

Gemeinde Neu Darchau

Auswertung des frühzeitigen Verfahrens

Stand: 15.08.2022

1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

- 03 Samtgemeinde Gartow
- 07 Kirchenkreisamt Lüchow-Dannenberg Finanzamt Lüchow
- 08 Finanzamt Lüchow
- 10 EVE GmbH
- 12 Avacon AG, Salzwedel
- 13 Energieversorgung Dahlenburg - Bleckede AG
- 14 Wasserband Dannenberg-Hitzacker kAöR
- 16 Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
- 17 Kreishandwerkerschaft Lüneburger Heide
- 21 Naturpark Elbhöhen- Wendland e. V.
- 22 Biosphärenreservatsverwaltung
- 23 NLWKN Niedersächsischer Landesbetrieb
- 24 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
- 26 Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Nieders. Regionaldirektion Lüneburg
- 27 Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg (ArL)
- 31 Samtgemeinde Dahlenburg
- 32 Stadt Bleckede
- 33 Gemeinde Amt Neuhaus
- 34 Stadt Hitzacker

Keine Bedenken haben:

- 02 Samtgemeinde Lüchow, 21.09.2021
- 05 Polizeiinspektion Lüneburg/Lüchow-Dannenberg/Uelzen, 21.09.2021
- 06 Agentur für Arbeit Lüneburg - Uelzen, 29.09.2021
- 18 Handwerkskammer Braunschweig- Lüneburg-Stade, 27.10.2021
- 19 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 26.10.2021
- 29 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) Infra I 3, 20.09.2021
-



Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>01 Landkreis Lüchow-Dannenberg, 01.11.2021</p> <p>zum Vorentwurf des B-Planes nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Grundsätzliches</p> <p>Mit dem vorgelegten Vorentwurf des B-Planes werden im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Elbhöhen-Drawehn liegende Bereiche überplant. Um die Planung zu ermöglichen, haben Sie als Gemeinde und die Samtgemeinde Elbtalau am 11.08.2020 die Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes im Bereich des Ortsteils Sammatz beantragt. Die Neuabgrenzung ist Voraussetzung für die Aufstellung dieses B-Planes und für die Änderung des F-Planes und somit auch Voraussetzung für die nachträgliche Legalisierung der gegenwärtig vorliegenden baurechtswidrigen Zustände im Ortsteil Sammatz.</p> <p>Nach § 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen der Nachweis ihrer Erforderlichkeit zu erbringen. Auf Grund der bisher fehlenden Entlassung von überplanten Flächen aus dem LSG sind der vorgelegte B-Plan und die beabsichtigte F-Plan Änderung aktuell unzulässig, so dass diese Bauleitpläne auch nicht erforderlich sind, es also keine Befugnis gibt, diese Pläne zu erlassen. Die F-Plan Änderung könnte nach § 6 Abs. 2 BauGB z.B. nur genehmigt werden, wenn sie nicht gegen Rechtsvorschriften verstößt. Dies ist gegenwärtig der Fall, da die Planänderung im Widerspruch zur LSG Verordnung Elbhöhen-Drawehn steht. Die (Vor-) Entwürfe von B- und F-Plan dienen deshalb zunächst dazu, eine Neuabgrenzung des LSG im Bereich des OT Sammatz zu beantragen und zu begründen. Erst wenn über die mögliche Neuabgrenzung durch den Landkreis entschieden worden ist, können die Bauleitplanverfahren mit den Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fortgesetzt werden.</p>	<p>Grundsätzliches</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Planungen im Bereich der privaten Grünflächen, des WA 1 und des SO 4 können erst bzw. nur weitergeführt werden, nachdem bzw. wenn die LSG-Entlassung erfolgt ist. Dessen ist sich die Gemeinde Neu Darchau bewusst. Das SO 4 wird auf das bisher festgesetzte Dorfgebiet verkleinert, welches sich außerhalb des LSG befindet. Eine LSG-Entlassung ist in diesem Bereich also nicht mehr erforderlich.</p> <p>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 Kreis-ausschuss die Samtgemeinde und die Gemeinde auf, einen detaillierten und abgestimmten Entwurf mit vollständiger Berücksichtigung der Umweltbelange vorzulegen. Der Samtgemeindeausschuss wiederum forderte daraufhin die Gemeinde auf, für die Weiterführung der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst einen detaillierten Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht vorzulegen. Da zum F-Plan bereits eine frühzeitige Beteiligung stattgefunden hatte und das weitere Verfahren parallel erfolgen soll, wurde die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan anhand des vorgelegten umfangreichen Vorentwurfes durchgeführt.</p> <p>Mit den Hinweisen und Anregungen aus den beiden frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden nun abgestimmte Entwürfe des B- und F-Planes</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Der bisherige Antrag auf Neuabgrenzung des Schutzgebietes wurde gemäß des Kreisausschuss-Beschlusses vom 07.12.2020 nicht zum Beschluss der Eröffnung des Verfahrens zur Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Elbhöhen-Drawehn“ an den Kreistag weitergegeben, sondern an die Samtgemeinde Elbtalaue zurückgegeben. Gemäß Beschluss des Kreisausschusses sollte die Samtgemeinde umgehend mit der Gemeinde Neu Darchau eine Abstimmung der Bauleitplanungen vornehmen und anschließend einen zwischen den kommunalen Ebenen stimmig und schlüssig begründeten Antrag auf LSG-Entlassung vorlegen.</p> <p>Nun wurde ein B-Plan-Vorentwurf erarbeitet und zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dabei insbesondere aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (siehe hierzu insbesondere Pkt. 3).</p> <p>Der mit diesem Vorentwurf festgelegte Geltungsbereich des B-Plans weicht vom Geltungsbereich im Vorentwurf zur Begründung der LSG-Entlassung vom letzten Jahr ab und vom Geltungsbereich des Vorentwurfs der Änderung des Flächennutzungsplans, der mir im Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 1 BauGB im August letzten Jahres zur Stellungnahme vorgelegt worden ist. Für die Antragstellung zur LSG-Entlassung ist jedoch eine weitestgehende Übereinstimmung der Geltungsbereiche der beiden Bauleitpläne erforderlich.</p> <p>Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass der B-Plan gemäß § 8 Abs. 2 aus dem F-Plan entwickelt wird. Gegenwärtig ist dies nicht der Fall, da die beiden Vorentwürfe erheblich voneinander abweichen.</p>	<p>erarbeitet. Dabei wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Die überarbeiteten Entwürfe von F- und B-Plan werden dann erst dem Kreisausschuss mit einem überarbeiteten Antrag auf Neuabgrenzung vorgelegt. Sollte der Entlassungsantrag Erfolg haben, können dann die Bauleitplanverfahren fortgeführt werden, indem parallel die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange stattfindet.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>2. Raumordnung</p> <p>Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß Kapitel 1.5. Ziff. 04 RROP 2004 besteht folgendes Ziel, das in der Begründung des B-Planes nicht behandelt wird:</p> <p>„Beim Übergang vom baulich geprägten Bereich in den Landschaftsraum sind naturräumlich vorgegebene oder kulturhistorisch begründete Siedlungsbegrenzungen zu erhalten.“ Durch das fingerartig deutlich über die Siedlungsbegrenzung hinausgehende SO4 wird dieses Ziel der Raumordnung missachtet. Deshalb sind Alternativen zu prüfen. Beispielsweise wurden im Entwurf der 98. F-Plan-Änderung der SG Elbtalaue zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Flächen entlang der südlichen Zufahrtsstraße als Baugebiet dargestellt, die ggf. als Stellplatzflächen genutzt werden könnten.</p> <p>3. Natur- und Landschaftsschutz</p> <p>im Ergebnis der beiden Abstimmungstermine mit dem Büro Mehring - Stadt- und Landschaftsplanung und der Samtgemeinde Elbtalaue vom 24.01.2022 und 10.02.22 übersende ich eine aktualisierte Stellungnahme</p>	<p>Raumordnung</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt. Das SO 4 wird auf den bereits vorhandenen Behelfsparkplatz reduziert. Dieser Teil ist im wirksamen Bebauungsplan bereits als Dorfgebiet festgesetzt. Die Fläche liegt somit innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen. Die fingerartige Überschreitung der Siedlungsbegrenzung entfällt durch die Verkleinerung.</p> <p>Die Alternativflächen entlang der südlichen Zufahrtsstraße wurden geprüft. Sie hätten den Vorteil, dass der Besucherverkehr weitgehend aus dem Dorf herausgehalten werden könnte. Es wurden daher Gespräche mit den Flächeneigentümern geführt. Für die Fläche westlich der Zufahrt besteht keine Bereitschaft zur dauerhaften Verpachtung oder Verkauf zum Zwecke der Errichtung eines Parkplatzes. Für die östlich der Zufahrtsstraße gelegenen Flächen wurde Gesprächsbereitschaft signalisiert. Letztendlich wird die Fläche jedoch nicht in die Planung einbezogen. Nach Rücksprache mit der UNB stellt der derzeitige Planungsstand den geringeren Eingriff dar. Außerdem soll die Fläche östlich der Straße für eine in Zukunft geplante Agri-PV Anlage freigehalten werden. Die Grundstücksverhandlungen mit dem Eigentümer des derzeitigen Behelfsparkplatzes sind zudem bereits fortgeschritten und es besteht Einigkeit. Die entfallene, bisher dort zulässige Wohnnutzung wird am nördlichen Ortsrand durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ersetzt. Eine potentielle alternative Parkplatzfläche entlang der südlichen Zufahrtstraße würde ebenso, wie die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, einen Eingriff darstellen. Beide Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet und bedürfen einer Entlassung.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>der Naturschutzbehörde zum Vorentwurf des B-Planes Sammatz - Teilneufassung 2021, Stand 16.09.2021.</p> <p>Die folgende Stellungnahme ersetzt die per Schreiben vom 01.11.2021 unter Punkt 3. „Natur- und Landschaftsschutz“ abgegebene Stellungnahme der Naturschutzbehörde:</p> <p>Sonstiges Sondergebiet SO 4</p> <p>Das geplante Sondergebiet SO 4 würde gemäß des vorgelegten Vorentwurfes überwiegend im Landschaftsschutzgebiet Elbhöhen Drawehn liegen und muss deshalb derzeit als unzulässig beurteilt werden.</p> <p>Zur Realisierung wäre für den genannten Bereich eine Entlassung aus dem LSG eine Voraussetzung. Aus Sicht der Naturschutzbehörde ist die derzeitige Planung des SO 4 aus den folgenden Gründen abzulehnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die derzeitige Planung der Stellplatzfläche würde einen Eingriff in Natur- und Landschaft bedeuten, und dabei neben der 50%igen Versiegelung des Bodens, insbesondere einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild verursachen. Aus Sicht der Naturschutzbehörde ist dies zu vermeiden. Das Landschaftsbild in diesem Bereich besitzt eine hohe Wertigkeit. Die Stellplatzanlage würde wie ein Querriegel weit über den bestehenden östlichen Ortsrand in die Landschaft hinein ragen. Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Fernwirkung des Stellplatzes zu minimieren, soll gemäß Vorentwurf zur Minimierung des Eingriffes ein Wall mit einer Höhe von 1,5 m um die Stellplatzanlage herum aufgeschüttet werden. Diese geplante Minimierungsmaßnahme wäre zusätzlich als Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG zu werten. Neben dem Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt ist aus Sicht der Naturschutzbehörde auch der zusätzliche Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG durch die Errichtung einer Wallanlage zu vermeiden. 	<p>Das SO 4 wird auf die bisher bereits als Dorfgebiet festgesetzten westlichen Teil entlang der Straße „Im Dorfe“ reduziert. Die dort geplante Stellplatzanlage wird somit auf den bereits vorhandenen Behelfsparkplatz reduziert. Dieser Bereich ist bereits aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgespart. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist nicht mehr erforderlich.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> • Durch die Errichtung der Stellplätze würden Lebensstätten der Feldlerche auf der bisher als Acker genutzten Fläche zerstört. Diese Beeinträchtigung würde bei der Anlage von Stellplätzen beidseitig entlang der Straße „Im Dorfe“ geringer ausfallen oder bei einer Beschränkung des SO 4 auf die jetzige Parkplatzfläche innerhalb des Dorfgebietes zu vermeiden sein. • Es wird außerdem daraufhin gewiesen, dass es sich bei der Offenlandfläche außerhalb des Dorfgebietes, die gemäß der derzeitigen Planung zum SO 4 umgewandelt werden soll, um einen Bereich handelt, dem das Land eine hohe Bedeutung für Insekten zuspricht. <p>Im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und aus den genannten artenschutzrechtlichen Gründen, insbesondere auf Grund der festgestellten Feldlerchenvorkommen, sollte das SO 4 entweder vorrangig auf den Bereich des Dorfgebietes beschränkt werden oder nachrangig auf die Standortalternative entlang der Dorfzufahrtsstraße ausgewichen werden. Die Bilanzierung des Kompensationsbedarfes und Planung der Kompensationsmaßnahmen müssten entsprechend angepasst werden.</p> <p>Allgemeines Wohngebiet WA 1</p> <p>Am nördlichen Rand von Sammatz soll gemäß Vorentwurf ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von ca. 0,7 ha festgesetzt werden. Der Bereich ist bisher unbeplant und wird ackerbaulich genutzt. Das geplante Wohngebiet WA 1 liegt im Landschaftsschutzgebiet Elbhöhen-Drawehn und muss deshalb derzeit als unzulässig beurteilt werden. Zur Realisierung wäre für den genannten Bereich eine Entlassung aus dem LSG Voraussetzung. Das Wohngebiet WA 1 soll gemäß derzeitiger Planung als Ersatz für die zu Gunsten eines Parkplatzes wegfallende Dorfgebietsfläche im Bereich des geplanten SO 4 dienen. Im Größenvergleich sollte das WA 1 nicht größer geplant werden als es die derzeitige Dorfgebietsfläche im SO 4 ist. Neben den Biotopwerten ist bei der Eingriffs- und</p>	<p>Aufgrund der Verkleinerung des SO 4 sind die Lebensstätten der Feldlerchen sowie der Bereich mit hoher Bedeutung für Insekten nicht von der Planung betroffen, da die Nutzungen nicht weiter als bisher in die Landschaft hineinreichen.</p> <p>Der nebenstehenden Anregung zur Verkleinerung des SO 4 wird gefolgt (s. o.). Die Bilanzierung des Kompensationsbedarfes wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung zur Reduzierung des WA 1 auf die Größe der bisherigen Dorfgebietsfläche, wird gefolgt. Die bisherige Dorfgebietsfläche hat eine Größe von ca. 3200 m². Das WA 1 wird dementsprechend auf diese Größe verkleinert. Für diese verkleinerte Fläche wird vor der förmlichen Beteiligung eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das WA 1 nur weiter geplant werden kann, wenn die Entlassung erfolgreich war.</p> <p>Die nebenstehenden Anregungen werden berücksichtigt. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß niedersächsischem Städtetags-</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Ausgleichsbilanzierung auch der Eingriff in das Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung abzuarbeiten.</p> <p>Private Grünfläche Nr. 1 (Arena)</p> <p>Die geplante Grünfläche Nr. 1 liegt überwiegend im Landschaftsschutzgebiet Elbhöhen Drawehn und muss deshalb derzeit als unzulässig beurteilt werden. Zur Realisierung der der vorgelegten Planung wäre für die mit der Festsetzung als „Parkanlage“ vorgesehenen Bereiche eine Entlassung aus dem LSG Voraussetzung.</p> <p>Diese müsste bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden. Die geplante Grünfläche Nr. 1 ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und damit Außenbereich. Zur Bilanzierung des Eingriffes wird vom Bestand gemäß altem Luftbild (vor der Umwandlung) ausgegangen. Der erfolgten Bewertung der vorkommenden Biotoptypen wird ge-</p>	<p>modell, in welchem die Biotopwerte zur Ermittlung des Ausgleichsumfanges herangezogen werden. Demnach 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. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet wird dem Acker im Bereich des WA 1 ein besonderer Schutzbedarf in Bezug auf das Landschaftsbild zugewiesen. Zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild, wird die Anpflanzung einer 3-reihigen Strauch-Baumhecke als Eingrünung zur freien Landschaft festgesetzt. 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.</p> <p>In der Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird für die im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Bereiche des Plangebietes ein besonderer Schutzbedarf Landschaftsbild entsprechend ergänzt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt. Für die Arena wird ebenfalls eine Entlassung aus dem LSG beantragt (s. o.).</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>folgt. Um die genaue Abgrenzung der Biotoptypen und damit die Berechnung der Flächenwerte nachvollziehen zu können, wird eine Abbildung der genauen Flächenabgrenzungen je Biotoptyp erbeten.</p> <p>Private Grünfläche Nr. 2 (Waldsee)</p> <p>Die geplante Grünfläche Nr. 2 liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet Elbhöhen Drawehn und muss deshalb derzeit als unzulässig beurteilt werden. Zur Realisierung der Planung wäre für dem genannten Bereich eine Entlassung aus dem LSG Voraussetzung. Diese wäre bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Der im Ergebnis der Videokonferenz vom 10.02.2022 vom Planungsbüro Mehring vorgelegten geänderten Änderungsvorschlag zur Eingriffsbilanzierung für die Private Grünfläche Nr. 2 vom 23.02.2022 (siehe Abbildung) wird von der Naturschutzbehörde akzeptiert. Die Bilanzierung des Kompensationsbedarfes und Planung der Kompensationsmaßnahmen müsste entsprechend angepasst werden. Um die genaue Abgrenzung der Biotoptypen und damit die Berechnung der Flächenwerte nachvollziehen zu können, wird auch zur Grünfläche Nr. 2 eine Abbildung der genauen Flächenabgrenzungen erbeten.</p>	<p>Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt. Der Begründung wird eine entsprechende Karte hinzugefügt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Änderungsvorschlag mit einer Karte zum Bestand Biotope wird in den überarbeiteten Entwurf übernommen. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird entsprechend angepasst.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Diese Festsetzung sollte für den gesamten Waldbestand eine waldfremde Nutzung ausschließen.</p> <p>Verfügbare externe Ausgleichsflächen</p> <p>Naturschutzfachlich betrachtet sollte eine Ausgleichsmaßnahme möglichst nah am Eingriffsort gelegen sein. Gemäß § 15 (2) ist eine Beeinträchtigung ersetzt, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind: Da sowohl der Eingriffsort als auch die derzeit als Kompensationsfläche zur Verfügung stehenden Flächen im Amt Neuhaus der naturräumlichen Region „Lüneburger Heide und Wendland“ zuzuordnen werden, wäre die Lage der aufgeführten externen Flächen rein rechtlich zulässig. Da sich Sammatz jedoch in der Unterregion „Lüneburger Heide“ befindet und die zur Verfügung stehenden Kompensationsflächen im Amt Neuhaus der Unterregion „Wendland, Untere Mittelelbeniederung“ zugeordnet werden, stimmt die untere Naturschutzbehörde 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.</p> <p>Maßnahme ACEF 1:</p> <p>Die im Rahmen der ACEF1-Maßnahme installierten Vogelnistkästen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen erfolgen. Die Standorte der Vogelnistkästen sind durch eine fachlich kundige Person vorab festzulegen. Zudem muss eine jährliche Wartung (Reinigung, Kontrolle, gegebenenfalls Ersatz) festgelegt und gewährleistet werden. Die Kontrollergebnisse sollten dem Planungsträger im Rahmen eines jährlichen Berichtes über den Erfolg der ACEF-Maßnahme vorgelegt werden.</p> <p>Schutz der Fledermausvorkommen und Maßnahme ACEF 2:</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt. Der Vorhabenträger teilt mit linkselbisch, in der Unterregion „Lüneburger“ über keine geeigneten, eigenen Flächen zu verfügen. Bei der einzigen landwirtschaftlichen Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers handelt es sich um den Darzauer Grund, welcher ein geschützter Landschaftsbestandteil ist. Es wurden Flächenanfragen bei den im Umfeld von Sammatz gelegenen Flächeneigentümer*Innen gestellt, die jedoch negativ beschieden wurden. Die Anfragen werden der Unteren Naturschutzbehörde 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 geplant.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt. Die Festsetzung wird ergänzt. Die Standorte der Vogelnistkästen sind durch eine fachkundige Person vorab festzulegen. Zudem sind die Kontrollergebnisse der Funktionskontrolle der Gemeinde Neu Darchau im Rahmen eines jährlichen Berichtes vorzulegen. Die jährliche Prüfung auf Funktionsfähigkeit sowie die jährliche Reinigung sind bereits in der Festsetzung formuliert.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Zum Schutz für Fledermäuse im Geltungsbereich des B-Planes sollte die Festsetzung zur Erhaltung von Laubbäumen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sammatz“ auch für den gesamten in Rede stehenden B-Plan-Geltungsbereich übernommen werden, mit Ausnahme der Flächen für Wald. Diese Festsetzung sollte bereits ab einem Stammdurchmesser von 25 cm gelten, um artenschutzrechtlichen Verstößen hinsichtlich Fledermausquartieren vorbeugen zu können. Diese auf S. 65 des Umweltberichts aufgeführte Vermeidungsmaßnahme sollte auch in den Vorentwurf der Planzeichnung unter „VIII Artenschutz“ übernommen werden.</p> <p>Eine erhebliche Störung der lokalen Populationen kann verhindert werden, indem potenziell als Wochenstube nutzbare Gebäude außerhalb der Fledermausaktivitätsphase (April-Oktober) abgerissen werden. Zusätzlich als Schutzmaßnahme sollte aufgenommen werden, dass im Vorwege eines Gebäudeabrisses im Zeitraum Oktober- März durch eine fachkundige Person vorab gutachterlich bestätigt wird, dass im abzureißenden Gebäudebestand keine aktuellen Fledermausvorkommen bestehen (Winterquartiere). Die Standorte der Fledermauskästen als ACEF-Maßnahme sind durch eine fachkundige Person vorab festzulegen. Zudem muss eine jährliche Wartung (Reinigung, Kontrolle, gegebenenfalls Ersatz) festgelegt und gewährleistet werden. Die Kontrollergebnisse sollten dem Planungsträger im Rahmen eines jährlichen Berichtes über den Erfolg der ACEF-Maßnahme vorgelegt werden.</p> <p>Zu Maßnahme ACEF 3</p> <p>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-) Maßnahmen stellen neue Lebensräume zur Verfügung, die von der betroffenen Lokalpopulation „anstelle der alten“ genutzt werden können, sobald der Verlust einzutre-</p>	<p>Die Festsetzung Erhaltung der Laubbäume bezieht sich gemäß Vorentwurf bereits auf den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der Flächen für Wald (Dorf-, Wohn- und Sondergebiet, private Grünflächen, Straßenverkehrsflächen).</p> <p>Der Anregung bezüglich der Herabsetzung des Stammdurchmessers auf 25 cm (gemessen in 100 cm Höhe) für eine Erhaltung von Laubbäumen wird gefolgt. Die Festsetzung wird in der Planzeichnung in den Punkt „Artenschutz“ verschoben. Sie wird außerdem um die Vorgabe ergänzt, dass vor einer ausnahmsweisen Fällung eine Kontrolle auf Winterquartiere durch eine fachkundige Person zu erfolgen hat. Sollten Winterquartiere gefunden werden, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde angepasste Maßnahmen der Vermeidung und des Ersatzes festzulegen.</p> <p>Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung zur zeitlichen Begrenzung des Gebäudeabrisses wird ergänzt. Vor einem Gebäudeabriss sind Gebäude durch eine fachkundige Person auf Quartiersstrukturen (insbesondere Winterquartiere) hin zu untersuchen. Wenn Quartiersstrukturen vorhanden sind, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg angepasste Maßnahmen der Vermeidung und des Ersatzes festzulegen. Außerdem wird die Festsetzung IX.5 (CEF-Maßnahme für Fledermäuse) ergänzt. Die Standorte der Flach- und Rundkästen sind durch eine fachkundige Person vorab festzulegen. Zudem sind die Kontrollergebnisse der Funktionskontrolle der Gemeinde Neu Darchau im Rahmen eines jährlichen Berichtes vorzulegen. Die jährliche Prüfung auf Funktionsfähigkeit sowie die jährliche Reinigung sind bereits in der Festsetzung formuliert.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>ten droht. Bei der Festsetzung der ACEF- Maßnahmenfläche für die Feldlerche ist deshalb als Voraussetzung aufzunehmen, dass der räumliche Zusammenhang zwischen Eingriffsfläche und Kompensationsfläche unbedingt gewahrt bleiben muss. Die Maßnahmenfläche muss auf einer Ackerfläche in entsprechender Lage realisiert werden. Die Funktion der CEF-Maßnahme muss zum Eingriffszeitpunkt bereits wirksam geworden sein.</p> <p>4. Planungsrecht</p> <p>Für die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes WA1 (soweit diese Planung noch aufrechterhalten wird) im Nordosten und des Sondergebietes SO 4 im Osten des Plangebietes wird landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen. Daher ist neben der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB eine besondere Begründungspflicht nach § 1a Abs. 2 Satz 4 zu beachten. Es sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können. Eine solche Ermittlung für das Gemeindegebiet ist nicht vorgelegt worden.</p> <p>Im Sondergebiet SO 3 soll ein Einzelhandelsbetrieb zulässig sein. Es ist zu präzisieren, dass kein großflächiger Einzelhandel zulässig ist.</p> <p>Die textliche Festsetzung zum SO 4 enthält u.a. die Formulierung: „...sind ausschließlich Stellplätze und ihre Zufahrten als Hauptanlage zulässig.“ Stellplätze und Garagen sind in § 12 BauNVO normiert. Sie können keine</p>	<p>Aufgrund der Verkleinerung des SO 4 sind Feldlerchenreviere nicht von der Planung betroffen. Die Planung von CEF-Maßnahmen für Feldlerchen ist also nicht mehr erforderlich.</p> <p>Planungsrecht</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt. Das SO 4 wird bis auf den vorhandenen Behelfsparkplatz reduziert, welcher im bereits festgesetzten Dorfgebiet liegt. Dort entfällt das Wohnen als bisher mögliche Nutzung. Um der ortsansässigen Bevölkerung und deren Familien weiterhin Eigentumsbildung zu ermöglichen und einem Wegzug von jungen Familien entgegenzuwirken, wird daher im Norden von Sammatz ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1) als Ersatz für die überplante Dorfgebietsfläche festgesetzt. Das WA 1 wird gegenüber dem Vorentwurf verkleinert, sodass es der entfallenen Dorfgebietsfläche entspricht (ca. 3200 m²). In Sammatz sind keine freien Baugrundstücke als Alternative für das WA 1 vorhanden. Aufgrund des engen Planungszusammenhanges kommt ein Ersatz des Dorfgebietes bzw. der dort bisher zulässigen Wohnnutzung nur im Ortsteil Sammatz in Frage.</p> <p>Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt. Großflächiger Einzelhandel wird im SO 3 ausgeschlossen.</p> <p>Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt. Die Formulierung der textlichen Festsetzung 1.5 zum SO 4 wird angepasst.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Hauptanlage sein. Deshalb wird empfohlen, den Begriff „als Hauptanlage“ zu streichen.</p> <p>Die Festsetzungen zum SO 3 sollten überdacht werden. Gemeint ist mit der Festsetzung „II-geschossig“ zwar nur die Errichtung eines Hotels auf dem Flurstück 72/14. Rechtlich ermöglicht wird aber die II-Geschossigkeit im kompletten Gebiet. Zur Sicherung des Gebietscharakters sollte entweder das Flurstück 72/14 als SO 5 eigene Festsetzungen erhalten oder es sollte eine GFZ festgesetzt werden oder, z.B., die II-Geschossigkeit eines Gebäudes in einem ansonsten eingeschossigen Umfeld als Ausnahme definiert werden.</p> <p>Ähnliches gilt für die Festsetzung der Geschossigkeit in den Sondergebieten 1 und 2 sowie für die MD 1 + 2., die ebenfalls überdacht werden sollte. Atypisch zum Erscheinungsbild eines Dorfes wird hier die 2-Geschossigkeit zugelassen. Mit ausgebauten Dach- und Kellergeschossen, insbesondere im Bereich von Hanglagen wie im MD 2, würde eine optische Viergeschossigkeit ermöglicht werden (siehe hierzu Gebäude im Baugebiet Flachsenberg).</p> <p>5. Vorbeugender Brandschutz</p> <p>a) Rettungswege</p> <p>Auszug aus der Begründung (Punkt 5.3 Verkehr):</p> <p>„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.“</p> <p>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</p>	<p>Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt. Der Hotelstandort wird als eigenes SO 5 definiert, in dem 2 Vollgeschosse zugelassen werden. Im SO 3 wird nur ein Vollgeschoss beibehalten und damit die bestehende Festsetzung aus der Teilneufassung 2013 übernommen.</p> <p>In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 sind gemäß dem wirksamen Bebauungsplan bereits 2 Vollgeschosse zulässig. Diese Festsetzung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht geändert. Es handelt sich um bereits entsprechend der wirksamen Festsetzungen überbaute Fläche.</p> <p>Vorbeugender Brandschutz</p> <p>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)</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>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.</p> <p>Weiterhin ist diese Verkehrsfläche so zu befestigen, dass, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse 16 t und einer Achslast von 10 t (Tragfähigkeit für insgesamt 160 KN bei einer Achslast von 100 KN) befahren werden kann.</p> <p>b) Löschwasserversorgung</p> <p>In der Begründung zur Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“ sind keine Angaben zur Löschwassergrundversorgung, die im Zuständigkeitsbereich der Samtgemeinde Elbtalaue liegt, enthalten.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Erschließung sind Angaben zur Mindestanforderung an Löschwasserliefermengen auf Grundlage des DVGW Arbeitsblattes 405 für den Geltungsbereich festzulegen. Aufgrund der zwischenzeitlich entstandenen zusätzlichen Bebauungen ist eine Neubewertung erforderlich.</p> <p>6. Denkmalschutz</p> <p>Unmittelbar nordöstlich des Vorhabengebietes befindet sich ein Bereich, der zu einer jungbronzezeitlichen 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 zuständi-</p>	<p>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. Außerdem wird dieser Bereich in die von Bebauung freizuhaltende Fläche einbezogen.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis betrifft nicht die Bauleitplanung, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird wie folgt ergänzt: Für die Grundversorgung mit Löschwasser ist die Samtgemeinde Elbtalaue 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 Elbtalaue eine vertragliche Lösung an.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die nebenstehende Stellungnahme zum Denkmalschutz wird in die Begründung übernommen. Der Hinweis zur Bodendenkmalpflege im Bebauungsplan wird ergänzt.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>gen unteren Denkmalschutzbehörde. Es sollten auf der betroffenen Fläche mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit flacher Grabenschaufel 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).</p> <p>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</p>	



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.</p> <p>7. Abfallentsorgung</p> <p>Es ist zu beachten, dass ausreichend Stellfläche für die Entsorgungsbhältnisse für Restmüll, Altpapier und Leichtverpackungen vorgesehen werden. Die Zufahrt zu den Entsorgungsstellen muss ohne Rückwärtsfahrten möglich sein.</p>	<p>Mit der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“ wird der vorhandene Bestand überplant. Hinzu kommen nach Änderung der Planung (s. o.) nur 3 Baugrundstücke am nördlichen Ortsrand. Gegenüber befindet sich bereits Wohnbebauung, für die Abfuhr von Restmüll, Altpapier und Leichtverpackungen gewährleistet ist. Es ist davon auszugehen, dass dies dann auch für neue Wohnbaugrundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Fall ist.</p>
<p>04 Samtgemeinde Elbtalaue, 20.09.2021</p> <p>Anmerkungen zum BPlan-Entwurf:</p> <p>Die WA-Fläche südlich vom WA² hat kein Raster bezüglich der Gebietsfestsetzung. Sie ist vom WA² durch öfftl. Verkehrsfläche getrennt, sodass dessen Festsetzungen für die südliche WA-Fläche nicht zwingend gelten.</p> <p>In der Parkanlage 1 ist eine Wasserfläche zugelassen. Zeichnerisch ist eine Fläche mit einer Wellenlinie dargestellt, jedoch in grüner Farbe. Müsste die nicht blau sein?</p> <p>In den textlichen Festsetzungen ist unter VIII Nr. 5 eine Ausgleichsmaßnahme für den Verlust des Brutstandorte auf dem SO4 vorgesehen. Falls die Maßnahmen als externer Ausgleich von der Gemeinde vorzunehmen ist, sollte hier eine normativ wirkende Zuordnung im BPlan vorgenommen werden. Nur dann wäre Kostenerstattung über §§ 135 a-c möglich.</p>	<p>Der nebenstehende Hinweis wird berücksichtigt. Ein Zuweisungspfeil wird ergänzt.</p> <p>Die Wellenlinie gehört zur Plangrundlage (ALK) und ist schwarz dargestellt sowie auch die übrige Plangrundlage. Dies wird beibehalten.</p> <p>Das SO 4 wird auf die bisher als Dorfgebiets festgesetzten westliche Teilfläche reduziert, die bislang als Behelfsparkplatz genutzt wird. Daher sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Feldlerchen erforderlich. Für sonstigen externen Ausgleichsmaßnahmen, die im Entwurf zu ergänzen sind, sind keine Zuordnungsfestsetzungen erforderlich. Gemäß VG Münster, Urteil vom 14.07.2006 – 3K 3583/04 dienen Zuordnungsfestsetzungen ausschließlich dem Zweck, der Gemeinde über die §§ 135 a ff BauGB die Finanzierung der von ihr durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen. Dies ist jedoch nicht erforderlich, da nicht auf Flächen der Gemeinde Neu Darchau zurückgegriffen wird, sondern auf eine Fläche im Gemeindegebiet Amt Neuhaus, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Der</p>

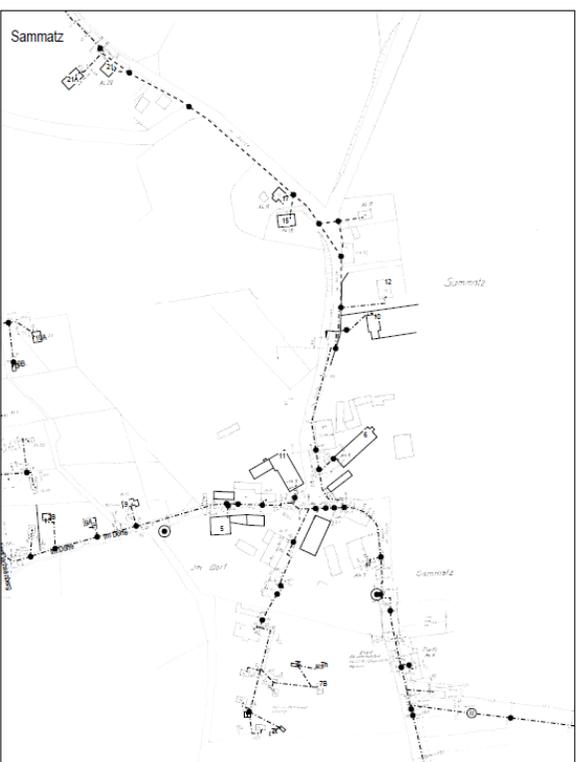


Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	<p>Gemeinde Neu Darchau sowie auch der Gemeinde Amt Neuhaus entstehen somit keine Kosten. Der Vorhabenträger führt die Maßnahme auf seiner Fläche auf eigene Kosten durch. Dies wird im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB geregelt. Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg sowie der Biosphärenreservatsverwaltung wurden mögliche Flächen sowie geeignete Maßnahmen vorabgestimmt und eine geeignete Fläche ausgewählt.</p>
<p>09 Deutsche Telekom Uelzen, 28.10.2021</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Plangebiet befinden sich umfangreiche Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage).</p> <p>Der Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten an diesen Telekommunikationslinien ist jederzeit sicherzustellen.</p> <p>Bei Baumaßnahmen, insbesondere Tief- oder Straßenbaumaßnahmen die sich auf unsere bestehenden Telekommunikationslinien auswirken, bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Abwägung</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkasten und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Ein Rückbau unserer Telekommunikationslinien bei Abriss von Gebäuden muss durch den Anschlussinhaber/Grundstücksbesitzer über den Bauherren-Service der Telekom beauftragt werden.</p> <p>Sollte am selben Standort ein Anschluss für ein neu zu errichtendes Gebäude gewünscht werden, kann dies ebenfalls über unseren Bauherren-Service realisiert werden. www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon 0800 33 01903.</p> <p>Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplanes wäre aus unserer Sicht wünschenswert.</p> <p>Anlage:</p>	

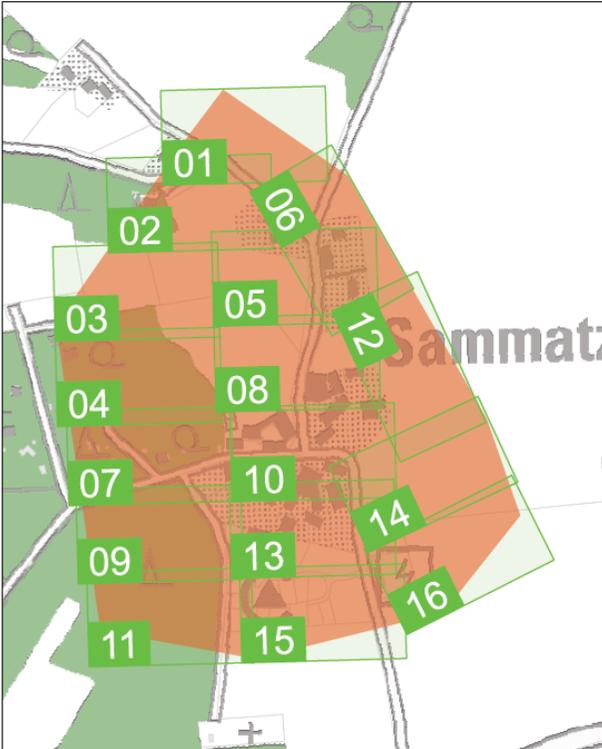


Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge																												
 <table border="1" data-bbox="232 1061 757 1161"> <tr> <td>ATV-Nr.:</td> <td>kein aktiver Auftrag</td> <td>ATV-Nr.:</td> <td>kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TI-Nr.:</td> <td>None</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>PTI:</td> <td>Braunschweig</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CHB:</td> <td>Neu Darchau, Hitzacker-Witzke</td> <td>Art:</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td>VsB: 681A</td> <td>Stand:</td> <td>Lageplan</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Name: T.NL Nord PTI 24 Raddeitz</td> <td>Maßstab:</td> <td>1:2000</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Datum: 26.10.2021</td> <td>Blatt:</td> <td>1</td> </tr> </table>	ATV-Nr.:	kein aktiver Auftrag	ATV-Nr.:	kein aktiver Auftrag	TI-Nr.:	None			PTI:	Braunschweig			CHB:	Neu Darchau, Hitzacker-Witzke	Art:	1	Bemerkung:	VsB: 681A	Stand:	Lageplan		Name: T.NL Nord PTI 24 Raddeitz	Maßstab:	1:2000		Datum: 26.10.2021	Blatt:	1	
ATV-Nr.:	kein aktiver Auftrag	ATV-Nr.:	kein aktiver Auftrag																										
TI-Nr.:	None																												
PTI:	Braunschweig																												
CHB:	Neu Darchau, Hitzacker-Witzke	Art:	1																										
Bemerkung:	VsB: 681A	Stand:	Lageplan																										
	Name: T.NL Nord PTI 24 Raddeitz	Maßstab:	1:2000																										
	Datum: 26.10.2021	Blatt:	1																										
<p>11 E.ON Avacon AG, Lüneburg, 01.10.2021</p> <p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den o.g. Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände erheben.</p>	<p>Abwägung</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p>																												



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Die Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gasverteilungsanlagen.</p> <p>Die Versorgung der Gebiete mit Erdgas kann ggf. durch Erweiterungen oder Verstärkung der bestehenden Netze erfolgen.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns an den weiteren Planungen.</p> <p>Für die Planung und den rechtzeitigen Ausbau unseres Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Zwecks Festlegung der Leitungstrassen halten wir im Zuge der Erschließungsplanung ein gemeinsames Koordinierungsgespräch mit allen Ver- und Entsorgern für erforderlich. Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen.</p> <p>Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten "Avacon Leitungsschutzanweisung".</p> <p>Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten.</p> <p>Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.</p> <p>Anlagen:</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge																		
<p>- Leitungsschutzanweisung</p> <p>- Pläne Anlagenbestand: alle Sparten, Gas,</p>  <p><small>Diese Plananlage ist Eigentum der Avacon Netz GmbH Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers Die Weitergabe dieses Planes an Dritte bedarf unserer Genehmigung</small></p> <p><small>Genauere Lage und Teile unserer Anlage sind durch Handschachtung zu ermitteln Planblätter zu Mittelspannung u. Ferngasnetzen können sich Formelschilder (LWL, CL) in einem Abstand von maximal 1 m, gewöhnlich jedoch 0,4 m befinden</small></p> <table border="1"> <tr> <td>avacon</td> <td>Auswertl./Fortführung</td> <td>Vorgangs-Nr.: 0346077</td> </tr> <tr> <td>Bemerkungen:</td> <td>Ansprechpartner: DNML</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Druckdatum: 22.09.2021</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ort: Neu Darchau/Sammatz</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Maßstab: 1:3983</td> <td>Blatt-Nr.: 01</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Sparten(-):</td> <td>Index</td> </tr> </table> <p><small>Quelle: Auszug aus dem Gebietsplan der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © Geobasis DE / Ulem L&A, 01/01/12 © 2005 L&A L&A</small></p>	avacon	Auswertl./Fortführung	Vorgangs-Nr.: 0346077	Bemerkungen:	Ansprechpartner: DNML			Druckdatum: 22.09.2021			Ort: Neu Darchau/Sammatz		Maßstab: 1:3983	Blatt-Nr.: 01			Sparten(-):	Index	
avacon	Auswertl./Fortführung	Vorgangs-Nr.: 0346077																	
Bemerkungen:	Ansprechpartner: DNML																		
	Druckdatum: 22.09.2021																		
	Ort: Neu Darchau/Sammatz																		
Maßstab: 1:3983	Blatt-Nr.: 01																		
	Sparten(-):	Index																	



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>15 Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg, 21.09.2021</p> <p>nach Maßgabe des Entwurfs zur Teilneufassung des o. a. Bebauungsplans werden die von mir zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes nicht erkennbar berührt. Einschränkungen meiner immissionsschutzrechtlichen Aufsicht unterstehenden Betrieben oder gar Immissionskonflikte sind nicht zu erkennen. Überwiegend zuständig für den Immissionsschutz, ist hier der Landkreis Lüchow-Dannenberg.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich daher keine Ergänzungen.</p> <p>Als Immissionsschutzbehörde betreibe ich keine eigenen Planungen.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>20 Niedersächsische Landesforsten Forstamt Görde, 04.10.2021</p> <p>nach Durchsicht der mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und dem Abgleich mit den entsprechenden Luftbildern komme ich zu dem Ergebnis, dass die im Randbereich gelegenen Waldflächen in ihrer Ausprägung erhalten bleiben und als solche festgeschrieben werden sollen. Nach dem aktuellen RRÖP sollten zwischen Waldrändern und baulicher Nutzung Abstände zwischen 100 m bei Waldgebieten mit wichtigen Schutzgebieten und mindestens 35 m zu sonstigen Waldgebieten eingehalten werden. Diese Abstandsvorgaben können im Rahmen der Teilneufassung des B-Plans von Sammatz aus raumordnerischen Gesichtspunkten nicht realisiert werden, da bereits vorhandene bauliche Nutzungen Bestandesschutz genießen. Unabhängig von dieser rechtlichen Auslegung und der Feststellung des Planungsbüros, dass von der „Buchen-schlucht“ keine Gefahr durch herabfallende Äste und umstürzende</p>	



