

Samtgemeinde Elbtalau

| Beschlussvorlage (öffentlich) (30/0331/2022) | |
|--|---------------------------------|
| Datum: | Dannenberg (Elbe), 29.08.2022 |
| Sachbearbeitung: | Frau Heuer , FD Bau und Planung |

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung | TOP |
|---|------------|--------------|-----|
| Ausschuss für Bauleitplanung, Mobilität, Umwelt und Klimaschutz der Samtgemeinde Elbtalau | 29.09.2022 | Vorberatung | |
| Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Elbtalau | | Vorberatung | |
| Rat der Samtgemeinde Elbtalau | | Entscheidung | |

98. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Elbtalau im Bereich der Gemeinde Neu Darchau, OT Sammatz; Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der vorliegende Entwurf der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Elbtalau im Bereich der Gemeinde Neu Darchau, OT Sammatz wird gebilligt und die Durchführung der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der bereits beim Landkreis Lüchow-Dannenberg gestellte Antrag auf Entlassung aus dem LSG wird erneuert.

Das Zielabweichungsverfahren wird auf Grundlage der gebilligten Entwürfe eingeleitet.

Sachverhalt:

Gemeinsame Sitzungsvorlage

Bebauungsplan „Sammatz – Teilneufassung“

98. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Elbtalau im Bereich der Gemeinde Neu Darchau, OT Sammatz

Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Elbhöhen-Drawehn“ im Bereich des Ortsteiles Sammatz

Die Gemeinde Neu Darchau hat am 28.08.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Sammatz“ Teilneuzufassen. Der Rat der Samtgemeinde Elbtalau hat am 23.06.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich der Gemeinde Neu Darchau, OT Sammatz zu ändern. Die Änderungen in F- und B-Plan dienen der Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen im Dorf Sammatz. Auf Grundlage der jeweils ersten Entwürfe der Bauleitpläne wurde im August 2020 parallel das für die Bauleitplanung erforderliche Landschaftsschutzgebietenentlassungsverfahren beim Landkreis Lüchow-Dannenberg beantragt. Die Anträge der Gemeinde und der Samtgemeinde haben sich hinsichtlich der Entlassungsbereiche unterschieden. Der Kreisausschuss beschloss daraufhin am 07.12.20, das Verfahren zunächst nicht einzuleiten. Der Antrag wurde mit der Bitte zurückgegeben, eine Abstimmung zwischen Gemeinde und Samtgemeinde vorzunehmen und anschließend einen zwischen den kommunalen Ebenen stimmigen und schlüssigen Vorschlag vorzulegen.

An dieser Stelle steigt die nun vorliegende Vorlage ein, stellt die zwischenzeitlich gelaufenen Abstimmungsprozesse zwischen den drei Planungsebenen heraus und schließt mit den abgestimmten Entwürfen des Bebauungsplanes und Flächennutzungsplanes sowie einer naturschutzfachlichen Einschätzung zu dem nun vorliegenden endabgestimmten Entwurf des Landschaftsschutzgebieten-Entlassungsantrages als Entscheidungsgrundlage für den Rat der Gemeinde Neu Darchau, den Rat der Samtgemeinde Elbtalau und den Kreistag ab. Da zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung, die für alle drei kommunalen Planungsebenen gleichlautend verfasst wurde, noch nicht die Gremienbeschlusslagen vorliegen, werden diese zu den nachfolgend aufgeführten Sitzungen der drei kommunalen Ebenen mündlich ergänzt.

Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplan

Die beiden Bauleitpläne für diese Planung in Sammatz werden im Parallelverfahren aufgestellt, d.h. mit dem Bebauungsplanverfahren wird nicht erst begonnen, wenn die Änderung des Flächennutzungsplanes rechtskräftig erfolgt ist.

Dennoch wurden die frühzeitigen Verfahrensschritte nacheinander und nicht gemeinsam durchgeführt. Dies führte im Rahmen der frühzeitigen Verfahrensschritte zu nicht aufeinander abgestimmten Vorentwürfen der Bauleitpläne.

Zunächst wurde ein Vorentwurf zur 98. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 25.08. bis einschließlich 25.09.2020. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB's) erfolgte vom 17.08. bis einschließlich 17.09.2020.

Die Änderung beinhaltete folgende Änderungsbereiche:

Änderungsbereich 1: Arena – Darstellung einer Grünfläche Parkanlage

Änderungsbereich 2: Waldsee – Darstellung einer Mischgebietsfläche bzw. Wald im südlichen Bereich

Änderungsbereich 3: Flächen westlich und östlich der Dorfstraße – Darstellung einer Mischgebietsfläche als Entwicklungsfläche

Die Dorfgebiete im Ortskern sollten zunächst unverändert bleiben.

