Samtgemeinde Elbtalaue

Auswertung des frühzeitigen Verfahrens

Stand: 05.08.2022

Die in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen dienen der Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Sie sind bei der Erstellung des Entwurfes des Bauleitplanes heranzuziehen und gehen somit verfahrens- und materiellrechtlich in die von der Gemeinde vorzunehmenden Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) ein. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit dient dazu der planenden Gemeinde notwendige Erkenntnisse über plan- und abwägungsrelevante Umstände zu geben. Formal rechtlich ist eine Auswertung der in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen in Form eines speziellen Berichtes, der dem Rat oder der Öffentlichkeit vorgelegt wird, nicht vorgeschrieben. Es ist ausreichend plan- und abwägungsrelevantes gemeindeintern auszuwerten und das Ergebnis in den fortgeschriebenen Planentwurf Eingang finden zu lassen.

Entsprechend der aufgeführten formal rechtlichen Vorgaben zur Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde ein fortgeschriebener Planentwurf erstellt, in den das Ergebnis der gemeindeinternen Auswertung der Stellungnahmen Eingang gefunden hat.

Die Planung wird geändert. Der Geltungsbereich wird im Vergleich zum Vorentwurf neu gefasst. Es werden nicht mehr nur „Arena“ (Vorentwurf Änderungsbereich 1) und „Waldsee“ (Vorentwurf Änderungsbereich 2) in den Geltungsbereich einbezogen, sondern auch Teile des bebauten Ortskernes von Sammatz. Dort werden anstelle von Dorfgebietsflächen Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Natur- und Kulturerlebnishof“ dargestellt (Entwurf Änderungsbereich 2 und 3). Der Bereich „Waldsee“ wird nicht wie im Vorentwurf vorgesehen als Dorfgebiet dargestellt, sondern es wird an der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche festgehalten. Die Darstellung wird nur geringfügig nach Süden erweitert und es wird die Zweckbestimmung „Parkanlage“ hinzugefügt. Der angrenzende Waldrand südlich des Waldsees soll wie im Vorentwurf weiterhin als Fläche für Wald dargestellt und somit gesichert werden. Die im wirksamen Flächennutzungsplan am südöstlichen Ortsrand dargestellte Fläche für die Versorgung wird weiterhin in den Geltungsbereich einbezogen und soll weiterhin als Dorfgebiet dargestellt werden (Vorentwurf Änderungsbereich 3 – Entwurf Änderungsbereich 2).

Die südliche Ortserweiterung bis zur L231 (Vorentwurf Änderungsbereich 3) entfällt im Entwurf. In den Entwurf wird nun eine geringfügige Ergänzung der Wohnbauflächen am Nordrand von Sammatz aufgenommen (Entwurf Änderungsbereich 1). Die geplante, ergänzende Wohnbauflächendarstellung hat einen deutlich geringeren Flächenumfang als die im Vorentwurf geplante südliche Dorferweiterung. Durch die Ergänzung einer Wohnbaufläche soll der Wegfall einer Dorfgebietsfläche ausgeglichen werden, auf der nun eine Sonderbaufläche für die Errichtung einer Stellplatzfläche dargestellt wird (Entwurf Änderungsbereich 3).

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Folgenden im Wortlaut aufgeführt. Sie gehen somit im Wortlaut in die Verfahrensakte ein und werden gegenüber der Öffentlichkeit und den Ratsmitgliedern transparent.

Parallel zur 98. Änderung des Flächennutzungsplanes führt die Gemeinde Neu Darchau ein Verfahren zur Teilneufassung des Bebauungsplanes „Sammatz“ durch. Die Gemeinde hat ebenfalls bereits eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Der Entwurf der Teilneufassung des Bebauungsplanes

wurde parallel zum Entwurf der 98. Flächennutzungsplanänderung erarbeitet. Dabei wurde das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich 1 des Entwurfes der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Teile des Änderungsbereiches 2 („Waldsee“ und „Arena“) im Landschaftsschutzgebiet „Elbhöhen-Drawehn“ liegen. Die Planungen in diesen Bereichen können erst bzw. nur weitergeführt werden, nachdem bzw. wenn die LSG-Entlassung erfolgt ist. Dessen ist sich die Samtgemeinde Elbtalaue bewusst. Das LSG-Entlassungsverfahren wird parallel zu den Bauleitplanungen durchgeführt. Die parallele Durchführung der Bauleitplanverfahren und des LSG-Entlassungsverfahrens ergibt sich aus den Beschlüssen des Kreis- und Samtgemeindeausschusses. Sollte der Entlassungsantrag Erfolg haben, können dann die Bauleitplanverfahren fortgeführt werden, indem für F- und B-Plan parallel die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange stattfindet.

1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

- 03 Samtgemeinde Gartow
- 04 Samtgemeinde Elbtalaue
- 06 Agentur für Arbeit Lüneburg - Uelzen
- 07 Finanzamt Uelzen-Lüchow
- 08 Deutsche Telekom Uelzen
- 09 EVE GmbH
- 10 E.ON Avacon AG, Lüneburg
- 11 Avacon AG, Salzwedel
- 12 Energieversorgung Dahlenburg - Bleckede AG
- 13 Wasserband Dannenberg-Hitzacker kAöR
- 16 Kreishandwerkerschaft Lüneburger Heide
- 21 NLWKN Niedersächsischer Landesbetrieb Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
- 24 Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachen (LGLN)
- 25 Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg (ArL)
- 29 Samtgemeinde Dahlenburg
- 31 Gemeinde Amt Neuhaus
- 32 Stadt Dannenberg
- 33 Stadt Hitzacker
- 34 Gemeinde Damnatz
- 35 Gemeinde Göhrde
- 36 Gemeinde Gusborn
- 37 Gemeinde Jameln

- 38 Gemeinde Karwitz
- 39 Gemeinde Langendorf
- 40 Gemeinde Neu Darchau
- 41 Gemeinde Zernien
- 43 Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Niedersachsen e.V.
- 44 BUND Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Nds. e. V.
- 45 BUND Deutschland, Regionalverband Elbe-Heide
- 46 Naturschutzverband Niedersachsen e.V
- 47 Landesjägerschaft Niedersachsen e.V (LJN)
- 48 Niedersächsischer Heimatbund e.V. (NHB)
- 49 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), Landesverband Nds. e.V
- 50 Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e.V.
- 51 NaturFreunde Niedersachsen

Keine Bedenken haben:

- 02 Samtgemeinde Lüchow
- 05 Polizeiinspektion Lüneburg/Lüchow-Dannenberg/Uelzen
- 14 Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg
- 15 Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
- 17 Handwerkskammer Braunschweig- Lüneburg-Stade
- 28 Landkreis Lüneburg
- 30 Stadt Bleckede

