

ENTWURF - SEPTEMBER 2021

BEBAUUNGSPLAN

„WANDERRAST AM ARENDSEE“

STADT ARENDSEE

AUFGESTELLT DURCH DIE



STADT ARENDSEE

**DER STADTRAT
AM MARKT 3
39619 ARENDSEE**

**BEBAUUNGSPLAN
TEXTFESTSETZUNGEN
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / HINWEISE
BEGRÜNDUNG
UMWELTBERICHT
MIT
ARTENSCHUTZRECHTLICHEM FACHBEITRAG**

VERFAHRENSVERMERKE

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

ARTENSCHUTZ
 Artenschutzrechtliche Maßnahmen, die nicht dauerhaft sind und / oder keinen bodenrechtlichen Bezug haben, werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

TELEKOMMUNIKATION
 Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. In diesem Zusammenhang tritt die Bundesnetzagentur als zentrale Informationsstelle für den notwendigen Austausch (Infrastruktur-/Baustellenatlas für den Breitbandausbau) gem. § 77 h Telekommunikationsgesetz auf.

Hinsichtlich eventueller geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

KAMPFMITTEL
 Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Jedoch sind im Norden des Plangebietes Teilflächen als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Daher ist bei neuen Erdaufschlüssen der Nachweis der Kampfmittelfreiheit einzuholen (Sachgebiet 32.2 Ordnungsamt Altmarkkreis Salzwedel).

Bei Kampfmittelfund ist es unter anderem zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 20. April 2015 verboten, diese zu berühren (Hinweis auf die Gefahrenabwehrverordnung).

ABFALLENTSORGUNG
 Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) zuzuführen. Die Nachweisführung der Entsorgung richtet sich nach § 50 KrWG in Verbindung mit den rechtlichen Anforderungen der Nachweisverordnung.

BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN
 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf den unmittelbaren Baubereich beschränkt bleiben, die am Ende der Bauarbeiten bei Erfordernis durch Tiefenlockerung zu beseitigen sind. Auf DIN 18915 wird verwiesen.

Werden bei Erdbauarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen. Gemäß § 3 BodSchG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde. Grundstückseigentümer sowie Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind gem. § 4 (2) BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontamination führen.

WASSERSCHUTZ
 Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Offene Versickerungs- (Flächen- oder Muldenversickerung) sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

BODENREINHALTUNG - ERHALTUNGSPFLICHT GEMÄß § 9 (3) DENKMSHG LSA
 Das Vorhaben befindet sich in der Nähe eines bekannten archäologischen Denkmals (Schrampe, Fundplatz 1, Brandbestattung vorrömische Eisenzeit). Eine örtliche Bestimmung des Gräberfeldes ist nicht gegeben.

Es ist möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Es ist eine Baubeobachtung durch das Landesdenkmalamt oder einen Beauftragten zu gewährleisten. Die archäologische Dokumentation kann Bau begleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

BRANDSCHUTZ
 Gebäude-, Industrie- und Gewerbeanlagen müssen für die Feuerwehr zugänglich sein. Es ist zu sichern, dass Zufahrten, Zugänge u. ä. (Feuerwehrlinien) gemäß DIN 14 090 zur Verfügung stehen (Sicherung der Durchführung von Rettungseinsätzen).

TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Sonstiges Sondergebiet „Wanderrast“ (SO WA) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(2) Zweckbestimmung: Restaurant & Beherbergung

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17 und 19 BauNVO)

(3) Die überbaubaren Flächen werden durch die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,45 festgesetzt.

(4) Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(5) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist, eine Hainbuche (Carpinus betulus) gem. Pflanzenliste anzupflanzen.

(6) Außerhalb des Geltungsbereichs sind zwei Schwarzerlen (Alnus glutinosa) zu pflanzen. Die Standorte der Bäume sind im städtebaulichen Vertrag zu bestimmen.

(7) Die Anpflanzungen sind spätestens bis ein Jahr nach der Genehmigung des Bebauungsplanes in der Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

PFLANZLISTE UND QUALITÄTEN

Großkroniger Laubbaum über 20 Meter (Standorte außerhalb des Geltungsbereichs)
 2 x Schwarzerle (Alnus glutinosa), Hochstamm 3xv. m DB 14-16

Mittelgroßkroniger Laubbaum 10 – 20 Meter (Standort im Geltungsbereich)
 1 x Hainbuche (Carpinus betulus), Solitärbaum 3xv. m DB 100-150

