



Stadt Arendsee

**Umweltbericht zur 4. Änderung des
Flächennutzungsplanes der Stadt Arendsee
Planauszug Stadt Arendsee**



pbs
planungsbüro
schumacher
gmbh

Februar 2022

Inhaltsverzeichnis

1.0	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	1
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Art, Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	4
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	4
1.4	Planungsvorgaben und Schutzgebiete	4
1.5	Naturräumliche Gliederung und potenzielle natürliche Vegetation	5
1.6	Fachgutachten zur Berücksichtigung der Leitziele	5
2.0	Beschreibung des Plangebietes	6
3.0	Beschreibung der Vorhabenwirkungen	10
4.0	Beeinträchtigung von Schutzgebieten, die gemäß Anlage 2 Nr. 2.3 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Vorprüfung des Einzelfalls zu berücksichtigen sind.	13
4.1	Natura 200-Gebiete	13
4.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes ¹⁵	
4.3	Nationalpark und nationale Monumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes	15
4.4	Biosphärenreservate Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	15
4.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes	15
4.6	Geschützte Landschaftsbestandteile einschließlich Alleen nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	15
4.7	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	15
4.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 78 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	16
4.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	16
4.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	16
4.11	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	16
5.0	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	16
5.1	Tiere und biologische Vielfalt	17
5.2	Biotope (Pflanzen) und biologische Vielfalt	20
5.3	Fläche	22
5.4	Boden	23
5.6	Wasser	24

5.7	Klima / Luft	25
5.8	Wirkungsgefüge der vorab behandelten Schutzgüter	26
5.9	Landschafts- und Ortsbild	27
5.10	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	28
5.11	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	29
5.12	Vermeidung von Emissionen, Nutzung erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.	29
6.0	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
7.0	In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten	30
8.0	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	31
9.0	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	31
10.0	Kumulierende Wirkungen	31
11.0	Zusammenfassung zum Umweltbericht 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arendsee Planauszug Stadt Arendsee	32

Anhang 1 Relevante Ziele des Umweltschutzes in den Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Umweltbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arendsee, Planauszug Stadt Arendsee

1.0 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

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 wird seit 1994 nicht mehr genutzt und ist somit dem Verfall überlassen worden. Das ursprüngliche "Waldheim" war das größte Objekt der Fremdenbeherbergung des Freien Deutschen Gewerkschaftsbundes im Bezirk Magdeburg. Es umfasste 446 Betten, 218 Speisesaalplätze, 120 Klubraumplätze sowie 59 Plätze in der öffentlichen Gaststätte. Es beherbergte bis zu 8.000 Gäste pro Jahr.

Die Stadt Arendsee hat verschiedene Versuche unternommen, die Gunst dieses Bereiches städtebauliche zu entwickeln. Die angedachten Vorhaben scheiterten zum Teil an der zu einseitigen Ausrichtung der Planungen, zum Teil auch an notwendigen Fördermitteln. Mit der Änderung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung 2017 war zum ersten Mal die Möglichkeit geschaffen, im Waldheimkomplex ein Gebiet der Fremdenbeherbergung in Mischung mit Ferienwohnung und vor allem, wenn auch untergeordnet, Dauerwohnen zu entwickeln. Durch diese Mischung fußt die Umsetzung der Planung auf deutlich realistischeren Möglichkeiten. Hinzu kommt, dass der Lückenschluss der A 14 bis Stendal in den nächsten Jahren erwartet wird und somit u.a. der Raum Magdeburg günstig an das Fremdenverkehrsgebiet Arendsee angeschlossen ist.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet städtebaulich die Umsetzung der durch Rotherarchitektur in die Planung eingestellten Entwicklungsmöglichkeiten des Waldheim-Resorts vor.

Vorgesehen ist an diesem Standort die Realisierung eines Hotels mit 60 Zimmern sowie drei 2- sowie vier 4-geschossigen Gebäuden, mit maximal 92 Wohneinheiten. Es dominiert die

Fremdenbeherbergung, das Ferienwohnen/-apartments. Dauerwohnen wird untergeordnet zugelassen.

Die Anlage wird einen parkähnlichen Charakter aufweisen. Dies ist insbesondere zur Qualitätssicherung bzw. zur Aufrechterhaltung des hier angestrebten hochwertigen Ambientes notwendig. Hierzu werden sowohl das Hotel als auch die viergeschossige Bebauung mit "Tiefgaragen" unterkellert und für Besucher, zusätzliche Hotelgäste, Reise- und Kleinbusse ein privater Parkplatz unmittelbar an der privaten Erschließungsstraße „Am Waldheim“ am „Entree“ des Resorts errichtet. Mit Realisierung des Resorts werden ca. 30 bis 40 Arbeitsplätze geschaffen. Der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellte Bebauungsplan Nr. 27 "Waldheim-Resort" mit örtlichen Bauvorschriften sichert das Vorhaben auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, hält aber als sogenannter "Angebotsbebauungsplan" auch ähnliche Entwicklungen offen.

Ziel der Planung ist ein Sondergebiet für den Fremdenverkehr zu entwickeln, das ein qualitativ hochwertiges Angebot an Fremdenbeherbergung inklusive Schank- und Speisewirtschaft, Ferienwohnen /-apartments und untergeordnet Dauerwohnen festsetzt, um für den "Luftkurort Arendsee" die dringend benötigten Impulse im hochwertigen Tourismussegment zu initiieren.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt als private Erschließung durch Erneuerung und Ausbau der vorhandenen Waldstraße "Am Waldheim". Hierüber erfolgt ebenfalls die Ver- und Entsorgung des Gebietes.

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.

1.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

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).

1.2 Art, Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Gesamtgebiet	49.106 m ²
SO-Gebiet gesamt	37.525 m ²
überörtliche Verkehrsfläche	350 m ²
Fläche für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung Versickerungsanlage	2.461 m ²
Waldfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Sicherung von Boden, Natur und Landschaft	8.770 m ²

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Da der "Katalog" der festgelegten Ziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen - Umwelt, Natur und Denkmalschutz etc. ausgesprochen umfangreich ist, wird dieser in einer tabellarischen Übersicht im Anhang wiedergegeben. Lokale umweltrelevante Leitziele der Stadt Arendsee existieren zurzeit nicht. Eingang findet jedoch der Landschaftsrahmenplan des Altmarkkreises Salzwedel (Mai 2018). Diese Gesetze und Fachpläne bilden den Leitzielkatalog, an dem sich die Ermittlung der Bewertung, der Auswirkungen der Planung auf die zu schützenden Umweltmedien orientiert und auf den der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsbedarf ausgerichtet wird.

1.4 Planungsvorgaben und Schutzgebiete

Die wesentlichen Darstellungen übergeordneter Planungen, Landesentwicklungsplan, Regionalplan, die gegenwärtigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden im Kapitel 5 der Begründung schon aufgeführt.

Das Plangebiet greift geringfügig in das Landschaftsschutzgebiet am Arendsee ein. Die hierzu erforderlichen Modalitäten werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Altmarkkreis Salzwedel geregelt. Das Plangebiet liegt ferner teilweise im Wasserschutzgebietszone der Trinkwassergewinnung Arendsee. Eine Ausnahmegenehmigung zur Ausweisung eines Baugebietes gemäß § 52 Abs. 3 WHG liegt vor. Der Arendsee ist als Natura 2000-Gebiet DE-3134-301 Arendsee geschützt.

1.5 Naturräumliche Gliederung und potenzielle natürliche Vegetation

Der Änderungsbereich befindet sich in den westlichen Altmarkplatten, hier in der Arendseer Platte und dem Niederungsgebiet des Fleet- und Fließgrabens und des Reed. Dabei handelt es sich um eine flachwellige Ebene von 30 m bis 50 m über NHN im Moränengebiet der Arendseer Platte mit Erhebungen bis knapp über 70 m bei Thüritz. Der Boden besteht überwiegend aus grundwasserfernen, sandigen Braunerden und lehmigen Braunerde-Fahlerden sowie staunassen und grundwasserbestimmten lehmigen Gleyböden. Auf verarmten Sandstandorten finden sich Podsole. Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich in den Hochlagen ein Wechsel aus Flattergras-Buchenwald, Waldmeister-Buchenwald und Drahtschmielen-Buchenwald einstellen. In den grundwassernahen Standorten bildet der Pfeifengras-Stieleichenwald, Stieleichen-Hainbuchenwald und der Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald die potenzielle natürliche Vegetation.

Die aktuelle Vegetation besteht aus Kiefernforsten und eingestreuten Eichenforsten sowie intensiv bewirtschaftetem Acker- und Grünland.

1.6 Fachgutachten zur Berücksichtigung der Leitziele

- Artenschutzrechtlicher Beitrag auf der Stufe 2 zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arendsee, Planauszug Stadt Arendsee, zum BP Nr. 27 Waldheim-Resort der Stadt Arendsee.
- Kurzbericht zur Fertigstellung der Baugrundverhältnisse, Bebaubarkeitsstudie des Ingenieurbüros Lehmann.
- Kurzbericht zur Fertigherstellung der Baugrundverhältnisse - Versickerungsprüfung 27.02.2019.
- Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel, Endfassung Mai 2018.
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Planungsbüro Schumacher GmbH (2021) in diesem Umweltbericht integriert.
- FFH-Prüfung zum Natura 2000-Gebiet DE 3134-301 Arendsee, Planungsbüro Schumacher GmbH (2021).
- planwerk salzwedel GmbH - Vorentwurf zur schadlosen Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung sowie zur Löschwasserversorgung.
- Waldumwandlungsanträge und Anträge auf Erstaufforstung zu Abriss der maroden Bausubstanz sowie zu BP 27 Waldheim-Resort mit örtlichen Bauvorschriften (22.02.2022).