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB

Stellungnahme (original Wortlaut)	**Abwägungs- und Beschlussvorschläge**
01 Landkreis Lüchow-Dannenberg, 17.09.2020 zur o.a. Planung nehme ich wie folgt Stellung: **1. Änderungsbereich 2 (Waldsee):** Im Entwurf des FNP sind Flächen für Wald sowie eine gemischte Baufläche (Dorfgebiet) dargestellt, aus der bei der geplanten B-Plan-Änderung ein sonstiges Sondergebiet entwickelt werden soll. Im RROP ist in diesem Bereich ein Vorbehaltsgebiet für Erholung dargestellt. Die aktuelle Nutzung mit dem Waldsee und dem Konzertbetrieb ist durchaus als damit verträglich anzusehen. Grundsätzlich könnte eine gemischte Baufläche die Grundlage für weitere bauliche Entwicklungen schaffen, die einem Vorbehaltsgebiet für Erholung widersprechen. In der Kurzbegründung auf S. 10 wird erläutert, dass alternativ der Änderungsbereich 2 als Sondergebiet festgelegt werden könnte. Es fehlt eine Darstellung der Gründe, weshalb man sich dagegen entschieden hat. Der Vergleich mit dem Ortskern von Sammatz trägt hier nicht, da es sich beim Änderungsbereich 2 um die Sicherung des Waldsees als Erholungs- und Veranstaltungsort geht und gerade nicht um die Entwicklung einer dorfgebietstypischen durchmischten Bebauung. Es ist daher sicherzustellen, dass im geplanten Bebauungsplan das sonstige Sondergebiet entsprechend der aktuellen Nutzung zur Erholung und als Veranstaltungsort für Konzerte genutzt wird (wie in der Kurzbegründung des FNP dargestellt) und nicht eine weitere darüber hinausgehende Bebauung vorgenommen wird. Außerdem wird in der Kurzbegründung des FNP-Entwurfs dargestellt, dass Dorfgebiete dem Schutzgrad von Mischgebieten entsprechen und dass daher die geplante Festlegung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar sei. Hier liegt ein Missverständnis vor. In RROP 3.8 Ziff. 02 geht es darum, dass innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung bei der Beurteilung der Auswirkungen von Vorhaben der gleiche Schutzstatus wie für ein Mischgebiet anzulegen ist	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
(z.B. bezogen auf die TA Lärm). Keinesfalls ist damit gemeint, dass Mischgebiete ohne weiteres aus Vorbehaltsgebieten für Erholung entwickelt werden können. Denn es heißt außerdem im RROP 2004 Kap. 3.8 Ziff. 02, dass die eignungsbestimmenden Grundlagen des Erholungsgebiets erhalten werden sollen und insbesondere das Landschaftsbild und die schutzwürdigen Teile von Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt werden sollen, auch nicht durch die Erholungsnutzung (Grundsatz der Raumordnung). Es muss sichergestellt sein, dass aus diesem Dorfgebiet keine dörfliche Entwicklung erfolgen wird, sondern wie dargestellt, lediglich die aktuelle Nutzung zur Erholung und für Konzertzwecke erfolgen wird. Andernfalls wäre die dargestellte Begründung für die Festlegung eines Dorfgebiets nicht ausreichend, den Vorbehalt der Erholung zu überwinden. **2. Änderungsbereich 3:** Diese Fläche soll überwiegend als Dorfgebiet dargestellt werden und soll nach der Kurzbegründung als Entwicklungsfläche in das nördlich angrenzende Dorfgebiet einbezogen werden. Nach der Kurzbegründung umfasst diese Erweiterung ca. 5,3 ha und entspricht damit in etwa der Hälfte des vorhandenen Siedlungsgebiets von Sammatz. Sie ist daher als erhebliche Erweiterung einzustufen. Es fehlt in der Begründung eine Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des RROP 2004 zur Siedlungsentwicklung, dies ist nachzuholen. Dabei ist insbesondere auf RROP Kap. 1.6 Ziffer 07 einzugehen, wonach die Entwicklung von Mitgliedsgemeinden von Samtgemeinen vorrangig im Hauptort erfolgen soll und eine Entwicklung außerhalb des Hauptorts nur ausnahmsweise zugelassen werden kann. 3. Die Begründung des Flächennutzungsplanes spricht zwar von einem parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren, jedoch liegt dieser noch nicht vor und erschwert die Beurteilung. Ich mache darauf aufmerksam, dass nach der Rechtsprechung zu § 13 a BauGB, der im	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Außenbereich liegende Änderungsbereich 3 nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden kann. 4. Hinweise: Die Begründung muss noch ergänzt werden um die Thematik nach § 1 Abs. 5 (Innenentwicklung), § 1 a Abs. 2 (Schutz von Grund und Boden, Innenentwicklung, Eingriffe in landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen und § 1 a Abs. 5 Maßnahmen zum Klimaschutz. Es fehlt auch noch der Umweltbericht gem. Anlage 1 zum BauGB. Für die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes müssen die Änderungsbereiche aus dem LSG entlassen sein. 5. Die Änderungsbereiche 1 bis 3 liegen im Landschaftsschutzgebiet "Elbhöhen-Drawehn". Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die die Natur schädigen oder stören könnten, insb. jegliche Nutzungen, die die Natur stören, die Errichtung oder Veränderung von Bebauung sowie die Veränderung oder Beseitigung von Hecken, Bäumen, Gehölzen außerhalb des Waldes. Für die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung ist deshalb die Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes in den Änderungsbereichen 1 bis 3 erforderlich. Ein Antrag auf Neuabgrenzung des LSG wurde sowohl von der Samtgemeinde Elbtalaue als auch von der Gemeinde Neu Darchau gestellt. Der Kreistag wird am 28.09.2020 darüber beschließen, ob die Kreisverwaltung mit der Durchführung des hierfür erforderlichen öffentlich-rechtlichen Verfahrens gemäß § 14 NAGBNatSchG beauftragt wird. In der Vergangenheit wurde bei Änderungen von Bebauungsplänen bei gelichzeitigem Antrag auf LSG-Entlassung die Begründung zur Bauleitplanung auch als Begründung zur LSG-Entlassung verwendet. Da hier die Geltungsbereiche nicht übereinstimmen und darüber hinausgehen, sollte der Antrag auf LSG-Entlassung eine eigene Begründung enthalten. Hierbei sind, wie auch in der Bauleitplanung, die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die Belange des Artenschutzes zu betrachten.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Bislang liegt mir der Entwurf der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes inklusive dem Entwurf einer Kurzbegründung vor. Auf Seite 12 des Entwurfes der Kurzbegründung wird unter Kapitel 6 der Umweltbericht lediglich angekündigt. Insofern kann dazu zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Stellungnahme abgegeben werden kann. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist für Teilbereiche zu berücksichtigen. Zur Teilneufassung des Bebauungsplanes "Sammatz" liegen mir bislang noch keine Entwürfe vor. Angekündigt wird bereits, dass die Teilneufassung des Bebauungsplanes im § 13a BauGB-Verfahren angestrebt wird. Die Belange des Artenschutzes sind zu berücksichtigen. **Zum Änderungsbereich 1 (Arena):** Bislang wird dieser Bereich im Flächennutzungsplan als "Fläche für Landwirtschaft" geführt. Gemäß dem Entwurf der 98. Änderung des FNPL soll dieser Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgelegt werden. Im Bebauungsplan soll diese die Festsetzung einer Grünfläche erhalten. Der Änderungsbereich 1 überlagert im Westen einen Teil des östlichen Randes eines bodensauren Buchenwaldes armer Sandböden. Es handelt sich dabei um einen naturschutzfachlich sehr wertvollen Waldbiotop, von europaweiter Bedeutung. Dieser Waldbereich im Änderungsbereich 1 sollte deshalb im Flächennutzungsplan als Wald zweckbestimmt und im Bebauungsplan als Wald festgesetzt werden. Der Waldbestand ist in seiner tatsächlichen Fläche zu erhalten. Dies ist vor allem bei der Bauleitplanung hinsichtlich des westlich des Waldstückes geplanten Hotels und der vorzusehenden Stellplätze zu beachten. Auch die weiteren Gehölze im Änderungsbereich sind zu erhalten. Es handelt sich überwiegend um wertvolle Eichen-Altbestände. **Zum Änderungsbereich 2 (Waldsee):** Bislang ist dieser Bereich im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" und als Fläche für Landwirtschaft (Flurstücke 65+66) festgelegt. Gemäß dem vorgelegten Entwurf soll dieser Bereich die Zweckbestimmung "gemischte Baufläche" erhalten, die im Bebauungsplan als "sonstiges Sondergebiet" festgelegt wird. Der tatsächliche Waldbestand im	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Änderungsbereich 2 ist zu erhalten und sollte deshalb im Flächennutzungsplan die Zweckbestimmung bzw. im Bebauungsplan die Festlegung "Wald"	
18 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, BS Uelzen, 08.09.2020 Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir Ihnen folgendes mit: Gegen die Planungen bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken. Wir möchten Ihnen dennoch unser Erstaunen mitteilen, dass an der Ortslage Sammatz derartig umfangreiche Gestaltungsmaßnahmen im Außenbereich ohne jegliche bauplanerische Absicherung haben erfolgen können (Parkanlage mit Waldsee und Arena). Die Begründungen, dass die Umgestaltung positiv zum Orts-.bzw. Landschaftsbild, zur Erholung der lokalen Bevölkerung und der Besucher des Michaelshofes sowie auch zur Artenvielfalt beiträgt, sind u.E. für ein Bauvorhaben dieser Größenordnung, insbesondere vor dem Hintergrund des bauplanungsrechtlich diffusen Entstehungsherganges, sehr allgemein gehalten.	
19 Niedersächsische Landesforsten Forstamt Göhrde, 07.09.2020 nach Auswertung der beigefügten Unterlagen und Luftbildern komme ich bei den geplanten Änderungen zu folgenden Ergebnissen.: Änderungsbereich 1. Da es sich in diesem Änderungsbereich um eine Parklandschaft handelt und für die gartenbauliche Gestaltung und Bepflanzung keine Waldbereiche verändert werden müssen, habe ich gegen die geplanten Maßnahmen keine Bedenken., Die Baumreihen aus Großbäumen und die	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Gehölze in der Mitte des Änderungsbereichs stellen keinen Wald nach dem N Wald LG dar. Änderungsbereich 2. Am südlichen und westlichen Änderungsbereich grenzt eine Waldfläche an, die als weitere Nutzfläche Bestand haben soll. Da auch im B-Plan diese Flächen als Wald festgelegt wurden, gibt es auch hier meinerseits keinen Einwand. Änderungsbereich 3. Im Westen dieses Bereichs grenzt ein Waldgebiet an. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte ein angemessener Waldabstand von mindestens 30 m sichergestellt werden. Da der Bericht zur weiteren Beteiligung gemäß § 3 und 4 Abs. 2 Bau GB zur Beschreibung der Planung auf die Auswirkung der Waldbelange noch weiteren Untersuchungsbedarf erforderlich macht, möchte ich mich daher noch nicht abschließend äußern.	
20 Naturpark Elbhöhen- Wendland e. V., 17.08.2020 da das Planungsgebiet mit allen drei Änderungsbereichen vollständig im Naturpark Elbhöhen-Wendland liegt, sollte dieser im Flächennutzungsplan inkl. Kurzbegründung zumindest Erwähnung finden.	
22 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, 18.08.2020 im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.	
23 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - GB Lüneburg, 11.09.2020 Bezug nehme ich auf die im Schreiben/Mail vom 17.08.2020 verwiesenen Vorentwurfsunterlagen. Diesen Vorentwurf der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Elbtalaue habe ich aus Straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft. **Änderungsbereiche 1 und 2** Bundes- oder Landesstraßen, die im Zuständigkeitsbereich der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Lüneburg) liegen, werden nicht berührt. **Änderungsbereich 3** Der ‚Änderungsbereich 3' liegt an der Nordseite der Landesstraße ‚L 231' zwischen ca. ‚Abs. 90 / Stat. 1060' (Str-km 16,112) und ‚Abs. 90 / Stat. 1270' (Str-km 16,321) außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen. Zum Inhalt der Änderung, hier der Bereich mit der Darstellung als ‚Dorfgebiet', bestehen soweit keine Bedenken. Die Erschließung ist rückwärtig über die Gemeindestraße ‚Dorfstraße', mit Anschluss an die ‚L 231', gesichert und im weiteren Bauleitverfahren zu behandeln.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Die Samtgemeinde hat gern. § 5 (2) Abs. 6 Baugesetzbuch zu prüfen, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der ‚L 231') erforderlich werden. Die maßgebende Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone (20 m / 40 m) vom durchgehenden Fahrbahnrand der Landesstraße ist zu berücksichtigen. Am weiteren Verfahren ist der Geschäftsbereich Lüneburg entsprechend zu beteiligen.	
26 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) zu der o.g. Anfrage wird seitens der Bergaufsicht_Clz wie folgend Stellung genommen: Es liegen keine bergbaulichen Beeinflussungen vor. Somit bestehen aus bergbaulicher Sicht keine Bedenken.	
27 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) Infra I 3, 19.08.2020 durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung stellt die Bundeswehr keine besonderen Forderungen.	
52 Bauernverband Nordostniedersachsen, 15.09.2020	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
zunächst bedanken wir uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Hinsichtlich der geplanten Änderungen bestehen verbandsseitig erhebliche Bedenken. Darüber hinaus vertreten wir die Belange unserer direkt betroffenen Mitglieder, XX sowie XX. Auf die beigefügten Vollmachten wird verwiesen. Die Samtgemeinde Elbtalaue beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Sammatz. Der Bebauungsplan „Sammatz“ soll im Parallelverfahren zum 2. Mal teilneugefasst werden. Für den Flächennutzungsplan sollen die dargestellten Teilbereiche 1 bis 3 geändert werden. Der **Teilbereich 1** umfasst derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft. Er befindet sich räumlich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Elbhöhen-Drawehn“. Zukünftig soll im Flächennutzungs- und Bebauungsplan die Landwirtschaftsfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt werden. Anlass der Änderungen im Teilbereich 1 sind Umgestaltungen des Bereiches durch den Michaelshof, ohne die hierfür erforderlichen Genehmigungen beantragt und erhalten zu haben. Es handelt sich dabei einerseits um eine baurechtliche andererseits um eine naturschutzfachliche Genehmigung.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Die planungsrechtliche Zulässigkeit wird damit begründet, dass durch die gartenbaulichen Veränderungen eine vielfältig gestaltete, parkähnliche Landschaft entstanden sei, die der Erholung der Bewohner des Michaelshofes sowie der sonstigen lokalen Bevölkerung von Sammatz und Umgebung dient. Zudem trage die Gestaltung auch zur Artenvielfalt insbesondere für Insekten bei. Die Baumaßnahmen und Veränderungen würden schließlich auch Gäste ansprechen. Die Erholungsmöglichkeiten sollen erhalten und gesichert und der Tourismus in der Region gefördert werden. Der **Teilbereich 2** umfasst im wirksamen Flächennutzungsplan größtenteils eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, Flächen für die Landwirtschaft sowie Waldflächen. Er befindet sich räumlich ebenfalls vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Elbhöhen-Drawehn“. Zukünftig soll der Bereich im Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Im Bebauungsplan „Sammatz“ soll der Teilbereich eine Festsetzung als „sonstiges Sondergebiet“ erfahren. Anlass der Änderungen im Teilbereich 2 sind wiederum Umgestaltungen des Bereiches durch den Michaelshof. Auch für diese Maßnahmen lagen die erforderlichen Genehmigungen nicht vor. Für eine vom Landkreis Lüchow-Dannenberg in Aussicht gestellte Nachgenehmigung sind die Änderungen des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes unabdingbar. Gleiches gilt für die Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Die planungsrechtliche Zulässigkeit wird nicht konkret begründet. Die Änderungen sollen allein der Herbeiführung eines baurechtskonformen Zustands und der zukünftigen legalen Nutzungsmöglichkeit der vorhandenen baulichen Anlagen durch Bewohner des Michaelshofes und seinen Gästen dienen. Der **Teilbereich 3** ist im bestehenden Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Er betrifft größtenteils Flächen unserer Mitglieder XX und XX. Die Ackerfläche zwischen Dorf und L231 steht im Eigentum von XX. Die Fläche ist derzeit an den Garten und Speisen eV., im Dorfe 1 1 , 29490 Neu Darchau / Michaelshof noch bis zum 30.09.2021 verpachtet. Ein Verkauf der Flächen, eine Weiterverpachtung oder eine Änderung der bestehenden Nutzung ist nicht beabsichtigt. Gleiches gilt bezüglich des Verkaufs und der Änderung der bestehenden Nutzung für die im Eigentum von XX stehenden landwirtschaftlichen Flächen östlich der Dorfstraße. Zukünftig soll der Änderungsbereich 3 als „Dorfgebiet“ dargestellt werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit wird mit der Möglichkeit zur Dorferweiterung begründet. Im Bebauungsplan „Sammatz“ soll schließlich ein „sonstiges Sondergebiet“ für größere Teile des Dorfkerns festgesetzt werden. Hintergrund ist der geplante Bau eines Hotels.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Den geplanten Änderungen stehen folgende Bedenken entgegen: 1 . Gemäß § 1 Absatz III BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Daraus folgt, dass der jeweilige Planungsinhalt objektiv geeignet sein muss, der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dienen. Ein Bauleitplan, der zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung nicht in Beziehung steht, ist rechtswidrig und kann schon aus diesem Grund keinen Bestand haben. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist nur dann gegeben, sofern die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang gebracht werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet ist. Diesbezüglich ist festzustellen, dass sämtliche Änderungen allein und einseitig auf die Interessen des Michaelshof eV. und den damit verbundenen Vereinen und Gesellschaften abstellen. Es handelt sich hier um die nachfolgenden, hier bekannten Vereine/GmbH a. Freundeskreis der Freien Akademie Sammatz eV. b. Peronnik eV. c. SAL Treuhandstiftung d. Garten und Speisen e.V e. Verein zur Förderung der Waldorfpädagogik Sammatz (ohne eV.) f. Akademie am Michaelshof eV. g. Akademie für Entwicklung und Bildung eV.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
h. Garten- und Parkanlagen am Michaelshof eV. i. Haus- Landbau und Liegenschaftsverwaltung Sammatz GmbH & Co. KG j. AKEB GmbH (An- und Verkauf Gewerbegrundstücken und Nicht-wohngebäuden) Die Belange der übrigen Gemeindemitglieder, insbesondere der vom Teilbereich 3 betroffenen Grundstückseigentümer Michaelis und Mennerich wurden bisher nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt. (Im Weiteren werden unter der Bezeichnung „Michaelshof“ sämtliche damit verbundenen und/oder im Zusammenhang stehenden Gesellschaften und Vereine erfasst.) a) Die Änderungen 1 und 2 sollen für den Michaelshof nachträglich rechtliche Planungsgrundlagen schaffen, um die sowohl baurechtlich, als auch naturschutzfachlich nicht vorhandenen Genehmigungen überhaupt erteilen zu können. Dieses Vorgehen ohne echten Sanktionsgehalt stößt hier auf Unverständnis. Zum einen nimmt die Gemeinde auf ihre Kosten Planungsänderungen allein zugunsten eines privaten Trägers und zu Lasten der Allgemeinheit vor. Zum anderen ist nicht nachzuvollziehen, dass der Michaelshof scheinbar ohne oder zumindest ohne ausreichend empfindliche Sanktionen wiederholt gegen gesetzliche Vorschriften verstößt und dieses Vorgehen ohne Weiteres gebilligt wird. Im Vergleich dazu hat die Landwirtschaft immer wieder Probleme, Genehmigungen für Baumaßnahmen im Außenbereich, erst recht, wenn sie in einem Landschaftsschutzgebiet liegen, zu erhalten. Darüber hinaus	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
werden Verstöße gegen Naturschutz- und Bauvorschriften regelmäßig mit hohen Bußgeldern verfolgt. In der Außenwirkung wird dem Michaelshof damit eine Sonderstellung eingeräumt, die gesellschaftlich nicht gerechtfertigt ist. Insbesondere kommen die Änderungen im Bereich 2 allein den Bewohnern des Michaelshofes und deren Gästen, nicht aber der Allgemeinheit zu Gute. Bereits aus diesem Grund kann nicht von einer sozialgerechten Bodennutzung ausgegangen werden. b) Die unsere Mitglieder direkt betreffenden Änderungen 3 haben das erklärte planerische Ziel, Möglichkeiten zur Dorferweiterung zu schaffen. Die Gemeinde Sammatz hat jedoch für eine Dorferweiterung gar keinen Bedarf. Den Bedarf einer Erweiterung hat allenfalls der Michaelshof. Konkrete Zahlen, die eine Erweiterung ohne Berücksichtigung der Belange des Michaelshofes rechtfertigen könnten, liegen nicht vor. Zumindest ist unseren Mitgliedern XX und XX bisher nicht bekannt, was auf deren - im Verhältnis zum vorhandenen Alt-Dorfgebiet recht großen Außenbereichsflächen - tatsächlich geplant werden soll und was die Entnahme von landwirtschaftlichen Flächen gegen den erklärten Willen der Eigentümer denn eigentlich rechtfertigt. Jegliche Angaben zur ggf. erforderlichen Infrastruktur, mit Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen für die Entwicklung des Dorfgebiets fehlen. Eine Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich gilt es zudem unter raumordnerischen Gesichtspunkten unbedingt zu vermeiden. Da die wenigen noch vorhandenen Alt-Dorfbewohner, zu denen auch unser Mitglied, XX, zählt sowie XX keine Flächen an den Michaelshof	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
verkaufen werden, mangelt es schließlich auch an einer ausreichenden Planungssicherheit für die geplante Erweiterung. Die Politik erweckt aufgrund dieser Umstände den Eindruck, zu Lasten der Dorfbewohner und Landwirte und zu Gunsten des Michaelshofes Planungsrecht schaffen zu wollen. Die Gemeinde möge bedenken, dass dieses Planungsrecht Grundlagen für Enteignungen schaffen könnte. Ob dies tatsächlich gewollt ist und sich im rechtlich vorgegebenen Rahmen bewegt, wird als äußerst kritisch bewertet. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Interessen der Dorfbevölkerung ist unter diesen Umständen jedenfalls nicht erkennbar. Dessen bedarf es aber, wenn die Bauleitplanung als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums gerechtfertigt sein soll. c) Die geplante Hotelbebauung zerstört schließlich die Eigenart der historischen Siedlungsstruktur und berücksichtigt wiederum nur die wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeit des Michaelshofes. Er erweitert das touristische Angebot über ein die dörfliche Entwicklung verträgliches und angepasstes Maß hinaus und steht damit im Widerspruch zu der in der Begründung unter “1 - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“ beabsichtigten dorfgebietstypischen Nutzungsmischung. Eine solche touristische Entwicklung entspricht ebenfalls nicht mehr dem landesplanerischen Ziel. Anlagen: Vollmacht Bürger XX + XX	
42 Naturschutzbund Deutschland, KG Lüchow-Dannenberg, 25.09.2020 zu dem oben genannten Vorhaben folgende Anmerkungen.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
In Bezug auf die bereits durchgeführten baulichen Änderungen (Bereiche 1 und 2) gestaltet sich sowohl der noch ausstehende Fachbeitrag zum Artenschutz als auch eine Stellungnahme dazu schwierig. Welche Dokumentation des vorherigen Zustands ist vorhanden, bzw. lässt einen objektiven Vergleich zu? Für weitere Informationen sind wir dankbar und erwarten ansonsten die förmliche Beteiligung im weiteren Verfahren.	
53 Kreisverband der Wasser-und Bodenverbände, Beregnungsverband Sammatz, 27.08.2020 die Änderung des Flächennutzungsplans schließt auch das Flurstück 75/2, Flur 1, Gemarkung Sammatz mit ein. Diese Fläche gehört dem Beregnungsverband Sammatz und wird als Brunnenstandort genutzt. Auf der Fläche befindet sich bereits seit dem Jahr 1975 ein rund 98 Meter tiefer Brunnen. Aus diesem Brunnen wird mittels einer elektrischen Unterwasser-Motorpumpe Grundwasser zum Zwecke der Feldberegnung entnommen, welches über ein fest unter Gelände verlegtes Rohrleitungssystem auf die Ackerflächen (ca. 177 Hektar) in und rund um den Ort Sammatz verteilt wird. Auf dem Flurstück befindet sich außerdem die für den Betrieb des Brunnens notwendige elektrische Schaltanlage, welche in einem dafür gebauten Pumpenhaus untergebracht ist. **Zu Ihrem Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:** Im Flächennutzungsplan muss eindeutig dargestellt und beschrieben werden, dass die Anlagen des Verbandes an der Stelle zum Zeitpunkt	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
der Planänderung bereits vorhanden waren und dass die Anlagen ohne Rücksicht auf mögliche bauliche Veränderungen aufgrund des Änderungsplanes weiter uneingeschränkt genutzt werden dürfen. Dies beinhaltet sowohl sämtliche dauerhaften Geräusche, die während des Pumpenbetriebes anfallen können, als auch die für den Betrieb des Brunnens notwendigen Betätigungen der Landwirte an Brunnen und Pumpenhaus. Zudem muss eindeutig dargestellt und beschrieben werden, dass Baumaßnahmen am Brunnenstandort auch künftig ohne Einschränkungen durchgeführt werden können. Die Durchführung von Reparaturarbeiten am Brunnen, an der Pumpe, an der elektrischen Schaltanlage oder an den verlegten Erdleitungen und Schiebern muss sichergestellt sein. Das Ziehen und wieder Einbauen der Pumpe und der Steigrohre mittels der dafür notwendigen Fahrzeuge (Kranwagen) einschließlich Stellfläche, Rangiermöglichkeiten, sowie Ablageplatz für die Steigrohre und sonstigem Material müssen auch zukünftig gewährleistet sein. Hierfür konnten die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen bisher problemlos in Anspruch genommen werden. Weiterhin muss der Verband auch weiterhin das Recht haben, auf seinem Grundstück einen Ersatzbrunnen niederzubringen, falls der derzeitige Brunnen defekt sein sollte. Auch dies muss im Flächennutzungsplan zeichnerisch dargestellt und beschrieben werden	

