



**Stadt Arendsee**

**Begründung zur 4. Änderung des  
Flächennutzungsplanes Arendsee  
Planauszug Stadt Arendsee**



pbs  
planungsbüro  
schumacher  
gmbh

Februar 2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Städtebauliches Erfordernis</b>	<b>7</b>
<b>3.0</b>	<b>Standortwahl</b>	<b>7</b>
<b>4.0</b>	<b>Grundlage der 4. Änderung</b>	<b>8</b>
4.1	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	8
<b>5.0</b>	<b>Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen</b>	<b>8</b>
5.1	Landesentwicklungsplan	8
5.2	Regionaler Entwicklungsplan Altmark (REP Altmark) 2005	11
5.3	Flächennutzungsplan der Stadt Arendsee	12
5.4	Verbindliche Bauleitplanung	12
5.5	Schutzgebietsausweisungen	12
<b>6.0</b>	<b>Beschreibung des Änderungsbereiches</b>	<b>13</b>
<b>7.0</b>	<b>Inhalte der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>14</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Verkehrsflächen	14
7.3	Flächen für die Abwasserbeseitigung	15
7.4	Flächen für Wald	15
<b>8.0</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>
<b>9.0</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>16</b>
<b>10.0</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>16</b>
<b>11.0</b>	<b>Einsatz erneuerbarer Energien, Klimawandel</b>	<b>17</b>
<b>12.0</b>	<b>Kampfmittel und Altlasten</b>	<b>17</b>
<b>13.0</b>	<b>Natur und Landschaft, Beeinträchtigung von Schutzgebieten, besonderer Artenschutz, Umweltverträglichkeit</b>	<b>17</b>
<b>14.0</b>	<b>Auswirkungen auf Schutzgebiete/Umweltschadensgesetz</b>	<b>18</b>
<b>15.0</b>	<b>Städtebauliche Daten</b>	<b>19</b>
<b>16.0</b>	<b>Kosten</b>	<b>19</b>



# Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Arendsee Planauszug Stadt Arendsee

## 1.0 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan Arendsee, Planauszug Arendsee, stellt im Bereich Waldheim ein Sondergebiet, das der Erholung dient, dar.

Die Stadt Arendsee möchte den Bereich des ehemaligen Hotel- und Fremdenverkehrsgebietes "Waldheim" als Gebiet für die Fremdenbeherbergung in Mischung mit Ferienwohnungen/-appartements und untergeordnet Dauerwohnen entwickeln.

Das Gelände ist der verfallene Bereich des einstigen Vorzeigeprojektes "Waldheim" des Freien Deutschen Gewerkschaftsbundes (FDGB) mit ehemals 446 Betten, 218 Speisesaalplätzen, 120 Klubraumplätzen sowie 59 Plätzen in der öffentlichen Gaststätte. Das "Waldheim" war damit das größte Objekt der Fremdenbeherbergung des FDGB im Bezirk Magdeburg. 1980 wurde ein eigener Badestrand in unmittelbarer Heimnähe errichtet. Bis zur Wende beherbergte das Waldheim bis zu 8.000 Gäste pro Jahr.

Am 31. Januar 1991 wurde das Objekt als FDGB-Ferienheim aufgelöst. Am 19. April 1991 übertrug die Treuhand das Hotel der Stadt Arendsee, die das Haus bis zum 31. März 1993 führte. Die endgültige Schließung erfolgte im August 1994. Die Anlage wies kein zeitgemäßes Angebot auf.

Dem Bereich Waldheim war jedoch aufgrund der Lage und der vorhandenen Bebauung grundsätzlich ein großes städtebauliches Potenzial beizumessen, wenn auch die Ausrichtung auf die veränderten Bedürfnisse in der Tourismusbranche eine notwendige Anpassung erforderte.

So hat die Stadt Arendsee schon fünf Jahre später, am 01.12.1999, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Waldheim" Arendsee beschlossen. Dem Bebauungsplan lag die Idee zugrunde, im Plangebiet ein Hotel mit Beherbergung und Ansiedlung eines touristischen Dienstleistungsangebotes sowie die Errichtung von vier Appartementshäusern zu realisieren. Die Planung kam jedoch nicht zur Umsetzung.

Über den Geltungsbereich des aufgestellten BP Nr. 27 wurde am 09.02.2004 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Waldheim" beschlossen. Geplant war die Nutzung des Terrains als Therapie- und Pflegeeinrichtung (für Komapatienten) und eine großflächige Umwandlung der das Gebiet umgebenden Waldflächen in eine Parkanlage. Auch diese Planung kam über den Aufstellungsbeschluss nicht hinaus. Die Umsetzung wurde nicht weiterverfolgt.

In der Zwischenzeit war die Ansiedlung einer Therme im Gespräch, die jedoch schon im Planungsvorfeld an der Zusage notwendiger Zuschüsse scheiterte.

Mit der großen Novelle des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung 2017 war nun auch in Sondergebieten, die schwerpunktmäßig dem Beherbergungsgewerbe und dem Ferienwohnen dienten, das Dauerwohnen zulässig. Hierdurch veränderte sich das Entwicklungspotenzial des Standortes Waldheim erheblich, da durch eine Mischung genannter Nutzungen die Umsetzung eines solchen Vorhabens auf ein deutlich größeres Nachfragespektrum ausgerichtet werden kann. Hinzu kommt der Lückenschluss der A 14 bis Stendal (voraussichtlich 2022) mit der Anbindung an die Region Magdeburg sowie die geringe Entfernung zu Braunschweig (ca. 100 km), Berlin (ca. 130 km), Hamburg (125 km) oder Hannover (ca. 130 km)<sup>1)</sup> mit hohem Nachfragepotenzial für solche Anlagen.