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Bäume ausgehen wird, benötigt gerade ein Wald eine entsprechende Pufferzone , der die Grundlage für die Gestaltung eines wertvollen ökologischen Waldsaums bietet.</p> <p>Die Teilneufassung des B-Plans steht nicht im Widerspruch zum N Wald LG und den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes. (§ 9 Abs. 3 BNatSchG)</p>	<p>An der Planung wird festgehalten. Als Pufferzone wird eine 25 m Tiefe von Bebauung freizuhalten Fläche angrenzend am Waldrand festgesetzt, in der die Nutzung als Parkanlage/Wasserfläche zulässig ist. Dies entspricht zwar nicht einem ökologisch wertvollen, naturnahen Waldaußenmantel, aber den gegenwärtig vorhandenen Nutzungen. Weitergehende bauliche Nutzungen werden durch die getroffenen Festsetzungen jedoch ausgeschlossen. Somit wird eine Pufferfunktion erreicht. Mit der Teilneufassung 2021 möchte die Gemeinde Neu Darchau die vorhandenen Nutzungen "Arena" und „Waldsee“ sichern und erhalten.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>25 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - GB Lüneburg, 25.10.2021</p> <p>Bezug nehme ich auf die im Schreiben/Mail vom 20.09.2021 verwiesenen Vorentwurfsunterlagen. Diesen Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes der Gemeinde Neu Darchau habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft.</p> <p>Bundes- oder Landesstraßen, die im Zuständigkeitsbereich der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr -Geschäftsbereich Lüneburg- liegen, werden soweit nicht direkt berührt.</p> <p>Es ist jedoch zu prüfen, ob sich, durch die zusätzlich zu erwartenden Verkehre, Beeinträchtigungen bezüglich der beiden Knotenpunkte ‚L 231‘ / Straße ‚Im Dorfe‘ (südlich von Sammatz) ergeben.</p> <p>Am weiteren Verfahren ist der Geschäftsbereich Lüneburg entsprechend zu beteiligen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus straßenbaulicher und verkehrlicher Sicht keine Bedenken bestehen.</p> <p>Beeinträchtigungen des Knotenpunktes ‚L 231‘ und ‚Im Dorfe‘ sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Der Großteil der mit der Teilneufassung geplanten Nutzungen ist bereits vorhanden (genehmigt oder geduldet). Obwohl das Verkehrsaufkommen zu den Stoßzeiten (Cafébetrieb am Wochenende, Veranstaltungen) größer ist, sind bisher keine Probleme bekannt. Der Abstand zwischen dem Knotenpunkt ‚L 231‘ und ‚Im Dorfe‘ zu den geplanten Gemeinschaftsparkplätzen</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	<p>beträgt ca. 300 m. Aufgrund des großen Abstands ist die Rückstaugefahr bis in den Knotenbereich 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.</p>
<p>28 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 18.10.2021</p> <p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.</p> <p>Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Bebauungsplan, sondern die Ausführungsplanung.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	
<p>30 Landkreis Lüneburg, 20.10.2021</p> <p>Anregungen</p> <p>Natur- und Landschaftsschutz</p> <p>In der Begründung sowie im Umweltbericht sind für die externen Ausgleichsmaßnahmen mögliche Standorte im Amt Neuhaus, Landkreis Lüneburg, genannt. Wie mehrfach erläutert, wird im weiteren Verfahren geprüft, ob in der näheren Umgebung des Plangebietes im Naturraum Lüneburger Heide andere geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Diese Suche im Umkreis wird in jedem Fall befürwortet.</p> <p>Da die konkrete Überprüfung und Planung der externen Ausgleichsflächen noch ausstehen, bitte ich darum, im Folgeverfahren erneut beteiligt zu werden.</p> <p>Bereits als Hinweis kann für die vorgeschlagenen Flächen in Neuhaus/Groß Banratz aufgenommen werden, dass die Flächen Nr. 23 und</p>	<p>Die Planung wird geändert, sodass Feldlerchenreviere nicht betroffen sind. Daher werden keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen mehr für die Feldlerchen geplant.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>26 für Feldlerchen vermutlich keinen ausreichenden Abstand von der Vegetation ermöglichen und daher eher ungeeignet sind.</p> <p>Auf der Fläche Nr. 22 liegen bereits Kompensationsverpflichtungen. Zudem gab es bereits eine Anfrage zu zusätzlich anzulegenden Heckenstrukturen (Anfrage Michaelshof Mai 2021). Sollte dies weiterverfolgt worden sein, ist die Fläche für Lerchen ggf. auch ungeeignet.</p> <p>Die östlich gelegenen Flächen sind in der Anfrage als zusätzliche Weideflächen angedacht worden.</p> <p>Auf dem nördlichen Bereich der Fläche befindet sich eine Streuobstwiese.</p> <p>Daher sollte für alle Flächen geprüft werden, ob bereits anderweitige Verpflichtungen in Form von Ausgleichsmaßnahmen oder andere Nutzungskonzepte vorliegen.</p> <p>Zudem liegen sämtliche Flächen im Vogelschutzgebiet V37 Niedersächsische Mittelelbe. Hier ist ggf. eine Prüfung der Verträglichkeit durchzuführen.</p>	<p>Die Fläche Nr. 22 wird nicht mehr als Ausgleichsfläche in Betracht gezogen.</p> <p>Bestehende anderweitige Verpflichtungen und Nutzungskonzepte werden bei der Auswahl der Fläche berücksichtigt.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Als externe Ausgleichsfläche wurde das Flurstück 45, Flur 27, Gemarkung Zeetze (Gemeinde Amt Neuhaus), welche in der Vorauswahl im Vorentwurf unter der Nummer 32 geführt wurde. Die Ausgleichsmaßnahme wird in Abstimmung mit der Biosphärenreservatsverwaltung sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg geplant. Auf der Ausgleichsfläche wird eine Mähwiese mit 2 Schnitt-Nutzung geplant, wobei die erste Mahd zwischen dem 01.-20.06. stattfinden soll. Diese Maßnahme ist mit dem Wiesenvogelschutz ist nach Aussage der Biosphärenreservatsverwaltung vereinbar. Abgesehen von der Feldlerche, sind auf der gewählten Ausgleichsfläche keine Wiesenvogelvorkommen bekannt.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Hinweise</p> <p>Bodendenkmalschutz</p> <p>Bodendenkmalrechtliche Belange des LK Lüneburg sind voraussichtlich nicht betroffen. Dies kann sich im weiteren Verfahren (Ausgleichsflächen) ggf. noch ändern.</p> <p>Wald</p> <p>Waldrechtliche Belange des Landkreises Lüneburg sind nicht betroffen.</p> <p>Wasserwirtschaft</p> <p>Wasserrechtliche Belange des Landkreises Lüneburg sind nicht betroffen.</p>	<p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>35 Bauernverband Nordostniedersachsen, 01.11.2021</p> <p>I. Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung</p> <p>1. Das Ziel, Rechtsklarheit und Planungssicherheit durch Aufstellung eines B-Plans zu schaffen, wird seitens der berufsständischen Interessensvertretung begrüßt. Hinsichtlich der avisierten Ausweisung eines Sondergebiets, um u.a. den Bau eines Hotels zu ermöglichen, dürfte allerdings den Zielen der Landesraumordnung widersprechen, wonach „die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen [...] zu minimieren [ist]. Bei der Planung</p>	<p>Abwägung</p> <p>Die Planung wird geändert. Das SO 4 wird auf den bisher als Dorfgebiet festgesetzten Bereich reduziert, sodass lediglich der bisherige Innenbereich durch ein Sondergebiet überplant wird. Auch das WA 1 wird um ca. 4000 m² reduziert, sodass nur noch lediglich eine Größe von ca. 3200 m² aufweist.</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten, naturbetonte Bereiche ausgespart und die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden [sollen].¹</p> <p>2. Fraglich ist ferner, welche Alternativen bei der Planung betrachtet wurden und ob beachtet wurde, dass Sammatz ausweislich der Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Lüchow-Dannenberg 2004, nicht als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr überplant wurde. Diese Nutzung scheint aber im Fokus der jetzt getätigten Planung zu stehen. Vielmehr liegt Sammatz im Vorranggebiet für Natur und Landschaft</p>	<p>Für die vorgelegte Planung 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. Zu berücksichtigen sind lediglich die zentralörtlichen Prinzipien des Raumordnungsprogramms. Es ist 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. Auch eine Beeinträchtigung des Hauptortes Neu Darchau kann ausgeschlossen werden, da gezielt Besucher des Michaelshofes aufgenommen werden. 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. Während Standort Sammatz eher die Touristen mit Schwerpunkt auf Erholung in ruhigeren und abgeschiedeneren Landschaftsräumen anspricht, liegt in Hitzacker Schwerpunkt auf Städte- sowie Elbtourismus. Der Hinweis, dass sich Sammatz in einem Vorranggebiet Natur und Landschaft befindet, ist nicht zutreffend. Lediglich der nördlich an den Ort angrenzende Darzauer Grund ist im RROP als Vorranggebiet Natur und Landschaft dargestellt. Nachteilige Auswirkungen auf dieses</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>I. Flächenverlust und Naturschutz</p> <p>Ferner gibt der Bauernverband zu bedenken, dass der Flächenverlust durch die Ausweisung neuer Gebiete (WA1, SO3, SO 4) für Natur und Landwirtschaft nie der bevorzugte Weg sein kann. Vor dem Hintergrund des ursprünglich für 2020 und nun für 2030 ausgegeben Benchmarks der Bundesregierung, den Flächenverbrauch um 50 % zu reduzieren, sollte im hier diskutierten Vorhaben eine stärkere Verdichtung des Innenbereichs verfolgt werden, als neue Bauflächen auf landwirtschaftlichen Flächen auszuweisen. Auch ist zu prüfen, inwieweit bei Neubauvorhaben (Hotel) die Parkplatzsituation beispielsweise durch die Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen entschärft werden kann, auch um die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren. Eine derartige Lösung des Parkplatzproblems würde auch den naturschutzfachlichen Konflikt mit der Feldlerche entschärfen. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass Bedenken bestehen, inwieweit der Umweltbericht bzw. die artenschutzrechtliche Untersuchung den rechtlichen Anforderungen überhaupt genügt.</p> <p>III. Dörfliches Wohngebiet zur Erhaltung der Dorfstruktur und -kultur</p> <p>Insoweit erscheint es zudem vorzugswürdig, statt der Ausweisung von Sondergebieten, welche für ein Dorf unüblich erscheint, über eine der Eigenart des Gebiets gerechter werdende Ausweisung von dörflichen Wohngebieten i.S.v. § 5a BauNVO nachzudenken.</p>	<p>Vorranggebiet sind nicht zu erwarten. Dies wird bereits in der Begründung dargelegt.</p> <p>Die Planung wird geändert (s. o.). Ferner ist darauf hinzuweisen, dass das SO 3 bereits bebaut und dem Innenbereich zuzuordnen ist. Das Hotel wird dort, wie nebenstehend angeregt, als Maßnahme der Innenentwicklung geplant. Für die Errichtung des Hotels wird der Abriss von Gebäudebestand geplant. Der Hotelstandort wird als gesondertes SO aus dem SO 3 herausgeteilt und liegt zum Entwurf des Bebauungsplanes somit im SO 5.</p> <p>Der Umweltbericht entspricht den rechtlichen Anforderungen des § 2 Abs. 4 BauGB mit Anlage 1 zum BauGB. Mit der Artenschutzprüfung können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Für die methodische Herangehensweise gibt es keine verbindlichen rechtlichen Vorgaben. Es wurden die gängigen Methoden und Arbeitshilfen herangezogen. Da die Parkplatzfläche und somit die Fläche des SO4 nun auf die bereits festgesetzte Dorfgebietsfläche reduziert wird, wird nicht weiter in Brutstandorte der Feldlerche eingegriffen.</p> <p>Die Ausweisung des Gebietes als dörfliches Wohngebiet wird nicht in Betracht gezogen. Der neu geschaffene Gebietstyp soll vorrangig ländlichen Wohnen ermöglichen. Hingegen werden Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe nur ausnahmsweise zugelassen. Die nach BauNVO dort zulässigen Nutzungen entsprechen nicht den in den geplanten Sondergebieten vorhandenen und geplanten Nutzungen. Es</p>



Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Fraglich ist auch, inwieweit Entwicklungsmöglichkeiten weiterer Akteure im Dorf durch die Festlegung als Sondergebiet „Kultur- und Naturerlebnisdorf“ abgeschnitten werden, beispielsweise die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe.</p> <p>IV. Landwirtschaftliche Bedürfnisse</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bedenken bestehen insofern, ob bei der Planung die landwirtschaftlichen Interessen, gerade auch im Hinblick von Entwicklungspotentialen der aktiven Landwirte, im Gebiet hinreichend berücksichtigt wurden. Insbesondere unter dem Aspekt gesteigerter Anforderungen an die Tierhaltung lässt die derzeitige Planung Konfliktpotential nicht untersucht. Hier sei als Anhaltspunkt die Problematik der Immissionen genannt. Aber auch unter dem Aspekt eines zu erwarten gesteigerten Verkehrs durch zusätzliche Fremdenverkehrsangebote, adressiert die derzeitige Planung keine Lösung, wie beispielsweise mit landwirtschaftlichem Verkehr im Ort durch die Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen umzugehen ist. Schließlich ist nicht gesichert, dass die Zuwegung zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere angrenzend zu der geplanten Parkplatzfläche S04, möglich ist, will man vermeiden, dass hier erst der Ort durchquert wird 2. Ferner ist fraglich, ob durch die Änderung des Status Dorfgebietsfläche diese Flächen an Wert verlieren. 	<p>sind beispielsweise gewerbliche Anlagen für die Tierhaltung sowie Einrichtungen zur Be- und Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte bereits vorhanden, was in einem dörflichen Wohngebiet nicht zulässig wäre.</p> <p>In die Festsetzung als Sondergebiet werden lediglich die Flächen des Michaelshofes einbezogen. Weitere landwirtschaftliche Betriebe verbleiben weiterhin im Dorfgebiet. Ihre Interessen werden in der Planung ebenfalls berücksichtigt. Die Änderungen des Bebauungsplans im Bereich des MD 1 (Anhebung der GRZ, Erweiterung des MD 1 nach Norden bis an die Grundstücksgrenzen heran mit Verschiebung der Baugrenze) eröffnen dem dort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb weitere Entwicklungsmöglichkeiten.</p> <p>Konfliktpotenzial aufgrund der Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe ist nicht zu erwarten. Die Sonstigen Sondergebiete „Kultur- und Naturerlebnisdorf“ behält den immissionsschutzrechtlichen Status eines Dorfgebietes bei. Dies wird klarstellend in den Festsetzungen zu den Sonstigen Sondergebieten ergänzt.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrsberuhigung wird die Planung geändert. Anstelle einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Lenkung des Besucherverkehrs erfolgt weiterhin lediglich verkehrsrechtlich durch Beschilderung. Das Parken erfolgt auf ausgewiesenen Parkflächen, welche im Bebauungsplan als Stellplätze festgesetzt werden. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass gemäß Vorentwurf der landwirtschaftliche Verkehr Zugangsberechtigt zum verkehrsberuhigten Ortskern gewesen wäre.</p> <p>Die Ausweisung der Sonstigen Sondergebiete erfolgt im Interesse der Eigentümer. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im bisherigen Außenbereich geht eine Wertsteigerung für den Eigentümer einher.</p>



Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Bürger 01, 20.10.2021</p> <p>zur Entwurfsfassung habe ich folgende Anmerkungen bzw. Änderungsvorschläge:</p> <p>1. Zu Punkt 5.3 Verkehr:</p> <p>Bitte nehmen Sie das Flurstück XX, Flur 1 der Gemarkung Sammatz bei der Planung mit zum MD 1. Das Flurstück XX habe ich kürzlich von der Gemeinde Neu Darchau erworben und wird nicht mehr als Verkehrsfläche genutzt und sollte daher als Dorfgebiet festgesetzt werden.</p> <p>2. Zu Punkt 5.1.3 Dorfgebiete- Dorfgebiet MD 1:</p> <p>Bitte fügen Sie für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche zu den Flurstücken 17/4, 17/5 und 17/3 die Flurstücke 21/11, 21/12 und 21/14 hinzu.</p> <p>3. Das XX, Flur 1 der Gemarkung Sammatz (Arena) ist an meine Eigenjagd angegliedert. Bitte stellen Sie bei der zukünftigen Nutzung fest, dass es sich auch weiterhin um eine bejagbare Fläche nach dem Bundesjagdgesetz handelt.</p>	<p>Das Flurstück XX, Flur 1, Gemarkung Sammatz ist bisher nicht in der Planunterlage (Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster) enthalten. Die Planunterlage wird aktualisiert und der nebenstehenden Anregung gefolgt, dass neue Flurstück XX in das Dorfgebiet einzubeziehen, gefolgt.</p> <p>Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung II.3 wird angepasst.</p> <p>Die deutsche Jagdgesetzgebung geht von einer flächendeckenden jagdlichen Nutzung aus, d.h. jedweder Grund und Boden ist grundsätzlich bejagbar. Gemäß § 6 BJagdG ruht die Jagd jedoch auf Grundflächen, die zu keinem Jagdbezirk gehören, und in befriedeten Bezirken. Befriedete Bezirke gemäß § 9 NJagdG ist neben weiteren Ausnahmen (z. B. Friedhof) der tatsächlich im Zusammenhang bebaute Ort. Der Bereich „Arena“ ist nicht bebaut und wird daher nicht dem tatsächlich im Zusammenhang bebauten Ort zugerechnet. Im Rahmen der Teilneufassung 2021 wird auch kein Baugebiet, sondern eine private Grünfläche festgesetzt, die von baulichen Anlagen freizuhalten ist. Die „Arena“ ist somit weiterhin nicht dem tatsächlich bebauten Ort zuzurechnen und somit nicht befriedet.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Bei einer von Ihnen eventuell in Betracht gezogene Unterschutzstellung der sogenannten Buchenschlucht ist ebenfalls festzulegen, dass die Fläche weiterhin bejagbare Fläche nach dem Bundesjagdgesetz bleibt.</p> <p>4. Auf dem vorderen Teil der geplanten Parkplatzfläche (S04) soll die Bebaubarkeit mit Gebäuden parallel zur Parkfläche wie im derzeit gültigen Bebauungsplan beibehalten werden, damit eine Bebauung in der Zukunft zulässig ist, wenn die Parkplatzfläche nicht mehr benötigt wird oder der Nutzungsvertrag mit der Gemeinde Neu Darchau beendet wird oder ausläuft. Die Erfüllung dieser Eingabe ist Voraussetzung für den Abschluss eines Pachtvertrages über die Parkplatzfläche zwischen der Gemeinde Neu Darchau und mir!</p> <p>5. Die Einführung eines Verkehrsberuhigten Bereichs halte ich aus folgenden Gründen für unangebracht:</p> <p>Ein Verkehrsberuhigter Bereich stellt alle Verkehrsteilnehmer gleich und soll eingeführt werden, um Kindern ein gefahrloses Spielen auf der Straße zu ermöglichen. Die Gesetzgebung sieht hierfür eine Schrittgeschwindigkeit je nach Rechtsurteil zwischen 7 und 10 Km/h vor. Dieses ist für wirtschaftende Betriebe in der Land- und Forstwirtschaft und auch für Privatanlieger, die den ganzen Ort durchqueren müssen nicht durchführbar, und/oder zwingt sie in die Illegalität.</p> <p>Land- und Forstwirtschaftlicher Verkehr, der durch Art und Größe der Ausprägung schon eine Gefährdung mit sich bringt, kann ohne grundsätzliche Rücksichtnahme anderer Verkehrsteilnehmer wie z. B. Fußgänger, Kleinkinder, Menschen mit außergewöhnlichen Bedürfnissen und Radfahrern nicht gefahrlos stattfinden bzw. durchgeführt werden. Daher bitte ich darum, den Verkehrsberuhigten Bereich nicht im Ortskern Sammatz einzurichten.</p>	<p>Die Buchenschlucht wird weiterhin als Fläche für Wald festgesetzt. Eine mögliche Unterschutzstellung liegt nicht im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Neu Darchau, sondern des Landkreises Lüchow-Dannenberg.</p> <p>An der Planung wird festgehalten. Als Ersatz für den Wegfall des Dorfgebietes wird im Norden von Sammatz ein Allgemeines Wohngebiet derselben Größe ausgewiesen.</p> <p>Die Planung wird geändert. Der verkehrsberuhigte Bereich entfällt. Die Besucherlenkung erfolgt weiterhin verkehrsrechtlich über eine Beschilderung. Die Besucherparkplätze werden als Stellplätze im Bebauungsplan festgesetzt und entsprechend beschildert. Gemeinschaftsstellplätze werden nur auf Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers und im SO 4 ausgewiesen. Die in der öffentlichen Verkehrsfläche vorhandenen Stellplätze werden nicht in das Stellplatzkonzept miteinbezogen. Somit bleiben diese frei für das Anliegerparken.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Zur Regelung des ausschließlich zulässigen Anliegerverkehrs im Dorfgebiet würde ich vorschlagen, ein Zonen-Halte-Verbot kombiniert mit einer 30er-Zone im gesamten Dorfgebiet mit der Ausweisung von Anliegerparkplätzen im öffentlichen Bereich einzuführen. Besonders wichtig ist mir, dass die zur Zeit vorherrschende Park-Verkehrs-Problematik im öffentlichen Verkehrsraum, die nicht nur durch auswärtige Besucher sondern auch durch diverse Fahrzeuge der Anlieger bzw. Vereine bedingt ist, geregelt wird.</p> <p>Daher möchte ich Sie bitten, bereits <i>in</i> der Teilneufassung 2021 die Anliegerparkplätze auszuweisen.</p> <p>6. Um ein unberechtigtes Einfahren in den geplanten Anliegerbereich Dorf Sammatz zu unterbinden, müssen auch die Zuwegungen Ernst-Böttcher-Weg aus dem Norden kommend, die Zuwegung aus dem Darzauer Grund aus dem NordWesten kommend und die Zuwegung auf dem Flurstück 60/5 aus dem Westen kommend einer mechanischen Sperrung unterzogen werden.</p> <p>7. Stellen Sie bitte im textlichen Teil zum WA 1 fest, dass die neu entstehenden Bauplätze erst mit einer Heckeneinfriedung eingefasst werden müssen, wenn eine tatsächliche Bebauung stattfindet. Weiterhin bitte ich festzusetzen, dass eine entsprechende Heckeneinfriedung lediglich auf dem jeweiligen bebauten Teilstück stattfinden muss und nicht auf der gesamten ausgewiesenen Baufläche, sobald ein Teilstück mit einem Gebäude bebaut wird.</p> <p>8. Das neu entstehende Baugebiet WA 1 sollte nicht als Ersatz für das S04 dargestellt werden, sondern unabhängig von der Verwirklichung des Parkplatzes S04 geplant werden.</p> <p>In Sammatz besteht ein großer Entwicklungsbedarf, daher sollten die Planungen dahingehend geändert werden, dass das Baugebiet WA1 in</p>	<p>Der verkehrsberuhigte Bereich entfällt (s.o.).</p> <p>Die Planung wird geändert. Das WA 1 wird verkleinert, sodass es der Größe der entfallenen Dorfgebietsfläche im Bereich der geplanten Stellplatzanlage entspricht. Somit sind dort lediglich 3 Baugrundstücke möglich. Anstelle einer Fläche zum Anpflanzen wird eine private Grünfläche festgesetzt, auf der eine Hecke anzupflanzen ist. Durch die festgesetzte Grünfläche (Hecke) wird das WA 1 zu zwei Seiten eingegrünt. Gemäß BVerwG (Beschl. v. 16.3.1999 – 4 BN 17.98) sind Ausgleichsmaßnahmen eine angemessene Zeit nach dem tatsächlich erfolgten Eingriff, der durch den Bebauungsplan zugelassen wird, abzuschließen.</p> <p>Die Realisierung von WA1 ist nicht abhängig (i.S. von aufschiebender Bedingung) von der Realisierung der Parkplatzfläche, es handelt sich bloß um die Begründung zur Erforderlichkeit der Ersatzfläche. Das WA 1 befindet sich derzeit im Landschaftsschutzgebiet (LSG). Für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist die Entlassung aus dem LSG</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>seiner Ausrichtung Richtung Nord-Westen entlang der Straße Im Dorfe um weitere Bauplätze erweitert wird.</p>	<p>erforderlich. Diese muss ausreichend begründet werden. Eine ausreichende Begründung kann nur in Zusammenhang mit dem Tausch für eine Stellplatzfläche erbracht werden. Eine Entlassung ist nur für eine Fläche möglich, die dem wegfallenden Dorfgebiet entspricht. Das WA 1 wird daher verkleinert (s. o.). Eine Vergrößerung sowie eine vom SO 4 unabhängige Planung nicht in Betracht.</p>
<p>Bürger 2, 23.10.2021</p> <p>hiermit erkläre ich meinen Einwand gegen den Bebauungsplan Sammatz - Teilneufassung 2021, so wie öffentlich erörtert am 11.10.2021 um 18.00 Uhr im Göpelhaus, Am Hafen 6, 29490 Neu Darchau.</p> <p>Begründung: Ich als Einwohnerin von Sammatz befürchte durch den o.g. Bebauungsplan eine massive Veränderung und Zerstörung der dörflichen Struktur von Sammatz. Die Pläne ein Erlebnisdorf zu errichten, sind für das Dorf Sammatz in der Quantität nicht tragbar.</p> <p>Ich bitte Sie diesen Einwand zur Kenntnis zu nehmen und den o.g. Bebauungsplan abzulehnen. Ich bitte um eine Bestätigung ihrerseits meines Einwandes.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Sondergebiet wird nur auf den Flächen des Michaelshofes festgesetzt. In den übrigen bebauten Bereichen von Sammatz wird an den Gebietsfestsetzungen festgehalten, sodass die weiteren dörflichen Strukturen erhalten bleiben. Es handelt sich also vielmehr um die Planung eines Kultur- und Erlebnishofes. Die Zweckbestimmung wird dementsprechend angepasst. Im Bereich des Michaelshofes werden, abgesehen von dem Hotel, nur die bereits vorhandenen Nutzungen einbezogen und gesichert. Zum Schutz des Ortsbildes wird eine örtliche Bauvorschrift in die Planung einbezogen, um dorfuntypische Veränderungen auszuschließen.</p>
<p>Bürger 3, 24.10.2021</p> <p>wir sind eine seit 40 Jahren mit Zweitwohnsitz in Sammatz ansässige Familie und nehmen im Folgenden Stellung zu der von der Gemeinde Neu Darchau beabsichtigten Teilneufassung des Bebauungsplans in Sammatz 2021.</p> <p>1. Bauplanung widerspricht Raumordnungsprogramm</p>	<p>Sammatz ist im Regionalen Raumordnungsprogramm nicht als Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt. Um den bebauten Ortsteil Sammatz herum befindet sich lediglich ein Vorbehaltsgebiet Erholung.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Die Planungen entsprechen nicht den Vorgaben des regionalen Raumordnungsprogramms. Wenn das Dorf entsprechend der neuen Teilneufassung zu einem Natur- und Erlebnisdorf umgewandelt wird, verliert es den Status als „Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft“. Es mangelt aus unserer Sicht entsprechend an einer im Lichte des RROP geeigneten Begründung für die aktuell vorgesehene Bauplanung in Sammatz. Bedenken Sie bitte, dass Sammatz aufgrund seiner Lage ein besonderes Paradies in Hinsicht auf Ruhe, Natur und Landschaft darstellt. Dieser Status würde u.E. durch die aktuell vorgestellte Planung sehr stark überformt und unwiederbringlich verändert.</p> <p>2. Freizeitdruck überlastet Kern und Ränder des Dorfes</p> <p>Die SAL veröffentlicht aktuell Zahlen, dass rd. 50.000 Besucher*innen jährlich die touristischen Angebote in Anspruch genommen haben. Das führt bereits jetzt zu einem hohen Freizeitdruck, und zwar nicht nur im Zentrum des Dorfes, sondern auch an dessen Rande, wo gerade die Bevölkerung wohnt, die der SAL nicht angehört. Die Errichtung eines Hotels mit über hundert Betten, die Vergrößerung von Café und Bioladen ebenso wie die Errichtung weiterer Einrichtungen würden diesen Zustand noch verstärken und der bereits vollzogenen Verdrängung von SAL-Nichtzugehörigen Vorschub leisten.</p>	<p>Die Planung wird geändert. Das SO 4, in dem eine Stellplatzanlage gesichert werden soll, wird auf den bereits als Dorfgebiet festgesetzten Bereich reduziert und das WA 1 um ca. 4000 m² verkleinert, sodass das WA 1 der Größe des entfallenen Dorfgebietes entspricht. Somit ist das Vorbehaltsgebiet Erholung nur noch durch das verkleinerte WA 1 betroffen. Wie in der Begründung bereits dargelegt wird, wird es durch die Ausweitung eines Allgemeinen Wohngebietes jedoch nicht erheblich beeinträchtigt. Im Gegensatz zu Vorranggebieten, welche als Ziele der Raumordnung zwingend beachtet werden müssen, stellen Vorbehaltsgebiete Grundsätze der Raumordnung dar, die der Abwägung zugänglich sind. Das WA 1 stellt einen Ersatz der durch die Ausweisung einer Stellplatzfläche verloren gegangenen Bauflächen dar. Alternativflächen für den Stellplatz wurden geprüft, kommen aber nicht in Betracht bzw. werden nicht von den jeweiligen Flächeneigentümern zur Verfügung gestellt. Außerhalb des Vorbehaltsgebietes Erholung stehen keine Flächen für den Ersatz zur Verfügung, da der Ortsteil Sammatz vollkommen von Wald oder dem Vorbehaltsgebiet umschlossen wird.</p> <p>Die Teilneufassung dient dazu die bodenrechtlichen Konflikte im Ort zu entschärfen, in dem die Bodennutzung für die Zukunft eindeutig geregelt wird. Die Bodennutzung soll so geregelt werden, dass nur die vorhandenen Einrichtungen (Café, Bioladen, Archehof, Haus der Natur, Parkanlagen und Sonstiges) sowie zusätzlich ein Hotel zulässig sind.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>3. Abpollerung – beschränkt Bewegungsfreiheit und ist Symbol für Überlastung des Dorfes</p> <p>Die Abpollerung des Dorfes soll zukünftig den Tourist*innen-Strom in Sammatz kanalisieren. Dies schränkt zunächst einmal die Bewegungsfreiheit der im Dorf ansässigen Bewohner*innen und deren Gäste massiv ein. Darüber hinaus aber verweisen die geplanten Poller auch auf eine viel größere Problem: Das Dorf an sich ist völlig überlastet von den vielen Tourist*innen. Man kennt solche Poller insbesondere aus Amsterdam. Hier ist inzwischen eine Höchstbesucher*innenzahl festgelegt worden, weil die wohnhafte Bevölkerung das Wohnen in der Stadt nicht mehr lebenswert findet. Die Poller für Sammatz symbolisieren dasselbe.</p> <p>4. Großer Parkplatz im Dorf zerstört Dorfstruktur – Satemin macht es vor</p> <p>Die Überlast zeigt sich auch an der geplanten Vergrößerung des Parkplatzes – die derzeit mitten im Dorf vollzogen werden soll. Nicht nur, dass ein großes Gebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden müsste, das in der Begründung zur 98. Änderung des FNP aus dem Jahr 2020 noch als Lerchenhabitat und daher als ungeeignet für jegliche Bauvorhaben charakterisiert wurde. Darüber hinaus ist dieser Parkplatz Symbol für die Zerstörung der dörflichen Struktur von Sammatz. In anderen Rundlingen wird derzeit über die Kanalisierung von touristischem Verkehr unter Wahrung eben des dörflichen Charakters diskutiert (vgl. dazu EJZ-Artikel vom 14.09.2021). Wir wünschen uns dringlich, dass nicht nur der Lüchower Bürgermeister (in Bezug auf Satemin), sondern auch der Neu Darchauer Bürgermeister die schädlichen Wirkungen von erhöhtem Tourismus und Auto-/Busverkehr in Bezug auf die Attraktivität der Rundlingsdörfer reflektiert.</p>	<p>Die Planung wird geändert. Anstelle einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich, zu der nur Anlieger usw. Zugang haben, abgegrenzt durch einen Poller, wird weiterhin eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Besucherlenkung erfolgt auch künftig verkehrsrechtlich durch Beschilderung.</p> <p>Das SO 4 wird verkleinert (s.o.). Als Stellplatzanlage wird lediglich der bisherige Behelfsparkplatz ausgebaut, welcher als Stellplatz ausgewiesen wird. Dieser liegt außerhalb des LSG's. Eine Entlassung für die Stellplatzanlage ist also nicht mehr erforderlich. Neben der Stellplatzanlage im SO 4 werden bestehende Stellplätze in Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis 3 und SO 5 in das Stellplatzkonzept einbezogen und als Stellplätze festgesetzt.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>5. Beherbergungskapazitäten überausgeschöpft – Alternativen in Neu Darchau und Wietzetze</p> <p>Gemessen an der aktuellen Bevölkerungszahl sind die Beherbergungskapazitäten in Sammatz u. E. bereits jetzt überausgeschöpft. Es existiert ein Youthstotel, die SAL bietet Fremdenzimmer an, behinderte Kinder werden in verschiedenen Wohngruppen/-häusern betreut und das Gebiet „Am Flachsenberge“ wurde für Mitarbeitende der SAL bereits mit 13 faktisch dreistöckigen Häuser bebaut. Es ist uns völlig unklar, wie der dörfliche Charakter von Sammatz erhalten werden soll, wenn keine transparente Bevölkerungsgröße zur Definition dessen aufgerufen wird, was ein Dorf ausmacht. Auf diesem Hintergrund erscheint es uns absolut unabdingbar, Alternativen für die Errichtung eines Hotels zu suchen: Das Raumordnungsprogramm sieht für die touristische Entwicklung insbesondere Wietzetze und Neu Darchau vor.</p> <p>6. Zersiedelung des Dorfes fördert Auflösung des Rundlings</p> <p>Die Veränderungen, die durch die Aktivitäten der SAL in den letzten 10 Jahren im Dorf ausgelöst wurden, haben zu einer großen Zersiedelung des Dorfes beigetragen. Nicht zuletzt die oben bereits angesprochene Bauplanänderung „Am Flachsenberge“ ist ein leuchtendes, aber leider sehr negatives Beispiel. Da die neue Bauplanung als Ausgleich für die Parkplätzfläche (SO 4) das Gebiet WA1 zur Bebauung freigeben und aus dem Landschaftsschutz entlassen will, wird nun der letzte Bereich im Dorf, der noch nicht von der SAL dominiert wird, landschaftlichen und dorfstrukturellen Veränderungen preisgegeben. Definiert als „Allgemeines Wohngebiet“ sind hier zukünftig sogar ebenfalls ökonomisch relevante Unternehmungen möglich. Auch für dieses Gebiet hatte die Begründung zur 98. Änderung des FNP in Sammatz die Potenziale als Lerchen-Habitat betont. Warum die neue Begründung diesem Potenzial</p>	<p>An der Planung wird festgehalten. Für die vorgelegte Planung 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. Für den einzigen planungsrechtlich gesicherten Hotelstandort in Neu Darchau gibt es keine Investoren. Im sogenannten „Youth Hostel“ in Sammatz wohnen die freiwilligen Mitarbeiter des Michaelshofes. Die bisher genutzten Gästezimmer entfallen, wenn das Hotel in Betrieb genommen wurde.</p> <p>Der Hinweis zu „Am Flachsenberge“ betrifft nicht die Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“.</p> <p>Das WA 1 wird verkleinert, sodass dort nur 3 Baugrundstücke entstehen können. Diese dienen der Eigenentwicklung der gesamten örtlichen Bevölkerung.</p> <p>Im Vorentwurf der 98. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Elbtalau wurde bei der Alternativenprüfung für die östlich an</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>nicht mehr Rechnung tragen will, ist erklärungsbedürftig. Darüber hinaus aber wird die Ausweisung von WA2 nicht dem erklärten Erhalt, sondern der weiteren Auflösung der dörflichen Struktur von Sammatz dienen.</p> <p>Was wir uns wünschen? – Integrierte Dorfentwicklung und nachhaltigen Landschaftsschutz</p> <p>Wir wünschen uns eine integrierte Dorfentwicklung und einen zukunfts-trächtigen, nachhaltigen Landschaftsschutz, die der SAL durchaus die Möglichkeit zur unternehmerischen Entfaltung geben: aber nicht auf Kosten der restlichen Bevölkerung und nicht auf dem Wege Fakten schaffender, jeglichen Bebauungsplänen widersprechen-der Eingriffe in Dorf und Natur.</p> <p>Was wir von Verwaltung und Politik erwarten? – Rückbau und Sanktio-nierung</p> <p>Von Verwaltung und Politik erwarten wir zunächst einmal, dass die nicht genehmigten Anlagen der SAL zurückgebaut oder anderweitig sanktio-niert werden. Dass die Teil-neufassung weiterhin alle Verfehlungen der SAL durch Legalisierung heilen will, ist unerträglich. Es stimmt darüber hin-aus sehr bedenklich, weil nicht zu erkennen ist, warum sich die SAL zu-künftig an die nun in der Teilneufassung formulierten Bebauungsauf-lagen halten sollte. Die Bedenken werden bereits mit neuen potenziellen Fakten gestützt: Zwei Tage nach der öffentlichen Anhörung des Plans zur Teilneufassung am 11.10.2021 ist auf der Website der SAL eine neue</p>	<p>den Ort angrenzenden Ackerflächen eine Eignung als Feldlerchenhabi-tat festgestellt. Zu der nun als WA 1 in den Bebauungsplan aufgenom-menen Fläche wurde in der Alternativenprüfung keine diesbezügliche Aussage getroffen. In der Kurzbegründung wurden zudem nur Potenzi-ale anhand der Lebensraumausstattung benannt. Zur Erstellung des Um-weltberichtes zum Bebauungsplan wurde eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass im Bereich des WA 1 keine Feldlerchenreviere vorhanden sind. Brutstandorte der Feldlerchen, wur-den wie anhand des Lebensraumausstattung im Vorentwurf der Flä-chennutzungsplanänderung ausgemacht, nur auf den Ackerflächen östlich von Sammatz ermittelt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird geändert. Der geplante Hotelstandort wird als geson-deretes SO 5 aus dem bisherigen SO 3 herausgeteilt. Im Vergleich zum SO 3 wird eine geringere GRZ festgesetzt. Somit wird die bauliche Entwick-lung hinsichtlich der Größe der Baukörper begrenzt. Es wird festgesetzt, dass Hotels mit Cafeteria und mit einem Hotelbett je vollendete 15 m² überbaubare Grundstücksfläche (GRZ I) Grundstücksfläche zulässig sind. Bei einer überbaubaren Grundstücksfläche von 1452 m² (GRZ I: 0,4; Ge-samtfläche SO 5: 3630 m²) sind somit maximal 96 Hotelbetten zulässig.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Skizze herunterladen: Nach dieser Skizze sollen in Sondergebiet 3 jetzt 2 Hotelgebäude (und nicht mehr 1) entstehen. Sie ragen weit über das Baufenster der alten Campingplatz-Häuser hinaus und haben 6 Betten mehr als in der Teilneufassung angegeben. Darüber hinaus ist ausgerechnet in einem Ausgleichsgebiet der Bau des neueren, größeren Bioladens vorgesehen.</p> <p>Im Auftrag von: [vier weiteren Personen]</p>	<p>Mit der Festsetzung soll eine maßvolle Entwicklung der touristischen Übernachtungsangebote gesichert werden.</p> <p>Die Ausgleichsfläche am südlichen Rand von Sammatz ist nicht Gegenstand der Planung. Sie bleibt bestehen und kann somit auch nicht als neuer Standort für den Bioladen in Anspruch genommen werden.</p>
<p>Bürger 4, 24.10.2021</p> <p>mit diesem Schreiben nehme ich Stellung zur Teilneufassung des Bebauungsplanes „Sammatz“ und fordere Sie auf, diese abzulehnen.</p> <p>Gründe hierfür sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Durch die hier vorgestellte Änderung des B-Plans sollen bereits erfolgte Rechtsverstöße nachträglich legalisiert werden — ohne jegliche Konsequenzen. So entsteht der Eindruck, je dreister man sich über Gesetze und Genehmigungen hinwegsetzt, desto eher kommt man damit ans Ziel. 2. Der erhöhte Nutzungsdruck auf die Natur durch Massentourismus wird nirgends berücksichtigt. Die jetzige Planung sieht vor das Dorf als überregionales Tourismusziel weiter zu etablieren. 3. Es ist von einem Kultur- und Naturerlebnisdorf die Rede. Hiermit wird ein „Hof“ zu einem „Dorf“. Das der Tourismus nur einem Teil der Bewohner zugute kommt und zu Lasten anderer Bewohner geht wird ignoriert. 4. In der Teiländerung wird die Dorfgebietstypik angesprochen. Ein Hotel mit 106 Betten widerspricht jeglicher dörflicher Struktur. Desweiteren ist 	<p>Die Änderung eines Bebauungsplanes zum Zwecke der nachträglichen Legalisierung baurechtswidriger Zustände ist rechtlich zulässig. Die Gemeinde hält an dieser Planung fest.</p> <p>Der vermehrte Aufenthalt von Menschen im bisherigen Außenbereich wurde im Umweltbericht als nachteilige Auswirkung benannt.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird berücksichtigt. Da das Sondergebiet lediglich auf den Flächen des Michaelshofs festgesetzt werden soll, wird die Zweckbestimmung zu Kultur- und Naturerlebnishof geändert.</p> <p>Die Planung wird geändert. Der geplante Hotelstandort wird als gesondertes SO 5 aus dem bisherigen SO 3 herausgeteilt. Im Vergleich zum SO</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>bereits ein 2. Hotel in Planung (s. Website Michaelshof) was eine weitere Vergrößerung zur Folge hätte.</p> <p>Der Erfahrung nach wird sich somit vermutlich nicht an getroffene Vereinbarungen gehalten werden.</p> <p>5. Die Hochsetzung der GRZ in den Sondergebieten von 0,2 auf 0,3 und von 0,55 auf 0,8 verdichtet die Bebauung im Dorf erheblich und es werden mehr Flächen versiegelt.</p> <p>Die dörfliche Struktur bleibt dabei nicht erhalten, genauso wenig wie die Erhaltung der Optik der bestehenden Bebauung.</p>	<p>3 wird eine geringere GRZ festgesetzt. Somit wird die bauliche Entwicklung hinsichtlich der Größe der Baukörper begrenzt. Es wird festgesetzt, dass Hotels mit Cafeteria und mit einem Hotelbett je vollendete 15 m² überbaubare Grundstücksfläche (GRZ I) Grundstücksfläche zulässig sind. Bei einer überbaubaren Grundstücksfläche von 1452 m² (GRZ I: 0,4; Gesamtfläche SO 5: 3630 m²) sind somit sind maximal 96 Hotelbetten zulässig. Weitere Hotelbetten sind nicht zulässig. Mit der Festsetzung soll eine maßvolle Entwicklung der touristischen Übernachtungsangebote gesichert werden.</p> <p>Die zusätzliche Versiegelung im SO 2 ist auszugleichen. Im Bereich des SO 3 ist bisher eine GRZ von 0,55 festgesetzt. Da das SO 5 nun noch aus dem Bereich mit einer GRZ von 0,55 herausgeteilt wird und im verbleibenden SO 3 bezogen auf die neue anzurechnende Gesamtfläche ein höherer Versiegelungsanteil vorhanden ist, wird die GRZ angehoben. 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.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Sondergebiet wird nur auf den Flächen des Michaelshofes festgesetzt. In den übrigen bebauten Bereichen von Sammatz wird an den Gebietsfestsetzungen festgehalten, sodass die weiteren dörflichen Strukturen erhalten bleiben. Im Bereich des Michaelshofes werden, abgesehen von dem Hotel, nur die bereits vorhandenen Nutzungen einbezogen und gesichert. Zum Schutz des Ortsbildes wird eine örtliche Bauvorschrift in die Planung einbezogen, um dorfuntypische Veränderungen auszuschließen.</p> <p>Da die vorhandenen und geplanten Nutzungen in einem Dorfgebiet nicht zulässig sind/wären, wird ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>6. Die vorgelegte zukünftige Nutzung der gewünschten Sondergebiete ist nicht klar genug definiert und beinhaltet Expansionen die über dörfliche Bedürfnisse hinausgehen. Der Wertverlust angrenzender Grundstücke wird ebenfalls nicht berücksichtigt.</p>	<p>Die Gemeinde Neu Darchau möchte an diesen Nutzungen festhalten. Die in den Sondergebieten zulässigen Nutzungen werden im Rahmen von textlichen Festsetzungen eindeutig definiert. Von einem Wertverlust angrenzender Grundstücke ist nicht auszugehen.</p>
<p>7. Der Parkplatz soll quer in die Natur hineingebaut werden anstatt entlang der bestehenden Bebauung. Dies hat erheblichen Einfluss auf die Natur, nicht zuletzt die Lebensstätte der Feldlerche welche dort gehört worden sei.</p>	<p>Die Planung wird geändert. Das SO 4 wird auf die bisher bereits als Dorfgebiet festgesetzten westlichen Teil entlang der Straße „Im Dorfe“ reduziert. Im SO 4 ist die Errichtung einer Stellplatzanlage geplant. Die geplante Stellplatzanlage wird somit auf den bereits vorhandenen Behelfsparkplatz reduziert.</p>
<p>8. Der Abstand zu Waldgebieten bei Bebauung soll verringert werden. Es ist nicht ersichtlich warum Brandschutzregeln hier nicht gelten sollten.</p>	<p>Der geringere Abstand von Waldgebieten zu Bebauung entspricht der historisch gewachsenen Bestandssituation. Der Waldabstand dient nicht allein dem Brandschutz. Unter Berücksichtigung der zum Waldabstandsbereich getroffenen Festsetzungen kann ein ausreichender Brandschutz gewährleistet werden.</p>
<p>9. Es sollen Flächen aus dem LSG ohne vorherige Prüfung zum Ausmaß des negativen Effekts auf die umgebende Natur entlassen werden.</p>	<p>Eine Überprüfung der Auswirkungen erfolgt im Umweltbericht. Der Bebauungsplanentwurf wird dem LSG-Entlassungsantrag als Anlage beigelegt. Das LSG-Entlassungsverfahren obliegt dem Landkreis Lüchow-Dannenberg.</p>
<p>10. Die Bebauung am nördlichen Rand des Dorfes wird als Ausgleichsfläche zum SO4 dargestellt wo sich derzeit keinerlei Bebauung befindet. Die Fläche wird zum Bau von Eigenbedarf Ortsansässiger freigegeben. Warum benötigt der Besitzer 9 neue Häuser als Eigenbedarf? Zudem widerspricht sich der Entwurf selbst, da im späteren Verlauf des Textes die neue Bebauung für Zuzug benötigt werde. Dies ist somit kein Eigenbedarf des Besitzers mehr.</p>	<p>Das WA 1 wird verkleinert, sodass dort nur 3 Baugrundstücke entstehen können. Diese dienen der Eigenentwicklung der gesamten örtlichen Bevölkerung als Ersatz für die entfallende bisherige Dorfgebietsfläche.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Und wo bleibt die Erhaltung der Optik der bestehenden Bebauung? Am Beispiel Flachsenberg kann man deutlich sehen wie gut eine solche Festsetzung nicht funktioniert.</p> <p>11. Es ist unnötig ein Allgemeines Wohngebiet am nördlichen Dorfrand zu planen. Ein Reines Wohngebiet würde dem jetzigen dortigen Charakter entsprechen. Werkstätten und ähnliches können im Dorfkern angesiedelt bleiben und müssen nicht auf die Außenbezirke ausgeweitet werden.</p> <p>12. Der Buchenwald gehört in seiner Gesamtheit in den B-Plan aufgenommen (inkl. Flurstück 42 & 49) mit ausdrücklichem Verbot jeglicher Bebauung, Beleuchtung, Anlage von Wegen oder Sondernutzung als „Kletterwald“ etc. Ein Strafmaß bei Verstößen sollte vorab bereits schriftlich festgehalten werden.</p> <p>13. Der Dazauer Grund gehört ebenfalls als wichtiges Biotop im B-Plan festgesetzt mit ausdrücklichem Verbot jeglicher Veränderungen und Eingriffe.</p> <p>Forderungen und Alternativkonzept für die B-Planänderung:</p> <p>1. Keine Legalisierung rechtlicher Verstöße. Dies beinhaltet die Bereiche „Waldsee“, „Arena“ und das Gebiet am Flachsenberg.</p> <p><u>Am „Waldsee“:</u></p> <p>Entstehung des ursprünglich geplanten Natursees durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rückbau des Sees auf dem Flurstück 65 - Abfischung der Fremdfischpopulation (Goldfische/Kois) 	<p>In die Teilneufassung 2021 wird eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, die dem Schutz des Ortsbildes dient. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sammatz“ für das Gebiet „Am Flachsenberg“ enthält keine örtliche Bauvorschrift.</p> <p>Gegenüberliegend am nördlichen Dorfrand sind ebenfalls Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, sodass sich das geplante WA 1 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt.</p> <p>Die Planung wird geändert. Der gesamte Buchenwaldbestand wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, sodass die textlichen Festsetzungen zu den Waldfläche für den gesamten Buchenwald gelten.</p> <p>Für die Aufnahme des Dazauer Grundes in den Bebauungsplan besteht kein Planungserfordernis.</p> <p>An der Planung wird festgehalten (s. o.).</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> - Rückbau der Beleuchtung - Entfernung des Betonufers und der baulichen Anlagen - Bepflanzung der Anlage mit heimischen Sträuchern und Gräsern <p><u>An der „Arena“:</u></p> <p>Wiederherstellung des im B-Plan festgesetzten Charakters durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entfernung der Beete und der nicht-heimischen Arten (chinesisches Schilfgras) - Anlage einer zusammenhängenden Wiesenfläche (am Besten Magerrasen) <p><u>Am Flachsenberg:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Prüfung der Einhaltung der baulichen Vorgaben durch ein unabhängiges, externes Fachbüro - Aufforstung einer Ersatzfläche als Ausgleich für die gerodeten Bäume <p>2. Keine Entlassungen aus dem LSG, erstreckt nicht ohne vorherige unabhängige artenschutzrechtliche Prüfung</p> <p>3. Für die Bäume im UG ist ein Kataster anzulegen und alle Bäume mit einem Stammumfang > 50 cm sind in einer Karte zu vermerken.</p> <p>4. Eine Zusätzliche Nutzung der Cafeteria im geplanten Hotel als Gaststätte ist kategorisch auszuschließen.</p>	<p>An der Planung wird festgehalten (s. o.).</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise betreffen nicht die Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“</p> <p>Eine Überprüfung der Auswirkungen erfolgt im Umweltbericht. Der Bebauungsplanentwurf wird dem LSG-Entlassungsantrag als Anlage beigelegt. Das LSG-Entlassungsverfahren obliegt dem Landkreis Lüchow-Dannenberg.</p> <p>Eine Erfassung des derzeitigen Standes würde eine Festlegung auf den derzeitigen Stand bedeuten. Später zum unter Schutz stehenden Umfang herangewachsene Bäume würden somit nicht geschützt.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis betrifft nicht den Bebauungsplan, sondern die Ausführungsebene.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>5. Anpassung der Stellplatzgröße an die tatsächlichen Bedingungen</p> <p>6. Bessere Anbindung mit ÖPNV zur Minimierung des Verkehrsaufkommens im Dorf</p> <p>Das SO4 wird SO1 mit Festlegung als „Stellplatz“, ein Alternativkonzept zur jetzigen hochgradigen Umgestaltung des Bereiches ist vorzulegen (z.B. Planung entlang der bestehenden Bebauung, s.o.)</p> <p>Da Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Dorfgebieten erlaubt sind, ist eine Umwandlung in ein Sondergebiet nicht notwendig. Die Größe des geplanten Hotels ist entsprechend anzupassen.</p> <p>„Ein Ausbau touristischer Angebote würde über die Dorfgebietstypik hinausgehen“ und ist somit nicht wünschenswert. Der Michaelshof als überregionales Ausflugsziel beeinträchtigt die Umgebung bereits in einem negativen Ausmaß. Ein Ausflugsziel braucht zudem keine 2 Hotels mit insgesamt 112 Betten (s. Website des Michaelshofes). Es gäbe genug Übernachtungsmöglichkeiten in den umliegenden Ortschaften.</p> <p>Eine detaillierte Auflistung aller geplanter Nutzungen in den Sondergebieten ist vor Umwandlung vorzulegen und zu prüfen.</p> <p>„Ein Ausbau touristischer Angebote würde über die Dorfgebietstypik hinausgehen“ und ist somit nicht wünschenswert. Der somit nicht wünschenswert. Der</p> <p>Die Flächen der Arena und des Waldsees müssen nicht geändert werden wenn die oben aufgeführten Maßnahmen zur ursprünglichen Planung durchgeführt werden.</p> <p>Die Notwendigkeit eines weiteren Wohngebietes ist nicht ersichtlich da am Flachsenberg bereits mehr Häuser gebaut wurden als ursprünglich</p>	<p>Die Planung zum SO 4 wird geändert (s.o.).</p> <p>Der nebenstehende Hinweis betrifft nicht den Bebauungsplan.</p> <p>Die Planung zum SO 4 wird geändert (s.o.).</p> <p>An der Planung wird festgehalten. Die Gemeinde Neu Darchau möchte Übernachtungsmöglichkeiten in einem Hotel schaffen, die es im Gemeindegebiet bislang nicht gibt. Für den einzigen planungsrechtlich gesicherten Hotelstandort in Neu Darchau gibt es keine Investoren. Es wird eine zusätzliche Festsetzung zur Begrenzung der Hotelbettenzahl aufgenommen. Es sind Hotels mit Cafeteria und mit einem Hotelbett je vollendete 15 m² überbaubare Grundstücksfläche zulässig. Bei einer überbaubaren Grundstücksfläche von 1452 m² (GRZ I: 0,4; Gesamtfläche SO 5: 3630 m²) sind somit maximal 96 Hotelbetten zulässig. Weitere Hotelbetten sind nicht zulässig. Mit der Festsetzung soll eine maßvolle Entwicklung der touristischen Übernachtungsangebote gesichert werden.</p> <p>Die im Sonstigen Sondergebiet zulässigen Nutzungen sind durch textliche Festsetzungen festgelegt.</p> <p>An der Planung wird festgehalten (s.o.).</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>geplant. Im Falle einer Entnahme aus dem LSG und Festsetzung eines Wohngebietes ist hier (am nördlichen Rand des Dorfes) ein Reines Wohngebiet nach vorheriger artenschutzrechtlicher Prüfung mit GZR von 0,2 und Firsthöhe von 6m festzusetzen.</p> <p>Der Buchenwald ist in seiner Gesamtheit (inkl. Flurstück 42 & 49) als Naturwald festzusetzen (s.o.) mit ausdrücklichem Verbot jeglicher Bebauung, Beleuchtung, Anlage von Wegen oder Sondernutzung als „Kletterwald“ etc.</p> <p>Der Dazauer Grund gehört ebenfalls als wichtiges Biotop im B-Plan festgesetzt mit ausdrücklichem Verbot jeglicher Veränderungen und Eingriffe.</p> <p>Ich bitte um eine eingehende Prüfung meiner Einwände und eine schriftliche, im zuständigen Ausschuss öffentlich zu Protokoll zu gebende, Antwort auf die aufgeführten Punkte meiner Stellungnahme.</p>	<p>Die Planung wird geändert. Das WA 1 wird verkleinert (s. o.). Eine GRZ von 0,2 ist bereits vorgesehen. An der Firsthöhe von 9 m wird festgehalten. Dies entspricht der Höhe von gängigen, modernen Einfamilien- und Doppelhäusern mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Eine Traufhöhe wird ergänzt, damit keine optisch zweigeschossige Bebauung (Staffelgeschoss) entstehen kann. Eine Artenschutzrechtliche Prüfung ist erfolgt.</p> <p>Die Planung wird geändert (s.o.).</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten (s.o.).</p>
<p>Bürger 05, 26.10.2021</p> <p>Gegen die Teilneufassung 2021 des Bebauungsplans „Sammatz“ mit örtlicher Bauvorschrift erhebe ich Einspruch.</p> <p>Dieser vom Planungsbüro Mehring verfasste Entwurf trägt nicht zu einer Konfliktlösung bei, sondern befeuert die Verschärfung.</p> <p>In einer vom Rundlingsverein 2014 herausgegebenen Broschüre zählt Sammatz zu einem der 95 am besten erhaltenen Rundlinge im Wendland. Durch die Umnutzung des bisherigen MD Gebietes in SO Gebiet findet eine massive Veränderung statt. Die in SO 1, SO 2 und SO 3 und</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten. Der Rundling in Sammatz ist bereits durch die südliche und nördliche Dorferweiterung überprägt. Auf der Website des Rundlingsvereins e.V. wird Sammatz nicht als klassisches Rundlingsdorf aufgeführt.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>SO 4 als Kultur- und Erlebnisdorf ausgewiesenen Flächen sind für mich widersprüchlich.</p> <p>Ein Hotel mit 35 Zimmern und wieviel Betten ist mit dem gültigen RROP nicht vereinbar.</p> <p>Als Eigentümerin der Flurstücke XX und XX als ruhender landwirtschaftlicher Betrieb (z. Zt.) sehe ich großes Konfliktpotential. Da der Pächter meiner landwirtschaftlichen Ackerflächen einen Großteil seiner Maschinen auf meinem Gehöft stehen hat, ist mit zunehmendem Tourismus zu rechnen, dass er nicht mehr störungsfrei auf meine Hofstelle gelangen kann. Weiterhin ist mit einem unerlaubten betreten von Ackerflächen zu rechnen. Auch trägt zunehmender Tourismus zu einer massiven Störung des Wildes bei und mindert den Wert meiner Eigenjagd.</p> <p>Durch den Betrieb des Seminarhauses und des Youthhostels ist das Beherbergungsgebot für dieses Dorf voll ausreichend.</p> <p>Durch den temporär eingerichteten Parkplatz SO 4 fühle ich mich schon jetzt in meiner Lebensqualität massiv beeinträchtigt, weil das mit 42 Stellplätzen genehmigte Café illegal mit Außenbewirtschaftung betrieben wird (Gesetze und Vorschriften doch nicht für uns Michaelshof, SAL und Unterorganisationen). Ich fordere ein Verkehrsgutachten. Ein Abpollern des Dorfkerns ist ein Eingriff in mein Privatleben. Das Recht auf körperliche Unversehrtheit wird durch hohes Verkehrsaufkommen gefährdet (Art. 2 GGS, abs. 2).</p>	<p>Ein Hotelbau in Sammatz ist mit dem RROP vereinbar. Eine Ausweisung von Sammatz als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr ist 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.</p> <p>Die Tourismusnutzung bzw. Fremdenverkehrsnutzung beschränkt sich auf die festgesetzten Bereiche (Sonstige Sondergebiete SO 1-5, private Grünflächen, Zufahrt über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen). In der freien Landschaft werden keine Wegeverbindungen geplant. So wird für die festgesetzten Waldgebiete (Buchschlucht) die Anlage von Wegeverbindungen zum Zweck der touristischen Erschließung textlich ausgeschlossen. Somit ist keine Störung des Wildes in der freien Landschaft zu erwarten. Das unberechtigte Betreten stellt eine Ordnungswidrigkeit, welche nicht den Bebauungsplan betrifft.</p> <p>Im sogenannten Youth Hostel wohnen die internationalen Freiwilligen und Praktikanten des Michaelshofes. Es handelt sich nicht um einen Beherbergungsbetrieb.</p> <p>Ein Verkehrsgutachten kann zu den nebenstehenden Befürchtungen keine Lösungsmöglichkeiten bieten. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wird eine Regelung der Stellplatznutzungen vorgenommen. Es werden Stellplätze den jeweiligen Sondergebieten zugeordnet. Dem Parkplatz im SO 4 werden die Nutzungen im SO 2 (Café und geplantes Restaurant) sowie die Parkanlagen zugeordnet. Die geplanten und bereits genehmigten Nutzungen sind im Rahmen der Baugenehmigungen an die verfügbaren Stellplätze anzupassen. Der bisherige temporär eingerichtete Stellplatz ist als Stellplatzanlage, den einschlägigen technischen Normen entsprechend auszubauen, um</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Bei dieser ganzen Planung geht es darum, Rechtsverstöße zu legalisieren. Und für wen?</p> <p>Weiterhin spreche ich mich gegen die Herausnahme des WA 1 Gebietes aus dem LSG aus, weil es nicht mit den Zielen des Landschaftsschutzes vereinbar ist. Zum anderen sehe ich eine Wertminderung meiner Immobilie Sammatz Im Dorfe XX.</p>	<p>sichere Verkehre zu ermöglichen. Die Vorhabenträger haben über die Bauleitplanung hinaus für Sicherheit im Rahmen des Zu- und Abgangsverkehrs im Rahmen Ihrer zulässigen Veranstaltungen zu sorgen.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrsberuhigung wird die Planung geändert. Anstelle einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘, zu nur Anlieger usw. Zugang haben, wird im Ortskern weiterhin eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis betrifft nicht den Bebauungsplan, sondern das LSG-Entlassungsverfahren des Landkreises Lüchow-Dannenberg.</p> <p>Entschädigungsansprüche können im Rahmen der §§ 40 bis 44 BauGB geltend gemacht werden. Die Entschädigungsansprüche beziehen sich aber nur auf solche Eigentümer*Innen, die direkt von dem Bebauungsplan betroffen, für deren Eigentum also bestimmte Festsetzungen getroffen oder Nutzungen geändert oder aufgehoben werden. Die Immobilie ‚Im Dorfe Nr. XX‘ wird nicht in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen. Somit werden für das Grundstück ‚Im Dorfe Nr. XX‘ auch keine Festsetzungen oder Nutzungsänderungen geplant.</p>
<p>Bürger 06, 27.10.2021</p> <p>Als Hauseigentümer in Sammatz nehme ich zur geplanten Teilneufassung des B-Plans 2021 wie folgt Stellung:</p> <p>Die grundlegende Dorf-Situation in Sammatz ist sehr angespannt und schlägt mehr und mehr in Feindseligkeit um. Ursache der Spannungen ist eindeutig das langjährige, rabiante Vorgehen und die aggressive Expansion, ohne Rücksicht auf Landschafts-Schutz und sonstige Bevölkerung, welche die „Sammatzer Arbeits- und Lebensgemeinschaft“ (SAL), mit ihren Vereinen rund um das „Michaelshof“- Konstrukt betreibt.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Ein B-Plan sollte dazu dienen, Konflikte zu befrieden und klare, tragbare Perspektiven für das Dorf zu formulieren. Die anvisierten Änderungen im BPlan sind dabei in der Summe insgesamt wenig hilfreich. Zum Teil ist weitere Eskalation vorhersehbar.</p> <p>Allgemeines</p> <p>Die Einrichtung von Sondergebieten, ohne konkrete Notwendigkeit, erst recht in Bereichen in denen keine Veränderung beabsichtigt ist, ist nicht nachvollziehbar. Eine Einrichtung von Bau-Optionen „auf Vorrat“ und mit diffuser Auslegbarkeit ist dem Frieden im Dorf abträglich, da es bereits eine Reihung von fragwürdigen Bau-Aktionen gibt. Ich halte solche Sondergebiete auch für nicht im Einklang mit dem RRÖP.</p> <p>Es ist klug immer, nicht nur in Sammatz, Traufhöhen für etwaige Neubauten festzulegen. Dem Dorfcharakter entspricht Einstöckigkeit. Hintergrund:</p> <p>Die Erfahrung am Flachsenberge hat leider gezeigt, daß alle Beteuerungen der SAL, man würde „im Einklang mit der Natur“ bauen und es füge sich harmonisch in die Landschaft ein komplett unglaubwürdig sind.</p> <p>Es entstand in mehreren Schritten eine gedrängte Ballung von baugleichen Systemhäusern. Bäume finden keinen Platz mehr. Die Vorgabe der</p>	<p>Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An der Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten wird festgehalten. Die Planung zur GRZ im Bereich des SO 3 wird geändert. Der Hotelstandort wird als gesondertes SO 5 aus dem SO 3 herausgeteilt. Für das SO 5 wird eine der geplanten Bebauung angepasste geringere GRZ von 0,4 + 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 anstelle der im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten 0,55 im SO 3 wird beibehalten. Da das SO 5 nun aus dem Bereich mit einer GRZ von 0,55 gem. wirksamen Bebauungsplan herausgeteilt wird und im verbleibenden SO 3 bezogen auf die neue anzurechnende Gesamtfläche ein höherer Versiegelungsanteil vorhanden ist, wird die GRZ angehoben. Anhand eines aktuellen Luftbildes wurde eine Bestandsversiegelung von ca. 75 % ermittelt. Durch Festsetzung einer GRZ von 0,8 wird also lediglich ein geringer zusätzlicher Spielraum ermöglicht. Die Hochsetzung der GRZ von 0,55 auf 0,8 ist auszugleichen.</p> <p>Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt. Im WA 1 wird eine Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Einstöckigkeit wurde trickreich umgangen, indem im eigens geänderten BPlan bewußt unterlassen wurde, eine Traufhöhe für Gebäude festzulegen.</p> <p>(Ein Mitglied der SAL, welches im Bau-Ausschuß saß , zugleich auch die Baugruppe der SAL leitet, trug maßgeblich dazu bei.)</p> <p>Die Lichtverschmutzung nimmt auch in Sammatz durch die SAL zu. Die SAL geht sehr leichtfertig mit nächtlicher Beleuchtung um. Deshalb muß es eine Formulierung zur Beschränkung der Beleuchtung in Anzahl und Uhrzeit geben. Das Gebiet in dem Sammatz liegt ist eine der immer weiter schwindenden Dunkelregionen.</p> <p>Zu einzelnen Punkten</p> <p>Der Schutz der Buchenschlucht ist hilfreich, um die Einzigartigkeit des Dorfes und der Natur vor dem Zugriff der SAL zu bewahren. Deren Plan ist es, einen Weg durch die Schlucht zu ziehen, über den eine Art Kapelle erreicht werden soll, welche sie in den Darzauer Grund bauen wollen. An den Beispielen „Arena“ und „Waldsee“ ist deutlich zu erkennen, daß die SAL Grenzen der Bauvorgaben verletzt in der Erwartung, daß ihre Vergehen danach „geheilt“ und nicht geahndet werden. Dieses Verfahren darf sich weder in Sammatz noch sonstwo etablieren. Ich unterstütze also den Schutz des Buchenwaldes und halte es für sinnvoll den Schutz rechtlich expliziter zu machen. Dementsprechend begrüße ich auch, daß dort kein Hotel gebaut werden darf.</p> <p>Für Bereich der sog. „Arena“ (schon die Begrifflichkeit zeugt von geringem Verständnis für lokale Gegebenheiten) hat es eine behördliche Genehmigung gegeben, welche mit dem bestehenden Landschaftsschutz konform war.</p> <p>Diese wurde seitens der SAL-Baugruppe eklatant mißachtet. Das gilt es zu ahnden. Die Fehler der Baugruppe müssen - gern bei Erhalt eines</p>	<p>An der Planung wird festgehalten. Der Vorentwurf umfasst bereits eine Festsetzung zur Beleuchtung, welche aufgenommen wurde, um nachteilige Wirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Fauna zu begrenzen. Diese wird beibehalten und ist ausreichend.</p> <p>Die Buchenschlucht wird als Fläche für Wald festgesetzt, sodass nur eine dementsprechende Nutzung zulässig ist. Die Planung wird geändert, insofern, dass die gesamte Buchenschlucht in den Geltungsbereich der Teilneufassung 2021 einbezogen und als Fläche für Wald festgesetzt wird. Ein darüber hinaus gehender rechtlicher Schutzstatus ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, da diese Planungsverfahren nicht der Planungshoheit der Gemeinde, sondern des Landkreises unterliegen. Der Darzauer Grund wird nicht in die Planung einbezogen, sodass dieser weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen ist. Für eine Bebauung im Außenbereich gelten die Regeln des § 35 BauGB.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>„touristischen Mehrwertes“ - auf das Format der ursprünglichen Genehmigung zurückgebaut werden.</p> <p>Da die SAL ihre Besucher strategisch leitet und vermehrt Gruppen im Darzauer Grund auftauchen ist ein expliziter Schutz des Darzauer Grundes notwendig.</p> <p>Im Bereich des sog. „Waldsee“ war eine entsprechende Strategie wie bei der Arena zu beobachten. Erhebliche bauliche Abweichungen von den behördlichen Vorgaben gingen soweit daß Bedingungen des LSG nicht mehr erfüllt waren. Es darf keine nachträgliche Legalisierung und Entlassung aus dem LSG für solche Willkürlichkeit geben. Dieses Verfahren wäre ein Präzedenzfall. Die Elbtal-Aue ist ein sensibles Gebiet, hier gilt es die Schutzregeln besonders anzuwenden. Der „touristische Mehrwert“ ließe sich dabei durchaus erhalten.</p> <p>Der vermehrte Bedarf an Parkplatzflächen ist durch die überproportionale Ausweitung des Freizeitangebotes, ohne kluges Verkehrs-konzept, durch die SAL entstanden. Prinzipiell sehe ich die SAL in der Verantwortung, ihre selbst geschaffenen Probleme verträglich zu lösen. Ansonsten wäre es sinnvoll die Parkflächen am Dorf-Eingang vorzuhalten und nicht durch das Dorf zu lenken. (Zu Stoßzeiten, etwa bei Marktveranstaltungen, sollen Kinder und Jugendliche in Warnwesten den vom Parkplatz abgehenden Verkehr durch das Dorf lenken, damit der Zugangsverkehr quasi Einbahnstrasse ist).</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Änderung eines Bebauungsplanes zum Zwecke der nachträglichen Legalisierung baurechtswidriger Zustände ist rechtlich zulässig. Die Gemeinde hält an dieser Planung fest.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis betrifft nicht den Bebauungsplan. Verfahren zur Ausweisung von Naturschutzgebieten oder geschützten Landschaftsbestandteilen obliegen dem Landkreis Lüchow-Dannenberg. In den Bebauungsplanentwurf wird zum Schutz der wertvollen einbezogenen Waldfläche im Bereich der Buchenschlucht eine Festsetzung aufgenommen, die auf Flächen für Wald die Anlage von Wegeverbindungen zum Zweck touristischer Erschließung nicht zulässt. Dadurch soll die nebenstehend befürchtete Wirkung vermieden werden.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hält an dieser Planung fest (s.o.).</p> <p>Die Planung wird geändert. Das SO 4 wird auf die bisher bereits als Dorfgebiet festgesetzten westlichen Teil entlang der Straße „Im Dorfe“ reduziert. Im SO 4 ist die Errichtung einer Stellplatzanlage geplant. Die geplante Stellplatzanlage wird somit auf den bereits vorhandenen Behelfsparkplatz reduziert, der technisch für eine Stellplatzanlage angemessen auszubauen ist.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Meines Wissens besteht ein Angebot von XX, Ackerfläche aus seinem Besitz am Dorfeingang als Parkplatz zur Verfügung zu stellen. Das wäre für die Atmosphäre im Dorf von deutlichem Vorteil. Am sinnvollsten wäre es – erst recht im Rahmen der angeblichen Naturverbundenheit – Alternativen für den Tages-Autoverkehr zu überlegen.</p> <p>Damit würden auch Folge-Probleme zum Beispiel wegen Ausgleichsflächen vermieden. Für völlig überzogen halte ich es, im WA1 Bauflächen für bis zu sieben Häuser vorzuhalten. Selbst im Bereich des MD1 wären im Fall der bisher gedachten Parkplatz-Strategie gute Ausgleichs-optionen gegeben.</p> <p>Weitere Entlassungen aus dem LSG sollen tunlichst vermieden werden.</p> <p>Alle Optionen zum Hotelbau gilt es sehr klar einzugrenzen und vorher-sehbare logistische Engpässe auszuschließen. Wie in bisherigen Unter-nehmungen zeigt die SAL-Führung auch hier eine Maßlosigkeit, die mit trickreichen Methoden durchgeführt wird. Vor allem fällt die irrefüh-rende Informations-Strategie bezüglich der wahren Größe auf.</p>	<p>Die Alternativflächen entlang der südlichen Zufahrtsstraße wurden ge-prüft. Sie hätten den Vorteil, dass der Besucherverkehr weitgehend aus dem Dorf herausgehalten werden könnte. Es wurden daher Gespräche mit den Flächeneigentümern geführt. Für die Fläche westlich der Zufahrt besteht keine Bereitschaft zur dauerhaften Verpachtung oder Verkauf zum Zwecke der Errichtung eines Parkplatzes. Für die östlich der Zufahrts-straße gelegenen Flächen wurde Gesprächsbereitschaft signalisiert. Letztendlich wird die Fläche jedoch nicht in die Planung einbezogen. Nach Rücksprache mit der UNB stellt der derzeitige Planungsstand den geringeren Eingriff dar. Außerdem soll die Fläche östlich der Straße für eine in Zukunft geplante Agri-PV Anlage freigehalten werden. Die Grundstücksverhandlungen mit dem Eigentümer des derzeitigen Behelfsparkplatzes sind zudem bereits fortgeschritten und es besteht Ei-nigkeit. Die entfallene, bisher dort zulässige Wohnnutzung wird am nörd-lichen Ortsrand durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ersetzt. Eine potentielle alternative Parkplatzfläche entlang der südli-chen Zufahrtstraße würde ebenso, wie die Festsetzung eines Allgemei-nen Wohngebiets, einen Eingriff darstellen. Beide Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet und bedürfen einer Entlassung.</p> <p>Die Planung wird geändert. Das WA 1 wird verkleinert, sodass dort nur 3 Baugrundstücke entstehen können. Die Fläche des WA 1 entspricht da-mit dem im Bereich des SO 4 wegfallenden Dorfgebiet.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis betrifft nicht den Bebauungsplan, sondern das LSG-Entlassungsverfahren.</p> <p>Die Planung wird geändert. Der Hotelstandort wird durch die Abgren-zung eines eigenen Sondergebietes noch stärker eingegrenzt. Die Nut-zungsmaße werden entsprechend angepasst (s.o.). Es wird außerdem eine zusätzliche Festsetzung zur Begrenzung der Hotelbettenzahl aufge-nommen. Im SO 5 sind Hotels mit Cafeteria und mit einem Hotelbett je vollendete 15 m² überbaubare Grundstücksfläche zulässig. Bei einer</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Die Entwicklungen in Sammatz mögen den Bekanntheitsgrad der Region steigern und Besucher anlocken, doch konkret betrachtet sorgen die Maßnahmen für Unfrieden und sind landschaftsbaulich, naturschutzbezogen und entwicklungs-perspektivisch hoch fragwürdig. Es geht in Richtung Tourismus-Veranstaltungs-Zentrum. Dahinter steckt eine aggressive Strategie der SAL, die zugleich vorgibt, nachhaltig und auf das Wohl der Menschen bezogen zu sein. Als Nachbar habe ich andere Erfahrungen gemacht.</p> <p>Eine Veränderung des B-Planes sollte ungute Entwicklungen beenden. In den kritischen Punkten sehe ich deutlichen Bedarf der Nachbesserung.</p>	<p>überbaubaren Grundstücksfläche von 1452 m² (GRZ I: 0,4; Gesamtfläche SO 5: 3630 m²) sind somit sind maximal 96 Hotelbetten zulässig. Mit der Festsetzung soll eine maßvolle Entwicklung der touristischen Übernachtungsangebote gesichert werden.</p>
<p>Bürger 07, 27.10.2021</p> <p>ich bin Haus- und Grundstückseigentümerin in Sammatz und möchte folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Zunächst möchte ich rückblickend an das Baugebiet „Am Flachsenberge“ erinnern. Dort sollte 2018 Dauerwohnen ermöglicht werden und das bisherige Wochenendhausgebiet in Wohngebiet umgewandelt werden.</p> <p>Anlaß war, daß die SAL dort 3 Wohnhäuser für ihre Mitarbeiter errichten wollte – klein und sich perfekt in die Landschaft einfügend, so wurde betont.</p> <p>Bei Ansicht der Pläne stellte sich heraus, daß es sich um 2 Einzel- und 2 direkt aneinander gebaute Häuser handelte – also 4.</p> <p>Nun stehen 3 Jahre später am Flachsenberge 13 z.T. dreigeschossig wirkende Häuser dicht an dicht, der Wald auf diesen Grundstücken ist</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise betreffen nicht die Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>komplett gerodet, einen „Erhalt des Charakters des Wochenendhausgebietes“, wie im B-Plan beschrieben, findet man nicht – sondern das genaue Gegenteil.</p> <p>Die Vorgaben des B-Plans wurden aus- und bis in die rechtliche Grauzone hinein überreizt, und ich gehe davon aus, daß sowohl Politikern als auch Planern und Baubehörde etwas anderes beim Umsetzen dieses B-Plans vorschwebte als das, was nun vorzufinden ist: eine optische zu hohe und dichte Bauweise, die sich weder ins Dorf noch in die Landschaft einfügt, dort lebende Tiere und Anwohner vertrieben hat und einzig und allein der SAL und ihren Vorhaben dient.</p> <p>Dieses Beispiel möchte ich meiner Stellungnahme voranstellen und an die Planer und Politiker appellieren, die möglichen Änderungen des B-Plans von Sammatz so eng und eindeutig zu formulieren, daß auch wirklich nur möglich ist, was gewollt ist!</p> <p>Der vorliegende Entwurf ist das Gegenteil.</p> <p>Wiederholt haben die Vereine um den Michaelshof gezeigt, daß sie sich 1. nicht an geltendes Recht halten und 2. ein aggressives Wachstum vorantreiben, dessen Konsequenzen nicht durchdacht sind.</p> <p>Im Folgenden meine Anmerkungen zu den einzelnen Bereichen.</p> <p>WA1</p> <p>Im Norden des Dorfes und rund um das geplante WA1 wohnen die Bewohner und privaten Hausbesitzer des Dorfes, die zum größten Teil nichts mit der SAL zu tun haben und seit vielen Jahren unter deren aggressivem Agieren im Dorf gestört und bedrängt werden.</p> <p>Ausgerechnet in diesem letzte ruhige Fleckchen im Dorf mit seinen historischen Häusern soll nun ein Baugebiet entstehen – das nur notwendig wird, weil die SAL durch z.T. nicht genehmigte Expansion (zu groß betriebenes Cafe, Waldsee, Arena...) ein Verkehrsproblem geschaffen hat</p>	<p>Die Planung wird geändert. Das WA 1 wird verkleinert, sodass dort nur 3 Baugrundstücke entstehen können. Das WA dient der Eigenentwicklung der gesamten örtlichen Bevölkerung. Die Fläche des WA 1 entspricht damit dem im Bereich des SO 4 wegfallenden Dorfgebiet. Alternativflächen für das SO 4 entlang der südlichen Zufahrtsstraße wurden geprüft. Sie hätten den Vorteil, dass der Besucherverkehr weitgehend aus dem Dorf herausgehalten werden könnte. Es wurden daher Gespräche mit den Flächeneigentümern geführt. Für die Fläche westlich der Zufahrt besteht keine Bereitschaft zur dauerhaften Verpachtung oder Verkauf zum Zwecke der Errichtung eines Parkplatzes. Für die östlich der Zufahrtsstraße gelegenen Flächen wurde Gesprächsbereitschaft signalisiert.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>und nicht bereit ist, dieses Problem auf ihren eigenen Flächen (mit-) zu lösen.</p> <p>Tatsächlich bedeutet dieses Vorhaben eine weitere Eskalation der Probleme im Dorf. Der politische Auftrag an dieses Bauleitverfahren war jedoch Lösung der Konflikte und nicht deren Eskalation durch weiter einseitige Begünstigung der SAL.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Diese Ausgleichsfläche ist nicht nötig, da es viel geeignetere Parkplatzflächen südlich des Dorfes entlang der Zufahrtsstraße gibt. 2. Die geschaffene Ausgleichsfläche würde die Bebauung von 7 Häusern zulassen, im Tausch für eine Fläche, die maximal mit einem Doppelhaus bebaubar ist. Dafür gibt es keinen Grund. 3. Es handelt sich um zusätzliche Flächen, die aus dem LSG entlassen werden müssten. Dieser Bereich wurde vom Planungsbüro Mehring in deren letztem Planungsentwurf 2020 als ungeeignet zur Entlassung beschrieben. 4. Das Baugebiet ist nicht mit dem RROP vereinbar. 5. Es handelt sich um Vorratsflächen, die nicht nötig sind. Am Flachsenberge wurde bereits durch B-Planänderung ausreichend Möglichkeit für neuen Wohnraum geschaffen. 6. Allgemeines Wohngebiet ist indiskutabel, ermöglicht es doch eine weitere gewerbliche und Touristische Expansion (z.B. Schankwirtschaft) mit neuen Problemen für das Dorf. Reines Wohngebiet ohne jegliche Ausnahme! 	<p>Letztendlich wird die Fläche jedoch nicht in die Planung einbezogen. Nach Rücksprache mit der UNB stellt der derzeitige Planungsstand den geringeren Eingriff dar. Außerdem soll die Fläche östlich der Straße für eine in Zukunft geplante Agri-PV Anlage freigehalten werden. Die Grundstücksverhandlungen mit dem Eigentümer des derzeitigen Behelfsparkplatzes sind zudem bereits fortgeschritten und es besteht Einigkeit. Die entfallene, bisher dort zulässige Wohnnutzung wird am nördlichen Ortsrand durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ersetzt. Eine potentielle alternative Parkplatzfläche entlang der südlichen Zufahrtstraße würde ebenso, wie die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, einen Eingriff darstellen. Beide Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet und bedürfen einer Entlassung.</p> <p>Im Vorentwurf der 98. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Elbtalaue wurde bei der Alternativenprüfung für die östlich an den Ort angrenzenden Ackerflächen eine Eignung als Feldlerchenhabitat festgestellt, weshalb eine Erweiterung nach Osten nicht in Betracht gezogen wurde. Zu der nun als WA 1 in den Bebauungsplan aufgenommenen Fläche wurde in der Alternativenprüfung keine diesbezügliche Aussage getroffen.</p> <p>Das WA 1 ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>s.o.</p> <p>Die nebenstehende Anregung wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten. Am nördlichen Ortsrand von Sammatz befinden sich weitere Allgemeine Wohngebiete. Das WA 1 fügt sich somit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>7. Es fehlt die Traufhöhe.</p> <p>WA2</p> <p>Ich beabsichtige, in Zukunft in meinem im WA2 befindlichen Haus eine Geigenbauwerkstatt zu betreiben (nur Handarbeit, keinerlei Maschinenlärm, ruhig wie Büroarbeit) und möchte nicht, daß diese Möglichkeit in einem neuen B-Plan ausgeschlossen wird.</p> <p>BUCHENSCHLUCHT</p> <p>Den beabsichtigten Schutz der Buchenschlucht mit Waldabstandsbe- reich begrüße ich ausdrücklich, allerdings sollte im ohnehin auf 25 m re- duzierten Waldabstandsbereich explizit keine Bauteile wie Bänke und Spielgeräte möglich sein, so wie sich bisher dort auch keine befinden. Sonst ist eine Parkerweiterung bis direkt an den Waldrand möglich.</p> <p>Außerdem darf diese Fläche nicht beleuchtet werden. Bereits jetzt strahlt die intensive Beleuchtung der Arena sowie starke Baustrahler bei den Bestandsbauten abends und nachts in den Buchenwald hinein. Es muß klare Vorgaben zur Abschirmung der Lampen Richtung Wald ge- ben sowie Vorgaben, zu welcher Uhrzeit die Beleuchtung endgültig erlö- schen muß.</p> <p>Außerdem wäre die Frage der Bepflanzung im Waldabstandsbereich zu regeln: jüngst wurden dort direkt angrenzend an den Wald lange Zier- buschreihen gepflanzt. Es wäre gut, auch dort klare naturschutzrechtli- che Vorgaben zu machen.</p> <p>Der gesamte Buchenwald sollte als „geschützter Landschaftsbestand- teil“ nach § 29 BnatSchG ausgewiesen werden.</p> <p>Bereich Arena</p>	<p>Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt. Im WA 1 wird eine Trauf- höhe von 4,5 m festgesetzt.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im WA 2 wird die Art der baulichen Nutzung nicht geändert. Es wird weiterhin ein All- gemeines Wohngebiet festgesetzt. Nicht störende Handwerksbetriebe, unter die eine Geigenbauwerkstatt gerechnet werden kann, sind in All- gemeinen Wohngebieten zulässig.</p> <p>Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung VII.1 wird geändert, sodass im Bereich der Parkanlage Nr. 1 „Arena“ im Waldabstandsbereich untergeordnete Bauteile, die der Gestaltung der Grünfläche dienen unzulässig sind.</p> <p>An der Planung wird festgehalten. Der Vorentwurf umfasst bereits eine Festsetzung zur Beleuchtung, welche aufgenommen wurde, um nachteilige Wirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Fauna zu begrenzen. Diese wird beibehalten und ist ausreichend.</p> <p>Angrenzend an den Waldrand wird eine Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt, in der auch standortfremder Bewuchs vorhanden sein darf. An dieser Planung wird festgehalten.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis betrifft nicht den Bebauungsplan. Verfahren zur Ausweisung von Naturschutzgebieten oder geschützten Landschaftsbestandteilen obliegen dem Landkreis Lüchow- Dannenberg.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>1. Teilrückbau und Sanktionierung der gegen behördliche Bestimmungen vorgenommenen Umwandlung einer geschützten Endmoränenlandschaft (mesopophiles Grünland!) ist möglich und ein wichtiges politisches Signal! Es hat eine LSG - konforme Genehmigung durch die Behörden gegeben und es ist konsequent und zumutbar, einen Teilrückbau zu dem Zustand der ursprünglichen Genehmigung zu fordern. Dadurch wird das Tal nichts an touristischer Attraktivität einbüßen.</p> <p>2. Gartenbauliche Gestaltung im Sinne der hier üblichen Flora und Fauna wäre problemlos möglich.</p> <p>3. Die viel zu dichte und helle Beleuchtung bis spät in den Abend hinein schadet den Insekten und verursacht Lichtverschmutzung in einer der Dunkelregionen Deutschlands. Da sich abends niemand mehr in den Parks aufhält, wäre auch hier Rückbau bzw. Reduzierung der Lampen möglich. Wichtig ist auch eine genaue und nicht zu späte Festsetzung der Ausschaltung der gesamten Beleuchtung am Abend</p> <p>4. Auch die Verpflichtung zur dauerhaften Abschirmung des Gebiets durch einen Zaun hin zum Darzauer Grund sollte explizit in den B-Plan aufgenommen werden, um ein späteres Aufweichen der Vorgabe und Eindringen von Touristen in den Darzauer Grund zu verhindern.</p> <p>Entlassung aus dem LSG ist nicht nötig.</p> <p>Bereich Waldsee</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Änderung eines Bebauungsplanes zum Zwecke der nachträglichen Legalisierung baurechtswidriger Zustände ist rechtlich zulässig. Die Gemeinde hält an dieser Planung fest.</p> <p>s. o.</p> <p>s. o.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis betrifft nicht den Bebauungsplan. Für zwingende Festsetzung einer Einfriedung gibt es BauGB keine Rechtsgrundlage. Im Rahmen einer ÖBV lässt sich lediglich die Gestaltung der Einfriedung regeln sowie eine Einfriedung von Vorgärten vorschreiben oder ausschließen.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Die Sondergebiete insgesamt sind nicht mit dem RRÖP vereinbar.</p> <p>MD1</p> <p>Durch Schließung des Baufensters Richtung Norden, Angliederung des Grundstücks zum Bereich MD1 und Anhebung des gesamten Areals von GRZ 0,2 auf 0,4 ist für den Eigentümer im Falle der zur Verfügung Stellung seines Baulandes für SO4 für genügend Ausgleich an Baufläche gesorgt!</p> <p>Auf dem Areal könnten problemlos weitere Wohnhäuser, z.B. für die Söhne, entstehen. Die Notwendigkeit weiterer Baufenster für 7(!) Häuser im Norden ist unverhältnismäßig und nicht nötig. Eine Entlassung des WA1 aus dem LSG wäre somit nicht nötig.</p> <p>SO4</p> <p>Das erklärte Ziel des Bürgermeisters war, das Dorf vom Autoverkehr zu entlasten. Dafür ist SO1 ungeeignet, da es den Verkehr in das Dorf hinein führt.</p> <p>Außerdem befindet sich die geplante Erweiterungsfläche in einem Gebiet, das bereits beim ersten Planungsentwurf zur 98. Änderung des Flächennutzungsplans durch das Büro Mehring als unzulässig eingestuft wurde, da es sich um ein Feldlärchenhabitat handelt.</p> <p>Eine Entnahme aus dem LSG ist somit schwer zu vermitteln.</p> <p>Geeignete Flächen befinden sich zwischen Dorfeingang und Landstraße.</p> <p>Von dort aus könnten die Besucherströme direkt über den Archehof die weiteren Anlagen der SAL betreten.</p> <p>Außerdem sollte geprüft werden, wie die SAL als Verursacher des Parkplatzproblems Parkplätze auf eigenen Flächen schaffen kann. Dazu</p>	<p>Die Sondergebiete sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Der Landkreis als zuständige Raumordnungsbehörde wurde frühzeitig beteiligt. Ein Verstoß gegen Ziele der Raumordnung bei der Festsetzung der Sondergebiete wurde nicht festgestellt.</p> <p>Die Planung wird geändert. Das WA 1 wird verkleinert (s. o.).</p> <p>Alternativflächen am südlichen Ortseingang wurden geprüft (s.o.).</p> <p>s. o.</p> <p>Das SO 4 wird auf die bisher bereits als Dorfgebiet festgesetzten westlichen Teil entlang der Straße „Im Dorfe“ reduziert. Im SO 4 ist die Errichtung einer Stellplatzanlage geplant. Die geplante Stellplatzanlage wird somit auf den bereits vorhandenen Behelfsparkplatz reduziert. Eine Entlassung aus dem LSG ist daher nicht mehr erforderlich.</p> <p>Die Planung wird geändert. Neben der Stellplatzanlage im SO 4 werden bestehende Stellplätze in Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis 3 und SO 5 in das Stellplatzkonzept einbezogen und als Stellplätze festgesetzt. Der</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>gab es eine Aufforderung als Ergebnis eines Gespräches mit Vertretern des Dorfes und SGBM Meyer – bisher steht die Antwort allerdings aus.</p> <p>Insgesamt fehlt für den geplanten Parkplatz außerdem ein schlüssiges Verkehrskonzept zum Thema Verkehrsleitung. Schon jetzt herrscht Chaos vor der Parkplatzzufahrt. Ich erwarte außerdem von einem Unternehmen, das sich selbst als ökologisch und nachhaltig bezeichnet, daß es Konzepte und Anreize für Anreise mit ÖPNV bietet, z.B. Shuttleservice an den Bahnhöfen.</p> <p>3 Ladesäulen für Elektroautos bei 195 Parkplätzen ist auch alles andere als zukunftsorientiert!</p> <p>SO3</p> <p>Es ist wichtig nicht zu vergessen, daß sich die (Verkehrs-) Situation im Dorf so zugespitzt hat, weil die SAL aggressives und z.T. Nicht genehmigtes Wachstum betreibt, ohne vorher schlüssige Konzepte dafür zu entwickeln. Durch die Überbestuhlung des Cafes von ca. 200(!) Plätzen über die Genehmigung von 48 Plätzen hinaus sind erst die Parkplatz und Abwasserprobleme entstanden, unter denen das ganze Dorf zu leiden hat.</p> <p>Ein Hotel im Dorf wurde uns Bewohnern gegenüber bei einem Treffen zur B- Plan-Änderung am Flachsenberge 2017/18 als „nur ein Gerücht“ bezeichnet (Inzwischen hat sich herausgestellt, daß zu dem Zeitpunkt bereits die Förderanträge liefen). Kurz darauf sprach ein Vertreter der SAL von einem „kleinen Gästehaus mit 14 Betten“.</p> <p>Einige Zeit später tauchte auf der Website die Information „54 Betten-Hotel“ auf. Dann war von einem zusätzlichen Fitnessraum, Cafeteria und Shop die Rede.</p>	<p>Bebauungsplan setzt lediglich die zulässigen Nutzungen fest. Für die Errichtung der Stellplätze ist die SAL verantwortlich.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis betrifft nicht den Bebauungsplan. Ein Ausbau des ÖPNV wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinde/Samtgemeinde forciert. Ein Shuttleservice wird bereits angeboten.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis betrifft nicht den Bebauungsplan, sondern die Ausführungsplanung.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Durch die Recherche von XX schließlich offenbarte sich dann, daß es sich bei dem Hotel um 2 Bauabschnitte handeln sollte, mit 54 Betten jedoch nur der erste Bauabschnitt kommuniziert worden war. Nun ging es um 106 Betten!</p> <p>Unklar ist, ob Bürgermeister und Samtgemeindebürgermeister von Anfang an davon Kenntnis hatten und die tatsächlich geplante Größe des Hotels uns Bewohnern nicht offen kommuniziert haben, trotz diverser Nachfragen.</p> <p>Sicher ist, daß diese Taktik von Seiten der SAL und die Unterstützung durch die bisherige Politik nicht vertrauensbildend war und die Begründung „Die Gemeinde möchte dies ermöglichen“ höchst fragwürdig. Wer ist „die Gemeinde“?</p> <p>Und wieso sind die Behörden jahrelang wider besseren Wissens nicht eingeschritten?</p> <p>Ein Hotel, schon gar in dieser Größenordnung, in einem Dorf, das schon längst an seine Grenzen gestoßen ist, macht keinen Sinn.</p> <p>Ein so großes SO3 zusammenzufassen mit einer GRZ von 0,8 bedeutet Zerstörung des Dorfes und seines Charakters und Umwandlung in ein Touristenresort.</p> <p>Mit den Möglichkeiten, die dort eröffnet werden, stößt auch der neue Parkplatz bald an seine Grenzen.</p> <p>Hier ist eine engmaschige Festlegung auf projektbezogene kleine Areale nötig: genaue Festlegung von Ort und Größe des Hotels (und nicht mit 106 Betten!!!), keine weitere Aufstockung der Geschosse, keine weitere Verdichtung, keine Ausnahmeregelungen! Das jetzt geplante SO3 ist eine Art Carte blanche für die SAL mit ungewissem Ausgang.</p> <p>In einem MD ist sowohl Gastronomie als auch Beherbergung in einem für ein Dorf angemessenen Umfang möglich. Nur so wird auch in Zukunft</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung wird geändert. Der Hotelstandort wird als eigenes SO aus dem SO 3 herausgeteilt. Für das SO 5 wird eine der geplanten Bebauung angepasste geringere GRZ von 0,4 + 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es wird außerdem eine zusätzliche Festsetzung zur Begrenzung der Hotelbettenzahl aufgenommen. Im SO 5 sind Hotels mit Cafeteria und mit einem Hotelbett 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.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>gewährleistet, daß die Parkplätze ausreichen und das Dorf nicht kollabiert.</p> <p>Ein Hotel dieser Größe könnte die SAL in Neu Darchau betreiben, in Sammatz ist es mit dem RROP unvereinbar.</p> <p>Die SAL hat uns selbst gezeigt, was bei der Umwandlung in SO3 passieren würde: noch während Planerin Wübbenhorst die Pläne im Göpelhaus vorstellte, ging die Hybris der SAL wieder einen Schritt weiter: auf ihrer Internetseite veröffentlicht sie bereits Pläne von 2 Hotels mit insgesamt 112 Betten! Dazu einen Biosupermarkt auf Ausgleichsflächen....</p> <p>FAZIT</p> <p>Sammatz besteht nur zum Teil aus dem Projekt „Michaelshof“.</p> <p>Trotz vielseitiger Bemühungen in alle Richtungen wurden die Nöte und Belange der übrigen Bevölkerung lange politisch übergangen. Es entsteht der Eindruck, daß die Vereine regelmäßig ohne Konsequenzen gegen geltendes Recht, Naturschutzbestimmungen und Baubestimmungen verstoßen können und dieses Handlungsprinzip dann noch durch nachträgliche Legalisierung und Schaffung neuer Expansionsmöglichkeiten belohnt werden soll. Umso erstaunlicher ist dies, als das Projekt mit seiner gemeinnützigen Struktur, Stiftung und Volunteers nur marginal Einnahmen für die Gemeindekasse bringt.</p>	<p>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. Zu berücksichtigen sind lediglich die zentralörtlichen Prinzipien des Raumordnungsprogramms. Es ist 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. Auch eine Beeinträchtigung des Hauptortes Neu Darchau kann ausgeschlossen werden, da gezielt Besucher des Michaelshofes aufgenommen werden. 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. Während Standort Sammatz eher die Touristen mit Schwerpunkt auf Erholung in ruhigeren und abgeschiedeneren Landschaftsräumen anspricht, liegt in Hitzacker Schwerpunkt auf Städte- sowie Elbtourismus.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Damit bin ich nicht einverstanden und es widerspricht meinem Sinn für Gerechtigkeit!</p> <p>Für die aggressive Expansion, die im Moment angestrebt wird, habe ich kein Verständnis.</p> <p>Unter dem lukrativen Deckmantel von Naturverbundenheit wird viel Schaden für den tatsächlichen Naturschutz angerichtet(artfremde Bepflanzung, Terrassierung und Verformung der Landschaft, Verkehr, Rodungen, übertriebene Parkbeleuchtung...).</p> <p>Der Focus der Vereine liegt auf maximaler Expansion und internem Wachstum und Gewinn. Dabei beschreiten sie eigennützige Wege auf Kosten der sie umgebenden Menschen und Natur.</p> <p>Wären all diese Eingriffe der Vereine im Einklang mit dem Gesetz in Ruhe und unter Prüfung eines verträglichen Vorgehens für alle geschehen, wäre das Wachstum bestimmt langsamer, aber auch nachhaltiger und harmonischer vonstatten gegangen.</p> <p>Ich bin sehr froh über die neu entstandene politische Konstellation und habe Hoffnung, daß dieser Diskurs in Zukunft endlich unter Einbeziehung aller Belange stattfindet. Nur so kann Sammatz als Dorf und wie im RROP bezeichnet als Vorhaltsgebiet für Erholung bestehen bleiben.</p> <p>Meine Stellungnahme wird juristisch ergänzt durch die mich vertretende/n Anwalt/Anwältin XX.</p>	<p>Der bebaute Ortsteil von Sammatz befindet sich nicht im Vorbehaltsgebiet Erholung. Das Vorbehaltsgebiet Erholung liegt um den bebauten Ortsteil Sammatz herum. Die Planung wird geändert (s. o.), sodass das Vorbehaltsgebiet Erholung nur noch durch das verkleinerte WA 1 betroffen.</p>
<p>Bürger 08, 28.10.2021</p> <p>Für die Bauleitplanung in der Gemeinde Neu Darchau gab es im Jahr 2020 bereits einen Änderungsentwurf für den Flächennutzungsplan, der die Entlassung von 3 Teilflächen aus dem LSG vorsah, obwohl einige</p>	<p>Die Samtgemeinde Elbtalaue forderte die Vorlage eines ausgearbeiteten Entwurfes. Der Vorentwurf wurde daher wie ein Entwurf</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>überplante Flächen gar nicht verfügbar waren. Die Vorgabe des Kreistages für eine mögliche Entlassung aus dem LSG war deshalb die Forderung nach einem abgestimmten Konzept zwischen Gemeinde und SG. Das liegt bisher nicht vor. Trotzdem geht die Gemeinde jetzt mit einem Änderungsentwurf des B-Plans ins Verfahren.</p> <p>Des weiteren wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung nicht eingehalten, denn Sammatz ist kein Schwerpunkt für Tourismus. Zulässig ist nur die Eigenentwicklung. Mit der jetzigen Planung sind zu den 13 Wohnbauten am Flachsenberg weitere 9 Gebäude, also ca. 27 Bewohner möglich. Tatsächlich wird durch die Planung ein überregionaler Hotspot für Tourismus installiert, der ausschließlich dem Firmengeflecht um den Michaelshof zu Gute kommt und zu Lasten der übrigen Dorfbewohner geht und durch den Einsatz von Billiglohnkräften den Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben in den dafür vorgesehenen Orten Konkurrenz macht.</p> <p>Eine Auswirkungsanalyse über diese Abschöpfung wäre durch ein unabhängiges Marktforschungsunternehmen zu erstellen und müsste Teil der Auslegungsunterlagen sein.</p> <p>Sollte das jetzige Planungskonzept weiter verfolgt werden, wäre ein Raumordnungsverfahren durchzuführen, weil es sich hier um ein raumbedeutsames Vorhaben handelt, durch das „die räumliche Entwicklung</p>	<p>ausgearbeitet und ins Verfahren gegeben. Die förmliche Beteiligung erfolgt dann parallel mit aufeinander abgestimmten, überarbeiteten Entwürfen von B- und F-Plan.</p> <p>Für die vorgelegte Planung 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. Zu berücksichtigen sind lediglich die zentralörtlichen Prinzipien des Raumordnungsprogramms. Es ist 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. Auch eine Beeinträchtigung des Hauptortes Neu Darchau kann ausgeschlossen werden, da gezielt Besucher des Michaelshofes aufgenommen werden. 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. Während Standort Sammatz eher die Touristen mit Schwerpunkt auf Erholung in ruhigeren und abgeschiedeneren Landschaftsräumen anspricht, liegt in Hitzacker Schwerpunkt auf Städte- sowie Elbtourismus. Eine Auswirkungsanalyse durch ein Marktforschungsunternehmen ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Raumordnungsbehörde (Landkreis Lüchow-Dannenberg) wurde frühzeitig beteiligt. Die Notwendigkeit eines Raumordnungsverfahren</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird. Von überörtlicher Auswirkung sind solche Vorhaben, die über das Gemeindegebiet ihres Standortes hinausreichen oder hinauswirken“ (Nds. ML, Internetseite Raumordnungsverfahren 25.10.21). Hier soll ein ganzes Dorf als „Erholungs- und Naturerlebnis“-Zentrum umgenutzt und weiter ausgebaut werden. Nach eigenen Angaben hat der Michaelshof bereits jetzt jährlich 50.000 regionale und überregionale Tagesgäste und plant durch eine Anleihe 15,5 Mio. € für Investitionen einzuwerben.</p> <p>Einen ÖPNV nach Hitzacker oder Richtung Lüneburg gibt es nicht. Daher muss ein Großparkplatz her, der ins Vorranggebiet für Natur und Landschaft geplant wird. Im RROP vorgegebenen Mindestabstände zu Waldflächen werden auch in der aktuellen Planung durchgehend nirgends eingehalten.</p> <p>Mit der jetzt vorgelegten B-Planänderung sollen eine Unzahl von Rechtsverstößen legalisiert werden. Das hätte aber eine absolute Negativwirkung, denn es entstünde der Eindruck, wenn man sich dreist über Rechtsvorschriften hinwegsetzt und Genehmigungen konsequent missachtet, kommt man am besten zum Ziel. Daher wird diese Teiländerung abgelehnt. Im Folgenden wird kurz ein Alternativkonzept für ein B-Planänderung vorgestellt. Ungeachtet dessen, wird anschließend der jetzige Vorentwurf nebst der sogenannten Endfassung des Artenschutzfachbeitrags gewürdigt.</p> <p>Waldsee</p> <p>Extrakt:</p>	<p>wurde von Seiten der Raumordnungsbehörde nicht festgestellt.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis betrifft nicht den Bebauungsplan. Ein Ausbau des ÖPNV wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinde/Samtgemeinde forciert. Ein Shuttleservice wird bereits angeboten.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis ist falsch. Östlich von Sammatz befindet sich keine Vorranggebiet Natur und Landschaft (Ziel der Raumordnung), sondern ein Vorbehaltsgebiet (Grundsatz der Raumordnung). Bezüglich des verringerten Waldabstandes wird ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt.</p> <p>Die Änderung eines Bebauungsplanes zum Zwecke der nachträglichen Legalisierung baurechtswidriger Zustände ist rechtlich zulässig. Die Gemeinde hält grundsätzlich an dieser Planung fest. Einzelne Festsetzungen werden angepasst und überarbeitet.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> - Vorlage einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Beschickung des Sees - Entfernung der baulichen Anlagen innerhalb des B-Plangebietes „Parkanlage“ - Nachweis der Abdichtung des Sees mit Ton/Lehm durch eine Fremdfirma - Auflösung des Stell- und Lagerplatzes oberhalb des Sees - Artenschutzprüfung durch ein Fachbüro - Kompensation der Habitatverluste und verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des BNatSchG - Erteilung eines Bußgeldes in angemessener Höhe für die diversen Rechtsverstöße <p>Arena</p> <p>Extrakt:</p> <p>Es liegen diverse rechtliche Verstöße vor, für die keine nachträglichen Genehmigungen ohne Änderung des Bebauungsplans und Flächennutzungsplans und die Herausnahme aus dem LSG möglich sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verletzung der baurechtlichen Bestimmungen durch die Art der Nutzung (künstliche Gartenanlage statt landschaftsgerechte Streuobstwiese) - Anlage eines sogenannten Skulpturengarten mit chinesisches Schilfgras - Verstoss gegen die Zulässigkeitsauflagen gem. der LSG-VO 	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Bebauungsplan. Für die Sanktionierung der neben genannten Verstöße ist der Landkreis Lüchow-Dannenberg zuständig.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> - Errichtung und Betrieb einer baulichen Anlage ohne vorherige Artenschutzprüfung gem. § 44 oder Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG. <p>Forderung:</p> <p>Zielkonzept ist die Rückführung der Baumaßnahmen in einem Umfang, dass der landwirtschaftliche Charakter der B-Planfestsetzung wieder hergestellt wird.</p> <p>Dazu sind im Einzelnen folgende Maßnahmen umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rückbau der Natursteineinfassung des Teiches - Entfernen des chinesischen Schilfgrasbestandes und Anlage einer extensiven Wiese - Pflanzung von 10 Obstbäumen (alte Sorten, Hochstämme) - Entfernen der Beleuchtung aus dem gesamten B-Planbereich „Landwirtschaft“ - Reduzierung der Beleuchtung im übrigen Bereich auf ein Maß und einen Zeitraum, der von einem unabhängigen Gutachter als insektenverträglich bewertet wird - Entfernen der Dahlienbeete und Anlage einer extensiven Wiese - Pflanzung von 10 Obstbäumen (alte Sorten, Hochstämme) - Kompensation der Habitatverluste und verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des BNatSchG (Bewertung und Berechnung durch ein unabhängiges, qualifiziertes Landschaftsplanungsbüro) 	<p>Die nebenstehenden Anregungen werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten. Beim Landkreis Lüchow-Dannenberg wird die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Die Planung kann nur wie geplant fortgesetzt werden, wenn der Entlassungsantrag vom Kreistag positiv beschieden wird.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>- Erteilung eines Bußgeldes in angemessener Höhe für die diversen Rechtsverstöße</p> <p>Flachsenberg</p> <p>Extrakt:</p> <p>Es liegen diverse rechtliche Verstöße vor, für die keine nachträgliche Genehmigung ohne Änderung des Bebauungsplans inkl. Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 14 BNatSchG möglich sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verletzung der baurechtlichen Bestimmungen zur Art der Nutzung (Erhaltung des Gebietscharakters Wald) - Verdreifachung der in der Begründung vorgegebenen Gebäudezahl - Intensivierung der Nutzung - Nutzung des Fuß- und Radwegs am Ostrand durch Pkw-Fahrten. - Unterschreitung des Mindestabstands zum Wald - Errichtung von Wohnhäusern bzw. Rodung von Bäumen ohne vorherige Artenschutzprüfung gem. § 44 oder Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG. <p>Forderung:</p> <p>Zielkonzept ist die Wiederherstellung des Waldcharakters der B-Planvorgabe bzw. Schaffung einer adäquaten Ersatzfläche.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise zum Flachsenberg betreffen nicht die Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Dazu sind im Einzelnen folgende Maßnahmen umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Änderung des B-Plans inkl. Kompensationsberechnung - Für die Waldumwandlung sind entsprechend Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG eine Ersatzfläche naturnah aufzuforsten (Ersatz 1 : 3) - Der Rad- und Fußweg ist durch technische Maßnahmen für die Nutzung mit Pkw unpassierbar zu machen. - Durchführung eines Abweichungsverfahrens von den Zielen der Raumordnung - Für die Einhaltung der baulichen Vorgaben (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl etc.) ist von einem externen Fachbüro ein Nachweis vorzulegen. - Erteilung eines Bußgeldes in angemessener Höhe für die diversen Rechtsverstöße <p>Dorfentwicklung</p> <p>Der Eigenbedarf ist bereits mit der Errichtung der 13 Häuser am Flachsenberg, die statt der vorgegebenen 4 gebaut wurden, überschritten. Mit der aktuellen B-Planänderung sollen weitere 9 Wohnhäuser hinzukommen. Zusätzlich zu den bestehenden Einrichtungen sollen „Hotels“ mit Cafeteria, ein Restaurant und ein Gesundheitszentrum, genannt Therapeutikum, errichtet werden. Um das umsetzen zu können, gibt der Michaelshof Anleihen in einem geplanten Umfang von 15,5 Millionen Euro aus, die über das Unternehmen Murphy & Spitz mit einer 4-prozentigen Verzinsung vertrieben werden.</p>	<p>Die Größe des WA 1 wird reduziert, sodass lediglich 3 Baugrundstücke dort entstehen können. Dies entspricht dem Eigenbedarf.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Der Größenwahnsinn und der maßlose Egoismus des Michaelshof findet also noch keine Grenzen des Wachstums. Die Nachhaltigkeit, die hier propagiert, kommt dabei leider nur als Werbe-Floskel vor.</p> <p>Ungeachtet dieser Forderung nach Sanktionierung der Verstöße soll nachfolgend auf die jetzt vorgelegte Teiländerung des B-Plans eingegangen werden. Diese Ausführungen erheben keine Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <p>I. B-Plan-Teiländerung 2021</p> <p>Der B-Plan weist in seiner Darstellung erhebliche Defizite auf, die nachgebessert werden müssen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Selbst im Zeitalter der digitalen Pläne ist eine Maßstabsleiste unverzichtbar. Erstens kann es beim Papierdruck zu Verziehungen kommen und zweitens würde selbst die ausschließliche Nennung eines Maßstabs beim Betrachten des Plans als pdf-Datei auf einem Bildschirm nichts nutzen. - Das SO 4 ist im Plan als SO1 „Stellplatzfläche“ darzustellen. Es ist eine Alternativplanung vorzulegen, die entlang der jetzigen Bebauung verläuft und nicht rechtwinklig in die Landschaft ragt, also in ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Dazu ist eine Detailplanung vorzulegen, die ausdrücklich Bestandteil des B-Plans wird. Hierbei ist darauf zu achten, dass der Mindestabstand von baulichen Anlagen zum östlichen Wald, der als Schutzwald im RROP festgeschrieben ist, 100 m nicht unterschreitet. <p>Die Anzahl der Stellplätze ist zudem an die aktuelle Rechtslage und tatsächlichen Bedingungen anzupassen. Für alle Bereiche sind die Besucherwerte, die In der Aufstellung auf S. 21 fehlen zu</p>	<p>Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt. Eine Maßstabsleiste wird eingefügt.</p> <p>Die Planung wird geändert. Das SO 4 wird auf die bisher bereits als Dorfgebiet festgesetzten westlichen Teil entlang der Straße „Im Dorfe“ reduziert. Im SO 4 ist die Errichtung einer Stellplatzanlage geplant. Die geplante Stellplatzanlage wird somit auf den bereits vorhandenen Behelfsparkplatz reduziert. Das SO 4 ragt somit nicht mehr in das östlich an den Ortsrand angrenzende Vorbehaltsgebiet Erholung und Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Stellplatz- und Nutzungskonzept des Michaelshofes wird angepasst, da das SO 4 (Stellplatzanlage) verkleinert wird.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>ergänzen. Das sind u.a. die Stellplätze für die Besucher für den Bereich „Büro- und Verwaltungsräume“. Das Youth Hostel wurde ganz vergessen. Das Therapeutikum fehlt ebenfalls. Die Zahl der Hotelbetten ist zu niedrig angesetzt. Die Zukunftsplanung auf der Internetseite des Michaelshof sieht 112 Betten für 2 Hotels vor. Die Berechnung für Café und Restaurant beruht auf einer falschen Grundlage. Der Richtwert 6.1 gilt für Gaststätten von örtlicher Bedeutung. Hier liegt aber zweifelsfrei eine überörtliche Bedeutung vor. Auf die Gesamtzahl der berechneten Fläche ist ein Zuschlag zu addieren, da eine Anreise mit ÖPNV nahezu auszuschließen ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Buchenwald ist in seiner gesamten Ausdehnung in die Teiländerung aufzunehmen. Der momentane Entwurf, würde unterschiedliche Festsetzungen für den Wald zur Folge haben. „Wald und Forstwirtschaft“ auf den Flurstücken 42 und 49 im B-Plan von 1976 und für die Restfläche eine Waldfläche mit der Auflage, dass keine Wege, Beleuchtung etc. im Wald zulässig sind. Diese Festsetzung gilt aber nur für den östlichen Waldteil. Wege und auch Beleuchtung wären im westlichen Teil aber durchaus zulässig. Und wie man an Steilhängen Wege mit Stützmauern baut, hat der Michaelshof am Waldsee demonstriert. Außerdem ist als Nutzungsart „Naturwald“ und der Ausschluss sämtlicher übrigen Nutzungen z.B. Kletterwald festzusetzen. Auch ist die Beleuchtung in den angrenzenden Bereichen so einzustellen, dass bei Einbruch der Dunkelheit keine Bestrahlung des Waldes erfolgt. - Für den Biomarkt ist eine klare Lagebeschreibung und Festsetzung zu treffen und die Parkplatzsituation zu klären. Ein Stellplatz in 300 m Entfernung, ohne direkten Anschluss an den Markt, ist ein planerischer Irrsinn 	<p>Die Planung wird geändert. Der Buchenwald wird in seiner Gesamtausdehnung in den Geltungsbereich der Teilneufassung 2021 einbezogen. Die textlichen Festsetzungen zur Fläche für Wald gelten entsprechend für den gesamten Buchenwald.</p> <p>Der nebenstehenden Anregung wird nicht gefolgt. Die textlichen Festsetzungen zur Fläche für Wald sind ausreichend, um den Wald zu schützen. Zur Beleuchtung wurde bereits eine Festsetzung (VIII.2 – im überarbeiteten Entwurf IX.2) aufgenommen. Dies ist ausreichend.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den aktuellen Standort des Bioladens sind genehmigte Stellplätze vor dem Laden vorhanden. Die Planung wird geändert. Da der Vorhabenträger plant, den Bioladen in ein Bestandsgebäude im SO 1 zu verlegen, werden auch im SO 1 Einzelhandelsbetriebe (kein großflächiger Einzelhandel) zugelassen. Das Stellplatzkonzept wird überarbeitet (s.o.).</p> <p>Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind nur im SO 2 zulässig. Insofern wird diese Nutzung auf das SO 2 begrenzt.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> - Auch für das Therapeutikum ist die Lage und das Maß der Nutzung festzulegen. - Für das WA1 ist die zulässige Nutzung „Wohnen“ festzusetzen. Nutzungen, die ausnahmsweise gem. NBauO zugelassen werden können, sind definitiv auszuschließen. - - Für das SO 3 ist ein weiterer Gastronomiebetrieb auszuschließen. - Der Bereich Flachsenberg ist mit in die Teiländerung aufzunehmen, da hier auch diverse Verstöße gegen den B-Plan vorliegen: Verlust der Waldfläche, Verdreifachung der Wohngebäude, Nutzung des Fußwegs für Pkw und fehlender Mindestabstand zum Wald. - Für die Bäume im UG ist ein Kataster anzulegen und alle Bäume mit einem Stammumfang > 50 cm sind in einer Karte zu vermerken. Dieses Kataster ist laufend fortzuführen. - Es ist ein Städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der vorsieht, dass bei Verstößen gegen die Festsetzungen des B-Plans und sonstigen Zuwiderhandlungen sofort – ohne Anhörung – ein Bußgeld von je 10.000 € fällig wird. - Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereich liegen, sind mit in den Geltungsbereich aufzunehmen und im Plan darzustellen. 	<p>Dies ist bereits erfolgt. Die Festsetzung I.1 des Vorentwurfes schließt die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA 1 und 2 aus. Diese Festsetzung wird beibehalten.</p> <p>Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt. Die im SO 3 bisher zulässigen Hotels mit Cafeteria werden in ein separates SO ausgegliedert, um den Standort für das Hotel stärker zu begrenzen.</p> <p>Der nebenstehenden Anregung wird nicht gefolgt. Der Bereich „Am Flachsenberg“ ist nicht Gegenstand der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis betrifft nicht den Bebauungsplan, sondern die Ausführungsebene.</p> <p>Der nebenstehende Vorschlag zur Verhängung von Bußgeldern entspricht nicht der Rechtslage zur Bauleitplanung. Ihm wird nicht gefolgt.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen können im Bebauungsplan nur festgesetzt werden, wenn sich diese im Gemeindegebiet Neu Darchau befinden. Für Flächen in anderen Gemeindegebieten, wo der Gemeinde Neu Darchau keine Planungshoheit obliegt, kann die Gemeinde Neu Darchau keine Festsetzungen bzw. Satzungen beschließen. In diesem Fall kann die Ausgleichsmaßnahme nur vertraglich gesichert werden.</p>
II. Begründung und Umweltprüfung	