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahme (original Wortlaut)	**Abwägungs- und Beschlussvorschläge**
Bürger 01, 25.09.2020 bezüglich der beabsichtigten 98. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Elbtalaue im Bereich der Gemeinde Neu Darchau, OT Sammatz erhebe ich hiermit Einwand. Seit inzwischen an die 40 Jahre versuche ein Großteil der ursprünglichen Einwohnerschaft von Sammatz - sowie Mitbürger, die vor Jahrzehnten dort Grundstücke erworben haben und somit seit langer Zeit der Dorfgemeinschaft angehören-, den Aktivitäten der jetzigen SAL und ihrer verschiedenen Vorläufer Einhalt zu gebieten. Dies führte damals bereits zur Gründung des „Verein zur Wahrung der dörflichen Struktur Sammatz e.V.“ Durch die inzwischen entstandenen Gegebenheiten ist von einem ‚Dorf‘ gerade eben noch zu sprechen. **Weitere Umstrukturierungen, Vergrößerungen oder sonstige Aktivitäten kann dieses Dorf als solches nicht mehr verkraften.** **Das bedeutet: keine F-und B-Plan-Änderungen zur Vorbereitung von Genehmigungen für immer wieder einmal in Rede stehenden Projekten wie Hotel, Schule, Pflegeheim etc. etc.**! Grundsätzlich ist einmal festzuhalten: Es besteht eine deutliche Diskrepanz zwischen der Außendarstellung der SAL sowie der übrigen Vereine und der Realität vor Ort: Von pfleglichem Umgang mit der Natur ist wohl nicht mehr zu sprechen, wenn - ein Teil des Endmoränentals in eine, zugegebenermaßen sehr schöne, künstliche Garten-Arena verwandelt wird-zumal dieses Tal	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
eines der **letzten noch erhaltenen Endmoränentäler in Niedersachsen** ist - diese Arena mit mehr als 30 hellstrahlenden Lampen bis spät in die Nacht (auch im Winter) erleuchtet wird und damit nachtaktive Tiere gestört und gefährdet werden - im Bereich des sogenannten Waldsees Gleiches geschieht - immer wieder -trotz Intervention der zuständigen Abteilung des Kreises- nicht artgerechte Pflanzen im Landschaftsschurzgebiet ausgebracht und auch nach Aufforderung nicht wieder entfernt werden - über Jahre hinweg die Kläranlage im Darzauer Grund- Magerrasen-den gesamten Talverlauf düngt, weil sie immer wieder überläuft und es trotz Hinweisen darauf jeweils Wochen dauert, ehe für eine gewisse Zeit Abhilfe geschaffen wird - in der Brut- und Setzzeit Abholzungen und Rodungen vorgenommen werden Diese Liste lässt sich jederzeit beliebig fortsetzen. <u>Nichteinhaltung von Richtlinien / Vorgaben</u> Es ist bei sehr vielen Aktivitäten und Vorhaben das immer gleich Vorgehen zu sehen: - Diese werden in Angriff genommen und begonnen, ohne im Vorhinein die nötigen Anträge zu stellen. Damit werden häufig kaum oder nicht wieder rückgängig zu machende Tatsachen geschaffen. Erst wenn die zuständigen Stellen davon erfahren und nachfragen, werden Anträge gestellt. Das Endergebnis sieht in vielen Fällen allerdings anders aus, als in	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
den dann genehmigten Anträgen beschrieben. Konsequenzen hat *dies* in der Regel nicht. - Immer wieder gab es Schwierigkeiten bei Abbrennen von Osterfeuern: Anzünden trotz Verbot; Verbrennung von nicht erlaubten Materialien (Paletten, behandelte Hölzer). - Nichteinhaltung von Schutzmaßnahmen; Beispiel: trotz mehrfacher Hinweise über Wochen fehlende Umsetzung der Verordnungen bzgl. Schweinepest (Doppelzaun) Umgang mit den nicht zur SAL gehörenden Dorfbewohnern - fehlende Respektierung von Grundstücksgrenzen - Nichteinhaltung der Ruhezeiten: regelmäßig nächtliche Fahrten mit schwerem Gerät / als aktuelles Beispiel: Störung der Sonntagsruhe durch Baggerarbeiten u.a. am ‚Flachsenberg' - bei Hinweisen bedarf es meist Wiederholungen und es kommt als Reaktion durchaus auch zu Beleidigungen	
Bürger 02, 25.09.2020 hiermit erhebe ich Einwände gegen den Entwurf zur 98. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Elbtalaue im Bereich der Gemeinde Neu Darchau, OT Sammatz. Wie bereits die letzten Änderungen des Flächennutzungsplans gezeigt haben werden diese ausschließlich im Interesse der Sammatzer Arbeits- und Lebensgemeinschaft (SAL) und den dazugehörigen Vereinen durchgeführt. Die Interessen der übrigen Dorfbewohner und die negativen Auswirkungen auf die Natur werden hierbei nicht beachtet.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Tatsachen zu schaffen und diese anschließend durch Änderungen des Flächennutzungsplans zu legalisieren hat seit Jahren System bei der SAL und wurde nie sanktioniert was mit unserem Rechtsstaat nicht vereinbar ist. Auch die jetzige Änderung zielt wieder auf die Legalisierung illegal geschaffener Fakten. Bereits in der Vergangenheit kam es immer wieder zu Zerstörung wertvoller und einzigartiger Offenland- und Wald-Biotope mitsamt der dort lebenden geschützten Pflanzen- und Tierarten (siehe „Arena“ und „Waldsee“). Der Bau von Parkanlagen und Gärten ist kein Ersatz. Diese wären in der Stadt bestimmt sehr schön, gehören aber nicht in die freie Natur mit ihren standortfremden Pflanzenarten. Auch die Lichtverschmutzung durch fast dauerhafte Beleuchtung dieser Anlagen bis tief in die Nacht (trotz mehrfacher Aufforderung diese frühzeitiger auszuschalten) hat negative Auswirkungen auf alle Tier- und Pflanzenarten sowie die Gesundheit der Menschen. Die Entnahme weiterer Flächen aus dem Landschaftsschutz und die Umwidmung der Änderungsbereiche wie in der F-Planänderung vorgesehen, um eine weitere Flächenversiegelung u.a. für ein Hotel zu ermöglichen, reiht sich in die naturfeindliche Entwicklung ein und widerspricht den Interessen der restlichen DorfbewohnerInnen und dem Natur- und Landschaftsschutzgedanken. Bereits jetzt wird das Dorf von TouristInnen überlaufen, welche ungefragt auf Privatgelände gehen, im Wald ihren Müll verteilen und schützenswerte Habitate zertrampeln. Eine weitere Touristenschwemme durch ein Hotel würde auch die restliche schützenswerte Natur und die dörfliche Struktur von Sammatz endgültig und vollkommen zerstören. Somit würde von einer erneuten Änderung wiedermal allein die SAL und ihre zugehörigen Vereine profitieren, nicht die AnwohnerInnen, nicht die regionale Wirtschaft und erst recht nicht die Natur.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Ich hoffe, diese Einwände werden dieses Mal im Sinne ALLER Sammatzer AnwohnerInnen ernsthaft berücksichtigt.	
Bürger 03, 24.09.2020 Der 98. Änderung des FNP widerspreche ich in folgenden Punkten: Herausnahme des Änderungsbereiches 1 („Arena“) aus dem Landschaftsschutz Herausnahme des Änderungsbereiches 2 („Waldsee“) aus dem Landschaftsschutz insbesondere Umwandlung in „Sondergebiet“ Erweiterung des Dorfes um mehr als die jetzige Ausdehnung im Änderungsbereich 3 Der Grund für meinen Widerspruch liegt 1.) in der Art und dem Ausmaß der Eingriffe in Sammatz. Und 2.) in leider schlechten Erfahrungen mit der „SAL“. Deren Führungsebene erscheint nicht als vertrauenswürdige Dorfentwickler, denen man Planungssicherheit bieten muß, sondern im Gegenteil als aggressive Unternehmer, die Dorf, Nachbarschaftlichkeit und Natur trickreich zu ihren wirtschaftlichen und ideologischen Zwecken zerstören. Und bei denen öffentlicher Auftritt und tatsächlicher Umgang mit Mensch und Natur nicht überein stimmen. Zu 1.) Das Dorfgebiet Sammatz soll um mehr als die jetzige Größe erweitert und verändert werden. Der Dorfcharakter würde verschwinden. Die SAL nutzt die Flächen zu kommerziellen Zwecken. (staatlich geförderte Behindertenbetreuung, Cafebetriebe, Seminarhausbetrieb, Lebensmittelproduktion und –verkauf. Hotel- und Gastgewerbe soll dazu kommen). Sie verfügen schon jetzt über einen beeindruckenden Maschinenpark,	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
billige eigene Arbeitskräfte und internationale Freiwillige, die soziales Engagement mit einem Auslandsaufenthalt verbinden wollen. Durch weitere Änderungen in dieser Richtung würde **Sammatz zu einem faktischen Gewerbegebiet.** was der Zielsetzung des RROP für den ländlichen Raum (vgl. 1.3 RROP) widerspricht. Landwirtschaft und ländliche Kultur würden verdrängt durch intensive Entwicklungsvorhaben. Die Idee, Gebiete „auf Vorrat“ aus dem Landschaftsschutz zu entnehmen widerspricht dem Sinn des Schutzes. Das darf kein Vorbild für zukünftiges Handeln werden. Zu 2.) Das naturverbundene und menschenfreundliche Bild, dass sich die „SAL“ nach außen gibt entspricht nicht ihrem tatsächlichen Umgang mit der schützenswerten Natur und der Nachbarschaft im Dorf. ***„...einen nachhaltigen Umgang mit unserer Umwelt und ihren Ressourcen im Alltag zu leben“ (*1)*** In Gesprächen vertraten Mitglieder der Entscheidungs-Ebene der SAL die Überzeugung: **„Die Natur braucht den Menschen damit er sie gestaltet!“** und zugleich **„Wenn sich der Mensch ausbreitet muß die Natur zurückweichen“**. Das scheint aus der Interpretation der „Lehren des Rudolf Steiner“ zu stammen, auf die sich die Führung beruft. Alle Aussagen über Naturverbundenheit der SAL sind vor diesem Hintergrund sehr kritisch zu sehen. Für einige SAL-Arbeiter ist es kein Widerspruch, im sog „Haus der Natur“ von der „Schönheit der Natur im Wandel des Jahres“ oder der „Bedeutung der Humus-Schicht“ zu referieren und zugleich bis in die Nacht mit Baggern und Rüttelplatten dieselbe Natur (zer-)stören zu lassen. Die Natur dient hier als Mittel zum Zweck (Image-Gewinn, Einwerben von Fördermitteln, Anlocken von Gästen, Vermarktung von Bio-produkten, Ausweitung des Einflußbereiches) und	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
wird in ihrer Besonderheit nicht geschützt sondern profitabel umfunktioniert. Ein Vorgehen, das nur allzu deutlich wird in den mutwilligen Verstößen gegen geltenden Landschaftsschutz. Es entstehen grundwasser-aufwändige Stiefmütterchen-, Rosen-, Tulpen und Dahlienterrassen, in städtischem Stil a la „Planten un Blomen“ wo landschaftstypischer artenreicher Magerrasen in Endmoränen-Wiese war. Tulpen und Dahlien werden überall in Parks und Gärten kultiviert. Eine Wildrasenblüte mit heimischen Ehrenpreis, Stern-Miere, Winden, Wicken, Carduus nutans-Disteln, Sand- und Lichtnelken etc. hätte ihren natürlichen Charme und wäre ein wertvoller Naturmoment, der aber zerstört wurde. Es ist darüber hinaus paradox zu betonen, wie vorteilhaft ein Blumen-Park im Bereich 1 für „z.B. Insekten“ sei – derzeit ein Modethema – und zugleich zu behaupten, die geplante zukünftige Versiegelung von großen Flächen im Bereich 3 sei für Insekten vertretbar. Wer so argumentiert disqualifiziert sich in Umweltfragen. Mittlerweile wird das Dorf überrannt von Tages-Touristen, auf der Suche nach Erholung. Zugleich ist jede Nacht Baustellenlärm. Es entstehen große Probleme mit Parkplatz und Abwasser, durch den herbeigeführten „Boom“. ***In Sammatz ist man erstmal einfach nur Mensch (*2)*** Meine Frau und ich besitzen zwei Häuser in Sammatz. Wir haben uns um gute Nachbarschaft zu allen bemüht. Ich möchte betonen, dass es einen Unterschied zwischen sehr netten SAL-Mitarbeiter*innen und der streng hierarchischen SAL-Führungs-Ebene gibt. Wir haben mit Information, Kontakten (z.B. international angesehene Musiker*innen) Hilfs- und Dienstleistungen, sogar finanzielle Zusagen geholfen. Wir haben zusammen musiziert, Kontakt und Austausch gesucht. Sobald wir uns auch um	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
guten Kontakt zu anderen Dorfbewohner*innen zum Beispiel im Dorfverein gekümmert haben, wurde uns offene Feindschaft angedroht und lange aufrecht gehalten. Seitdem gab es viele Versuche, SAL-kritische Dorf-Nachbarinnen vor uns zu diffamieren. Es zeigte sich mehrfach, dass alle „Menschenfreundlichkeit“ nur solange gilt bis die SAL ein weiteres Teilziel erreicht hat, zum Beispiel die Abholzung und Bebauung des ehemals friedlichen Flachsenberges. Von Rücksichtnahme und Austausch mit Nachbarn kann keine Rede sein. Im Gegenteil es findet eine aggressive Siedlungspolitik statt, die bereits mehrere Parteien vertrieben hat. Da es schwierig ist angesichts der ständigen Bauvorhaben neutrale Käufer zu finden profitiert die SAL auch noch von dieser Aggressivität, da sie so zusätzliche Grundstücke dazukaufen kann. Eine Unterstützung der öffentlichen SAL-Interessen ist damit Gift für den Intern sind sich die Mitglieder derweil nicht so einig, wie es nach außen scheint, so zeigte sich. Doch sie fühlen sich der Gemeinschaft verpflichtet und aufgehoben. Dass das gesamte Dorf die Pläne der SAL begrüßt ist schlicht falsch. **Fragwürdiges Vorgehen** Die Pläne und Vorhaben, die der Naturschutz-Behörde vorgelegt wurden entsprachen regelmäßig nicht dem, was dann verwirklicht wurde. Die Strategie, die Rechtslage der faktischen Nutzung anpassen zu wollen ist von unerhörter Dreistigkeit und passt leider in das Bild von Trickserei und Grenzüberschreitung, mit dem die SAL ihre Pläne umsetzt. Im B-Plan für den Flachsenberg ist eingeschossige Bauweise jedoch ohne klare Traufhöhenbegrenzung festgelegt worden. Die SAL baute faktisch mehrgeschossig.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Wer also genauer hinschaut muß feststellen, dass den öffentlich dargestellten Absichten der SAL nicht notwendigerweise zu trauen ist. In beachtlicher Konsequenz wird zum eigenen Vorteil geltendes Recht mißachtet, anders gehandelt als angekündigt und Pläne nachträglich geändert. Naturschutz ist de facto zweitrangig, Menschenfreundlichkeit gilt innerhalb einer Geschäfts-Strategie, aber nicht im Umgang mit anderen Dorfbewohner*innen. Es muß erwartet werden, dass die Vorhaben von der SAL anders ausgeführt werden, als vorher dargestellt. Darum widerspreche ich den Entnahmen aus dem Landschaftsschutz, die in Zukunft weitere Änderungen ermöglichen, zumal ein SAL-Mitglied im Bau-Auschuß Neu Darchau sitzt. Und ich widerspreche der Ausweisung als Sondergebiet, die perspektivisch weitere radikale Änderung der Struktur von Sammatz ermöglichen würde. (*1) zitiert von der Michaelshof-veranstaltungs-Webseite „Schwerpunkt unserer Umweltbildung ist, die Natur mit allen Sinnen zu erleben und zu erforschen. So schaffen eigene Erfahrungen und Erkenntnisse die Grundlage, um ein Verantwortungsgefühl für das eigene Handeln zu entwickeln und einen nachhaltigen Umgang mit unserer Umwelt und ihren Ressourcen im Alltag zu leben.“ (*2) zitiert nach einer Michaelshof-Broschüre	
Bürger 04, 19.09.2020, Teil 01: Ich möchte folgende Stellungnahme abgeben: Unser Dorf Sammatz ist völlig überlastet. Seit 2015 sind sowohl	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
- ein Gebiet von ca. 1,2 ha als See mit Park umgegraben und mit illegalem Ponton und Kiosk ausgestattet worden, - große Stallanlagen für Schweine, Kühe, Schafe, Ziegen, Pferde und Esel samt Hofladen angelegt worden, - ein Cafe in 2 Gebäuden mit massiver Außenbestuhlung (ca. 120 Sitzplätze ohne Genehmigungen und dafür notwendige Toiletten und Parkplätze) entstanden, - ein Seminarhaus mit zusätzlichen Wohnungen von ca.400m2, - ein Herbergshaus für ca. 80 junge „work and travel“Leute von ca. 400 m², - Umgestaltung eines landschaftlich-geologisch und naturschutzrelevanten Endmoränengebiets als stark terrassierten Park mit Beleuchtung und Wegen sowie - der Neubau von mindestens 12 Wohnhäusern(teilweise noch im Bau befindlich) mit je ca. 220m² in direkter Nähe zum schützenswerten Darzauer Grund mit seinen seltenen Tier- und Pflanzenarten in Sammatz entstanden. Wenn alle Häuser fertiggestellt und bewohnt sind, wird sich die Einwohnerzahl von Sammatz innerhalb von wenigen Jahren VERDREIFACHT haben. Zusätzlich wird das Cafe am Wochenende von mindestens 200 Cafegästen täglich besucht. Fast jedes dieser Projekte wurde wissentlich GEGEN geltendes Bau- und Umweltrecht durchgeführt und die Folgen für Umwelt und Natur, Bevölkerung, Abwasser und Parksituation nicht zu Ende durchdacht.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Dadurch entsteht zwar der Eindruck eines erfolgreichen Unternehmens, als Einwohnerin kann ich allerdings bestätigen, daß es hinter den Kulissen anders aussieht: Überlastete Abwassersysteme, das ganze Dorf zugeparkt, die unter Landschaftsschutz stehenden Areale leiden, Lichtverschmutzung, rücksichtsloser Baulärm seit Jahren täglich bis spät in den Abend herein. Zusätzlich anstrengend ist, daß die Vereine des Michaelshof nicht mit der übrigen Bevölkerung über ihre Vorhaben kommunizieren. Die strukturreiche Endmoränenlandschaft, die mit hoher Artenvielfalt bis ins Dorf hineinragt, wird GEGEN geltende Bestimmungen und trotz Widerstand der Bevölkerung terrassiert, beleuchtet, und artfremde Pflanzen werden eingebracht. Ein als Natursee genehmigtes Areal wird zum wiederum stark beleuchteten Park im Stil einer Bundesgartenschau mit Terrassen, stark verdichteten Wegen, Fontäne und wissentlich OHNE Genehmigung errichteten Ponton und Cafekiosk umgebaut. Auch hier finden artfremde Bepflanzung und Fischbesatz (Goldfische!) statt. Das Wochenendgebiet „Am Flachsenberge“ wird zum allgemeinen Wohngebiet umgewidmet, obwohl ein Großteil der Anwohner Widerspruch einlegt. Da Mitglieder der Vereine im Gemeinderat in der Mehrheitskoalition regieren, kommt es trotzdem zur B-Plan- Änderung. Alle im Widerspruch geäußerten Bedenken und Einwände treffen nicht nur ein, sie werden sogar weit übertroffen. In der Brutzeit wird ein 5000m² Grundstück gerodet. Als das Naturschutzamt recherchiert ,wird plötzlich nachträglich ein Gutachten einer hausinternen Biologin der Vereine vorgelegt, im gesamten Waldareal habe es kein Nest gegeben.(Die direkt angrenzenden Grundstücke sind VOLLER Nester....) Es wurde auch	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
zertifiziert, daß in dem gesamten B-Plan Änderungsbereich keine seltenen Tier- und Pflanzenarten zu finden seien. DAS STIMMT NICHT. Statt der kommunizierten 3 Häuser sind es plötzlich 4, dann doch 6, jetzt ist die Baugenehmigung für 13 erteilt. Die angeblich eingeschossigen Bauten sind zum Teil durch Tricksereien ein Geschoß höher und ragen unverhältnismäßig hoch auf. Auch hier wird großer Aktionismus betrieben: Baulärm täglich bis spät abends ohne Rücksicht auf Anwohner, denn Platz für zukünftige Mitglieder soll entstehen .110 Leute können mindestens hier wohnen – vorher waren es 8. Aus ein paar ruhigen Hütten auf großen Waldgrundstücken mit Waldweg wird ein dicht bebautes Wohngebiet, obwohl den Bewohnern vorher zugesichert wurde, „es ändere sich nichts außer 3 kleinen eingeschossigen Wohnhäusern, die sich perfekt in die Landschaft einfügen“. Wie wird es in Zukunft dort funktionieren mit Autos? Müll? Verkehrsaufkommen? Naturschutz? Schon jetzt wirkt sich die erhöhte Besiedlung nachteilig auf den Darzauer Grund aus. Wiederholt also haben die Vereine um den Michaelshof gezeigt, daß 1. sie sich nicht an geltendes Gesetz halten und 2. ein aggressives Wachstum vorantreiben, dessen Konsequenzen nicht durchdacht sind.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Nun folgen Anmerkungen zu den einzelnen Änderungsbereichen. Ich beziehe mich hier auf die Kurzbegründung des Entwurfs zur 98. Änderung des Flächennutzungsplans. **Änderungsbereich1** Gartenbauliche Gestaltung im Sinne der hier üblichen Flora und Fauna wäre problemlos möglich. Die viel zu dichte und helle Beleuchtung bis spät in den Abend schadet den Insekten und verursacht Lichtverschmutzung. Auch hier wäre ein Rückbau oder zumindest deutliche Reduzierung der Lampenanzahl möglich. Die ursprüngliche Schönheit des eiszeitlichen Endmoränentals hatte keinen weniger hohen Wert für die Erholung der Menschen, auch hier wäre zumindest ein Teilrückbau möglich. Also ist die Entlassung des Änderungsbereich1 aus dem Landschaftsschutz nicht nötig, eine Nullvariante wäre möglich. **Änderungsbereich2** Selbst wenn man das Areal aus dem Landschaftsschutz entlässt, ist eine „Festsetzung als sonstiges Sondergebiet“ nicht nötig. Der Kiosk kann leicht und ohne Schaden rückgebaut werden. Weitere Einkehrmöglichkeiten befinden sich 2 Gehminuten entfernt. Auch die Bepflanzung und der Fischbesatz im See können angepaßt werden. Es dürfen keine neuen Möglichkeiten für Baurechte entstehen. **Änderungsbereich3** Es sollen keine weiteren Flächen bebaut und versiegelt werden. Wie schon vielfach begründet, schadet die Expansion den Dorfbewohnern	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
und der Natur. Der jetzige Status Quo macht genügend Tourismus möglich. Eine Umwidmung westlich der Straße (Acker von Frau Michaelis) ist keinesfalls nötig, sondern die Nullvariante! Es mag sinnvoll sein, den schmalen Bereich östlich der Straße zum Schaffen von Parkplatzmöglichkeiten aus dem Landschaftsschutz zu entlassen. Doch auch hier sollten die Vereine in erster Linie eigene Lösungen schaffen, zumal Ihnen das besagte Gebiet nicht gehört. **Fazit** Sammatz besteht nur zum Teil aus dem Projekt „Michaelshof“. Trotz vielseitiger Bemühungen in alle Richtungen (offener Brief an das Landratsamt, regelmäßiger Kontakt zur Umweltbehörde und zum Bürgermeister) wurden die Nöte und Belange der übrigen Dorfbewohner seit Jahren politisch übergangen bzw. nicht wahrgenommen. Es entsteht der Eindruck, daß die Vereine regelmäßig ohne Konsequenzen gegen geltendes Recht, Naturschutzbestimmungen und Baubestimmungen verstoßen können und diese 98. Planänderung sogar noch dazu dient, dies nachträglich durch Legalisierung zu belohnen. DAMIT BIN ICH NICHT EINVERSTANDEN und es widerspricht meinem Sinn für Gerechtigkeit! Unter dem lukrativen Deckmantel von Naturverbundenheit wird viel Schaden für den tatsächlichen Naturschutz angerichtet (artfremde Bepflanzung, Terrassierung und Verformung der Landschaft, Rodungen, übertriebene Parkbeleuchtung, zu dichte Besiedlung).	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Noch unverständlicher ist mir, daß ZUSÄTZLICH großer Raum für weitere Entwicklungsmöglichkeiten(Änderungsbereich3) geschaffen werden soll, obwohl das Dorf jetzt schon von all den Projekten überfordert ist und die derzeitigen (durch die Vereine des Michaelshofes durch zu schnelles Wachstum selbst geschaffenen) Probleme noch bei Weitem nicht gelöst sind. Ich wünsche mir von der Politik, daß sie den Umweltschutz und die Belange ALLER Sammatzer ernst nimmt und dieses unverhältnismäßige Wachstum in Schranken weist anstatt es auf Kosten der Tiere, Pflanzen, Landschaft und Anwohner zu fördern. Außerdem ist leider zu erwarten, daß die Vereine sich in Zukunft genau so wenig an Abmachungen und Baubestimmungen halten wie in der Vergangenheit, daher befürchte ich eine maximale „Ausschlachtung der Möglichkeiten“ der Änderungsbereiche 1-3 in der Zukunft. Der regionale Raumordnungsplan bezeichnet das Gebiet um Sammatz herum als Vorhaltsgebiet für Erholung. Die angestrebte Entwicklung steht dem entgegen! 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 und harmonischer von statten gegangen. Ich wünsche dem Projekt „Michaelshof“, daß es erkennt, daß zu schnelles Wachstum ungesund ist und die Schönheit und Intimität des Dorfes und der umgebenden Natur, wegen der die Touristen bisher kommen, zerstört. Der Planungsentwurf kommuniziert deutlich, daß auf den zu Park umgewandelten Grünflächen der Landschaftsschutzgebiete keine Bebauung	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
möglich sein soll außer dem bereits entstandenen Kiosk und Ponton am See. Da die Erfahrung leider zeigt, wie oft die Vereine sich über Bestimmungen hinweggesetzt und Tatsachen geschaffen haben, müssen meiner Meinung nach strenge Bedingungen an jedes Zugeständnis geknüpft werden, die eine weitere Fortsetzung der bisher üblichen Vorgehensweise der Vereine verhindern. Deshalb wäre es das Mindeste, im Gegenzug zur nachträglichen Legalisierung des Status Quo der Änderungsbereiche 1 und 2 eine absolut SICHERE juristische Formulierung ohne Hintertür für weitere Bauten oder B-Plan-Änderungen zu schaffen sowie das Endmoränental „Darzauer Grund“ durch Umwandlung in NATURSCHUTZGEBIET zu sichern. Auch die Buchenschlucht als Heimat zahlloser Vogelarten muß unter Schutz gestellt werden. Außerdem erwarte ich, daß zukünftige etwaige Umweltgutachten ausschließlich von neutralen Biologen vorgenommen werden. Mit den bisher gestalteten Parks, Gastronomie und Veranstaltungen haben die Vereine des „Michaelshof“ ein Touristenkonzept geschaffen, das ihnen als Lebensgrundlage dient und das ich ihnen von Herzen gönne. Sanften Tourismus in Sammatz unterstütze ich voll und ganz. Für das aggressive Vorgehen, das im Moment angestrebt wird, habe ich kein Verständnis und bitte um Hilfe für das Dorf.	
Bürger 04, 19.09.2020, Teil 02:	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Anmerkungen zum RROP Die in der Kurzbegründung genannten Ziele der Planung sind mit den Grundsätzen des Raumordnungsprogramms (RROP) und der gegebenen Bauleitplanung nicht vereinbar. 1. Das Dorfgebiet Sammatz wird mit der Planung derart verändert, dass der Dorfcharakter verschwindet zugunsten einer von der Lebens- und Arbeitsgemeinschaft geschickt kombinierten Nutzung der vorhandenen Flächen zu kommerziellen Zwecken in Gestalt von staatlich geförderter, gewinnorientierter Behindertenbetreuung, Gaststättenbetrieben, Seminar- und Schulungsbetrieb, Lebensmittelproduktion und –Handel, Hotel- und Gastgewerbe; alles lukrativ betrieben durch Angehörige der Lebensgemeinschaft und internationale Freiwillige, die soziales Engagement mit einem Auslandsaufenthalt verbinden. Die Zahl der für den Verein Tätigen übersteigt bereits jetzt die Zahl der Dorfbewohner, die durch die Verdrängung in den letzten Jahren abgenommen hat, deutlich und soll nun noch weiter steigen**.** Gleiches gilt für die Flächen im Dorf, die- ein Grundstück nach dem anderen- aufgekauft werden. 2. **Das Dorfgebiet wird auf diese Weise zu einem faktischen Gewerbegebiet,** was der Zielsetzung des RROP für den ländlichen Raum (vgl. 1.3 RROP) widerspricht. Danach sind Standorte zu entwickeln, aber strukturell zu erhalten, nicht umzuwandeln. Landwirtschaft und ländliche Kultur sind zu unterstützen, nicht zu verdrängen. Intensive Entwicklungsvorhaben sind den Zentren vorbehalten, zu denen Sammatz nicht gehört. Das ständig beschleunigte Wachstum der Lebensgemeinschaft hat bereits jetzt das Dorf wesentlich verändert. Mit den jetzt angestrebten Vorhaben wäre das Dorf vollends vereinnahmt und verändert. 3. Das Plangebiet grenzt an, bzw. überschneidet sich mit der planerischen Ausweisung für ruhige Erholung in Natur und Landschaft. Dem	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
widersprechen die vielfältigen geplanten Aktivitäten, die sowohl naturfremde Aktivitäten der zahlreichen Bewohner erwarten lassen als auch Fremdenverkehr. Die schon vorgenommene Veränderung der Landschaft in eine für städtische Parkanlagen typische Gestaltung (befestigter See mit Fontäne, Beleuchtung der Wege, Kiosk, Terrassierung des Geländes, Ponton) hat mit Naturnähe nichts mehr zu tun und soll weiter intensiviert werden. Besucherverkehr, Parkraumbedarf und die ungewöhnliche Ansammlung vieler Menschen im Dorf werden ruhige Erholung in Natur und Landschaft verhindern. 4. Die angestrebte Entlassung von Gebieten aus dem Landschaftsschutz zu den geplanten gewerblichen Zwecken ist dem Naturschutzrecht fremd und widerspricht seiner Zielsetzung. Sie würde ganz besondere Rechtfertigung erfordern, wofür hier nichts erkennbar ist. Die Erwägung unter 3.2 der Kurzbegründung, mit der Änderung würden die bereits begangenen Verletzungen des Landschaftsschutzes geheilt, spricht gerade gegen eine Entlassung. Sie zeigt, dass die Vorhabenträger Landschaftsschutz gegenüber ihren eigenen Vorhaben als irrelevant ansehen. Das darf nicht hingenommen und von der Gemeinde nicht noch unterstützt werden.	
Bürger 04, 19.09.2020, Teil 03: ich habe Ihnen gestern meine Stellungnahme zur 98. Flächennutzungsänderung gemailt. Es handelt sich hierbei um eine persönliche Stellungnahme UND eine juristische Anmerkung zum RROP. Da es schon ziemlich spät war, habe ichvergessen, die später gesendete Datei mit Anschrift und Absender zu versehen, sie ist eigentlich als direkter Anhang gedacht.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Bürger 05, 24.09.2020 wir als noch-Anwohner und bald-Vertriebene aus dem (Un-)Ort Sammatz (oder nennen wir es besser Industrie- und Baugebiet), sind bereits so zermürbt, dass wir uns keine Sekunde länger als nötig weiter damit beschäftigen bzw. belasten möchten. Deshalb in aller Kürze: Wir haben große Einwände gegen das geplante Vorhaben und stimmen in allen Punkten der Begründung von XX zu.	
Bürger 06, 24.09.2020 hiermit möchte ich Einwände gegen den Entwurf zur 98. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Elbtalaue im Bereich der Gemeinde Neu Darchau, OT Sammatz vorbringen. Unser Dorf Sammatz wird seit Jahren ausschließlich nach den Planungswünschen der Sammatzer Arbeits- und Lebensgemeinschaft (SAL) und den dazugehörigen Vereinen entwickelt, ohne die Interessen der restlichen Bevölkerung zu berücksichtigen. Gespräche mit der SAL und der Gemeinde hierzu laufen immer wieder ins Leere. Die negativen Auswirkungen auf die AnwohnerInnen und die Natur werden dabei billigend in Kauf genommen. Die o.g. F-Planänderung ist ein weiterer Schritt in diese Richtung. Als Mitglied des Vereins zur Wahrung der Dörflichen Struktur Sammatz e.V. und als Teil der Bürgerinitiative zur Rettung der Sammatzer Natur habe ich starke Einwände gegen dieses Vorgehen. Folgende Punkte zum Entwurf der F-Planänderung möchte ich besonders beanstanden:	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
1. Die in der F-Planänderung vorgesehene Umwidmung der Änderungsbereiche 1,2 und 3 **verstößt gegen den Raumordnungsplan** (RROP). Das **Fehlen von Alternativszenarien** in der Kurzbegründung, die eine ergebnisoffene Abwägung ermöglichen würden, stellt einen **Verstoß gegen geltendes Recht** dar. Ein weiterer **Rechtsverstoß** und eine Dreistigkeit gegen den Naturschutz besteht hierin: „Die 2. Teilneufassung des Bebauungsplans "Sammatz" erfolgt gemäß 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Eingriffe gelten gemäß 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entfällt daher. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.“ (Kurzbegründung S. 13). Andererseits auf S. 11 der Kurzbegründung die Schutzwürdigkeit einer Vogelart heranzuziehen, um ein Alternativszenario der Bebauung auszuschließen, macht die Argumentation zu einer Farce. 2. Die in der F-Planänderung aufgeführten **Bauten** in den Änderungsbereichen 1 und 2 wurden **illegal ohne Genehmigung oder nicht genehmigungskonform** und unter **Missachtung des Landschaftsschutzes** errichtet, wie auch in der Kurzbegründung zu lesen ist. Dieses Vorgehen hat seit Jahren System bei der SAL, ohne dass dies sanktioniert würde. Im Gegenteil – die 98. Änderung des o.g. Flächennutzungsplans soll diese kriminellen Akte im Änderungsbereich 1 und 2 **im Nachhinein legalisieren** und im Änderungsbereich 3 den **Flächenfraß** weiter vorantreiben. Das ist mit unserem Rechtsstaat und dem Klimaabkommen unvereinbar!	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
3. Die **Bauwut** der SAL hat bereits **wertvolle Offenland- und Wald-Biotope** mitsamt der dort lebenden **geschützten Pflanzen- und Tierarten ausgelöscht**, z.B. Vorkommen von Cardus nutans, Saxifraga granulata, Vicia lathyroides sowie Fledermaus-, Eidechsen-, Schmetterlings- und Wildbienenvorkommen. Insbesondere geschah dies durch die Terrassierung, Befestigung und Gartenbepflanzung des artenreichen mesophilen Grünlands im Endmoränental (Änderungsbereich 1 „Arena“), die Waldrodung und Beseitigung der angrenzenden Sandsteilwände durch Terrassierung, Befestigung und Gartenbepflanzung im ehemaligen Kiesabbaugebiet (Änderungsbereich 2 „Waldsee“) und die Waldrodung am Flachsenberge - während der Brut- und Setzzeit (!) - für den Bau von angeblich einstöckigen, de facto dreistöckigen gebietsuntypischen Häusern. Die ständig überlaufende Sickergrube der SAL im Darzauer Grund tut ein weiteres dazu, auch diesen artenreichen mesophilen Gründlandlebensraum im Endmoränental zu zerstören. **Park- und Gartenanlagen** sind **kein Ersatz** für diese verlorenen naturnahen Biotope, da sie **standortfremde (ggf. invasive) Arten** in die Natur einbringen und die **Biodiversität stark reduzieren**. Dies widerspricht dem Bundesnaturschutzgesetz und ist aufgrund des weltweiten Biodiversitätsverlustes unverantwortlich. Zudem müssen die Anlagen ständig **bewässert** werden, was vor dem Hintergrund immer trockenerer Sommer aufgrund des Klimawandels unvertretbar ist. Die **nächtliche Beleuchtung** der Anlagen verursacht ein außerordentliches **Insektensterben** (welche ja angeblich von den Anlagen profitieren) und trägt zur **Lichtverschmutzung** bei, was negative Auswirkungen auf alle Tier- und Pflanzenarten sowie die Gesundheit der Menschen hat. Arena und Flachsenbergbebauung **stören** überdies massiv das **Landschaftsbild** des	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
schützenswerten Endmoränentals Darzauer Grund. Dies alles steht in deutlichem **Kontrast zum Öko-Image**, welches sich die SAL gern nach außen gibt. Die **Entnahme** weiterer Flächen aus dem **Landschaftsschutz** und die Umwidmung der Änderungsbereiche wie in der F-Planänderung vorgesehen, um eine weitere **Flächenversiegelung** u.a. für ein Hotel zu ermöglichen, reiht sich in die naturfeindliche Entwicklung ein und **widerspricht** den Interessen der restlichen DorfbewohnerInnen und dem Natur- und Landschaftsschutzgedanken. 4. Kein **Hotelbau**, wie es die F-Planänderung ermöglichen soll! Das Dorf und die angrenzenden Naturbereiche sind schon jetzt von **TouristInnen und Autoverkehr überschwemmt**. Zudem betreten die TouristInnen und die ständig wechselnden MitarbeiterInnen der SAL regelmäßig **Privatgelände** der AnwohnerInnen, sind unverhältnismäßig laut, verschmutzen die Wälder und zertrampeln schützenswerte Habitate. Hinzu kommt der seit Jahren andauernde **Baulärm**, auch am Abend und am Sonntag, der durch die geplante F-Planänderung noch die nächsten Jahre anhalten würde. Von **Erholung** für Touristen und Anwohner in der ruhigen Natur, wie es in der Kurzbegründung heißt, kann **keine Rede** sein. Durch die F-Planänderung würde Sammatz endgültig zu einer **Cluburlaubdestination** entwickelt werden. Die SAL bewirbt ihre Projekte ja bereits bundesweit. Das verkraftet unser Dorf nicht! 5. Der Änderungsbereich 3 ist nicht in Besitz der SAL, dennoch plant diese dort zu bauen. Das ist exemplarisch für das Vorgehen dieser Gemeinschaft. Seit Jahren **kauft die SAL** nach und nach **Grundstücke** in	