2017 erwarb die ansässige SP Baugesellschaft mbH & Co. KG das Gelände. In enger Abstimmung mit der Stadt Arendsee wurde durch das Büro Rotherarchitektur, Engelskirchen, ein Architektenvorentwurf zur Entwicklung des Bereiches Waldheim ausgearbeitet, der bei der Verwaltung der Stadt und den Investoren sowie nach erster Vorstellung vor dem Kreis großen Zuspruch fand.

Das "Waldheim Resort - Spa & Living am Arendsee" umfasst ein dreigeschossiges Hotel (ca. 60 Zimmer), drei freistehende zweigeschossige Gebäude sowie vier viergeschossige Gebäude mit maximal 92 Wohneinheiten geschaffen. Die Erschließung ist als private Erschließung über den heutigen Waldweg "Am Waldheim" vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Waldheim-Resort mindestens 30 bis 40 Arbeitsplätze geschaffen werden.

---

1 ) Luftlinie



ROTHERARCHITEKTUR  
ENGELSKIRCHEN



WALDHEIM RESORT  
SPA & LIVING AM ARENDSEE



Die gesamte Anlage soll einen parkähnlichen Charakter aufweisen. Fußläufige Verbindungen zum Arendsee und den angrenzenden Waldwegen sind ebenfalls vorgesehen.

Den städtebaulichen Schwerpunkt dieses Bereiches bilden die hochwertige Fremdenbeherbergung und das Ferienwohnen. Die Realisierung des "Waldheim Resort" soll die notwendige hochwertige Ergänzung zum Tourismusangebot der Stadt Arendsee darstellen. Hierdurch werden zusätzliche Impulse für das vorhandene Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe geschaffen.

Zur dauerhaften Erhaltung der Vitalität des Standortes sowie zwingend zur Umsetzung und Finanzierung wird untergeordnet das Dauerwohnen der Hauptnutzung beigemischt.

Da die rechtsgültige Darstellung als Sondergebiet, das der Erholung dient, nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entspricht, hat der Rat der Stadt Arendsee am 29.10.2018 den Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arendsee, Planauszug Stadt Arendsee, gefasst.

Der Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie zur Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 3 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie zur Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde (§ 13 LEntwG LSA) wurde am 17.12.2018 gefasst.

Parallel hierzu wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 Waldheim-Resort, der das Vorhaben städtebaulich sichert, beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 28.02.2019 bis 02.04.2019 statt. Der Vorentwurf zur schadlosen Regenwasserbeseitigung war Anfang April mit der UWB des Altmarkkreises Salzwedel abgestimmt. Ferner wurden eine Verträglichkeitsprüfung zum Natura 2000-Gebiet sowie eine Artenschutzprüfung notwendig, deren Ergebnisse ebenfalls in die Planung integriert wurden. Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 12.06. 2019 bis 16.07. 2019 durchgeführt. Gleichzeitig erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sowie der landesplanerische Abgleich gemäß § 13 Abs. 2 LEntwG-LSA. Mit Schreiben vom 10.07.2019 teilte das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt mit, das die hier vorliegende raumbedeutsame Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Alle Rückläufe des ersten Beteiligungsverfahrens wurden durch den Rat der Stadt Arendsee gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abgewogen. Die Ergebnisse dieser Abwägung sind in dem hier vorliegenden Entwurf umgesetzt. In der Zeit zwischen der 1. Beteiligung und der 2. Beteiligung haben erhebliche Planungsprozesse und zusätzlich erforderliche Genehmigungen

stattgefunden. Ferner wurde der mit der Stadt Arendsee vereinbarte Abriss des Altgebäudebestandes vollzogen. Hierbei sind insbesondere zu nennen:

1. Die wasserrechtliche Bewilligung, das Vorhaben im Geltungsbereich der Trinkwasserschutzgebietszone zu erreichen.
2. Die Erstellung des Abrissantrages und Vollzug des Abrisses im Gelände, mit dem in enger Abstimmung mit dem Umweltamt des Altmarkkreises Salzwedel eine Waldumwandlung und artenschutzrechtliche Maßnahmen vollzogen wurden, die eine Umsiedlung des ansässigen Uhus als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sowie alle weiteren artenschutzrechtlichen Maßnahmen unter Beteiligung des Kulturerbevereins Vissum im Wirkungsbereich des Abrissvorhabens zum Inhalt hatten. Dies erfolgte insbesondere unter Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Forstbehörde des Altmarkkreises Salzwedel.

Im Zuge dieser Planung wurde fixiert, dass das Hotel und die 4-geschossigen Gebäude jeweils durch eine Tiefgarage unterlagert werden. Zur Aufrechterhaltung des parkähnlichen Charakters im Innenbereich der Anlage war es darüber hinaus notwendig, den ruhenden Verkehr für Reisebusse, zusätzliche Hotelgäste und Besucher etc., nach Westen außerhalb des Resorts zwischen Versickerungsanlage und der privaten Andienungsstraße "Am Waldheim" auszulagern.

Um einen möglichst schonenden Umgang mit der Inanspruchnahme von Grund und Boden und auch den Waldflächen zu erhalten, wurde die Dimension des ursprünglich angedachten Beckens auf die notwendigste Größe verkleinert. Die Parkplatzfläche zwischen Erschließungsstraße "Am Waldheim" und Becken in einem Bereich realisiert, der funktional im Vorbereich der zukünftigen Anlage zu liegen kommt und somit eine geringe Außenwirksamkeit auf die angrenzenden Waldflächen aufweist.

