKW- als auch Busstellplätze mit ein. Geplant ist eine Bushaltestelle mit Wendeschleife auf dem nördlichen Teil der Fläche, unmittelbar am Ortseingang. Die Gemeinde möchte damit die ÖPNV-Anbindung stärken. Im nördlichen Teil sollen auch Abstellmöglichkeiten für Reisebusse geschaffen werden. Auf dem südlichen Teil der ca. 10.500 m² großen Fläche sollen mindestens 200 Stellplätze für PKW geschaffen werden, sodass der ermittelte Stellplatzbedarf (s. Tab. 2) gedeckt wird.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu beachten, dass über den für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzflächen Photovoltaikanlagen zu installieren sind. Diese Regelung wurde neu in die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) aufgenommen. Sie gilt seit dem 01.01.2023 für offene Parkplätze und Parkdecks ab 50 Stellplätzen und ist in diesem Fall somit anzuwenden. Da die Photovoltaikanlagen nach den baulichen Vorschriften des Landes Niedersachsen verpflichtend sind, werden sie in der Festsetzung zum SO 4 nicht gesondert erwähnt, sondern gelten als Teil der zugelassenen Stellplätze.

Zusätzlich zu dem großen Besucherparkplatz vor dem Ort verfügt der Michaelshof innerhalb des Dorfes an verschiedenen Stellen zusätzlich über private Stellplätze, die weiterhin von den BewohnerInnen und MitarbeiterInnen des Michaelshofs genutzt werden können. Sie dienen jedoch nicht dem Besucherverkehr. Darüber hinaus können die vorhandenen öffentlichen Stellplätze im Dorfkern von den Anliegern und deren BesucherInnen benutzt werden.

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

Nutzung	Sondergebiet	Anzahl erforderlicher Einstellplätze	Herleitung	Vorschlag Zuordnung (s. Lageplan)
Hotel (Betrieb tagsüber und abends)	SO 5	35	35 Zimmer, 1 Est. je Zimmer	Gst. 5 und 6
Café und Parks (Betrieb tagsüber)	SO 2, Grünflächen Parkanlagen	105	210 Sitzplätze im Café, 1 Est. je 2 Sitzplätze	Gst. 2
Restaurant/Bistro (Betrieb abends)	SO 2	13	50 Sitzplätze, 1 Est. je 4 Sitzplätze, Betrieb erst nach Schließung Café (s. Zeitstrahl)	Gst. 2
Private Feiern (Veranstaltungsraum) (Betrieb tagsüber)	SO 2	6	25 Sitzplätze, 1 Est. je 4 Sitzplätze	Gst. 2
Waldseekonzerte (Betrieb abends)	Grünfläche Parkanlage Nr. 2	38	150 Sitzplätze, 1 Est. je 4 Sitzplätze, nach Cafébetrieb	Gst. 2
Verwaltung (Betrieb tagsüber)	SO 1	7	gem. Abstimmung mit Landkreis DAN am 25.05.22	Gst. 3 und 4
Bioladen (Betrieb tagsüber)	SO 1	5	150 m ² Verkaufsnutzfläche, 1 Est. je 30 m ² Verkaufsnutzfläche	Gst. 3 und 4
Haus der Natur (Betrieb tagsüber)	SO 3	15	gem. Genehmigung	Gst. 1
Summe Betrieb tagsüber (08-18 Uhr)		173		
Summe Betrieb abends (18-22 Uhr)		86		

Tab. 2: Ermittlung der für die in den Sonstigen Sondergebieten vorhandenen und geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze gemäß der Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO

Sonstiges Sondergebiet SO 5

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

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

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

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

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

Die Bettenanzahl wird relativ zur überbaubaren Grundstücksfläche im SO 5 begrenzt. Im SO 5 sind Hotels mit einem Bett je vollendete 15 m² überbaubare Grundstücksfläche (GRZ I) zulässig. Bei einer überbaubaren Grundstücksfläche von 1452 m² (GRZ I: 0,4; Gesamtfläche SO 5: 3630 m²) sind somit maximal 96 Hotelbetten zulässig. Mit der Festsetzung soll eine maßvolle Entwicklung der touristischen Übernachtungsangebote gesichert werden.

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

5.1.2 Allgemeine Wohngebiete

Allgemeines Wohngebiet

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

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

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

Die Zahl der Vollgeschosse (1 Vollgeschoss) bleibt unverändert.

5.1.3 Dorfgebiete

Dorfgebiet MD 1

Das MD 1 umfasst eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie den daran südlich angrenzenden bisherigen Behelfsparkplatz. Dieser Bereich ist im wirksamen Bebauungsplan bereits als Dorfgebiet festgesetzt. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird beibehalten.

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

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

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

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

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

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

Dorfgebiet MD 2

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

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

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

5.2 Bauweise, Baugrenze

5.2.1 Sonstige Sondergebiete

Sonstiges Sondergebiet SO 1

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

Die im wirksamen Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze verläuft südlich und östlich auf der Straßenbegrenzungslinie. Die nördliche Baugrenze verläuft in einem Abstand von 3 m zur nördlichen Grenze des SO 1. Die südliche, östliche und nördliche Baugrenze wird unverändert aus dem wirksamen Bebauungsplan übernommen. Da die Baufläche im Westen um den Waldschutzstreifen reduziert wird, wird die westliche Baugrenze entsprechend geändert. Sie verläuft nun auf der westlichen Grenze des SO 1 und damit unmittelbar entlang des Waldschutzstreifens.

Sonstiges Sondergebiet SO 2

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

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

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

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

Sonstiges Sondergebiet SO 3

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

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

Sonstiges Sondergebiet SO 5

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

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

5.2.2 Allgemeines Wohngebiet

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

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

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

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

5.2.3 Dorfgebiete

Dorfgebiet MD 1

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

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

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

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

Dorfgebiet MD 2

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

Die Baugrenze wird nur geringfügig geändert, indem die westliche Baugrenze vollständig um das Gebäude Im Dorfe Nr. 2 herumgeführt wird. Das Gebäude ragt im wirksamen Bebauungsplan (1. Änderung) ca. 1 m über die Baugrenze hinaus.

5.3 Verkehr

Die Straße „Im Dorfe“ (Flurstück 21/13) führt von Nord nach Süd durch den gesamten bebauten Ortsteil Sammatz. Sie ist im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1976 bereits als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Wegeflurstücke 60/5 und 19, die zum Teil im Geltungsbereich der vorliegenden Teilneufassung 2021 liegen, sind im Ursprungsbebauungsplan ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Diese Festsetzung wird beibehalten. Lediglich die Flurstücke 21/7, 21/8, 21/11, 21/12 und 21/14 wurden in den vergangenen Jahren, seit Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes herausgeteilt und an die Eigentümer*innen der angrenzenden Baugrundstücke verkauft. Sie sind eigentumsrechtlich somit den an angrenzenden Dorf- bzw. Wohngebieten zuzuordnen und werden daher auch als solche festgesetzt. Weiterhin wird die Zufahrtsstraße nach Sammatz (Flurstück 21/5), angrenzend an das SO 4 (Parkplatz) erstmalig in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes einbezogen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

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

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

5.4 Flächen für die Versorgung

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

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



5.5 Grünordnung

Private Grünfläche ‚Parkanlage‘ Nr. 1

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

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

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

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

Die tatsächliche Gestaltung entspricht nicht der Zulässigkeitserklärung und der Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft. Es ist eine abwechslungsreiche, vielfältig gestaltete, parkähnliche Gartenlandschaft entstanden, die der Erholung dient. Die Park- bzw. Gartenlandschaft weist einen hohen Wert für die landschaftsgebundene Erholung der BewohnerInnen des Michaelshofes sowie der sonstigen lokalen Bevölkerung von Sammatz und Umgebung auf. Durch die gemischten Erholungsangebote des Michaelshofes werden auch Gäste aus der Region und darüber hinaus angesprochen. Die Nutzung als Parkanlage soll daher planungsrechtlich gesichert werden. Der Bereich wird also als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ festgesetzt.

Textlich wird dazu festgesetzt, dass ein Wasserbecken mit einer Grundfläche von max. 200 m² zulässig ist. Dies entspricht dem bestehenden Wasserbecken im Zentrum der Arena. Somit wird wie beabsichtigt der Bestand gesichert, aber darüber hinaus kein weiteres Wasserbecken zugelassen. Ebenfalls unzulässig sind bauliche Anlagen. Davon ausgenommen sind lediglich untergeordnete Bauteile, die der Gestaltung der Parkanlage dienen. Dazu gehören beispielsweise Pergolen, Bänke, Gestaltungselemente wie Statuen oder Feldstein- und Trockenmauern. Die Wege sind, wie bereits umgesetzt, nur in wasserdurchlässiger Bauweise auf 1 500 m² zulässig. Dies entspricht ungefähr den vorhandenen Wegeflächen.

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

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

Da die gartenbauliche Gestaltung und Bepflanzung der Arena nicht der naturnahen, ursprünglichen Grünlandnutzung entsprechen, wird parallel zum Verfahren der verbindlichen

Bauleitplanung für die private Grünfläche Nr. 1 eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt (s. Kap. 4.4).

Private Grünfläche „Parkanlage“ Nr. 2

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

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

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

Zur Parkgestaltung werden textliche Festsetzungen getroffen, die der aktuellen Gestaltung und Nutzung entsprechen, jedoch Grenzen für darüberhinausgehende Veränderungen setzen. Zum einen soll sichergestellt werden, dass keine weiteren baulichen Anlagen in der Parkanlage entstehen. Es werden daher enge Baugrenzen um die bestehenden baulichen Anlagen (Ponton und Kiosk mit Schuppen) gezogen und festgesetzt, dass abgesehen von dem Ponton und dem Kiosk außerhalb der Baugrenzen keine weiteren baulichen Anlagen zulässig sind. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile, die der Gestaltung der Parkanlage dienen. Dazu gehören beispielsweise Pergolen, Bänke, Gestaltungselemente wie Statuen oder Feldstein- und Trockenmauern. Die Wege sind wie bereits umgesetzt nur in wasserdurchlässiger Bauweise auf 2000 m² zulässig. Dies entspricht ungefähr den vorhandenen Wegeflächen.