Stellungnahme (original Wortlaut)	**Abwägungs- und Beschlussvorschläge**
Sammatz auf und vermarktet Sammatz als SAL-Dorf. Beispielhaft sei hier die flächenhafte Bebauung der SAL am **Flachsenberge** zu nennen, aufgrund derer mehrere Sammatzer das Dorf verlassen haben. Die SAL hat deren Grundstücke aufgekauft und jeden Versuch überboten, die Grundstücke an Externe zu verkaufen. Diese Gemeinschaft ist wie ein **Krebsgeschwür** für Sammatz. Und dennoch wird die Entwicklung unseres Dorfes, wie auch in diesem Verfahren, ausschließlich an den Interessen der SAL ausgerichtet. 6. Von den SAL-Projekten **profitieren** weder die AnwohnerInnen, noch die regionale Wirtschaft, noch die Natur (auch wenn gern das Gegenteil behauptet wird, weil die Parkanlagen so schön aussehen – aber eben genauso naturfremd sind). Warum also werden F- und B-Pläne nur im Sinne der SAL aufgestellt? In der Gemeinde stimmen ja beispielsweise die **SAL-Mitglieder als Abgeordnete** im Bauausschuss über ihre eigenen Projekte ab! Ich hoffe, diese Einwände werden im Sinne ALLER Sammatzer AnwohnerInnen ernsthaft überprüft. Vielen Dank im Voraus dafür.	
Bürger 07, 22.09.2020 gegen das o.g. Verfahren habe ich Bedenken vorzubringen. I. Allgemeines 1.1 Entwurfsplanung	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Lt. § 3 (1) BauGB ist die Öffentlichkeit über „sich wesentlich unterscheidende Lösungen des Vorhabens“ möglichst frühzeitig zu unterrichten. Diese Kurzbegründung zeigt nur eine einzige Planvariante auf. Die Unterlagen sind fehlerhaft. Welche Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung vorgelegt werden müssen, lässt sich u.a. anhand der Leistungsbeschreibung für den Vorentwurf für Flächennutzungspläne in der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) nachvollziehen. Es seien hier aus der „Leistungsphase 1: Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen“ nur die Buchstaben e und g zitiert. Sie lauten: „e) Analysieren und Darstellen des Zustandes des Plangebiets, soweit für die Planung von Bedeutung und abwägungsrelevant, unter Verwendung hierzu vorliegender Fachbeiträge“ „g) Erarbeiten des Vorentwurfes in der vorgeschriebenen Fassung mit Begründung für die frühzeitigen Beteiligungen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs“. Dieser Teil der Planung entspricht lt. HOAI 60 % des Planungsaufwands, da die Analyse und Bewertung sowie die Begründung den überwiegenden Arbeitsanteil ausmachen. Stattdessen wird hier für das FNP-Änderungsverfahren eine Kurzbegründung ohne irgendwelche naturschutzfachlichen und umweltbezogenen Untersuchungen in ein öffentliches Verfahren gegeben. Das Verfahren ist daher fehlerhaft.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
1.2 Parallelverfahren In dem als Kurzbegründung bezeichneten Papier wird mehrfach darauf verwiesen, dass der FNP und die B-Pläne im Parallelverfahren geändert werden. Im § 8 (3) BauGB wird geklärt, was ein Parallelverfahren ist. „Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann **vor** dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Hier wird aber eine FNP-Änderung vorgenommen und dann daraus der B-Plan entwickelt bzw. B-Pläne geändert. Das ist das Normalverfahren, das ist das Verfahren nach § 8 (2) BauGB. Da hier zuerst der FNP geändert wird, und die Änderung und Neuaufstellung von B-Plänen aber nur in Aussicht gestellt wird, sind sämtliche fachlichen Gutachten und Bewertungen, inkl. Umweltbericht, Artenschutzprüfung und Eingriffsregelung für diese hier anstehende FNP-Änderung vorzulegen. **Die fehlenden Unterlagen sind im Sinne des § 214 Abs. 1 BauGB beachtlich**. 1.3 Öffentliche Beteiligung Die möglichst frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB ist insbesondere für die weitere Konkretisierung der Planungsinhalte wichtig, um schon in einem frühen Stadium der Bauleitplanung auf	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
private und sonstige Betroffenheiten aufmerksam zu werden, die Einfluss auf die weitere Planung haben könnten. Die möglichst frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit setzt daher eine bereits einigermaßen präzisierte, „diskussionsfähige“ planerische Konzeption voraus. Dazu gehört auch die Darstellung der Artenschutz- und Umweltbelange. Angaben hierzu fehlen in den Unterlagen vollständig. **Die fehlenden Unterlagen sind im Sinne des § 214 Abs. 1 BauGB beachtlich**. II. Rechtsverstöße 2.1 LSG-Verstöße Dass es sich bei diesem Verfahren bei mindestens zwei Planbereichen um die nachträgliche Legalisierung rechtswidriger Eingriffe in ein LSG, also um Verbotstatbestände handelt, wird zwar unter Pkt. 3.2 der Kurzbegründung erwähnt, aber dass dieses rechtswidrige Handeln sanktioniert werden könnte, überhaupt nicht in Erwägung gezogen. Man erdreistet sich sogar für Teilbereiche im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB die B-Pläne ändern zu wollen, um so auch noch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entgehen. Die mögliche Wiederherstellung wird lapidar mit der Aussage abgewiegelt: „Die Umgestaltung trägt positiv zum Orts- bzw. Landschaftsbild, zur Erholung der lokalen Bevölkerung und der Besucher des Michaelshofes sowie auch zur Artenvielfalt (v. a. Insekten) bei.“ Ein fachlicher Beweis für diese Behauptung fehlt natürlich. Wie sollte auch. Hunderte von Besuchern des Cafés und	Betrifft B-Plan