Für die Errichtung der Aussichtsplattform (Entwurf Rotherarchitektur), die eines der maßgeblichen touristischen Highlights der Anlage darstellen wird, wurden durch das beauftragte Büro planwerk salzwedel GmbH und den zuständigen Fachbehörden erste Absprachen getroffen, um den Bau der Aussichtsplattform umsetzen zu können. Ferner wurde das gesamte Regenwassermanagement so ausgelegt, dass sowohl die Löschwasserversorgung als auch eine Zisternenvorhaltung zur Bewässerung der zukünftigen Grünanlagen erfolgen kann. planwerk salzwedel hat ferner die Entwürfe für Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke fertiggestellt und ist bei Letzterem im Zuge zur Erstellung der notwendigen Genehmigungsplanungen.

Ferner wurden Absprachen mit der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt zur Anbindung des Waldheim Resorts an die L 5 getroffen. Auf Ebene der Entwurfsplanung konnte gegenüber dem Vorentwurf die Linie des heutigen Verlaufs des Waldweges "Am Waldheim"

beibehalten werden, sodass hierdurch eine möglichst geringe Waldinanspruchnahme und geringstmöglicher Flächenverbrauch umgesetzt werden kann.

Seit Herbst 2020 wurde durch die Vorhabenträger verstärkt die potenzielle Vermarktung des Resorts in Angriff genommen. Aufgrund der großen Resonanz wurde das Büro Rother mit der Ausarbeitung des Bauantrages zu Haus 3 beauftragt, der parallel zur Offenlage zur Prüfung den Fachbehörden eingereicht wurde.

Im Februar 2021 haben sich ferner Interessenten gemeldet, die an einer Realisierung der Hotelanlage großes Interesse zeigen.

Seitens der Marktnachfrage kann somit konstatiert werden, dass der Umsetzung des Waldheim Resorts nichts entgegensteht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 08.07.2021 bis 09.08.2021 vollzogen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.06.2021.

Die durch den Rat der Stadt Arendsee abgewogenen Stellungnahmen wurden in die Beschlussfassung eingearbeitet.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 27 „Waldheim Resort“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Feststellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Arendsee Planauszug Arendsee wurde vom Rat der Stadt Arendsee am 08.11.2021 gefasst. Zum Feststellungsbeschluss wurden alle Forderungen der Behörden über die Ausgestaltung der Planung sowie dem dazugehörigen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Genehmigungen zu den Waldumwandlungsanträgen und -erstaufforstungen (entspricht Gesamtausgleich für Natur- und Landschaft) liegen vor. Gleiches gilt für alle wasserrechtlichen Befreiungen und Genehmigungen, sowie die Erschließungsplanung.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Arendsee, Planauszug Stadt Arendsee, wurde am 06.12.2021 zur Prüfung der höheren Verwaltungsbehörden übermittelt.

Am 12.01.2022 teilte der Altmarkkreis Salzwedel der Stadt Arendsee mit, dass eine Genehmigung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Arendsee (Altmark) nicht erteilt werden kann, da die Bekanntmachung der öffentlichen Auslage und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beachtliche Verfahrensfehler aufwiesen.

Vor diesem Hintergrund muss die öffentliche Auslegung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Arendsee, Planauszug Stadt Arendsee, die selbst keine erheblichen Mängel



aufweist, erneut erfolgen. Der Stadtrat der Stadt Arendsee hat somit am 22.02.2022 die erneuten öffentlichen Auslegungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Arendsee, Planauszug Stadt Arendsee beschlossen. Der vorliegende Entwurf entspricht der mit allen zuständigen Instanzen abgewogenen und abgestimmten Fassung, aller schon zum ehemaligen Beschluss vorliegenden Genehmigungen, Befreiungen und vertraglich fixierten Vereinbarungen.

## **2.0 Städtebauliches Erfordernis**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Arendsee stellt im Änderungsbereich ein Sondergebiet, das der Erholung dient, dar. Dies stimmt nicht mit den Planungsabsichten der Stadt Arendsee überein, die ein Sondergebiet des Beherbergungsgewerbes, inklusive Schank- und Speisewirtschaft, Ferienwohnen und untergeordnet Dauerwohnen realisieren möchte. Die Westgrenze des Flächennutzungsplanes Arendsee, Planauszug Stadt Arendsee, umfasst darüber hinaus nicht die für die 4. Änderung benötigte Gesamtfläche. Der Geltungsbereich der 4. Änderung muss im Westen somit über die Grenze des rechtsgültigen FNP hinausgreifen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist vor diesem Hintergrund nicht ohne eine Anpassung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung möglich. Vor diesem Hintergrund ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Arendsee, Planauszug Arendsee, zwingend geboten.

## **3.0 Standortwahl**

Das Plangebiet unterlag seit dem Jahr 1991 einem kontinuierlichen Bestreben der Stadt Arendsee, das vor Ort vorhandene Potenzial einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung zu unterziehen.