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

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

Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird klargestellt, dass sich das Erhaltungsgebot ausschließlich auf standortheimische Gehölze bezieht.

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

Sonstige Grünordnungsfestsetzungen

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

An der östlichen Grenze des SO 4 wird außerdem eine Fläche zum Anpflanzen mit einer Breite von 6 m festgesetzt. Diese dient der Eingrünung der neu geschaffenen Baugrundstücke zur freien Landschaft. Das SO 4 liegt derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet, soll aber aus diesem entlassen werden (s. Kap. 4.4). Das Landschaftsschutzgebiet grenzt dann immer noch unmittelbar an, weshalb die Festsetzung einer landschaftsbildwirksamen Eingrünung angemessen ist. Sie ist als dreireihige Strauchhecke entsprechend der vorgegebenen Pflanzliste und den festgesetzten Pflanzabständen (s. Festsetzung IV.1) herzustellen. Baumüberhälter sind in der Pflanzliste nicht enthalten, da eine Beschattung der über den Einstellplätzen erforderlichen PV-Module vermieden werden soll. Ausnahmsweise können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg Gehölzarten zugelassen werden, wenn diese geeignet und landschaftsgerecht sind. Durch die Pflanzung einer Strauchhecke als Eingrünung werden gleichzeitig Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

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

5.6 Wald, von Bebauung freizuhaltende Fläche „Waldschutz“

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

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

Im Bereich der Buchenschlucht ist bereits im wirksamen Bebauungsplan eine Fläche für Wald festgesetzt, die jedoch nicht die tatsächliche Waldfläche umfasst. Dies wird entsprechend angepasst. Ca. 3000 m² Waldfläche, die zuvor als Dorfgebiet oder landwirtschaftliche Fläche festgesetzt waren, werden nun als Fläche für Wald festgesetzt.

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

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

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

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

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

5.7 Ausgleichmaßnahmen

Entlang der östlichen Grenze des SO 4 wird eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt, auf der eine Strauchhecke zu entwickeln ist (s. Kap. 5.5). Neben dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes fungiert die Anpflanzfläche als Maßnahme zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Sie wird in der Eingriffs- Ausgleichsbilanz entsprechend berücksichtigt (s. Umweltbericht Kap. 5). Durch die festgesetzte Hecke wird das SO 4 nach Osten zur freien Landschaft eingegrünt.

Durch die Anpflanzfläche wird nur ein kleiner Teil der Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von -28.515 Flächenwertpunkten (s. Umweltbericht Kap. 5). Außerhalb des Plangebietes werden daher weitere Ausgleichsmaßnahmen geplant.

Für den Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits von -28.515 Flächenwertpunkten steht dem Michaelshof eine Fläche auf dem Gebiet des Amtes Neuhaus im Landkreis Lüneburg (rechtselbisch) zur Verfügung. Die Fläche befindet sich, wie das Plangebiet, in der naturräumlichen Region „Lüneburger Heide und Wendland“. Da sowohl der Eingriffsort als auch die derzeit als Kompensationsfläche zur Verfügung stehende Fläche im Amt Neuhaus der naturräumlichen Region „Lüneburger Heide und Wendland“ zuzuordnen sind, ist die Lage der aufgeführten externen Flächen rechtlich zulässig. Da sich Sammatz jedoch in der Unterregion „Lüneburger Heide“ befindet und die zur Verfügung stehende Kompensationsfläche im Amt Neuhaus der Unterregion „Wendland, Untere Mittelelbeniederung“ zugeordnet wird, stimmt die untere



Naturschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg gemäß ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung einer Kompensation auf geeigneten Flächen im Amt Neuhaus nur zu, wenn in geeigneter Weise nachgewiesen wird, dass in der Nähe des Eingriffs und in der Unterregion „Lüneburger Heide“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Dies wurde geprüft. Der Vorhabenträger teilt mit, dass er linkselbisch, in der Unterregion „Lüneburger“ über keine eigenen, geeigneten Flächen verfügt. Bei der einzigen landwirtschaftlichen Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers handelt es sich um den Darzauer Grund, welcher ein geschützter Landschaftsbestandteil ist und somit dort kein Aufwertungspotenzial zur Verfügung steht. Es wurden Flächenanfragen bei den im Umfeld von Sammatz gelegenen Flächeneigentümer*Innen gestellt, die jedoch negativ beschieden wurden. Die Anfragen werden der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg als Nachweis, dass in der Nähe des Eingriffs und in der Unterregion „Lüneburger Heide“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, vorgelegt.

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

Fläche: ca. 28.830 m² (s. Lageplan)

Bestand: Intensivgrünland (GI, Wertfaktor 2)

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

Umsetzung der Maßnahme:

- Einbringen von Regiosaat (UG 4 – Ostdeutsches Tiefland, Sondermischung Biosphärenreservat -70 % Gräser/ 30 % Kräuter- Saatstärke 3-5g/m²) durch Streifsaat

Pflege der Maßnahme:

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

Monitoring:

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

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

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

Gemeinde Amt Neuhaus entstehen somit keine Kosten. Der Vorhabenträger führt die Maßnahme auf seiner Fläche auf eigene Kosten durch.

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

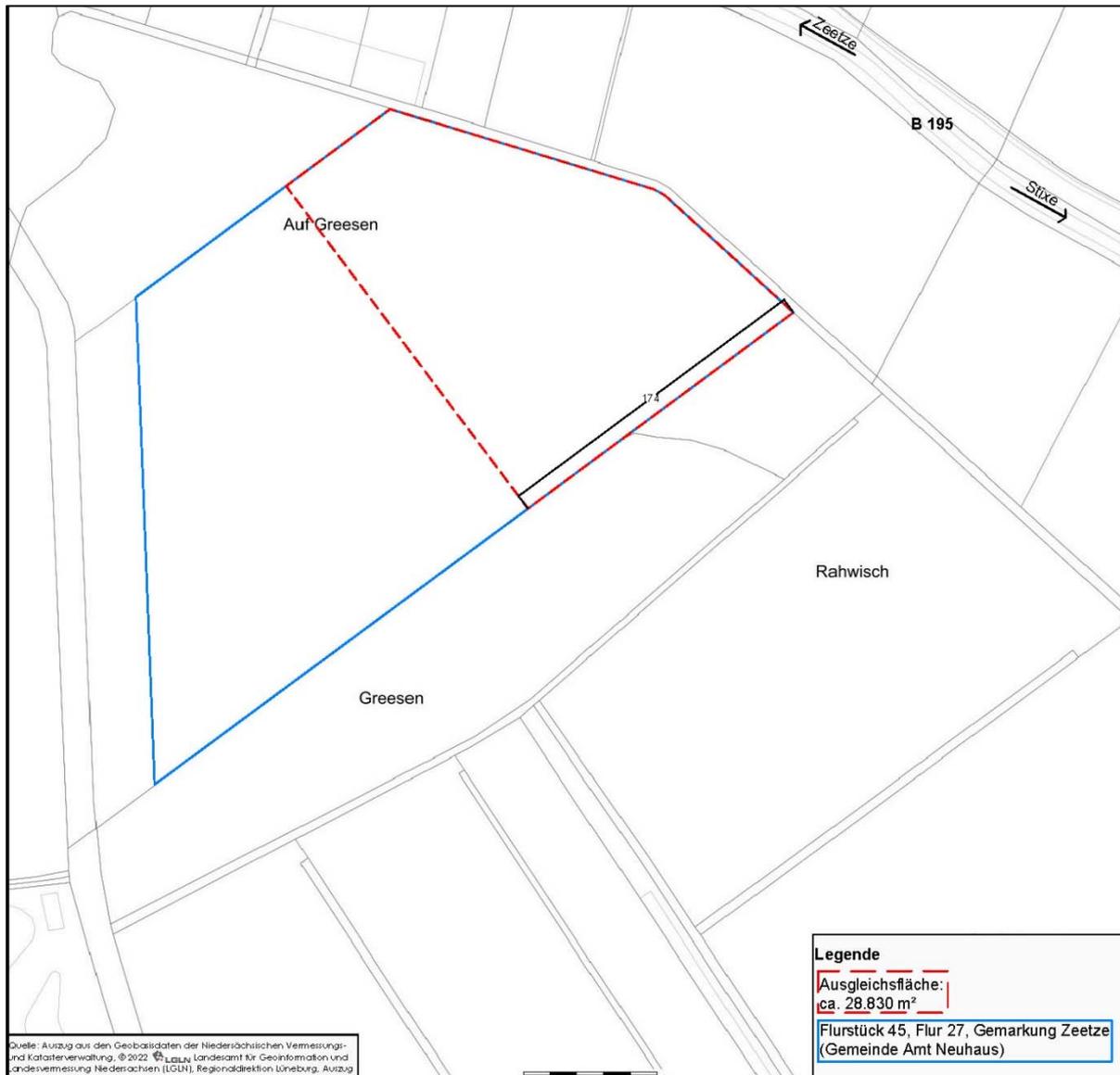


Abb. 5: Lageplan der externen Ausgleichsmaßnahme

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

5.8 Artenschutz

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

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

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

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

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

Vermeidung von Beeinträchtigungen

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

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

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

Dazu wird in der textlichen Festsetzung VII.2 folgendes geregelt:

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

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

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



Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“)