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
zugeparkte Straßen tragen mit Sicherheit nicht zur Erholung der michaelshofungebundenen Dorfbewohner bei. Schon die allnächtliche Beleuchtung der Gartenbereiche dürfte mehr Insekten den Tod bringen als die positive Wirkung der Blühpflanzen kompensieren kann. Ein mit mesophilem Grünland (siehe hierzu Pkt. 2.2) bewachsenes Tal (Planbereich 1), was durch seine Vielfalt, Eigenart und Schönheit ein wertvoller Teil des LSG war, wurde in eine völlig dorfuntypische „Landesgartenschau“ umgestaltet. Ein naturnaher Wald (Plangebiet 2) wurde kurzerhand in einen Badesee und Open-air-Konzertgelände nebst Schwimmbühne und Gastronomie verwandelt. Das Gelände mit schwerem Gerät teilweise terrassenförmig abgegraben, obwohl im rechtskräftigen B-Plan ausdrücklich ein Verbot für weitere Abgrabungen besteht. Für das Plangebiet 3 sollen weitere 5,5 ha aus dem LSG herausgenommen werden – ebenfalls ein für das LSG wichtiger Bereich, bildet er doch die räumliche Abgrenzung zwischen Landesstaße 231 und Dorf. All diese Belange sind in das FNP-Änderungsverfahren einzustellen. Selbst wenn eine Entlassung aus dem LSG erfolgen sollte, wären Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwingend vorzunehmen. Stattdessen wird unter Pkt. 6 angekündigt, die B-Planverfahren für die Bereiche 1 und 2 nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB, also ohne Umweltprüfung und Eingriffsregelung, durchführen zu wollen.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
So wenig wie sich die Betreiber des Michaelshofs und der Peronnik-Einrichtung bisher an gesetzliche Naturschutzvorgaben etc. gehalten haben, so wenig werden in diesem Änderungsverfahren baugesetzliche Vorgaben beachtet. Die Bewertung der Verbotstatbestände und die gewünschte Entlassung aus dem LSG sind ausschließlich hier in dem 98. FNP-Änderungsverfahren zu behandeln und die Auswirkungen der Planung inklusive der bereits geschaffenen Fakten auf die Naturgüter aber auch auf das Dorfleben und die nicht mit dem Michaelshof verbandelten Dorfbewohner in der 98. Änderung des FNP darzustellen. **Die fehlenden Unterlagen sind im Sinne des § 214 Abs. 1 beachtlich**. 2.2. Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie Im Anhang I der FFH-RL sind die Lebensraumtypen (LRT) aufgeführt, für die entsprechend der europäischen Richtlinie die Mitgliedsstaaten eine besondere Verpflichtung haben, diese zu schützen. Dazu gehört auch der Buchenwald in seinen unterschiedlichen Ausprägungen etwa auch der Eichen-Buchenwald, der auf Sandstandorten wie etwa auf Altmoränen stockt. Der nach Westen an das sogenannte Staudenplateau angrenzende Wald ist solch ein Waldtyp und auch das Staudenplateau war vormals mit solch einem Waldtyp mit Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Datenblatt NLWKN) bestanden. Dass hier illegalerweise nicht nur eine Waldumwandlung stattgefunden hat, sondern auch ein per FFH-RL geschützter LRT abgeholzt wurde, wird in der Kurzbegründung verschwiegen ebenso welche Ersatzaufforstung vorgesehen ist. Das Verfahren ist daher fehlerhaft.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Auch der Bereich der sogenannten Arena war früher ein geschützter LRT. Mesophiles Grünland wird ebenfalls im Anhang I der FFH-RL gelistet. Auch dieser Sachverhalt inkl. vorgesehener Ersatzfläche wird in der Kurzbegründung nicht erwähnt. Das Verfahren ist daher fehlerhaft. 2.3 Ebenso war der als Badesee angelegte Änderungsbereich 2 zuvor mit Wald bestockt. Auch hier wurde illegal eine Waldumwandlung vorgenommen. Welche Ersatzaufforstungen vorgesehen sind, wird in der Kurzbegründung nicht dargestellt. Das Verfahren ist daher fehlerhaft. 2.3 Vorgaben der Raumordnung Es sind im RROP Teilflächen der 98. FNP-Änderung als Vorbehaltgebiet für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt. Naturferne Parkanlagen, Staudengärten, Gastronomiebetrieb mit hunderten von Gästen und Abendkonzerten widersprechen diesen Vorgaben der Raumordnung. Hier hätte eine sachgerechte Abwägung der unterschiedlichen Nutzungen gegen die Vorgabe „ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ vorgenommen werden müssen, die aber auch fehlt. Das Verfahren ist daher fehlerhaft. In raumplanerischen Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Vorhaben in dem betreffenden Gebiet mit dem vorrangigen Ziel vereinbar sein. Vorhaben, die dem festgelegten Ziel entgegenlaufen, sind unzulässig.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Der südliche Teil des Änderungsbereichs 3 ist als Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung festgesetzt. Die geplante Darstellung als Dorfgebiet ist somit unzulässig, es sei denn, es würde einem Zielabweichungsverfahren stattgegeben. Dazu fehlen Angaben in der Kurzbegründung. Das Verfahren ist daher fehlerhaft. Der nördliche Teil der sogenannten Arena wird in der zeichnerischen Darstellung mit der Signatur „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ überdeckt. Somit wurde hier gegen die Ziele der Raumordnung verstoßen, was ebenfalls nicht erwähnt wird. Auch hier wäre ein Zielabweichungsverfahren nötig. Das Verfahren ist daher fehlerhaft.	
Bürger 08, 18.09.2020 im Folgenden nehmen wir Stellung zu der von der Samtgemeinde Elbtalaue beabsichtigten 98. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Sammatz (im Zusammenhang mit dem im Parallelverfahren zum 2. Mal teilneugefassten Bebauungsplan „Sammatz“). Meine Familie hat vor rund 40 Jahren ein Baugrundstück in Sammatz erworben, verbunden mit 5,8 Hektar Wald und Wiesen, die im Landschaftsschutzbereich des Darzauer Grundes liegen (Im Dorfe XX). Der Baugrund ist mit einem aus dem Jahr 1794 stammenden, niedersächsischen Gesindehaus bebaut und der Landschaftsschutzbereich nach den Prinzipien der Biodiversität gepflegt worden. Die besondere und für Sammatz so bezeichnende strukturreiche Landschaft (Reliefenergie),	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
der hohe botanische Wert der Flächen und der Artenreichtum des Grünlandes gaben und geben dafür die besten Bedingungen ab. Regelmäßig haben wir uns ehrenamtlich an der Kartierung von Pflanzen- sowie Tier- und Vogelarten im Rahmen des Niedersächsischen Tierarten-Erfassungsprogramms beteiligt. Durch eine schonende Pflege und Hege des eigenen Waldes und der Wiesenbereiche haben wir den Erhalt der Vielfalt von Tierarten und Pflanzen nachhaltig gestützt. Mit der Absicht, einen konstruktiven Beitrag zu einer integrierten Dorfkultur und -entwicklung zu leisten, sind wir darüber hinaus Gründungsmitglieder des 1998 gegründeten „Vereins zur Wahrung der dörflichen Struktur Sammatz e.V.“. Gemeinsam mit Landwirt*innen und Bewohner*innen engagieren wir uns für die historisch gewachsene dörflichen Struktur in Sammatz sowie insbesondere für die Förderung des Umwelt-, Landschafts- und Denkmalschutzes in der Gemarkung Sammatz und Umgebung. Als Bewohner*innen mit Zweitwohnsitz in Sammatz und als Mitglieder des „Vereins zur Wahrung der dörflichen Struktur Sammatz e.V.“ betrachten wir seit über 20 Jahren mit großer Skepsis die Entwicklungen, die das Dorf Sammatz, bedingt durch die Aktivitäten der zum sog. „Michaelshof“ gehörenden Vereine (bis ca. 2005: Freie Akademie Sammatz GmbH, seitdem: Akademie am Michaelshof e.V., Peronnik e.V. Neu Darchau), genommen hat. Bereits im Rahmen der Anfang der 2000er Jahre erfolgten Änderung des Bebauungsplanes im Bereich ehemaliger Campingplatz ist erkennbar geworden, dass die langfristigen Interessen der heute als Sammatzer	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Arbeits- und Lebensgemeinschaft (SAL) bezeichneten Gruppe auf eine weitreichende Änderung des Dorfes Sammatz abzielen. Durch die Insolvenz der Freien Akademie Sammatz GmbH 2005 konnten die Ideen der Akademie, die die Einrichtung von Altenpflege- und Rehabilitationseinrichtungen umfassten, allerdings nicht umgesetzt werden. Seit Ende der 2000er Jahre hat die SAL unter dem Gründungsnamen Akademie am Michaelshof e.V. jedoch neue, an den Interessen der Gemeinschaft orientierte Aktivitäten in Sammatz entfaltet. Diese Interessen richten sich auf die Etablierung einer an anthroposophischen Gesichtspunkten ausgerichteten, Arbeit und Leben verbindenden Gemeinschaft, die im weitesten Sinne orientiert ist an der Dreigliederungslehre Rudolf Steiners. Auf dieser Basis zielt sie darauf ab, eine *für die Gemeinschaft* sozial, ökonomisch und ökologisch tragfähige Lebensführung zu etablieren. Die Interessen der restlichen, im Dorf ansässigen Bevölkerung werden dabei zwar durchaus immer wieder zur Kenntnis genommen, aber nicht verständigungsorientiert oder gar demokratisch berücksichtigt. Alle Versuche, privat oder als Mitglied des „Vereins zur Wahrung der dörflichen Struktur Sammatz e.V." mit der SAL in einen Interessen vermittelnden Dialog im Hinblick auf die Dorfentwicklung zu treten, sind bis dato gescheitert. Daher hat der „Verein zur Wahrung der dörflichen Struktur Sammatz e.V.", vertreten durch die Vorsitzenden, Helga Michaelis und Antje Bielert, zuletzt 2018 gegenüber dem Landrat und dem amtierenden Bürgermeister, Herrn Dehde, um Stellungnahme gebeten (s. Anhang: Offener Brief 2018).	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Wie die von der Samtgemeinde Elbtalaue in Auftrag gegebene Kurzbegründung zur 98. Änderung des Flächennutzungsplans des Stadt- und Landschaftsplanungsbüros Mehring (im Folgenden KB) hingegen belegt, hat die SAL auf illegale Weise wider den Landschaftsschutz (Änderungsbereich 1) und wider genehmigte Änderungspläne (Änderungsbereich 2) Fakten geschaffen, die im eigenen Interessen stehen: „In den Änderungsbereichen 1 und 2 haben bereits Nutzungsänderungen stattgefunden, die nicht mit den Schutzzielen der Verordnung [hier ist die Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen „Elbhöhen-Drawehn“ vom 1. August 1974“ gemeint, Anm. der Verf.] vereinbar sind.“ (KB, S. 9) Die in Rede stehenden Nutzungsänderungen, die nicht den Landschaftsschutzzielen entsprechen, sollen nun nachträglich politisch genehmigt werden, indem entsprechend den geschaffenen Fakten planerische Zugeständnisse gemacht werden und der Landschaftsschutz aufgehoben wird. Begründet wird dieses Vorgehen damit, dass die vorgenommenen Nutzungsänderungen „jedoch zur Erholung der örtlichen und überörtlichen Bevölkerung“ (ebd.) beitragen. Sie sollen von daher „beibehalten werden“ (ebd.). Als Teil der genannten örtlichen Bevölkerung möchten wir dem eindringlich widersprechen: Der Erholungswert der in Frage stehenden Flächen ist nach den durch die SAL vorgenommenen Nutzungsänderungen aus unserer Sicht geschmälert worden, weil immense, dem Landschaftsschutz widersprechende Eingriffe in die ursprüngliche Landschaft vorgenommen wurden.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
• **Änderungsbereich 1:** Bepflanzung der sog. Arena/des Plateaus mit Kulturpflanzen (Dahlien, Stauden, Kirschgarten), Errichtung eines Teiches ohne vorige Zulässigkeitserklärung durch den Landkreis, Pflanzung von Ziergras, Überprägung der schützenswerten Endmoränenlandschaft durch Terrassierung, Etablierung eines Beleuchtungskonzepts, das auch nachts nicht abgeschaltet wird und somit negativen Einfluss auf dämmerungs- und nachaktive Tiere hat (insbesondere Insekten). • **Änderungsbereich 2:** Schaffung eines übergroßen Zierfischteichs mit Wasserfontainen und Errichtung eines Pontons für Kulturveranstaltungen sowie eines Cafés ohne Genehmigung. Die seltene heimische Flora wurde durch das Einbringen von Ziersträuchern und -pflanzen verdrängt. Zudem wird auch der See ständig beleuchtet, was nachtaktiven Tieren schadet. Dieses Vorgehen untergräbt jedoch erkennbar nicht nur den Erholungswert des Dorfes Sammatz. Es untergräbt den seit 1974 kodifizierten Landschaftsschutz in einer Weise, wie er den derzeitigen gesellschaftlichen Diskussionen um Nachhaltigkeit, Schonung der ökologischen Ressourcen und den Klimawandel nicht angemessen erscheint. Denn entgegen der Kurzbegründung, die beispielsweise davon ausgeht, dass „[d]urch die Planung ... keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf den Darzauer Grund zu erwarten sind“ (KB, S. 8), sind schon heute genau solche Auswirkungen zu verzeichnen: Durch das Beweiden des nordwestlich von Änderungsbereich 1 liegenden Darzauer Grundes und den Bau eines nicht genehmigten Reitplatzes ist der dort ehemals vorhandene Magerrasen in Mitleidenschaft gezogen.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Darüber hinaus jedoch untergräbt dieses Vorgehen fundamental das Vertrauen in den demokratischen Rechtsstaat, der – auch und gerade auf kommunaler Ebene – absichern sollte, dass politische Entscheidungen auf der Basis eines transparenten demokratischen Verfahrens getroffen bzw. revidiert werden, und zwar BEVOR neue Fakten geschaffen werden, damit eine integrative Entwicklung, hier: des ländlichen Raumes, erfolgen kann. In diesem Sinne erwarten wir eine öffentliche und transparente Diskussion zu dem von der Samtgemeinde beschlossenen 98. Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans (und ebenso des parallel aufzustellenden Bebauungsplans) in Sammatz, die die Interessen aller betroffenen Sammatzer Bewohner*innen berücksichtigt. Aufgrund unseres eigenen Interesses an einem zukunftsfähigen, nachhaltigen Landschaftsschutz, unseres Interesses an einer demokratisch-politischen Bürgerkultur auf kommunaler Ebene und unserem Misstrauen gegenüber der SAL, die aus unserer Sicht eine Instrumentalisierung der Politik einerseits und der nicht zur Gemeinschaft gehörigen Bewohnerschaft von Sammatz andererseits betreibt, widersprechen wir 1. der angekündigten Herausnahme weiterer Flächen aus dem Landschaftsschutz als perspektivische Entwicklungsfläche für die Vereine des „Michaelshofs“ (Änderungsbereich 3; KB, S. 7), 2. der im Parallelverfahren angeschobenen Bauplanänderung im Dorf selbst zur Errichtung eines Hotels (KB, S. 12),	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
3. der Festsetzung des Änderungsbereichs 2 als „Sonstiges Sondergebiet“ (KB, S. 7) und 4. der Festsetzung des Änderungsbereichs 1 als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘“ (KB, S. 6). *Anlage: Offener Brief an den Landrat des Landkreises Lüchow-Dannenberg, Herrn Schulz, und den Bürgermeister der Gemeinde Neu Darchau, Herrn Dehde* ***Verein zur Wahrung der Dörflichen Struktur Sammatz e.V.*** *Sammatz, 1. August 2018* ***Offener Brief*** *Sehr geehrter Herr Landrat Schulz, sehr geehrter Herr Bürgermeister Dehde,* *wir haben seit Jahren mit Mitarbeitern der Fachdienste Bauwesen und Natur- und Landschaftsschutz sowie mit Gemeinderatsmitgliedern Gespräche geführt, in denen wir immer wieder auf die Vorfälle und Missstände im Dorfe Sammatz aufmerksam gemacht haben und durchaus auf offene Ohren gestoßen sind. Dies zeigte im Weiteren jedoch nicht die aus unserer Sicht erforderlichen Reaktionen geschweige denn eine Änderung der Verhältnisse vor Ort.* ***Aus diesen Gründen nun auf diesem Wege einige Fragen und Anmerkungen:***	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Wie kann es angehen, dass seit über 20 Jahren vom „Sammatzer Netzwerk“, welches immer wieder unter unterschiedlichen Namen auftritt, wiederholt illegal Projekte in Sammatz begonnen und umgesetzt werden, ohne dass dies die dafür vorgesehenen Konsequenzen hat, wie z.B. Rückbau, Strafzahlungen etc.? *Im Einzelnen geht es hierbei unter anderem um Folgendes:* *– Es werden Baumaßnahmen durchgeführt, ohne dass diese zuvor beantragt geschweige denn genehmigt worden sind.* *Beispiele in neuerer Zeit sind u.a. die sogenannte „Arena“, deren Bau vor Antragstellung begonnen wurde, sowie die Gastronomie und die Durchführung von Konzerten am Waldsee, welche seit Monaten in Betrieb sind, aber nicht beantragt wurden.* *– 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.* *– 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;*	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
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). *– 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.* *– Die Vorgaben des Naturschutzes im Landschaftsschutzgebiet werden nicht berücksichtigt (Flora und Fauna). Beispiele sind die Ausbringung nichtheimischer Pflanzen in besonders schützenswertem Biotop (Wiesen im Bereich zum Darzauer Grund) und die strukturelle Umgestaltung des EndmoränenReliefs im Landschaftsschutzgebiet.* *Darüber hinaus:* *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.* *Beispiele sind u.a.*	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
- die Anpflanzung von Sträuchern im Innenbereich des Dorfes (vor Dielentor Michaelshof) *- die Versiegelung von öffentlichen Flächen (Rondell um die Dorflinde / Randstreifen neben der Fahrbahn (zum Nachteil anderer Grundstückseigentümer durch ablaufendes Regenwasser)* *- die eigenmächtige Emfernung eines Verkehrsschildes ~"Sackgasse", welches trotz Zusage durch den Bürgermeister am 4. Mai 20 18 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* *- die Bauern mit ihren landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten nicht mehr störungsfrei auf ihre Gehöfte und zu ihren landwirtschaftlichen Flächen gelangen können* *- die Zufahrtswege für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge blockiert sind und dan1it die Sicherheit der Bewohner und Gäste gefährdet ist.*	