Aufgrund diverser Stellungnahmen und daraufhin erfolgter Gespräche wurde ein neuer Vorschlag für den Flächennutzungsplan und ein entsprechendes Konzept für den Bebauungsplan erarbeitet und den Gremien der Samtgemeinde bzw. der Gemeinde Neu Darchau Anfang 2021 vorgestellt.

Dieser Vorschlag enthielt folgende Änderungsbereiche im Flächennutzungsplan:

Änderungsbereich 1: Arena – Darstellung einer Grünfläche Parkanlage

Änderungsbereich 2: Waldsee – Darstellung einer Grünfläche Parkanlage bzw. Wald im südlichen Bereich

Änderungsbereich 3: Flurstück 73, Flur 1 im Südosten, - Änderung der Fläche für Versorgung in eine Dorfgebietsfläche

Änderungsbereich 4: derzeitiger Behelfsparkplatz – Darstellung einer gemischten Baufläche

Änderungsbereich 5: Fläche im Norden für Ersatzwohnbauflächen – Darstellung einer Wohnbaufläche

Die Beratungen auf Samtgemeindeebene hierzu kamen zu dem Ergebnis, dass die vorgelegte Planung die Konflikte der Beteiligten nicht ausreichend abwendet und die Abstimmung mit der Gemeinde Neu Darchau nicht ausreichend war. Es bestanden außerdem Bedenken hinsichtlich der Grünflächen Arena und Waldsee. Der Samtgemeindeausschuss hat daher beschlossen, die Gemeinde Neu Darchau aufzufordern, ggfs. unter Moderation des Samtgemeindebürgermeisters die bestehenden Konflikte abzarbeiten und ein mit allen Beteiligten abgestimmtes Konzept vorzulegen.

Neben diversen Einzelgesprächen hat u.a. am 07.06.21 ein gemeinsames Gespräch mit allen Beteiligten im VERDO stattgefunden. Eine frühere Terminierung wurde aufgrund von Corona mehrmals verschoben. Außerdem fanden diverse Abstimmungsgespräche statt.

Im Ergebnis wurde ein Vorentwurf des Bebauungsplanes „Sammatz – Teilneufassung“ mit örtlicher Bauvorschrift (m.ö.B.) erarbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch einen Erörterungstermin am 11.10.21 sowie durch öffentliche Auslegung vom 28.09. bis einschließlich 01.11.21. Die Beteiligung der TÖB's erfolgte vom 20.09. bis einschließlich 01.11.21.

Die Planung beinhaltet insbesondere folgende Festsetzungen:

- Die Festsetzung eines Sondergebiets „Kultur- und Erlebnisdorf“ für die von der SAL genutzten Dorfteile, der Parkplatz wurde aufgrund des Stellplatzbedarfes deutlich vergrößert und ragte in die Landschaft hinein (SO 4).
- Der mögliche Hotelstandort wurde in das SO 3 verschoben, um die Buchenschlucht zu schützen, der Wald im Bereich der Buchenschlucht wurde mit seinen tatsächlichen Grenzen aufgenommen und der Waldabstand als Grünfläche mit einer von Bebauung freizuhaltenen Fläche festgesetzt. Für die Waldflächen wurde festgesetzt, dass die Anlage von Wegeverbindungen zu touristischen Zwecken, von Teichen und Gewässern sowie Beleuchtung nicht zulässig ist.
- Die Festsetzung eines WA 1 im Norden von Sammatz als Ersatz für das durch den Stellplatz verloren gegangene Dorfgebiet.
- Die innerhalb des Dorfes liegende Straße wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, um den Verkehr aus dem Dorf herauszuhalten.
- Eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung, die den Bestand vor den teilweise illegalen Veränderungen an Waldsee und Arena berücksichtigt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und diverser Abstimmungsgespräche wurde der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 15.08.2022 erarbeitet.