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

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

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

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

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

5.9 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

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

In die Teilneufassung 2021 wird aufgenommen, dass Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden je Ansichtseite zu mindestens 70 % ihrer Flächen einschließlich Fenster und Türen aus rote bis rotbunten Vormauersteinen, aus Putz mit rötlicher, ziegelfarbener Tönung und aus Holz, farblich unbehandelt oder mit Lasuranstrichen und aus farblosem Glas zu gestalten sind. Bei Garagegebäuden sind die Flächen der Tore nicht in Ansatz zu bringen. Als Dachformen sind nur Satteldächer, Pultdächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer sowie gewölbte Dächer zulässig. Dächer von Hauptgebäuden sind nur mit einer Dachneigung von 34 -47 Grad zulässig. Davon ausgenommen sind gewölbte Dächer. Für Garagen, Nebengebäude, Anbauten und Erweiterungen von Hauptgebäuden sowie für Hauptgebäude mit einer Traufe ab 4 m gilt eine Mindestdachneigung von 15 Grad. Hauptgebäuden sind nur mit nicht hochglänzenden Dachsteinen in einer roten bis rotbraunen oder anthrazifarbeneren Tönung einzudecken. Bei gewölbten Dächern, Dachaufbauten, Erkern und Dachhäuschen ist der Einsatz von nicht farbig behandelten Metallblechen zulässig. Zulässig sind ebenfalls Dachbegrünungen, der Einsatz von farblosem Glas und farblosem Kunststoff zur Dachraumbelichtung sowie der Einbau bzw. Aufbau von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen. Die Regelungen für Dächer gelten nicht für einzelnstehende offene Kleingaragen einschließlich eingestellter Nebenräume (Carportanlagen) mit einer Grundfläche unter 30 m².

Gemäß der ÖBV zur Teilneufassung 2013 sind nur nicht selbstleuchtende Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von max. 1 m² pro Baugrundstück zulässig. Zur Beleuchtung ist nur das direkte Anstrahlen mit weißem, unbewegtem und nicht pulsierendem Licht zulässig.

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

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

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

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

6 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Hinweise zur Bodendenkmalpflege

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

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

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

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

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

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

Folgende Abb. 6 zeigt die Lage der archäologischen Fundstelle.



Abb. 6: **Lageplan der archäologischen Fundstelle**, Siedlungsfund markiert durch eine rote Schraffur. (Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg.)

Aufgrund der Stellungnahme wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

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

Nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebiets DAN 27 „Elbhöhen-Drawehn“

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

7 Weitere Angaben

7.1 Erschließung

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

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

Rettungswege

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

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

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

7.2 Ver- und Entsorgung

Müllentsorgung

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

Mit der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“ wird der vorhandene Bestand überplant. Es ist davon auszugehen, dass die Abfuhr von Restmüll, Altpapier und Leichtverpackungen weiterhin gewährleistet ist.

Löschwasserversorgung

Für die Grundversorgung mit Löschwasser ist die Samtgemeinde Elbtalau zuständig. Die Grundversorgung entspricht in diesem Fall einer Menge von 96 m³/h Wasser über 2 Stunden. Bislang erfolgt die Löschwasserversorgung über eine private Brunnenbohrung, von der aus Löschwasser an Hydranten im Ort verteilt werden kann. Die öffentliche Nutzung und Zugänglichkeit des Brunnens sind sicherzustellen. Hierzu strebt die Samtgemeinde Elbtalau eine vertragliche Lösung an.

7.3 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet WA	6.594
davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,2)	1.318
Dorfgebiet MD 1	19.207
davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,4)	7.683
Dorfgebiet MD 2	4.186
davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,3)	1.256
Sonstiges Sondergebiet SO 1	5.687
davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,3)	1.706
Sonstiges Sondergebiet SO 2	7.655
davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,3)	2.655
Sonstiges Sondergebiet SO 3	8.820
davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,8)	7.494
Sonstiges Sondergebiet SO 4	10.563
davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,8)	8.450
Sonstiges Sondergebiet SO 5	3.630
davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,4)	1.452
Straßenverkehrsfläche	11.644
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	1.748
Fläche für Versorgungsanlagen	380
Private Grünfläche „Parkanlage“	25.672
Private Grünfläche „Hecke“	548
Fläche für Wald	20.058
Wasserfläche	3.403
Geltungsbereich der Teilneufassung 2021	129.795

Tab. 3: Städtebauliche Werte

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplans und der damit verfolgten Ziele

Im Dorfkern von Sammatz soll ein Teil des bisherigen Dorfgebietes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Kultur- und Naturerlebnishof‘ festgesetzt werden. Auf einer Ackerfläche östlich entlang der Zufahrtstraße nach Sammatz wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Kultur- und Naturerlebnishof‘ für einen PKW- und Busparkplatz sowie eine Bushaltestelle festgesetzt. In den bestehenden Dorf- und Wohngebieten sollen Baugrenzen und Grundflächenzahlen geändert werden. Darüber hinaus sollen private Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ festgesetzt werden. Die vorhandene Waldfläche soll in ihrem Bestand gesichert werden.

1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich der Teilneufassung des Bebauungsplanes „Sammatz“ umfasst eine Fläche von 13 ha. Gemäß dem rechtswirksamen Bebauungsplan ist eine Grundfläche von ca. 20.000 m² bereits zulässig (GRZ I und II). Durch die geplante Anhebung der zulässigen Grundfläche in Teilbereichen des Geltungsbereiches sowie die geplante Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes auf der bisher unbeplanten Ackerfläche östlich der Zufahrtsstraße nach Sammatz wird Grund und Boden im Umfang von ca. 17.000 m² zusätzlich in Anspruch genommen (GRZ I und II).

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

Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

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

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

§ 1 a BauGB fordert ergänzend den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden: „Dabei sind [...] Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.“

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

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

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

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

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

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

Schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete sind im Rahmen der Planung nicht zu erwarten. Es wird weitgehend der vorhandene Bestand im Dorfgebiet von Sammatz gesichert und geringfügig erweitert. Immissionsschutzbezogene Festsetzungen werden nicht getroffen. Den Sonstigen Sondergebieten wird der Schutzstatus eines Dorfgebietes zugewiesen, sodass keine immissionsschutzbezogenen Konflikte aufgrund in benachbarten Dorfgebieten vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe hervorgerufen werden.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

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

Das Schutzgut „Boden“ wird im Umweltbericht berücksichtigt. Der Boden wird anhand der Karten des LBEG ausgewertet. Es findet kein Eingriff in schutzwürdigen Boden statt. Durch die Begrenzung der Versiegelung mit der Festsetzung einer GRZ wird dem geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die natürliche Funktion des Bodens in den unversiegelten Bereichen bleibt erhalten.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

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

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

Mittels der Durchführung der Umweltprüfung wird die vorliegende Planung den Anforderungen des BNatSchG gerecht. Der besondere Artenschutz wird berücksichtigt, indem Festsetzungen zum Artenschutz getroffen werden. Die Eingriffsregelung wird angewendet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzung einer Anpflanzfläche im SO 4 und durch die Planung einer externen Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

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

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Bodendenkmalpflege aufgenommen. Die Planung wird den Anforderungen des NDSchG gerecht.

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

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

Parallel zum Bauleitplanverfahren wird ein Verfahren zur Entlassung der im Plangebiet gelegenen Teile des Landschaftsschutzgebietes DAN 27 „Elbhöhen-Drawehn“ durchgeführt. Die Durchführung des Entlassungsverfahrens obliegt nicht der Gemeinde Neu Darchau, sondern dem Landkreis Lüchow-Dannenberg. Die Planung in den Bereichen private Grünflächen ‚Parkanlage‘ Nr. 1 und 2 sowie im Bereich des SO 4 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 (Basiszenario)

2.1 Abgrenzung des Plangebietes und der vorhandenen Nutzungen

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

Im Südosten des Plangebietes wird außerdem ein bisher unbepannter Bereich einbezogen (Teilbereich von Flurstück 75/6, Flur 1, Gemarkung Sammatz). Diese Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

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

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

2.2 Umweltbelang Mensch, seine Gesundheit und Erholung

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

Die touristische Nutzung des Michaelshofes geht mit entsprechenden Besucher-PKW-Verkehren einher, die insbesondere an den Wochenenden auftreten. An gut besuchten 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.

Dabei ist nicht davon auszugehen, dass die Besucherzahlen in größerem Maße durch die „Arena“ als Parkanlage herbeigeführt werden. Sie trägt zwar zur Attraktivität des Michaelshofes bei, ist aber nur als ein Teil des Gesamtensembles „Michaelshof“ zu betrachten. Die Parkanlage im Bereich der „Arena“ ist zwar bereits vorhanden, aber derzeit bauplanungsrechtlich nicht zulässig, sodass sie nicht als Bestandsituation berücksichtigt wird.

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

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

2.3 Umweltbelange Naturraum und Topographie

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

2.4 Umweltbelange Boden und Fläche

Gemäß der Bodenkarte BK50 teilt sich das Plangebiet in drei Bereiche mit verschiedenen Bodentypen. Im westlichen Teil (Arena, Waldsee, Buchenschlucht) kommt der Bodentyp flacher Braunerde-Podsol vor, dessen standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit als sehr gering und dessen Bodenfruchtbarkeit als gering bewertet wird. Im übrigen Plangebiet (Dorfkern, nördliche Wohngebiete, Archehof, Haus der Natur, unbeplante Ackerfläche östlich der Zufahrtsstraße) steht überwiegend der Bodentyp mittlere Podsol-Braunerde an, dessen standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit als gering und dessen Bodenfruchtbarkeit als sehr gering bewertet wird. Lediglich im östlichen Teil (Hofstelle Im Dorfe Nr. 6, südlich daran anschließendes Dorfgebiet, das zurzeit als Parkplatz genutzt wird) kommt außerdem der Bodentyp mittlere Pseudogley-Braunerde vor, dessen standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit als gering und dessen Bodenfruchtbarkeit als mittel bewertet wird. Im Plangebiet sowie dessen nähere Umgebung sind keine Suchräume für schutzwürdige Böden vorhanden (vgl. LBEG 2023).