Durch die in Aufstellung befindlichen Bauleitplanungen, die für den Bereich beschlossen wurden, und die, wenn auch mittlerweile verfallene Bausubstanz, ist das Gebiet entsprechend vorgeprägt. Eine Realisierung des Vorhabens an dieser Stelle entspricht im Wesentlichen der Nutzbarmachung einer devastierten Siedlungsstruktur. Gemäß Grundsatz 13 Punkt 2 des Landesentwicklungsplanes sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden bei Bauvorhaben vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Eine geeignetere Fläche im Stadtgebiet von Arendsee mit dieser Größe, Bedeutung und potenziellen Funktion für die Ansiedlung eines qualitativ hochwertigen Fremdenverkehrsgebietes mit dem

Schwerpunkt Fremdenbeherbergung inklusive Schank- und Speisewirtschaft, Ferienwohnen und untergeordnet Dauerwohnen existiert in der Stadt Arendsee nicht. Unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Auflagen und dem abgestimmten Konzept zur schadlosen Regenwasserbeseitigung gehen mit Realisierung der Vorhaben an diesem Standort die geringsten umweltrelevanten Beeinträchtigungswirkungen im Bereich der Stadt Arendsee einher.

## **4.0 Grundlage der 4. Änderung**

### **4.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 4,9 ha auf und umfasst in der Gemarkung Arendsee (Altmark), Flur 22, Flurstücke 193/54 tlw., 6/1 tlw., 81 tlw., 6/2 tlw., 223, 190/4 tlw., 191/54 tlw., 193/54 tlw. 91/6 sowie kleinflächig 53 (Anbindung an die L 5).

## **5.0 Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen**

### **5.1 Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt stellt den Bereich um den Arendsee als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung dar. Grundsätzlich soll der Tourismus als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Dieses soll zu einer Stärkung der Wirtschaft in Sachsen-Anhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen (Grundsatz 134 LEP).

Im Süden von Arendsee sind die B 190 als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung sowie eine im Plan befindliche B 190n als autobahnähnliche Fernstraße und südlich davon ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln. Dabei ist auf die Umwelt- und Sozialverträglichkeit von Vorhaben in diesen Räumen zu achten. In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ist den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Der Arendsee ist ein prioritärer Standort der Markensäule "Blaues Band" und "Straßen der Romantik" (siehe auch Grundsatz 135). Die Altmark ist touristische Schwerpunktregion für den Landurlaub mit spezieller Vernetzung zum Rad-, Wasser-, Wander-, Gesundheits- und Reittourismus (Aktivtourismus). Die Altmark ist als wirtschaftlich strukturschwache Region besonders auf die Entwicklung touristischer Angebote angewiesen. Der Arendsee verfügt über ein großes Potenzial zur Schaffung solcher Angebote, z.B. Entdeckungsreisen ins Mittelalter, kulturhistorische Landesprojekte (80 Objekte in 65 Orten), Markensäulen und Dachmarken des Geschäftsfeldes Kulturtourismus.

Arendsee gehört zum ländlichen Raum mit günstigen Potenzialen im Tourismus. Die Standortvorteile sollen durch den Ausbau der touristischen Infrastruktur für bestimmte Urlauber-Zielgruppen unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten gefördert werden (siehe Landesentwicklungsplan Grundsatz 8 "Entwicklung ländlicher Raum" Abs. 3).

Das Waldheim-Resort entspricht den oben genannten Vorgaben. Es setzt den dringend benötigten qualitativ hochwertigen Schwerpunkt im Bereich der Fremdenbeherbergung, des Ferienwohnens in der Stadt Arendsee. Das Hotel wird vom Einzugsgebiet mindestens Kreisbedeutung aufweisen, das Angebot von Ferienwohnungen und dem untergeordneten Dauerwohnen die Nachfrage regionaler oder überregionaler Investoren mit abdecken. Die Umsetzung der Maßnahme wird ca. 30 bis 50 Arbeitsplätze schaffen und wie der Ökologische Seminarhof Vissum oder das Filmcamp Arendsee, das zur Filmstadt Arendsee weiterentwickelt werden soll, eigenständige Akzente im Tourismusangebot der Stadt und der Region bringen. Dies war auch maßgeblicher Abwägungsgegenstand beim Beschluss zur Aufstellung der Bauleitplanverfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum BP 27 Waldheim-Resort.

Um der Öffentlichkeit ein genaueres Bild darlegen zu können, welche Entwicklung hier vorgesehen ist, muss im Folgenden auf die Begrifflichkeiten des Beherbergungsgewerbes, des Ferien- und Dauerwohnens eingegangen werden.

Der Begriff des Beherbergungsbetriebes ist in der Baunutzungsverordnung nicht näher umschrieben. Er ist planungsrechtlicher Natur und nicht mit dem gewerberechtlichen Begriff gleichzusetzen. Zum Beherbergungsgewerbe gehören insbesondere solche Betriebe, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt vorübergehende Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung stellen, ohne dass die Gäste in den Räumen unabhängig eine eigene Häuslichkeit begründen können (siehe z.B. Ernst/Zinkahn/Bielenberg und Krautzberger VGB-Kommentar Band 6, § 4 BauNVO Rn. 110 ff). Hierunter zählen Hotels, Motels, Gasthöfe, Fremdenheime, bestimmte Formen der Jugendherbergen und Erholungsheime, solange sie diese nicht maßgeblich der Heilbehandlung dienen. Die seit Jahrzehnten andauernde Rechtsprechung zeigt insgesamt eine sehr differenzierende Vorgehensweise zur Abgrenzung des Begriffs des Beherbergungsgewerbes, auch

mit seinen Nebennutzungen. So sind beispielsweise freizeit- und gesundheitsbezogenen Leistungen, Fitnessräume, Sauna, Schwimmbad etc. zulässige Bestandteile des Beherbergungsbetriebes. Auch Konferenzräume sind zulässige Nebennutzungen, sofern sie größtmäßig von untergeordneter Bedeutung und nach dem Betriebskonzept überwiegend für die Gäste vorgesehen sind. Einrichtungen zur Bewirtung der Gäste, wie hoteleigene Frühstücks- und Speisesäle, verwandeln den Beherbergungsbetrieb nicht in eine gegebenenfalls nach Eigenzulässigkeits zu beurteilende Schank- und Speisewirtschaft, sofern die Bewirtung auf die eigenen Gäste beschränkt ist. Dient der im Hotel liegende Restaurationsbetrieb nach seiner Zweckbestimmung der Allgemeinheit, liegt planungsrechtlich eine selbstständige Schank- und Speisewirtschaft vor.