Mit Umsetzung der avisierten Vorhaben entsteht im Plangebiet ein Kontingent von ca. 120 Gästezimmern, Hotel plus Ferienwohnungen. Somit ist gemäß Anlage 1 Nr. 18.1.2 in Verbindung mit 18.2 die Prüfung des Einzelfalls gemäß Gesetz über die

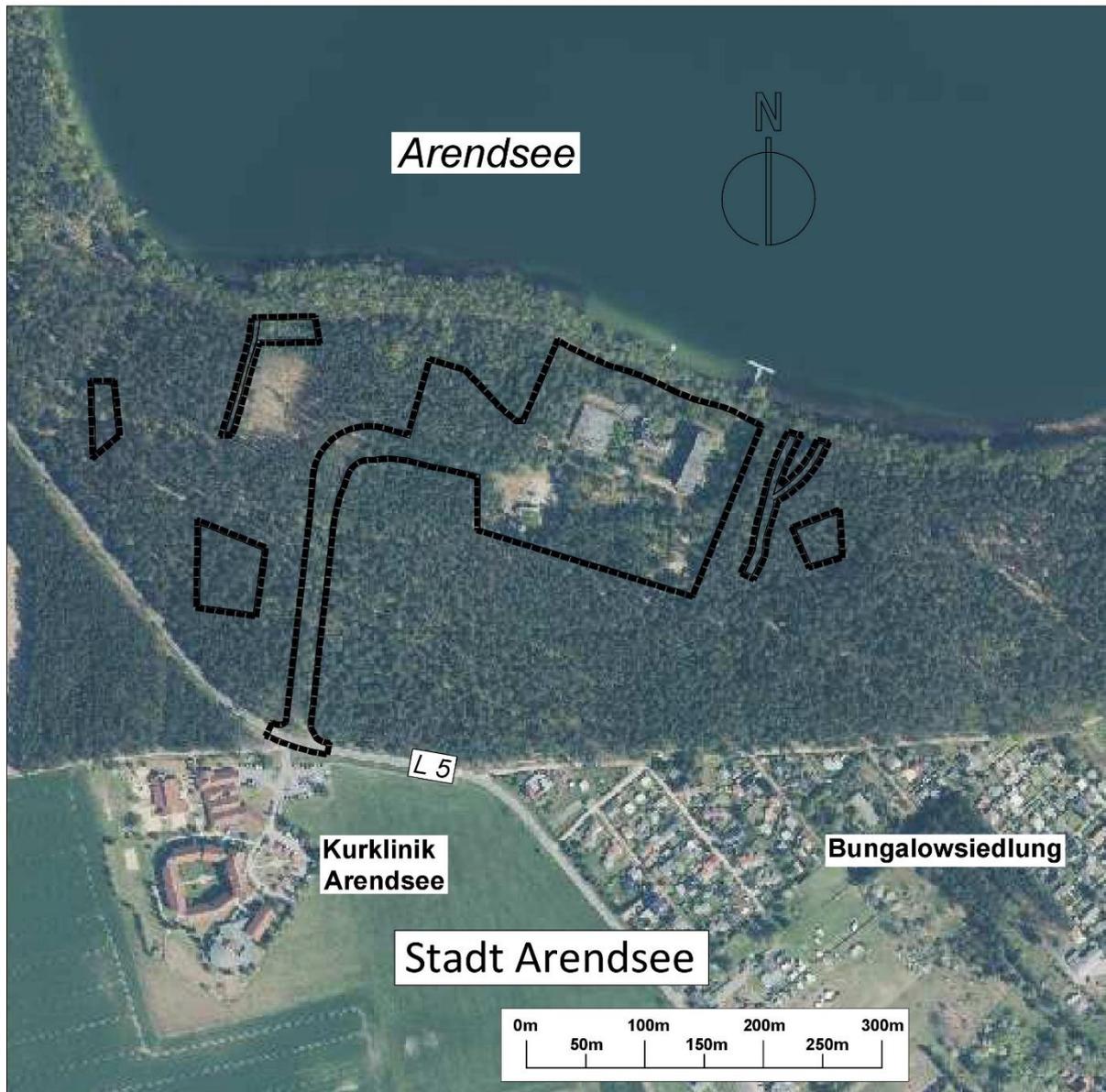
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen. Da mit der großen Revision des Baugesetzbuches 2017 der Prüfkatalog der Umweltprüfung im Baugesetz den Prüfkriterien des UVPG weitgehend angeglichen wurde, wird die Prüfung des Einzelfalls auch zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in den hier vorliegenden Umweltbericht integriert, sodass den Abwägungsbelangen des Baugesetzbuches und des UVPG vollumfänglich Rechnung getragen wird.

2.0 Beschreibung des Plangebietes

Nach Begehung des zukünftigen Plangebietes im Herbst 2017 wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel der vorläufige Untersuchungsumfang zum absehbar relevanten Artenspektrum für die Artenschutzprüfung festgelegt. Als zu untersuchende Artengruppen wurden Vögel und Fledermäuse festgelegt. Der Untersuchungsraum wurde so abgegrenzt, dass die potenziellen Vorhabenwirkungen miterfasst werden.

Der Untersuchungsraum wies eine Größe von über 9 ha auf.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Ermittlung geeigneter Ausgleichsflächen wurden benachbarte Bereiche auf knapp 3 km² begangen, die zugeordneten Ausgleichsflächen in den Änderungsbereich integriert. Hiervon ausgenommen sind lediglich jene vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen des besonderen Artenschutzes, die auf Ebene des Abrissantrages durch den Kulturerbeverein Vissum im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde im ehemaligen Trafohäuschen umgesetzt wurden (Schwalben, Stare, Haussperlinge). Die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des Abrissantrages (Sommer / Herbst 2019) bedingt, dass der 4. Änderung keine Belange des besonderen Artenschutzes entgegenstehen. Die Lage des Änderungsbereichs kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Die Beschreibung des Plangebietes erfolgt von Nord nach Süd, vom Arendsee bis zur L 5 bzw. der namenlosen Gemeindestraße nördlich der Bungalowsiedlung, die die Südgrenze des Untersuchungsraumes darstellen.

Der Arendsee hat eine Flächengröße von 514 ha und eine maximale Tiefe von ca. 50 m. Dieses Stillgewässer mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions (Code 3150) bildet mit 475,2 ha Größe den größten Lebensraumtyp des Natura 2000-Gebietes. Als Arten des Anhangs 2 der FFH-RL werden für das Gebiet die Mopsfledermaus sowie der Fischotter genannt. Weitere schutzwürdige im Gebiet erfasste Arten, die jedoch ausschließlich dem besonderen Artenschutz unterliegen, sind die Nord-, die Breitflügel- sowie die Große und Kleine Bartfledermaus, die Wasserfledermaus, die Fransenfledermaus, der Große und Kleine Abendsegler, die Rauhautfledermaus, die Zwergfledermaus und das Braune Langohr.



Entlang der Uferlinie haben sich Röhrichtbestände östlich des großen Anlegers entwickelt. Die Wasserlinie weist keine großen Schwankungen auf (reduziert sich aber im Zuge der letzten Trockensommer). Ein gemischter Laubholzbestand (Stieleiche, Ahorn, Schwarzerle etc.) prägt den Bereich um die Seepromenade. Diese weist einen Abstand von 5 m bis knapp 30 m zur Uferlinie auf. Die Seepromenade wird durch Erholungssuchende häufig frequentiert. Von hier aus steigen die Böschungen zum Gelände des ehemaligen Waldheims mit einer Höhendifferenz von bis 5 m bis zu 9 m an. Der Waldheimkomplex besteht im Kern aus den maroden Gebäuden und Außenanlagen des ehemaligen Ferien- und "Erholungszentrums" die mittlerweile ordnungsgemäß abgerissen und entsorgt wurden. Den gegenwärtigen Zustand im zentralen Bereich gibt das folgende Foto wieder:



zentraler Bereich des Resorts nach erfolgtem Abriss, Stand Dezember 2020

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

Das gesamte Plangebiet wird im Osten, Westen und Süden von Kiefernwäldern (-forsten) umgeben, in die auch die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum besonderen Artenschutz integriert sind. In den Waldflächen westlich des Resorts werden die Versickerungsanlage zur schadlosen Regenwasserversickerung und der private Parkplatz realisiert. Südlich davon verläuft die marode Straße "Am Waldheim", die vom Plangebiet aus erst nach Westen und dann nach Süden führt und gegenüber der Kurklinik Arendsee (eine Vorsorge- und Rehabilitationsklinik für Mutter und Kind des DRK) an die L 5 anbindet. Ferner befindet sich östlich und westlich des devastierten Waldheimgeländes ein zum Teil engmaschiges Waldwegesystem.

3.0 Beschreibung der Vorhabenwirkungen

Die Planwirkungen der 4. Änderung betreffen die Nutzungsänderung von einem Sondergebiet, das der Erholung dient in ein Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung inklusive Schank- und Speisewirtschaft, Ferienwohnung und untergeordnet Dauerwohnen.

Flächige Ausweitungen sind im Westen in den Tieflandwald-Kiefernforst vorgesehen, hier muss die maßgebliche Versickerungsanlage des Resorts realisiert werden, die nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB als "Fläche für die Abwasserbeseitigung" in die Änderung aufgenommen wird. Ferner umfasst die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes die Erschließungsstraße "Am Waldheim" sowie ihre Anbindung an die L 5 und den Parkplatz zwischen Erschließungsstraße und Versickerungsanlage. Die 4. Änderung greift somit im Westen über den heutigen Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Arendsee Planauszug der Stadt Arendsee hinaus in Bereiche, die bezüglich der vorbereitenden Bauleitplanung bis heute nicht erfasst sind.

Die maßgeblichen Wirkungen der 4. Änderung liegen somit im Bereich der neuen Versickerungsanlage und der notwendigen Parkplatzplanung, was aufzeigt, dass die neue Planung weitgehend auf den vorgeprägten städtebaulichen Strukturen des ehemaligen "Erholungsbereiches" Waldheim und dessen ehemaliger maßgeblicher Erschließungsstraße "Am Waldheim" zu liegen kommt. Insofern berücksichtigt die Planung schon durch die Standortwahl die Vorgaben des § 1a BauGB "Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz", das gemäß Abs. 2 mit Grund und Boden sparend und schonend umgegangen werden soll und hier durch Wiedernutzbarmachung von Flächen zusätzliche Inanspruchnahmen von Landwirtschaft und Wald auf den notwendigsten Umfang reduziert werden.