Stellungnahme (original Wortlaut)	**Abwägungs- und Beschlussvorschläge**
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? *Wieviel Missstände braucht es noch in Sammatz, ehe die Verwaltung mit ihren Fachdiensten zum Wohle der* ***gesamten*** *Sammatzer Einwohnerschaft handeln darf?* *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? ...* *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.* *Wir bitten um ausführliche Stellungnahme zu den einzelnen Fragen einschließlich der Unterpunkte binnen 4 Wochen.*	
Bürger 09, 23.09.2020 Wir haben unser Haus in Sammatz vor nicht ganz 2 Jahren nach langer Suche gekauft. Beim Kauf war uns klar, dass Sammatz kein Dorf im ursprünglichen Sinne mehr ist. Da viele Aktivitäten der ortsansässigen Vereine (SAL) zu unserer Lebensauffassung passen bzw. wir diese gut finden, wie z.B. die biologische Landwirtschaft, Halten und Aufzucht von Tierarten die vom	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Aussterben bedroht sind, naturnahes Leben, ein Bio-Laden, das Kümmern um Kinder die es nicht leicht im Leben haben und nicht zuletzt ein sehr nettes, liebevoll betriebenes Café, waren wir gerne bereit diesen Kompromiss einzugehen. Auch die aussergewöhnliche und schöne Landschaft im und um den Ort, und die geschützte Natur waren Gründe sich für dieses Haus zu entscheiden. Nach 2 Jahren sind wir immer noch sehr zufrieden mit unserem Kauf und fühlen uns sehr wohl, genießen die Natur und das ruhige ländliche Leben. Es gibt aber doch das ein oder andere, was in dieser Zeit deutlich wurde und wir erwähnenswert finden. Das Verhältnis der „alten" Dorfgemeinschaft zur SAL scheint teilweise sehr angespannt. Dies kommt in erster Linie durch das Streben der SAL nach Wachstum und Erweiterungen. Die Dorfgemeinschaft fühlt sich, das wird in Gesprächen deutlich, zum grössten Teil schlecht informiert, verdrängt, belästigt, schlecht vertreten, nicht wahrgenommen, sogar hinters Licht geführt. Es ist davon auszugehen, dass das Verhältnis bei den geplanten, vorstehenden Entwicklungen, zusehends schlechter wird. Wir würden es begrüssen und uns freuen, wenn ein harmonisches Zusammenleben mit allen Interessengemeinschaften möglich wird und bleibt. Weitere Vergrösserungen und Erweiterungen der SAL halten wir mit der übrigen Dorfgemeinschaft und dem Naturschutz nicht vereinbar. Die Kapazitäten des Dorfes sind nach unserer Auffassung erreicht. An den Wochenenden kommen viele Menschen, die Menge an Touristen ist okay, aber sollte nicht noch weiter steigen. Sonst könnte man nicht mehr von sanftem Tourismus sprechen, der unbedingt erstrebenswert ist. **Geschützte Flächen wurden geschützt, weil sie schützenswert sind! Wir erheben Einspruch auf die geplanten Änderungen im**	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Flächennutzungsplan, weil wir befürchten, das weitere Gebäude und touristische Ziele dort entstehen. Nötig wäre auch, dass sich die SAL bei Baumassnahmen und Flächennutzungsänderungen an gesetzliche Vorgaben und Regeln hält. Dies beinhaltet auch, sich an die vorschriftsmässigen Zeiten für laute Arbeiten zu halten. Eine insgesamt grössere Rücksichtnahme wäre ein erster Schritt für ein besseres Miteinander. Eine zügige Fertigstellung der Strassenbauarbeiten wäre wünschenswert, damit wir unser Haus wieder normal erreichen können und Müllabfuhr, Feuerwehr, Notarzt, Post etc. wieder auf kürzestem Weg bzw. überhaupt zu uns kommen können. Es ist auch nicht notwendig, dass alle Parkanlagen und Spielplätze des Michaelshof e.V. bis spät in die Nacht beleuchtet sind.	
Bürger 10, 20.09.2020 Mein Name ist XX, wohnhaft am Flachsenberge XX, in 29490 Sammatz. Ich wohne seit 16 Jahren hier und habe die Veränderungen der letzten Jahre hier leibhaftig erlebt. Und hier hat sich viel verändert. Das Dorf Sammatz von damals gibt es nicht mehr. Deshalb mein Einspruch gegen die Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Elbtalaue im Bereich der Gemeinde Neu Darchau, da ich vermute, dass diese Änderungen dazu führen das Dorf Sammatz in seinem Ursprung gänzlich zu verändern. Die Sammatzer Lebens- und Arbeitsgemeinschaft (SAL) mit ihren verschiedenen Vereinen dominiert in allen Lebenslagen schon aufgrund	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
ihrer schieren Anzahl. Sie betrachtet das Dorf schon ein bisschen als ihr Eigentum. Die restliche Bevölkerung spielt keine Rolle mehr und wird nicht gefragt, ob ihr auch alles gefällt. Es werden einfach Tatsachen geschaffen, wie etwa den Waldsee oder die Arena, ohne vorher Genehmigungen einzuholen. Es werden Wälder gerodet, wie etwa den Wald am Flachsenberge um eine Siedlung zu bauen. Im Nachhinein werden dann die Veränderungen über den Gemeinderat und den Samtgemeinderat legitimiert. Am Beispiel des Cafes und des Arche-Hofes wird deutlich, dass aus einer gut gemeinten Idee quasi ein Rummel wurde. Jedes Wochenende kommen inzwischen so viele Besucher nach Sammatz, dass die Kapazitäten an Parkflächen, Sitzflächen, Wegen und Straßen über alle Maßen überlastet sind. Dies alles verändert den Charakter des Dorfes. Wenn Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet entfernt werden, die größer sind als das Dorf selbst, ist zu befürchten, dass auch diese Flächen bebaut werden und der Landschaft schaden. Direkt im Flachsenberge, wo ich wohne, wird momentan eine ganze neue Siedlung gebaut, wofür große Teile des Waldes abgeholzt wurden. Die Gärten, die hier von der SAL angelegt wurden, sind zwar fürs Auge sehr schön, entsprechen aber nicht der ursprünglichen Natur. Außerdem führt die nächtliche Beleuchtung der Gärten und des Waldsees zu einer Lichtverschmutzung in einer Region, wo die Dunkelheit eigentlich geschützt werden sollte. Außerdem ist durch den Kauf sämtlicher momentan angebotener Grundstücke zu befürchten, dass bald ganz Sammatz der SAL gehört.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Das alles passiert, ohne die örtliche Restbevölkerung einzubeziehen. Das kann nur zu Mißtrauen und Ängsten führen. Die Änderung dieses Flächennutzungsplans lässt diese Ängste wachsen. Wie wird Sammatz in fünf Jahren aussehen? Nachdem wir nicht wissen, was sich der Chef der Lebensgemeinschaft für Sammatz vorstellt, gedeihen hier die Gerüchte und Ängste. Aus den oben genannten Gründen lege ich hier meinen Einspruch ein. Ich bitte diesbezüglich um Rückmeldung.	
Bürger 11, 24.09.2020 in der oben bezeichneten Angelegenheit zeige ich an, die rechtlichen Interessen von Frau XX, Im Dorfe XX, 29490 Neu Darchau OT Sammatz zu vertreten. Eine Ablichtung der uns legitimierenden Vollmacht liegt diesem Schreiben bei. Gegenstand meiner Beauftragung ist die von Ihnen derzeit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausliegende 98. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Elbtalaue im Bereich der Gemeinde Neu Darchau, OT Sammatz. Gegen diese Planung bestehen erhebliche rechtliche und tatsachliche Bedenken und Einwendungen, die ich für meine Mandantin nachfolgend darstelle. **I.**	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Meine Mandantin ist Eigentümerin des Flurstückes XX, Flur 1, Gemarkung Sammatz. Die östliche Grundstücksfläche, die als Ackerfläche genutzt wird (ca. 33.012 qm), liegt im dritten Änderungsbereich der ausliegenden 98. Änderung des Flächennutzungsplanes und soll vollständig überplant werden. Diese Fläche ist derzeit noch als Ackerfläche an einen Unterverein des Michaelshof e.V. verpachtet. Da sie vom Pächter aber nicht vertragsgerecht als Ackerfläche genutzt wird, wurde der Pachtvertrag fristgerecht zum 30.09.2021 gekündigt, damit die Fläche dann künftig ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung wieder zugeführt werden kann. Meine Mandantin beabsichtigt, die Fläche in die eigene, familieninterne Bewirtschaftung aufzunehmen. Das gesamte Flurstück stellt aufgrund seiner Größe und Nutzung zudem eine Eigenjagd im Sinne von § 7 BJagdG dar, die einen wirtschaftlichen Wert besitzt und die auch künftig als solche erhalten bleiben soll und muss. Aus den ausliegenden Unterlagen ergibt sich nun, dass die vorgenannte Ackerfläche, die bisher gemäß ihrer tatsachlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird, künftig als Dorfflache dargestellt werden soll. Hiergegen bestehen erhebliche Bedenken und Einwendungen. **II.** Dazu im Einzelnen: 1. Es ist bereits zweifelhaft, ob die Planung städtebaulich erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Laut dem Begründungsentwurf sind Ziel und Zweck der Planung vor allem an die Bedürfnisse des Michaelshof e.V. angepasst. Dieser hat in der letzten Zeit Nutzungen von Flächen entwickelt, die nicht genehmigt sind und derzeit auch nicht ohne weitere Planung genehmigungsfähig sind (vgl. unter anderem Seite 9 des Begründungsentwurfes). Um diese illegalen Nutzungen zu legalisieren, ist die Planung „erforderlich". Zudem sollen durch die Planung weitere Erweiterungsmöglichkeiten für das Dorf geschaffen werden. Dafür wird der Änderungsbereich 3 überplant. Bei kritischer Lektüre des Begründungsentwurfes ist allerdings tatsachlich davon auszugehen, dass hier allein die Entwicklung des Michaelshofes angestrebt werden soll, nicht aber die des eigentlichen Dorfes. Nicht anders können die Ausführungen auf Seite 9 des Begründungsentwurfes zur Siedlungsentwicklung gedeutet werden. Dort heißt es, es handele sich bei Sammatz um eine ländliche Siedlung mit landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben. Diese Betriebe sollen in ihrer künftigen Entwicklung gefordert werden. Dazu sei die Dorferweiterung erforderlich. Der einzige Betrieb im Dorfgebiet, auf den das zutrifft, ist allerdings der Michaelshof. Die Belange der anderen landwirtschaftlichen Betriebe, insbesondere der Bedarf an hofnahen Ackerflächen wird allerdings gar nicht betrachtet. Auch in der entsprechenden Samtgemeinderatssitzung vom 23.06.2020, in der die Aufstellung der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen wurde, heißt es in der Sitzungsvorlage eindeutig, dass die Planung „zur Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten und Planungssicherheit für die Vereine" aufgestellt werden soll. Mit den Vereinen können allein der Michaelshof e.V. und die diesem Verein angehörigen Untervereine oder die ihm zuzuordnenden Vereine gemeint sein. Tatsachlich soll also nicht das Dorf Sammatz entwickelt werden, sondern der	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Michaelshof. Mit der Planung im Änderungsbereich 3 will man wohl auch weiteren illegalen Nutzungen durch den Verein Vorbeugen, indem man für künftige weitere Nutzungen bereits jetzt eine Genehmigungsgrundlage schafft, so dass man dann später wenigstens von einer Genehmigungsfähigkeit ausgehen kann. Dass es möglicherweise der richtige Weg wäre, zunächst eine Baugenehmigung für eine beabsichtigte Nutzungsänderung zu stellen, die Entscheidung hierüber abzuwarten und die Nutzung erst dann aufzunehmen, wenn sie tatsachlich nach geltendem Recht zulässig ist, wird leider im Rahmen der Planung nicht betrachtet. Deutlich wird allerdings, dass die Planung vor allem und ausschließlich dem Michaelshof dienen soll und die Interessen anderer Burger, wie zum Beispiel die meiner Mandantin, völlig unbeachtet bleiben. Die Burger, die sich an die vorgegebenen Nutzungsarten halten und ihr Eigentum nur in den bereits bestehenden rechtlichen Grenzen nutzen, werden hierfür letztlich bestraft. Aktuell ist von einer reinen Gefälligkeitsplanung auszugehen, die allein dazu dient, dem Michaelshof wirtschaftliche Vorteile zu verschaffen. Demnach verfolgt die Planung städtebaufremde Ziele und ist nicht erforderlich. An der Erforderlichkeit der Planung fehlt es aber auch aus anderen Gründen. Dies gilt vor allem für den Änderungsbereich 3, in dem Ackerflachen der Landwirtschaft entzogen und als Dorfgebiet dargestellt werden sollen. Diese Flächen sind derzeit noch als Landschaftsschutzgebiet	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
ausgewiesen. Die Samtgemeinde begehrt wohl eine Entlassung dieser Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet. Zuständig hierfür ist allerdings der Landkreis Lüchow-Dannenberg, der eine Entlassung bisher nicht vorgenommen hat. Derzeit wäre die angestrebte Planung daher gar nicht vollzugsfähig. Eine nicht vollzugsfähige Planung ist jedoch nicht erforderlich. Ob eine Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet ernsthaft in Betracht kommt, kann derzeit nicht beurteilt werden, ist aber mehr als fraglich. Ein Umweltbericht liegt gerade noch nicht vor. Allerdings rechnet selbst die Samtgemeinde mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft, mit einer Einschränkung der Funktion des Wasser- und Bodenhaushaltes, mit einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Es ist gar nicht erkennbar, wie diese erheblichen Eingriffe in die Natur kompensiert werden können und sollen. Gerade in steigenden Dürrezeiten mit erheblichem Wassermangel vielerorts scheinen diese massiven Eingriffe auch aus wasserrechtlicher Sicht jedoch kaum zu rechtfertigen zu sein. Daher ist mehr als zweifelhaft, ob eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet in Betracht kommt. Ohne eine solche ist die Planung allerdings nicht vollzugsfähig und damit ebenfalls nicht erforderlich. Dies gilt umso mehr, als konkrete Absichten für die Verwendung dieser Flachen und ein konkreter Bedarf für die geplanten Darstellungen noch gar nicht bestehen.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Insoweit stellt ein weiteres Hindernis bei der Vollzugsfähigkeit der Planung die Verfügbarkeit der Flachen dar, die bisher vollkommen unberücksichtigt geblieben ist und nach dem Begründungsentwurf auch künftig keine Rolle spielen soll. Die gesamte Planung ist auf die Interessen des Michaelshofes ausgerichtet und so sehr darauf konzentriert, dass die Eigentumsverhältnisse der überplanten Flächen bisher völlig unberücksichtigt geblieben sind. Die größte Fläche des Änderungsbereiches 3 steht im Eigentum meiner Mandantin. Diese beabsichtigt nicht, sie künftig wieder dem Michaelshof e.V. oder einem diesem angehörigen Verein zur Verfügung zu stellen, sondern wird sie, wie ausgeführt, familienintern landwirtschaftlich bewirtschaften lassen. Hierfür ist die Fläche gerade als hofnahe Ackerfläche mehr als geeignet. Insoweit weist die Fläche für die Eigentümerin eine hohe Bedeutung auf, zumal sie aus den Einkünften und Erträgen dieser Fläche ihren Lebensunterhalt ganz wesentlich bestreiten muss. Diese Fläche stellt einen wesentlichen Teil ihrer Altersvorsorge dar. Da die Fläche künftig von der nächsten Generation bewirtschaftet wird, wird sie auch auf absehbare Zeit nicht fur sogenannte „Siedlungsentwicklung“ in Form der Ausbreitung des Michaelshofes zur Verfügung stehen. Auch insoweit bestehen erhebliche Zweifel an der Vollzugsfähigkeit und damit der Erforderlichkeit der Planung. Nach alledem ist die Planung aus mehreren Gründen nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Es handelt sich um eine reine Gefälligkeitsplanung, die noch dazu nicht vollzugsfähig ist. Die Planung, zumindest soweit sie den Änderungsbereich 3 betrifft, kann nicht rechtmäßig weiter verfolgt werden. 2. Die Planung ist zudem, insbesondere im Änderungsbereich 3, nicht an die Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Ausweislich des Begründungsentwurfes gilt derzeit noch das RROP 2004 mit 1. Änderung, dessen Änderung bzw. Neuaufstellung aber bereits eingeleitet ist. Ob diese Änderung bzw. Neuaufstellung bereits einen Bearbeitungsstand erreicht hat, dass sie im hiesigen Verfahren schon zu berücksichtigen ist, bleibt ebenso unklar wie die Frage, ob die künftige Planung mit den hier geplanten Veränderungen vereinbar sein wird. Für den Änderungsbereich 3 wird derzeit zum Teil ein Vorbehaltsgebiet Erholung und zum Teil ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt. Beidem widerspricht die geplante Darstellung als Dorfgebiet. a) Soweit das Vorbehaltsgebiet Erholung betroffen ist, ist dieses laut dem Begründungsentwurf von wesentlichen störenden Anlagen und Betrieben und vom Freizeitwohnen freizuhalten. Unklar ist mangels konkreter Erweiterungsabsicht, was im Änderungsbereich 3 eigentlich entstehen soll. Offensichtlich plant der planbegünstigte Verein jedoch auch, Hotels und somit Ferienunterkünfte zu errichten und anzubieten. Hierbei handelt es sich um Freizeitwohnen, das nun gerade im Vorbehaltsgebiet Erholung nicht zulässig wäre. Auch dies zeigt, dass die beabsichtigten Darstellungen im Änderungsbereich weder erforderlich noch sinnvoll sind. b) Soweit das Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft im südlichen Änderungsbereich 3 betroffen ist, steht die geplante Darstellung im Änderungsbereich 3 dazu im kompletten Widerspruch. Dieser wird sich auch nicht durch die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet losen lassen, wie es der Begründungsentwurf nahezulegen versucht. Die beabsichtigten Darstellungen im Änderungsbereich 3	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
sind schlicht nicht mit den Plänen der Raumordnung vereinbar. Auch daran wird die Rechtmäßigkeit der Planung scheitern. 3. Es bestehen zudem erhebliche umweltrechtliche Bedenken. Wie bereits dargelegt, bestehen erhebliche Bedenken gegen die Herausnahme der Flache aus dem Landschaftsschutzgebiet. Auch sonst ist kaum ersichtlich, wie die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden sollen. Insoweit überzeugt auch nicht die Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (dazu sogleich mehr). Dort heißt es, dass Standortalternativen nicht gegeben seien, da weiter in Betracht kommende Flächen im Darzauer Grund liegen und dort einen geschützten Landschaftsbestandteil und ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft darstellen. Letztlich gilt beides aber auch für den Änderungsbereich 3, so dass diese Begründung nicht zu überzeugen vermag. Weitere Standortalternativen sind daher in Betracht zu ziehen. Nahere Ausführungen hierzu können erst gemacht werden, wenn ein Umweltbericht ordnungsgemäß erstellt wurde. 4. Weiter anzumerken ist, dass weder die Betrachtung der alternativen Planungsmöglichkeiten noch die Betrachtung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung ausreichend sind. Vollkommen außer Acht gelassen wurden bisher die Eigentumsverhältnisse an den zu überplanenden Flachen (siehe oben). Der Begründungsentwurf lasst den Anschein entstehen, die überplanten Flächen vor allem im Änderungsbereich 3 stünden zur freien Verfügung des planbegünstigten Vereins oder der Gemeinde. Beides ist aber unzutreffend. Die größte Fläche steht im Alleineigentum meiner Mandantin und wird auch kurz-, mittel- oder langfristig nicht für eine geplante Dorferweiterung zur Verfügung stehen. Dies zumindest nicht ohne weitere Eingriffe in das Eigentumsrecht	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
meiner Mandantin. Dies ist allerdings zwingend bei der Prüfung von Planungsalternativen zu beachten. Gerade weil es Planungs- bzw. Standortalternativen gibt, kann dies nicht vernachlässigt werden. Zudem ist es, wie aufgezeigt, auch bei der Prüfung der Erforderlichkeit der Planung zwingend zu berücksichtigen. Letztlich sind die Eigentumsverhältnisse auch bei der naturschutzrechtlichen Betrachtung der Folgen der Planung in die Überlegungen mit einzustellen. Die Flächen werden auf absehbare Zeit für die Planung nicht zur Verfügung stehen. Ob dann naturschutzrechtliche Eingriffe vorbereitet werden müssen, erscheint mir als fraglich. 5. Letztlich werden im Rahmen der weiteren Planung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abzuwägen sein, § 1 Abs. 7 BauGB. Sollte an der Erforderlichkeit der Planung wider Erwarten festgehalten werden, sind bei der zwingend notwendigen Abwägung aller Belange neben den zuvor dargestellten Aspekten auch folgende Dinge zu beachten: - Die unter 2.3 in dem Begründungsentwurf auf Seite 7 dargestellte tatsächliche Nutzung der Flächen ist zum Teil pachtvertragswidrig und wird ab Oktober 2021 auf die klassische, landwirtschaftliche Ackernutzung umgestellt. Die gesamte Fläche wird dann gemeinsam mit der nahegelegenen Hofstelle bewirtschaftet. Die Einnahmen aus dieser Bewirtschaftung bzw. Verpachtung dienen der Lebensgrundlage meiner Mandantin. Sie stellen ihre Altersversorgung dar.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
- Aus diesem Grund kann und wird sie die Flächen nicht für eine mögliche künftige Dorferweiterung zur Verfügung stellen. - Auf dem gesamten Flurstuck XX, Flur 1, Gemarkung Sammatz unterhält meine Mandantin eine Eigenjagd. Diese stellt ebenfalls einen wirtschaftlichen Wert dar und dient ebenso der finanziellen Absicherung meiner Mandantin. Sollte die Fläche aufgrund der Planung diese Stellung verlieren, ist der meiner Mandantin daraus entstehende Schaden zu ersetzen. Dies würde einen Eingriff in eine grundgesetzlich geschützte Rechtsposition (Eigentum) bedeuten, für dessen entschädigungslose Hinnahme kein Grund besteht. - Die Planung hat nicht nur die Interessen des planbegünstigten Vereines zu betrachten, sondern auch die von anderen Betrieben im Gemeinde- und Plangebiet. Dies ist bisher gänzlich unterblieben. - Bereits jetzt zeigen sich die erheblichen negativen Auswirkungen des Betriebes des Michaelshofes auf das Eigentum meiner Mandantin. Ihr Privatgrundstück wird immer wieder trotz Beschilderung unerwünscht von Gästen des Michaelshofes betreten und „erkundet“, ohne dass hierfür eine entsprechende Erlaubnis besteht. Dies stellt eine anhaltende Störung der Privatsphäre dar, die weder seitens der Gemeinde noch seitens des planbegünstigten Vereines hinreichend unterbunden wird. - Letztlich sollte allen bewusst sein, dass in das grundgesetzlich geschützte Eigentumsgrundrecht meiner Mandantin eingegriffen	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
wird und dies nur in notwendigen Fallen und durch eine rechtmäßige Planung erfolgen kann. Im Ergebnis lasst sich festhalten, dass die Planung bisher unzureichend ist. Bei rechtmäßiger Betrachtung aller Belange ist zumindest von allen Darstellungen im Änderungsbereich 3 Abstand zu nehmen. Anlage: Vollmacht	
Bürger 12, 18.09.2020 Sie beabsichtigen eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Sammatz und fuhren in diesem Zusammenhang aktuell eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch. Mit der beigefügten Vollmacht zeige ich Ihnen an, dass ich die Jagdpächtergemeinschaft XX und XX anwaltlich vertrete. Das Jagdrevier meiner Klienten erstreckt sich südlich des Dorfes Sammatz und wird unmittelbar durch die von Ihnen beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes berührt. Mit den folgenden Ausführungen möchten wir Ihnen unsere erheblichen Vorbehalte gegenüber der beabsichtigten Planänderung vortragen, die sowohl rechtlicher als auch tatsachlicher Natur sind. **I. Zur Legitimierung rechtswidriger Zustände** *1. Hintergründe*	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Bereits der Einstieg in die Kurzbegründung zur 98. Änderung des Flächennutzungsplans lässt eine unglückliche Fixierung des Vorhabens erkennen. So wird das Dorf Sammatz im Rahmen des ersten Abschnitts „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“ folgendermaßen beschrieben: *„Das Dorf Sammatz ist Standort des Michaelshofes, einer Lehens- und Arbeitsgemeinschaft mit Betrieb eines Arche-Hofes, ökologischer Landwirtschaft und Gartenbau sowie der Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung Peronnik e. V. Auf dem Gelände des Michaelshofes wird darüber hinaus ein Hofcafé betrieben. Im „ Haus der Natur“ werden Seminare und Tagungen angeboten. Unterbringungs- und Beherbergungsmöglichkeiten bietet das Youth Hostel. Zusätzlich dazu wird ein Hotel auf dem Gelände des Michaelshofes geplant. Zum Michaelshof gehören außerdem parkähnlich angelegte Gartenanlagen, wie die Arena im Norden des Dorfes sowie der Waldsee westlich des Dorfes. “* Unerwähnt bleiben hingegen alle anderen ortsansässigen Betriebe, insbesondere solche land- und forstwirtschaftlicher Ausrichtung, und die privaten Bewohner des Dorfes. Stattdessen erfolgt eine Gleichsetzung des Dorfes Sammatz mit dem Michaelshof und dem Verein Peronnik, die symptomatisch für das in den folgenden Abschnitten der Kurzbegründung dargelegte Planvorhaben ist. Im Zentrum der beabsichtigten Planänderung stehen der Bereich der „Arena“ (Änderungsbereich 1) und der Waldsee (Änderungsbereich 2). Beide Areale wurden durch den Michaelshof und den Verein Peronnik unter eklatanter Missachtung des Bauplanungsrechts und des Naturschutzrechts ausgebaut. Wo der aktuelle Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft vorsieht, wurde eine umfangreiche Garten-	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