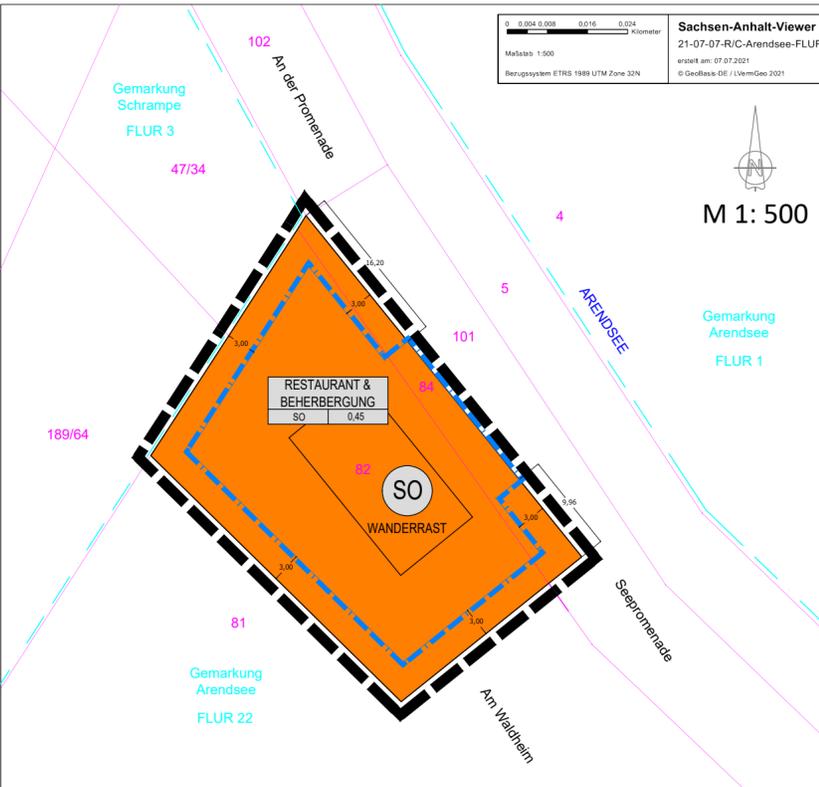
GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, letzte berücksichtigte Änderung: § 71 a eingefügt durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14 Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

SO WANDERRAST

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Nutzungsschablone - Füllschema

SO Sonstiges Sondergebiet

0,45 Grundflächenzahl GRZ

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISE - Darstellungen ohne Normcharakter

Flurgrenze

Linie bauliche Anlage

Bemessung (Beispiel) 12,99

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer 82

PLANGRUNDLAGE: FLURKARTENAUSZUG
 Geo-Basis-DE / LVermGeo LSA

STAND: SEPTEMBER 2021 ENTWURF

STADT ARENDSEE
 AM MARKT 3
 39619 ARENDSEE

BEBAUUNGSPLAN
 SONDERGEBIET "WANDERRAST"
 STADT ARENDSEE

TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) Sonstiges Sondergebiet „Wanderrast“ (SO WA) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- (2) Zweckbestimmung: Restaurant & Beherbergung

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BIS 19 BAUNVO)

- (3) Die überbaubaren Flächen werden durch die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,45 festgesetzt.
- (4) Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

- (5) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist, eine Hainbuche (*Carpinus betulus*) gem. Pflanzenliste anzupflanzen.
- (6) Außerhalb des Geltungsbereichs sind zwei Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) zu pflanzen. Die Standorte der Bäume sind im städtebaulichen Vertrag zu bestimmen.
- (7) Die Anpflanzungen sind spätestens bis ein Jahr nach der Genehmigung des Bebauungsplanes in der Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

PFLANZENLISTE UND QUALITÄTEN

Großkroniger Laubbaum über 20 Meter (Standorte außerhalb des Geltungsbereichs)
2 x Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Hochstamm 3xv. m DB 14-16

Mittelgroßkroniger Laubbaum 10 – 20 Meter (Standort im Geltungsbereich)
1 x Hainbuche (*Carpinus betulus*), Solitärbaum 3xv. m DB 100-150

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

ARTENSCHUTZ

Artenschutzrechtliche Maßnahmen, die nicht dauerhaft sind und / oder keinen bodenrechtlichen Bezug haben, werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

TELEKOMMUNIKATION

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
In diesem Zusammenhang tritt die Bundesnetzagentur als zentrale Informationsstelle für den notwendigen Austausch (Infrastruktur-/Baustellenatlas für den Breitbandausbau) gem. § 77 h Telekommunikationsgesetz auf.“

Hinsichtlich eventueller geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

KAMPFMITTEL

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Jedoch sind im Norden des Plangebietes Teilflächen als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Daher ist bei neuen Erdaufschlüssen der Nachweis der Kampfmittelfreiheit einzuholen (Sachgebiet 32.2 Ordnungsamt Altmarkkreis Salzwedel).

Bei Kampfmittelfund ist es unter anderem zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM- GAVO) vom 20. April 2015 verboten, diese zu berühren (Hinweis auf die Gefahrenabwehrverordnung).

ABFALLENTSORGUNG

Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) zuzuführen.

Die Nachweisführung der Entsorgung richtet sich nach § 50 KrWG in Verbindung mit den rechtlichen Anforderungen der Nachweisverordnung.

BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf den unmittelbaren Baubereich beschränkt bleiben, die am Ende der Bauarbeiten bei Erfordernis durch Tiefenlockerung zu beseitigen sind. Auf DIN 18915 wird verwiesen.

Werden bei Erdbauarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen. Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde. Grundstückseigentümer sowie Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind gem. § 4 (2) BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontamination führen.

WASSERSCHUTZ

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln.

Offene Versickerungs- (Flächen- oder Muldenversickerung) sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

BODENDENKMALPFLEGE - ERHALTUNGSPFLICHT GEMÄß § 9 (3) DENKMSCHG LSA

Das Vorhaben befindet sich in der Nähe eines bekannten archäologischen Denkmals (Schrampe, Fundplatz 1, Brandbestattung vorrömische Eisenzeit). Eine örtliche Bestimmung des Gräberfeldes ist nicht gegeben.