Für die Inanspruchnahmen von Wald oder anderen Vegetationstypen, die die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet, können Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zugeordnet werden. Beeinträchtigungen von Pflanzen und der biologischen Vielfalt stehen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Gleiches gilt für die Regelungen zum besonderen Artenschutz, da die notwendigen Maßnahmen über den Abrissantrag vollzogen wurden. Beachtlich sind die Regelungen zu den notwendigen Vermeidungsmaßnahmen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung fixiert sind. Gleiches gilt für das Natura 2000-Gebiet DE-3134-301 Arendsee. Hierzu wurden die der Planung zugrunde liegenden Fachgutachten, der artenschutzrechtliche Beitrag auf der Stufe 2 sowie die Verträglichkeitsprüfung zum Natura 2000-Gebiet DE-3134-301 Arendsee erstellt, die zu dem Ergebnis kommen, dass unter der Voraussetzung, dass die dort vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in die Planung integriert werden, diese ohne Konflikte mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes bzw. des Gebietsschutzes umgesetzt werden kann.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bedingen die oben angeführten Sachverhalte jene Waldflächen mit in den Änderungsbereich zu integrieren, die für die notwendige Aufrechterhaltung des faunistisch funktionalen Zusammenhangs bodenordnerische Bedeutung aufweisen. Die Darstellung dieser Waldflächen wurde in die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arendsee, Planauszug Stadt Arendsee, aufgenommen.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der im Anhang zum UVPG geforderten Vorgehensweise, die Betroffenheit der Schutzgüter bezüglich des Basisszenarios (vorhandene Nutzungen, spezifische Ausprägungen) und der Entwicklung des jeweiligen Schutzgutes bei Nichtdurchführung und bei Durchführung der Planung zu beschreiben soll an dieser Stelle auf die prinzipiellen Wirkungen von den hier vorgesehenen Bauvorhaben, unterteilt in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen, näher eingegangen werden. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist an dieser Stelle die jeweilige "Einschätzung" zur grundsätzlichen Regelung der Bodenordnung und der städtebaulichen Entwicklung erforderlich, während auf der Ebene der parallel erarbeiteten verbindlichen Bauleitplanung eine dezidierte Auseinandersetzung unter Berücksichtigung der jeweils anerkannten Bewertungs- und Verfahrensmethoden erfolgt.

Zur Umsetzung der Planung (Vorhaben) können grundsätzlich drei zeitlich differierende Phasen mit ihren spezifischen Wirkungen unterschieden werden. Dies sind die baubedingten Wirkungen, die anlagebedingten Wirkungen und die betriebsbedingten Wirkungen.

Baubedingte Wirkungen

Zu den generell zu berücksichtigenden baubedingten Wirkungen zählen:

- Beseitigung von Vegetationsbeständen/vorhandenen Habitatstrukturen, Bodenentnahme, -bewegung und -lagerung, Bodenverdichtung, Veränderung des Bodenhaushaltes (Sauerstoffarmut, Zerstörung von Bodenorganismen),
- Immissionen von Baufahrzeugen (Lärm, Schadstoffe, Staub etc.),
- Störungen/Beeinträchtigungen angrenzender Ökotope bzw. Siedlungsstrukturen,
- visuelle Beeinträchtigungen,
- Störungen während der Nahrungssuche.

Die baubedingten Beeinträchtigungswirkungen sind in der Regel als zeitlich begrenzt wirksame Eingriffsfolgen zu werten. Sie werden in den meisten Fällen durch anlage- und betriebsbedingte Wirkungen überlagert. Die ersten baubedingten Wirkungen, die der Umsetzung des eigentlichen Vorhabens Waldheim Resort vorausgehen, sind die Abrissarbeiten der maroden Bausubstanz. Diese wurden in einem eigenständigen Verfahren vollzogen und unterliegen nicht der Abwägung dieses Bauleitplanverfahrens.

Zur Durchführung der Bauarbeiten ist der vorhandene Waldweg "Am Waldheim", der zurzeit nur eine ca. 5,00 bis 5,50 m breite Straßenfläche aus maroden Betonplatten bzw. asphaltierten Abschnitten aufweist, zu nutzen. Außerhalb der schon geräumten Bereiche müssen Fällarbeiten den Bauarbeiten vorgeschaltet werden. Die eigentlichen Bauarbeiten werden mit der Verlegung der Leitungen und Anlage des Versickerungsbeckens (hier vorher Fällarbeiten in der Zeit November bis März) beginnen.

Zu Beginn der Realisierung des Waldheim Resort wird im Bereich der zukünftigen Erschließungsstrasse "Am Waldheim" die Baustraße hergestellt. Im Plangebiet werden dann die maßgeblichen Ver- und Entsorgungsleitungen und der Hauptleitungsbestand verlegt. Das innere Erschließungssystem wird als Baustraße hergestellt, über das dann die Umsetzung des Hochbaus erfolgt. Dieser wird voraussichtlich mit der Umsetzung der südlichen Bebauung beginnen.

Es ist zurzeit davon auszugehen, dass sich die Umsetzung der Planung insgesamt über mehrere Jahre erstrecken wird.

Anlagebedingte Wirkungen

Als anlagebedingte Auswirkungen der Vorhaben müssen erhebliche Veränderungen der Umweltmedien sowie des Orts- und Landschaftsbildes erfasst werden, die durch die geplanten baulichen Anlagen verursacht werden. Hier sind zu nennen:

- Veränderung/Beeinträchtigung des örtlichen ökologischen Wirkungsgefüges von bzw. zwischen Boden, Vegetation und Tierwelt, untergeordnet Wasser, Klima, Luft,
- Flächenverlust/Flächenbeeinträchtigungen,
- Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Betriebsbedingte Wirkungen

Als betriebsbedingte Wirkungen sind Veränderungen des Naturhaushaltes und untergeordnet des Landschaftsbildes zu erfassen, die durch den Betrieb und die Unterhaltung der baulichen Anlagen verursacht werden. Hier sind funktionstypische Wirkungen, wie Lärm- und Lichtimmissionen, geringfügige Veränderungen von Strahlungsenergien (z.B. Wärme) sowie Störwirkungen anzuführen, die in den weiterfolgenden Abschnitten zu behandeln sind.

Ein signifikant erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko (Kollisionsrisiko) durch den Kfz-Verkehr ist auszuschließen. Die Fahrzeugbewegungen werden mit einer Geschwindigkeit ≤ 50 km/h erfolgen. Signifikant erhöhte Tötungs- und Verletzungsrisiken im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG werden durch den Betrieb der Anlage nicht ausgelöst.

Unter den betriebsbedingten Wirkungen sind bezogen auf die Fledermausfauna und der Projektspezifisch vor allem die Lichtimmissionen von größerer Bedeutung. Störwirkungen durch Lärm weisen für die hier erfassten Arten keine besondere Bedeutung auf.

Ferner spielt die schadlose Regenwasserversickerung eine größere Rolle, da das Plangebiet zum Teil in der Trinkwasserschutzgebietszone III der zentralen Wasserwerke Arendsee liegt und das Natura 2000-Gebiet bezüglich weiterer Nährstoffeinträge hoch sensibel ist. Hierzu liegt die Ausnahmegenehmigung gemäß § 52 Abs. 3 WHG zwischenzeitlich vor.

4.0 Beeinträchtigung von Schutzgebieten, die gemäß Anlage 2 Nr. 2.3 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Vorprüfung des Einzelfalls zu berücksichtigen sind.

4.1 Natura 2000-Gebiete

Der Änderungsbereich liegt südlich des Natura 2000-Gebiet DE 3134-301 Arendsee. Er weist zur nächstgelegenen Grenze des Schutzgebietes eine Distanz von 20 m auf. Eine direkte Inanspruchnahme von Flächen des Schutzgebietes findet nicht statt. Direkte negative Beeinträchtigungswirkungen des Arendsees sind ebenfalls nicht gegeben. Maßgebliches Erhaltungsziel des Natura 2000-Gebietes ist neben dem Lebensraumtyp 3150 natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions, der Fischotter sowie die Mopsfledermaus und weitere Fledermausarten. Der Fischotter kommt im relevanten Bereich nicht vor.

Der Lebensraumtyp 3150 ist aufgrund der Vorbelastungen gegenüber weitere Nährstoffeinträge hoch empfindlich. Bezüglich der Mopsfledermaus weist die Seepromenade eine hervor gehobene Bedeutung als essenzielle Flugroute auf.

Bezüglich des Gebietsschutzes sind Wirkungen eines Vorhabens außerhalb eines Natura 2000-Gebietes auch dann prüfungsrelevant, wenn diese Auswirkungen auf die maßgeblichen Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes haben.

Negative Wirkungen auf die wesentlichen Erhaltungsziele des Schutzregimes gehen vom Vorhaben dann aus, wenn Beeinträchtigungen zu einer weiteren Nährstoffbelastung des Lebensraumtyps 3150 die Funktionsfähigkeit der Seepromenade als hochwertige Flugroute der Mopsfledermaus einschränken bzw. sogar zerstören würden.

In diesem Zusammenhang weisen die Regenwasserbeseitigung und die Lichtimmissionen der zukünftigen Anlage eine besondere Bedeutung auf, da diese negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes haben könnten. Vor diesem Hintergrund ist die

Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung zum Natura 2000-Gebiet erforderlich, die nach den Vorgaben des Leitfadens zur FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bundesfernstraßenbau erstellt wurden.

Die Verträglichkeitsprüfung greift zur Abschätzung, welche Wirkungen die Planung auf das Natura 2000-Gebiet hat, auf die Fledermausuntersuchungen durch das Büro Hilgenhof sowie auf den Entwurf zur schadlosen Regenwasserversickerung des Büros planwerk salzwedel GmbH zurück. Die Regenwasserversickerung kann auf Basis des Entwurfs durch die planwerk salzwedel GmbH ohne Auswirkungen auf das FFH-Gebiet erfolgen.