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 13,7 ha. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bereits durch einen Bebauungsplan und dessen Änderungen bzw. Neufassung überplant. Ca. 2 ha des Plangebietes sind bisher unbeplant. Bei diesen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche (ca. 1,5 ha), eine Waldfläche (Kiefernforst und Eichenmischwald, ca. 0,4 ha) sowie eine Ruderalflur (ca. 0,1 ha). Der überplante Bereich ist, abgesehen von den als Wald oder Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Teilbereichen, bereits im bislang zulässigen Rahmen bebaut und versiegelt. Im als private Grünfläche ‚Parkanlage‘ festgesetzten Bereich (Waldsee) ist nur eine geringfügige Bebauung (Kiosk, Ponton) vorhanden.

Dorfkern

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

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

„Waldsee“

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

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

„Arena“

- Fläche für die Landwirtschaft (s. Ursprungsbebauungsplan) -

Im Bereich „Arena“ ist als Bestandsituation von einer landwirtschaftlichen Bodennutzung auszugehen. Vor der Umwandlung war überwiegend ein Grünland vorhanden und somit eine permanente Vegetationsdecke ausgebildet, welche den Boden vor starken Auswaschungsprozessen und Erosion schützt und eine ungestörte Entwicklung des Bodenprofils ermöglichte.

Östlich der Zufahrtsstraße

-unbeplanter Bereich-

Östlich entlang der Zufahrtsstraße nach Sammatz findet ebenfalls eine landwirtschaftliche Bodennutzung statt. Die Ackerflächen weisen jedoch bewirtschaftungsspezifisch keine dauerhaft geschlossene Vegetationsdecke auf.

2.5 Umweltbelang Wasserhaushalt**Grundwasser**

Gemäß der hydrogeologischen Karte von Niedersachsen 1:50.000 befindet sich die Lage der Grundwasseroberfläche auf 25 bis 30 m über NHN (vgl. LBEG 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 Karte von Niedersachsen 1:50.000 geschätzt. Sie liegt im Plangebiet überwiegend über 200 mm/a (30-jährige Jahresmittelwerte 1981-2010) und damit im mittleren Bereich. Für einige im Plangebiet liegende Modellquadranten wird eine geringere Grundwasserneubildung von unter 200 mm/a geschätzt (vgl. LBEG 2023b).

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

Dorfkern

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

Oberflächengewässer

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

2.6 Umweltbelang Luft, Klima

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

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

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

Dorfkern

Der Dorfkern ist bereits teilweise versiegelt. Der Versiegelungsgrad ist insgesamt jedoch eher gering. Aufgrund der Plangebietsausstattung mit hohem Grünanteil sowie umliegenden Offenland- und Waldflächen und von dort einströmender Kaltluft (lokalklimatischer Gunstraum), führen die bestehenden Versiegelungen nicht zur erheblichen Erwärmung des Dorfkernes.

2.7 Umweltbelange Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Wald

Biotope

Da es sich überwiegend um eine Bestandsüberplanung handelt, werden als Basisszenario für die Biotoptypen die Festsetzungen des bislang rechtswirksamen Bebauungsplanes herangezogen (s. Kap. 2.1). In dem bisher durch die Bauleitplanung unbeplanten Bereich östlich der Zufahrtsstraße nach Sammatz wird vom tatsächlichen Bestand ausgegangen (Kartierzeitpunkt 13.03.2023). Im bisher unbeplanten, aber bereits bauplanungsrechtswidrig veränderten Bereich am südwestlichen Rand des Plangebietes (Flurstücke 65 und 66) wird vom Bestand vor der bauplanungsrechtswidrigen Umwandlung ausgegangen (Biotopkartierung des Landkreises Lüchow-Dannenberg aus dem Jahr 2014).

Als Grundlage für die Biotopkartierung wird ein Gegenüberstellungsplan verwendet, der die Planzeichnung des Bebauungsplanes „Sammatz“ mit Änderungen sowie im Hintergrund das Luftbild aus 2018 zeigt.

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

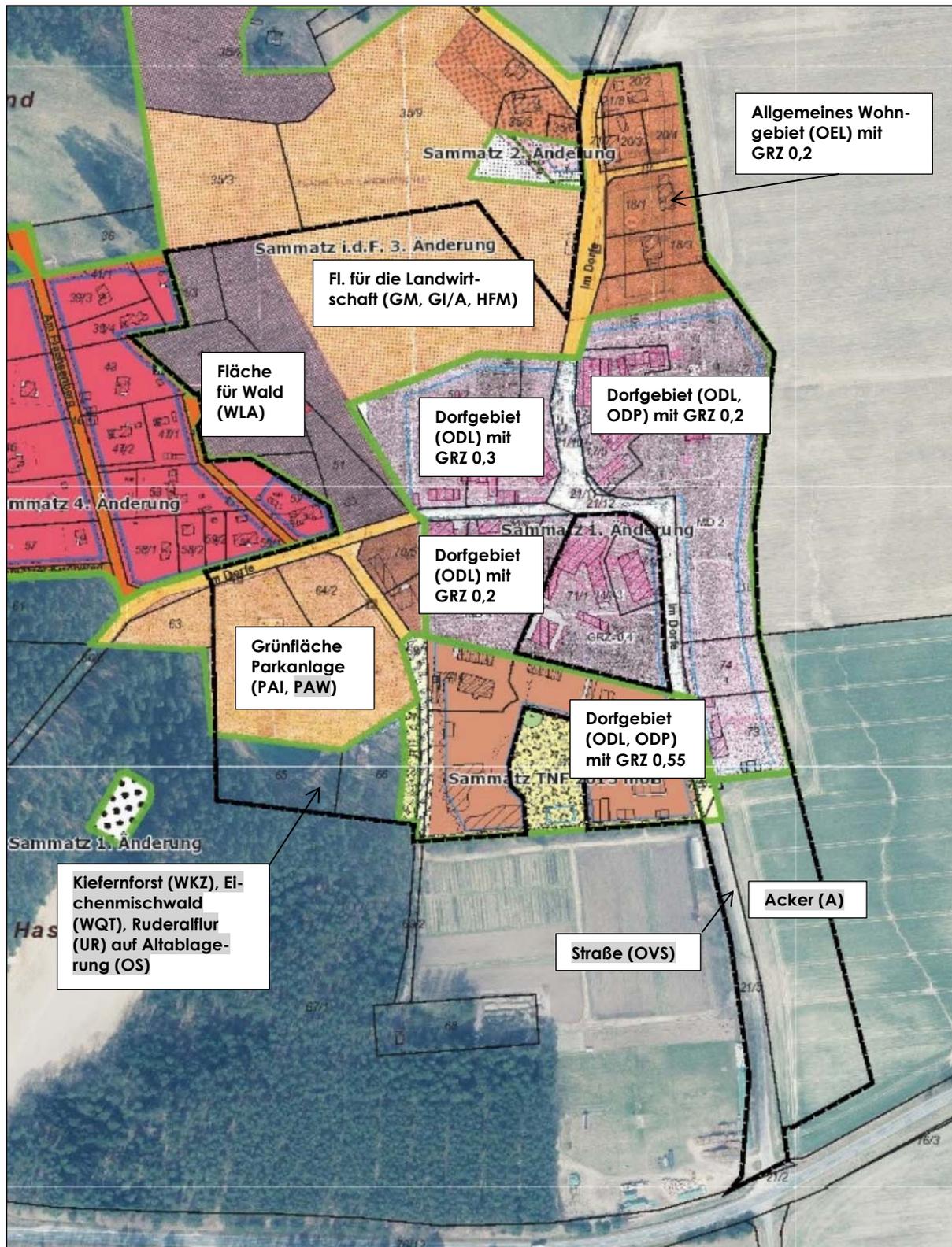


Abb. 7: **Gegenüberstellungsplan als Basisszenario Biotope** mit Markierung des Geltungsbereiches durch eine schwarz-gestrichelte Linie, ohne Maßstab (Quelle: GEMEINDE NEU DARCHAU 1976, 2001, 2014; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg.)