Es ist möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Es ist eine Baubeobachtung durch das Landesdenkmalamt oder einen Beauftragten zu gewährleisten. Die archäologische Dokumentation kann Bau begleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

BRANDSCHUTZ

Gebäude-, Industrie- und Gewerbeanlagen müssen für die Feuerwehr zugänglich sein. Es ist zu sichern, dass Zufahrten, Zugänge u. ä. (Feuerwehrflächen) gemäß DIN 14 090 zur Verfügung stehen (Sicherung der Durchführung von Rettungseinsätzen).

ENTWURF - SEPTEMBER 2021

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
„WANDERRAST AM ARENDSEE“
STADT ARENDSEE

AUFGESTELLT DURCH DIE



STADT ARENDSEE

DER STADTRAT
AM MARKT 3
39619 ARENDSEE

ARENDSEE, 12.09.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	VERANLASSUNG UND ZIEL DER BAULEITPLANUNG	3
1.2	PLANGRUNDLAGEN	3
1.3	LAGE, GELTUNGSBEREICH UND TOPOGRAFIE	3
1.4	PLANVERFAHREN	4
1.5	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	4
1.6	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNGEN	5
1.7	LANDESPLANNERISCHE ABSTIMMUNG	5
1.8	ÄNDERUNG DER GEPLANTEN NUTZUNGSART	5
1.9	AUSLEGUNGSBESCHLUSS	5
1.10	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG, ABSTIMMUNGEN UND TÖB- BETEILIGUNG	5
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN	7
2.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN-ANHALT 2010 (LEP-LSA)	7
2.2	REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN ALTMARK (REP) 2019	8
2.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ARENDSEE 1992 (FNP)	9
2.3.1	LANDSCHAFTSRAHMENPLAN ALTMARKKREIS SALZWEDEL 2018	10
3	PLANINHALT	12
3.1	BAUVORHABEN	12
3.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	12
3.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	13
3.4	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	13
3.5	HÖHE BAULICHER ANLAGEN	13
3.6	VERKEHRSFLÄCHEN	13
3.7	VER- UND ENTSORGUNG	13
4	SCHUTZGÜTER UND SCHUTZFUNKTIONEN	18
4.1	BERGBAURECHTLICHE BELANGE	18
4.2	IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	18
4.3	DENKMALSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	18
4.4	NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	18
4.5	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	19
4.6	WASSERSCHUTZ	19
5	FLÄCHENBILANZIERUNG	20
6	ALTERNATIVENPRÜFUNG	20

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1	ÜBERSICHT - LAGE DES PLANGEBIETES	4
ABBILDUNG 2	VEREINFACHTE DARSTELLUNG DER BAULICHEN SITUATION	12

1 GRUNDLAGEN

1.1 VERANLASSUNG UND ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen, für die keine Baugenehmigung vorliegt, sowie weiterer Nutzungsänderungen wurde auf Anforderung der Kreisverwaltung des Altmarkkreises Salzwedel ein Vorentwurf des Bebauungsplanes

„Restaurant & Café“ Am Waldheim 5, 39619 Arendsee aufgestellt und die frühzeitigen Beteiligungen im Jahr 2017 durchgeführt.

Die Nutzung des vorhandenen Bestandes als Imbiss sollte in Restaurant & Café umgestellt und Erweiterungsmöglichkeiten für eine Ferienhausbebauung innerhalb der Baugrenzen als Sondergebiet Erholung (Ferienhausgebiet) geschaffen werden.

Zuvor wurde eine Baugenehmigung mit Datum vom 19.07.2012 für die „Änderung der Imbissgaststätte ‚Wanderrast‘“ erteilt.

Das Bauvorhaben wurde nicht umgesetzt.

Die Baugenehmigung wurde zur Ausführung des Bauvorhabens für 2 Jahr befristet erteilt.

Damit ist die Baugenehmigung einschließlich aller mit der Baugenehmigung erteilten Auflagen verfallen.

Die geplante Nutzung hat sich aktuell verändert, sodass sich die Bauleitplanung auf bauliche Veränderungen als Restaurant sowie die Ergänzung eines Ferienhaustraktes am Gebäudebestand bezieht.

Planungsziele sind:

- rechtliche Sicherstellung der Nutzung als Restaurant (zuvor Imbiss) und damit Ausschöpfung des wirtschaftlichen Potentials des Standortes und Sicherung von Arbeitsplätzen;
- rechtliche Sicherung der Möglichkeit einer Beherbergung in eng begrenztem Umfang;
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als sonstiges Sondergebiet „Wanderrast“ – Restaurant & Beherbergung.

1.2 PLANGRUNDLAGEN

Als Plangrundlage dient der Flurkartenausschnitt aus dem Geoportal Sachsen-Anhalt¹ sowie die aktualisierte Vorhabenbeschreibung.

1.3 LAGE, GELTUNGSBEREICH UND TOPOGRAFIE

Das Plangebiet liegt im Altmarkkreis Salzwedel, in der Gemarkung Arendsee, direkt an der Gemarkungsgrenze zu Schrampe.

Der Abstand der nordöstlichen Plangebietsgrenze zum mittleren Seeufer beträgt im Minimum ca.13,5 m.

Westlich bis nordwestlich grenzen die Flurstücke 47/34 u. 189/64 und 102 (Flur 3, Gemarkung Schrampe) an das Plangebiet.