Nach gängiger Rechtsauffassung werden Ferienwohnungen gemäß § 13a Satz 1 BauNVO als Räume oder Gebäude definiert, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (vgl. auch UVG Lüneburg Ur. vom 19.02.2014). Der Begriff der Ferienwohnung ist vom Begriff der Nebenwohnung bzw. Zweitwohnung zu unterscheiden:

Zweitwohnungen werden ausschließlich vom Verfügungsberechtigten, allerdings nur zeitweise, genutzt (unabhängig davon, ob dies zu Urlaubs- oder sonstigen Zwecken erfolgt). Die Zweitwohnungsnutzung ist Wohnen im Sinne der Baunutzungsverordnung. Eine Zweitwohnungsnutzung schließt es nicht aus, dass in Zeiten, in denen die Wohnung nicht vom Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, diese als Ferienwohnung angeboten wird (siehe Ernst/Zinkahn/Buelenberg/Krautzberger BauGB-Kommentar Band 6) Kommentierung zum § 13a BauGB, Seiten 12 bis 16).

Gegenüber der Nutzungsart Wohnen fehlt es Ferienwohnungen an der Nutzung durch einen festen Benutzerkreis, wobei hier in erster Linie die Wohnungen für Zwecke der Freizeit- und Urlaubsgestaltung überlassen werden. Maßgeblich dabei ist, welchen Nutzern der Anbieter die Räumlichkeiten maßgeblich anbietet. So können Ferienwohnungen auch vorübergehend aus beruflichen Gründen und dies länger vermietet werden. An der Einordnung als Ferienwohnung ändert sich auch dann nichts, wenn die Räumlichkeiten nicht durchgängig, sondern beispielsweise nur während eines halben Jahres an wechselnde Gäste vermietet werden, im Übrigen aber vom Berechtigten selbst zum Dauerwohnen genutzt werden. In solchen Fällen dürften beide Nutzungen grundsätzlich eigenständig auf ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu prüfen sein.

Während die Realisierung des "Beherbergungsgewerbes" im Bereich der zukünftigen Hotelanlage eine eindeutige Umsetzung erfährt, weist der restliche Gebäudebestand bezüglich seiner Nutzungen heterogenere Verhältnisse auf, die sich in der realen Nutzung zwischen

Beherbergungsgewerbe, Ferienwohnen und Dauerwohnen abbilden. Bezüglich der bauleitplanerischen Abgrenzung gemäß oben angeführter Definition können Ferienwohnungen auch durch ein Beherbergungsgewerbe genutzt werden, in dem zwar die Wohnung selbst alle Möglichkeiten einer eigenständigen Häuslichkeit aufweist, die Versorgung der "eigenständigen Häuslichkeit" jedoch überwiegend durch das Angebot der benachbarten Hotelanlage abgedeckt wird. In der Summe der aufgezeigten Nutzungen einer solchen Ferienwohnung wird jedoch planungsrechtlich die Wahrnehmung der eigenen Häuslichkeit überwiegen. Außerhalb der Hotelanlage werden somit die tatsächlichen Nutzungsarten Ferienwohnungen und Dauerwohnen die Hauptnutzungsart darstellen. Auch zwischen Ferienwohnen und Dauerwohnen sind die Übergänge potenziell fließend. Im Bereich des Waldheim-Resorts wird die Nutzung Dauerwohnen im Geschosswohnungsbau jedoch auf maximal 38% der realisierten Geschossflächen begrenzt. Die gewerbliche Nutzung des Waldheim-Resorts mit einem Angebot an Ferienwohnungen steht somit deutlich im Vordergrund. Investoren werden überwiegend aus dem regionalen Bereich bzw. aus den nächstgelegenen Zentren Braunschweig, Berlin, Magdeburg etc., dieses Angebot als Investmentmöglichkeit nachfragen.

Eine weitere größere Nachfrage dürfte das Dauerwohnen im Sinne einer Nebenwohnung bzw. Zweitwohnung darstellen, in dem das hochwertige architektonische Ambiente eingebettet in die hohe landschaftsvisuelle Gunst des Arendsees als Wochenendwohnung oder Ferienwohnung ausschließlich durch den Verfügungsberechtigten und gegebenenfalls eines mit ihm verbundenen engeren Bekanntenkreis genutzt wird.

Eine größere Nachfrage aus dem Bereich der Stadt Arendsee ist aufgrund der Kaufkraft- und Bevölkerungsentwicklung der Stadt nicht zu erwarten. Arendsee weist Bodenrichtwerte in der Kernstadt von 27 €/m<sup>2</sup> bis 13 €/m<sup>2</sup> in allgemeinen Wohngebieten auf.

Nach Auskunft der Vorhabenträger liegen Nachfragen zu den Wohnungen, den zweigeschossigen Gebäuden sowie Interessensbekundungen zum Hotel vor.

## **5.2 Regionaler Entwicklungsplan Altmark (REP Altmark) 2005**

Der Regional-Entwicklungsplan Altmark stellt Arendsee als Grundzentrum dar. Südlich des Arendsees und westlich der Stadt Arendsee wird eine größere Fläche als Vorranggebiet für die Wassergewinnung (III Bereich Arendsee) festgelegt. Westlich davon ist ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (XIII Quarz und Speziialsande Kläden) festgelegt.