Bezüglich der Mopsfledermaus konnte über die vor Ort durchgeführten Untersuchungen festgestellt werden, dass keine Quartiere im Wirkungsbereich des Vorhabens vorhanden sind. Unmittelbare Flächeninanspruchnahmen finden durch die Umsetzung der Planung nicht statt. Die Schutzgebietsgrenze des Gebietes wurde sogar bei dessen Ausweisung nördlich des Waldheim-Komplexes von der Uferlinie weg in Richtung See verschoben, sodass der unmittelbare Bereich nördlich des Waldheims vom Gebietsschutz ausgenommen ist. Die Seepromenade bildet für die an Leitlinien gebundene Mopsfledermaus jedoch eine bedeutende Struktur zwischen Quartieren und Nahrungshabitaten. Die Mopsfledermaus zählt zu den lichtempfindlichen Fledermausarten, wobei sie gegenüber manchen Myotisarten, insbesondere der Wasserfledermaus, deutlich lichtunempfindlicher ist. Falls durch betriebsbedingte Wirkungen die Lichtimmissionen im Bereich der Seepromenade zu stark werden, führt dies ggf. zur Meidung dieser wichtigen Struktur durch die Tiere. Der wichtige funktionale Zusammenhang zwischen Quartieren und essenziellen Nahrungshabitaten wäre unterbrochen. Funktionale Beeinträchtigungen bzw. Negativwirkungen auf die Mopsfledermaus als ein Bestandteil der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes wären gegeben. Vor diesem Hintergrund wurden in der Verträglichkeitsprüfung im Abgleich mit den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Beitrages Beschränkungen zu Fällarbeiten im Randbereich der Böschungen der Seepromenade festgelegt. Heute lichtere Vegetationsabschnitte werden durch Nachpflanzungen "lichtdichter" ausgestaltet. Auf den Freiflächen des Resorts bis zur ersten Linie des Gebäudebestandes werden Regelungen zur Beleuchtung festgelegt. Hier sind LED-Lampen mit einem Warmweiß zu verwenden, mit einem ULOR-Faktor von 0. Mit Umsetzung dieser Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungswirkungen der Mopsfledermaus ausgeschlossen werden.

Planungen, die zu kumulierenden Wirkungen mit den Beeinträchtigungen des "Resorts" führen können, liegen nicht vor. Mit Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann die Planung im Benehmen mit den Erfordernissen des Gebietsschutzes umgesetzt werden.

4.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes

Liegen nicht vor.

4.3 Nationalpark und nationale Monumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes

Liegen nicht vor.

4.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Ein Landschaftsschutzgebiet mit Verlauf entlang der Seepromenade und westlich des Waldweges "Am Waldheim" liegt als ordnungsbehördliche Verordnung vor. Das Vorhaben greift im Nordwesten mit einer Ausgleichsfläche sowie durch die notwendigen Bauarbeiten entlang der Erschließungsstraße (die Wiederherstellung von Wald ist festgesetzt, Ausgleich auf der Fläche) geringfügig ein. Die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Landschaftsschutzgebietes wird durch die vorliegende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kompensiert. Vorhandene, nicht mehr benötigte Abschnitte des Waldweges "Am Waldheim" werden zurückgebaut, die Flächen dem Wald zugeordnet. Es verbleiben keine Konflikte mit dem Landschaftsschutz.

4.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes

Liegen nicht vor.

4.6 Geschützte Landschaftsbestandteile einschließlich Alleen nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes

Liegen nicht vor.

4.7 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Liegen nicht vor.

4.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 78 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Im südlichen Teil des Plangebietes liegt die Wasserschutzgebietszone 3 der Wasserfassung für die Trinkwassergewinnung Arendsee. Durch den mit der UWB abgestimmten Entwurf zur schadlosen Regenwasserversickerung kann gewährleistet werden, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet ausgehen. Die Ausnahmegenehmigung zur Planung und Umsetzung des Vorhabens gemäß § 32 Abs.3 WHG liegt vor. Die Belange des Trinkwasserschutzes stehen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

4.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Solche Gebiete liegen im Bereich des Plangebietes nicht vor.

4.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes

Das Plangebiet liegt in einem relativ dünn besiedelten Bereich, ohne Wirkungen auf andere Gebiete hoher Bevölkerungsdichte und liegt nicht in einem zentralen Ort im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes.

4.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Im Plangebiet und angrenzend sind keine Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler vorhanden. Der Bereich um den BP 27 ist vom Land nicht als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft worden.

5.0 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Ermittlung und Beschreibung der erheblichen Umwelteinwirkungen erfolgt gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Bezüglich des derzeitigen Umweltzustandes, dem

sogenannten Basisszenario, unter Hervorhebung der Nutzung der natürlichen Ressourcen, wo relevant.

Es erfolgt eine Prognose über die zukünftige Entwicklung der Schutzgüter bei Nichtdurchführung dieser Planung sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. Hier werden sowohl die Vorgaben der Anlage 1 zum Baugesetzbuch als auch die Vorgaben zur Anlage 3 "Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung" Rechnung getragen.

5.1 Tiere und biologische Vielfalt

Zur Erfassung des faunistischen Artenbesatzes wurden in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel als maßgebliche Artengruppen der ornithologische Besatz erhoben sowie fledermauskundliche Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Bestandserfassung, die Ermittlung der Vorhabenwirkungen und die daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind detailliert im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag der Stufe 2 enthalten. An dieser Stelle wird nur zusammenfassend auf die Bestandssituation, die Vorhabenwirkungen und die Maßnahmen hingewiesen, die es ermöglichen, das Vorhaben im Benehmen mit den Regelungen des besonderen und allgemeinen Artenschutzes umsetzen zu können.

Chiroptera

Basisszenario

Im Zuge der im Jahr 2018 durchgeführten Fledermausuntersuchungen kann folgendes festgehalten werden:

Im Plangebiet sind keine essenziellen Quartiere von Fledermäusen, weder Sommer- noch Winterquartiere, vorhanden. Es wurden 8 Fledermausarten und Vertreter von 2 Gattungen im Untersuchungsbereich erfasst. Die am häufigsten vorkommende Art ist die Zwergfledermaus. Als nächst frequente Arten sind der Große Abendsegler, die Rauhaufledermaus, die Breitflügelfledermaus und die Mopsfledermaus im Gebiet vorhanden. Die geringsten Häufigkeiten weisen Kleiner Abendsegler, die Mückenfledermaus und mit einer einmaligen Erfassung das Große Mausohr auf. Vertreter der Gattungen Langohren und weitere Vertreter der Mausohren kamen mit mittlerer Häufigkeitsklasse vor.

Aufgrund der Frequenz und dem erfassten Verhalten der Fledermäuse konnten für das Plangebiet folgende Funktionalitäten ermittelt werden:

Es gibt drei Flugrouten von mittlerer bis hoher und hoher bis sehr hoher Bedeutung. Die ersten Flugrouten außerhalb des Änderungsbereiches bilden die Fußwege im Wald, östlich des zukünftigen Waldheim-Resorts mit mittlerer bis hoher Bedeutung. Eine hohe Bedeutung weist die marode Waldstraße "Am Waldheim" auf. Sie wird maßgeblich von der Zwergfledermaus, die bei der Jagd weder licht- noch lärmempfindlich ist, frequentiert. Die höchste Bedeutung als Flugroute ist der Seepromenade beizumessen. In diesem Bereich sind alle erfassten Fledermausarten, auch lichtempfindliche Arten wie die Mopsfledermaus, Vertreter der Gattung *Myotis* und der Langohren, vorhanden. Der Bereich des zukünftigen Waldheim-Resorts weist um die Pioniergehölze und niedrigeren Ruderal- und Vegetationsflächen eine hohe Bedeutung als Nahrungshabitat, maßgeblich für Zwergfledermäuse aber auch für die Mopsfledermaus, Plecotus- (Langohren) und weitere Fledermausarten, auf. Diese Fläche wurde zwischenzeitlich im Zuge des Abrissantrages geräumt. Hierzu erfolgte die Zuweisung der vorgezogenen Ausgleichsflächen im Zuge des Abrissantrages.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Funktionen der Flugrouten weitgehend erhalten bleiben. Dies ist einerseits darauf zurückzuführen, dass im Bereich der Straße "Am Waldheim" durch den maroden Straßenkörper ein Vordringen von Gehölzen mit Lückenschluss vermieden wird. Im Bereich der östlichen Flugroute könnte durch ein weiteres Einwachsen der Gehölze in der Flugbahn die Funktionsfähigkeit zunehmend beeinträchtigt werden. Die Seepromenade wird ihre hohe bis sehr hohe Bedeutung erhalten. Im Bereich der Seepromenade verbleibt ein ausreichender Lichtraum und durch die Feuchtigkeit aus den Randbereichen des Seeufers, im Zusammenhang mit der Windgeschütztheit, wird ein höheres Insektenangebot gewährleistet.

Der Bereich des geräumten Waldheim-Resorts würde sich langfristig wieder zu Waldbeständen entwickeln. Gegenwärtig weisen die geräumten Flächen keine essenziellen Funktionen für Fledermäuse auf.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auf Basis der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Abrissantrag, die die Kompensation von beeinträchtigten Fledermausnahrungshabitaten (siehe auch Abschnitt Avifauna) festlegt und unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen gegenüber Lichtimmissionen, die im BP 27 im Bereich der Seepromenade festgesetzt sind (Sicherung und Nachpflanzung von abschirmenden Gehölzen im Bereich der Seepromenade, Beschränkung auf LED-Warmlicht mit ULOR-Wert 0 in den Außenanlagen des Resorts Richtung Seepromenade) kann die Planung im Benehmen mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes umgesetzt werden.

Avifauna

Basisszenario

Die ornithologischen Untersuchungen haben die Erfassung von 52 Vogelarten im Untersuchungsbereich ergeben. 17 davon sind ausschließlich Nahrungsgäste gewesen, von denen 9 zur Gilde der Wasservögel gehören. Eine Übersicht der erfassten Vögel ist der Artenschutzprüfung zu entnehmen.

Relevant sind im besonderen Artenschutz alle streng geschützten Vogelarten. Ferner werden in der Artenschutzprüfung noch die gefährdeten Arten sowie die Arten der Vorwarnliste besonders berücksichtigt. Vom Vorhaben gehen auf alle erfassten Vogelarten keine populationsrelevanten Störwirkungen aus. Maßgebliche Beeinträchtigungswirkung ist die Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sowie damit einhergehend ein Tötungs- und Verletzungsrisiko (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) im Zuge von Bauarbeiten. Das Tötungs- und Verletzungsrisiko kann durch die Bauzeitenbeschränkung vermieden werden, in dem die Fällarbeiten nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März zugelassen werden.