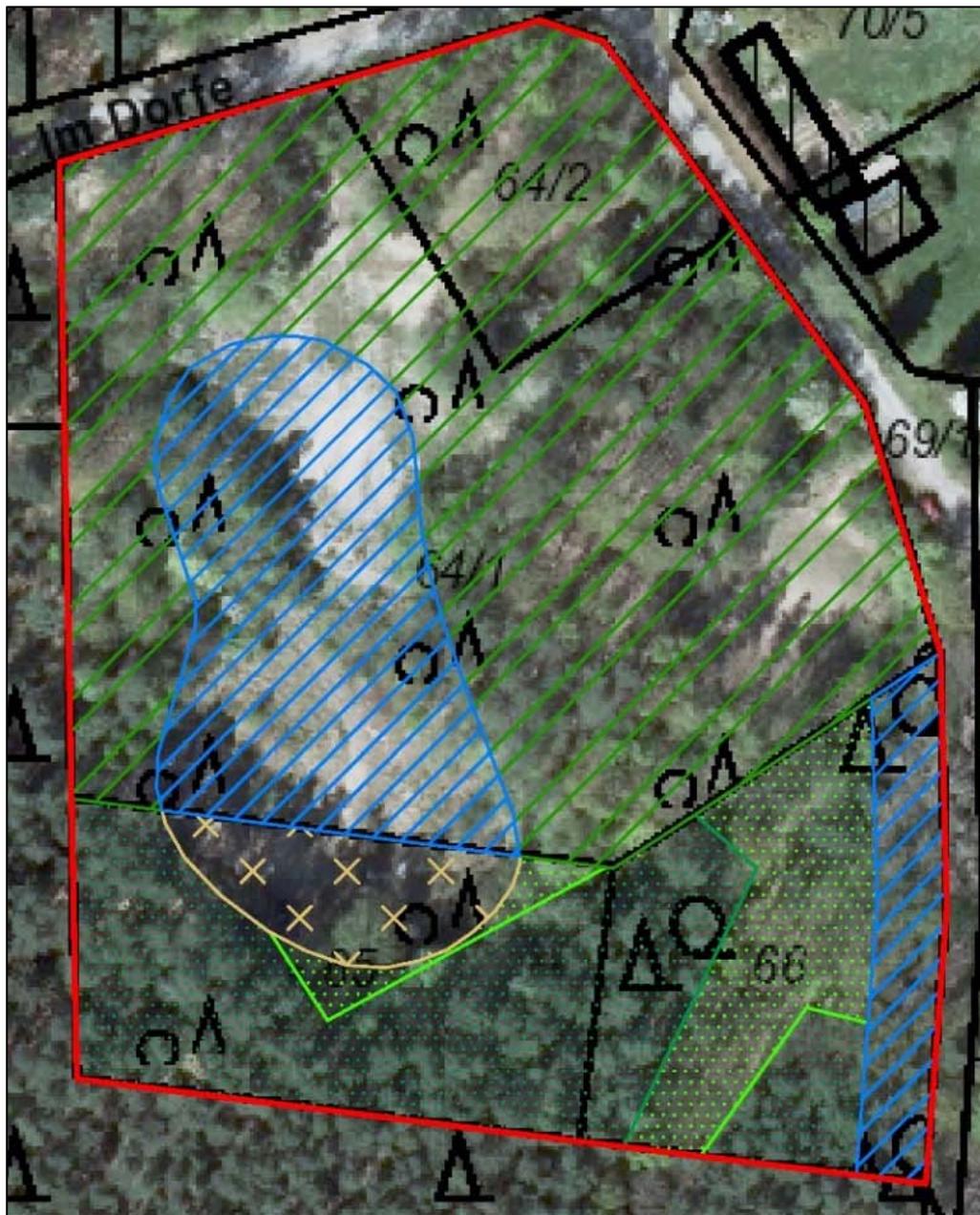
Dorfkern

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

„Waldsee“

Für die im Urplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ festgesetzten Flurstücke 64/1 und 64/2 (Flur 1, Gemarkung Sammatz) wird im Bestand teilweise ein Parkwald (PAW) angenommen, welcher gemäß dem niedersächsischen Städtetagsmodell mit dem Wertfaktor 4 zu bewerten ist. Da aber neben bewaldeten Bereichen auch eine Altablagerung von Siedlungsabfällen vorhanden war, wird nicht der gesamte Bereich als Parkwald (PAW) bewertet, sondern teilweise aufgrund der Festsetzung als Grünfläche Parkanlage von einem geringwertigeren Intensivpark (PAI) ausgegangen. Dieser ist gemäß dem niedersächsischen Städtetagsmodell mit dem Wertfaktor 2 zu bewerten. In der Annahme, dass der Waldsee aus der Räumung der Altablagerung entstanden ist, wird der Biotoptyp Intensivpark (PAI) für die Fläche des Waldsees, welche im Rahmen der Planung als Wasserfläche festgesetzt wird, als Bestand angenommen.

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



Legende



Umgrenzung Bereich Waldsee



Festsetzung: Grünfläche
Parkanlage, Erhaltung von
standortheimischen Gehölzen;
Biotoptyp: Parkwald (PAW),
Wertfaktor 4



Festsetzung: Grünfläche
Parkanlage; Biotoptyp:
Intensiv gepflegter Park (PAI),
Wertfaktor 2



Außenbereich,
Biotoptyp Deponie/Ruderalflur
Wertfaktor 2



Außenbereich,
Biotoptyp Kiefernforst (WKZ),
Wertfaktor 2



Außenbereich,
Biotoptyp Eichenmischwald
trockener Sandböden (WQT),
Wertfaktor 5

Abb. 8: **Luftbild 2009 mit Biotoptypenbestand**, Ausschnitt Waldsee, ohne Maßstab.
(Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg.)



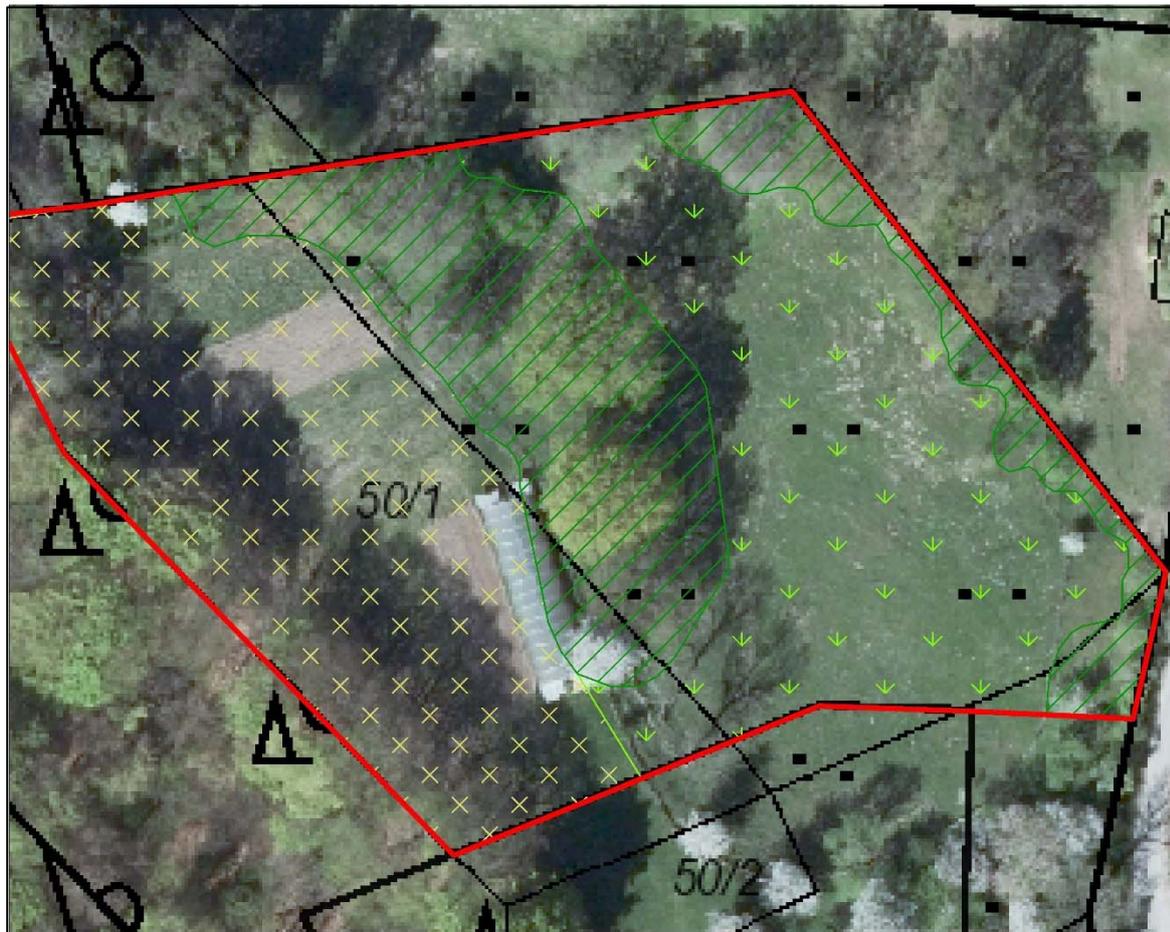
„Arena“

Die „Arena“ ist im rechtswirksamen Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Sie wurde jedoch bereits in eine Parkanlage umgewandelt. Da als Basisszenario jedoch von den rechtswirksamen Festsetzungen auszugehen ist, wird der Bestand vor der Umwandlung in eine Parkanlage herangezogen und bewertet. Dieser wird anhand des Luftbildes aus dem Jahr 2009 ermittelt (s. Abb. 9).

Die Fläche für die Landwirtschaft wird durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Strauch-Baum-Hecke geteilt. Diese ist bei der Umgestaltung in eine Parkanlage erhalten worden. Die Strauch-Baumhecke (HFM) wird von zahlreichen Wildkirschen (*Prunus avium*) dominiert und mit wenigen Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Haselsträuchern (*Corylus avellana*) durchsetzt. Sie wird eingerahmt von großen Eichen am nordöstlichen Rand. Die Strauch-Baumhecke wird dem Wertfaktor 3 bewertet.

Östlich der Strauch-Baumhecke befand sich ein Grünland, welches nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als mesophiles Grünland (GM) mit einem Wertfaktor 4 (Zeitpunkt vor Umwandlung in eine Parkanlage) berücksichtigt wird. Der Teil westlich der Sonstigen Feldhecke wurde teilweise als Acker und teilweise als Grünland genutzt. Es wird für diese Teilfläche von Acker (A) mit artenarmem Intensivgrünland (GI) ausgegangen. Dieser Teil wird mit dem Wertfaktor 1,5 bewertet.





Legende



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



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



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



Umgrenzung Bereich "Arena"

Abb. 9: **Luftbild 2009 mit Biotoptypenbestand**, Ausschnitt „Arena“, ohne Maßstab (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg.)

Fläche für Wald „Buchenschlucht“

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

Östlich der Zufahrtsstraße

In das Plangebiet wird außerdem noch ein Teilstück einer bisher unbeplanten Ackerfläche östlich entlang der Zufahrtsstraße nach Sammatz einbezogen. Diese wird mit dem Wertfaktor 1 bewertet.