Die Nutzungen sind durch Wald und ein Ferienhausgebiet geprägt.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt ein mit einem Ferienhaus bebautes Waldgrundstück. Die weiteren Ferienhausbebauungen befinden sich nach Nordwesten dichter werdend in größerer Entfernung zum Plangebiet.

Im Süden bis Osten grenzt eine Waldfläche (Flurstück 81, Flur 22, Gemarkung Arendsee) mit nach Süden ansteigendem Gelände an das Plangebiet.

¹ https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/startseite_viewer.html

In der nordöstlichen Ausrichtung, der Plangebietsgrenze folgend, verläuft der Rad- und Wanderweg „Seepromenade“ (Flurstück 101, Flur 22, Gemarkung Arendsee). Daran schließt sich nach Norden die Uferzone des Arendsee an.

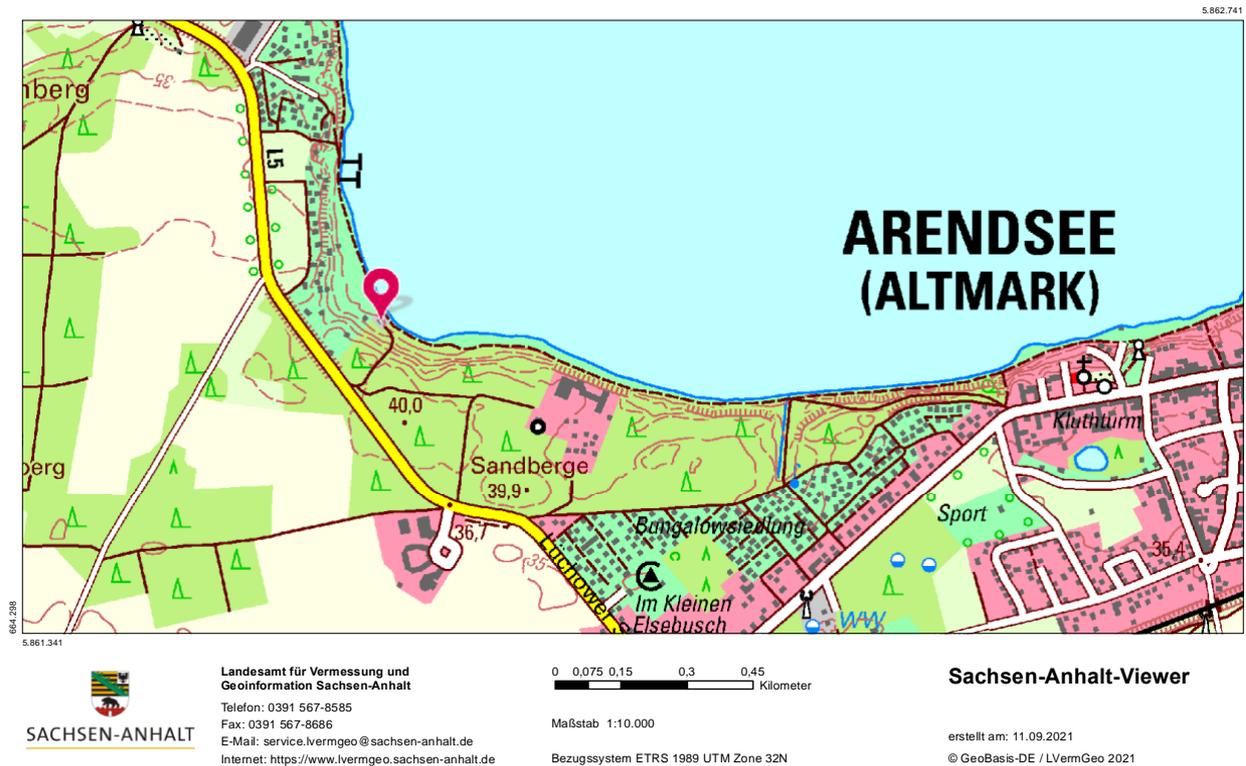


ABBILDUNG 1 ÜBERSICHT - LAGE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 82 und 84 der Flur 22, Gemarkung Arendsee, mit 1.000 m² Fläche.

Die durchschnittliche Höhenlage des Geländes im Plangebiet liegt bei ca. 25,2 m DHHN.

1.4 PLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Arendsee wird nicht angepasst.

Allgemeine Begründung:

Im FNP ist es nicht erforderlich, „[...] dass der Planinhalt so genau ist, dass eine eindeutige Beurteilung von Einzelvorhaben, insbesondere im Außenbereich, möglich ist; der Zweck des Flächennutzungsplans ist nicht die Bindung von Einzelvorhaben, dies ist nur eine mögliche Folge des Flächennutzungsplans im Außenbereich (Gaentzsch, in : BauGB-Kommentar, § 5, Rn. 11)“.²

In Kapitel 2.3 „Flächennutzungsplan der Stadt Arendsee 1992 (FNP)“ sind dazu detaillierte Informationen enthalten und die Begründung weiter untersetzt.

1.5 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Arendsee hat am 28.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Restaurant & Café“ beschlossen.

² Zitat aus: „Der Flächennutzungsplan in der kommunalen Praxis“ – Koppitz / Schwarting / Finkeldei

1.6 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNGEN

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes lag vom 20. April 2017 bis 22. Mai 2017 im Bauamt der Stadt Arendsee aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Personen gaben keine Stellungnahme zu den Vorentwurfsunterlagen bei der Stadt Arendsee ab.

Aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ergaben sich Auswirkungen, die zum Einstellen der weiteren Planung bis zum Jahr 2021 führten.

1.7 LANDESPLANERISCHE ABSTIMMUNG

Mit Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 06.06.2017 wird festgestellt, „dass der vorgelegte Bebauungsplan „Restaurant & Café“ der Stadt Arendsee nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist“. „Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.“

1.8 ÄNDERUNG DER GEPLANTEN NUTZUNGSART

Aufgrund der Entwicklung und der sich verändernden Bedingungen wird geplante Nutzungsart von ursprünglich „Sondergebiet Erholung (Ferienhausgebiet)“ in „Sonstiges Sondergebiet „Wanderrast“ in der Entwurfsfassung geändert.

1.9 AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Nach vollständiger Überarbeitung der Bauleitplanung mit Anpassung der geplanten baulichen und sonstigen Nutzungen sowie der Ergänzung des Umweltberichtes wurden die Unterlagen zur Beschlussfassung durch den Stadtrat eingereicht.

Der Stadtrat der Stadt Arendsee hat am die überarbeiteten Planunterlagen gebilligt und die Auslegung des
Bebauungsplanes Sondergebiet „Wanderrast“ – Restaurant & Beherbergung beschlossen.

1.10 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG, ABSTIMMUNGEN UND TÖB- BETEILIGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes liegt mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

vom 04.11 2021 bis 06.12 2021

im Bauamt der Stadt Arendsee, Am Markt 3, 39619 Arendsee (Altmark) während folgender Zeiten:

Dienstag	09:00 - 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr und
Donnerstag	09:00 - 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr

zur Einsicht gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können von jeder Person Anregungen, ausschließlich zum Planentwurf, schriftlich oder während der Dienststunden im Bauamt zur Niederschrift vorgebracht werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht ist auch auf der Internetseite der Stadt Arendsee <https://www.stadt-arendsee.de/bekanntmachungen.html> hinterlegt.

Zusätzlich können die Planunterlagen im Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter https://lvermgeo.sachsen-anhalt.de/gdi_in_kommunen.html eingesehen werden.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom 14.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. §4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Planunterlagen des Bebauungsplanes, bestehend aus:

Planzeichnung; Textfestsetzungen; Begründung mit Umweltbericht

DATENSCHUTZINFORMATION:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit Art. 6 Abs. 3 Buchstabe b DSGVO und § 3 Baugesetzbuch. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der Datenschutzzinformation im Rahmen der Bauleitplanung.

Die Darstellungen werden nach Verfahrensstand ergänzt.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

Grundsätze (G) der Raumordnung gem. § 3 Nr. 3 ROG i. V. m. § 4 LEntwG LSA sind Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Ziele (Z) der Raumordnung gem. § 3 Nr. 2 des ROG sind als verbindliche Vorgaben nach Maßgabe der §§ 4 und 5 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

2.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN-ANHALT 2010 (LEP-LSA)

Der Landesentwicklungsplan 2010 stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt dar. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum. Er beinhaltet Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die verbindliche respektive zu berücksichtigende Vorgaben darstellen.

Der Bereich um Arendsee ist Bestandteil einer überregionalen Entwicklungsachse. In Nord-Südausdehnung beurteilt der LEP-LSA diese Achse von europäischer Bedeutung. In Ost-Westausdehnung befindet sich eine überregionale Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung. (Beikarte 1, Magdeburg – Rostock / Schwerin, Lübeck, Hamburg)

Im Süden von Arendsee befindet sich die B 190 als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße. Eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße B190n ist für Ortsumgehungen auf der Strecke der B190 Seehausen - Salzwedel in Planung. Diese Strecke ist als Verbindung zwischen den geplanten Autobahnen A39 (Lüneburg – Wolfsburg) und A14 (Magdeburg – Schwerin) vorgesehen und soll den großräumigen und überregionalen Verkehr verbessern und zur Entlastung des nachgeordneten Straßennetzes beitragen (Z79).

Arendsee gehört zum ländlichen Raum mit günstigen Potenzialen im Tourismus. Die Standortvorteile sollen für den Ausbau der touristischen Infrastruktur für bestimmte Urlauberzielgruppen unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten gefördert werden. (G8)

Der LEP-LSA stellt den Bereich um den Arendsee als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Gebiet um Arendsee“ dar. Es ist ein prioritärer Standort der Markensäulen Blaues Band (Wassertouristik) und Straße der Romanik. Die Altmark ist touristische Schwerpunktregion für den Landurlaub mit spezieller Vernetzung zum Rad-, Wasserwander-, Gesundheits- und Reittourismus (Aktivtourismus). Die Altmark ist als wirtschaftlich strukturschwache Region besonders auf die Entwicklung touristischer Angebote angewiesen. Der Arendsee verfügt über ein großes Potenzial zur Schaffung solcher Angebote. (G142)

Ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft „Teile der Altmark“ schließt sich südlich der B190 an. (G122)

Westlich von Arendsee befindet sich ein Vorranggebiet Rohstoffgewinnung XIV „Quarzsand Kläden“. An dem Standort werden seit 1929 hochwertige Quarzsande gewonnen. Die vorhandenen Vorräte > 4 Mio. t sollen langfristig als Quarzsandrohstoffbasis gesichert und erhalten werden. (Z136)

Nördlich des Arendsee schließt sich ein Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Niederungen der Altmark“ an (G90).

