

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
GEMÄß § 10A BAUGB

Ziel des Bebauungsplanes Sondergebiet „Wanderrast am Arendsee“ der Stadt Arendsee (Altmark) mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes – Restaurant & Beherbergung (gem. § 11 BauNVO), ist die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, zur Sicherung einer qualitativen und zeitgemäßen Nutzung.

Die Aufstellung als qualifizierter Bebauungsplan soll sichern, dass im Falle einer Änderung / Wechsels des Vorhabenträgers mit den gleichen Grundsätzen der Planung eine bauliche und sonstige Nutzung möglich ist.

1. ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG IN DEM BEBAUUNGSPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN

A1 Arten umweltbezogener Informationen im Bauleitplanverfahren:

- Umweltbericht mit integrierter FFH- Vorprüfung und Artenschutzfachbeitrag; LPS Schneider; Glienicke/Nordbahn; 09.03.2022
- Niederschlagswasserkonzept; LPS Schneider; Glienicke/Nordbahn; 12.09.2021

A2 Weitere Arten umweltbezogener Informationen:

- Landschaftsschutzrechtliche Genehmigung
- FFH- Vorprüfung

B Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Aus den frühzeitigen Beteiligungen ergaben sich mehrere umweltrelevante Belange, die in der Planung berücksichtigt wurden.

Diese betrafen insbesondere:

- Artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich Fledermäusen erforderlich;
- Ergänzung Eingriffsregelung;
- Einschränkungen der Farbwahl Fassade übernehmen (ausschließlich dunkle Grüntöne, Brauntöne oder helle Naturtöne);
- Erhöhung der Gebäude im Bestand ist nicht zulässig; max. Höhe der Gebäude wirkt negativ auf Landschaftsbild, entgegen Schutzzweck LSG-Verordnung
- Niederschlagswasserkonzept für die planerische Erweiterung der baulichen Nutzung;
- der Flächenverbrauch ist durch die GRZ zu begrenzen;

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden folgende spezifischen Hinweise und abwägungsrelevante Informationen gegeben:

- zusätzliche Festsetzung: „Eine Überschreitung der Höhe baulicher Nutzung im Bestand durch die Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen ist nicht zulässig.“
- Ergänzung Städtebaulicher Vertrag: „Zum Schutz von Fledermäusen sind im Bereich von Außenanlagen alle Arten von zukünftigen Lichanlagen auf das notwendigste Maß zu beschränken. Dazu zählen u. a. die Zuwegungen und die Terrassen. Die Lichanlagen sind mit LED-Licht im Warmlichtbereich und einem Upward-Light-Ratio von 0 auszurichten. In der Nacht ist außerhalb der Gastronomiezeiten auf Außenbeleuchtungen zu verzichten.“
- Ergänzung Städtebaulicher Vertrag:
 - V2 Sicherung von Baugruben und Baufeldern gegen Verletzungsmöglichkeiten und Fallenwirkung
 - V3 Keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bzw. sach- und fachgerechter Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
 - V4 Keine Bautätigkeit in der Dämmerung und in der Nacht (Bauzeit: eine Stunde nach Sonnenaufgang bis eine Stunde vor Sonnenuntergang), keine Baubeleuchtung
 - V5 Möglichst geräuscharme Ausführung der Bautätigkeiten
 - V6 Ökologische Baubegleitung (ÖBB): Bei Verzicht auf Amphibienschutzzaun: Tägliche Kontrolle vor Baubeginn und nach Baupausen auf das Vorkommen von Amphibien, in den von der Baustelle betroffenen Bereichen; ggf. Absammeln und Umsetzen in die Nachbarschaft. Tötungen von Individuen und Fallenwirkung sollen sicher ausgeschlossen werden.

- V7 Während der Bauausführung ist bei etwaigen Hinweisen auf vorkommende Tier- und Pflanzenarten (gem. §§ 39 und 44 BNatSchG) unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Altmarkkreises zu informieren.
 - V8 Ökologische Baubegleitung (ÖBB):
 - Vor Beginn der Bautätigkeiten: Absuchen des Geländes und vorhabenbezogenen Wirkraums auf Brutgeschehen von Vögeln (Bodenbrüter, Baum und Gebüschbrüter, im- und am Gebäude brütende Vögel). Wird Bruttätigkeit festgestellt, ist der Bau bis zum Ende der Brutsaison (01. Oktober) abzuwarten. Wird keine Bruttätigkeit festgestellt, sollte der Bau unverzüglich begonnen werden oder es werden Vergrämuungsmaßnahmen bis zum Baubeginn erforderlich. Die Baufreigabe erfolgt durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel.
 - ÖBB Die ökologische Baubegleitung ist als Fachkraft für den Artenschutz rechtzeitig vor Baubeginn der Unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises zu benennen. Sie ist verantwortlich für die Überwachung, Sicherung und Durchführung aller artenschutzrechtlichen Maßnahmen. Maßnahmenbezogene Protokolle sind zeitnah nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme unaufgefordert an die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises zu übergeben.
 - Im Baubereich befindliche Gehölze sind unter Anwendung der Regeln der Technik bei der Bauausführung z. B. durch Stamm- und Wurzelschutz - entsprechend zu schützen. (Beachtung ZTV-Baumpfleger sowie DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“).
- Die Neuversiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Nach Möglichkeit sollte eine versickerungsaktive Befestigung gewählt werden.
 - Südöstlich vom Vorhabengebiet befindet sich das Einzugsgebiet der Trinkwasserfassung Arendsee. Das Gebiet wird zurzeit neu überrechnet. Im Falle einer Vergrößerung sind zusätzliche neue Schutzbestimmungen, die einzuhalten sind, nicht auszuschließen.

Im Ergebnis der Untersuchungen und Planung wird festgestellt, dass das Vorhaben zulässig und bei Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblich oder nachhaltig nachteiligen bzw. keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2. GRÜNDE, AUS DENEN DER PLAN NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN GEWÄHLT WURDE

Anderweitige Planungen sind ausgeschlossen. Die Lage im Außenbereich mit seinem langjährigen Nutzungsbestand und begrenztem Entwicklungspotenzial lässt denkbare andere Nutzungen außer der Nutzungsauffassung und dem Rückbau der baulichen Anlagen nicht zu.