Auf den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten soll im Folgenden näher eingegangen werden.

Bei Umsetzung des Vorhabens gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von einem Uhubrutpaar, 5 Brutpaare der Mehlschwalbe, 10 Brutpaare der Rauchschnalbe, 2 Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Stars und 3 Brutpaare des Haussperlings im Plangebiet verloren.

Bezüglich der im Plangebiet brütenden Allerweltsvogelarten kann der heutige Besatz mit Umsetzung des Vorhabens weitgehend gehalten werden. Einige Arten haben Möglichkeiten, in die Randbereiche auszuweichen.

Arten, die den Regelungen des Umweltschadengesetzes unterliegen, die über die hier erfassten Arten hinausgehen, kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Für weitere Arten, die nicht dem besonderen Artenschutz unterliegen, kann ein Ausgleich des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Zuordnung des Ausgleichs im Zuge der Waldumwandlungsanträge erbracht werden, sodass der funktionale Ausgleich mit der Zuordnung auf der Ebene nicht gefährdeter sogenannter "Allerweltsarten" gesichert ist.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der angetroffene Artenbesatz dahingehend verändern, dass der geräumte Bereich sich langfristig in einen Waldbestand entwickeln wird. Das erfasste ornithologische Artenspektrum wird sich zu Gehölz- und Gebüschbrütern bzw. Arten von Waldgesellschaften entwickeln. Der Brutplatz des Uhus wurde vor Abriss durch den Vogel aufgegeben. Es wurde 2020 im Umfeld des Plangebietes gesichtet.

Es bleibt abzuwarten, ob die Art die zum Abriss angebotenen, funktionstüchtigen drei Ersatzhorste im Laufe der Zeit annimmt.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Zum Abrissantrag wurde in enger Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel ein detailliertes Maßnahmenkonzept entwickelt, das sowohl die artenschutzrechtlichen Belange als auch den Schutz der Mopsfledermaus als maßgebender Bestandteil der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes DE-3334-301 Arendsee gewährleistet.

Diese in den beiden Fachgutachten ausgearbeiteten Belange werden auch durch Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert. Es handelt sich dabei um Immissionsvermeidungen bzw. -verminderungen bezüglich Fremdlichtauswirkungen im Bereich des späteren Waldheim-Resorts sowie der funktionalen Ausgestaltung des Bereichs der Versickerungsanlage als zusätzliches Nahrungshabitat der lokalen Fledermausfauna.

Vor Abrissantrag wurden drei Ersatzhorste des Uhus in den Waldflächen des Änderungsbereichs, sowie die notwendigen Nisthilfen für die beiden Schwalbenarten, den Star und den Haussperling in ehemaligen Trafohäuschen durch den Kulturerbeverein Vissum im Benehmen mit der uNB umgesetzt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind somit Darstellungen artenschutzrechtlicher Maßnahmen nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt sind, gibt es keine Konflikte mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes, die der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arendsee, Planauszug Arendsee entgegenstehen würden.

5.2 Biotop (Pflanzen) und biologische Vielfalt

Die Erfassung der Biotoptypen, repräsentativ für das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt, erfolgt gemäß Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel nach der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-

Anhalt, Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, Runderlass vom 16.11.2004. Ergänzt durch die Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang 1 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope von Dirk Schubot, Stand 03.06.2004.

Der Bereich des zukünftigen Waldheim-Resorts ist zu großen Teilen anthropogen überprägt. Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet zu 40% bis über 50% ursprünglich anthropogen überformt war. Neben dem maroden Bestand der Gebäude und der Außenanlagen, Zuwegungen und Stellplatzflächen (ca. 40% der heutigen Fläche) wurden Teile der früheren Außenanlage parkähnlich genutzt.

Im Zuge des Brachfallens hatte sich unter dem vorhandenen ehemaligen Altholzbestand zunehmend Sträucher und Baumjungwuchs entwickelt, die im Gebiet auch Biototypen entstehen ließen, die den Kiefernwäldern zuzuordnen sind, wobei die Flächen als private Grünflächen und nicht als Waldflächen genutzt wurden. Das Plangebiet wurde von unterschiedlichen Stadien von Pioniergehölzen mit eingeschalteten Ruderal- und Wiesenbeständen und der maroden Bausubstanz eingenommen.

Der Bereich wurde im Zuge des Abrissantrages geräumt. Die Kompensation erfolgte mit einem ersten Waldumwandlungsantrag.

Außerhalb des zukünftigen Resortbereiches prägen Kiefernwälder/-forste als maßgebliche Nutzung den Änderungsbereich.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die geräumten Bereiche wieder in Waldgesellschaften entwickeln.

Außerhalb des Plangebietes unterliegen die Kiefernwälder der forstlichen Bewirtschaftung. Hier wird der erfasste Bestand bis zur Hiebsreife erhalten bleiben und dann nach Ernte erneut einer forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung wird der gesamte Bereich des Waldheim-Resorts in ein Fremdenbeherbergungsgebiet umgebaut. Städtebaulich wird eine Siedlungsstruktur angestrebt, die nach Fertigstellung einen parkähnlichen Charakter aufweist. Die Gesamtdurchgrünung des Resortbereiches wird voraussichtlich mehr als 40% betragen.

Maßgebliche Veränderungen wird die Anlage des Versickerungsbeckens und des Parkplatzes mit sich bringen. Die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Flächen für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung Versickerungsanlage und Sondergebietsflächen dargestellt werden.

In Absprache mit dem Altmarkkreis Salzwedel wird der Verlust der verbliebenen Flächen über einen zweiten Waldumwandlungsantrag im Verhältnis 1:2 kompensiert. Die gesicherte Zuordnung der Kompensationsflächen liegt mit Genehmigung (Erstaufforstung) durch die untere Forstbehörde des Altmarkkreises Salzwedel (22.02.2022) vor. Defizite der funktionalen Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen und biologische Vielfalt wird die Planung somit nicht mit sich bringen.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arendsee, Planauszug Arendsee, bereitet somit keine defizitären Verhältnisse vor. Die Planung kann im Benehmen mit Natur und Landschaft sowie den forstlichen Belangen umgesetzt werden.

5.3 Fläche

Basisszenario

Unter dem Schutzgut Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der quantitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der qualitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist. Wie den vorangegangenen Abschnitten entnommen werden konnte, weist das Plangebiet bezüglich des Schutzgutes Fläche eine gute Voraussetzung auf, da die Fläche des Plangebietes maßgeblich auf gleichartig vorgeprägten Flächen zu liegen kommt.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der oben beschriebene Zustand verbleiben, die geräumte Fläche wird sich zu Wald entwickeln.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Von den 4,91 ha des Änderungsbereiches erfolgt lediglich auf 25.490 m² eine Umwidmung von Wald in Sondergebietsfläche. Neben dem zwingend erforderlichen Parkplatz ist dies auch auf die ursprünglich zu geringe westliche Abgrenzung der SO-Fläche im Bestand zurückzuführen. Die 4. Änderung holt dies nach. Zusätzlich nehmen Flächen für die Abwasserbeseitigung (2641m², die als Nahrungshabitat u.a. für Fledermäuse ausgebildet werden) Waldflächen ein. Die Kompensation erfolgt über zwei Waldumwandlungsanträge im Verhältnis 1:2.

5.4 Boden

Basisszenario

Der Änderungsbereich wird von Kultusolen und von Ah/C-Böden, sogenannten Regosolen, geprägt. Diese Regosole sind sandige Böden, die nur eine geringe humose Oberschicht aufweisen. Sie stellen frühe pedologische Entwicklungsstadien auf Sandstandorten dar. Sie sind meist kalkarm bis kalkfrei. Der durch den Pflanzenbewuchs im Laufe der Zeit entstandene humose Oberboden, der Ah-Horizont, weist dabei Mächtigkeiten von 2 cm bis 20 cm (maximal 40 cm) auf.

Im Plangebiet selber ist durch die Nutzung des ehemaligen Waldheims davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der hier vorgefundenen Flächen anthropogen verändert wurde. Unveränderte Böden sind maßgeblich in den Randbereichen verblieben, was auch die Bohrprofile des Büros Lehmann belegen. Die Flächen wurden mittlerweile in Zuge des Abrisses geräumt.

Anders verhält es sich im Waldbereich außerhalb des zukünftigen Waldheim-Resorts, wo die Böden nutzungsbedingt weitgehend naturbelassen sind.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich an den dargestellten pedologischen Gegebenheiten auch langfristig nichts ändern. Bodenbildungen sind Prozesse, die sich über Jahrtausende hinziehen. Eine schleichende Veränderung über den Eintrag von Luftschadstoffen und die Veränderung der klimatischen Verhältnisse kann jedoch nicht negiert werden. Für den hier avisierten Zeitraum der Umsetzung der Planung werden keine erheblichen Veränderungen der vorhandenen Bodenbeschaffenheiten eintreten.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung werden bauliche Maßnahmen in weitgehend vorbelasteten oder veränderten Bereichen stattfinden. Es ist davon auszugehen, dass im Randbereich des Resorts und im Bereich der zukünftigen Versickerungs- und Parkplatzanlage natürlich belassene Bodenbildungen in Anspruch genommen werden. Diese werden auf das notwendigste Minimum reduziert. Die Bodenbeeinträchtigungen werden durch Rekultivierung nicht benötigter Straßenabschnitt (Am Waldheim) und Zuordnung geeigneter Ausgleichsflächen im Zuge des zweiten Waldumwandlungsantrages kompensiert.

5.6 Wasser

Basisszenario

Grundwasser

Grundwasser steht im Planbereich mit mehr als 9 m Distanz zur Geländeoberkante an. Die überlagernden Deckschichten, die maßgeblich aus Sand bestehen, weisen eine geringe Filterfähigkeit bei guter Versickerungsfähigkeit mit K_f -Werten zwischen ca. $4,58 \times 10^{-5}$ und $3,14 \times 10^{-6}$ m/s auf. Der südliche Teil liegt ferner in der Wasserschutzgebietszone III der Zentralen Wasserwerke Arendsee.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer mit einer Distanz von ca. 30 m bildet der Arendsee.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich an den Verhältnissen des erörterten Basisszenarios nichts ändern. Die maßgebliche Nutzung im Bereich Grundwasser bildet die Grundwassergewinnung. Das Plangebiet liegt zum Teil in der Wasserschutzgebiet Zone III der Wasserversorgung für die Trinkwassergewinnung "Arendsee".