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Die Begründung stellt die illegalen Machenschaften des Michaelshof durchgehend in einer verharmlosenden Weise dar. Dazu kommt, dass die Unterlagen fehlerhaft und unvollständig sind.</p> <p>Eine Bürgerbeteiligung mit dem Hinweis, die Kompensationsmaßnahmen werden wir nachreichen, widerspricht dem § 1a (3) Satz 2 BauGB und der Verpflichtung, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Sich wesentlich unterscheidende Lösungen (§ 3 (1) S. 1 BauGB) wurden bei der Vorstellung der Planung am 11.10.21 nicht präsentiert oder ausgelegt.</p> <p>Bereits mit der Präsentation des B-Planänderung-Vorentwurfs am 11.10.2021 wich dieser schon von dem im Internet auf der Michaelshof-Seite veröffentlichten Zukunfts-Plan ab. Statt eines Hotels, für das lt. Begründung ursächlich die B-Planänderung erfolgt, sind hier zwei Hotels mit separatem Parkplatz und zusätzlicher Wegeverbindung zum Waldsee vorgesehen. Hier wird die gleiche Strategie verfolgt, wie am Flachsenberg. Die Aussagen der Begründung gelten für die Realisierung von Vorhaben nicht, solange die Festsetzungen des Plans eingehalten werden. Das bedeutet im Umkehrschluss, in den B-Planfestsetzungen ist ausdrücklich aufzunehmen, dass die Begründung Teil des B-Plans ist.</p> <p>In dem Zukunftsplan ist auch ein Biomarkt auf der Fläche vorgesehen, die als Ausgleichsfläche innerhalb des SO 3 von der Änderung ausgenommen ist. In der Begründung liest sich das wie folgt: „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.“ Tatsächlich ist diese Fläche bereits als Standort im Zukunftsplan für einen Biomarkt mit 270 qm Verkaufsnutzfläche (Begründung S. 21) vorgesehen.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vollständige Umweltbericht mit Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen muss erst zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB vorliegen. Der Umweltbericht zum Vorentwurf enthält Ausführungen über Planungsalternativen (Kap. 8). Dies ist ausreichend.</p> <p>Auf der Internetseite des Michaelshofes veröffentliche Planungen betreffen nicht den Bebauungsplan.</p> <p>Die Begründung mit Angaben zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen der Planung ist gemäß § 2a BauGB dem Bebauungsplan beizufügen. Sie ist unverbindlich. Rechtlich bindende Festsetzungen können nur auf Grundlage des Festsetzungskataloges in § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.</p> <p>Auf der Internetseite des Michaelshofes veröffentliche Planungen betreffen nicht den Bebauungsplan.</p> <p>Die Alternativenprüfung ist ausreichend. Sie beschreibt die Nullvariante sowie Alternativflächen für die Stellplatzanlage (SO 4). Zu berücksichtigen ist, dass die Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“ mit örtlicher Bauvorschrift zum großen Teil die Änderung von wirksamen</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Eine wirkliche Alternativprüfung hat nicht stattgefunden und die Nullvariante ignoriert die Ziele und Grundsätze der Raumplanung komplett.</p> <p>Die einzelnen Schutzgüter werden nur unzureichend oder gar nicht behandelt.</p> <p>Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>Für die Bewertung des Landschaftsbildes gibt es kein vorgeschriebenes Verfahren.</p> <p>Angewendet werden sowohl ATKIS gestützte digitale Modelle als auch rasterbezogene analoge Bewertungen. Hier kommt nichts dergleichen zum Einsatz.</p> <p>Es wird lediglich behauptet, dass durch eine Ortsrandbegrünung im Bereich WA1 die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden (Begründung S. 55). Minimiert heißt aber nicht ausgeglichen. Und da das Landschaftsbild zwingend am Ort des Eingriffs landschaftsgerecht wiederherzustellen ist, ist hier dem Gesetz (§ 15 (2) BNatSchG) nicht Genüge getan.</p> <p>Noch krasser sind die vorgesehenen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes für die Stellplätze im SO1. Auch hier soll der Eingriff nur minimiert werden, und zwar durch eine über hundert Meter in die Landschaft ragende naturferne, unnatürliche 1,5 m hohe Umwallung. Hier entpuppt sich die Minimierungsmaßnahme selbst als Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG.</p> <p>Die beiden Parkanlagen Waldsee und Arena werden ähnlich schlunzig abgewickelt.</p> <p>Weil in dem alten B-Plan bereits eine Parkanlage für den Waldseebereich vorgegeben war, würde hier nicht in das Landschaftsbild eingegriffen, wird auf S. 55 behauptet. Abgesehen davon, dass ziemlich exakt ein Drittel des Waldseebereichs außerhalb des alten B-Plans liegt und</p>	<p>Bebauungsplänen darstellt, was sich auf mögliche oder eben nicht mögliche Alternativen auswirkt. Die Alternativenprüfung wird auf Grundlage der Abwägung noch weiter ergänzt.</p> <p>Durch die geplante Eingrünung im Bereich des WA 1 werden die Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert und ausgeglichen. Die Eingrünung des WA 1 wird als Maßnahme sowohl im Kapitel 6 des Umweltberichts (Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung) auch im Kapitel 7 des Umweltberichts (Maßnahmen zum Ausgleich) aufgeführt.</p> <p>Die Planung wird geändert (s.o.). Das SO 4 (nebenstehend sinngemäß gemeint) wird reduziert.</p> <p>Die Eingriffsbilanzierung zum Bereich „Waldsee“ wird nach Rücksprache mit und auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde überarbeitet. Die verbal-argumentative Abhandlung zu den Eingriffen in die einzelnen Schutzgüter beim Waldsee wird dementsprechend angepasst.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>jetzt in die Teiländerung aufgenommen wird und somit vollständig der Eingriffsregelung unterliegt, stellt auch die jetzige künstliche Intensiv-Parkanlage mit dem „Wasserbecken“ (UNB) eine andere Nutzung dar, als vor dem illegalen Eingriff des Michaelshofs (s. dazu Pkt. Eingriffsregelung).</p> <p>Für die Arena wird nach dem gleichen Strickmuster argumentiert. Eine intensiv gärtnerisch genutzte und durch Terrassierung extrem umgestaltete Fläche soll hier der Ausgleich sein für eine landwirtschaftliche Fläche, die teilweise in einem landesweit bedeutsamen Bereich „für den Arten- und Ökosystemschutz sowie den Schutz erdgeschichtlicher Landschaftsformen“ liegt. Die übrigens nicht, wie in der Begründung beschrieben, aus der Elster- und Saalekaltzeit stammen. Die Elster-Kaltzeit wird derzeit auf etwa 400.000 bis 320.000 Jahre vor heute datiert. Sehr viel später folgten die Saale- und Weichsel-Kaltzeiten, die Norddeutschland bis vor etwa 10.000 Jahren modellierten.</p> <p>Schutzgut Fläche</p> <p>Das Schutzgut Fläche ist vom Schutzgut Boden getrennt zu bewerten. Dazu sind bau-, anlage- sowie betriebsbedingt folgende Faktoren/-komplexe zu betrachten:</p> <p>Flächeninanspruchnahme (Flächenverbrauch durch das Vorhaben und der Gemeinde als Vergleich, Flächenversiegelung, Nutzungsänderung) und die Zerschneidung von Flächen (Lebensräumen). Dazu findet sich nichts, obwohl lt. Nds. Landesamt für Statistik der tägliche Flächenverbrauch mit 6,6 ha /d in den letzten 4 Jahren deutlich über dem angestrebten Ziel von 4 ha liegt. Somit wäre auch zu untersuchen, ob die</p>	<p>Der Eingriff in das Landschaftsbild eines vor der Planung naturnahen Übergangsbereiches von dem nördlich angrenzenden wertvollen Landschaftsbestandteil „Darzauer Grund“ hinein in das Dorfgebiet, der jedoch bereits landwirtschaftlichen Nutzungseinflüssen unterlag (Bewirtschaftung der Acker- und Weidefläche), hin zu einer ziergärtnerischen umgestalteten Parkanlage, wird im Umweltbericht erfasst und beschrieben. Dies ist ausreichend. Ein landesweit bedeutsamer Bereich für den Arten- und Ökosystemschutz sowie den Schutz erdgeschichtlicher Landschaftsformen schließt nördlich an das Plangebiet an (Darzauer Grund). Die Darstellungen aus der Landesweiten Biotopkartierung reicht nur randlich etwas in das Plangebiet hinein. In der Biotopkartierung 2014 wurde dort ein Baumbestand erfasst, welcher noch immer vorhanden ist.</p> <p>Der Hinweis bezüglich der Entstehungszeit der Landschaftsform wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Flächenverbrauch von bisher unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen wird in Kapitel 3.4 des Umweltberichtes bereits beschrieben und quantifiziert. Außerdem wird bereits auf den Flächenverbrauch im Innenbereich durch die Anhebung der GRZ hingewiesen. Die Nutzungsänderung im Bereich der Grünfläche Parkanlage Nr. 1 („Arena“) wird im überarbeiteten Entwurf ergänzt. Die Anregung zur Mindestgröße der Grundstücke im WA 1 wird zur Kenntnis genommen. An dieser Festsetzung wird festgehalten. Das WA 1 wird jedoch nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung um ca. 4000 m² verkleinert, sodass es der Größe des ebenfalls verkleinerten Parkplatzes (überplante Dorfgebietsfläche) entspricht. Die</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Grundstücksgrößen im WA1 von 1.000 qm nachhaltig und umweltgerecht sind.</p> <p>Eingriffsregelung</p> <p>„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“ (Begründung S. 58).</p> <p>Zu diesem Städtetagsmodell ist zu sagen, dass es nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben entspricht und deshalb seit 2013 keine weiteren Auflagen dieser Broschüre gibt, weil die bloße Punkteaddition nicht mit der geltenden Rechtslage vereinbar ist. Somit ist die Bewertung und die naturschutzfachliche Beurteilung der Eingriffe gem. Bundesnaturschutz- und Nds. Ausführungsgesetz abzuarbeiten (näheres dazu u.a. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Hefte 2/2015 und 2/2017, Beiträge zur Eingriffsregelung VI und VII).</p> <p>Grundsätzlich ist gem. § 15 (3) Satz 2 BNatSchG zu prüfen, ob die Aufwertung von Flächen und Habitaten möglich ist, bevor landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen werden. Dazu findet sich ebenfalls nichts.</p> <p>WA1: Die Anpflanzung soll der Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild dienen. Für den vollständigen Ausgleich sind zusätzliche Maßnahmen vorzusehen.</p> <p>Die übrigen Eingriffe, wie Versiegelung von Grundflächen sind damit nicht abgegolten.</p>	<p>Flächeninanspruchnahme wird damit soweit wie möglich minimiert.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis ist falsch. Nach Rücksprache mit dem NLWKN, Herrn Wilhelm Breuer, kann das niedersächsische Städtetagsmodell weiterhin angewendet werden. Grundsätzlich bestehen das Modell des niedersächsischen Städtetages und die Veröffentlichung des NLWKN aus dem Jahr 1994 (Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) nebeneinander. Die Rechtsprechung hat anerkannt, dass Städte und Gemeinden nicht auf Methoden festgelegt werden können.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen werden erst für den Entwurf zur förmlichen Beteiligung festgelegt. Dabei wird der nebenstehende Hinweis berücksichtigt.</p> <p>s.o.</p> <p>Die Planung wird geändert (s.o.).</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>SO4: Auch für die Stellplatzfläche (SQ4) ist nur eine Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild berücksichtigt. Für den Ausgleich sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Zusätzlich sind die Flächenversiegelung, Immissionen etc. zu kompensieren.</p> <p>Arena: Die völlige Umgestaltung der ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche (BPlanfestsetzung) mit einem hohen Schutzpotential aufgrund des Arten- und Ökosystemschatzes und erdgeschichtlicher Landschaftsformen ist sowohl als Eingriff in das Landschaftsbild als auch als Intensivierung der Nutzung zu berücksichtigen.</p> <p>Buchenwald: Wieso ein Buchenwald mit einer Größe von 6.652 qm plötzlich um 50 % auf 9.659 qm wächst, wird damit erklärt erklärt, dass ca. 3.000 qm des Waldes innerhalb eines Dorfgebietes liegt und jetzt als Wald festgesetzt wird.</p> <p>Diese Auffassung ist rechtsfehlerhaft. Hainsimsen-Buchenwälder zählen zu den natürlichen Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang I FFHRL).</p> <p>Dieser Waldtyp ist aber auch gem. § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG geschützt. § 24 (1) Nr. 2 NAGBNatSchG besagt, dass die § 30 Regelung keine Anwendung findet, wenn sie auf einer von einem B-Plan erfassten Fläche entstehen, wenn dort eine nach dem Plan zulässige Nutzung verwirklicht wurde. Hier ist also im Dorfgebiet ein Buchenwald entstanden, der zweifelsfrei nicht zu den zulässigen Nutzungen eines Dorfgebietes zählt. Er fällt also im vollen Umfang unter den Schutz des § 30 BNatSchG. Da hier keine Veränderung der Grundfläche im Sinne des § 14 (1) BNatSchG erfolgt, liegt auch kein Eingriff vor und somit ist die Waldfläche ungeachtet der B-Planfestsetzung komplett als Bestand zu behandeln.</p>	<p>Im Bereich der Grünfläche ‚Parkanlage‘ Nr. 1 wurde in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz eine Umwandlung von einem mesophilen Grünland bzw. eines gemischten Biotopkomplexes aus Acker und Intensivgrünland hin zu einem intensiv gepflegten Park berücksichtigt (s. Vorentwurf – Umweltbericht, S. 62).</p> <p>Die Rücknahme einer bisher festgesetzten Dorfgebietsfläche auf einer Teilfläche des faktisch vorhandenen Buchenwaldes wird nicht weiter im Rahmen der E-, A-, Bilanzierung berücksichtigt. Die Bilanzierung wird entsprechend angepasst. Es resultiert ein höherer Ausgleichsbedarf.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise sind falsch. Auf den bereits als Grünfläche ‚Parkanlage‘ festgesetzten Grundstücken 64/1 und 64/2 ist</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Die 3.000 qm Buchenwald mit Wertstufe V im jetzigen Dorfgebiet können nicht als Kompensation herangezogen werden und erhöhen daher das Defizit der Eingriffsbilanz.</p> <p>Waldsee: Für die Biotopbewertung gilt nicht die Festsetzung des B-Plans, sondern die tatsächliche Vegetation auf der Fläche. Für den Waldsee war das vor dem illegalen Umbau zu einem Intensiv-Park (Wertstufe I) und einem „Wasserbecken“ (Wertstufe I) auf den Flurstücken 65 und 66 ein „Sonstiger Kiefernwald armer, trockener Sandböden“ (WKS, Wertstufe IV) und auf der Abbaufäche eine „Ruderalflur trockenwarmer Standorte“ mit einer Wertstufe III. Dass der Michaelshof diese Fläche illegal als Kompost- und Lagerplatz genutzt hat, ist dem Nutzer anzulasten und daher auch mit dem Biotopwert der Ruderalflur zu bewerten.</p> <p>Das Planungsbüro hat die Grundzüge der Eingriffsregelung nicht verstanden.</p> <p>Durch die falschen Biotopwerte und Nichtberücksichtigung von Eingriffsf lächen wird die Bilanz schön gerechnet. Tatsächlich ist der Kompensationsbedarf um ein Vielfaches höher.</p> <p>III. Artenschutzprüfung</p> <p>Mit einer sogenannten „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ sollen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bewertet werden. Diese Prüfung ist fehlerhaft und entspricht nicht wissenschaftlichen Standards.</p> <p>1. Rechtsgrundlage</p> <p>Die Belange des besonderen Artenschutzes gem. § 44 ff. BNatSchG werden für Eingriffe, Vorhaben bzw. Planungen üblicherweise in einer sogenannten Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) oder dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, untersucht.</p>	<p>von den Festsetzungen als Bestand auszugehen. In fachlicher Abstimmung mit der UNB wird die Eingriffs-Bilanzierung zum Waldsee jedoch noch angepasst. Als Bestand wird anstelle eines intensiv gepflegten Parks (PAI, Wertfaktor 1) von einem Parkwald (PAW, Wertfaktor 4) ausgegangen. Die Umgestaltung in einen nun vorhandenen intensiv gepflegten Park (PAI) ist entsprechend auszugleichen. Im Bereich der Flurstücke 65/66 (bisheriger Außenbereich) wird die Bilanzierung ebenfalls nach Abstimmung mit der UNB überarbeitet. Die Biotopkartierung des Landkreises aus dem Jahr 2014 (vor der Umgestaltung durch den Michaelshof) wird zu Grunde gelegt.</p> <p>Biotope werden zutreffend gemäß der angegebenen Methode bewertet.</p> <p>Die Artenschutzrechtliche Prüfung entspricht wissenschaftlichen Standards. Fehlerhaftigkeit liegt nicht vor.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Welche Arten im Sinne des § 44 als besonders und streng geschützte Arten gelten, regelt § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97 (= EG-Artenschutzverordnung) - Arten des Anhangs IV der RL 92/43 EWG (= FFH-Richtlinie) - Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Richtlinie 79/409/EWG (= Vogelschutzrichtlinie) - Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind. <p>Die Arten der EG-Verordnung 338/97 werden in der artenschutzrechtlichen Prüfung jedoch nicht berücksichtigt, weil hier ausschließlich Arten mit Handelsbeschränkungen gelistet sind, deren Handel der Überwachung unterliegt. Da bisher auch keine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1, 2 BNatSchG existiert, kommen nur die Arten des Anhangs IV FFH-RL und die europäischen Vogelarten in Betracht.</p> <p>Ausschließlich nach Bundesartenschutzverordnung geschützte Arten werden nicht im Rahmen der ASP geprüft, sondern unterliegen den Regeln des allgemeinen Artenschutzes.</p> <p>Es ist völliger Nonsens, wenn in der vorgelegten sogenannten Prüfung unter Pkt. 6.2 Arten des Anhang II FFH-RL in der Prüfung berücksichtigt werden. Ein individueller Schutz dieser Vorkommen (wie bei den Arten des Anhangs IV) ist bei diesen Arten nicht gegeben. Die Anhang II Arten unterliegen dem Schutzdiktat des § 39 BNatSchG bzw. gehören in die FFH-Verträglichkeitsprüfung.</p> <p>Der gleiche Unsinn wird für die Vogelarten verbreitet. Ob Deutschland für einige Arten eine besondere Verantwortung hat, ist für die Artenschutzprüfung ohne Belang. Da alle Vögel besonders geschützt sind, ist auch für alle die Prüfung durchzuführen. Die Unterscheidung „Arten mit Verantwortung“ und „Allerweltsvogelarten“ gibt es in der VS-RL nicht.</p>	<p>Alle relevanten Arten bzw. Artengruppen werden entsprechend der Rechtslage im Rahmen einer Potentialanalyse berücksichtigt. Es wurde eine Potentialanalyse unter Zuhilfenahme von mehreren Begehungen vorgelegt. Im Rahmen der SaP zur Teilneufassung 2021 fand zudem eine vollständige Auswertung der amtlichen Verbreitungskarten des NLWKN statt. Dabei wurden Nachweise aus dem betroffenen TK-Quadranten 2831.1, sowie aus den direkt angrenzenden Quadranten gewertet und ein Vorkommen der nachgewiesenen Art bei Habitateignung im Untersuchungsgebiet angenommen.</p> <p>Es ist fachlich üblich, wertgebende Arten von lokal angrenzenden Schutzgebieten zu berücksichtigen.</p> <p>Es werden fachliche anerkannte Bearbeitungsstandards auf der Basis der Rechtsprechung zum Artenschutzrecht angewandt. Dies mag für die Laien schwer nachvollziehbar sein, entspricht aber der fachlichen Praxis.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Sie ist auch nicht zulässig (vgl. EuGH Urt. C-473/19 und C-474/19 v. 4.3.21).</p> <p>Wieso extra noch die Arten, die in Schutzgebieten im Umfeld des Plangebietes in der Schutzgebietsverordnung als wertgebende Art eingestuft sind, miteinbezogen werden, erschließt sich nicht. Diese Aussage fällt unter „Wichtigtuerei“, denn die Vögel unterliegen ohnehin alle der Prüfungsverpflichtung und die wertgebenden Anhang II Arten in einem Schutzgebiet unterliegen der FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG. Wenn hier aber davon ausgegangen wird, dass es zu prüfende Sachverhalte gibt, wäre zwingend eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, denn gemäß Art. 6 Absatz 3 FFH-RL erfordern Projekte und Pläne, die allein oder in Zusammenwirkung mit anderen Projekten und Plänen ein Gebiet erheblich beeinträchtigen könnten (Achtung! Konjunktiv II), eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen. Da offensichtlich von einer Möglichkeit der Verbotstatbestände des § 44 ausgegangen wird, also ein Verdacht einer erheblichen Beeinträchtigung besteht, wäre für die Arten der Schutzgebiete eine FFH-VP durchzuführen. Diese unterscheidet sich in der Zielsetzung aber erheblich von einer ASP.</p> <p>Fazit:</p> <p>Hier hat jemand wie in der Schule vom Nachbarn abgeschrieben, ohne den Sachverhalt verstanden zu haben. Eine eigene Prüfmethode in Anlehnung an eine Arbeitshilfe oder vorgegebene Prüfmethode zu entwickeln, ist legitim, aber ohne Sachverstand Texte zu übernehmen, um den Eindruck der Kompetenz zu erwecken, ist nicht nur schlechter Stil, sondern entlarvt den Verfasser auch.</p> <p>2. Prüfmethode</p>	<p>Stellungnahmen sind auf die Sachebene zu beziehen. Von unsachlichen Anwürfen ist abzusehen.</p> <p>Alle angewandten Verfahren werden nachvollziehbar dargelegt.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Eine unumstößliche Regel in einem Prüfverfahren lautet, der Prüfvorgang muss nachvollziehbar belegt werden und das Ergebnis ist aus dem Prüfvorgang herzuleiten.</p> <p>Behauptungen gelten solange als These bis sie mittels nachvollziehbarer Bewertungen belegt werden.</p> <p>In der sogenannten Prüfung sind viele solcher Behauptungen, die frei erfunden sind und ohne Nachweis als Tatsache dargestellt werden. Insbesondere der positive Nutzen der baulichen Anlagen Waldsee und Arena wird ohne Beweis mehrfach, beinah gebetsmühlenartig wiederholt.</p> <p>2 Beispiele:</p> <p>S. 10: „Durch die auf den Grünflächen „Arena“ und „Waldsee“ in der Vergangenheit bereits vorgenommenen Nutzungsänderungen ist daher von einer Steigerung der Nahrungsverfügbarkeit auszugehen, da die Bereiche für Insekten nun deutlich attraktiver gestaltet sind.“ Ohne eine direkte Vergleichbarkeit ist so eine Aussage wertlos und da keine Insekten-erhebung durchgeführt wurde, also keine Vergleichsdaten vorgelegt werden, handelt es sich um eine unbewiesene Behauptung.</p> <p>Hinsichtlich des Biotopwerts unterscheiden sich die Nutzungen jedoch erheblich.</p> <p>Auf der Waldseefläche war früher nach Nutzungseinstellung als Mülldeponie ein Großteil der Fläche mit Ruderalvegetation bestanden. Damit besaß sie also als Biotopwert mindestens die Stufe III, bis durch die SAL ein Teil der Fläche illegal als Kompostplatz genutzt wurde. Der jetzt intensiv gepflegte Park erhält aber nur einen Biotopwert von I (eins). Für die Arena gilt Ähnliches. Die Behauptung, hier läge ein höheres Nahrungsangebot vor, ist barer Unsinn.</p>	<p>Stellungnahmen sind auf die Sachebene zu beziehen (s.o.)</p> <p>Oben wurde bereits ausgeführt, wie die Biotopbewertung vorgenommen wurde. Dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt und zum Teil nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung angepasst worden.</p> <p>Alle Aussagen zum Artenpotential bzw. zu den tatsächlich aufgefundenen Arten sowie zur Bewertung der Habitategnung sind gut nachvollziehbar und fachlich korrekt hergeleitet.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>S. 11: „Es muss davon ausgegangen werden, dass die Zauneidechse die Grünflächen „Arena“ und „Waldsee“ erst nach den zurückliegenden Nutzungsänderungen besiedelt hat, da diese Bereiche zuvor keine bzw. nur eine sehr geringe Habitataignung aufwiesen.“ Dazu gab es keine Untersuchungen und zu den Habitatstrukturen schreibt der NLWKN auf den Vollzugshinweisen:</p> <p>„Bevorzugte Zauneidechsen-Biotope in Niedersachsen sind Ränder, Schneisen und Lichtungen meist lichter Nadelholzforste (...), ferner Böschungen an Bahn- und Straßentrassen oder Kanälen, Abgrabungen, Ruderalflächen, Feld- und Wegränder im Verbund mit Hecken, Gebüsch oder Feldgehölzen. ...“</p> <p>Diese Habitatstrukturen waren laut Luftbildern und eigener Begehung vormals zumindest auf der ehemaligen Abbaufäche vorhanden. Von einer Einwanderung bedingt durch die illegale Errichtung eines naturfernen „Wasserbeckens“ (Zitat UNB) kann wahrlich nicht die Rede sein.</p> <p>Eine weitere Taktik der Verfasserin ist die Verkehrung von Sachverhalten.</p> <p>S. 4: „Dies stellt auf der Grünfläche „Waldsee“ sogar als Minderung des Kollisionsrisikos dar (sic!), da dieser Bereich zuvor als landwirtschaftliche Stell- und Lagerfläche genutzt und entsprechend befahren wurde.“</p> <p>Hier wird die Einstellung einer illegalen Flächennutzung als eingriffsmindernde Maßnahme verkauft.</p> <p>Fazit:</p> <p>Der wissenschaftliche Standard, dass Prüfungen nachvollziehbar durchzuführen sind, ist hier nicht gegeben. Vielmehr werden durchgehend Behauptungen als Tatsachen präsentiert.</p> <p>3. Prüfung der Arten</p>	<p>Stellungnahmen sind auf die Sachebene zu beziehen (s.o.)</p> <p>Oben wurde bereits dargelegt, dass alle angewandten Methoden nachvollziehbar dargelegt werden.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>„Die Prüfung, ob ein Vorhaben gegen artenschutzrechtliche Verbote verstößt, setzt nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urt. 9 A 17.11 vom 06.11.2012) eine ausreichende Bestandsaufnahme der vorhandenen prüfrelevanten Arten und ihrer Lebensräume voraus. ... Methodik und Untersuchungstiefe unterliegen dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und hängen maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten und den zu erwartenden Beeinträchtigungen ab“, (Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung, NRW). Wenn keine Bestandserfassung erfolgt, muss Sicherheit darüber bestehen, dass durch das betreffende Vorhaben keine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgelöst wird.</p> <p>Die Prüfmethode ist im Gesetz nicht vorgegeben. Eine Potenzialanalyse ist daher auf der Grundlage der vorhandenen Habitate möglich.</p> <p>„Dabei wird unterstellt, dass jeder im Untersuchungsgebiet nach der Potenzial-Analyse geeignete Lebensraum/Lebensraumkomplex innerhalb des Verbreitungsgebiets der betrachteten Art tatsächlich eine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte darstellt beziehungsweise von der Art als essenzielles Lebensraumelement beansprucht wird. Im Falle einer (weiterhin angenommenen) Beschädigung oder Zerstörung dieser (potenziellen) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten müssen ihre Funktionen durch artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen beziehungsweise vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vollumfänglich erhalten werden“ (ebenda),</p> <p>Eine nachvollziehbare Biotop(Habitat)kartierung liegt den Unterlagen nicht bei.</p> <p>Sie wurde wohl auch nicht durchgeführt. Die Voraussetzung für eine Potenzialanalyse fehlt daher.</p> <p>Für die Artengruppen wurden unterschiedliche Prüfmethoden vermischt. Bis auf die Vogelarten wurden keine Arten vor Ort erfasst. Die Bewertung der vorhandenen Tierartengruppen ist durchgehend mangelhaft sowohl</p>	<p>Eine Potenzialanalyse mit Ermittlung vorhandener Habitatpotenziale ist durchaus als angemessen zu bewerten.</p> <p>Die Methode für artenschutzrechtliche Bestandserfassungen ist nicht normativ festgelegt. Sie hängt maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall ab. Es gibt keine Verpflichtung, ein lückenloses Arteninventar aufzustellen. Lassen bestimmte Vegetationsstrukturen sichere Rückschlüsse auf die faunistische Ausstattung zu, so kann es mit der gezielten Erhebung der insoweit maßgeblichen repräsentativen Daten sein Bewenden haben. Erforderlich, aber auch ausreichend ist - auch nach den Maßstäben des Unionsrecht – eine am Maß praktischer Vernunft ausgerichtete Prüfung. (VGH Baden-Württemberg, Urt. V. 09.09.2020, BVerwG, Urt. V. 27.11.2018 – 9 A 8.17).</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>in der Methodik, wie auch in der fachlichen Qualität als auch in rechtlicher Hinsicht (s.o.).</p> <p>1. Fledermäuse</p> <p>In der ASP zur 4. Änderung des B-Plans Sammatz (Flachsenberg) 2018 wurden in der Potenzialanalyse 14 Fledermausarten gelistet. Diese Artenvielfalt wird auch im Jahr 2021 durch den Fledermausbeauftragten des Lk Lüchow-Dannenberg für das UG bestätigt. In der jetzt vorgelegten Prüfung werden 8 Arten gelistet und für sieben eine Habitatbeschreibung vorgelegt. Eine Erklärung, warum die Hälfte der Habitate nicht mehr existiert bzw. nicht mehr für Fledermäuse geeignet sein soll, gibt es nicht.</p> <p>Als sogenannte CEF-Maßnahmen wird im B-Plan das Anbringen von Rundhöhlen und Fledermauskästen festgesetzt. NUR: Zwergfledermäuse nutzen Baum- und Gebäudespalten aber keine Kästen (Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung, NRW), und aus einer Studie folgt zudem, dass in Gebieten ohne ein bereits bestehendes Kastenangebot neue Kästen den Verlust von Wochenstubenquartieren auch auf längere Sicht nicht mit hinreichender Erfolgswahrscheinlichkeit ersetzen können (Anliegen Natur 39(1), 2017, Zahn, A. und Hammer, M., Zur Wirksamkeit von Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).</p> <p>Im Jahre 2021 wurden im UG zwei Jungtiere gefunden. Zum einen handelte es sich um eine Wasserfledermaus und zum anderen um eine Breitflügelfledermaus (Manthey, Fledermausbeauftragter). Beide Tiere sind Hinweise, dass sich im UG Wochenstuben beider Arten befinden, deren Existenz aber in der „Prüfung“ ausgeschlossen wird. Wo sich diese Wochenstuben befinden und welche Auswirkungen eine evtl. Bebauung des Gebietes auf die Fledermausfauna hätte, muss durch eine genaue Fledermausuntersuchung geklärt werden.</p> <p>Die „Prüfung“ schätzt nur inwieweit der Lebensraum, der verändert werden soll, für einige Fledermausarten evtl. geeignet ist oder auch nicht. Er</p>	<p>Die Angaben im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans stammen aus einer Ortsbegehung zur Habitatermittlung im Februar 2018. Zusätzliche Quellen für die Ermittlung der Daten werden nicht angegeben.</p> <p>Im Rahmen der SaP zur Teilneufassung 2021 fand eine vollständige Auswertung der amtlichen Verbreitungskarten des NLWKN (angerufen aus dem Fledermausinformationssystem des NABU NIEDERSACHSEN statt. Dabei wurden Nachweise aus dem betroffenen TK-Quadranten 2831.1, sowie aus den direkt angrenzenden Quadranten gewertet und ein Vorkommen der nachgewiesenen Art bei Habitateignung im Untersuchungsgebiet angenommen. An den Ergebnissen der SaP wird festgehalten. Zu berücksichtigen ist, dass im Rahmen der 4. Änderung ein Wochenendhausgebiet in einer Waldumgebung mit geringer baulicher Ausnutzung in ein Allgemeines Wohngebiet mit hoher baulicher Ausnutzung umgewandelt worden ist mit entsprechender Reduzierung des Waldanteils im Plangebiet. In diesem Plangebiet war also mit erheblich größeren Eingriffen in die Fledermausfauna zu rechnen.</p> <p>Im Geltungsbereich der Teilneufassung 2021 wird überwiegend Dorfgebiet mit seit Jahrzehnten bestehender starker baulicher Ausnutzung überplant. In den Bereichen, wo Freiflächen einbezogen werden, wird der Erhalt aller vorhandenen Gehölzbestände festgesetzt.</p> <p>Gern können vorliegende Daten des Kreisfledermausbeauftragten Manthey berücksichtigt werden, die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche betreffen. In diese Bereiche werden jedoch keine Eingriffe geplant und angrenzend an das Buchenaltholz explizit ein Schutzstreifen geplant. Somit werden auch die potentiellen Quartiere ausdrücklich geschützt.</p> <p>Im Rahmen der SaP wird für ein bereits konkret bekanntes Vorhaben, den Hotelneubau, bereits eine detailliertere artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt. Darüber hinaus finden keine konkreten Eingriffsvorhaben statt.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>gibt aber keine Hinweise auf die ökologische Auswirkung durch die B-Planänderung und die daraus resultierende Veränderung auf die Fledermausfauna (ebenda).</p> <p>4. Vögel</p> <p>Für die Betrachtung der ubiquitären Arten wird eingangs auf den Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (2013) verwiesen, wonach nicht gefährdete Arten ohne besondere Habitatansprüche in Artengruppen bzw. Gilden zusammengefasst und bewertet werden können. Aber wo ist diese nach Gruppen oder Gilden zusammengefasste Bewertung. Außer der Eingangsfloskel folgt danach nichts mehr.</p> <p>Für die Vögel wurde angeblich im Frühjahr 2020 eine Brutvogelkartierung erstellt.</p> <p>Diese soll von fachkundigen Bewohnern des Michaelshofs nach der Methode SÜDBECK durchgeführt worden sein. Unterlagen dazu finden sich nicht in der sogenannten Prüfung. Die Erfassung erfolgte ausschließlich in den beiden Parkanlagen und den angrenzenden Flächen. Auf welcher wissenschaftlichen Grundlage nur hier eine Brutvogelkartierung stattfand, wird nicht erklärt, denn alle anderen B-Plan-Bereiche wurden nur am 06.03.2020, 20.07.2020 und am 19.08.2020 bei einer Begehung „kontrolliert“, was immer man darunter verstehen mag.</p> <p>Für den 6.3.2020 meldete die Wetterstation Bleckede 9,8 l/qm Niederschlag, auch der 20.7. war mit 2,1 l/qm ein regenerischer Tag, beide Tage also wettermäßig suboptimal für eine Vogelerfassung. Für Singvögel waren alle drei Termine zudem ungeeignet, weil nahezu alle Singvögel frühestens ab Ende März bis spätestens Ende Juni ihr Brutgeschäft betreiben. Das Methodenhandbuch Artenschutzprüfung, NRW führt unter Pkt. 5.10.8 für die Bestandserfassung der Feldlerche an:</p>	<p>Wie oben bereits ausgeführt wird, wird eine fachlich anerkannte Arbeitsmethodik angewandt. Sie ist nicht in Zweifel zu ziehen. Zudem wird oben (Fledermäuse) bereits ausgeführt, dass im Geltungsbereich der Teilneufassung 2021 überwiegend Dorfgebiet mit seit Jahrzehnten bestehender starker baulicher Ausnutzung überplant wird. In den Bereichen, wo Freiflächen einbezogen werden, wird der Erhalt aller vorhandenen Gehölzbestände festgesetzt.</p> <p>Es wurde nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf der Basis einer Faunistische Potenzialabschätzung (s.o. zu Potentialanalyse) durchgeführt. Aus dem Text der SaP ist zu entnehmen, dass die durchgeführten Begehungen durch das Büro Mehring der Ermittlung der artenschutzrechtlich relevanten Habitatstrukturen dienten. Sie dienten nicht einer vollständigen Brutvogelerfassung, was auch nicht behauptet wird.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>„Auswertung der Bestandserfassung: Wertungsgrenzen: Ende März bis Ende Mai“.</p> <p>Der 6.3. wie auch die beiden späteren Termine waren für die Vogelerfassung also völlig ungeeignet. Trotzdem sollen am 6.3.2020 ein singendes Feldlerchenmännchen in und außerhalb des SO 1 weitere Feldlerchen verhört worden sein.</p> <p>Dieses führt in der „Prüfung“ zu der Annahme, weil „der Stellplatz weit in die freie Landschaft hineinragt, ist auf Grund des arttypischen Meideverhaltens gegenüber geschlossenen, linearen Strukturen im Zuge der Planung von dem Erlöschen von 2 Revieren der Feldlerche auszugehen“. Aufgrund welcher fachlichen Fakten, dieser Verlust von nur zwei Revieren angenommen wird, findet sich nirgends, obwohl doch mindestens 1 plus mehrere d.h. mindestens 3, also $1 + 3 = 4$ gehört wurden.</p> <p>Geht man davon aus, dass trotz des regenreichen 6.3.2020 und deutlich vor der regulären Brutzeit ein warnendes Männchen und weitere Tiere außerhalb des SO1 gehört wurden, wären also gem. § 44 (5) BNatSchG als Ausnahmeregelung CEFMaßnahmen durchzuführen. Dabei ist auch der Erhaltungszustand der Population zu berücksichtigen. Zum Erhaltungszustand gibt es keine Aussagen.</p> <p>Durch das 110 m in die Landschaft ragende SO1 mit dem vorgesehenen Wall nebst Bepflanzung entsteht ein Riegel, der die südliche Ackerfläche isoliert. Für die Feldlerchen kommt diese Fläche möglicherweise nicht mehr in Betracht, weil der Vogel zu Wald- und Siedlungsflächen einen Abstand von mindestens 60-120 m hält und nur einzelne Gebäude, Bäume und Gebüsche duldet (Vollzugshinweise NLWKN). Dieser Sachverhalt wird nicht thematisiert, ist aber in der Maßnahmenplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Das Beispiel Feldlerche ist nur exemplarisch. Auf weitere Mängel bei der „Prüfung“ der Vogelarten wird hier nicht weiter eingegangen.</p>	<p>Die Planung wird geändert, die Stellplatzfläche reduziert.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Wie schon zuvor sucht man die ökologischen Auswirkungen der Planung vergebens.</p> <p>Die sogenannte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist durchgehend Murks und wird aufgrund der erheblichen fachlichen Mängel nicht als Artenschutzprüfung akzeptiert.</p> <p>Es ist nicht Aufgabe einzelner Bürger, Planungsbüros Nachhilfeunterricht zu erteilen oder für deren Fortbildung zu sorgen. Das Gleiche gilt für eine Gemeinde bzw. Bauplanungsbehörde. Wenn eine Gemeinde bzw. Bauamt solch eine unzureichende Qualität eines Planungsbüros in ein öffentliches Verfahren gibt, bestehen wohl auch beim Planungsamt erhebliche fachliche Defizite. Ich werde Ihnen daher in Zukunft die Aufwendungen, die über das normale Maß einer Stellungnahme entstanden sind, in Rechnung stellen.</p>	<p>Stellungnahmen sind auf die Sachebene zu beziehen (s.o.)</p>
<p>Bürger 09, 29.10.2021</p> <p>in Ergänzung zu den Ausführungen von XX nehme ich als Grundeigentümer land- und forstwirtschaftlicher Flächen in Sammatz, die sich seit mehreren Generationen in Familienbesitz befinden, zur beabsichtigten Teilneufassung des Bebauungsplans nachfolgend Stellung und erhebe Einwände dagegen.</p> <p>1. Befürchtung von Nutzungseinschränkungen insbesondere auf Flurstück XX als Folge der Nachbarschaft zu einem „Kultur- und Naturerlebnisort“ sowie durch zu- und abfließende Verkehre zur geplanten Stellplatzanlage.</p> <p>Flurstück XX liegt östlich der Dorfzufahrt, über die der gesamte zu- und abfließende Verkehr zur geplanten Stellplatzanlage einschließlich Lieferverkehre für bestehende und geplante Nutzungen geführt wird und zudem in räumlicher Nähe zum geplanten SO 3 (Arche-Hof, Bioladen, ...),</p>	<p>Bei der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“ handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Insofern sind die geplanten Vorhaben nicht in einem Vorhabenplan festzuschreiben. Die in den einzelnen Sondergebieten zulässigen Nutzungen werden in den Festsetzungen I.2 bis I.7 des</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>auf dem durch Nachverdichtung die Möglichkeiten weiterer gewerblicher und/oder touristischer Nutzungen geschaffen werden sollen. Der Grad der zukünftigen Überbauung (GRZ 0,8) und fehlende Angaben zu Art, Umfang und Lage weiterer Nutzungen sind ohne jeden erkennbaren Vorhabenbezug und somit „ins Blaue hinein“. Da nicht ersichtlich ist, welche Nutzungen dort unter dem Oberbegriff „Kultur- und Naturerlebnisdorf“ subsummiert geplant werden, lassen sich daraus resultierende Folgen oder Einschränkungen für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche überhaupt nicht beurteilen. Es ist zu befürchten, dass dies zu einer unverhältnismäßigen und einseitigen Benachteiligung sowie einem Wertverlust führt.</p> <p>2. Befürchtung eines weiterhin eingeschränkten Zugangs zu Flurstück XX durch parkende Fahrzeuge entlang der Dorfzufahrt.</p> <p>An stark frequentierten Wochenenden oder bei Großveranstaltungen reichen die vorhandenen Parkplätze bereits jetzt nicht aus. Die SAL spricht von derzeit 50.000 Besuchern pro Jahr, was bei ganzjährigem Betrieb rechnerisch ca. 1.000 Besucher pro Wochenende oder 500 Besucher pro Wochenendtag (Samstag, Sonntag) bedeutet.</p> <p>Unterstellt man, dass durchschnittlich 3 Personen pro Fahrzeug anreisen, ergibt sich daraus bereits ein rechnerischer Bedarf an ca. 167 Parkplätzen, und dies ohne die für den geplanten Hotelbetrieb erforderlichen 57 Stellplätze oder die für die erweiterten gastronomischen Angebote erforderlichen Stellplätze. Ebenso ist in der tabellarischen Übersicht auf S. 21 der Begründung keinerlei Bedarf an Parkplatzflächen für Besucher der Außenanlagen, wie z.B. den Arche-Hof oder die „Garten- und Parklandschaft“ aufgelistet, aber genau diese Bereiche werden regelmäßig als touristische Anziehungspunkte überregional beworben (Dahlienblüte, Tulpenblüte, ...) und verursachen u.a. das starke Verkehrsaufkommen. Da die SAL eine intensiviertere Vermarktung als „Kultur- und Naturerlebnisdorf“ anstrebt, ist zukünftig von deutlich mehr als den o.a. Besuchern und weiter zunehmendem Verkehrsaufkommen auszugehen. Folglich ist absehbar, dass die geplanten Stellplatzkapazitäten kaum zur Aufnahme</p>	<p>Vorentwurfes definiert. Der Großteil der mit der Teilneufassung geplanten Nutzungen ist bereits vorhanden (genehmigt oder geduldet). Diese Nutzungen sollen bauplanungsrechtlich gesichert werden. 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. Mit dem Besucherverkehr gehen keine Einschränkungen der Bewirtschaftung der östlich angrenzenden Fläche einher. Von einer Wertminderung ist nicht auszugehen.</p> <p>Das Nutzungs- und Stellplatzkonzept des Michaelshofes wird überarbeitet.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>dieser Verkehre ausreichen. Es ist sehr wahrscheinlich, dass es weiterhin zu einem ungeordneten Parken entlang der Dorfzufahrt kommt und dieses Problem entgegen dem erklärten Ziel durch die Bauleitplanung nicht gelöst wird. Gerade in der Hauptvegetationszeit (Frühjahr, Sommer) werden auch weiterhin die Ackerfläche mit Maschinen und Geräten oder das Brunnenhaus der Feldberegnung nicht uneingeschränkt erreichbar sein. In der Begründung fehlen insgesamt Ausführungen dazu, wie Verkehrs- und Besucherströme über begleitende Angebote des ÖPNV entlastet und gelenkt werden sollen, was im Widerspruch zum selbst erklärten Anspruch steht, einen sanften und naturverträglichen Tourismus fördern zu wollen. Die Tatsache, dass durch unregelmäßiges Parken entlang der Dorfstraße keine ausreichenden Flucht- und Rettungswege freigehalten werden, ist hinlänglich bekannt und hier nur der Vollständigkeit halber erwähnt.</p> <p>3. Beeinträchtigung und Störung von Ruhe- und Rückzugsorten für Wild durch unregelmäßigen Freizeitdruck im (Privat-)Wald außerhalb von Wegen.</p> <p>Mit der beabsichtigten Teilneufassung des Bebauungsplans für den bisher als Mischgebiet (MD) dargestellten Dorfkern sollen der Bau und Betrieb eines Hotels mit 106 Betten sowie Ausweitungen bestehender Nutzungen und erweiterte gastronomische Angebote ermöglicht werden. In der Begründung ist an keiner Stelle erläutert, ob und wie diese Angebote in das Tourismuskonzept der Samtgemeinde Elbtalau eingebunden sind und welche Angebote der Freizeitgestaltung den Besuchern und Hotelgästen zusätzlich zur Verfügung stehen werden. Durch die Dimensionierung mit 106 Betten und einer Ausrichtung als „Hotel für Familien“ in einem „Kultur- und Naturerlebnisdorf“ ist ohne geeignete Angebote zu befürchten, dass dies zu einem verstärkten und unregelmäßigen Freizeitdruck im Wald abseits von Wegen führt und so Ruhe- und Rückzugsorte für Wild nachhaltig gestört werden. Bereits jetzt werden in Abend- und Nachtstunden regelmäßig junge Erwachsene (Volunteers) lärmend und feiernd im Wald oder am Waldrand angetroffen.</p>	<p>Die Tourismusnutzung in Sammatz beschränkt sich auf die festgesetzten Bereiche (Sonstige Sondergebiete SO 1-5, private Grünflächen, Zufahrt über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen). Es ist zu erwarten, dass sich Hotelgäste im Rahmen ihrer Freizeitgestaltung auch in den umliegenden Wäldern sowie in der freien Landschaft aufhalten. 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. Neben der Erholung in der umliegenden freien Landschaft stehen den Hotelgästen jedoch auch die umfassenden Angebote des Michaelshofes sowie Ausflugsziele in der übrigen Samtgemeinde und darüber hinaus für ihre Freizeitgestaltung zur Verfügung.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>seinem Bestand gefährden. Die Ausweisung der Sondergebiete steht zudem in eklatantem Widerspruch zur Aussage, die dorftypische Nutzung gerade durch diese Sondergebiete erhalten zu wollen. Vielmehr würde der Verzicht auf jede Ausweisung von Sondergebieten und die Beibehaltung als Mischgebiet (MD) diesem erklärten Ziel bestmöglich entsprechen.</p> <p>6. Unverhältnismäßige Einschränkungen persönlicher Bewegungsfreiheit sowie Eingriffe in das Recht zur informationellen Selbstbestimmung durch zugangsbeschränkende Maßnahmen.</p> <p>In der Begründung wird weder belegt noch ist es nachvollziehbar, worauf sich die Notwendigkeit zugangsbeschränkender Maßnahmen zum Dorfkern (Poller) überhaupt begründet. Zur beabsichtigten Lenkung von Verkehrs- und Besucherströmen, vorrangig verursacht durch Nutzungen der SAL, werden keinerlei Alternativen abwägend in Betracht gezogen. Nicht einmal eine naheliegende Ausweisung und Beschilderung von Parkverbotsbereichen im Dorfkern sowie eine konsequente Überwachung des ruhenden Verkehrs mit Ahndung von Verstößen wird in Betracht gezogen. Stattdessen sollen individuelle Freiheitsrechte zugunsten eines wirtschaftlichen Einzelinteresses weitreichend eingeschränkt werden.</p> <p>Ebenso wird nicht erläutert, auf welcher Rechtsgrundlage und nach welchen Kriterien welche Personen oder Institutionen über die Vergabe von Zugangsberechtigungen (Transponder) entscheiden. Die geplanten Maßnahmen sind absolut unverhältnismäßig und kommen einer „Abschottung“ des Dorfes gleich, die den Charakter eines „Freizeitparks“ fördert und damit ebenfalls eindeutig im Widerspruch zum Erhalt einer Dorftypik steht. Da Sammatz zudem ein „Sackgassendorf“ ist, das nur über eine offizielle Zufahrt erreichbar ist, ist ortsfremden (Familien-)Besuchen, die ihr Ziel nur durch das Dorf erreichen können, kein uneingeschränkter Zugang möglich oder unverhältnismäßig erschwert. Die Lebensqualität von Dorfbewohnern, die nicht zur SAL gehören, wird</p>	<p>Die Zweckbestimmung wird in Kultur- und Naturerlebnishof geändert.</p> <p>Die Planung wird geändert. Anstelle einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘, zu nur Anlieger usw. Zugang haben, wird im Ortskern weiterhin eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>dadurch unangemessen beeinträchtigt und deren Verdrängung aus dem Dorf gefördert.</p> <p>7. Unverhältnismäßiger Eingriffe in Persönlichkeitsrechte durch unkontrollierte und/oder missbräuchliche Datennutzung.</p> <p>In der Begründung fehlen jedwede Angaben dazu, wie die Zugangsbeschränkung technisch gelöst werden soll, es gibt lediglich eine Aussage des Bürgermeisters zu einer automatischen Kennzeichenerkennung. Offen ist aber, wie und wo erforderliche Daten für Zugangsberechtigungen erhoben, gespeichert und vor missbräuchlicher Nutzung gesichert werden. Es ist nichts dazu ausgeführt, wie eine fahrlässige Missachtung von Datenschutzvorschriften wirkungsvoll verhindert werden soll. Ebenso besteht die Gefahr, die mittels Kennzeichenidentifizierung erhobenen Daten widerrechtlich zur Erstellung von Bewegungsprofilen zu nutzen. Diese Gefahren stellen einen unverhältnismäßigen Eingriff in Persönlichkeitsrechte dar und sind durch den Zweck in keiner Weise zu rechtfertigen.</p> <p>8. Aufgabe und Zerstörung einer gewachsenen Dorfstruktur zugunsten eines wirtschaftlichen Eigeninteresses und gegen Gemeinwohlinteressen.</p> <p>Es sei an dieser Stelle daran erinnert, dass die SAL alleiniger Verursacher der komplexen Problemlage in Sammatz ist, deren Folgen durch die Bauleitplanung nun zu Lasten Dritter gelöst oder vergesellschaftet werden sollen. Gerade in den letzten 5-8 Jahren hat die SAL ausschließlich zu Gunsten eigener wirtschaftlicher Interessen und ohne Rücksicht auf Gemeinwohlinteressen immer wieder Fakten geschaffen, indem Genehmigungsaufgaben ignoriert oder bewusst dagegen verstoßen wurde, um diese nun nachträglich legalisieren oder absichern zu wollen. Exemplarische Beispiele sind die abweichende Bepflanzung und Gestaltung von „Arena“ und „Waldsee“, dessen abweichende Größe, der nicht genehmigte Umfang des Hofcafés oder die Errichtung baulicher Anlagen</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Bebauungsplan. Für die Sanktionierung der neben genannten Verstöße ist der Landkreis Lüchow-Dannenberg zuständig. Grundsätzlich ist die Änderung eines Bebauungsplanes zum Zwecke der nachträglichen Legalisierung baurechtswidriger Zustände rechtlich zulässig. Die Gemeinde Neu Darchau hält daran fest.</p> <p>Das Nutzungs- und Stellplatzkonzept des Michaelshofes wird überarbeitet.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>ohne Genehmigung. Diese widerrechtlichen und behördlich nur geduldeten Nutzungen werden gleichzeitig intensiv touristisch vermarktet und damit erst die massiven Verkehrs- und Parkprobleme verursacht. Von Seiten der SAL ist dabei keinerlei ernsthaftes Bemühen erkennbar, aktiv zur Lösung beizutragen oder eine mit allen Interessengruppen und Belangen abgestimmte Lösung anzustreben. Vielmehr werden noch während dieses laufenden Bauleitverfahrens m.ö.B. weitere Konfliktpotenziale geschaffen. So veröffentlichte die SAL bereits kurz nach dem Erörterungstermin auf der Internetseite des Michaelshofes nun zwei statt einem geplanten Hotelgebäude, die mit insgesamt 112 Betten zudem eine abweichende Größe zum Stand der Bauleitplanung aufweisen. Des Weiteren wird dort ein Standort für einen neuen Bioladen ausgewiesen, der sich laut Planzeichnung auf einer für frühere Ausgleichsmaßnahmen ausgesparten Fläche befindet.</p> <p>Dieses wiederkehrende Handlungsmuster, die offensichtlich bewusst intransparenten Planungen und die Tatsache, dass die SAL dabei keinerlei Unrechtsbewusstsein zeigt, sich sogar als „Opfer“ darstellt, widersprechen jedem Rechtsempfinden, bergen die Gefahr, ein gesellschaftliches Gefüge eher zu spalten und sind so kaum vermittelbar. Die vorgelegte Planung sowie die Begründung bagatellisieren zudem die faktische Aufgabe einer über Jahrhunderte gewachsenen Dorfstruktur, tragen zu seiner ungeordneten Zersiedelung bei und verharmlosen deren Folgen zu Lasten Dritter. Auch Sammatz ist in seiner Siedlungsform ein Rundling, diese zeichnen sich durch „... eine von modernen Großbauten ungestörte historische Kulturlandschaft aus ...“, wie jüngst die Jury zur Aufnahme in das Unesco-Welterbe geurteilt hat. Politik und Verwaltung stehen hier mehr denn je in der Pflicht, diese Kulturlandschaft zu bewahren und dazu die Einhaltung einschlägiger Rechtsvorschriften zu gewährleisten, Verstöße zu ahnden und eine dörfliche Entwicklung so zu gestalten, dass sie mit Zielen der regionalen Raumordnung und Gemeinwohlinteressen vereinbar ist.</p>	<p>Auf der Internetseite des Michaelshofes veröffentlichte Informationen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Für das Bebauungsplanverfahren sind nur die Planunterlagen (Bebauungsplan, Begründung inkl. Umweltbericht und die Anlagen) relevant.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten. Der Rundling in Sammatz ist bereits durch die südliche und nördliche Dorferweiterung überprägt. Auf der Website des Rundlingsvereins e.V. wird Sammatz nicht als klassisches Rundlingsdorf aufgeführt.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Bürger 10, 30.10.2021</p> <p>gegen die Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes "Sammatz" erheben wir im Namen aller Mitglieder des "Vereins zur Wahrung der Dörflichen Struktur Sammatz e.V." Einwendungen.</p> <p>Die geplante Umwandlung von im Dorf gelegenen MD-Gebieten in SO-Gebiete lehnen wir ab, da dieses den Zielen unseres Vereins wie auch dem Zeitgeist der Erhaltung von ländlichen Strukturen deutlich widerspricht.</p> <p>Seit Jahren sind von seiten des Michaelshofs und der SAL sowie ihren Vorgänger- bzw. Unterorganisationen Verhältnisse geschaffen worden, die den geltenden Bestimmungen bzw. der Rechtslage widersprechen und dennoch geduldet worden sind bzw. noch werden. Diese sollen nun durch die Teilneufassung 2021 des Bebauungsplans im Nachhinein legalisiert werden. Diese Legalisierung dient ausschließlich einer einzelnen Gruppierung und missachtet die Interessen der übrigen Bewohner von Sammatz. Dieses trägt unserer Meinung nach nicht zu einer Konfliktlösung, sondern eher zur Konfliktverschärfung bei.</p>	<p>Die Änderung eines Bebauungsplanes zum Zwecke der nachträglichen Legalisierung baurechtswidriger Zustände ist rechtlich zulässig. Die Gemeinde Neu Darchau hält daran fest.</p> <p>Die Interessen der übrigen Dorfbewohner werden berücksichtigt. Das MD 1 wurde auf Wunsch eines vom Michaelshof unabhängigen Dorfbewohners in die Planung aufgenommen (Anpassung der Baugrenze und GRZ, Erweiterung MD 1 nach Norden). Das WA 1 dient</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Aus unserer Sicht besteht vor allem keine Notwendigkeit, ein neues WA1-Gebiet im Norden des Dorfes auszuweisen, da innerhalb des Dorfes noch Baulücken geschlossen werden können.</p> <p>Zu allen weiteren Problemen, die durch die ständige Erweiterung der Aktivitäten der oben genannten Organisationen/Vereine entstehen, verweisen wir auf den Offenen Brief an den Landrat Herrn Schulz und den Bürgermeister Herrn Dehde vom 1. August 2018. (s. Anlage).</p> <p>Wir verwarfen uns dagegen, dass das Bild eines der 95 am besten erhaltenen Rundlinge im Wendland durch die Schaffung eines Großparkplatzes zerstört wird. Gerade zu einem Zeitpunkt, an dem das Land Niedersachsen die Rundlinge zum Weltkulturerbe vorgeschlagen hat (EJZ, 30.10.2021).</p>	<p>ebenfalls der künftigen Eigenentwicklung der gesamten Bevölkerung von Sammatz. Auch die übrige Planung, wie beispielsweise die Überplanung der Parkanlagen „Arena“ und „Waldsee“ sowie die Festsetzungen zum Wald liegen im öffentlichen Interesse. Es werden Festsetzungen zum Schutz des Waldes und zum Waldabstand sowie zum Artenschutz aufgenommen. Weitere Eingriffe im Bereich der privaten Grünflächen ‚Parkanlagen‘ werden durch die Festsetzungen verhindert. Die bereits durchgeführten Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nun auf Grundlage der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“ vollständig ausgeglichen werden. 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 Regelwerke (BauGB und die BauNVO) zu erfassen, für die Zukunft festzusetzen und somit bodenrechtliche Spannungen zu lösen. Damit einhergeht auch die Ermittlung des Einstellplatzbedarfes und die Regelung, welche Nutzungen künftig welchen Stellplätzen zugeordnet werden.</p> <p>Die Planung wird geändert. Das WA 1 wird um ca. 4000 m² verkleinert, sodass es der Größe der durch das SO 4 überplante Dorfgebiet entspricht. Dort können somit nur noch 3 neue Baugrundstücke entstehen.</p> <p>Die Planung wird geändert. Das SO 4 wird auf die bereits als Dorfgebiet festgesetzten Bereiche (bisheriger Behelfsparkplatz) reduziert. Die vorhandene Siedlungsbegrenzung wird somit nicht mehr durch Großparkplatz überschritten, der als Querriegel in die freie Landschaft ragt. Zudem gehört Sammatz nicht zum Gebiet der als Weltkulturerbe</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Durchführung von Konzerten am Waldsee, welche seit Monaten in Betrieb sind, aber nicht beantragt wurden.</p> <p>– Wenn Bauvorhaben beantragt werden, weichen sie in der Umsetzung jedoch deutlich von den Vorgaben der Antragsgenehmigung ab, ohne dass dies Konsequenzen hat. Beispiele sind die Ausführung der „Arena“ (Art der Mauern, Art der Bepflanzung), die Gestaltung des Waldsees (Übergang in die Umgebung, Podest auf dem Wasser, Fontäne), die Außengastronomie des Cafés am Michaelshof.</p> <p>– Es werden Baumaßnahmen durchgeführt, welche nicht dem rechtlichen Rahmen entsprechen. Diese werden im Nachhinein stillschweigend von der Gemeinde genehmigt oder durch Anpassung der Rahmenbedingungen nachträglich legalisiert. Beispiele sind a) die Anlage des Reitplatzes im Darzauer Grund, einem Biotop von landesweiter Bedeutung für den Arten- und Ökosystemschutz sowie den Schutz erdgeschichtlicher Landschaftsformen; b) ein Hausbau im Wochenendgebiet, bei dem die Grundflächenzahl deutlich überschritten wurde und daraufhin im Zuge einer Änderung des B-Plans die Grundflächenzahl hochgesetzt wurde (von 0,1 auf 0,2).</p> <p>– Objekte werden der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, obwohl a) noch keine endgültige Bauabnahme und Sicherheitsprüfung von Seiten der Bauaufsicht stattgefunden hat und b) für bestimmte Nutzungen kein Antrag gestellt worden ist. Beispiele sind wiederum die Arena und der Waldsee: Bei Letzterem gab es a) bereits im Sommer 2017 eine Gefährdung durch Abrutschen eines Teils der Feldsteinmauern bei Starkregen und b) findet Gastronomie und Durchführung von Konzerten statt.</p> <p>– Die Vorgaben des Naturschutzes im Landschaftsschutzgebiet werden nicht berücksichtigt (Flora und Fauna). Beispiele sind die Ausbringung nichtheimischer Pflanzen in besonders</p>	