In Arendsee ist ein regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege dargestellt. Der Arendsee ist als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz festgelegt, die B 190 als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung. Der ganze Bereich liegt im Vorbehaltsgebiet für

Tourismus und Erholung (I Arendsee). Ferner wird eine abgestimmte Trassenführung für Schienenverkehr mit Landesbedeutung festgelegt.

### **5.3 Flächennutzungsplan der Stadt Arendsee**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Arendsee, Planauszug Stadt Arendsee, stellt im Änderungsbereich des Plangebietes ein Sondergebiet, das der Erholung dient, sowie Waldflächen dar. Die L 5 wird als überörtliche Verkehrsfläche dargestellt. Diese Darstellungen entsprechen nicht der angestrebten städtebaulichen Entwicklung, sodass der Flächennutzungsplan Planauszug Arendsee durch die 4. Änderung den notwendigen städtebaulichen Erfordernissen angepasst wird.

### **5.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Im Bereich der Änderung befanden sich bis zu deren Aufhebung am 29.10.2018 zwei in Aufstellung befindliche Bebauungspläne, der BP 27 "Waldheim" aus dem Jahr 1999, sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan Waldheim aus dem Jahr 2004. Am 29.10.2018 wurde in gleicher Sitzung die Aufstellung des BP 27 Waldheim-Resort vom Rat der Stadt Arendsee beschlossen.

### **5.5 Schutzgebietsausweisungen**

Der Änderungsbereich greift in das Landschaftsschutzgebiet am Arendsee ein. Er liegt ferner teilweise in der Wasserschutzgebietszone III der zentralen Wasserwerke Arendsee. Eine Ausnahmegenehmigung zur Planung und Umsetzung des Vorhabens gemäß § 32 Abs. 3 WHG liegt vor. Der Arendsee ist als Natura 2000-Gebiet DE-3134-301 Arendsee geschützt.



## 6.0 Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 4,9 ha auf. Er umfasst auch den Hauptschließungsast "Am Waldheim". Das zukünftige Resort wird weitgehend auf der Fläche des ehemaligen Waldheimgeländes zu liegen kommen. Diese Fläche weist eine Größe von ca. 3,7 ha auf. Das Höhenniveau des Bereiches liegt zwischen 33,50 m und 36,00 m NHN. Die Böschungen zur Seepromenade fallen mit ca. 5 m bis 9 m ab. Die Distanz der Böschungsoberkante zum Arendsee beträgt ca. 30 m.

Der zentrale Bereich unterlag dem Abriss und ist mittlerweile geräumt.



Waldheim heute

An den Änderungsbereich grenzen im Süden unmittelbar vier aktuell genutzte Ferienhäuser, die komplett in den Waldbestand integriert sind, an.

Der gesamte Bereich wird im Osten, Westen und Süden von Tieflandkiefernwäldern umgeben. Hier liegen die Waldflächen, die als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen des besonderen Artenschutzes aufgewertet werden. Ferner wird in ihnen die Versickerungsanlage und der Parkplatz unmittelbar westlich des Resorts zu liegen kommen. Im Süden grenzt die Bungalow-Siedlung der Stadt Arendsee an die Waldflächen an.

## **7.0 Inhalte der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung, inklusive Schank- und Speisewirtschaft, Ferienwohnen und untergeordnet Dauerwohnen

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Arendsee, Planauszug Stadt Arendsee, stellt im Bereich des Waldheims ein Sondergebiet dar, das der Erholung dient. Er bereitet somit die Umsetzung von Vorhaben vor, die unter § 10 der BauNVO fallen. Hier steht der städtebauliche Begriff der Erholung im Mittelpunkt. Dieser ist bezüglich der Wohnfunktion auf das "Freizeitwohnen" beschränkt. Dies kann nicht mit Festsetzungen für weitere Nutzungen verbunden werden, da sonst das Alleinstellungskriterium, sich im Wesentlichen von den Baugebietstypen der §§ 2 bis 9 und 11 der BauNVO deutlich zu unterscheiden, nicht gegeben ist. Erforderlich ist somit, dass die Gebiete, die der Erholung dienen, für Erholungszwecke Wohngelegenheiten bieten. Dabei ist der zeitweilige Aufenthalt für Erholungszwecke das prägende Merkmal in diesem Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO. Typische Nutzungen sind Wochenendhaus-, Ferienhaus- und Campingplatzgebiete. Ein Wohnen (Dauerwohnen) ist in diesen Gebieten nicht zulässig.

Mit der für den Bereich Waldheim avisierten städtebaulichen Entwicklung ist ein vollkommen anderer Gebietscharakter vorgesehen, in dem die Fremdenbeherbergung, inklusive Schank- und Speisewirtschaft, und das Ferienwohnen als Unterart des Gewerbebetriebes die maßgeblichen dominanten Nutzungstypen darstellen. Ihnen wird zur Nutzungsmischung, aber auch vor dem Hintergrund der Finanzierung des Vorhabens, das Dauerwohnen, wenn auch untergeordnet, beigemischt. Hier ergibt sich mit materieller Wirkung die Zuordnung zu § 11 Abs. 2 BauNVO auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Vor diesem Hintergrund stellt die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arendsee, Planauszug Stadt Arendsee, für den Bereich Waldheim-Resort ein Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO dar, mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung, inklusive Schank- und Speisewirtschaft, Ferienwohnen / -apartments und untergeordnet Dauerwohnen.