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bezüglich der Grundwasserneubildungsrate wird die 4. Änderung keine erheblichen Veränderungen mit sich bringen. Der Bau der privaten Erschließungsstraße "Am Waldheim" wird so umgesetzt, dass die Versickerung über die Schulter durch die belebte Bodenzone außerhalb der Wasserschutzgebietszone III erfolgt. Die befestigte Verkehrsfläche wird von gegenwärtig ca. 5,50 m auf lediglich 6,55 m verbreitert.

Der Bereich des zukünftigen Waldheim-Resort weist bezüglich der schadlosen Regenwasserbeseitigung den Charakter eines Wohngebietes auf. Auch der Verkehr auf der privaten Erschließungsstraße ist mit einem zu erwartenden durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 1232 KFZ pro Tag relativ gering und liegt im Verkehrsaufkommen einer größeren Wohnstraße.

Die im zukünftigen Resort anfallenden Regenwässer werden der zentralen Versickerungsanlage im westlichen Plangebiet zugeführt und hier über die belebte Bodenzone schadlos versickert. Im Bereich der maximal zweigeschossigen Bebauung erfolgt dies über ein Mulden-Rigolensystem. Zur Regenwassernutzung wird im BP 27 die Errichtung eines Zisternensystems festgesetzt. Für die gesamte Planung liegt eine Ausnahmegenehmigung nach § 32 Abs. 3

WHG vor. Die Planung kann im Benehmen mit den gesetzlichen Regelungen umgesetzt werden.

5.7 Klima / Luft, Auswirkungen des und auf den Klimawandel

Allgemeine Klimadaten

Arendsee:

Jahrestemperatur in °C	9,2
Juli-Temperatur in °C	18,4
Jahresniederschlag in mm	578
Eistage (Tagesmax. < 0 °C)	20
Frosttage (Tagesmin. < 0 °C)	82
Schneetage (Schneetiefe > 1 cm)	25
Heiße Tage (Tagesmax. >= 30)	9
Sommertage (Tagesmax. >= 25)	39
Sonnenscheindauer in Stunden	-

Windgeschwindigkeit (Rekis 2013) in Gardelegen im Jahresverlauf aus langjährigen Mittelwerten von 1981 bis 2010

Mittlere Windgeschw. in m/s:	Januar	3,7
	Februar	3,5
	März	3,5
	April	2,8
	Mai	2,7
	Juni	2,7
	Juli	2,6
	August	2,5
	September	2,7
	Oktober	2,9
	November	3,2
	Dezember	3,4
	Jahr	3,0

Basisszenario

Im Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel, Karte 3 Klima/Luft, menschliche Gesundheit, ist der Arendsee als Gewässer, der Bereich der vom Waldheim, genau wie die Siedlungsstruktur der Stadt Arendsee, als Misch- und Übergangsklima, der die Anlage umgebende Wald

als Luftreinigungsgebiet sowie als regionaler Klimaschutzwald, dargestellt. Die L 5 ist als Planstraße mit stofflichen Emissionen an Verkehrswegen dargestellt, wobei hier festzustellen ist, dass mit der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von deutlich unter 1.000 Kfz/24h, die Belastungen entlang der Straße für eine klassifizierte Straße als gering zu werten sind.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die vorhandenen Strukturen insofern ändern, dass im Bereich des Abrissantrages der Wald wieder zunehmend in die Fläche greift und langfristig eine Waldgesellschaft würde.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die stärksten und nachhaltig wirksamsten Vorhabenwirkungen gehen mit den anlagenbedingten Wirkungen einher.

Im Plangebiet findet eine grundsätzliche Umstrukturierung der angetroffenen Situation statt. Die innere Erschließung, insbesondere auch der zentrale Platz, wird bei Umsetzung eine visuelle Gliederung und ökologische Aufwertung durch den zu pflanzenden Baumbestand erhalten. Alle nicht von baulichen Anlagen in Anspruch genommenen Flächen werden parkähnlich ausgestaltet. Die Anlage soll das qualitative Highlight im Fremdenverkehrsangebot des Luftkurortes Stadt Arendsee darstellen. Die Fläche ist von drei Seiten in die Waldbestände am Arendsee eingebettet. Von Norden greift das mäßigende Klima des Arendsees in das Plangebiet ein. Defizitäre lufthygienische Verhältnisse oder negative bioklimatische Gegebenheiten werden mit Umsetzung der Planung nicht entstehen. Dies würde dem städtebaulichen Ziel der hochwertigen Fremdenbeherbergung im Luftkurort entgegenstehen. Durch die Begrünung, die Regenwassernutzung über das Zisternensystem und die angestrebte Dachbegrünung werden die Auswirkung auf das Lokalklima reduziert und die Anlage auf die Wirkungen des Klimawandels vorbereitet. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima, Luft gehen mit Umsetzung der Planung nicht einher.

5.8 Wirkungsgefüge der vorab behandelten Schutzgüter

Basisszenario

Das Plangebiet wird zu einem großen Teil durch die ehemalige Bausubstanz und ihre Erschließung vorgeprägt. Ca. 40% der gesamten Fläche sowie der überwiegende Teil des Waldweges "Am Waldheim" wurden von baulichen Anlagen eingenommen. Im Bereich der maroden Bebauung waren die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Luft und den Schutzgütern Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt unterbunden bzw. erheblich eingeschränkt. Die marode Bausubstanz ist mittlerweile abgerissen worden.

Der Bereich der Waldwegestruktur am Waldheim wird funktionsgerecht durch Spaziergänger, Erholungssuchende genutzt. Außerhalb der Überbauung sind die natürlichen Wechselwirkungsprozesse weitgehend intakt. Der ornithologische Artenbesatz zeichnet sich maßgeblich durch ein Artenspektrum von Allerweltsarten aus. Die gefährdeten oder auf der Vorwarnartenliste geführten Arten, wie Mehl- und Rauchschnalbe, Star und Haussperling sind im Zuge des Abrissantrages umgesiedelt worden.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die ganze Vegetation in Richtung gemischter Kiefernwald und sehr langfristig in einen weniger lichten Laubwaldbestand entwickeln. Hierdurch würde auch das starke Insektenangebot zurückgehen. Auch das Artenspektrum der Fledermäuse würde sich außerhalb der Seepromenade langfristig zugunsten reiner Waldarten verringern.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung verändert sich insbesondere im Bereich des eigentlichen Waldheim-Resorts das gesamte angetroffene ökologische Gefüge in Richtung einer gut durchgrünter Siedlungsstruktur. Von dem Vorhaben, das grundsätzlich die Umwandlung und Nachverdichtung eines vorhandenen, wenn auch maroden Siedlungsbereiches darstellt, gehen zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter aus. Gegenüber einem kompletten Neubau im Außenbereich ist die Revitalisierung des Gebietes jedoch deutlich zu bevorzugen. Durch Ausgleichsmaßnahmen im funktionalen Zusammenhang um das Plangebiet sowie die Zuordnung von geeigneten Maßnahmenflächen, die über Waldumwandlungsanträge gesichert werden, verbleiben keine Defizite.

5.9 Landschafts- und Ortsbild

Basisszenario

Gemäß Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet in einen Bereich von mittlerem landschaftsästhetischem Gesamtwert eingebettet.

Der Arendsee wird berechtigt als sehr hochwertige landschaftsvisuelle Struktur eingestuft. Der Wald um das Waldheim wird als Erholungswald eingestuft. Entlang der L 5 ist eine prägende Baumreihe angepflanzt. Über die L 5 verläuft der regionale Radweg Altmark-Rundkurs.

Das Plangebiet ist heute nach Westen, Süden und Osten in die vorhandenen Kiefernwälder visuell gut eingebettet. Zum Arendsee hin kann das Gebiet von der gegenüberliegenden Uferseite gut wahrgenommen werden.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche immer stärker von Waldbiotoptypen in Anspruch genommen. Die geräumte Fläche wird der natürlichen Sukzession unterliegen.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Maßnahme schafft die geplante Anlage einen visuellen Bezugspunkt zum Arendsee und setzt einen städtebaulichen Akzent. Durch die Böschungsbepflanzungen, die Einbindung der Anlagen, die Ausgestaltung der Hotelanlage, gehen keine erheblichen landschaftsvisuellen Beeinträchtigungen von der Anlage aus.

Es ist städtebaulich beabsichtigt, mit der Hotelanlage einen visuellen Bezugspunkt am Arendsee zu schaffen. Die maximal 2-geschossige Bebauung östlich davon tritt demgegenüber deutlich zurück. Gleiches gilt für die 4-geschossige Bebauung, die auf den südlichen Bereich des zukünftigen Waldheim-Resorts beschränkt wird. Die Gesamthöhenentwicklung bleibt gegenüber der heutigen maroden Bausubstanz zurück. Hierdurch wird der gewünschte städtebauliche Akzent geschaffen, das naturnahe Gepräge des Sees städtebaulich zwar akzentuiert, aber grundsätzlich zu erhalten. Die Änderung bereitet städtebaulich visuell Akzente der Fremdenbeherbergung vor. Erhebliche landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen sind nicht zu verzeichnen.

5.10 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Basisszenario

Gegenwärtig ist der engere Bereich des zukünftigen Waldheim-Resorts durch einen Bauzaun abgesperrt. Das Gelände ist seit Jahren der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die Straße "Am Waldheim" fungiert als Waldweg und dient der freiraumgebundenen Erholungsvorsorge. Die Promenade nördlich des Plangebietes bildet ein touristisches Highlight.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich an der beschriebenen Situation mittelfristig nichts ändern.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Waldheim-Resort setzt qualitativ hochwertige Akzente im Bereich Beherbergungsgewerbe, Ferienwohnung und untergeordnet Dauerwohnen. Es dient überwiegend der Rekreation des Menschen und trägt mit dem Angebot an gesundheitlichen und sportlichen Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, auch unmittelbar zur Steigerung der Gesundheit des Menschen bei. Aufgrund der guten Einbindung in die umgebenden Waldbereiche und der

Nähe zu dem, eine große Ruhe ausstrahlenden Arendsee sind die Grundvoraussetzungen hierfür in idealer Weise geschaffen.