und Parklandschaft angelegt (Änderungsbereich 1), und wo derzeit eine Grün- bzw. Landwirtschaftsfläche vorgesehen ist, wurde eine Parklandschaft mit eigenem See angelegt, der zudem mit einem großflächigen Ponton ausgestattet ist, auf dem eine Bewirtung von Gästen durch einen ebenfalls eingerichteten Kiosk erfolgt (Änderungsbereich 2). Auf Grundlage dieser rechtswidrig geschaffenen Strukturen haben der Michaelshof und der Verein Peronnik ihre Angebote ausbauen und vermarkten können. Dies hat dazu geführt, dass das Dorf Sammatz mittlerweile zum Zielpunkt eines erheblichen kommerziellen Interesses geworden ist. Insbesondere zu den touristischen Stoßzeiten am Wochenende und während der Schulferien ist das Dorf einem massiven Besucheraufkommen ausgesetzt, welches nicht mehr im Verhältnis zu der Größe und den logistischen Strukturen von Sammatz steht. Bereits jetzt werden insbesondere durch das erhöhte Verkehrsaufkommen bei gleichzeitig mangelnder Parkplatzausstattung gewichtige städtebauliche Konfliktlagen hervorgerufen. Die ortsansässige Land- und Forstwirtschaft sowie die Bewohner des Dorfes werden hierdurch in ihren berechtigten Interessen erheblich beeinträchtigt. *2. Rechtliche Würdigung* Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans (und im Zusammenhang damit die Teilneufassung des Bebauungsplans „Sammatz“) dient offensichtlich der nachträglichen Legitimierung der Verstöße gegen das Bauplanungsrecht und das Naturschutzrecht, die durch den Michaelshof und den Verein Peronnik begangen worden sind. Die geplanten Anpassungen stellen sich in den Änderungsbereichen 1 und 2 ausschließlich und im Änderungsbereich 3 jedenfalls teilweise (Flurstück 73) als bloßes Nachvollziehen von baulichen Vorhaben dar, die bereits	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
umgesetzt worden sind. Ein eigenständiges, darüber hinausgehendes planerisches Konzept wird dabei nicht verfolgt. Die Änderungen des Flächennutzungsplans sind daher rechtswidrig. Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Dies gilt nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderung von Bauleitplanen. Die Bestimmungen setzen eine Leitfunktion des Bebauungsplans voraus, die verlangt, dass der jeweilige Planinhalt objektiv geeignet ist, einem städtebaulichen Entwicklungsbild und Ordnungsbild zu dienen. Eine Bauleitplanung, die demgegenüber zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung nicht in Beziehung steht, wird dem Ordnungsauftrag nicht gerecht und verletzt § 1 Abs. 1 BauGB. Daher ist es erforderlich, dass hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen. Dies trifft dann nicht zu, wenn ein Bebauungsplan in erster Linie der Forderung privater Eigentümerinteressen dient, ohne dass „einleuchtende Interessen der Allgemeinheit“ für diese Planung ins Feld geführt werden können. Entsprechendes folgt auch aus der Vorschrift des § 1 Abs. 3 BauGB (so VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 30.01.1995 - 5 S 862/94, NuR 1996, 36; entsprechend bereits OVG Koblenz, Urt. v. 05.03.1986 - 10 C 45/85, NVwZ 1986, 937; siehe zudem Kroninger/Aschk*d-Jeromin,* BauGB, 4. Aufl. 2018, § 1 BauGB Rn. 16). Natürlich darf sich eine Gemeinde auch im Rahmen ihrer Bauleitplanung an Wünschen und Interessen von Grundstückseigentümern im Plangebiet orientieren, allerdings nur, wenn sie ihre Planung auch auf hinreichend gewichtige städtebauliche Überlegungen stützen kann.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Hieran fehlt es jedoch, wenn die Gemeinde ausschließlich das Ziel verfolgt, illegal errichtete bauliche Anlagen im privaten Interesse zu legalisieren. Das bedeutet, dass es zwar nicht grundsätzlich unzulässig ist, planwidrige Zustände durch eine entsprechende Planänderung zu heilen, jedoch vorausgesetzt wird, dass der Heilung ein planerisches Konzept zugrunde liegt, das unter städtebaulichen Gesichtspunkten möglichst grundstücksübergreifend (gebietsbezogen) wirkt (deutlich erneut OVG Koblenz, Urt. v. 05.03.1986 - 10 C 45/85, NVwZ 1986, 937; zum Ganzen BeckOK *BauGB/Dirnberger,* 49. Edition, Stand: 01.11.2018, § 1 BauGB. Rn. 39 ff., jeweils m.w.N.). Diese bauplanungsrechtlichen Grundsätze werden durch die beabsichtigte 98. Änderung des Flächennutzungsplans missachtet. Die Anpassungen in den Änderungsbereichen 1 und 2 sowie teilweise auch im Fall von Änderungsbereich 3 dienen ausschließlich den Interessen des Michaelshofs und des Vereins Peronnik. So beschränken sich die Planungsmaßnahmen darauf, den vollzogenen Rechtsbruch nachzubilden und zu perpetuieren. Besonders deutlich wird die Passivität der Planung im Rahmen der Beschreibungen zum Änderungsbereich 2, wo es mit Blick auf die 2. Teilneufassung des Bebauungsplanes „Sammatz“ heißt: *„Die zulässigen baulichen Anlagen werden darin abschließend geregelt. Dabei sollen nur die bereits vorhandenen baulichen Anlagen zulässig sein.“* Weil die Interessen aller anderen Beteiligten vollkommen ausgeblendet werden, lässt die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes auch keine Lösung von den bestehenden städtebaulichen Konflikten erkennen, die durch die übermäßige touristische Beanspruchung des Dorfes hervorgerufen werden. Stattdessen wird genau das Gegenteil	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
bewirkt und es kommt es zu einer Verfestigung der beschriebenen Konfliktlagen. Die Probleme, die erst durch den rechtswidrigen Zustand hervorgerufen worden sind, sollen nun rechtlich zementiert und zum Status quo erklärt werden. Eine Begründung, welche „einleuchtenden Interessen der Allgemeinheit“ für diese Planung sprechen sollten, ist nicht ersichtlich. *3. Rechtspolitische Würdigung* Bei den anstehenden bauplanungsrechtlichen Entscheidungen sollten auch die rechtspolitischen Auswirkungen im Blick behalten werden. Insofern ist insbesondere zu beachten, in welch einem Ausmaß und mit was für einer Vermessenheit gegen geltendes Recht verstoßen wurde. Den Trägem des Michaelshofs und dem Verein Peronnik ist hier nicht lediglich eine Garage zu groß geraten, sondern es wurden ein See mit einem Durchmesser von rund 90m mitsamt Bewirtungsanlagen und ein Privatpark von ca. 1,4 ha angelegt. All dies geschah nicht nur entgegen der Vorgaben des Bebauungsplans, sondern innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Nach eigenen Angaben sind der Michaelshof und der Verein Peronnik seit 30 respektive 20 Jahren in Sammatz aktiv, sodass davon auszugehen ist, dass den Verantwortlichen die Ordnungswidrigkeit ihrer Handlungen absolut bewusst war. Vor diesem Hintergrund ist es bereits außerordentlich bedenklich, dass die Rechtsverstöße bislang nicht geahndet worden sind. Wenn nun aber dieses Verhalten auch noch nachträglich legitimiert wird, führt dies zu einer grundsätzlichen Infragestellung der Ordnungsfunktion des Baurechts und des Naturschutzrechts gegenüber den verantwortlich Handelnden. Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine sehr gefährliche Präzedenzwirkung entfalten, aufgrund derer sich	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
der Verein Peronnik und die Träger des Michaelshofs darin bestärkt fühlen dürften, ihre kommerziellen und weltanschaulichen Interessen weiterhin ohne Rucksicht auf Recht und Gesetz zu verfolgen. Des Weiteren ist zu beachten, dass die Stimmungslage unter den Bewohnern in Sammatz bereits jetzt äußerst angespannt ist. Grund hierfür ist die beschriebene Überbeanspruchung des Dorfes, aber auch das nicht immer nachbarschaftliche Verhalten seitens des Michaelshofs und des Vereins Peronnik. Es steht zu befürchten, dass sich das Klima zwischen den zwei Lagern zusätzlich verschlechtern wurde, wenn nur die eine Seite an den allgemeinen Regeln gemessen wird und gleichzeitig das rechtswidrige und eigennützige Verhalten der anderen Seite öffentlich gebilligt wurde. **II. Zur südgerichteten Ausweitung des Dorfgebietes** Auch die Ausweitung des Dorfgebiets gen Süden (Änderungsbereich 3) erscheint derzeit rechtswidrig. Wie bereits beschrieben, verlangt die Leitfunktion eines Flächennutzungsplans, dass der jeweilige Planinhalt objektiv geeignet ist, einem städtebaulichen Entwicklungsbild und Ordnungsbild zu dienen. Dafür ist erforderlich, dass hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen. Solche Belange werden jedoch aus der Begründung zur 98. Änderung des Flächennutzungsplans nicht ersichtlich. So heißt es lediglich: *„Die Fläche wird als perspektivische Entwicklungsfläche in das nördlich angrenzende Dorfgebiet einbezogen. Damit sollen Möglichkeiten für eine künftige Erweiterung des Dorfes geschaffen werden “*	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Bei der Einordnung dieser Erklärung ist zu beachten, dass die Fläche des Änderungsbereichs 3 größer als das jetzige Kerngebiet des Dorfes ist. Warum und inwiefern eine Verdoppelung des Dorfumfangs „für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (§ 1 Abs. 3 BauGB), kann nicht nachvollzogen werden und wird daher unsererseits bezweifelt. Auch wenn es bisher heißt, dass noch keine konkreten Plane für die Verwendung der Flächen im Änderungsbereich 3 bestünden, lassen die Planungen für die Änderungsbereiche 1 und 2 doch vermuten, dass auch diese Planänderung mit dem Expansionsstreben des Michaelshofs und des Vereins Peronnik im Zusammenhang steht. Eine weitere Vereinnahmung des Dorfes durch diese Beteiligten sollte jedoch unbedingt vermieden werden, damit die tatsächliche Gestalt von Sammatz nicht noch weiter in Widerspruch zu der vorrangig land- und forstwirtschaftlichen Ausrichtung eines Dorfgebiets gerat (vgl. § 5 Abs. 1 S. BauNVO). Bereits jetzt sind die Beeinträchtigungen erheblich, denen die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe durch den hervorgerufenen Tourismus und die zahlreichen Mitarbeiter insbesondere des Michaelshofs ausgesetzt sind. Mit besonderem Fokus auf dem geplanten Hotel des Michaelshofs möchten wir insofern noch einen Aspekt besonders betonen, der unabhängig davon gilt, ob dieses Hotel nun im Änderungsbereich 3 oder im jetzigen Dorfkern vorgesehen ist: Laut dem Bundesverwaltungsgerichts folgt aus der bauplanungsrechtlichen Zweckbestimmung als Dorfgebiet eine Beschränkung des Umfang von Hotels und Gaststätten. Dabei ist hinsichtlich der nicht mehr hinnehmbaren Größe keine	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
verallgemeinerungsfähige Aussage möglich, vielmehr kommt es auf die konkreten Verhältnisse des jeweiligen Dorfgebietes an. Widersprechen eine Schank- und Speisewirtschaft oder ein Beherbergungsbetrieb wegen ihres Umfangs im Einzelfall der Eigenart eines bestimmten Dorfgebiets, so sind sie gern. § 15 I 1 BauNVO unzulässig (BVerwG, Beschl. V. 04.12.1995 - 4 B 258/95, NVwZ-RR 1996, 428; näher BeckOK BauNVO/*Karber,* 22. Edition, Stand 15.06.2020, § 5 BauNVO Rn. 77). Unserer Auffassung nach dürfte die Grenze für einen noch hinnehmbaren Beherbergungsbetrieb im Fall des Michaelshofs bereits zum jetzigen Zeitpunkt überschritten sein. Mit Blick auf die Größe des Dorfes Sammatz und die sich nur noch intensivierenden städtebaulichen Konflikte wurde ein zusätzlicher umfangreicher Hotelbetrieb die Grenze in jedem Fall sprengen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird voraussichtlich im Teilbereich 3 auch den Eigenjagdbezirk der Grundeigentümerin betreffen. Dessen Größe liegt an der Grenze von 75 ha nutzbarer land-/forstwirtschaftlicher Flächen, sodass eine Nutzungsänderung unmittelbaren Einfluss auf den Bestand des Jagdbezirks haben konnte. Wir werden dazu noch ergänzend vortragen. Abschließend weisen wir daraufhin, dass die Ausweitung des Dorfgebiets gen Süden nicht so unproblematisch und alternativlos ist, wie dies in der Kurzbegründung der Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt wird. Dort heißt es, dass eine Erweiterung des Dorfgebiets nach Osten nicht möglich sei, weil dieser Bereich typischen Brutvogelarten der Agrarlandschaft wie der Feldlerche als Lebensraum dient. Der	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Änderungsbereich 3 weise hingegen „auf Grund seiner geringen Ausdehnung und den umgebenden Strukturen keine Habitateignung für die oben beschriebenen Vogelarten auf“. Vor dem Hintergrund der Größe des Änderungsbereichs 3 bezweifeln wir, dass diese Fläche tatsächlich nicht auch als Lebensraum für diese Brutvogelarten dient. In jedem Fall musste aber beachtet werden, dass eine Erweiterung des Dorfgebiets gen Süden dazu führen wurde, dass das Dorfgebiet unmittelbar an dem Waldgebiet verläuft, welches sich entlang der Westgrenze des Änderungsbereichs 3 erstreckt. Insofern ist zu erwarten, dass das Heranrücken menschlicher Siedlungsstrukturen zu negativen Auswirkungen für die in diesen Waldstücken beheimateten Wild- und Vogelarten führt. In Anbetracht dessen erscheint uns eine Erweiterung des Ortgebiets gen Osten doch im Verhältnis beeinträchtigungsärmer. **III. Zum Widerspruch der Planänderung zur Landschaftsschutzgebietsverordnung** Zuletzt gehen wir davon aus, dass die Änderung des Flächennutzungsplans rechtswidrig ist, weil sie in Widerspruch zur Landschaftsschutzgebietsverordnung Elbhöhen-Drawehn vom 1. August 1974 steht und eine Anpassung der Verordnung nicht geboten ist. Eine bestehende Schutzgebietsverordnung kann durch gemeindliche Bauleitplanung nicht verändert werden, da die Verordnung striktes Recht darstellt, an welches die Gemeinden gebunden sind. Die Genehmigung eines Flächennutzungsplans ist daher zu versagen, wenn dieser den Darstellungen einer bestehenden Landschaftsschutzverordnung widerspricht (BVerwG NuR 2000, 321 = BeckRS 1999 30078321; BeckOK *Umweltrecht/Albrecht,* 55. Edition, Stand: 01.07.2020, § 26 BNatschG, Rn.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
39). Aus diesem Grund haben Sie die Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Wenn die Herausnahme einer Fläche aus einem Landschaftsschutzgebiet beantragt wird, weil der Landschaftsschutz bestimmten Planungsabsichten einer Gemeinde entgegensteht, hat der Verordnungsgeber die Ziele der Bauleitplanung in den Blick zu nehmen und den betroffenen Belangen von Natur und Landschaft „abwägend" gegenüberzustellen. Dabei hat er die Ziele der Gemeinde vorausschauend auch daraufhin zu beurteilen, ob der Planung tatsachliche oder rechtliche Hindernisse entgegenstehen, die ihre Realisierung auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit unmöglich machen. Die Aufhebung des Schutzgebietsstatus allein zu dem Zweck, den Weg für einen Bebauungsplan frei zu machen, der offensichtlich nicht vollzugsfähig und deshalb mit § 1 Abs. 3 BauGB nicht vereinbar wäre, ist naturschutzrechtlich nicht erforderlich und rechtswidrig. Den Zweckzusammenhang zwischen der Entlassung aus dem Natur- oder Landschaftsschutz und den Zielen der gemeindlichen Bauleitplanung darf der Verordnungsgeber nicht übersehen. (BVerwG, Urt. v. 11.12.2003 - 4 CN 10/02, NVwZ 2004, 729). Vor dem Hintergrund unserer Ausführungen unter I. und II. gehen wir davon aus, dass die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans nicht mit § 1 Abs. 3 BauGB vereinbar wäre und daher die Entlassung der betroffenen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht angezeigt ist. Wir kündigen bereits jetzt an, diese Auffassung auch gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde sowie des Kreistages des Landkreises Lüchow-Dannenberg zu vertreten. Anlage: Vollmacht	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Bürger 13 + 14, wie #52 Bauernverband Nordostniedersachsen, 15.09.2020 zunächst bedanken wir uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Hinsichtlich der geplanten Änderungen bestehen verbandsseitig erhebliche Bedenken. Darüber hinaus vertreten wir die Belange unserer direkt betroffenen Mitglieder, XX sowie XX. Auf die beigefügten Vollmachten wird verwiesen. Die Samtgemeinde Elbtalaue beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Sammatz. Der Bebauungsplan „Sammatz“ soll im Parallelverfahren zum 2. Mal teilneugefasst werden. Für den Flächennutzungsplan sollen die dargestellten Teilbereiche 1 bis 3 geändert werden. Der **Teilbereich 1** umfasst derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft. Er befindet sich räumlich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Elbhöhen-Drawehn“. Zukünftig soll im Flächennutzungs- und Bebauungsplan die Landwirtschaftsfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt werden. Anlass der Änderungen im Teilbereich 1 sind Umgestaltungen des Bereiches durch den Michaelshof, ohne die hierfür erforderlichen Genehmigungen beantragt und erhalten zu haben. Es handelt sich dabei	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
einerseits um eine baurechtliche andererseits um eine naturschutzfachliche Genehmigung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit wird damit begründet, dass durch die gartenbaulichen Veränderungen eine vielfältig gestaltete, parkähnliche Landschaft entstanden sei, die der Erholung der Bewohner des Michaelshofes sowie der sonstigen lokalen Bevölkerung von Sammatz und Umgebung dient. Zudem trage die Gestaltung auch zur Artenvielfalt insbesondere für Insekten bei. Die Baumaßnahmen und Veränderungen würden schließlich auch Gäste ansprechen. Die Erholungsmöglichkeiten sollen erhalten und gesichert und der Tourismus in der Region gefördert werden. Der **Teilbereich 2** umfasst im wirksamen Flächennutzungsplan größtenteils eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, Flächen für die Landwirtschaft sowie Waldflächen. Er befindet sich räumlich ebenfalls vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Elbhöhen-Drawehn“. Zukünftig soll der Bereich im Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Im Bebauungsplan „Sammatz“ soll der Teilbereich eine Festsetzung als „sonstiges Sondergebiet“ erfahren. Anlass der Änderungen im Teilbereich 2 sind wiederum Umgestaltungen des Bereiches durch den Michaelshof. Auch für diese Maßnahmen lagen die erforderlichen Genehmigungen nicht vor. Für eine vom Landkreis Lüchow-Dannenberg in Aussicht gestellte Nachgenehmigung sind die Änderungen des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
unabdingbar. Gleiches gilt für die Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit wird nicht konkret begründet. Die Änderungen sollen allein der Herbeiführung eines baurechtskonformen Zustands und der zukünftigen legalen Nutzungsmöglichkeit der vorhandenen baulichen Anlagen durch Bewohner des Michaelshofes und seinen Gästen dienen. Der **Teilbereich 3** ist im bestehenden Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Er betrifft größtenteils Flächen unserer Mitglieder XX und XX. Die Ackerfläche zwischen Dorf und L231 steht im Eigentum XX. Die Fläche ist derzeit an den Garten und Speisen eV., im Dorfe 1 1 , 29490 Neu Darchau / Michaelshof noch bis zum 30.09.2021 verpachtet. Ein Verkauf der Flächen, eine Weiterverpachtung oder eine Änderung der bestehenden Nutzung ist nicht beabsichtigt. Gleiches gilt bezüglich des Verkaufs und der Änderung der bestehenden Nutzung für die im Eigentum von XX stehenden landwirtschaftlichen Flächen östlich der Dorfstraße. Zukünftig soll der Änderungsbereich 3 als „Dorfgebiet“ dargestellt werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit wird mit der Möglichkeit zur Dorferweiterung begründet.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Im Bebauungsplan „Sammatz“ soll schließlich ein „sonstiges Sondergebiet“ für größere Teile des Dorfkerns festgesetzt werden. Hintergrund ist der geplante Bau eines Hotels. Den geplanten Änderungen stehen folgende Bedenken entgegen: 1 . Gemäß § 1 Absatz III BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Daraus folgt, dass der jeweilige Planungsinhalt objektiv geeignet sein muss, der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dienen. Ein Bauleitplan, der zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung nicht in Beziehung steht, ist rechtswidrig und kann schon aus diesem Grund keinen Bestand haben. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist nur dann gegeben, sofern die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang gebracht werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet ist. Diesbezüglich ist festzustellen, dass sämtliche Änderungen allein und einseitig auf die Interessen des Michaelshof eV. und den damit verbundenen Vereinen und Gesellschaften abstellen. Es handelt sich hier um die nachfolgenden, hier bekannten Vereine/GmbH k. Freundeskreis der Freien Akademie Sammatz eV. l. Peronnik eV. m. SAL Treuhandstiftung n. Garten und Speisen e.V	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
o. Verein zur Förderung der Waldorfpädagogik Sammatz (ohne eV.) p. Akademie am Michaelshof eV. q. Akademie für Entwicklung und Bildung eV. r. Garten- und Parkanlagen am Michaelshof eV. s. Haus- Landbau und Liegenschaftsverwaltung Sammatz GmbH & Co. KG t. AKEB GmbH (An- und Verkauf Gewerbegrundstücken und Nicht-wohngebäuden) Die Belange der übrigen Gemeindemitglieder, insbesondere der vom Teilbereich 3 betroffenen Grundstückseigentümer XX und XX wurden bisher nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt. (Im Weiteren werden unter der Bezeichnung „Michaelshof“ sämtliche damit verbundenen und/oder im Zusammenhang stehenden Gesellschaften und Vereine erfasst.) a) Die Änderungen 1 und 2 sollen für den Michaelshof nachträglich rechtliche Planungsgrundlagen schaffen, um die sowohl baurechtlich, als auch naturschutzfachlich nicht vorhandenen Genehmigungen überhaupt erteilen zu können. Dieses Vorgehen ohne echten Sanktionsgehalt stößt hier auf Unverständnis. Zum einen nimmt die Gemeinde auf ihre Kosten Planungsänderungen allein zugunsten eines privaten Trägers und zu Lasten der Allgemeinheit vor. Zum anderen ist nicht nachzuvollziehen, dass der Michaelshof scheinbar ohne oder zumindest ohne ausreichend empfindliche Sanktionen wiederholt gegen gesetzliche	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Vorschriften verstößt und dieses Vorgehen ohne Weiteres gebilligt wird. Im Vergleich dazu hat die Landwirtschaft immer wieder Probleme, Genehmigungen für Baumaßnahmen im Außenbereich, erst recht, wenn sie in einem Landschaftsschutzgebiet liegen, zu erhalten. Darüber hinaus werden Verstöße gegen Naturschutz- und Bauvorschriften regelmäßig mit hohen Bußgeldern verfolgt. In der Außenwirkung wird dem Michaelshof damit eine Sonderstellung eingeräumt, die gesellschaftlich nicht gerechtfertigt ist. Insbesondere kommen die Änderungen im Bereich 2 allein den Bewohnern des Michaelshofes und deren Gästen, nicht aber der Allgemeinheit zu Gute. Bereits aus diesem Grund kann nicht von einer sozialgerechten Bodennutzung ausgegangen werden. b) Die unsere Mitglieder direkt betreffenden Änderungen 3 haben das erklärte planerische Ziel, Möglichkeiten zur Dorferweiterung zu schaffen. Die Gemeinde Sammatz hat jedoch für eine Dorferweiterung gar keinen Bedarf. Den Bedarf einer Erweiterung hat allenfalls der Michaelshof. Konkrete Zahlen, die eine Erweiterung ohne Berücksichtigung der Belange des Michaelshofes rechtfertigen könnten, liegen nicht vor. Zumindest ist unseren Mitgliedern XX und XX bisher nicht bekannt, was auf deren - im Verhältnis zum vorhandenen Alt-Dorfgebiet recht großen Außenbereichsflächen - tatsächlich geplant werden soll und was die Entnahme von landwirtschaftlichen Flächen gegen den erklärten Willen der Eigentümer denn eigentlich rechtfertigt. Jegliche Angaben zur ggf. erforderlichen Infrastruktur, mit Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen für die Entwicklung des Dorfgebiets fehlen. Eine Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich gilt es zudem unter raumordnerischen Gesichtspunkten unbedingt zu vermeiden.	