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>schützenswertem Biotop (Wiesen im Bereich zum Darzauer Grund) und die strukturelle Umgestaltung des Endmoränen-Reliefs im Landschaftsschutzgebiet.</p> <p>Darüber hinaus:</p> <p>Wie kann es angehen, dass das „Sammatzer Netzwerk“ im Alleingang mit dem Einverständnis des Bürgermeisters (Gemeinderats) entscheidet, was im Dorf auf Gemeindegrund geschieht – unabhängig von den Interessen der übrigen Dorfgemeinschaft ohne vorherige Bekanntmachung geschweige denn Rücksprache.</p> <p>Beispiele sind u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Anpflanzung von Sträuchern im Innenbereich des Dorfes (vor Die-lentor Michaelshof) – die Versiegelung von öffentlichen Flächen (Rondell um die Dorflinde / Randstreifen neben der Fahrbahn (zum Nachteil anderer Grundstückseigentümer durch ablaufendes Regenwasser) – die eigenmächtige Entfernung eines Verkehrsschildes („Sackgasse“, welches trotz Zusage durch den Bürgermeister am 4. Mai 2018 bis heute noch nicht wieder aufgestellt worden ist) Wie verträgt ein Dorf mit ca. 160 Einwohner*innen einen Tourismusansturm von durchschnittlich 300 Personen pro Wochenende – wobei Zustände herrschen, wie sonst nur anlässlich der einmal im Jahr stattfindenden Kulturellen Landpartie –, wenn – die Straßen, Straßenränder und Grundstückszufahrten von Fahrzeugen zugeparkt werden – keine ausreichenden Parkmöglichkeiten und keine Behinderten-Parkplätze auf den Grundstücken der Betreiber vorgehalten werden 	<p>Die nebenstehenden Beispiele betreffen nicht die Bauleitplanung.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>– die Bauern mit ihren landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten nicht mehr störungsfrei auf ihre Gehöfte und zu ihren landwirtschaftlichen Flächen gelangen können</p> <p>– die Zufahrtswege für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge blockiert sind und damit die Sicherheit der Bewohner und Gäste gefährdet ist.</p> <p>Wie können die Rechte und Bedürfnisse des übrigen Teils der Sammatzer Bevölkerung gewahrt werden, wenn die Politik ihre Macht dazu nutzt, die Einzelinteressen des genannten „Sammatzer Netzwerkes“ durchzusetzen?</p> <p>Wieviel Missstände braucht es noch in Sammatz, ehe die Verwaltung mit ihren Fachdiensten zum Wohle der gesamten Sammatzer Einwohnerschaft handeln darf?</p> <p>Kann der soziale Frieden im Dorf gewahrt werden, wenn grundsätzlich die Interessen des „Sammatzer Netzwerkes“ Vorrang vor allem haben, während die Lasten von der gesamten Sammatzer Bevölkerung getragen werden müssen? ...</p> <p>Zumal es sich abzeichnet, dass noch lange kein Ende in Sicht ist, sondern im Gegenteil weitere Projekte in Planung sind, die die dörfliche Struktur von Sammatz (ehemals auch ein Rundling) zerstören werden.</p> <p>Wir bitten um ausführliche Stellungnahme zu den einzelnen Fragen einschließlich der Unterpunkte binnen 4 Wochen.</p> <p><u>Anlage 2:</u></p> 	<p>Im Rahmen der Teilneufassung 2021 des B-Planes „Sammatz“ werden Bereiche für Stellplätze berücksichtigt, sodass die öffentlichen Straßenverkehrsflächen vom Besucherverkehr freigehalten werden. Die Gemeinde plant außerdem weitere verkehrsrechtliche Änderungen. So soll einseitig an Zufahrtstraße ‚Im Dorfe‘ ein absolutes Halteverbot eingerichtet werden.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Rundling in Sammatz ist bereits durch die südliche und nördliche Dorferweiterung überprägt. Auf der Website des Rundlingsvereins e.V. wird Sammatz nicht als klassisches Rundlingsdorf aufgeführt.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>LAND SCHLÄGT SIEDLUNGSLANDSCHAFT FÜR TENTATIVLISTE VOR</p> <h3>Unesco-Welterbe: Rundlinge einen Schritt weiter</h3>  <p>Malerisches Satemin: Das Rundlingsdorf zieht viele Touristen an. Die Infrastruktur des Dorfes ist dafür allerdings nicht ausgelegt. Aufn.: J. Zahlmann</p> <p>29.10.2021 - VON CHRISTIANE BEYER</p> <p>Lüchow. Niedersachsen hat die Rundlinge und die Schöninger Speere für die nationale Tentativliste zum Unesco-Welterbe vorgeschlagen. Nach Auffassung der Jury, der insgesamt vier Anträge vorlagen, zeichnet sich die Siedlungslandschaft Rundlinge im Wendland durch "eine von modernen Großbauten ungestörte historische Kulturlandschaft aus." Im nächsten Schritt werden die Anträge aller Bundesländer von einer Expertengruppe gesichtet. Dann wird sich die Kulturministerkonferenz 2023 mit dem Vorschlag der Expertenkommission befassen. 2024 dann wird die neue deutsche Tentativliste beim Welterbezentrum in Paris eingereicht. by</p>	
<p>Bürger 11, 31.10.2021</p>	<p>Gemäß Anlage 1 zum UVPG besteht eine UVP-Pflicht bzw. die Pflicht zur Durchführung einer Vorprüfung bei einem Hotelbauvorhaben erst ab</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB nehme ich zu den Entwürfen der Planungsunterlagen zum Bebauungsplan „Sammatz – Teilneufassung 2021 m.ö.B. Gemeinde Neu Darchau“, wie sie unter www.elbtalaue.de/beteiligungsverfahren veröffentlicht worden sind, im folgenden Stellung. Die Ausführungen können angesichts der komplexen Thematik nur unvollständig sein und sind ergänzungsbedürftig. Auf die Notwendigkeit einer unabhängigen Expertise hinsichtlich einer fundierten UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) weise ich ausdrücklich hin.</p> <p>Grundsätzliche Anmerkungen</p> <p>Die jetzt beabsichtigte Teilneufassung des Bebauungsplanes des Dorfes Sammatz kann nicht getrennt von den bereits seit 1985 erfolgten Entwicklungen mit z.T. tiefgreifenden Eingriffen der Sammatzer Arbeits- und Lebensgemeinschaft (SAL) in die Dorfstrukturen sowie in das Landschaftsschutzgebiet „Elbhöhen-Drawehn“ betrachtet werden. Die Angaben der SAL (Projekt Michaelshof) machen die Entwicklung deutlich: die Zahl der MitarbeiterInnen stieg von 10 im Jahr 1985 auf 130 im Jahr</p>	<p>einer Bettenzahl von 300 (UVP-Pflicht) bzw. 100 (Vorprüfung). Hier wird jedoch ein Hotel mit unter 100 Betten zugelassen. Hierzu wird eine Festsetzung zur Begrenzung der Hotelbettenzahl in den Bebauungsplan aufgenommen. Im SO 5 sind Hotels mit Cafeteria und mit einem Hotelbett 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.</p> <p>Eine UVP-Pflicht bzw. die Pflicht zur Durchführung einer Vorprüfung besteht außerdem bei Parkplätzen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Planung zum SO 4 (Parkplatz) wird jedoch geändert. Das SO 4 wird auf den bereits als Dorfgebiet festgesetzten Bereich (bisheriger Behelfsparkplatz) reduziert und reicht somit nicht mehr in den Außenbereich gemäß § 35 BauGB.</p> <p>Da der Bebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt wird, wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB beigefügt. Somit wird auch den Anforderungen des UVPG sowie der Plan-UP-Richtlinie der Europäischen Union bereits Rechnung getragen, indem die Umweltprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführt wird, wie es für Normalverfahren seit 2004 rechtlich erforderlich ist.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>2020, die der People Community von 12 auf 300, die Anzahl der Gebäude von 3 auf 45, die Flächen von 3 ha auf 125 ha und die Tagesgäste p.a. von 60 auf 50.000. Die Expansionspläne der SAL können daher nicht ohne eine kritische Beurteilung der Auswirkungen auf die Dorfentwicklung, die bisher von der SAL begangenen Verstöße gegen bau-, naturschutz- und wasserrechtlichen Auflagen sowie die zukünftigen bereits auf der Internetseite des Michaelshofes ersichtlichen und über die vorliegende B-Planänderung weit hinausgehenden geplanten Projekte (u.a. Erweiterung der Hotelbauten und -kapazitäten, Flächenerweiterung u.a. für Biomarktanlagen, Schulbauten) bewertet werden.</p> <p>Auch die zukünftigen Planungen gehen einher mit erheblichen Bodenversiegelungen, Eingriffen in Landschaftsschutzgebiete, Verlust von einheimischer Artenvielfalt, erhöhtem CO2 Ausstoß durch erhebliche Steigerung des Verkehrsaufkommens u.v.m. die nicht mit den Pariser Klimaschutzziele (vergl. BVerfG Urteil vom 24.3.2021) zu vereinbaren sind.</p> <p>Grundsätzliche Kritik:</p> <p>Eine Umwandlung des Dorfgebietes Sammatz in ein „Sonstiges Sondergebiet“, in dem alle bisherigen und zukünftigen Nutzungen des Michaelshofes unter der Zweckbestimmung „Kultur- und Naturerlebnisdorf“ zulässig sind, ist aus Gründen der Dorfentwicklung, des Natur-, Umwelt- und Klimaschutzes sowie aus rechtlichen Gründen abzulehnen. Mit der Schaffung eines „Sonstigen Sondergebietes“ werden u.a. alle bisherigen Verstöße der SAL gegen Bau- und Naturschutzauflagen der Behörden sowie gegen Landschaftsschutzgesetzbestimmungen und Verordnungen, legalisiert. Dieses entspricht nicht meinem Verständnis von Rechtsstaatlichkeit und wäre verheerend in der Präzedenzwirkung auf andere Verstöße.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>Auswirkungen auf die Dorf- und Gemeindeentwicklung</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“ auf Natur und Landschaft werden im Umweltbericht berücksichtigt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.</p> <p>Die Änderung eines Bebauungsplanes zum Zwecke der nachträglichen Legalisierung baurechtswidriger Zustände ist rechtlich zulässig. Die Gemeinde Neu Darchau hält daran fest.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Das Dorf ist heute ein Sammelbegriff für den ländlichen Lebensraum, den neben der Anzahl der Häuser und EinwohnerInnen auch soziale und kulturelle Eigenschaften wie z.B. Dorfgemeinschaft, Nachbarschaftshilfe, Traditionsbewusstsein, enge soziale Netzwerke kennzeichnet. Darüber hinaus aber wirkt auch das alte Dorf weiter durch seine alten Gebäude, die prägende Landschaft, Wald, lokale Besonderheiten, sowie auch durch die Familien der BewohnerInnen auch aus Nachbardörfern, die sich seit Generationen kennen und von denen Geschichten, Erinnerungen, Wertvorstellungen, Traditionen an neu hinzugezogene Familien weitergegeben werden.</p> <p>Durch die Expansion der SAL lösen sich in Sammatz, einem über Jahrhunderte alten Dorf, jedoch zunehmend diese kulturellen und sozialen Bindungen der alten Familien und neu Zugezogener, die außerhalb des Michaelshofes leben, auf. Die Menschen werden zunehmend ihrer Identität als Sammatzer und ihrer gewachsenen natürlichen Umgebung verlustig. Die ca. 130 ansässigen Mitglieder (MitarbeiterInnen) der SAL, die 70-100 Volunteers, sowie die 50.000 Tagesgäste p.a., der Aufkauf von bisher 125 ha Land, der Bau von Parkanlagen und die Übernahme oder der Bau von Gebäuden haben alte Dorffamilien und gewachsenen alte Dorfstrukturen nahezu verdrängt. Diese Entwicklung wird sich mit der Umsetzung der vorliegenden Bauplanungen signifikant fortsetzen. Sie steht darüber hinaus im Widerspruch zu den Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland, die z.B. in der „Sicherheit und Gestaltung der gewachsenen Kulturlandschaft“ eines ihrer herausragenden Leitbilder benennt, ebenso wie zu Natur- und Landschaftsschutzgebietsbestimmungen.</p> <p>Sammatz steht vielfach schon heute als Synonym für den Michaelshof der SAL und nicht mehr für eine jahrhundertealte Dorfgemeinschaft. Große Teile der alten Dorffläche und des schützenswerten eiszeitlichen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An der Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten anstelle von Dorfgebieten wird festgehalten. Diese umfassen dem Michaelshof zugehörigen Bereiche und nicht das sonstige Dorf. Die Zweckbestimmung wird daher in „Kultur- und Naturerlebnishof“ geändert.</p> <p>Unter Berücksichtigung der o. g. Änderungen der Planung (Verkleinerung SO 4, sodass das LSG nicht betroffen ist) kann die Planung zum WA 1 und zur Grünfläche ‚Parkanlage‘ Nr. 1 und 2 nur fortgeführt werden, wenn das Verfahren zur Entlassung aus dem LSG des Landkreises Lüchow-Dannenberg erfolgreich durchgeführt wurde. Das Bebauungsplanverfahren wird mit der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange erst weitergeführt, wenn über die LSG-Entlassung entschieden wurde.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Endmoränengebietes liegen in den privaten Parkanlagen des Michaelshofes, die zum großen Teil auch nachts beleuchtet sind. Der Wald als Teil des LSG „Elbhöhen-Drawehn“ wird zunehmend auch von den Gästen und Volunteers vielfältig und auch für Outdoor-Aktivitäten genutzt. Am Wochenende werden bis zu 150 PKWs von den Tagesgästen im Dorf geparkt und Touristenströme ziehen durch das Dorf.</p> <p>Der Dorfplatz erscheint als Teil der großen Parkanlage und nicht mehr als öffentliche Fläche. Das geplante Durchfahrtsverbot zementiert diesen Eindruck. Die alten, nicht zur SAL gehörenden Höfe, stellen bereits heute einen Fremdkörper im von der SAL geprägten Dorf dar.</p> <p>Der neu geschaffene Wohnraum durch die SAL ist einzig und allein den Mitgliedern der SAL und Gästen zur Nutzung vorbehalten. Er ist nicht vergleichbar mit der Schaffung von Wohnraum im Zuge einer Dorferweiterung im Rahmen einer Entwicklung ländlicher Regionen.</p> <p>Bereits die oben skizzierten vorgenommenen umfangreichen Veränderungen widersprechen m.E. bereits jetzt schon der Eigenart eines Dorfgebietes. Aber erst der Bau eines Hotels - in den Projektplanungen der Michaelshof Stiftung wird bereits von zwei Hotelgebäuden ausgegangen – ist mit der Dorfgebietstypik nicht zu vereinbaren und wäre auch lt. Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan vorgesehen, anstelle des Dorfgebietes ein „Sonstiges Sondergebiet“ festzusetzen und die verschiedenen Nutzungen des Michaelshofes unter der Zweckbestimmung „Kultur- und Naturerlebnisdorf“ zusammenzufassen.</p> <p>Dieses Konzept entspricht in keiner Weise verantwortungsvoller regionaler Dorfentwicklung und zerstört den gewachsenen ländlichen Raum. Die geplanten Projekte des Michaelshofes dienen der Weiterentwicklung einer geschlossenen Arbeits- und Lebensgemeinschaft unter dem Dach einer Stiftung zulasten des Dorfes, der Kommune und der natürlichen Umwelt.</p>	<p>Die Planung wird geändert. Anstelle einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘, zu nur Anlieger usw. Zugang haben, wird im Ortskern weiterhin eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.</p> <p>Ein Sondergebiet wird nur auf den Flächen des Michaelshofes festgesetzt. In den übrigen bebauten Bereichen von Sammatz wird an den Gebietsfestsetzungen festgehalten, sodass die weiteren dörflichen Strukturen erhalten bleiben. Im Bereich des Michaelshofes werden, abgesehen von dem Hotel, nur die bereits vorhandenen Nutzungen einbezogen und gesichert. Zum Schutz des Ortsbildes wird eine örtliche Bauvorschrift in die Planung einbezogen, um dorfuntypische Veränderungen auszuschließen. Die Zweckbestimmung wird in „Kultur- und Naturerlebnisdorf“ geändert.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Öffentliches Interesse</p> <p>Neu Darchau ist mit seinen 514 EinwohnerInnen (Stand 2020) der zentrale Ort der Gemeinde Neu Darchau, zu der auch der Ortsteil Sammatz gehört. Die Schaffung von Arbeitsplätzen und von zusätzlichem Wohnraum, die Ansiedlung von Gewerbe und die Unterstützung der einheimischen Wirtschaft und des Handwerks ist nicht nur aus fiskalischen Gründen, sondern auch im allgemeinen Interesse einer Kommune und kann zur nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung im ländlichen Raum beitragen. Dieser Nutzen ist für die Gemeinde Neu Darchau in Bezug auf das Bauvorhaben „Sammatz“ in Zweifel zu ziehen.</p> <p>Die Trägerin der Bauvorhaben ab 2022 (so die Planung) sollen nicht mehr die unter der SAL subsummierten unterschiedlichen Vereine sein, sondern wird voraussichtlich eine Michaelshof Stiftung mit einer gemeinnützigen Michaelshof gGmbH sowie einer gewerblichen Michaelshof GmbH sein.</p> <p>Die in der Bauplanung „Sammatz“ geplanten Weiterentwicklungen des Ortsteils Sammatz u.a. mit Hotelneubauten (108 Betten), einschließlich Wellnessbereichen und Tagungszentren, die Vergrößerung des Cafés sowie des Hofladens zu einem Bioerlebnismarkt, die zusätzliche Eröffnung eines Restaurants u.v.m. sind aufgrund der Trägerschaft der Vorhaben und deren Ziele m.E. nicht vergleichbar mit anderen Investitionen und Bauvorhaben zur Förderung der regionalen Entwicklung und werfen unterschiedliche Fragen auf.</p>	<p>Die Interessen der übrigen Dorfbewohner werden berücksichtigt. Das MD 1 wurde auf Wunsch eines vom Michaelshof unabhängigen Dorfbewohners in die Planung aufgenommen (Änderung der Baugrenzen und der GRZ, Erweiterung des Dorfgebietes nach Norden). Das WA 1 dient ebenfalls der künftigen Eigenentwicklung der gesamten Bevölkerung von Sammatz. Auch die übrige Planung, wie beispielsweise die Überplanung der Parkanlagen „Arena“ und „Waldsee“ sowie die Festsetzungen zum Wald liegen im öffentlichen Interesse. Es werden Festsetzungen zum Schutz des Waldes und zum Waldabstand sowie zum Artenschutz aufgenommen. Weitere Eingriffe im Bereich der privaten Grünflächen ‚Parkanlagen‘ werden durch die Festsetzungen verhindert. Die bereits durchgeführten Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nun auf Grundlage der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“ vollständig ausgeglichen werden. 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 Regelwerke (BauGB und die BauNVO) zu erfassen und für die Zukunft festzusetzen. Damit einhergeht auch die Ermittlung des Einstellplatzbedarfes und die Regelung, welche Nutzungen künftig welchen Stellplätzen zugeordnet werden.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Arbeitsplätze:</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die dort Beschäftigten zum allergrößten Teil Mitglieder der Sammatzer Arbeits- und Lebensgemeinschaft einschließlich der durchschnittlich 100 Volunteers sein werden. Ebenso betont die SAL, eigene Handwerker für die Bauvorhaben einzusetzen.</p> <p>Das wirft folgende Fragen auf:</p> <p>Kann das regionale Handwerk von den geplanten Baumaßnahmen profitieren, werden im Gastronomischen- und Verkaufsbereich nennenswerte zusätzliche Arbeitsplätze für die Bevölkerung geschaffen? Sind die an die Mitarbeitenden der SAL gezahlten Gehälter sozialversicherungspflichtige und existenzsichernde Arbeitsplätze, vergleichbar zu denen in anderen Betrieben der Region? Ist der Einsatz einer hohen Anzahl an Volunteers, die als gering bezahlte(?) Hilfskräfte in den SAL Vereinen arbeiten, geeignet für ein Vorzeigemodell für Wirtschaftsförderung im ländlichen Raum? Können heimische Betriebe entsprechend kostengünstig Leistungen anbieten?</p> <p>Wohnraum:</p> <p>Wird zusätzlicher Wohnraum für Menschen außerhalb der SAL geschaffen?</p> <p>Der durch die SAL geschaffene Wohnraum (Einzelhäuser, Tiny Houses) dient der Unterbringung der Mitarbeitenden und Volunteers und wird nicht für den Zuzug von Menschen außerhalb der SAL Gemeinschaft gebaut. Das im B-Plan ausgewiesene allgemeine Wohngebiet WA 1 soll lediglich als Ersatz für die durch Stellplätze der SAL überplante Dorfgebietsfläche geschaffen werden. (Hier handelt es sich zudem um einen Außenbereich gemäß BauGB, der LSG Belange betrifft und zur Zersiedlung der Landschaft beiträgt.)</p>	<p>Vornehmlich liegt die Schaffung von sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnissen im Interesse der Gemeinde. Dennoch kommt der (internationalen) Freiwilligenarbeit im Sinne der Förderung des sozialen Zusammenhalts und Engagements sowie der interkulturellen Kompetenzen von jungen Menschen ebenfalls eine gesellschaftliche und politische Bedeutung zu.</p> <p>Das WA 1 wird verkleinert (s. o.) und dient der Eigenentwicklung der gesamten örtlichen Bevölkerung. Es befindet sich nicht im Eigentum der SAL und der zugehörigen Vereine und Organisationen. Die Planung zum WA 1 kann nur fortgeführt werden, wenn die LSG-Entlassung erfolgreich ist (s.o.).</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Stärkung der regionalen Wirtschaft und Infrastruktur:</p> <p>Werden z.B. zusätzliche Gewerbeansiedlung gefördert und regionale Handwerksbetriebe durch die Bauvorhaben und Erweiterungen des Michaelshofes gestärkt? Ist mit signifikant höheren Gewerbesteuerereinnahmen zu rechnen? Welche Auswirkungen für den zentralen Ort der Gemeinde, Neu Darchau, sind zu erwarten?</p> <p>Es ist angesichts der betriebseigenen Handwerker, Arbeits- und Hilfskräfte davon auszugehen, dass nur sehr wenige regionale Handwerksbetriebe von den Bauarbeiten und Instandhaltungsmaßnahmen profitieren können. Eine Ansiedlung anderer touristischer Attraktionen innerhalb der Gemeinde ist nicht auszuschließen, diese Auswirkungen sind zu prüfen. Das Modell SAL Michaelshof lässt sich kaum auf andere Bereiche der Region übertragen, da es insbesondere auch stark von seinem eigenen anthroposophischen Welt- und Menschenbild geprägt ist und mit Spenden-, Stiftungs- und Fördergeldern zusätzlich finanziert wird.</p> <p>Das öffentliche Interesse an einer in dieser Dimension geplanten Erweiterung des Michaelshofes der SAL, wie sie aus dem B-Plan hervorgeht, sehe ich als nicht gegeben.</p> <p>Fazit:</p> <p>Die wesentlichen Entwicklungslinien der SAL, insbesondere die Peronnik-Aktivitäten, der Arche Hof, Teile des landschaftsgärtnerischen Konzeptes, das große regionale Angebot von Bioprodukten aus eigener Herstellung, kulturelle Veranstaltungen und gastronomische Angebote, wie sie bereits bestehen, wirken sich positiv auf den Tourismus und die Regionalentwicklung aus. Eine weitere Ausdehnung dieser Aktivitäten und die Festsetzung des Dorfgebietes als Sonstiges Sondergebiet, wie es im</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Handwerkskammer etc. werden im Verfahren beteiligt.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>B-Plan beschrieben wird, könnten jedoch gravierende negative Auswirkungen auf Vielfalt und Besonderheiten der Region und die Gemeinde Neu Darchau haben.</p> <p>Die Verstöße gegen behördliche Auflagen und Verordnungen durch die SAL müssen entsprechend der einschlägigen Vorschriften durch Bußgelder oder Rückbau geahndet werden.</p>	<p>Der nebenstehende Hinweis betrifft nicht den Bebauungsplan. Für die Sanktionierung der genannten Verstöße ist der Landkreis Lüchow-Dannenberg zuständig.</p>
<p>Bürger 12, 01.11.2021</p> <p>zunächst zeigen wir Ihnen an, dass wir die Interessen einer Reihe von Bewohnern des Dorfes Sammatz (teilweise mit Zweitwohnsitz) vertreten. Es handelt es sich um folgende Personen bzw. Familien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • XX • XX • XX • XX • XX <p>Auf uns lautende Vollmachten werden anwaltlich versichert und auf Anforderungen nachgereicht. Unsere Mandanten sind sämtlich Eigentümer von bebauten Wohngrundstücken und auch forst- und landwirtschaftlichen Flächen (teilweise verpachtet) sowie Hofflächen im Dorf Sammatz. Einige Familien leben seit mehreren Generationen im Dorf.</p> <p>Unsere Mandanten geben direkt auch Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ab, auf die hiermit Bezug genommen wird.</p>	