5.11 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Basisszenario

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Am Zustand des Basisszenarios wird sich langfristig nichts verändern.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Hotel wird so ausgelegt, dass größere Veranstaltungen in entsprechendem Ambiente durchgeführt werden können. Hotel und der zentrale Multifunktionsplatz werden zukünftig eine Attraktion im touristischen Angebot des Luftkurortes Arendsee darstellen.

5.12 Vermeidung von Emissionen, Nutzung erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Basisszenario

Die Fläche liegt zurzeit brach. Der Waldweg "Am Waldheim" wird als Waldstraße genutzt. Sie ist für den öffentlichen motorisierten Verkehr nicht zugänglich. Die vorhandenen Immissionen beschränken sich auf die allgemein verbreiteten Immissionen, die durch beispielsweise Lufteintrag gegeben sind. Eine Nutzung erneuerbarer Energien findet nicht statt.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Am Zustand des Basisszenarios wird sich langfristig nichts verändern.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass der zu realisierende Gebäudebestand gemäß zukünftiger Regelungen bei der Bauausführung auf dem entsprechend neuesten Stand der Technik umgesetzt wird. Eine Nutzung des anfallenden Regenwassers zur Bewässerung der Grünanlage ist vorgesehen, eine Maßnahme, die wie die Versickerung vor Ort auch auf die Folgen des Klimawandels eingeht. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Grundsätzlich können diese somit umfangreich bei der Realisierung des Waldheim-Resorts eingesetzt werden.

Abfall und Abwasser

Die Abfallentsorgung sowie die Schmutzwasserbeseitigung der benannten Baustrukturen werden an das öffentliche Abfall- bzw. Abwasserbeseitigungsnetz angebunden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Der Bereich des zukünftigen Waldheim-Resort weist bezüglich der schadlosen Regenwasserbeseitigung den Charakter eines Wohngebietes auf.

Die im zukünftigen Resort anfallenden Regenwässer werden der zentralen Versickerungsanlage im westlichen Plangebiet zugeführt und hier über die belebte Bodenzone schadlos versickert. Im Bereich der maximal zweigeschossigen Bebauung erfolgt dies über ein Mulden-Rigolensystem. Im Bereich der Haupteinfahrtsstraße Waldheim erfolgt die schadlose Regenwasserbeseitigung über eine Versickerungsmulde außerhalb der Wasserschutzgebietszone III. Eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsraten ist hierdurch nicht gegeben. Der Entwurf der Erschließungsplanung sowie die Regen- und Abwasserbeseitigung wurden mit dem Altmarkkreis Salzwedel abgestimmt.

6.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Fixierung von Monitoring und die Sicherung baubegleitender Maßnahmen nicht erforderlich. Der Sondergebietsfläche werden auf Ebene der 4. Änderung die wichtigsten flächenbezogenen Maßnahmen im Wald zugeordnet, was dem Gebot der Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entspricht. Auf den nachfolgenden Planungsebenen werden dezidierte Maßnahmenkonzepte einvernehmlich mit jeder zuständigen Fachbehörde geregelt, sodass die Umsetzung der hier vorzubereitenden Vorhaben einvernehmlich mit den Regelungen der einzelnen Umweltgesetze erfolgen kann.

7.0 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Vorprägung durch die mittlerweile abgerissene marode Bausubstanz des ehemaligen Feriengebietes Waldheim, der Lage unmittelbar am Arendsee und der Größe des Plangebietes gibt es im Stadtgebiet keinen Alternativstandort mit so hoher Standortgunst. Die Standortwahl setzt für die Möglichkeiten der Realisierung eines solchen Komplexes aus Fremdenbeherbergung, Ferienwohnung und untergeordnet Dauerwohnen für den Luftkurort Arendsee die Vorgabe des § 1a "Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz", Abs. 2 des Baugesetzbuches um, in dem durch Revitalisierung eines ehemaligen Siedlungsbereichs in ein

Sondergebiet für Fremdenbeherbergung, Ferienwohnen und untergeordnet Dauerwohnen städtebaulich die Inanspruchnahmen von Grund und Boden sowie Wald minimiert werden kann.

Die Planung stellt somit eine Revitalisierung eines alten Standortes für die Fremdenbeherbergung mit Nachverdichtung dar. Im Stadtgebiet von Arendsee besteht kein Alternativstandort gleicher Größe mit solchen Voraussetzungen. Mit der Standortwahl gehen insgesamt die geringsten Umweltbeeinträchtigungen einher.

8.0 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Von der Planung sind bei ordnungsgemäßer Durchführung und Bauüberwachung keine schwerwiegenden Unfälle oder Umweltschäden im Zuge der Umsetzung, Ausführung und des Betriebes der geplanten Vorhaben, zu erwarten.

9.0 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Auf die Verwendung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren und Untersuchungen wurde schon im Kapitel "1.3-Fachgutachten zur Berücksichtigung der Leitziele" hingewiesen.

Schwierigkeiten im Zuge der Umweltprüfung, die zu Abwägungsdefiziten führen, liegen auf gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vor.

10.0 Kumulierende Wirkungen

Kumulierende Wirkungen mit anderen Planungen oder Vorhaben bestehen nicht.

11.0 Zusammenfassung zum Umweltbericht der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arendsee Planauszug Stadt Arendsee

Die Stadt Arendsee plant die Revitalisierung des Waldheim-Resorts, einem ehemaligen Gebiet für die Fremdenbeherbergung des Freien Deutschen Gewerkschaftsbundes, das bis zu 8.000 Gästen pro Jahr als Unterkunft diente.

Trotz mehrerer intensiver Versuche der Stadt Arendsee, wurde das Gebiet seit 1994 bis heute nicht weiterentwickelt. Der Bereich des Waldheims unterliegt von 1999 bis 2018 den Geltungsbereichen zweier in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden am 29.10.2018 vom Rat der Stadt Arendsee aufgehoben. In gleicher Sitzung fand der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 27 Waldheim-Resort und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes statt.

Das Verfahren wurde mit den Bürger- und Behördenbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 u. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 u. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB bis zum Herbst 2021 vollzogen.

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.

Der Umweltbericht ist ein nicht selbstständiger Teil der Begründung zur 4. Änderung des FNP. Er vermittelt die wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung und integriert gemäß § 17 UVPG die Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 2 und die §§ 3 bis 3f des UVPG's. Ferner sind die Fachgutachten landschaftspflegerischer Fachbeitrag (= Grünordnungsplan) sowie die Ergebnisse der Artenschutzprüfung Stufe 2 vollumfänglich im Umweltbericht enthalten.

Die hydrogeologischen Untersuchungen des Büros Lehmann sowie der siedlungswasserwirtschaftliche- und Erschließungsentwurf des Ingenieurbüros planwerk salzwedel GmbH liegen der 4. Änderung zugrunde.

Die Umweltprüfung hat sich an den Zielen und Vorgaben der einzelnen medialen Umweltfachgesetze zu orientieren, dies maßgeblich nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Der umfangreiche Katalog dieser Umwelteleitziele kann dem Anhang entnommen werden. Demnach sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in ihrer Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich dauerhaft zu schützen.

Schädlichen Umweltwirkungen, insbesondere auf die Allgemeinheit und die Nachbarschaft ist vorzubeugen. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Anzustreben ist eine Verringerung des zusätzlichen Verbrauchs von Grund und Boden (Schutzgut Fläche). Auf den Erhalt der Luftqualität und die Erfordernisse des Klimaschutzes soll geachtet werden. Hier stehen der Mensch und seine Gesundheit im Mittelpunkt. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Umweltprüfung unter Berücksichtigung der gegenwärtigen und geplanten Nutzungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Ortsbild, umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter, den Menschen und seine Gesundheit, dies insgesamt auch unter dem Aspekt von kumulierenden Wirkungen mit anderen Planungen im Gebiet der Stadt Arendsee.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass der Standort der einzig Mögliche in Arendsee mit so günstigen Voraussetzungen ist. Mit der Standortwahl wird der maßgebliche Ansatz zur Vermeidung und Verminderung von Umweltwirkungen umgesetzt. Aufgrund der bestehenden Versiegelung im Plangebiet, die max. 60% der Fläche in Anspruch nimmt, liegen die Wirkungen auf die oben genannten Schutzgüter, insbesondere die Fläche, überwiegend im geringen bis mittleren Beeinträchtigungsbereich.

Zwischenzeitlich wurde im Aufstellungsverfahren der Abriss der maroden Bausubstanz mittels eigenständigen Abrissantrag umgesetzt. Hierzu wurden ein erster Waldumwandlungsantrag sowie die erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum besonderen Artenschutz

für Uhu, Mehl- und Rauchschnalben, Star, Haussperling und Fledermäuse umgesetzt. Hierauf baut der vorliegende Umweltbericht auf.

Mit Umsetzung der Planung gehen Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen, der biologischen Vielfalt sowie in untergeordnetem Umfang von naturnahen Böden einher. Hierzu wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in enger Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel ein umfangreicher Katalog an Vermeidungs-, Verminderungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entwickelt, der es ermöglicht, die betroffenen Funktionalitäten im räumlichen Zusammenhang aufrechtzuerhalten. Auf Ebene der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine weiteren als die getroffenen Darstellungen "Waldflächen" erforderlich.

Konflikte mit dem Gebietsschutz können durch Integration der Empfehlungen der Verträglichkeitsprüfung zum Natura 2000-Gebiet DE-3134-301 Arendsee, Vermeidung von Lichtimmissionen im Bereich der Seepromenade auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, ausgeschlossen werden.

Die schadlose Regenwasserbeseitigung kann auf Basis des mit der UWB des Altmarkkreises Salzwedel abgestimmten Entwurfs gewährleistet werden.

Erhebliche Risiken, insbesondere im Sinne von Umweltkatastrophen oder schweren Unfällen gehen aufgrund der hier dargestellten Nutzungen von der Planung nicht aus.