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

Tab. 4: **Biotoptypen** nach Drachenfels (2021) und Bewertung gemäß niedersächsischem Städtetagsmodell (2013)

Wald gemäß NWaldLG

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

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

Tiere/Artenschutz

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

Das Plangebiet umfasst Teile des Dorfkerns von Sammatz, sowie gehölzreiche Parklandschaften, Waldfläche sowie eine Ackerfläche entlang der Zufahrtsstraße nach Sammatz. Somit ist von einem hohen Potential für Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen. Zur Teilneufassung 2021 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt. In dieser wurde die Habitatausstattung im Plangebiet untersucht, teilweise durch Artenerfassung, teilweise durch die Auswertung des Potentials wurden Tierarten bzw. –artengruppen im Plangebiet ermittelt.

Als planungsrelevante Artengruppen wurden dabei insbesondere die Fledermausarten Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großes Mausohr, Rauhauffledermaus, 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 Rauchschnalbe, Haussperling sowie Hausrotschwanz), sowie durch Arten des Waldes und Waldrandes, die auch den Siedlungsraum besiedeln.

Durch die unmittelbare Nähe zu einem Buchenaltholzwald („Buchenschlucht“) konnten zudem typische Bewohner dieses Waldtyps wie Schwarzspecht, Hohltaube und Waldlaubsänger festgestellt werden. Dem erstmals als Baufläche festgesetzten Gebiet SO 4 kommt keine besondere Habitatausstattung zu, da es 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 Amphibienarten Erdkröte, Teichfrosch und Teichmolch dar. Diese Eignung wäre ohne die künstlich angelegten Gewässer nicht vorhanden. Auch Reptilienarten, wie die Zauneidechse und die Blindschleiche wurden auf beiden Grünflächen ermittelt.

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

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

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

2.8 Landschaftsbild

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

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

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

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

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

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

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

2.9 Kultur- und Sachgüter

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

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Lüchow-Dannenberg (frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) befindet sich im Bereich der Ackerfläche nordöstlich von Sammatz ein archäologischer Siedlungsfund (s. Abb. 8, Begründung Kap. 6).

2.10 Wechselwirkungen

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

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

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

Die Vegetationsdecke eines Landschaftsausschnittes bewirkt die Entstehung von Kalt- oder Frischluft. Sie trägt somit zur Verhinderung der Klimaerhitzung bei. Das Plangebiet ist zwar

Überwiegend bebaut, allerdings ist der Versiegelungsgrad im Plangebiet eher gering. Darüber hinaus sind umliegend um den Ort weiträumige Offenland- und Waldflächen vorhanden.

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

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

3 Auswirkungen der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

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

3.1 Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Bauliche Anlagen sind bereits vorhanden und sollen weiterhin genutzt werden. Es wird von diesem Bestand ausgegangen. Durch die Teilneufassung des Bebauungsplanes wird eine Erweiterung der Bestandsbebauung ermöglicht. Lediglich am südöstlichen Rand des Plangebietes 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 und Errichtung des Parkplatzes mit Bushaltestelle 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 (SO 4; 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 (SO 4; dauerhaft)
- Ortsbildauswirkungen durch Erweiterung und Verdichtung des bestehenden Dorfgebietes (dauerhaft)

3.2 Auswirkungen während der Betriebsphase

Betriebsbedingt sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Zusätzliche Verkehrsbewegungen zur Stellplatzanlage für BesucherInnen verbunden mit geringen Lärmimmissionen
- Erhöhung der Zahl der BesucherInnen im Plangebiet
- Aufenthalt von Menschen und PKW/Bussen im Rahmen von Parken und Besuch von Parkanlagen im bisherigen Außenbereich (SO 4, Grünfläche ‚Parkanlage‘ ‚Arena‘)
- Beleuchtung der baulichen Anlagen und des Geländes in einer Waldumgebung bzw. der vormals freien Landschaft – Störung von Tierlebensräumen
- Entstehen von Abfällen und Abwasser im Rahmen der gewerblichen Nutzung (Sonstiges Sondergebiete mit Hotel und Café-/Restaurantbetrieb), der Ver- und Bearbeitung landwirtschaftlicher Produkte (Bäckerei, Meierei) und der Wohnnutzung mit Entsorgungserfordernis
- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser
- Einhaltung bzw. Herstellung eines angemessenen Waldabstandes

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

Sonstige Sondergebiete

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

Eine größere Anzahl auswärtiger BesucherInnen und eine dadurch hohe Inanspruchnahme des Umfeldes als Belastung für die Anlieger entspricht bereits der Bestandsituation und ist auf die bisher zulässigen Nutzungen zurückzuführen. Die im Rahmen der Umwandlung von Dorfgebieten in Sonstige Sondergebiete zulässigen Nutzungen beschränken sich fast ausschließlich auf die bisher auch im Dorfgebiet vorhandenen und zulässigen Nutzungen. Lediglich die Zulässigkeit eines Hotels und eines Restaurants geht über das Vorhandene hinaus. Für den Hotelbetrieb im bislang geplanten Umfang wurde ein Stellplatzbedarf von 35 Stellplätzen ermittelt. Somit ist lediglich mit 35 zusätzlichen PKW im Ort mit den damit verbundenen Emissionen zu rechnen ist. Fahrten von und zum Hotel finden bei einem Aufenthalt über mehrere Nächte zudem nicht täglich statt. Zusätzliche Verkehrsbewegungen sind außerdem in den Abendstunden (18 bis 22 Uhr) zu erwarten (geplanter Restaurantbetrieb).

Im Rahmen der Teilneufassung des Bebauungsplanes wird ein großer Besucherparkplatz für PKW und Busse östlich entlang der Zufahrtsstraße geplant (SO 4). Die Gemeinde plant außerdem eine Bushaltestelle im SO 4, sodass der ÖPNV gestärkt wird (s. Kap. 5.1.1). 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 Bestandsituation erreicht.

Das nächstgelegene Wohnhaus als schutzwürdige Bebauung (Im Dorfe Nr. 2) befindet sich ca. 18 m nördlich des SO 4. Es werden somit die Mindestabstände tags (<1 m) und nachts (>15 m) der anzuwendenden Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (2007) eingehalten, die als fachlich einschlägige Grundlage für die Beurteilung von Lärm angrenzend an Parkplätze gilt.

Dorfgebiete

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

Wohngebiet

Durch die geringfügigen Anpassungen der Baugrenzen resultieren keine wesentlichen, nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Erholung.

Private Grünflächen ‚Parkanlagen‘

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

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

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

Sonstige Sondergebiete, Dorfgebiete, Wohngebiete

Östlich der Ortszufahrt wird ein Teilstück einer bisher unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Fläche mit einem Umfang von ca. 1,5 ha für eine Bebauung (Parkplatz) in Anspruch genommen (SO 4). In den Sonstigen Sondergebieten SO 2, 3, und 5 sowie in den Dorfgebieten MD 1 und 2 wird zudem die zulässige Grundfläche angehoben. Infolgedessen kommt es im Gründungsbereich von baulichen Anlagen zur Entfernung der natürlich gewachsenen Bodenprofile, zur Verdichtung sowie zur dauerhaften Versiegelung des Bodens und somit zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. In Wechselwirkung mit den negativen Auswirkungen auf den Boden gehen auch negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Boden einher. Der Boden hat für das Schutzgut Wasser eine Filter-, Puffer- und Retentionsfunktion, welche in den versiegelten und überbauten Bereichen verloren geht. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das von Dachflächen ablaufende unbelastete Oberflächenwasser weiterhin vollständig auf den nicht überbauten Bereichen der Grundstücke zurückgehalten und versickert wird, sodass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sind. Der Parkplatz (SO 4) 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 Versiegelung geht mit dem Verlust von kaltluftproduzierenden Freiflächen einher (SO 4). Bodenversiegelung 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 Plangebietes angrenzend an kaltluftproduzierende Freiflächen sowie Waldgebiete, also die Lage der Fläche in einem lokalklimatischen Gunstraum.

CO₂-Emissionen, die im Zusammenhang mit der Planung stehen, entstehen durch die Ressourcennutzung im Rahmen der Bautätigkeit sowie den Betrieb der zusätzlich zugelassenen Anlagen. Außerdem entsteht durch die Planung zusätzlicher BesucherInnenverkehr, der ebenfalls CO₂-Emissionen verursacht. Es handelt sich jedoch lediglich um die Ergänzung der bestehenden Nutzungen und Bebauung im Ort (Errichtung eines Parkplatzes mit Bushaltestelle im SO 4, Hotel im SO 5 und weitere geringfügige Ergänzung der Bestandsbebauung in den übrigen Baugebieten), deren nachteilige Auswirkungen unter Berücksichtigung der aktuellen Bauvorschriften (z. B. Gebäudeenergiegesetz - GEG) gering sind. 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.

Private Grünflächen ‚Parkanlage‘

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

Der Bereich „Waldsee“ ist überwiegend bereits im Ursprungsbebauungsplan als private Grünfläche ‚Parkanlage‘ festgesetzt (Flurstück 64/1, Flur 1, Gemarkung Sammatz). Die Festsetzung wird in die Teilneufassung 2021 übernommen. Der Waldsee wird zusätzlich klarstellend als Wasserfläche festgesetzt. Wasserflächen und Wasserbecken sind jedoch auch im Bereich von Grünflächen ‚Parkanlagen‘ als zulässig zu bewerten. Als Eingriff in den Boden ist die



Terrassierung des Geländes und die Herstellung von Wegen (wassergebunden) in den vormals bewaldeten Bereichen (Parkwald – PAW) um die ehemalige Altablagerung (heute Waldsee) herum zu bewerten.