Die Planung berücksichtigt die Stellungnahmen insb. in folgenden Punkten und enthält somit folgende Festsetzungen, siehe auch Abwägungsvorlage zur frühzeitigen Beteiligung, Anlage I zur Vorlage sowie Entwurf des Bebauungsplanes, Anlage 2 zur Vorlage:

- Das WA 1 im Norden von Sammatz wird deutlich verkleinert, es gibt neben den Vorgaben zur GRZ und Vollgeschoss auch Vorgaben zu First- und Traufhöhe und zu den zulässigen Wohneinheiten.
- Das WA 2 und das MD 1 werden aus der rechtskräftigen Bauleitplanung übernommen und hinsichtlich der Baugrenzen und des Maßes der baulichen Nutzung angepasst.
- Das MD 2 sowie die Fläche für Versorgung wird den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

- Die von der SAL genutzten Dorfteile werden als Sondergebiet „Kultur- und Erlebnishof“ festgesetzt. Im SO 4 wird die Stellplatzfläche wieder deutlich verkleinert, sodass sie nicht mehr in die Landschaft hineinragt. Dazu wurde ein Stellplatzkonzept aufgestellt. Die Nutzungen werden auf Ebene der Baugenehmigung entsprechend der zur Verfügung stehenden Stellplätze angepasst. Außerdem wurde das restliche SO nochmals unterteilt, sodass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung noch flächenschärfer an die Erforderlichkeiten angepasst werden konnten (SO 1-3 und 5).
- Die Festsetzungen zum Artenschutz und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden noch einmal angepasst und die externe Ausgleichsfläche konkretisiert.
- Die Straße wird nun doch wieder als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die Freiheit der Anlieger nicht zu beeinträchtigen. Es werden straßenverkehrliche Anordnungen außerhalb der Bauleitplanung erfolgen.

Auf Grundlage des erstellten Bebauungsplanentwurfes wurde der Entwurf des Flächennutzungsplanes überarbeitet, sodass beide Bauleitpläne aufeinander abgestimmt sind.

Im vorliegenden Entwurf der 98. Änderung des FNP bestehen somit 3 Änderungsbereiche, siehe Auswertung des frühzeitigen Verfahrens Anlage III zur Vorlage sowie Entwurf der 98.

Flächennutzungsplanänderung, Anlage IV zur Vorlage:

Änderungsbereich 1 beinhaltet die Darstellung einer Wohnbaufläche, die der Größe nach der für den Parkplatz verloren gegangenen Dorfgebietsfläche entspricht.

Änderungsbereich 2 beinhaltet die Darstellungen der Grünflächen bzw. Wald im Bereich Arena und Waldsee, sowie die Sonderbauflächen „Kultur- und Erlebnishof“. Die zulässigen Nutzungen werden im Bebauungsplan konkretisiert.

Änderungsbereich 3 beinhaltet ebenfalls eine Sonderbaufläche „Kultur- und Erlebnishof“, die im Bebauungsplan für die Errichtung von Stellplätzen vorgesehen wird.

Mit diesen beiden Bauleitplänen liegt aus Sicht der Verwaltung ein abgestimmtes und konsistentes Konzept vor, dass die bestehenden baurechtlichen Konflikte und die unterschiedlichen Anforderungen der Anlieger soweit wie möglich und soweit wie sie in der Bauleitplanung zu regeln sind, berücksichtigt.

Da die Planungshoheit bei der Gemeinde Neu Darchau liegt, sollen die Entwürfe zunächst von der Gemeinde Neu Darchau gebilligt werden. Anschließend ist die Billigung durch die Samtgemeinde Elbtalaue geplant.

Die Ratssitzung der Gemeinde Neu Darchau findet voraussichtlich am 22.09.22 statt.

Der Beschlussvorschlag für den Gemeinderat Neu Darchau lautet:

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes „Sammatz – Teilneufassung“ m.ö.B. wird gebilligt und die Durchführung der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der bereits beim Landkreis Lüchow-Dannenberg gestellte Antrag auf Entlassung aus dem LSG wird erneuert.

Das Zielabweichungsverfahren wird auf Grundlage der gebilligten Entwürfe eingeleitet.

Die Sitzung des Samtgemeindeausschusses des Rates der Samtgemeinde Elbtalaue findet am 29.09.22 statt. Die Sitzung des Rates findet voraussichtlich am 19.12.22 statt.

Der Beschlussvorschlag für den Samtgemeinderat Elbtalaue lautet:

Der vorliegende Entwurf der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Elbtalaue im Bereich der Gemeinde Neu Darchau, OT Sammatz wird gebilligt und die Durchführung der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der bereits beim Landkreis Lüchow-Dannenberg gestellte Antrag auf Entlassung aus dem LSG wird erneuert.

Das Zielabweichungsverfahren wird auf Grundlage der gebilligten Entwürfe eingeleitet.