Dem Ort Arendsee wurde im LEP-LSA 2010 keine zentralörtliche Funktion der oberen oder mittleren Stufe zugewiesen.

Gemäß der Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung handelt es sich bei dem Vorhaben um keine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend. Eine landesplanerische Abstimmung ist nicht erforderlich.³

³ Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 06.06. 2017

Vor dem Hintergrund der Förderung der touristischen Infrastruktur und der Entwicklung touristischer Angebote entspricht das Planvorhaben den Grundsätzen der Landesplanung.

SONSTIGE GRUNDSÄTZE (LEP-LSA)

- ❖ Der Schutz der Umwelt, der Erhalt der vielfältigen regionalen, kulturellen Traditionen ist zu sichern. Stärkung der landschaftlichen und kulturellen Eigenheiten zur touristischen Nutzung unter naturschutzfachlichen Aspekten.
- ❖ Die regionalen Kulturlandschaften mit ihren typischen Landschafts- und Ortsbildern sind in ihrer Eigenart, Vielfalt und Schönheit als Lebens- und Wirtschaftsraum zu sichern und zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich im Einklang mit den Zielen der Pflege und Entwicklung der regionalen Kulturlandschaft vollziehen.
- ❖ Tourismus, Erholung und Freizeitaktivitäten sind umweltgerecht sowie unter Nutzung der landschaftlichen und kulturellen Eigenheiten zu entwickeln. Die Landschaftsnutzung ist der ökologischen Belastbarkeit anzupassen.

2.2 REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN ALTMARK (REP) 2019

Im Regionalen Entwicklungsplan Altmark (REP Altmark) sind die Grundsätze der Raumordnung nach dem Raumordnungsgesetz (ROG) und die Grundsätze und Ziele nach dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalts (LEP-LSA) regionalisiert ausgearbeitet.

LEITBILDER DER PLANUNGSREGION ALTMARK:

„Die Altmark soll als wirtschaftlich und ökologisch attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Landschaftsraum nachhaltig gestaltet, und wo erforderlich, geordnet werden.

Die Grundlagen für die weitere, den Grundsätzen der Nachhaltigkeit folgenden Entwicklung der Altmark, werden vor allem in der Stärkung der Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit der regionalen Wirtschaft, im weiteren Ausbau einer modernen Infrastruktur, im Schutz und der schonenden Nutzung der Landschafts- und Naturraumpotenziale sowie in der Bewahrung einer historisch gewachsenen Kulturlandschaft und der damit einhergehenden unverwechselbaren regionalen Identität gesehen.“

Folgende Aussagen beschränken sich auf Inhalte des REP, die nicht schon im vorangegangenen Kapitel Landesentwicklungsplan beleuchtet wurden. Darstellungen des alten REP von 2005 bleiben unberücksichtigt.

Arendsee gehört zum ländlichen Raum, der durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur und eine überwiegend von mittelständischen und kleineren Betriebseinheiten geprägte Wirtschaftsstruktur gekennzeichnet ist.

Der Ort Arendsee ist im REP als Grundzentrum dargestellt.

Südlich des Arendsees und westlich der Stadt Arendsee ist eine größere Fläche als Vorranggebiet für Wassergewinnung III „Bereich Arendsee“ festgelegt.

Für den Ort ist ein regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege festgelegt. Diese Standorte sind historische Gebäude, Anlagen und Ortskerne, die als Landmarken wirken und öffentlich zugänglich sind. Sie stellen eine Bereicherung der Kulturlandschaft der Altmark dar. Es handelt sich hierbei um das überregional bedeutende Kloster mit Park. (Z102)

Durch Arendsee verläuft eine stillgelegte Bahntrasse. Diese ist als Trasse dahingehend raumordnerisch zu sichern, dass bei einem entsprechenden Bedarf eine Aktivierung der Strecken, insbesondere auch für die touristische Nutzung, erfolgen kann. Hier handelt es sich um die Verbindung Salzwedel – Geestgottberg (Wittenberge).

Die Schieneninfrastruktur ist zu erhalten und von einer Überbauung freizuhalten. (Z37)

Der Arendsee und der gleichnamige Ort sowie Teilflächen südlich der B190 zählen zum Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Gebiet um Arendsee“(G98). Es ist in der Darstellung des REP wesentlich größer als jene im LEP.

Der Tourismus soll als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Dieses soll zu einer Stärkung der Wirtschaft Sachsen-Anhalts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen. (G90)

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ARENDSEE 1992 (FNP)

Der FNP für die Stadt Arendsee, Luftkurort Arendsee (Altmark), Rechtskraft vom 01.12.1992, genehmigt durch das Regierungspräsidium Magdeburg, ist der derzeit gültige Flächennutzungsplan.

Die erste Änderung trat am 14.09.1993 in Kraft.

Weitere Änderungen (Änderung 2 bis Änderung 7) wurden aufgestellt und sind bisher nicht genehmigt.

Es existieren zwei genehmigte Planversionen auf der Internetseite der Stadt Arendsee.⁴ Im FNP, in dem die Stadt Arendsee beplant ist, ist das Plangebiet außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile auf topographischer Grundlage unbeplant dargestellt. Im FNP der Ortsteile Genzien, Gestien und Feldlage sind auch die Flächen außerhalb der Ortsteile beplant.