Kumulative Wirkungen von parallellaufenden Planungen im Stadtgebiet sind nicht gegeben.

Die Planung kann bei Beachtung der einschlägigen Gesetze und Regelungen, die im städtebaulichen Vertrag auf Ebene des Bebauungsplanes gesichert werden und bei Umsetzung der Vorgaben, die in den nachfolgenden Anträgen und Genehmigungen zu berücksichtigen sind, umweltverträglich ohne Konflikte mit den Regelungen der einzelnen Umweltgesetze erfolgen.

Aufgestellt:

Wiehl, im Februar 2022

Anhang 1 - Relevante Ziele des Umweltschutzes in den Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere, Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)	§ 1(3) Naturschutzbehörden, Zuständigkeiten, Aufgaben, Befugnisse: Abwehr von Gefahren für Natur und Landschaft; Anordnung von Maßnahmen nach § 15(2) und (6) BNatSchG bei rechtswidriger Zerstörung, Beschädigung oder Änderung.
	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 6 Nr. 7	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen
	§ 1a Abs. 3	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) § 1 Abs. 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
	Bundeswaldgesetz (BWaldG) § 1 Abs. 1	Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.
	Waldgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WaldG LSA § 4(2))	Die Umwelt, der Naturhaushalt und die Naturgüter sollen bei der Bewirtschaftung des Waldes erhalten und gepflegt werden. Die Vielfalt und die natürliche Eigenart der Landschaft sollen berücksichtigt, ausreichende Lebensräume für die heimische Tier- und Pflanzenwelt erhalten oder wieder hergestellt und natürliche Erholungsmöglichkeiten erhalten und entwickelt werden.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) § 1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundesbodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) Baugesetzbuch (BauGB) § 1a Abs. 2	Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, die die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 des Bundesbodenschutzgesetzes in besonderem Maße erfüllen, sind besonders zu schützen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Aufgaben und Befugnisse der Wasserbehörden Vollzug des Wasserhaushalts- und Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt, der hierauf beruhenden Verordnungen und der Vorschriften der Europäischen Union; Gefahrenabwehr für Gewässer. Ziele sind u.a.: <ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der aquatischen Ökosysteme und der direkt damit zusammenhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete, - Förderung einer nachhaltigen Wassernutzung, - Schutz des Grundwassers vor Verschmutzungen, - Maßnahmen zur schrittweisen Reduzierung von Emissionen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 6 Nr. 7a und 7e Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1 Abs. 3 Nr. 3	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> - die Auswirkungen auf Wasser, - die Vermeidung von Emissionen sowie - der sachgerechte Umgang mit Abfall und Abwässern zu beachten. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) § 1 Abs. 1 und 2 Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) Verein Deutscher Ingenieure 3471, 3472 (VDI) Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)	1. Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. 2. Soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, dient dieses Gesetz auch <ul style="list-style-type: none"> - der integrierten Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen, sowie - dem Schutz und der Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden. Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die gesamte Umwelt insgesamt zu erreichen. Ziele wie oben In der TA Luft wird die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche geregelt, sie enthält keine Vorschriften zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen. Daher sind bis zum Erlass entsprechender bundeseinheitlicher Verwaltungsvorschriften die in dieser Richtlinie beschriebenen Regelungen zu beachten, um sicherzustellen, dass bei der Beurteilung von Geruchsmissionen und bei den daraus ggf. folgenden Anforderungen an Anlagen mit Geruchsemissionen im Interesse der Gleichbehandlung einheitliche Maßstäbe und Beurteilungsverfahren angewandt werden.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	22. und 23. Bundesimmissionschutzverordnung (BlmSchV) Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 6 Nr. 7a, auch Nr. 7h siehe unten	siehe BlmSchG. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Luft zu berücksichtigen.
Klima	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 6 Nr. 7h Baugesetzbuch (BauGB) § 1a Abs. 5 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) Bundesimmissionschutzgesetz (BlmSchG) § 1 Abs. 1	Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere - die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. § 1(3) Naturschutzbehörden, Zuständigkeiten, Aufgaben, Befugnisse: Abwehr von Gefahren für Natur und Landschaft; Anordnung von Maßnahmen nach § 15(2) und (6) BNatSchG bei rechtswidriger Zerstörung, Beschädigung oder Änderung. Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)/ Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) Bundeswaldgesetz (BWaldG) § 1 Abs. 1	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen ... zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen, zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Die charakteristischen Strukturen und Elemente einer Landschaft sind zu erhalten oder zu entwickeln. § 1(3) Naturschutzbehörden, Zuständigkeiten, Aufgaben, Befugnisse: Abwehr von Gefahren für Natur und Landschaft; Anordnung von Maßnahmen nach § 15(2) und (6) BNatSchG bei rechtswidriger Zerstörung, Beschädigung oder Änderung. Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
<p>Biologische Vielfalt</p>	<p>Übereinkommen über die biologische Vielfalt (Convention on Biological Diversity, CBD)</p> <p>Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1 - siehe oben</p> <p>Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden - Umweltschadengesetz (USchadG)</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 19</p>	<p>Die Erhaltung der biologischen Vielfalt, die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile, der gerechte Vorteilsausgleich aus der Nutzung der genetischen Ressourcen (Englisch: Access and Benefit Sharing, ABS).</p> <p>Mit diesen Zielen wird versucht, ökologische, ökonomische und soziale Aspekte beim Umgang mit biologischer Vielfalt in Einklang zu bringen.</p> <p>Die biologische Vielfalt beinhaltet auch die innerartliche genetische Vielfalt sowie die Lebensräume der Organismen und die Ökosysteme. "Erhaltung der biologischen Vielfalt" umfasst den "Schutz" und die "nachhaltige Nutzung".</p> <p>Basis des Übereinkommens über die biologische Vielfalt, und damit auch der vorliegenden nationalen Strategie, ist es, Schutz und Nutzung der Biodiversität stets aus ökologischer, ökonomischer und sozialer Sicht zu betrachten.</p> <p>Dieses Gesetz dient der Umsetzung der Richtlinie 2004/ 35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (ABl. EU Nr. L 143 S. 56).</p> <p>Im Sinne dieses Gesetzes sind</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Umweltschäden: <ol style="list-style-type: none"> a) eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes, b) eine Schädigung der Gewässer nach Maßgabe des § 90 des Wasserhaushaltsgesetzes, c) eine Schädigung des Bodens durch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Sinn des §2 Abs. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes, die durch eine direkte oder indirekte Einbringung von Stoffen, Zubereitungen, Organismen oder Mikroorganismen auf, in oder unter den Boden hervorrufen würde und Gefahren für die menschliche Gesundheit verursacht. <p>(1) Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes ist jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat.</p> <p>(2) Arten im Sinne des Absatzes 1 sind die Arten, die in</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG oder 2. den Anhängen II und IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 44</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 6 Nr. 7</p>	<p>(3) Natürliche Lebensräume im Sinne des Absatzes 1 sind die</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lebensräume der Arten, die in Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG oder in Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind, 2. natürliche Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse sowie 3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten. <p>(4) Hat eine verantwortliche Person nach dem Umweltschadensgesetz eine Schädigung geschützter Arten oder natürlicher Lebensräume verursacht, so trifft sie die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gemäß Anhang II Nummer 1 der Richtlinie 2004/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (ABl. L 143 vom 30.04.2004, S. 56), die durch die Richtlinie 2006/21/EG (ABl. L 102 vom 11.04.2006, S. 15) geändert worden ist.</p> <p>(1) Es ist verboten,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 4. wild lebende Pflanzen oder besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote). <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.</p>
<p>FFH- und Vogelschutzgebiete</p>	<p>Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Richtlinie 92/43EWG des Rates vom 21.Mai 1992</p> <p>Vogelschutzrichtlinie (VRL)</p>	<p>siehe Tiere und Pflanzen</p> <p>siehe Tiere und Pflanzen</p> <p>Ziel ist es, zur Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten, für das der Vertrag Geltung hat, beizutragen.</p> <p>Die Vogelschutzrichtlinie untersagt das absichtliche Töten und Fangen der Vögel, das absichtliche Zerstören bzw. Beschädigen von Nestern und Eiern sowie die Entfernung von Nestern, das Sammeln und den Besitz von Eiern sowie absichtliche gravierende Störungen, vor allem zur Brutzeit.</p>

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch und seine Gesundheit	Baugesetzbuch (BauGB) Alle vorgenannten und nachgenannten Fachgesetze unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen.	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.
Bevölkerung	Baugesetzbuch (BauGB) Alle vorgenannten und nachgenannten Fachgesetze unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen.	siehe Mensch und seine Gesundheit
Kulturgüter und Sachgüter	Baugesetzbuch (BauGB) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST)	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen. Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft sind zu schützen, zu erhalten und zu pflegen und zu erforschen. Der Schutz erstreckt sich auf die gesamte Substanz eines Kulturdenkmals einschließlich seiner Umgebung.
Emissionen	Baugesetzbuch (BauGB) Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) 22. und 23. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) Verein Deutscher Ingenieure 3471, 3472 (VDI) Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)	siehe Klima/Luft

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	<p>Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)</p> <p>16. Bundesimmissionschutzverordnung (BlmSchV)</p> <p>Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau (DIN 18005)</p> <p>“Hinweise zur Bemessung u. Beurteilung von Lichtimmissionen“</p>	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.</p> <p>Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche.</p> <p>Nach § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes und damit, als Teil des Immissionsschutzes, auch der Schallschutz zu berücksichtigen. Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BlmSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen; er hat gegenüber anderen Belangen einen hohen Rang, jedoch keinen Vorrang.</p> <p>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtemissionen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.</p>
Abfall und Abwässer	<p>Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)</p> <p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p> <p>Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)</p>	<p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern zu berücksichtigen.</p> <p>Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und zur Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen.</p> <p>Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.</p> <p>Aufgabe und Befugnisse der Wasserbehörden</p> <p>Vollzug des Wasserhaushalts- und Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt, der hierauf beruhenden Verordnungen und der Vorschriften der Europäischen Union; Gefahrenabwehr für Gewässer.</p>
Erneuerbare Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<p>Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare Energien-Gesetz - EEG)</p>	<p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.</p> <p>(1) Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern.</p>