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Für das Dorf Sammatz existiert ein Bebauungsplan „Sammatz“ aus dem Jahr 1976, der in den Jahren 2001, 2010, 2013/14, 2016 und 2018 geändert bzw. auch in Teilen neu gefasst wurde¹. Die Grundstücke unserer Mandanten liegen teilweise innerhalb der nunmehr neu geplanten Festsetzungen, teilweise außerhalb.</p> <p>Sammatz grenzt westlich an ein größeres Waldgebiet an. Östlich, südlich und nördlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Nordwestlich befindet sich der Darzauer Grund, bei dem es sich gemäß der landesweiten Kartierung 1984-2004 um einen für den Naturschutz wertvollen Bereich handelt. Dieser ist Teil des Landschaftsschutzgebietes DAN 27 „Elbhöhen-Drawehn“², welches den Ortsteil Sammatz umschließt. Teile des Plangebietes am Ortsrand liegen im Landschaftsschutzgebiet und im Naturpark Elbhöhen-Wendland (Begründung, S. 7).</p> <p>Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft geben wir zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Sammatz-Teilneufassung 2021 m.ö.B.“ Gemeinde Neu Darchau die nachfolgende</p> <p>S t e l l u n g n a h m e</p> <p>gem. § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ab. Es wird gebeten, uns eine etwaige Erwiderung bzw. Abwägungsentscheidung auf die nachfolgende Stellungnahme zu gegebener Zeit zuzuleiten. Darüber hinaus wird gebeten, uns sämtliche seitens der Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen ebenfalls zuzuleiten.</p> <p>Die Stellungnahme gliedert sich wie folgt:</p> <p>1. Städtebauliche Erforderlichkeit i. S. v. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB..... 3</p> <p>a. - Gesamtkonzeption städtebaulichen Entwicklung 4</p>	



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
aa. Hotelbetrieb im Dorfkern..... 5	
bb. Verkehrs- und Stellplatzproblematik 6	
cc. Ersatzwohnraum am Dorfrand..... 6	
dd. Baugrenzen und GRZ..... 7	
ee. „Arena“ 7	
ff „Waldsee“ 7	
gg. Waldbestand am Ortsrand sichern..... 8	
b. Zwischenergebnis 8	
2. Planungsermessen 8	
a. Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung § 1 Abs. 4 BauGB 8	
aa. Vorhandensein eines F1ächennutzungsplans..... 9	
bb. Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung 9	
b. Zwischenergebnis 12	
3. Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB..... 13	
a. Erweiterung des Tourismus widerspricht Dorfcharakter 13	
b. Verkehrsprobleme werden nicht gelöst, sondern verschärft..... 14	
c. Nachhaltige, soziale und umweltschützende städtebauliche Entwicklung wird unterlaufen..... 15	
d. Städtebauliche Entwicklung widerspricht § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB 15	



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>e. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung werden missachtet 16</p> <p>f. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden missachtet 16</p> <p>g. Verstoß gegen die sog. Bodenschutzklausel des § 1a BauGB..... 16</p> <p>h. Verstoß gegen Grundsatz der Konfliktbewältigung 17</p> <p>1. Städtebauliche Erforderlichkeit i. S. v. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB</p> <p>Es ist bereits zweifelhaft, ob die Aufstellung eines Bebauungsplans für dieses Plangebiet überhaupt „städtebaulich“ erforderlich i.S.v. §1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist. Danach ist die Gemeinde zur Aufstellung eines Bebauungsplans verpflichtet, sobald und soweit dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Der Gesetzgeber bringt damit zum Ausdruck, dass sich das planerische Ermessen der Gemeinde aus städtebaulichen Gründen objektiv-rechtlich zu einer strikten Planungspflicht verdichten kann; dies gilt grundsätzlich für die erstmalige Planung im Innen- oder Außenbereich ebenso wie für die inhaltliche Änderung oder Aufhebung eines bestehenden Bebauungsplans (BVerwG, Beschl. v. 30.05.1995 - 4 B 48.95 - und Beschl. v. 09.10.1996 - 4 B 180.96). Der Maßstab der städtebaulichen Erforderlichkeit setzt zugleich der Ausübung der Planungsbezugnis inhaltliche Schranken. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB verbindet somit das Gebot erforderlicher Planungen mit dem Verbot nicht erforderlicher Planungen.</p> <p>§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB gibt bindend vor, dass die zur Erforderlichkeit des Plans sowie seiner einzelnen Festsetzungen herangezogenen Zielsetzungen stets städtebaulich gerechtfertigt sein müssen (BVerwG, Urt. v. 26.03.2009 - 4 C 21.07).</p> <p>Somit hängt die Erforderlichkeit maßgeblich von dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde ab. Es sind die in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten</p>	<p>Die nebenstehenden, grundsätzlichen Hinweise zur städtebaulichen Erforderlichkeit werden zur Kenntnis genommen.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Ziele und Grundsätze sowie die in § 1 Abs. 6 BauGB formulierten Planungsleitlinien zu berücksichtigen. Dabei ist erforderlich, dass gewisse Schwerpunkte gesetzt und diese gegeneinander abgewogen werden. Maßgeblich ist im Ergebnis eine konsistente Gesamtkonzeption der Planung (BVerwG, Urt. v. 26.03.2009 - 4 C 21.07).</p> <p>An diesen Maßstäben muss sich das planerische Ziel der Gemeinde messen lassen:</p> <p>a. Gesamtkonzeption städtebaulichen Entwicklung</p> <p>Offensichtlich soll zugunsten der „Erweiterungspläne“ der SAL (Sammatzer Arbeits- und Lebensgemeinschaft), die bereits in Sammatz den Michaelshof betreibt, bestehend aus einem Archehof, ökologischer Landwirtschaft, Parkanlagen („Waldsee“ und „Arena“) sowie einem Hofcafé und einem Hofladen, der Bebauungsplan „Sammatz“ erneut teilneugefasst werden (Begründung, S. 6). Zur SAL gehören auch das „Haus der Natur“, in dem Seminare und Tagungen angeboten werden, im „Youth Hostel“ sind internationale Freiwillige untergebracht und darüber hinaus wird eine Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung betrieben (Peronnik e.V., Begründung, S. 6).</p> <p>Die Gemeinde Neu Darchau nimmt die Expansionspläne der SAL zum Anlass, um im Dorfkern von Sammatz den Bau und Betrieb eines „Hotel(s) mit 35 Zimmern“ zu ermöglichen. Dazu soll ein Sonstiges Sondergebiet „Kultur- und Naturerlebnisdorf“ festgesetzt werden (Begründung, S. 6), dazu sogleich unter aa. Gleichzeitig sollen die bereits „bestehenden Verkehrs- und Stellplatzproblematik(en) im Dorf Sammatz“ gelöst werden (bb). Für geplante Stellplatzflächen, die im Dorfkern realisiert werden sollen, ist Ersatzwohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geplant, der am nördlichen Ortsrand des Dorfes realisiert werden soll (cc). Es sollen Baugrenzen und GRZ geändert werden, sowie Gebietsgrenzen an die Flurstücksgrenzen angepasst werden (dd). Die bestehende sog. „Arena“ soll planungsrechtlich gesichert werden (ee). Auch der „Waldsee“ soll planungsrechtlich als private Grünfläche festgesetzt werden</p>	