In diesem Plan ist für den Bereich des geplanten Vorhabens „Flächen für Wald“ dargestellt. Das Gebäude ist in beiden Plänen im Bestand abgebildet.

In der Stellungnahme der Bauleitplanung des Bauordnungsamtes des Altmarkkreises Salzwedel vom 12.06.2017 wurde der Bereich des Plangebietes als Fläche für „Wald“ vom FNP herausgelesen.

Die untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises teilt in ihrer Stellungnahme vom 30.07.2021 mit, dass es sich bei dem Bereich innerhalb des Plangebietes nicht, wie im FNP dargestellt, um Flächen für Wald handelt.

Die Behörde bezieht sich auf die tatsächlich aktuell vorliegende Nutzung. Dabei handelt es sich um eine „Industrie- und Gewerbefläche mit der Funktion: Handel und Dienstleistung“.

Im Entwurf der zweiten Änderung des FNP Arendsee, mit Planstand / Entwurf vom Oktober 2012, ist der Planbereich mit einer flächigen Signatur als SO WA „sonstiges Sondergebiet Wanderrast“ dargestellt.

Somit ist das Plangebiet in der Plandarstellung der zweiten Änderung des FNP der Stadt Arendsee - rein schematisch - bereits enthalten.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist eine Darstellung im FNP unüblich.

Das Landesverwaltungsamt hält in seiner Stellungnahme einen Verzicht auf eine Änderung des FNP für möglich, da die betreffende Fläche so klein ist, dass sie kaum bzw. gar nicht darstellbar wäre. Der B-Plan dürfte aufgrund der geringen Größe nicht der Grundkonzeption des FNP widersprechen.⁵

Es bezieht sich in der Beurteilung auf folgenden Auszug einer Kommentierung (EZBK/Runkel, 140. EL Oktober 2020, BauGB § 8 Rn. 36):

⁴ <http://www.stadt-arendsee.de/arendsee.html>; Stand September 2021

⁵ Stellungnahme (e-Mail) vom 12.05.2021 zum B-Plan Wanderrast Am Arendsee / FNP an den Altmarkkreis Salzwedel

Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen abweichen, und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellung als auch von den räumlichen Abgrenzungen. Abweichungen müssen sich aus dem – im Verhältnis zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vorliegenden – Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen, und der Bebauungsplan darf trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich nicht widersprechen. Für die Beurteilung der Frage, ob noch ein Entwickeln vorliegt, sind die Umstände des Einzelfalls maßgeblich. Das BVerG sieht eine geringfügige Abweichung in den genannten Verhältnissen als im Rahmen des Entwickelns liegend an; die Geringfügigkeit soll nach der Gewichtigkeit i.S. einer Quantität und Qualität – in letzterer Beziehung im Hinblick auf die Art der Fläche und ihre Bedeutung (Funktion, Wertigkeit) im städtebaulichen Gefügen- beurteilt werden.“

Die Oberste Landesentwicklungsbehörde stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass vorliegender Bebauungsplan „Restaurant & Café“ der Stadt Arendsee „nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Diese Feststellung ergibt sich auf Grund der räumlichen Lage, der geringen Flächeninanspruchnahme und der damit verbundenen unwesentlichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen.“⁶

Fazit zur Änderung des FNP:

Im FNP ist es nicht erforderlich, „[...] dass der Planinhalt so genau ist, dass eine eindeutige Beurteilung von Einzelvorhaben, insbesondere im Außenbereich, möglich ist; der Zweck des Flächennutzungsplans ist nicht die Bindung von Einzelvorhaben, dies ist nur eine mögliche Folge des Flächennutzungsplans im Außenbereich (Gaentzsch, in : BauGB-Kommentar, § 5, Rn. 11)“.⁷

Im Ergebnis der vorgenannten Darstellungen kann auf eine Änderung des FNP aufgrund der geringen Größe, der geringen Auswirkungen und geringen Flächeninanspruchnahme verzichtet werden.

2.3.1 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN ALTMARKKREIS SALZWEDEL 2018

Die Landschaftsrahmenplanung erlangt ihre Verbindlichkeit durch Integration in die räumliche Gesamtplanung. Für den Bereich liegen keine Landschaftspläne vor. Es wird auf den Landschaftsrahmenplan zurückgegriffen, dessen planungsrelevante Inhalte unter Abwägung in den Bebauungsplan fließen.

Im Folgenden werden auf Besonderheiten im Plangebiet und des Umfeldes sowie auf die Entwicklungskonzeption der Landschaftsrahmenplanung als Fachplanung für Naturschutz und Landschaftspflege eingegangen. Eine ausführlichere Betrachtung planungsrelevanter Inhalte findet in den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes statt.

Karte 6: Landschaftsbild und Erholung

- Dem Plangebiet wird die Waldfunktion „Erholungswald“ zugeordnet. Es liegt im Landschaftsbildtyp „landwirtschaftlich geprägte Offenlandschaft“ von geringer Bedeutung.