Die Sondergebietsfläche umfasst von ihrer Darstellung sowohl den eigentlichen Kernbereich des zukünftigen "Waldheim-Resorts" als auch die neue private Anbindung im Bereich des heutigen Waldweges "Am Waldheim".

### **7.2 Verkehrsflächen**

Die gesamte Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die neu zu bauende private Straße "Am Waldheim". Sie wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung in das Sondergebiet

integriert. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind Flächen für den überörtlichen Verkehr darzustellen. Diese umfasst somit jenen Bereich der L 5, der zur Anbindung des Resorts benötigt wird, im rechtsgültigen Flächennutzungsplan aber noch nicht dargestellt ist. Die Anbindung an die L 5 wurde durch die planwerk salzwedel GmbH mit der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Nord. Die Umsetzung der Anbindung wird zwischen der Stadt Arendsee, den Vorhabenträgern und der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt vertraglich geregelt.

### **7.3 Flächen für die Versickerungsanlage**

Der Bereich um die zukünftige Versickerungsanlage wird so um das eigentliche Becken abgegrenzt, dass die Unterhaltung und Pflege der Anlage gut gewährleistet werden kann. Die Anlage selbst wird naturnah ausgestaltet, sodass sie insbesondere für Fledermäuse als höherwertiges Nahrungshabitat fungieren kann. Es handelt sich dabei um eine private Versickerungsanlage, die durch den Betreiber zu unterhalten ist.

### **7.4 Flächen für Wald**

In die Darstellungen der FNP-Änderungen werden jene Flächen für Wald mit einbezogen, in denen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen des Artenschutzes, hier speziell für den Uhu und diverse Fledermausarten, dauerhaft gesichert werden sollen. Die Sicherung dieser Maßnahmen weist artenschutzrechtlich eine hohe Bedeutung im ökologischen Gefüge der Waldflächen um den Arendsee auf. Als dominante Bodennutzung sind jedoch die Waldflächen darzustellen, in denen die Sicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, maßgeblich für Fledermäuse, auf gezielten forstwirtschaftlichen Pflegemaßnahmen beruht. Die bodenprägende Nutzung bildet somit die Waldnutzung und nicht der Artenschutz, was in der 4. Änderung des FNP entsprechende Berücksichtigung findet.

## **8.0 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser sowie die Schmutzwasserbeseitigung können seitens des Wasserverbandes Stendal-Osterburg gesichert werden. Die Entwürfe hierzu wurden von der planwerk salzwedel GmbH erstellt und mit den zuständigen Behörden / Trägern abgestimmt. Die Führung des gesamten Leitungsbestandes wird im Bereich der neuen Anbindung "Am Waldheim" erfolgen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über Hausanschlussleitungen DN 150 bzw. DN 200 KG 2000. Diese werden schließlich über eine Druckleitung an das kommunale Abwassernetz auf westlicher Seite der L5 geführt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt ebenfalls in Absprache mit dem WVSO in einer 520 m langen Leitung von der L5 ins Gebiet.

Die Gasversorgung und die Herstellung des Niederspannungsnetzes wird durch die Avaccon AG sichergestellt. Die Führung der Leitungen erfolgt im Seitenbereich der privaten Erschließungsstraße. Die restlichen Versorger wie Telekommunikation etc. werden ebenfalls im Bereich der privaten Erschließungsstraße in das Gebiet geführt.

Zur Vorhaltung von Löschwasser ist der Einbau zweier Löschwasserbehälter von je 100 m<sup>3</sup> vorgesehen.

Die schadlose Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Versickerungsanlagen über die belebte Bodenzone. Der Versickerung sind drei konzeptionelle Bereiche zuzuordnen. Für die im Nordosten des Plangebietes liegende niedrige Bebauung werden Versickerungsmulden/Rigolen auf den Baugrundstücken vorgesehen. Das Hotel, die viergeschossige Bebauung sowie die innere Erschließung des Resorts werden an das Versickerungsbecken im Westen des Änderungsbereiches angeschlossen. Die Versickerung erfolgt schadlos über eine mindestens 10 cm dicke bewachsene Oberbodenschicht.

Die Erschließungsstraße zum Resort wird aufgrund des Verlaufs der Grenze des Wasserschutzgebietes Zone III mit einer einseitigen Entwässerung außerhalb der Schutzgebietszone über eine Versickerungsmulde entwässert.

Die hierzu erforderlichen Fachplanung wurden auf Entwurfsniveau mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange und berührten Behörden abgestimmt.

## **9.0 Abfallentsorgung**

Der Bereich Waldheim wird an das Abfallentsorgungssystem des Altmarkkreises Salzwedel angebunden.

## **10.0 Immissionsschutz**

Von den dargestellten Nutzungen und der Lage des Gebietes gehen keine Wirkungen aus, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz speziell zu regeln wären.

## **11.0 Einsatz erneuerbarer Energien, Klimawandel**

Das Energieversorgungskonzept des Waldheim Resorts ist seitens der Vorhabenträger noch nicht festgelegt. Da ein Eigentümer der SP Baugesellschaft auch ein Unternehmen für erneuerbare Energien leitet, ist davon auszugehen, dass die Versorgung der Anlage über das für die Situation effektivste System zur Energiegewinnung erfolgen wird.