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

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

Fläche für Wald

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

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

Biologische Vielfalt, Biotope

Sonstige Sondergebiete, Dorfgebiete, Wohngebiete

Durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets (SO 4) im bisher unbeplanten Bereich östlich entlang der Zufahrtsstraße nach Sammatz werden Eingriffe in ein Biotop mit geringer Wertigkeit (Acker) zugelassen. Damit wird auf ca. 8500 m² durch die zugelassene Versiegelung die Eignung als Pflanzenstandort und Tierlebensraum beseitigt.

Entlang der östlichen Grenze des SO 4 wird eine Anpflanzfläche als Ortsrandeingrünung festgesetzt (ca. 1200 m²). Hiermit gehen positive Auswirkungen auf Pflanzen und die biologische Vielfalt aus. Ein Heckenbiotop wird entwickelt. Dies stellt eine Aufwertung der Bestandsituation (Acker) dar.

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

Grünfläche ‚Parkanlage‘

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

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

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

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

Wald

Die mit Wald bestockten Flächen im Nordwesten („Buchenschlucht“) und Südwesten („Waldsee“) des Plangebietes werden als Flächen für Wald festgesetzt und somit gesichert. Im Nordwesten werden nun auch die Flächen als Flächen für Wald festgesetzt, die bisher der Bestandssituation widersprechend noch als Dorfgebiet und Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt sind. Zum Schutz des Waldes vor heranrückender baulicher Nutzung wird ein Waldabstandsreich von 25 m festgesetzt (s. Begründung Kap. 4.1 und 5.6). Darüber hinaus werden textliche Festsetzungen zum Schutz des Waldes getroffen (s. Begründung Kap. 5.6). Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen sind keine negativen Auswirkungen auf den Wald zu erwarten.

Tiere/Artenschutz

Nachteilige Auswirkungen auf Tierindividuen und damit der artenschutzrechtliche Tatbestand der Tötung, könnten für Brutvogel- und Fledermausarten resultieren, wenn im Bereich des geplanten Hotelbaus im Sondergebiet SO 5 die Abrissarbeiten während der Brutzeiten bzw. der Aktivitätszeit der Fledermausarten stattfinden. Dies betrifft gebäudebrütende Vogelarten, sowie gebäudebewohnende Fledermausarten.

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

Darüber hinaus sind Tierarten und –artengruppen nicht nachteilig betroffen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (s. Begründung Kap. 5.8) können die aufgeführten nachteiligen Auswirkungen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

3.6 Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild

Sonstige Sondergebiete, Dorfgebiete, Wohngebiete

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

Ein Sondergebiet wird zudem nur auf den Flächen des Michaelshofes sowie im Bereich des geplanten Parkplatzes festgesetzt. In den übrigen bebauten Bereichen von Sammatz wird an den Gebietsfestsetzungen festgehalten, sodass die weiteren dörflichen Strukturen erhalten bleiben.

Im SO 4 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 südlichen Ortsrandes. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild

werden jedoch durch die Festsetzung einer Ortrandeingrünung minimiert und ausgeglichen (s. Kap. 6).

Grünfläche ‚Parkanlage‘

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

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

Fläche für Wald

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

3.7 Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter

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

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

3.8 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen

Durch die Planung werden zusätzliche Versiegelungen in den bestehenden Dorf- und Wohngebieten zugelassen. Der Bodenwasserhaushalt verliert in den überbauten Bereichen seine Funktionen. Das Oberflächenwasser kann aber weiterhin auf den unversiegelten Grundstücksbereichen versickert werden und verbleibt somit im Plangebiet. Östlich der Zufahrtsstraße 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. In den Hausgärten sowie unter Berücksichtigung der Anpflanzfestsetzung im SO 4 ist mit einer höheren Strukturvielfalt zu rechnen, was der Bodenerosion in dem hängigen Plangebietsgelände entgegenwirkt.

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

3.9 Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

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

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

3.10 Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben

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

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Dorfkern

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

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

„Waldsee“ und „Arena“

-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

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

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

5 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

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

Die Bewertungsskala umfasst dabei folgende Wertfaktoren:

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

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

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

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

Allgemeines Wohngebiet WA

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



Dorfgebiet MD 1Vor der Planung

Nutzung	Wertfaktor	Fläche in m ²	Flächenwert
MD - überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,2 + 50 % Überschreitung)	0	5.762	0
MD - nicht überbaubare Grundstücksfläche	1	13.445	13.445
Summe		19.207	13.445

Nach der Planung

Nutzung	Wertfaktor	Fläche in m ²	Flächenwert
MD - überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung)	0	11.524	0
MD - nicht überbaubare Grundstücksfläche	1	7.683	7.683
Summe		19.207	7.683

Differenz der Flächenwerte

Vor der Planung	13.445
Nach der Planung	7.683
Kompensationsdefizit	-5.762

Dorfgebiet MD 2Vor der Planung

Nutzung	Wertfaktor	Fläche in m ²	Flächenwert
MD - überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,2 + 50 % Überschreitung)	0	1.256	0
MD - nicht überbaubare Grundstücksfläche	1	2.930	2.930
Summe		4.186	2.930

Nach der Planung

Nutzung	Wertfaktor	Fläche in m ²	Flächenwert
MD - überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung)	0	1.884	0
MD - nicht überbaubare Grundstücksfläche	1	2.302	2.302
Summe		4.186	2.302

Differenz der Flächenwerte

Vor der Planung	2.930
-----------------	-------



Nach der Planung	2.302
Kompensationsdefizit	-628

Sonstiges Sondergebiet SO 1

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

Sonstiges Sondergebiet SO 2

Vor der Planung

Nutzung	Wertfaktor	Fläche in m ²	Flächenwert
MD - überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,2 + 50 Überschreitung)	0	2.297	0
MD - nicht überbaubare Grundstücksfläche	1	5.359	5.359
Summe		7.655	5.359

Nach der Planung

Nutzung	Wertfaktor	Fläche in m ²	Flächenwert
SO - überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung)	0	3.445	0
SO - nicht überbaubare Grundstücksfläche	1	4.210	4.210
Summe		7.655	4.210

Differenz der Flächenwerte

Vor der Planung	5.359
Nach der Planung	4.210
Kompensationsdefizit	-1.148

Sonstiges Sondergebiet SO 3

Vor der Planung

Nutzung	Wertfaktor	Fläche in m ²	Flächenwert
MD - überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,55)	0	4.851	0
MD - nicht überbaubare Grundstücksfläche	1	3.969	3.969
Grünfläche 'Hecke'	3	548	1.644
Summe		9.368	5.613

Nach der Planung

<i>Biotop/Nutzung</i>	<i>Wertfaktor</i>	<i>Fläche in m²</i>	<i>Flächenwert</i>
SO - überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	0	7.056	0
SO - nicht überbaubare Grundstücksfläche	1	1.764	1.764
Grünfläche 'Hecke'	3	548	1.644
Summe		9.368	3.408

Differenz der Flächenwerte

Vor der Planung	5.613
Nach der Planung	3.408
Kompensationsdefizit	-2.205

Sonstiges Sondergebiet SO 4Vor der Planung

<i>Biotop/Nutzung</i>	<i>Wertfaktor</i>	<i>Fläche in m²</i>	<i>Flächenwert</i>
Acker (A)	1	10.563	10.563
Summe		10.563	10.563

Nach der Planung

<i>Biotop/Nutzung</i>	<i>Wertfaktor</i>	<i>Fläche in m²</i>	<i>Flächenwert</i>
SO - überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	0	8.450	0
SO - nicht überbaubare Grundstücksfläche	1	952	952
Strauchhecke (HFS, Anpflanzfläche)	3	1.161	3.483
Summe		10.563	4.435

Differenz der Flächenwerte

Vor der Planung	10.563
Nach der Planung	4.435
Kompensationsdefizit	-6.128



Sonstiges Sondergebiet SO 5Vor der Planung

<i>Biotop/Nutzung</i>	<i>Wertfaktor</i>	<i>Fläche in m²</i>	<i>Flächenwert</i>
MD - überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,55)	0	1996	0
MD - nicht überbaubare Grundstücksfläche	1	1.634	1.634
Summe		3.630	1.634

Nach der Planung

<i>Biotop/Nutzung</i>	<i>Wertfaktor</i>	<i>Fläche in m²</i>	<i>Flächenwert</i>
SO - überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6)	0	2.178	0
SO - nicht überbaubare Grundstücksfläche	1	1.452	1.452
Summe		3.630	1.452

Differenz der Flächenwerte

Vor der Planung	1.634
Nach der Planung	1.452
Kompensationsdefizit	-182

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

<i>Biotop/Nutzung</i>	<i>Wertfaktor</i>	<i>Fläche in m²</i>	<i>Flächenwert</i>
Fläche für die Landwirtschaft -Mesophiles Grünland (GM)-	4	4.384	17.536
Fläche für die Landwirtschaft -Strauch-Baumhecke (HFM)-	3	3.608	10.824
Fläche für die Landwirtschaft -Acker (A) / Intensivgrünland (GI)-	1,5	4.853	7.280
Fläche für Wald -Bodensaurer Buchenwald armer Sandböden (WLA)-	5	16.664	83.320
MD- überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung)	0	997	0
MD - nicht überbaubare Grundstücksfläche	1	1.219	1.219
Summe		31.725	120.178



Nach der Planung

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

Differenz der Flächenwerte

Vor der Planung	120.132
Nach der Planung	116.960
Kompensationsüberschuss	-3.172

Grünfläche ‚Parkanlage‘ „Waldsee“Vor der Planung

<i>Biotop/Nutzung</i>	<i>Wertfaktor</i>	<i>Fläche in m²</i>	<i>Flächenwert</i>
Grünfläche ‚Parkanlage‘ -Parkwald (PAW)-	4	8.876	35.504
Grünfläche ‚Parkanlage‘ / ‚Brandschutz‘ -Intensiv gepflegter Park (PAI)-	2	3.436	6.872
Ruderalflur (UR) auf Altablagerung (OS)	2	697	1.394
Kiefernforst (WKZ)	2	3.106	6.212
Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT)	5	1.292	6.460
Summe		17.407	56.442