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>(ff). Schließlich soll der Waldbestand am Ortsrand gesichert werden (gg), Begründung, S. 6.</p> <p>Planungsziel der Gemeinde Neu Darchau ist es somit einerseits, die Expansionspläne der SAL zu ermöglichen und andererseits bestehende Probleme (z. B. zunehmender Verkehr und fehlende Stellplätze) zu lösen sowie existierende Nutzungen planerisch abzusichern (z. B. Arena, Waldsee). Dieses Planungsziel muss aber auch die in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Ziele und Grundsätze sowie die in § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB formulierten Planungsleitlinien berücksichtigen.</p> <p>Daran bestehen erhebliche Zweifel.</p> <p>aa. Hotelbetrieb im Dorfkern</p> <p>Richtig ist, dass das geplante Hotel nach dem aktuellen Bebauungsplan nicht zulässig ist. Deshalb soll ein Sonstiges Sondergebiet „Kultur- und Naturerlebnisdorf“ (SO 3) festgesetzt werden. Allerdings werden hier allein private Expansionsinteressen des SAL seitens der Gemeinde unterstützt. Es ist nicht ersichtlich, dass über die Etablierung eines Hotelbetriebs in Sammatz (bisher gibt es kein Hotel) weitergehende gemeindliche Interessen von der Planung gedeckt sind.</p> <p>Unklar ist, ob das Hotel „nur“ mit 35 Zimmern realisiert werden soll. In der Begründung (S. 21) wird unterstellt, dass 106 Betten im Hotel geplant sind. Auf der Homepage des Michaelshof wird von einem 108 Betten-Hotel“, allerdings verteilt auf zwei Gebäude („SamHotel Family“ und „SamHotel“) ausgegangen.³</p> <p>Die Planunterlagen sind unklar und es wird geigt, dass eine gewerbliche Nutzung aus rein privaten Interessen der SAL im Dorfkern etabliert wer-</p>	<p>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 Regelwerke (BauGB und die BauNVO) zu erfassen und für die Zukunft festzusetzen. Damit einhergeht auch die Ermittlung des Einstellplatzbedarfes und die Regelung, welche Nutzungen künftig welchen Stellplätzen zugeordnet werden. Die Planung erfolgt auf der Grundlage des BauGB und damit den in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Zielen und Grundsätzen sowie den in § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB formulierten Planungsleitlinien.</p> <p>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. Die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten in einem Hotel liegt im Interesse der Gemeinde Neu Darchau.</p> <p>Auf der Internetseite des Michaelshofes veröffentlichte Informationen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Für das Bebauungsplanverfahren sind nur die Planunterlagen (Bebauungsplan, Begründung inkl. Umweltbericht und die Anlagen) relevant.</p> <p>Es wird eine Festsetzung zur Begrenzung der Hotelbettenzahl in den Bebauungsplan aufgenommen. Im SO 5 sind Hotels mit Cafeteria und mit einem Hotelbett 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)</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>den soll, die mit bestehenden dörflichen Nutzungen in erhebliche Konflikte tritt. Bisher gibt es ein Youth Hostel (nur für Mitarbeiter der SAL), aber kein Hotel in Sammatz.</p> <p>Typischerweise zulässige Beherbergungsbetriebe in Dorfgebieten sind „Ferien auf dem Bauernhof“, d.h. Gästezimmervermietung.</p> <p>Ein über 100-Betten-Hotel (mit Potential der Erweiterung) widerspricht allerdings der dörflichen Struktur und auch den typischen Nutzungen eines Dorfkerns.</p> <p>Es bleibt dabei, dass es sich um rein privates Interesse des SAL an der Etablierung eines Hotels in Sammatz handelt, um den Wirtschaftszweig Tourismus und damit verbundene Einnahmen zugunsten des „Michaelshof“ auszubauen. Die Gemeinde Neu Darchau möchte diese Expansionspläne unterstützen.</p> <p>bb. Verkehrs- und Stellplatzproblematik</p> <p>Die Verkehrs- & Stellplatzproblematik soll durch das Schaffen neuer Flächen (SO 4) und ein Verbot der Nutzung der innerörtlichen Straßen erreicht werden.</p> <p>Allerdings bestehen bereits heute nicht unerhebliche Verkehrsprobleme und Stellplatzflächen fehlen. Es wird geigt, dass nicht die bestehenden Verkehrs- und Parkdruck-Probleme durch den Tourismus gelöst werden, sondern noch weiter zunehmende Besucherzahlen an Tages- und nunmehr offenbar auch Hotelgästen die Situation im Dorf erheblich verschärfen werden.</p> <p>Dazu ist geplant, eine große Stellplatzfläche im Dorfkern zu realisieren, so dass dort eine dorffremde Nutzung ermöglicht wird und wertvolle Flächen zur Wohnbebauung (heute M) und auch landwirtschaftliche Flächen verloren gehen.</p>	<p>sind somit sind maximal 96 Hotelbetten zulässig. Mit der Festsetzung soll eine maßvolle Entwicklung der touristischen Übernachtungsangebote gesichert werden.</p> <p>Die Planung wird geändert. Das SO 4 wird auf den bereits als Dorfgebiet festgesetzten Bereich (bisheriger Behelfsparkplatz) reduziert und reicht somit nicht mehr in den Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Das Stellplatz- und Nutzungskonzept des Michaelshofes wird entsprechend angepasst. In das Stellplatzkonzept werden auch bestehende Stellplätze in den anderen Sondergebieten einbezogen. Die Stellplätze werden als Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt und den einzelnen Sonstigen Sondergebieten zugeordnet. Die geplanten Nutzungen sind im Rahmen der Bauantragsverfahren so zu gestalten, dass sie dem Stellplatzkonzept entsprechen.</p> <p>Alternativflächen für das SO 4 entlang der südlichen Zufahrtsstraße wurden geprüft. Sie hätten den Vorteil, dass der Besucherverkehr weitgehend aus dem Dorf herausgehalten werden könnte. Es wurden daher Gespräche mit den Flächeneigentümern geführt. Für die Fläche westlich der Zufahrt besteht keine Bereitschaft zur dauerhaften Verpachtung oder Verkauf zum Zwecke der Errichtung eines</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Es wäre auch denkbar, einen privaten oder öffentlichen Shuttleservice anzubieten oder die erforderlichen Stellplätze an anderer Stelle (am Rande des Dorfgebiets) zu schaffen. Es ist somit nicht ausgeschlossen, dass andere weniger eingriffsintensive und umweltfreundlichere Mittel auch zur Lösung des Problems geeignet wären.</p> <p>cc. Ersatzwohnraum am Dorfrand</p> <p>Es ist städtebaulich nicht nachvollziehbar, zur Realisierung von Stellplatzflächen potentielle Wohnbauflächen aus dem Dorfkern herauszunehmen und stattdessen an den nordöstlichen Dorfrand zu drängen. Damit geht eine Zersplitterung des Dorfes und Aufgabe der dörflichen Struktur einher. Zudem ist typischerweise dorftypisch, dass im Dorfkern sich landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohnen oder reines Wohnen sich befindet.</p>	<p>Parkplatzes. Für die östlich der Zufahrtsstraße gelegenen Flächen wurde Gesprächsbereitschaft signalisiert. Letztendlich wird die Fläche jedoch nicht in die Planung einbezogen. Nach Rücksprache mit der UNB stellt der derzeitige Planungsstand den geringeren Eingriff dar. Außerdem soll die Fläche östlich der Straße für eine in Zukunft geplante Agri-PV Anlage freigehalten werden. Die Grundstücksverhandlungen mit dem Eigentümer des derzeitigen Behelfsparkplatzes sind zudem bereits fortgeschritten und es besteht Einigkeit. Die entfallene, bisher dort zulässige Wohnnutzung wird am nördlichen Ortsrand durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ersetzt. Eine potentielle alternative Parkplatzfläche entlang der südlichen Zufahrtstraße würde ebenso, wie die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, einen Eingriff darstellen. Beide Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet und bedürfen einer Entlassung.</p> <p>Die Festsetzung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ entfällt. Stattdessen wird weiterhin eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ein privater Shuttleservice wird bereits vom Michaelshof angeboten. Der Ausbau des ÖPNV wird parallel zur Bauleitplanung von der Gemeinde und der Samtgemeinde vorangetrieben, ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Für die Überplanung einer Dorfgebietsfläche zu Gunsten eines Sonstigen Sondergebietes (Stellplatzanlage) wurden Alternativen geprüft (s.o.). 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 aufgrund des Waldabstandes ausgeschlossen wurde. Weitere Alternativstandorte gibt es nicht. Für das Hotel entfällt lediglich ein bestehendes Wohnhaus, für das kein unmittelbarer Ersatz vorgesehen ist. Hierfür hat der Vorhabenträger eine Lösung innerhalb seines eigenes Wohnungsbestandes zu finden.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Das Ziel des Erhalts von Wohnbaufläche im Dorfkern wird vorwiegend durch die Erweiterung der privaten gewerblichen Nutzungen des Michaelshofes gefährdet.</p> <p>Es stünde Fläche im Ortskern zur Verfügung, welche für Wohnen geeignet und zugelassen ist, diese soll durch den Michaelshof mit einem Restaurant S02, Hotel S03, Parkplatz S04 überplant werden.</p> <p>Somit findet eine Verdrängung von potenziellen Wohnräumen für Dorfbewohner statt. Diese soll zwar auch durch die Neubepanung behoben werden, indem man ein neues allgemeines Wohngebiet ausweist (WA1). Diesbezüglich ist allerdings zu berücksichtigen, dass dieses Gebiet momentan noch ackerbaulich bzw. durch Weidenutzung genutzt wird und Teil des LSG Elbhöhen-Drawehn ist. Dadurch werden, selbst bei Entlassung aus dem LSG Einschränkungen bezüglich der baulichen Nutzbarkeit entstehen, wie auch schon im Vorentwurf angedeutet.</p> <p>Dem Erhalt des Wohnraumes für die ansässige Bevölkerung kann nicht widerspruchsfrei dadurch Rechnung getragen werden, dass man den vorhandenen Wohnraum in attraktiver Lage mit Parkfläche o.ä. versiegelt und dann neue Fläche durch Herausnahme aus einem LSG schafft, welche zu einer Zersplitterung des Dorfes in räumlicher als auch sozialer Hinsicht führen könnte. Die geplante Verdrängung der Wohnbevölkerung aus dem Dorfkern wird ausdrücklich beanstandet.</p> <p>dd. Baugrenzen und GRZ</p> <p>Das Maß der Nutzung, also die Grundflächenzahl soll teilweise erhöht und Baugrenzen verschoben werden. Die Weiterentwicklung bestehender Nutzungen soll so ermöglicht werden.</p> <p>Eine Weiterentwicklung könnte städtebaulich in dem Ausbau des Cafés und des Restaurants gesehen werden. Allerdings ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,8 im SO 3 völlig überdimensioniert, denn damit</p>	<p>Die Verdrängung von zulässigen Wohnnutzungen im Bereich des SO 4 (bisheriges Dorfgebiet) kann nicht vermieden werden, da die Stellplatzfläche erforderlich und an anderer Stelle nicht umzusetzen ist (s.o.). Das Stellplatz- und Nutzungskonzept wird angepasst, sodass das SO 4 reduziert werden kann (s.o.).</p> <p>Die Planung zum WA 1 wird zudem geändert. Das WA 1 wird um ca. 3200 m² reduziert, sodass es der Größe der durch das SO 4 überplanten Dorfgebietsfläche entspricht (ca. 3200 m² = 3 Baugrundstücke).</p> <p>Durch die Planung im SO 2 (Restaurant) wird keine Wohnnutzung verdrängt, sondern lediglich ein Anbau/Ausbau einer bestehenden Gewerbenutzung (Café) ermöglicht.</p> <p>Die Planung zur GRZ im Bereich des SO 3 wird geändert. Der Hotelstandort wird als gesondertes SO 5 aus dem SO 3 herausgeteilt. Für das SO 5 wird eine der geplanten Bebauung angepasste geringere GRZ von 0,4 + 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 anstelle der im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten 0,55 im SO 3 wird beibehalten. Da das SO 5 nun aus dem Bereich mit einer GRZ von 0,55 gem. wirksamen Bebauungsplan herausgeteilt wird und im verbleibenden SO 3 bezogen auf die neue</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>würde eine erhebliche Veränderung in der Art der Nutzung (mehr Gewerbe) und besonders im Hinblick auf das Hotel (mehrere Gebäude?) eine Überdimensionierung zulassen. Eine Erhöhung der Nutzungsmaße zur Weiterentwicklung bestehender Nutzungen ist zwar geeignet, das planerische Ziel zu fördern, unterstützt aber auch potenziell stadtplanerisch nicht erwünschte Vorhaben bzw. Entwicklungen, nämlich die Ausdehnung von Hotellerie über die dörfliche Struktur hinaus.</p> <p>ee. „Arena“</p> <p>Die bestehende „Arena“ soll planungsrechtlich gesichert werden. Dieses Ziel ist zwar legitim, allerdings sollte der rechtmäßig genehmigte Zustand hergestellt werden. Offenbar existiert für die Arena eine Baugenehmigung v. 16.09.2013 für die „Errichtung einer Teichanlage mit Wanderwegen“. Zudem wurde die Zulässigkeitserklärung nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung am 10.09.2013 mit inhaltlichen Nebenbestimmungen erteilt. Im Rahmen der Abnahme wurden unter dem 19.06.2015 erhebliche Abweichungen von der Zulässigkeitserklärung und der Baugenehmigung festgestellt (vgl. dazu Landkreis Lüchow-Dannenberg, Anfrage der SOLI-Kreistagsfraktion v. 03.11.2020, Nr. 2020/704, Antwort der Verwaltung, S. 2). Es wird beanstandet, dass die offenbaren Verstöße nunmehr mit der Änderung des Bebauungsplans geheilt werden sollen. Vielmehr sollte ausweislich der Naturverträglichkeit und der Lage im LSG der genehmigte Zustand hergestellt werden.</p> <p>ff „Waldsee“</p> <p>Auch der „Waldsee“ soll planungsrechtlich als private Grünfläche festgesetzt werden. Es besteht hier eine ähnlich rechtswidrige Situation wie bei der „Arena“.</p> <p>Auch für den Waldsee existiert eine Baugenehmigung vom 08.06.2016 für die naturnahe Gestaltung des Sees und seiner Ufer. Allerdings wurden auch bezüglich des Waldsees erhebliche Abweichungen von den Auflagen der Zulässigkeitserklärung festgestellt (vgl. auch dazu Landkreis</p>	<p>anzurechnende Gesamtfläche ein höherer Versiegelungsanteil vorhanden ist, wird die GRZ angehoben. Anhand eines aktuellen Luftbildes wurde eine Bestandsversiegelung von ca. 75 % ermittelt. Durch Festsetzung einer GRZ von 0,8 wird also lediglich ein geringer zusätzlicher Spielraum ermöglicht. Die Hochsetzung der GRZ von 0,55 auf 0,8 ist auszugleichen.</p> <p>Wie nebenstehend zutreffend festgestellt wurde, ist die Änderung eines Bebauungsplanes zum Zwecke der nachträglichen Legalisierung baurechtswidriger Zustände rechtlich zulässig. Die Gemeinde Neu Darchau hält daran fest.</p> <p>Die Planung zum WA 1 und zu den Grünflächen ‚Parkanlage‘ Nr. 1 und 2 kann nur fortgeführt werden, wenn das Verfahren zur Entlassung aus dem LSG des Landkreises Lüchow-Dannenberg erfolgreich durchgeführt wurde. Das Bebauungsplanverfahren wird mit der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange erst weitergeführt, wenn über die LSG-Entlassung entschieden wurde.</p> <p>s. O.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Lüchow-Dannenberg, Anfrage der SOLI-Kreistagsfraktion v. 03.11.2020, Nr. 2020/704, Antwort der Verwaltung, S. 2 f.). Es wird gerügt, dass die offensichtlichen Verstöße (ungenehmigter Bau eines Pontons, Café) nunmehr mit der Änderung des Bebauungsplans geheilt werden sollen. Vielmehr sollte ausweislich der Naturverträglichkeit und der Lage im LSG der genehmigte Zustand hergestellt werden.</p> <p>gg. Waldbestand am Ortsrand sichern</p> <p>Die Ausweisung als Waldgebiet im Bebauungsplan entsprechen nicht vollständig der tatsächlich vorhandenen Waldfläche, welche teilweise in das Plangebiet hineinreicht.</p> <p>b. Zwischenergebnis</p> <p>Alles in allem ist unplausibel, dass es städtebaulich erforderlich sein soll, ein Hotel im Dorf Sammatz zu etablieren. Ein Interesse an dieser Entwicklung hat allein der SAL. Städtebaulich erforderlich und wünschenswert wäre es, die bereits bestehenden Verkehrs- und erheblichen Parkdruckprobleme durch die Tagestouristen zu lösen. Die Planung eines Hotels (ggf. mehrere Gebäude) mit uneingeschränktem Entwicklungspotential und erheblicher Versiegelung von wertvollen landwirtschaftlichen aber auch naturschutzfachlich wertvollen Flächen zur Herstellung überdimensionierter Stellplatzflächen im Dorfkern und damit verbundener Verdrängung potentieller Wohnbauflächen an den Rand des Dorfes widerspricht dem Gebot erforderlicher Planungen. Zudem ist städtebaulich zu beanstanden, dass zahlreiche Flächen aus dem LSG DAN 27 Elbhöhen-Darwehn entlassen werden sollen, um teilweise Verstöße gegen beste-</p>	<p>Die Planung wird geändert. Alle gemäß Ursprungsbebauungsplan als Wald festgesetzten Flächen im Bereich der Buchenschlucht werden in den Geltungsbereich der Teilneufassung 2021 aufgenommen und als Wald festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen zum Wald gelten damit auch in den bisher nicht in den Bebauungsplan einbezogenen Teilen der Buchenschlucht.</p> <p>s.o.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>hende Baugenehmigungen zu legalisieren oder wertvolle Flächen überplanen zu können (vgl. Planzeichnung v. 16.09.2021, Flächen für Entlassung aus Landschaftsschutzgebiet).</p> <p>2. Planungsermessen</p> <p>Bei der Aufstellung oder Änderung bestehender Bauleitpläne hat die Gemeinde die Pflicht diese in Einklang mit den bestehenden Zielen der Raumordnung zu bringen, wobei die Freiräume welche durch die Ziele der Raumordnung gelassen werden eigenverantwortlich ausgefüllt werden dürfen (BVerwG 2003, 4 CN 20.02). Verstößt der aufgestellte Bauleitplan gegen die Ziele der Raumordnung ist dieser wegen Verstoßes gegen zwingendes Recht unwirksam (Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rn. 280). Voraussetzung dafür ist, dass die Ziele der Raumordnung hinreichend konkretisiert sind und der gerichtlichen Nachprüfung zugänglich sind (BVerwGE 6, 342). Außerdem müssen die Grundsätze der Raumordnung beachtet und im Rahmen der Abwägung in Einklang mit dem Bebauungsplan gebracht werden.</p> <p>a. Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung § 1 Abs. 4 BauGB</p> <p>Die Anpassungspflicht bezieht sich in erster Linie auf den Flächennutzungsplan, welcher auch die Grundlage für die Entwicklung eines Bebauungsplans bilden soll, § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Daneben ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2004) anzupassen, § 1 Abs. 4 BauGB.</p> <p>aa. Vorhandensein eines Flächennutzungsplans</p> <p>Es liegt ein gültiger Flächennutzungsplan vor, welcher zum Teil nicht mit der angestrebten Planung vereinbar ist. Es werden bisher unbeplante Bereiche einbezogen und der Flächennutzungsplan sieht für den Groß-</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Lediglich der Waldabstand entspricht nicht den Zielen der Raumordnung. Dazu wird ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird geändert. Das Verfahren zur 98. Änderung des Flächennutzungsplanes, was im August 2019 mit der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 und 4 Abs. 1 BauGB begonnen wurde, wird parallel zur Teilneufassung des Bebauungsplanes fortgeführt. Die Anpassungspflicht gem. § 8 Abs. 2 S. 1 wird berücksichtigt. Die förmliche Beteiligung zu B- und F- Plan finden parallel</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>teil des Plangebiets die Festsetzung Dorfgebiet vor. Die geplanten Nutzungsänderungen können mit der Festsetzung des wirksamen Flächennutzungsplans nicht in Einklang gebracht werden (Begründung, S. 12 f.).</p> <p>Es ist zwar beabsichtigt, auf der Ebene der Flächennutzungsplanung eine „dorfgebietstypische Nutzung“ auch weiterhin anzustreben (Begründung, S. 14). Allerdings wird die Dorfgebietstypik durch die Größe eines mindestens 108 Betten-Hotels in Frage gestellt. In Dorfgebieten sind Beherbergungsbetriebe auch zulässig, allerdings in untergeordneter Nutzung (z. B. Ferien auf dem Bauernhof oder als kleines Hotel mit wenigen Zimmern). Ein so groß dimensionierter Hotelkomplex (aufgeteilt auf mehrere Gebäude) nebst Restaurant und Café widerspricht der Eigenart eines Dorfgebiets.</p> <p>Es wird ausdrücklich gerügt, dass die geplanten Festsetzungen dem Flächennutzungsplan widersprechen.</p> <p>bb. Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung</p> <p>Der Vorentwurf widerspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, nämlich den bindenden Zielen der Raumordnung, § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG, im RROP 2004. Es wird beanstandet, dass die Begründung zum Vorentwurf sich lediglich oberflächlich mit den Vorgaben des RROP 2004 auseinandersetzt. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Bauleitplanung hat sich den Zielen anzupassen, nicht andersherum (§ 1 Abs. 4 BauGB). Es handelt sich um eine Beachtungspflicht.</p> <p>(1) Regionales Raumordnungsprogramm 2004</p> <p>Als Ziel zur Siedlungsentwicklung, Wohnen, Schutz siedlungsbezogener Freiräume ist festgehalten: RROP 2004 1.5.01. (C) „Die Siedlungsentwicklung ist so zu gestalten, dass die besondere Eigenart erhalten bleibt. Insbesondere gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild oder die Le-</p>	<p>mit aufeinander abgestimmten Entwürfen statt.</p> <p>Nebenstehend wird nicht auf das RROP Bezug genommen, sondern auf das LROP 1994/1998/2002, welches im RROP zitiert wird. Dieses ist nicht mehr gültig. Es liegt inzwischen das LROP 2017 vor. Das RROP konkretisiert die für den Landkreis Lüchow-Dannenberg relevanten Leitvorstellungen, Grundsätze und Ziele des LROP. Das gültige RROP 2004 wird beachtet. Die Planung ist mit den Zielen zur Siedlungsentwicklung, Wohnen, Schutz siedlungsbezogener Freiräume</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>bensweise der Einwohner prägende Strukturen sind zu erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterzuentwickeln.“</p> <p>Es sind die charakteristischen Ortsbilder und Siedlungsstrukturen zu erhalten, z. B. auch Rundlinge mit ihrem typischen Ortsbild und der kulturhistorischen Siedlungsstruktur (RROP, S. 5 zu 1.5).</p> <p>Der Charakter des Dorfes war maßgeblich und über Jahrhunderte durch die landwirtschaftliche Nutzung, eine enge Verbundenheit zur Natur und das dörfliche Leben geprägt. Dieser Charakter wird zunehmend durch die Ausbreitung des Michaelshofs und seiner kommerziellen und touristischen Einrichtungen untergraben.</p> <p>Es entsteht ein überregional bekanntes „Kultur- und Naturerlebnisdorf“, welches einen immer weiter zunehmenden Fremdenverkehr bewirkt. Die dafür benötigte Infrastruktur ist nur eine der baulichen Maßnahmen, welche das gewachsene Orts- und Landschaftsbild erheblich verändern (beispielsweise der Stellplatz mit fast 200 Plätzen). Aber auch andere Vorhaben des Michaelshofs wie die Umformung der Gebiete „Arena“ und „Waldsee“ zu Kulturlandschaften, die kaum mehr etwas mit der natürlicherweise vorkommenden Vegetation zu tun haben, sind Teil dieses Prozesses.</p> <p>Die gemeindlichen Förderungen des Michaelshofs, sich immer weiter auszubreiten, widerspricht somit dem Ziel des Erhalts der dörflichen Eigenart und stellt auch in Teilen keine Weiterentwicklung, sondern eine völlige Umkrepelung der örtlichen Verhältnisse dar. Dies verschärft den Konflikt, da sich Ansässige in ihrer Lebensweise beeinträchtigt sehen und von der Planung auch keinen Mehrwert haben, sondern lediglich Beeinträchtigungen ihrer berechtigten Belange.</p>	<p>vereinbar.</p> <p>Gemäß RROP 1.5 01 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 Görde (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.</p> <p>Dieses Ziel der Raumordnung bezieht sich auf die Ausweisung neuer Baugebiete. Unter Berücksichtigung der nach der frühzeitigen Beteiligung vorgenommenen Planungsänderungen (s. o. - Verkleinerung SO 4 und WA 1) werden mit der Planung keine neuen Baugebiete im Sinne des RROP geschaffen. Die Planung beschränkt sich überwiegend auf das bestehende Siedlungsgebiet. Lediglich am nördlichen Ortsrand wird eine geringfügige Ergänzung gegenüberliegend zur bestehenden Wohnbebauung ermöglicht. Das verkleinerte WA 1 umfasst lediglich 3 Baugrundstücke, welche bereits erschlossen sind.</p> <p>Gemäß RROP 1.5 04 sind beim Übergang vom baulich geprägten Bereich in den Landschaftsraum naturräumlich vorgegebene oder kulturhistorisch begründete Siedlungsbegrenzungen zu erhalten. Erweiterungen von Siedlungen durch unorganische bandartige bauliche Entwicklungen entlang von Verkehrswegen sind zu unterlassen. Dieses Ziel der Raumordnung wird unter Berücksichtigung der nach der</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Bezüglich der zentralörtlichen Entwicklung ist zu beachten: RROP 1.6.07 Die Entwicklung ist in den Hauptorten der Gemeinde voranzutreiben. Davon abgewichen werden darf nur, sofern die bauliche und funktionale Entwicklung auf den Hauptort der Gemeinde (hier Neu-Darchau) konzentriert bleibt (Begründung, S. 10). Der Eigenbedarf der Siedlung darf nicht überschritten werden und die übrigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung beachtet werden. Der Eigenbedarf ergibt sich ausschließlich nach dem Wohnbedarf der ansässigen Bevölkerung und dem gewerblichen Erweiterungsbedarf (RROP, S. 9 f.).</p> <p>Die ansässige Bevölkerung von Sammatz (126 Einwohner) hat keinen Bedarf an einem Hotel (mit mehr als 100 Betten) oder der Neuweisung eines Wohngebietes. Der Bedarf für die geplanten Nutzungen entsteht</p>	<p>frühzeitigen Beteiligung vorgenommenen Planungsänderungen (s. o. - Verkleinerung SO 4 und WA 1) beachtet. Über die vorhandene Siedlungsbegrenzung hinaus wird lediglich eine geringfügige Ergänzung am nördlichen Ortsrand ermöglicht (s. vorheriger Abschnitt). Es ist darauf hinzuweisen, dass die Bebauung im nördlichen Teil von Sammatz bereits von der kulturhistorischen Rundlingsbebauung im Dorfkern abweicht (s. nachfolgender Abschnitt).</p> <p>Gemäß RROP 1.5 05 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.</p> <p>Das WA 1 wird verkleinert (s. o.). Das Ermöglichen eines Hotels mit maximal 96 Betten in Sammatz liegt im Interesse der Gemeinde (s.o.). Wie bereits in Begründung erläutert wird, beschränkt sich die Planung im Bereich des Michaelshofes (Sonstige Sondergebiete) auf das Hotel und</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>nur durch die privaten Expansionspläne des Michaelshofs und einer damit einhergehenden Ausweitung des Plangebiets. Der gewerbliche Entwicklungsbedarf spricht prima facie dafür, dass man dem Michaelshof ermöglicht sich zu entwickeln. Jedoch bestehen Grenzen, die durch die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, wie dem Erhalt des dörflichen Charakters (Landschaftsbild, Lebensweise, Ortsbild, Naturschutz), gezogen werden. Außerdem ist unstrittig, dass der Michaelshof seine gewerbliche Entwicklung teilweise in rechtswidriger Weise vorantreibt, was gegen eine verhältnismäÙe und im Einklang mit den Bedürfnissen der Dorfbewohner stehende gewerbliche Entwicklung spricht. Zudem ist festzustellen, dass Neu Darchau über kein Hotel in der geplanten Größe verfügt. Es ist zweifelhaft, ob das im Einklang mit dem Ziel stehen würde, die Entwicklung der Gemeinde auf den Hauptort zu konzentrieren.</p> <p>Auch Ziele bezüglich der Naturräume sind zu beachten: Das raumordnerische Ziel der RROP 1.7 (C) 02, nämlich die stärkere Berücksichtigung der Naturräume im Hinblick auf die begrenzte Belastbarkeit der Ökosysteme in Gebieten mit hoher Fremdenverkehrsnutzung, ist zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für Teilbereiche der Lüneburger Heide und das Wendland (RROP, S. 10 f.). Der Ort Sammatz weist im Verhältnis zu seiner Größe und Einwohnerzahl eine intensive touristische Nutzung auf (ca. 150 Besucher an gut besuchten Sonntagen, Begründung, S. 21) und dies soll durch die Schaffung eines Hotels, eines Restaurants und die Absicherung des Bestandes von Anlagen, die der touristischen Nutzung dienen (Kiosk, Terrassen...) noch erweitert werden. Es ist nicht ersichtlich, dass die Planung der besonderen Bedeutung des Naturschutzes in diesem ohnehin schon intensiv genutzten Planungsgebiet hinreichend Rechnung trägt. Der Naturschutz wird vielmehr als Hindernis gesehen, welches es durch Ausgleichsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Eindämmung der unstrittig eintretenden Beeinträchtigungen zu umschiffen gilt. In Anbetracht dessen, dass in dieser Planung weitere Flächen des Außenbereiches überplant werden sollen, das Flächennutzungszahlen deutlich erhöht werden (S02, S03), das zahlreiche Flächen aus dem LSG Elbhöhen-Drawehn entlassen werden sollen, um die Nutzung dieser für</p>	<p>An- und Umbaumaßnahmen. 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.). Ggf. vorliegende oder unterstellte Verstöße gegen das Gewerberecht sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Nebenstehend wird nicht auf das RROP Bezug genommen, sondern auf das LROP 1994/1998/2002, welches im RROP zitiert wird. Dieses ist nicht mehr gültig. Es liegt inzwischen das LROP 2017 vor. Das RROP konkretisiert die für den Landkreis Lüchow-Dannenberg relevanten Leitvorstellungen, Grundsätze und Ziele des LROP. Das gültige RROP 2004 wird beachtet.</p> <p>Bei den textlichen Darstellungen des RROP unter 1.7 handelt es sich nicht um Ziele, sondern um Grundsätze der Raumordnung. Darin werden Entwicklungsziele für die einzelnen Naturräume im Landkreis Lüchow-Dannenberg dargestellt. Das Plangebiet befindet sich im Naturraum Ostheide. Die Entwicklungsziele beziehen sich hauptsächlich auf Bäche und deren Niederungsbereiche (Drawehnbäche), welche im Plangebiet nicht vorhanden sind. Außerdem werden Entwicklungsziele in Bezug auf Wälder genannt, beispielsweise die Erhaltung von bodensauren Buchenwäldern. Ein solcher befindet sich im Plangebiet. Erhalt und Schutz des Buchenwaldes werden durch Festsetzungen sichergestellt.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Tourismus o.ä. zu ermöglichen, dass Waldabstandflächen durch Zielabweichungsverfahren umgangen werden sollen, kann nicht von einer Berücksichtigung der Umweltbelange die Rede sein. Zumal dies in einer Kontinuität zu den vorhergegangenen Änderungen des Bebauungsplan Sammatz zu sehen ist, welche auch schon darauf abzielten landschaftliche und kulturelle Belange zum Vorteil der wirtschaftlichen Entwicklung zurückzudrängen (siehe Änderung B-Plan 2013).</p> <p>Die Planungen treten auch in Konflikt mit Zielen der Vorranggebiete: Ziel des RROP 1.8 ist der Schutz der Vorranggebiete, z.B. für Natur und Landschaft. Das Plangebiet grenzt mit der „Arena“ an das Vorranggebiet für „Darzauergrund“ heran. Auf diesem Gebiet, aber auch in der näheren Umgebung, sind keine Nutzungen zuzulassen, die dem vorrangigen Ziel des Natur- und Landschaftsschutz entgegenlaufen. Allein die Herstellung eines Zauns als Barriere wird keinen Schutz erwarten lassen. Allein die Zunahme an ganzjährig reisenden Touristen und damit verbundenen Immissionen im Darzauergrund muss berücksichtigt werden. Es besteht die berechnete Annahme von unberechtigtem Betreten, der Vermüllung und Lärmbelästigung sowie Lichtimmissionen des Naturraums.</p> <p>Zu beachten ist auch RROP 2.5 01. Schutz der Erdatmosphäre und Klima Der Schutz des Klimas ist ein zwingendes Gebot der Raumplanung. Notwendig wird eine Verlagerung der Verkehrsleistungen auf die Schiene und Wasserstraßen, so dass insgesamt weniger individueller Verkehr und dafür mehr öffentlicher Verkehr stattfindet. Mit diesem rechtlich bindenden Ziel liegt der Vorentwurf der Teilneufassung des Bebauungsplans im Konflikt, da die bestehende auf Individualverkehr ausgerichtete Verkehrssituation beibehalten bzw. sogar verfestigt werden soll, indem noch mehr Stellplätze geschaffen werden. Ggf. wird geordneter geparkt, aber es wird vor allem der Anreiz geschaffen, mit dem Pkw anzureisen und nicht öffentliche Verkehrsmittel zu nutzen.</p>	<p>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.</p> <p>Nebenstehend wird nicht auf das RROP Bezug genommen, sondern auf das LROP 1994/1998/2002, welches im RROP zitiert wird. Dieses ist nicht mehr gültig. Es liegt inzwischen das LROP 2017 vor. Das RROP konkretisiert die für den Landkreis Lüchow-Dannenberg relevanten Leitvorstellungen, Grundsätze und Ziele des LROP. Das gültige RROP 2004 wird beachtet. Das Ziel der Raumordnung zu 2.5 (Schutz der Erdatmosphäre und Klima) ist von der Planung nicht betroffen.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Der Schutz der Kulturlandschaften und kulturellen Sachgüter, RROP 2.6.01: Kulturlandschaften sind so zu erhalten und zu pflegen, dass historische Landnutzungsformen und Siedlungsstrukturen sowie prägende Landschaftsstrukturen erhalten bleiben. Die Siedlungsstruktur wird durch die geplante Teilneufassung und vor allem durch das der Teilneufassung zu Grunde liegende Vorhaben erheblich verändert. Die Errichtung eines Hotels und damit einhergehende großflächige Versiegelung eines Grundstücks direkt am Dorfkern ist untypisch für Dörfer dieser Art. Auch die geplante Neuausweisung von Wohngebieten am Rande des Dorfes und die daraus folgende Zersplitterung verändert die Siedlungsstruktur erheblich. Zudem wird die landwirtschaftliche Kulturlandschaft weiter zurückgedrängt und wertvolle landwirtschaftliche Flächen gehen unwiederbringlich verloren. Nicht zuletzt ist ein Parkplatz dieses Ausmaßes äußerst untypisch für die Landschafts- und Siedlungsstruktur. Daran ändert auch ein Sichtschutzwall nichts, da die Fläche nun mal für Fahrzeuge besetzt ist und die Dorfbewohner mit diesem Umstand leben müssen.</p> <p>Festzuhalten ist, dass die geplanten Vorhaben mit dem Ziel der Erhaltung der Kultur, Siedlungs- und Landnutzungsstrukturen nicht in Einklang zu bringen sind.</p> <p>Gemäß dem Ziel RROP 3.3. C 01 ist der Wald in seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion zu erhalten. Zudem sind nach RROP 3.3.07. Abstandflächen einzuhalten. Zwischen Waldrändern und baulicher Nutzung ist ausreichend Abstand zu halten. Bei festgelegten Waldgebieten mit wichtiger Schutzfunktion 100 m und bei sonstigen Waldgebieten 35 m.</p> <p>Der Vorentwurf räumt schon ein, dass ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet werden muss, um diese Abweichung von diesem Ziel zu ermöglichen (Begründung, S.31 des Vorentwurfes). Eine positive Entscheidung des Landkreises wurde angedeutet, obwohl die Beteiligung im formalen Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 Abs. 2 ROG noch aussteht.</p> <p>b. Zwischenergebnis</p>	<p>Nebenstehend wird nicht auf das RROP Bezug genommen, sondern auf das LROP 1994/1998/2002, welches im RROP zitiert wird. Dieses ist nicht mehr gültig. Es liegt inzwischen das LROP 2017 vor. Das RROP konkretisiert die für den Landkreis Lüchow-Dannenberg relevanten Leitvorstellungen, Grundsätze und Ziele des LROP. Das gültige RROP 2004 wird beachtet. Die Ziele der Raumordnung zu 2.6 (Schutz der Kulturlandschaften und kulturellen Sachgüter) sind nicht betroffen.</p> <p>Die Entscheidung des formalen Zielabweichungsverfahrens ist abzuwarten. Die Durchführung von Vorabstimmungen mit zuständigen Behörden ist gängige Praxis.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Nach allem ist festzuhalten, dass die Planungen nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind. Insbesondere der dorftypische Charakter wird konterkariert, landwirtschaftlich wertvolle Flächen gehen verloren und der Schutz der Umwelt wird nicht ausreichend beachtet, denn zahlreiche Flächen sollen aus dem LSG entlassen werden. Die Planung verletzt die bestehende Beachtungspflicht.</p> <p>3. Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</p> <p>Das Abwägungsmaterial ist defizitär ermittelt, denn es wurden nicht alle Belange vollständig und richtig von der Gemeinde festgestellt und bewertet (§ 2 Abs. 3 BauGB). Zudem bestehen Abwägungsfehler (§ 1 Abs. 7 BauGB). Erforderlich für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans ist, dass alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander, untereinander und gerecht abgewogen werden (so § 1 Abs. 7 BauGB). Im Grunde ist dies eine Ausformung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes, mithin ist eine Abwägung zwischen der Schwere des Eingriffes und des Gewichts und der Dringlichkeit der rechtfertigenden Belange vorzunehmen.</p> <p>a. Erweiterung des Tourismus widerspricht Dorfcharakter</p> <p>Es wird gerügt, dass zugunsten der privaten SAL Teile des Dorfes Sammatz als Sonstige Sondergebiete festgesetzt werden (immerhin 3,7 ha). Der Michaelshof hat seit Jahren „große überregionale Bekanntheit als Ausflugsziel erlangt“ und beabsichtigt, die „Angebote nun auszubauen und plant ein Hotel, die Erweiterung des Cafébetriebes um ein Restaurant und die Vergrößerung des Bioladens sowie der Meierei“ (Begründung, S. 18).</p>	<p>Die Planung ist mit der unteren Raumordnungsbehörde abgestimmt.</p> <p>Das Abwägungsgebot wurde eingehalten. Es sind alle öffentlichen und privaten Belange ordnungsgemäß ermittelt und abgewogen worden. Eine Abwägung der Belange bedeutet allerdings nicht, dass alle Interessen aller Beteiligten erfüllt werden können.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der dörflichen Struktur, die die wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, findet hier keinen Eingang. Dies wird ausdrücklich beanstandet.</p> <p>Im Dorfgebiet ist zwar Beherbergung zulässig, aber nicht in dem geplanten Umfang. Mit der Sondergebietsausweisung „Kultur- und Naturerlebnisort“ und dem geplanten Hotelbau wird der bereits jetzt existierenden Gemengelage von Wohnen / Landwirtschaft und Tourismusgewerbe weiteres Konfliktpotential eröffnet und die Konflikte weiter verschärft. Die Erweiterung als Tourismusstandort widerspricht einem dörflichen Charakter mit existierender Landwirtschaft und dörflichem Wohnen und Leben ganz eklatant. Es ist mitnichten möglich, dass die landwirtschaftlichen Nutzungen der ansässigen und nicht um SAL gehörenden Landwirte und der dörfliche Charakter als zentraler Aspekt der Planungen erhalten bleiben (Begründung, S. 18). Die Planung verschärft den bereits jetzt bestehenden Konflikt zwischen dörflicher Struktur und dörflichem Leben auf der einen Seite und der touristischen (gewerblichen) Nutzung durch SAL auf der anderen Seite. Vielmehr werden die Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Landwirte durch die Interessen der SAL konterkariert, denn landwirtschaftliche Flächen werden zugunsten des zunehmenden Tourismus überplant und gehen damit unwiederbringlich verloren.</p> <p>Die Planänderung beinhaltet eine Neueinstufung des Großteils des Dorfgebietes und eine erhebliche Veränderung des örtlichen sowie landschaftlichen Charakters. Außerdem steigen die Emissionen durch die geplanten Anlagen des Michaelshofs nicht unerheblich, was Natur und Menschen belastet.</p> <p>Der dörfliche Charakter von Sammatz würde durch die touristische Erweiterung aufgegeben werden. Dies widerspricht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen.</p>	<p>Ein Sondergebiet wird nur auf den Flächen des Michaelshofes festgesetzt. In den übrigen bebauten Bereichen von Sammatz wird an den Gebietsfestsetzungen festgehalten, sodass die weiteren dörflichen Strukturen erhalten bleiben. Im Bereich des Michaelshofes werden, abgesehen von dem Hotel, nur die bereits vorhandenen Nutzungen einbezogen und gesichert. Zum Schutz des Ortsbildes wird eine örtliche Bauvorschrift in die Planung einbezogen, um dorftypische Veränderungen auszuschließen.</p> <p>Die Planung wird geändert. Das WA 1 und das SO 4 werden verkleinert. Somit wird nur noch Ackerfläche im Umfang von ca. 3200 m² in Anspruch genommen.</p> <p>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 mit den damit verbundenen Emissionen zu rechnen ist. Fahrten von und zum Hotel finden bei einem Aufenthalt über mehrere Nächte zudem nicht täglich statt. Unabhängig von der Bauleitplanung werden zudem</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Es wird auch beanstandet, dass hier Sonstige Sondergebiete ausgewiesen werden sollen und seitens der Planer an keiner Stelle die Baugebietsregelung über die dörflichen Wohngebiete (MDW) in den Blick genommen wurde (§ 5a BauVNO).</p> <p>b. Verkehrsprobleme werden nicht gelöst, sondern verschärft</p> <p>Es wird beanstandet, dass die prognostizierte Anzahl der benötigten Stellplätze anhand der vorhandenen und geplanten Nutzungen ermittelt wurde (Begründung, S. 21, Tab. 2). Unklar ist, ob zusätzliche Stellplätze unmittelbar am Hotel geplant sind. Unklar sind überhaupt die bereits vorhandenen und geplanten Verkehrsbeziehungen und damit verbundenen Immissionen. Es wird geigt, dass keine Verkehrszählungen offenbar durchgeführt wurden und kein Verkehrsgutachten mit Verkehrskonzept bisher vorliegt. Es ist abwägungsfehlerhaft, von einer erheblichen Zunahme des Verkehrs auszugehen und offenbar nur den Pkw-Verkehr durch Touristen / Gäste einzukalkulieren. Wie werden Hotel, erweitertes Restaurant, Café, Hofladen etc. beliefert? Finden Lkw-Lieferverkehre statt? Wie wird die Rettung, Feuerwehr, Entsorgungsfahrzeuge etc. gewährleistet?</p>	<p>Konzepte zur vermehrten Nutzung des ÖPNV erstellt.</p> <p>Die Ausweisung des Gebietes als dörfliches Wohngebiet wird nicht in Betracht gezogen. Der neu geschaffene Gebietstyp soll vorrangig ländlichen Wohnen ermöglichen. Hingegen werden Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe nur ausnahmsweise zugelassen. Die nach BauNVO dort zulässigen Nutzungen entsprechen nicht den in den geplanten Sondergebieten vorhandenen und geplanten Nutzungen. Es sind beispielsweise gewerbliche Anlagen für die Tierhaltung sowie Einrichtungen zur Be- und Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte bereits vorhanden, was in einem dörflichen Wohngebiet nicht zulässig wäre.</p> <p>Zusätzlich zu den bereits vorhandenen Nutzungen wird durch die Planung lediglich ein Hotel ermöglicht (s.o.). Der dadurch hinzukommende Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehr ist als nicht erheblich zu bewerten. Zu Rettungswegen hat der Landkreis Lüchow-Dannenberg als Genehmigungsbehörde eine Stellungnahme abgegeben. Hierzu ist mit dem Landkreis Lüchow-Dannenberg eine Abstimmung mit Landkreis erfolgt. Die Planung wurde wie abgestimmt angepasst.</p> <p>Ein Verkehrsgutachten kann zu den nebenstehenden Befürchtungen keine Lösungsmöglichkeiten bieten. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wird eine Regelung der Stellplatznutzungen vorgenommen. Es werden Stellplätze den jeweiligen Sondergebieten zugeordnet. Dem Parkplatz im SO 4 werden die Nutzungen im SO 2 (Café und geplantes Restaurant) sowie die Parkanlagen zugeordnet. Die geplanten und bereits genehmigten Nutzungen sind im Rahmen der Baugenehmigungen an die verfügbaren Stellplätze anzupassen. Der bisherige temporär eingerichtete Stellplatz ist als Stellplatzanlage, den einschlägigen technischen Normen entsprechend auszubauen, um sichere Verkehre zu ermöglichen. Die Vorhabenträger haben über die Bauleitplanung hinaus für Sicherheit im Rahmen des Zu- und</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Es wird bezweifelt, dass die 184 bzw. 195 Stellplätze ausreichen, um den Bedarf zu decken.</p> <p>Eine erhebliche Zunahme des Tourismus führt nicht nur zu mehr Pkw-Verkehr, sondern ist auch mit zusätzlichem Liefer-, Versorgungs- und Entsorgungsvkehr verbunden.</p> <p>Die Straße „m Dorfe“ soll größtenteils als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden. Lediglich der südliche Ortseingang von der L231 kommend wird bis zur Ausfahrt der Stellplatzanlage weiterhin als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt (Begründung, S. 27). Unklar ist, wie „Berechtigte“ Zugang zum Dorf erhalten, nämlich beispielsweise Besucher oder Verwandte der Dorfbewohner. Es bleibt ungeklärt, wie genau eine Trennung des Besucherverkehrs zum Michaelshof von den Dorfbewohnern und deren Angehörigen / Gästen etc. gewährleistet werden soll. Auch deshalb wird beanstandet, dass ein Verkehrskonzept bisher nicht erstellt wurde.</p> <p>c. Nachhaltige, soziale und umweltschützende städtebauliche Entwicklung wird unterlaufen</p> <p>Die Planung eines überdimensionierten Fahrzeugstellplatzes im Dorfkern verstößt in erheblichem Maße gegen eine nachhaltige, umweltschützende und sozialgerechte Bodennutzung. Die anderen geplanten insbesondere gewerblichen Nutzungen wie Hotel, Restauranterweiterung etc. mit ihren Emissionen und weitergehenden Versiegelung entsprechen ebenfalls nicht einer nachhaltigen und umweltschützenden Bodennutzung.</p> <p>Eine Verdrängung der Wohnbevölkerung an den Dorfrand unter Inanspruchnahme derzeit unversiegelter, der landwirtschaftlichen Nutzung zugänglichen Flächen widerspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Flächen und dem Grundsatz der Nachhaltigkeit.</p>	<p>Abgangsverkehr im Rahmen Ihrer zulässigen Veranstaltungen zu sorgen.</p> <p>Das Stellplatz- und Nutzungskonzept des Michaelshofes wird überarbeitet.</p> <p>Die Planung wird geändert. Anstelle einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘, zu nur Anlieger usw. Zugang haben, wird im Ortskern weiterhin eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.</p> <p>Die Planung wird geändert. Das SO 4 (Parkplatz) und das WA 1 werden erheblich verkleinert.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Es wird ausdrücklich beanstandet, dass nicht unerhebliche Flächen (insgesamt vier Flächen) aus dem LSG entlassen werden müssten, um die Planungen zu realisieren.</p> <p>Insbesondere die landschaftlich hochwertigen Flächen gilt es zu erhalten, um nachhaltig und umweltschützend das Dorf zu entwickeln.</p> <p>d. Städtebauliche Entwicklung widerspricht § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB</p> <p>Die Planungen widersprechen der allgemeinen Verantwortung für den Klimaschutz sowie dem Ziel, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>Der geplante touristische Schwerpunkt wird die Zunahme des Pkw-Verkehrs und damit eine Erhöhung des Treibhausgas-Ausstoßes von CO₂ massiv befördern.</p> <p>Sämtliche Planungen sind auch mit Blick auf den Klima-Beschluss des Bundesverfassungsgerichts v. 24. März 2021 - 1 BvR 2656/18 -, Rn. 1-270), unter dem objektivrechtlichen Schutzauftrag des Art. 20a GG zu bewerten. Denn Art. 20a GG schließt die Notwendigkeit ein, mit den natürlichen Lebensgrundlagen so sorgsam umzugehen und sie der Nachwelt in solchem Zustand zu hinterlassen, dass nachfolgende Generationen diese nicht nur um den Preis radikaler eigener Enthaltbarkeit weiter bewahren könnten (vgl. Leitsatz 4). Dieser Grundsatz ist bei allen behördlichen Entscheidungen, auch planerischen Entscheidungen zu berücksichtigen.</p> <p>Zudem lässt sich ein Hotelkomplex nicht mit der dörflichen Struktur vereinbaren.</p> <p>Auch wenn das Hotel der traditionellen Bauweise entsprechend errichtet werden würde, ist es doch eine untypische Nutzungsform und verdrängt die Ansässigen aus dem Dorfkern, welcher traditionell der Kern des sozialen Zusammenlebens darstellt.</p>	<p>Belange des Klimaschutzes werden beachtet und im UB ausgeführt, siehe Kap. 3.4 des Umweltberichtes.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>e. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung werden missachtet</p> <p>Gemäß § 1, Abs. 6 Nr. 3 BauGB ist insbesondere auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu achten. Die Interessen der Dorfbewohner, die teilweise seit Jahrhunderten dort verwurzelt sind, und in Verantwortung der nächsten Generation am Ort bleiben möchten, werden durch die fortschreitende Expansion des Michaelshofs ihrer Grundlage beraubt. Den Menschen und ihren Bedürfnissen wird in der Teilneufassung Sammatz 2021 keinerlei Rechnung getragen.</p> <p>Dies ist ein offensichtlicher Verstoß bzw. eine Nichtberücksichtigung.</p> <p>f. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden missachtet</p> <p>Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB normierten Umweltbelange finden in der Planung keine besondere Berücksichtigung. Dies wird ausdrücklich beanstandet. Wie bereits dargestellt wurde, befindet sich das Dorf Sammatz eingebettet in wertvoller und reizvoller Landschaft. Diese Landschaft zieht einerseits Erholungssuchende an, schafft aber vor allem auch Lebensraum für Natur und Umwelt. Es ist mit Blick auf die wirtschaftlichen Ziele des SAL völlig unverhältnismäßig, erhebliche Flächen</p>	<p>Die Interessen der übrigen Dorfbewohner werden berücksichtigt. Das MD 1 wurde auf Wunsch eines vom Michaelshof unabhängigen Dorfbewohners in die Planung aufgenommen (Änderung von Baugrenze und GRZ, Erweiterung des Dorfgebietes nach Norden). Das WA 1 dient ebenfalls der künftigen Eigenentwicklung der gesamten Bevölkerung von Sammatz. Auch die übrige Planung, wie beispielsweise die Überplanung der Parkanlagen „Arena“ und „Waldsee“ sowie die Festsetzungen zum Wald liegen im öffentlichen Interesse. Es werden Festsetzungen zum Schutz des Waldes und zum Waldabstand sowie zum Artenschutz aufgenommen. Weitere Eingriffe im Bereich der privaten Grünflächen ‚Parkanlagen‘ werden durch die Festsetzungen verhindert. Die bereits durchgeführten Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nun auf Grundlage der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“ vollständig ausgeglichen werden. 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 Regelwerke (BauGB und die BauNVO) zu erfassen und für die Zukunft festzusetzen. Damit einhergeht auch die Ermittlung des Einstellplatzbedarfes und die Regelung, welche Nutzungen künftig welchen Stellplätzen zugeordnet werden.</p> <p>Die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 finden ausdrücklich Berücksichtigung im Umweltbericht.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>aus dem LSG zu entlassen und bisher unversiegelte Flächen zu überplanen.</p> <p>Vielmehr könnten Teile des Dorfgebiets, beispielsweise Teile des geplanten S04 überplant werden, aber es sollten keine landwirtschaftlichen Flächen, die zudem im LSG liegen, versiegelt werden.</p> <p>Das Miteinander von Kulturlandschaft und Naturlandschaft muss im Dorf Sammatz wieder erlebbar gemacht werden. Dies kann nur durch eine nachhaltige und schonende städtebauliche Entwicklung durch Vermeidung von Emissionen und Verzicht auf weitere Versiegelungen gelingen.</p> <p>Es wird geigt, dass der Umweltbericht (Begründung, S. 37 ff.) unvollständig und oberflächlich ist. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen dürften keinesfalls ausreichen, um die erheblichen Eingriffe zu kompensieren. Es bleibt unklar, ob die geplanten Flächeninanspruchnahmen tatsächlich vollständig ermittelt wurden.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Prüfung ist fehlerhaft. Auch dies wird gerügt.</p> <p>g. Verstoß gegen die sog. Bodenschutzklausel des § 1 a BauGB</p> <p>Des Weiteren ist in § 1 a Abs. 2 BauGB die sogenannte Bodenschutzklausel normiert, die bei Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten ist. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahmen von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (S. 1). Ausdrücklich sollen landwirtschaftliche oder Waldflächen nur ausnahmsweise umgenutzt werden (S. 2).</p>	<p>Die Überplanung bisher unversiegelter Flächen wird im UB berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf wird dem Entlassungsantrag als Anlage beigefügt. Die Entlassung obliegt dem Landkreis Lüchow-Dannenberg.</p> <p>Die Planung wird geändert (s. o.).</p> <p>Der Umweltbericht ist, abgesehen von der externen Ausgleichsmaßnahme, vollständig. Diese wird im Entwurf zur förmlichen Beteiligung ergänzt. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird in Abstimmung mit dem Landkreis Lüchow-Dannenberg in Teilen überarbeitet.</p> <p>Die Artenschutzrechtliche Prüfung entspricht wissenschaftlichen Standards. Fehlerhaftigkeit liegt nicht vor.</p> <p>Die Planung wird geändert (s. o.). Mit der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes wird somit hauptsächlich das bereits bebaute Dorfgebiet überplant und Maßnahmen der Innenentwicklung vorgesehen (Nachverdichtung – Erhöhung GRZ, geplantes Hotel). Der Bodenschutzklausel wird damit Rechnung getragen.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Es wird ausdrücklich gerügt, dass sich die Planung mit dieser Bodenschutzklausel überhaupt nicht auseinandersetzt, sondern vielmehr die Ressource Boden und insbesondere wertvolle Flächen aus dem LSG entlassen werden sollen, um überplant zu werden.</p> <p>h. Verstoß gegen Grundsatz der Konfliktbewältigung</p> <p>Alles in allem entstehen bei Realisierung der Planung erhebliche zusätzliche Konflikte, die die derzeitige Gemengelange von Tourismus, Landwirtschaft und Wohnen noch verschärfen. Die Planung ist unzureichend und auch ungeeignet, um das Verkehrsproblem beispielsweise in der Gestalt zu entschärfen, dass man von einer gerechten Abwägung sprechen kann und die Ansässigen sich berücksichtigt fühlen. In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz der Konfliktbewältigung und planerischen Zurückhaltung hinzuweisen. Es ist unzulässig und stellt einen erheblichen Abwägungsmangel dar, dass der Plangeber die Probleme, die durch eine bestimmte Planung verursacht werden, keiner Lösung zu führt.</p> <p>Dieses planerische Versäumnis stellt einen erheblichen Abwägungsmangel dar.</p> <p>Zudem kann nicht unbeachtet bleiben, dass hier vor allem wirtschaftliche Interessen der SAL an einer touristischen Expansion des Dorfes als Planungsziel herangezogen werden.</p> <p>Die damit verbundenen negativen Entwicklungen für die Bevölkerung und die Umwelt sind entsprechend sorgsam zu betrachten.</p> <p>Alles in allem enthält der Entwurf zahlreiche Abwägungsfehler, die hiermit nochmals ausdrücklich gerügt werden.</p>	<p>s.o.</p> <p>Soweit eine Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist, wird dies berücksichtigt. Nicht alle Konflikte haben bodenrechtlichen Bezug und können in der Bauleitplanung bewältigt werden. Hierzu gehört die Ausführungsplanung, insbesondere auch straßenverkehrsrechtliche Anordnungen etc. Ein Abwägungsmangel besteht nicht.</p>
<p><i>Fußnoten:</i></p>	