Die Ausgestaltung der Anlage mit einem Grünflächenanteil von ca. 40 %, die Einbettung in den umgebenden Wald sowie die unmittelbare Nähe zum Arendsee, werden bioklimatisch günstige Voraussetzungen für den hohen Qualitätsanspruch der Anlage schaffen. Für die Bewässerung der Grünflächen und die Brauchwassernutzung ist ein Zisternensystem vorgesehen. Insgesamt wird bei der Größe der Anlage und der zunehmenden Trockenheit der Sommer die Regenwassernutzung sowie die Versickerung vor Ort eine erhebliche Schonung der Trinkwasserreserven gewährleisten und eine Sicherung der Anlage gegenüber den Klimaveränderungen bilden.

## **12.0 Kampfmittel und Altlasten**

Zum Änderungsbereich liegen keine Angaben zu Kampfmitteln bzw. Altlasten vor. Die Bodenuntersuchung des Büros Lehmann haben ebenfalls keine Hinweise auf Kampfmittel oder Altlasten ergeben. Der Kernbereich wurde mittlerweile komplett geräumt.

## **13.0 Natur und Landschaft, Beeinträchtigung von Schutzgebieten, besonderer Artenschutz, Umweltverträglichkeit**

Der Planung gingen umfangreiche faunistische Untersuchungen zu den Gruppen Vögel und Fledermäuse voraus. Deren Ergebnisse und die zur Bewältigung der Anforderungen des besonderen Artenschutzes entwickelten Maßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag der Stufe 2 zu entnehmen.

Die Maßnahmen wurden in enger Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel sowie dem Landeszentrum Wald Sachsen-Anhalt, Betreuungsförstamt nordöstliche Altmark, Revier Arendsee, abgestimmt und in einer Feldbegehung definiert. Die abgestimmten Flächen wurden eingemessen.

Die Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wurde vor dem Abriss im Zuge des Abrissantrages umgesetzt. Die Flächen im Plangebiet sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend festgesetzt sowie durch einen ersten Waldumwandlungsantrag

gesichert. Die Kompensation für die verbliebenen Eingriffe erfolgt auf Basis eines zweiten Waldumwandlungsantrages. Die rechtsverbindliche Sicherung der Maßnahmen liegt über einen städtebaulichen Vertrag sowie die genehmigte Waldumwandlung mit Erstaufforstung (22.02.2022) vor.

Defizitäre naturhaushaltliche Situationen verbleiben mit Umsetzung der Maßnahmen nicht.

Visuell wird das Gebiet in den vorhandenen Waldbestand gut eingebunden. Der 4-geschos-sige Gebäudebestand wird den umgrenzenden Waldbestand nicht überragen, sodass aus Sicht der L 5 oder der Bungalow-Siedlung keine visuellen Veränderungen eintreten werden. Anders verhält es sich zum Arendsee, was städtebaulich gewollt ist, um die repräsentative Anlage mit Sichtbeziehung zum und vom See in ihrer Bedeutung als Fremdenverkehrszentrum abbilden zu können.

Durch die angestrebten "organischen Bauformen", die Begrünung, die Anpflanzungen, die Dachgestaltungen gehen jedoch mit der Umsetzung der Maßnahmen keine erheblichen landschaftsvisuellen Beeinträchtigungen einher, sodass hier insgesamt mit Realisierung des Vorhabens eine landschaftsgerechte Einbindung der Anlage gegeben ist.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben nicht. Somit stehen diese Belange auch der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Arendsee, Planauszug Arendsee, nicht entgegen.

## **14.0 Auswirkungen auf Schutzgebiete/Umweltschadensgesetz**

### **FFH-Gebiet DE-3134-301 Arendsee**

Der Arendsee ist als FFH-Gebiet DE-3134-301 Arendsee festgelegt. Schutzgegenstand des Natura 2000-Gebietes sind der Lebensraumtyp 3150, natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions, der Fischotter und die Mopsfledermaus. Hier sind Konflikte durch Realisierung des Vorhabens mit dem Gebietsschutz nicht auszuschließen, da die Regenwasserversickerung zu Beeinträchtigungen des Lebensraumtyps 3150 und Lichtmissionen Negativwirkungen auf die Mopsfledermaus haben könnten. Der Fischotter kommt im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor. Somit wurde eine Verträglichkeitsprüfung zum Natura 2000-Gebiet Arendsee durchgeführt, die die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ausgearbeitet hat. Der Abschlussbericht liegt diesen Unterlagen bei. Die Ergebnisse wurden mit der uNB des Altmarkkreises Salzwedel vorab erörtert. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen können Konflikte zwischen Bauleitplanung und Gebietsschutz ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für das Umweltschadensgesetz bzw. Arten, die den Regelungen des § 19 BNatSchG unterliegen. Biotop- und



Pflanzen, die den Regelungen der besagten Gesetze und Paragraphen unterliegen kommen im Plangebiet nicht vor bzw. werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, sodass insgesamt unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen die Realisierung des Vorhabens im Benehmen mit den Regelungen der Umweltgesetze erfolgen kann. Kumulierende Umweltwirkungen zu/mit anderen Planungen bestehen nicht. Unter Berücksichtigung der Zuordnung und Sicherung notwendiger externer Ausgleichsmaßnahmen kann die Planung umweltverträglich umgesetzt werden.

## 15.0 Städtebauliche Daten

Gesamtgebiet	49.106 m <sup>2</sup>
SO-Gebiet	37.525 m <sup>2</sup>
überörtliche Verkehrsfläche L 5	350 m <sup>2</sup>
Waldfläche	8770 m <sup>2</sup>
Flächen für die Abwasserbeseitigung	2461 m <sup>2</sup>

## 16.0 Kosten

Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche anfallenden Kosten.

**Aufgestellt:**

**Wiehl, im Februar 2022**