Nach der Planung

<i>Biotop/Nutzung</i>	<i>Wertfaktor</i>	<i>Fläche in m²</i>	<i>Flächenwert</i>
Grünfläche ‚Parkanlage‘ -Intensiv gepflegter Park (PAI) mit Naturfernem Stillgewässer (SXG)-	2	9.213	18.426
Grünfläche ‚Parkanlage‘, Erhaltung von Bepflanzung -Parkwald (PAW)-	4	4.800	19.200
Kiefernforst (WKZ)	2	2.466	4.932
Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT)	5	928	4.640

Summe		17.407	47.198
--------------	--	---------------	---------------

Differenz der Flächenwerte

Vor der Planung	56.442
Nach der Planung	47.198
Differenz	-9.244

Zusammenfassung

Gepantes Gebiet	<i>Fläche</i>	<i>Flächenwertdifferenz</i>
Allgemeines Wohngebiet WA 1	6.595	kein Eingriff
Dorfgebiet MD 1	19.207	-5.762
Dorfgebiet MD 2	4.186	-628
Sonstiges Sondergebiet SO 1	5.687	kein Eingriff
Sonstiges Sondergebiet SO 2	7.655	-1.148
Sonstiges Sondergebiet SO 3	9.368	-2.205
Sonstiges Sondergebiet SO 4	10.563	-6.128
Sonstiges Sondergebiet SO 5	3.630	-182
Grünfläche 'Parkanlage' "Arena"	31.725	-3.218
Grünfläche 'Parkanlage' "Waldsee"	17.407	-9.244
Gesamt	<u>116.023</u>	<u>-28.515</u>

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von -28.515 Flächenwertpunkte. Die Kompensation erfolgt extern (s. Kap. 7).

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

6.1 Umweltbelang Mensch, seine Gesundheit und Erholung

Nachteilige Auswirkungen auf die Landschaftswahrnehmung durch den Menschen werden verringert, indem das SO 4 eingegrünt wird. Durch die Eingrünung verringert sich die Fernwirkung der im SO 4 zugelassenen Stellplätze.

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

6.2 Umweltbelange Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft

Die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt und Fläche werden soweit wie möglich und verhältnismäßig begrenzt.

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

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

6.3 Umweltbelange Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

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

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

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

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

6.4 Umweltbelang Landschaftsbild

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und somit auch deren Verringerung und Vermeidung hängen unmittelbar mit den Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und Erholung zusammen, da Orts- und Landschaftsbild durch den Menschen wahrgenommen werden. Zur Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch die Festsetzung einer ÖBV sowie die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung (SO 4) wird somit auf das Kapitel 6.1 verwiesen.

6.5 Umweltbelange Kultur- und Sachgüter

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

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

7 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Im SO 4 wird eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt, auf der eine dreireihige Strauchhecke zu entwickeln ist (s. Begründung Kap. 5.5). Diese dient dem Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild im SO 4, welchem aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet ein besonderer Schutzbedarf zugewiesen wird (s. Kap. 2.7). Da durch diese Maßnahme gleichzeitig auch die Biotopstruktur aufgewertet wird, neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden und die Bodenentwicklung positiv beeinflusst wird, wird diese Maßnahme gleichzeitig in die rechnerische Kompensation im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz einbezogen (s. Kap. 5).

Mit der Anpflanzfläche im SO 4 wird nur ein kleiner Anteil der Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen. Es verbleibt jedoch ein Kompensationsdefizit von -31.253 Flächenwertpunkten. Außerhalb des Plangebietes werden daher weitere Ausgleichsmaßnahmen geplant.

Externe Ausgleichsflächen

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

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

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

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

Funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen

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

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

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

8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

„Nullvariante“

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

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 Gemeinde würde mit der Herausnahme aus der Bauleitplanung aber ihr Mitbestimmungsrecht und bestehende Handlungsmöglichkeiten verwerfen. Im Gegenzug dazu behält die Gemeinde durch die Überplanung der beiden Bereiche die Möglichkeit, auf die Gestaltung und die Sicherung der sensiblen Bereiche Einfluss zu nehmen. Zusätzlich erhält die Gemeinde durch die Regelungen des Baugesetzbuches weitere Handhabungsmöglichkeiten, z.B. durch die Möglichkeit, Pflanzgebote (§ 178 BauGB) oder Entsiegelungsgebote (§ 179 BauGB) zu erteilen.

Im Bereich des Dorfkernes würde eine Nichtdurchführung der Planung bedeuten, dass weiterhin ein Dorfgebiet festgesetzt ist. Somit wäre ein Hotelbau- und Betrieb in dem geplanten Umfang nicht zulässig. Die weiteren Nutzungen, die im Dorfgebiet bereits zulässig sind (Gastronomie, Biohofladen, Meierei), könnten voraussichtlich nicht wie geplant erweitert werden, wenn die Nutzungsmaße (GRZ) nicht angehoben würden, da diese weitgehend ausgeschöpft sind. Außerdem würde keine Stellplatzanlage geplant werden. Diese Planungsmöglichkeit wird nicht in Betracht gezogen. Durch die bestehenden, im Dorfgebiet zulässigen Nutzungen wird bereits ein städtebauliches Handlungserfordernis ausgelöst (nicht ausreichend Stellplätze, Verkehrsdruck im Dorfkern), dessen Umsetzung im Sinne der Herstellung der städtebaulichen Ordnung erforderlich ist. Die Ergänzung der Bebauung im Dorfkern durch ein Hotel sowie Anbaumaßnahmen für die Erweiterung des Cafés um ein Restaurant geht zwar mit nachteiligen Auswirkungen einher, wie zum Beispiel die Erhöhung der BesucherInnenanzahl und damit nachteilige Auswirkungen auf den Umweltbelang Mensch. Es werden jedoch Maßnahmen getroffen, um diese soweit wie möglich und verhältnismäßig zu reduzieren. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild getroffen (Festsetzung einer ÖBV). Die durch die zusätzliche Bebauung verursachten Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sind geringfügig. Es wird nur in geringwertige Gartenbiotop eingegriffen. Das Hotel soll zudem zwei Bestandsgebäude ersetzen.

Fläche für eine Stellplatzanlage

Als Standortalternative für die Stellplatzanlage kommt der bisherige Behelfsparkplatz in Frage. Dessen bauplanungsrechtliche Sicherung durch Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes 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 Ausbaustandes sowie ihres Verlaufes durch Wald ebenfalls keine geeignete Alternative für das SO 4 dar. Die Flächen befinden sich zudem nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Vorhabenträger hat somit kein Zugriff darauf.

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 Biotop mittels Sichtererkennung im Rahmen von Begehungen im Juli 2020, im August 2021 sowie im März 2023 nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021) aufgenommen. Im Bereich der im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft im Bereich „Arena“ sowie im Bereich der Flurstücke 65 und 66, Flur 1, Gemarkung Sammatz, wo die aktuell nicht mehr vorhandene Bestandssituation berücksichtigt werden soll, wurden die Biotop mittels Luftbildauswertung aufgenommen. Außerdem wurde auf die Biotopkartierung des Landkreises Lüchow-Dannenberg aus dem Jahr 2014 zurückgegriffen. Im übrigen Plangebiet werden die Biotop aus der im rechtwirksamen Bebauungsplan festgesetzten Art der Nutzung abgeleitet.

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

Die Bewertungsskala umfasst dabei folgende Wertfaktoren:

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

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

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

Fachgutachten

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

Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

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

9.2 Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB

Die Gemeinde Neu Darchau ist nach dem BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln. Sie soll in der Lage sein, frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

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

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

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

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Die negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange werden durch Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich unter ein erhebliches Maß begrenzt und ausgeglichen. Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen gelten:

- Festsetzungen zur Begrenzung von Wegeflächen und zur Unzulässigkeit von baulichen Anlagen in den privaten Grünflächen ‚Parkanlage‘ (Schutz von Boden und Wasserhaushalt)
- Festsetzung einer Anpflanzfläche als Ortsrandeingrünung sowie zur Schaffung von Lebensräumen im SO 4 (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, Klimaschutz, Artenschutz)
- Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltungsfestsetzungen für große Laubbäume zum Schutz von Lebensräumen und standortheimischen Gehölzen im Bereich der Grünflächen ‚Parkanlage‘ (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, Artenschutz, Biotopschutz)

- dem Bestand entsprechende Festsetzungen von Flächen für Wald mit Waldabstand und Festsetzungen zum Schutz des Waldes (Biotopschutz, Artenschutz, Klimaschutz, Schutz von Boden- und Wasserhaushalt)
- Festsetzung von funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und heimische Brutvogelarten (Artenschutz)
- Festsetzung zur zeitlichen Beschränkung von Gehölzbeseitigungen und Baufeldfreimachung (Artenschutz)
- Festsetzung zur Gebäude- und Wegebeleuchtung (Artenschutz)
- Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes)
- Hinweis zur Bodendenkmalpflege zur Sicherung archäologischer Spuren und Sachen (Schutz von Kulturgütern)
- Planung einer externen Ausgleichsmaßnahme und Sicherung über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB sowie Reallast, also einer Dienstbarkeit gem. § 1105 BGB



Zusammenfassende Erklärung

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



04 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.

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

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

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

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

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

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG, 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://michaels-hof-sammatz.de/>

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

NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012, zuletzt durch 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 (2021): 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 ELBTALAE (EHEMALS SG HITZACKER, 1978): Flächennutzungsplan SG Elbtalae / Ursprungsplan SG Hitzacker.

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

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

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

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

Neu Darchau, den

.....

Bürgermeister