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>1 <i>Bebauungsplan nebst weitergehenden Informationen zu finden unter Bauleitplanung Lüchow-Dannenberg https://lkdan.maps.arcgis.com/apps/PublicInformation/index.html?appid=2281cbf730e5431995d45362c76b1141.</i></p> <p>2 Die Verordnung v. 1.8.1974 ist zu finden unter: http://www.kreis-dan.de/verord-nung.nsf/a8737c7a702dc046c12571aa004f5734/22c20e02e7c4eb52c12571aa004f873a?OpenDocument</p> <p>3 Zu finden unter https://michaelshof-sammatz.de/blog/projekte/projekte-im-startblock/ (letzter Zugriff 29.10.2021).</p>	
<p>Bürger 13, 01.11.2021</p> <p>Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt für die Planung insgesamt und für jede ihrer Festsetzungen. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption.</p> <p>Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde hierbei setzt, liegt grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, diejenige "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Eine Planung ist dann gerechtfertigt, wenn sie nach dem städtebaulichen Konzept "vernünftigerweise" geboten erscheint. Die Gemeinde besitzt insoweit ein sehr weites planerisches Ermessen. Sie kann gewichtige private Belange zum Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans nehmen und sich dabei an den Wünschen eines "Vorhabenträgers" orientieren, solange sie zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt. Nur wenn die Gemeinde mit ihrer Zielsetzung ausschließlich private Interessen verfol-</p>	<p>Eine Gefälligkeitsplanung liegt nicht vor. Die Teilneufassung des Bebauungsplan Sammatz beruht auf städtebaulichen Erfordernissen. Auch die Interessen der übrigen Dorfbewohner werden berücksichtigt. Das MD 1 wurde auf Wunsch eines vom Michaelshof unabhängigen Dorfbewohners in die Planung aufgenommen (Änderung der Baugrenze und der GRZ, Erweiterung des Dorfgebietes nach Norden). Das WA 1 dient ebenfalls der künftigen Eigenentwicklung der gesamten Bevölkerung von Sammatz. Die Fläche befindet sich nicht im Eigentum der SAL oder den dazugehörigen Vereinen und Organisationen. Auch die übrige Planung, wie beispielsweise die Überplanung der Parkanlagen „Arena“ und „Waldsee“ sowie die Festsetzungen zum Wald liegen im öffentlichen Interesse. Es werden Festsetzungen zum Schutz des Waldes und zum Waldabstand sowie zum Artenschutz aufgenommen. Weitere Eingriffe im Bereich der privaten Grünflächen ‚Parkanlagen‘ werden durch die Festsetzungen verhindert. Die bereits durchgeführten Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nun auf Grundlage der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“ vollständig ausgeglichen werden. Mit der Überplanung der Bestandsbebauung im Bereich des Michaelshof fördert die Gemeinde Neu Darchau zwar auch explizite Planungswünsche des</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>gen würde, setzte sie das ihr zur Verfügung gestellte Planungsinstrumentarium des Baugesetzbuchs in zweckwidriger Weise ein, was die Unzulässigkeit einer solchen Gefälligkeitsplanung zur Folge hätte. <i>{Rechtslupe}</i></p> <p>Im vorliegenden Fall muss die Frage aufgeworfen werden, ob eine Bauleitplanung in diesem Umfang geboten, erforderlich und im Sinne der Gemeinde ist.</p> <p>Oder handelt es sich hier um eine Gefälligkeitsplanung für die Expansionspläne der SAL insbesondere des Michaelshofs.</p> <p>Mit dem Begriff SAL ist in den nachfolgenden Einwendungen immer die Gesamtaktivität der Arbeits- und Lebensgemeinschaft und der angeschlossenen Firmen und Einrichtungen gemeint.</p> <p>Einwendungen und Bedenken zum B-Plan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es kann nicht im Interesse der Gemeinde Neu Darchau liegen, eine Entwicklung des Wohnens in ein LSG hinein zu planen und zu fördern. Das im B-Plan ausgewiesene Wohngebiet WA 1 hat weder etwas mit Abrundung des vorhandenen Wohnstandortes noch mit einer sinnvollen Gemeindegebietsentwicklung zu tun. Neben den Restriktionen des Landschaftsschutzes handelt es sich um Außenbereich gemäß BauGB, der grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist. Hier liegt eine klassische Zersiedelung der Landschaft vor, deren Sinnfälligkeit nicht mit gemeindlicher Notwendigkeit erklärt werden kann. • Die Entwicklung des Ortsteiles trägt in keiner Weise den Bedürfnissen der Bewohner außerhalb der SAL Rechnung. Im Rahmen der wirtschaftlichen und kulturellen Nutzung mutiert der öffentliche Verkehrsraum schon heute zu einem "Teil der SAL". Ein von den dominanten Aktivitäten der SAL im gesamten Jahresverlauf unabhängiger Verkehrsraum ist faktisch nicht mehr vorhanden. Mit der Teilneufassung und der damit geplanten Ausweitung der wirtschaftlichen Nutzung durch einen Hotelneubau erhöht sich der Publikumsverkehr in drastischer Weise. Diesem soll 	<p>Vorhabenträgers. Sie dient jedoch im Interesse der Öffentlichkeit auch dazu alle vorhandenen und geplanten Nutzungen im Rahmen der vorgegebenen Regelwerke (BauGB und die BauNVO) zu erfassen und für die Zukunft festzusetzen. Damit einhergeht auch die Ermittlung des Einstellplatzbedarfes und die Regelung, welche Nutzungen künftig welchen Stellplätzen zugeordnet werden.</p> <p>s.O.</p> <p>Die Planung wird geändert. Anstelle einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘, zu nur Anlieger usw. Zugang haben, wird im Ortskern weiterhin eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>für den motorisierten Verkehr durch Schließen des Dorfkerns mittels Poller entgegengewirkt werden. Es dürfen nur noch Berechtigte einfahren, die in der Begründung dieser Teilneufassung definiert sind. Mit diesem Instrument wird der Gemeinde Neu Darchau eine dauerhafte Kontroll- und Restriktionsaufgabe zugewiesen. Dieser Aufgabe kann die Gemeinde zum Schutz der Bedürfnisse der anderen Bewohner nicht gerecht werden. Damit wird ein dauerhaftes Streitthema geschaffen, welches nicht zur Befriedung der jetzt schon vorhandenen Probleme führt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Straße "Im Dorfe" führt durch den gesamten Ortsteil Sammatz, sie ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und als solche zu erhalten. <p>Die Einrichtung eines Parkplatzes S04 an dieser Stelle mit der damit verbundenen Entlassung des größten Teils dieser Fläche aus dem LSG, trägt vor allem den Bedürfnissen des davor liegenden Kindergartens in keiner Weise Rechnung. Neben den Geräusch- und Schadstoffemissionen sind vor allem die verkehrssicherheitsrelevanten Aspekte entscheidend.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die vorliegende Teilneufassung weicht von dem auf der Internetseite des Michaelshof beworbenen Zukunfts-Plan ab. Während in der Begründung von einem Hotel die Rede ist, sind dort zwei Hotels mit separatem Parkplatz und zusätzlicher Wegeverbindung zum Waldsee vorgesehen. 	<p>s.o.</p> <p>Gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (2007) wurde ein Mindestabstand von <1 m zwischen schutzwürdiger Bebauung und dem Rand des Parkplatzes (PKW, ohne Einkaufsmarkt) während der Tagzeiten (6-22 Uhr) ermittelt. Zu den Nachtzeiten (22-6 Uhr) beträgt der Mindestabstand in Dorfgebieten 15 m. Der Kindergarten („Im Dorfe Nr. 2“) liegt in einer Entfernung von ca. 60 m. Der Stellplatz wird zudem auf den bisherigen Behelfsparkplatz verkleinert. Nach Vorabstimmung mit dem Landkreis Lüchow-Dannenberg wird auf der nachfolgenden Ebene der Ausbauplanung ein Ausbau des Stellplatzes entsprechend den gültigen technischen Normen gefordert, um geordnete Verkehrsabläufe zu gewährleisten. Die Gemeinde plant außerdem zur Verbesserung der verkehrssicherheitsrelevanten Aspekte ein einseitiges absolutes Halteverbot auf der Zufahrtsstraße „Im Dorfe“.</p> <p>Auf der Internetseite des Michaelshof veröffentlichte Informationen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Für das Bebauungsplanverfahren sind nur die Planunterlagen (Bebauungsplan, Begründung inkl. Umweltbericht und die Anlagen) relevant.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Um die Einhaltung der Planungen sicherzustellen, muss die Begründung der Notwendigkeit der Teilneufassung neben der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen werden. Begründung, Planzeichnung und Textliche Festsetzungen dürfen sich nicht widersprechen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Belange des besonderen Artenschutzes gem. § 44 ff. BNatSchG werden für Eingriffe, Vorhaben bzw. Planungen üblicherweise in einer sogenannten Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) oder dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht. Da die Möglichkeit der Verbotstatbestände des § 44 und ein Verdacht einer erheblichen Beeinträchtigung besteht, wäre für die Arten der Schutzgebiete eine FFH-VP durchzuführen. Inwiefern die vorliegende Umwelt- und Artenschutzrechtlichen Prüfungen den wissenschaftlichen Standards genügen, ist nicht nachgewiesen und muss zwingend offengelegt werden. 	<p>Die Begründung mit Angaben zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen der Planung ist gemäß § 2a BauGB dem Bebauungsplan beizufügen. Sie ist unverbindlich. Rechtlich bindende Festsetzungen können nur auf Grundlage des Festsetzungskataloges in § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.</p> <p>Eine FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich, da sich in der Nähe des Plangebiets kein ausgewiesenes FFH-Gebiet befindet.</p> <p>Die Artenschutzrechtliche Prüfung entspricht wissenschaftlichen Standards. Für die methodische Herangehensweise gibt es keine verbindlichen rechtlichen Vorgaben. Es wurden die gängigen Methoden und Arbeitshilfen herangezogen.</p>
<p>Bürger 14, 28.10.2021</p> <p>hiermit nehme ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellung zur im Oktober 2021 veröffentlichten geplanten Teilneufassung des Bebauungsplanes „Sammatz“ und fordere Sie auf, diese in der jetzigen Form abzulehnen.</p> <p>Im Folgenden finden Sie meine Forderungen und Begründungen hierzu:</p> <p>I. Keine nachträgliche Legalisierung illegaler Eingriffe</p> <p>1. Durch die hier vorgestellte Änderung des B-Plans sollen bereits erfolgte Rechtsverstöße der SAL/Peronnik nachträglich legalisiert werden — ohne jegliche Konsequenzen. So entsteht der Eindruck, je dreister man sich über Gesetze und Genehmigungen hinwegsetzt, desto eher kommt man damit ans Ziel. Das betrifft insbesondere die Umwandlung der ehemaligen Kiesgrube in den sogenannten „Waldsee“ und die Überformung des Endmoränenhangs in die sogenannte „Arena“.</p>	<p>Die Änderung eines Bebauungsplanes zum Zwecke der nachträglichen Legalisierung baurechtswidriger Zustände rechtlich zulässig. Die Gemeinde Neu Darchau hält daran fest.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>2. Die Gebiete von „Waldsee“ und „Arena“ liegen zu großen Teilen im Landschaftsschutzgebiet, der Schutzstatus wurde von der SAL/Peronnik jedoch nicht berücksichtigt und die Auflagen der unteren Naturschutzbehörde wurden nicht eingehalten. Dies muss angemessen sanktioniert werden.</p> <p>Ebenso der Betrieb des Cafés mit deutlich überhöhter Platzzahl im Vergleich zur Genehmigung.</p> <p>3. Eine nachträgliche Umweltverträglichkeitsprüfung der Eingriffe in die Natur für den Bau von „Waldsee“ und „Arena“ soll erfolgen und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind von der SAL/Peronnik zu leisten.</p> <p>4. „Waldsee“ und „Arena“ sollen an den ursprünglich von der unteren Naturschutzbehörde genehmigten Zustand angepasst werden.</p> <p>5. Für die von der SAL in 2018 am Flachsenberge während der Brut- und Setzzeit durchgeführte Rodung großer Waldbereiche muss eine Aufforstung einer Ersatzfläche als Ausgleich festgesetzt werden.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Bebauungsplan. Für die Sanktionierung der neben genannten Verstöße ist der Landkreis Lüchow-Dannenberg zuständig.</p> <p>Für die erfolgten Eingriffe ist ein entsprechender Ausgleich vorgesehen.</p> <p>Eine Bebauungsplanänderung zur nachträglichen Legalisierung ist rechtlich zulässig (s.o.).</p> <p>Der nebenstehende Hinweis betrifft nicht die Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes.</p>
<p>II. Keine Flächenentnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet auf Vorrat</p> <p>1. Durch die hier vorgestellte Änderung des B-Plans sollen vollkommen unbebaute Gebiete am nördlichen Rand des Dorfes aus dem Landschaftsschutz entlassen und als Ausgleichsfläche für den Michaelshof-Parkplatz erhalten, obwohl kein konkreter Bedarf des Flächeneigentümers XX bekannt ist und für den Parkplatz alternative Flächen zur Verfügung stehen (§. III, 2.). Die Fläche sollte daher gänzlich aus der geplanten B-Planänderung gestrichen werden.</p>	<p>Die Planung wird geändert. Das WA 1 wird um ca. 4000 m² reduziert, sodass nur noch lediglich eine Größe von ca. 3200 m² aufweist (max. 3 Baugrundstücke).</p> <p>Alternativflächen für das SO 4 entlang der südlichen Zufahrtsstraße wurden geprüft. Sie hätten den Vorteil, dass der Besucherverkehr weitgehend aus dem Dorf herausgehalten werden könnte. Es wurden daher Gespräche mit den Flächeneigentümern geführt. Für die Fläche westlich der Zufahrt besteht keine Bereitschaft zur dauerhaften Verpachtung oder Verkauf zum Zwecke der Errichtung eines</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>2. Geplant ist, die Flächenentlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ohne artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen, obwohl das Gebiet aufgrund seines Offenlandcharakters angrenzend an den Wald einen hohen Biotopwert hat. Eine entsprechende unabhängige Untersuchung ist durchzuführen.</p> <p>3. Die in der Begründung angeführte Argumentation für die neue Bauungsfläche ist in sich nicht schlüssig, da sie erst mit Eigenbedarf Ortsansässiger begründet wird, dann mit dem Zuzug neuer Familien. Warum der Eigentümer XX 9 neue Häuser für den Eigenbedarf benötigen würde, wird nicht geklärt. Insbesondere da der Eigentümer das Haupthaus seiner Hofstelle z.T. vermietet anstatt es für den Eigenbedarf zu nutzen.</p> <p>4. Das neue Wohngebiet soll laut Begründung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, dabei würde ein reines Wohngebiet für die in der Begründung angeführten Zwecke ausreichen und dem derzeitigen</p>	<p>Parkplatzes. Für die östlich der Zufahrtsstraße gelegenen Flächen wurde Gesprächsbereitschaft signalisiert. Letztendlich wird die Fläche jedoch nicht in die Planung einbezogen. Nach Rücksprache mit der UNB stellt der derzeitige Planungsstand den geringeren Eingriff dar. Außerdem soll die Fläche östlich der Straße für eine in Zukunft geplante Agri-PV Anlage freigehalten werden. Die Grundstücksverhandlungen mit dem Eigentümer des derzeitigen Behelfsparkplatzes sind zudem bereits fortgeschritten und es besteht Einigkeit. Die entfallene, bisher dort zulässige Wohnnutzung wird am nördlichen Ortsrand durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ersetzt. Eine potentielle alternative Parkplatzfläche entlang der südlichen Zufahrtstraße würde ebenso, wie die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, einen Eingriff darstellen. Beide Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet und bedürfen einer Entlassung.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis betrifft nicht den Bebauungsplan, sondern das LSG-Entlassungsverfahren des Landkreises Lüchow-Dannenberg. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass das WA 1 in die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung einbezogen wurde.</p> <p>Die Planung wird geändert. Das WA 1 wird verkleinert (s. o.).</p> <p>Gegenüberliegend am nördlichen Dorfrand sind ebenfalls Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, sodass sich das geplante WA 1 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Charakter des Gebietes entsprechen. GRZ und Firsthöhe müssten entsprechend festgesetzt werden, damit es nicht zu einer Wiederholung der Bausünden am Flachsenberge kommt, wo die SAL offiziell eingeschossig, aber optisch dreigeschossig gebaut und den Charakter des Gebietes vollkommen verändert hat. Werkstätten und ähnliches können im Dorfkern angesiedelt bleiben, weiterer Bedarf wird in der Begründung nicht erläutert.</p> <p>III. Verkehrsproblematik lösen und Fremdverkehr aus dem Dorf fernhalten</p> <p>1. Die Verkehrsproblematik wird mit der Schaffung eines größeren Parkplatzes im Dorfkern nicht gelöst. Eine Begrenzung des Wachstums des Michaelshofes ist nicht vorgesehen, im Gegenteil, so wird auch das Verkehrsaufkommen weiter steigen.</p> <p>2. Es gibt ausreichend alternative Flächen für Parkplätze vor dem Dorfeingang — an der Hauptzufahrt auf dem Grundstück von Herrn XX und an der zweiten Dorfzufahrt am Flachsenberge auf den Grundstücken des Michaelshofes. Diese Alternativen sind vorrangig zu prüfen.</p> <p>3. Eine Entlassung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet für den Bau eines Parkplatzes an der jetzt geplanten Stelle ist aus ökologischen Gründen abzulehnen und bedürfte einer unabhängigen artenschutzfachlichen Prüfung.</p> <p>4. Die enorme Abgas- und Lärmbelastung für die Hofstelle XX, die dem geplanten Parkplatz gegenüber liegt und an ihre Flächen angrenzt, wird in keiner Weise berücksichtigt. Dies muss jedoch Eingang in die Planung finden.</p>	<p>Zusätzlich zur Firsthöhe (9 m) und der Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse auf 1 wird eine Traufhöhe (4,50 m) im WA 1 festgesetzt, sodass keine Staffelgeschosse und somit optisch zweigeschossige Gebäude entstehen können.</p> <p>Das Stellplatz- und Nutzungskonzept des Michaelshofes wird angepasst.</p> <p>Die "2. Dorfzufahrt am Flachsenberg" stellt aufgrund ihres Ausbauzustandes sowie ihres Verlaufes durch Wald keine geeignete Alternative dar. Zudem ist die nebenstehende Aussage, dass es sich um Grundstücke des Michaelshofes handelt unzutreffend.</p> <p>Die Planung wird geändert. Das SO 4 wird verkleinert. Als Stellplatzanlage wird lediglich der bisherige Behelfsparkplatz ausgebaut, welcher bereits als Dorfgebiet festgesetzt ist. Dieser liegt außerhalb des LSG's. Eine Entlassung für die Stellplatzanlage ist also nicht mehr erforderlich</p> <p>Zwar sind mit den Verkehren zum und vom Stellplatz Schallimmissionen verbunden. Gemäß der anzuwendenden Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (2007), die als fachlich einschlägige Grundlage für die Beurteilung von Lärm angrenzend an Parkplätze gilt, wurde jedoch ein Mindestabstand von <1 m zwischen schutzwürdiger Bebauung und dem Rand des Parkplatzes (PKW, ohne Einkaufsmarkt) während der Tagzeiten (6-22 Uhr) ermittelt. Der Abstand zwischen dem</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>5. Ein Konzept für die Verringerung des Verkehrsaufkommens und eine bessere Anbindung durch den ÖPNV muss das vorrangige Ziel sein. Dies wird in der B-Planänderung jedoch nicht berücksichtigt. Ein entsprechendes Konzept ist, unter Einbindung der Einwohnerinnen, zu erarbeiten. Zuvor sollen keine weiteren touristischen Vorhaben der SAL genehmigt oder ausgeweitet werden.</p> <p>6. Die Einrichtung einer Straßensperre durch Poller oder eine Schranke ist abzulehnen, da dies das Mobilitätsverhalten der EinwohnerInnen und ihrer Gäste ungebührlich beschränken würde.</p> <p>IV. Sanfter Tourismus anstelle von Massentourismus - Schutz der Dorfstruktur und der Natur</p>	<p>nächstgelegenen Wohnhaus ,Im Dorfe Nr. 1‘ und dem Parkplatz beträgt ca. 14 m. Der Mindestabstand tagsüber wird also eingehalten. Zu den Nachtzeiten (22-6 Uhr) beträgt der Mindestabstand in Dorfgebieten 15 m. Dieser Mindestabstand wird zwischen Rand des SO 4 und nächstgelegener Ecke des Wohnhauses ,Im Dorfe Nr. 1‘ nur knapp unterschritten. Zu den Nachtzeiten (22-6 Uhr) finden auf dem Michaelshof (Sonstige Sondergebiete, privaten Grünflächen ,Parkanlagen‘) jedoch regelhaft keine Nutzungen statt. Dem Parkplatz im SO 4 werden die Nutzungen im SO 2 (Café und geplantes Restaurant) sowie die Parkanlagen zugeordnet. Das Café hat bis 18 Uhr, die Parkanlagen bis 19 Uhr geöffnet. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Restaurant ist in Hinblick auf den nur knapp eingehaltenen Mindestabstand zu den Nachtzeiten sicherzustellen, dass dieses vor 22 Uhr schließt. In der Parkanlage Waldsee finden an wenigen Abenden im Sommer Konzerte statt. Für diese ist ebenfalls auf Genehmigungsebene sicherzustellen, dass sie vor 21 Uhr enden.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis betrifft nicht den Bebauungsplan. Ein Ausbau des ÖPNV wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinde/Samtgemeinde forciert. Ein Shuttleservice wird bereits angeboten.</p> <p>Die Planung wird geändert. Anstelle einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ,Verkehrsberuhigter Bereich‘, zu nur Anlieger usw. Zugang haben, wird im Ortskern weiterhin eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>1. In der hier vorgestellten Änderung des B-Plans wird der erhöhte Nutzungsdruck auf das Dorf und die Natur durch den von der SAL verursachten Massentourismus an keiner Stelle berücksichtigt. Die jetzige Planung sieht vor, das Dorf als überregionales Tourismusziel weiter zu etablieren, entgegen des geltenden Raunordnungsplanes und des Tourismuskonzeptes und ohne Schutzkonzepte für die Natur und den Erhalt der dörflichen Struktur, die bereits jetzt durch die SAL im Dorfkern und am Flachsenberge leiden. Ein Konzept für sanften Tourismus in Sammatz ist, unter Einbeziehung der Einwohnerinnen, anzufertigen. Zuvor sollen keine weiteren Tourismusangebote geschaffen oder ausgeweitet werden.</p> <p>2. Es ist von einem Kultur- und Naturerlebnisdorf die Rede. Hiermit wird ein „Hof“, der eher einem Großunternehmen gleicht, zu einem „Dorf“. Sammatz wird mal wieder mit dem Michaelshof gleichgesetzt. Das der Tourismus nur einem Teil der Bewohner zu Gute kommt und zu Lasten anderer Bewohner geht wird ignoriert. In der B-Planänderung müssen jedoch alle Belange berücksichtigt werden.</p> <p>3. In der Begründung wird die Dorfgebietstypik angesprochen, die erhalten werden soll. Ein Hotel mit 106 Betten widerspricht der dörflichen Struktur.</p> <p>Zudem ist von der SAL bereits ein 2. Hotel in Planung (s. Website Michaelshof) was eine weitere Vergrößerung des Michaelshofes und aller damit in Zusammenhang stehenden Probleme (z.B. Verkehrsprobleme) zur Folge hätte. Ein Hotel der genannten Größe ist abzulehnen.</p> <p>Übernachtungsmöglichkeiten sind in den umliegenden Dörfern vorhanden.</p>	<p>Die Zweckbestimmung der Sonstigen Sondergebiete wird in „Kultur- und Naturerlebnishof“ geändert. Die Belastungen für die Dorfbewohner werden beachtet. Das Schutzgut "Mensch" wird im UB berücksichtigt.</p> <p>Die Hotelbettenzahl wird auf 96 Betten im SO 5 begrenzt. Ein Sondergebiet wird nur auf den Flächen des Michaelshofes festgesetzt. In den übrigen bebauten Bereichen von Sammatz wird an den Gebietsfestsetzungen festgehalten, sodass die weiteren dörflichen Strukturen erhalten bleiben. Auf der Internetseite des Michaelshofes veröffentlichte Informationen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Für das Bebauungsplanverfahren sind nur die Planunterlagen (Bebauungsplan, Begründung inkl. Umweltbericht und die Anlagen) relevant.</p> <p>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. Die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten in</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>4. Die Hochsetzung der GRZ in den Sondergebieten von 0,2 auf 0,3 und von 0,55 auf 0,8 verdichtet die Bebauung im Dorf erheblich und es werden mehr Flächen versiegelt. Die dörfliche Struktur bleibt dabei nicht erhalten, genauso wenig wie die Erhaltung der Optik der bestehenden Bebauung. Dies ist daher abzulehnen.</p> <p>5. Da Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Dorfgebieten erlaubt sind, ist eine Umwandlung in ein Sondergebiet nicht notwendig.</p> <p>6. Die vorgelegte zukünftige Nutzung der gewünschten Sondergebiete ist nicht klar genug definiert und beinhaltet Expansionen die über dörfli-</p>	<p>einem Hotel liegt im Interesse der Gemeinde Neu Darchau.</p> <p>In der BauNVO werden Orientierungswerte für die GRZ in den einzelnen Baugebietstypen benannt. Für Dorfgebiete liegt der Orientierungswert bei 0,6. Von einem Abweichen von der Dorfgebietstypik zumindest hinsichtlich der GRZ ist im SO 2 nicht auszugehen. Die Erhöhung der GRZ im SO 3 geht auf die hohe Bestandsversiegelung sowie das Herausheben des Hotelstandortes als separates SO 5 zurück. Da das SO 5 nun aus dem Bereich mit einer GRZ von 0,55 gem. wirksamen Bebauungsplan herausgeteilt wird und im verbleibenden SO 3 bezogen auf die neue anzurechnende Gesamtfläche ein höherer Versiegelungsanteil vorhanden ist, wird die GRZ angehoben. Anhand eines aktuellen Luftbildes wurde eine Bestandsversiegelung von ca. 75 % ermittelt. Durch Festsetzung einer GRZ von 0,8 wird also lediglich ein geringer zusätzlicher Spielraum ermöglicht. Die Hochsetzung der GRZ von 0,55 auf 0,8 ist auszugleichen.</p> <p>„Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes müssen im Dorf-gebiet [zwar] nicht der Versorgung des Gebietes dienen. Sie können [aber] im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie [beispielsweise wegen ihres Umfangs] der Eigenart des Dorfgebietes wider-sprechen. 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.</p> <p>Die zulässigen Nutzungen werden in den textlichen Festsetzungen I.2-7 (Entwurf zur förmlichen Beteiligung) entsprechend der BauNVO gängigen Begrifflichkeiten definiert. Zusätzlich zu den bestehenden Nutzungen wird lediglich ein Hotelbau zugelassen.</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>che Bedürfnisse hinausgehen. Der Wertverlust angrenzender Grundstücke wird ebenfalls nicht berücksichtigt. Hier bedarf es detaillierter Erläuterungen.</p> <p>7. Der Dazauer Grund ist einer der bisher kaum angetasteten wertvollen Naturbereiche in Sammatz und sollte in der B-Planänderung geschützt werden, und zwar vor allen Eingriffen, wie Bebauung, Wegeführung, Beleuchtung, etc. Eine unabhängige artenschutzrechtliche Untersuchung des Darzauer Grunds und der Auswirkungen der Vorhaben der SAL auf diesen sollen durchgeführt werden.</p> <p>8. Der Buchenwald gehört in seiner Gesamtheit in den B-Plan aufgenommen (inkl. Flurstück 42 & 49) mit ausdrücklichem Verbot jeglicher Bebauung, Beleuchtung, Anlage von Wegen oder Sondernutzung als „Kletterwald“ etc.</p> <p>Ein Strafmaß bei Verstößen sollte vorab bereits schriftlich festgehalten werden.</p> <p>9. Der Abstand zu Waldgebieten bei Bebauung soll laut Begründung verringert werden. Es ist nicht ersichtlich warum Brandschutzregeln hier nicht gelten sollten, der Abstand sollte demnach ohne Abweichungen eingehalten werden.</p>	<p>Der Darzauer Grund wird nicht in die Planung einbezogen, sodass dieser weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen ist. Für eine Bebauung im Außenbereich gelten die Regeln des § 35 BauGB. Da es sich um einen geschützten Landschaftsbestandteil handelt, ist eine Bebauung nach § 35 BauGB voraussichtlich nicht möglich.</p> <p>Alle gemäß Ursprungsbebauungsplan als Wald festgesetzten Flächen im Bereich der Buchenschlucht werden in den Geltungsbereich der Teilneufassung 2021 aufgenommen und als Wald festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen zum Wald gelten damit auch in den bisher nicht in den Bebauungsplan einbezogenen Teilen der Buchenschlucht.</p> <p>Der nebenstehende Vorschlag zur Verhängung von Bußgeldern entspricht nicht der Rechtslage zur Bauleitplanung. Ihm wird nicht gefolgt.</p> <p>Der geringere Abstand von Waldgebieten zu Bebauung entspricht der historisch gewachsenen Bestandssituation. Der Waldabstand dient nicht allein dem Brandschutz. Unter Berücksichtigung der zum Waldabstandsbereich getroffenen Festsetzungen kann ein ausreichender Brandschutz gewährleistet werden.</p>
<p>Nabu Lüchow-Dannenberg, 30.10.2021 (Eingang SG Elbtalau 02.11.2021)</p> <p>zu dem oben genannten Verfahren, nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p>Bevor weitere Baumaßnahmen durchgeführt werden, sollten zunächst die Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde bzgl. der bereits erfolgten</p>	<p>Mit der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes „Sammatz“ sollen die baurechtswidrigen Zustände in den Bereichen der beiden privaten</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
<p>Maßnahmen noch weitest möglich umgesetzt werden. So ist eine naturnähere Gestaltung der Teichufer (mindestens in Teilbereichen) umzusetzen. Dazu gehören die Abflachung von Uferkanten und eine naturnahe Vegetationsentwicklung. Fischbesatz sollte nicht erfolgen. Der aktuell großflächige, gärtnerische Ansatz im Umfeld sollte sowohl bei der Bepflanzung als auch bei der Pflege mehr Naturnähe zulassen.</p> <p>Die negative Auswirkung der Beleuchtung sollte auf Veranstaltungen beschränkt bleiben, bzw. durch Bewegungsmelder minimiert werden.</p> <p>Potentielle Ausgleichsfläche Acker: Die Anlage einer mehrjährigen Blütmischung autochthoner Pflanzen kann bereits im Herbst für das Folgejahr durchgeführt werden.</p> <p>Es ist keine Größenangabe zu finden — ggf. könnte die weitere benötigte Ausgleichsfläche daran anschließen (s.u.).</p> <p>Sollte alternativ Grünland extensiviert werden, ist ein Standort mit entsprechendem Potential zu wählen.</p> <p>Ansonsten führt eine Extensivierung erst nach vielen Jahren (wenn überhaupt) zum gewünschten Erfolg. Eine ergänzende Mahdgutübertragung einer nahgelegenen, artenreichen Fläche unter fachkundiger Begleitung könnte die Zielerreichung beschleunigen. Altgrasstreifen sollten überjährig stehen bleiben können (Überwinterungshabitate) und anschließend räumlich wechseln. Eine Mindestflächengröße von 10 % sollte dabei nicht unterschritten werden.</p> <p>Kompensationsmaßnahmen sind möglichst in räumlicher Nähe durchzuführen und detailliert zu benennen.</p>	<p>Grünflächen ‚Parkanlage‘ nachträglich legalisiert werden. Dies ist rechtlich zulässig. Ein Rückbau wird nicht gefordert. Die Gemeinde hält an der Planung fest.</p> <p>An der Planung wird festgehalten. Der Vorentwurf umfasst bereits eine Festsetzung zur Beleuchtung, welche aufgenommen wurde, um nachteilige Wirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Fauna zu begrenzen. Diese wird beibehalten und ist ausreichend.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausgleichsmaßnahme wird im Entwurf zur förmlichen Beteiligung hinzugefügt.</p> <p>Der Ausgleich erfolgt extern. 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 werden, ist die Lage der aufgeführten externen Flächen rein 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 Mittelbeniederung“ zugeordnet wird, stimmt die untere Naturschutzbehörde 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. Es wurden Flächenanfragen bei den im Umfeld von Sammatz gelegenen</p>



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
	<p>Flächeneigentümer*Innen gestellt, die jedoch negativ beschieden wurden. Die Anfragen werden der Unteren Naturschutzbehörde 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 geplant. Sie wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg und der Biosphärenreservatsverwaltung vorabgestimmt.</p> <p>Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um ein Intensivgrünland. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Gebietsteil A des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtal. Da wie nebenstehend richtig ausgeführt, eine Extensivierung häufig erst nach einigen Jahren zum Erfolg führt, wird nach Absprache mit Biosphärenreservatsverwaltung eine Streifsaat mit einem Regiosaatgut zur Herstellung der Ausgleichsfläche vorgesehen.</p>