Stellungnahme (original Wortlaut)	Abwägungs- und Beschlussvorschläge
Da die wenigen noch vorhandenen Alt-Dorfbewohner, zu denen auch unser Mitglied, XX, zählt sowie XX keine Flächen an den Michaelshof verkaufen werden, mangelt es schließlich auch an einer ausreichenden Planungssicherheit für die geplante Erweiterung. Die Politik erweckt aufgrund dieser Umstände den Eindruck, zu Lasten der Dorfbewohner und Landwirte und zu Gunsten des Michaelshofes Planungsrecht schaffen zu wollen. Die Gemeinde möge bedenken, dass dieses Planungsrecht Grundlagen für Enteignungen schaffen könnte. Ob dies tatsächlich gewollt ist und sich im rechtlich vorgegebenen Rahmen bewegt, wird als äußerst kritisch bewertet. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Interessen der Dorfbevölkerung ist unter diesen Umständen jedenfalls nicht erkennbar. Dessen bedarf es aber, wenn die Bauleitplanung als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums gerechtfertigt sein soll. c) Die geplante Hotelbebauung zerstört schließlich die Eigenart der historischen Siedlungsstruktur und berücksichtigt wiederum nur die wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeit des Michaelshofes. Er erweitert das touristische Angebot über ein die dörfliche Entwicklung verträgliches und angepasstes Maß hinaus und steht damit im Widerspruch zu der in der Begründung unter “1 - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“ beabsichtigten dorfgebietstypischen Nutzungsmischung. Eine solche touristische Entwicklung entspricht ebenfalls nicht mehr dem landesplanerischen Ziel. Anlagen: Vollmacht Bürger XX + XX	