Landschaftsschutzgebietsentlassungsverfahren

Anlass für die beantragte Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes im Bereich der Ortslage Sammatz ist die beabsichtigte 98. Änderung des Flächennutzungsplanes und die beabsichtigte Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“. Die Änderungen in F- und B-Plan dienen der Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen im Dorf Sammatz. Da diese Nutzungen zum Teil im Landschaftsschutzgebiet liegen bzw. geplant sind, ist dessen Neuabgrenzung in diesen Bereichen Voraussetzung für die Aufstellung des B-Planes und für die Änderung des F-Planes.

Die Kreisgremien des Landkreises Lüchow-Dannenberg haben in der Sitzungsfolge Fachausschuss Umwelt, Naturschutz, Land- und Forstwirtschaft am 03.09.2020, Kreisausschuss am 21.09.2020 sowie Kreisausschuss am 07.12.2020 sich letztmalig politisch mit der Thematik auseinandergesetzt. In der damaligen Sitzungsvorlage (2020/588) sollte bereits erstmalig über die Einleitung des Entlassungsverfahrens aus dem Landschaftsschutzgebiet „Elbhöhen-Drawehn“ im Bereich Sammatz entschieden werden. Zu einer abschließenden Entscheidung durch den Kreistag kam es allerdings nie, denn aufgrund von Inkonsistenzen zwischen den Planunterlagen/Planwünschen zwischen den verschiedenen Ebenen der kommunalen Planungshoheit (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Landschaftsschutzgebiets-Entlassungsantrag) auf den drei Planungsebenen Samtgemeinde Elbtalaue,

Gemeinde Neu Darchau, Landkreis fasste der Kreisausschuss auf seiner Sitzung am 07.12.2020 folgenden Beschluss:

Das Verfahren wird zunächst nicht an den Kreistag weitergegeben, sodass dieses nicht eröffnet wird. Gleichzeitig wird der Antrag an die Samtgemeinde Elbtalau zurückgegeben mit der Bitte umgehend mit der betroffenen Gemeinde eine Abstimmung vorzunehmen und anschließend einen zwischen den kommunalen Ebenen stimmigen und schlüssigen Vorschlag vorzulegen.

Am 19.08.2022 wurde der Entwurf eines aktualisierten Antrages auf Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Elbhöhen-Drawehn“ (LSG DAN 27) im Bereich des Ortsteiles Sammatz der unteren Naturschutzbehörde vorab eingereicht, siehe Anlage V zur Vorlage. Da sich die vorliegenden Entlassungsbereiche nicht mehr voneinander unterscheiden, wurde ein gemeinsamer Antrag auf Entlassung aus dem LSG durch die Gemeinde Neu Darchau und die Samtgemeinde Elbtalau erarbeitet. Dies wird von der unteren Naturschutzbehörde akzeptiert.

Im Vergleich zu der am 11.08.2020 beantragten Neuabgrenzung wird aktuell die Entlassung einer kleineren Fläche vorgesehen. Es sind geringere Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Bereich Sammatz zu erwarten.

Der Umweltbericht sieht in aktualisierter Form jetzt die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung vor sowie daraus abgeleitet Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. 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.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises stellen die aktuellen Planungen den geringsten Eingriff in Natur und Landschaft dar. Darüber hinaus stellen die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sicher, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können. Aus Sicht der Kreisverwaltung ist somit, wie in den vorigen Abschnitten dargestellt, zwischenzeitlich gemeinsam auf allen drei kommunalen Ebenen die Grundlage erarbeitet worden, um dem Beschluss des Kreisausschusses vom 07.12.2020 Rechnung zu tragen, so dass empfohlen werden kann das Verfahren auf Landschaftsschutzgebietenentlassung einzuleiten.

Beschlussvorschlag für den Kreistag:

Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren zur Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Elbhöhen-Drawehn“ im Bereich des Ortsteiles Sammatz gemäß § 14 NAGBNatSchG umgehend einzuleiten

Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

- Ca. 250€ Bekanntmachungskosten

Anlagen:

- Anlage I zur Vorlage: Abwägungsvorlage zur frühzeitigen Beteiligung Bebauungsplan
- Anlage II zur Vorlage: Entwurf des Bebauungsplanes
- Anlage III zur Vorlage: Abwägungsvorlage zur frühzeitigen Beteiligung Flächennutzungsplan
- Anlage IV zur Vorlage: Entwurf der 98. Flächennutzungsplanänderung
- Anlage V zur Vorlage: Entwurf des aktualisierten LSG-Entlassungsantrages