⁶ Stellungnahme Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt vom 06.06.2017 zum Bebauungsplan „Restaurant & Cafe“ der Stadt Arendsee

⁷ Zitat aus: „Der Flächennutzungsplan in der kommunalen Praxis“ – Koppitz / Schwarting / Finkeldei

Karte E1: Naturschutzfachlichen Entwicklungskonzept für das Plangebiet und angrenzende Bereiche

- Zielkonzept Landschaftsbild und Erholung: Erhalt und Aufwertung eines Gebietes mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung.
- Zielkonzeptes Biotop Wald: Erhalt naturnaher Laub- und Mischwälder und Verbesserung ihrer Biotopstruktur in Verbindung mit
- Zielkonzeptes Wasser: Vermeidung von Stoffeinträgen in das Grundwasser durch angepasste Nutzungsformen (nachrangig).
- Zielkonzept Boden: Erhalt und Förderung naturnaher Kieferntrockenwälder als seltene, schutzbedürftige Lebensräume.
- Zielkonzept Boden: Erhalt der nährstoffarmen und trockenen meist waldbestandenen Dünenstandorte als seltene Bodenformen
- Zielkonzept Tiere und Pflanzen: Erhalt strukturreicher Wälder als Lebensraum für zahlreiche gefährdete Arten, insbesondere der landesweiten Verantwortungsarten insbesondere Mittelspecht, Mopsfledermaus, Feuersalamander und Heldbock

Die umweltbezogenen Belange werden im Umweltbericht betrachtet. Die mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen Beeinträchtigungen von Natur – und Landschaft werden durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert. Ausgleichsmaßnahmen finden im nahegelegenen Landschaftsraum statt und kommen den Zielkonzeptionen der Landschaftsrahmenplanung mit der Pflanzung von heimischen Bäumen zwischen Ufer und Seepromenade und im Geltungsbereich entgegen.

3 PLANINHALT

3.1 BAUVORHABEN

Folgende Änderungen der baulichen und sonstigen Nutzung sind geplant:

- Erweiterung der Serviceleistungen vom Imbiss zum Restaurant
- Legalisierung vorhandener baulicher Anlagen (Kühlzellen und Trockenlager)
- Erweiterung der Küche
- Errichtung eines Ferienhaustraktes zur Übernachtungsmöglichkeit für zwei Personen
- Eingangsüberdachung
- Aufstellung eines Lagercontainers

Die Abbildung: vereinfachte Darstellung der baulichen Situation (siehe auch Anhang, Städtebaulicher Entwurf) bietet einen Überblick nach genehmigten baulichen Bestand, nicht genehmigten baulichen Bestand und Planung.

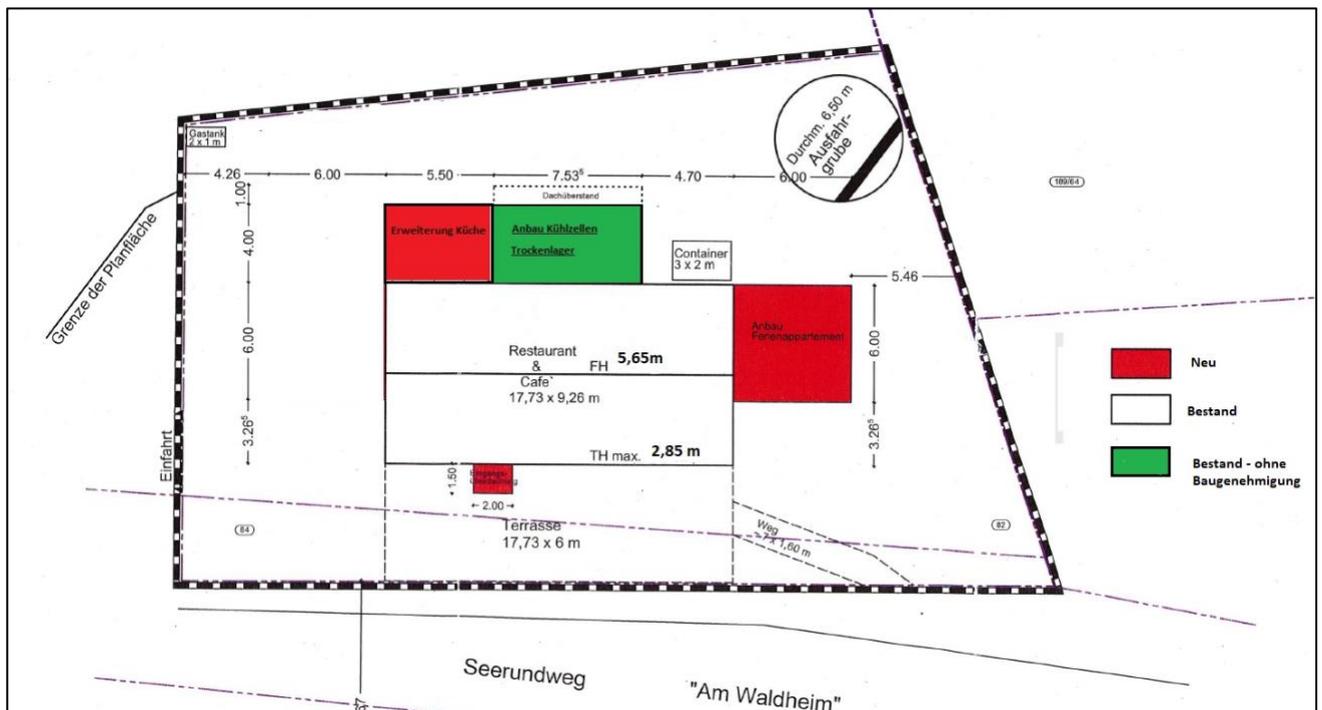


ABBILDUNG 2 VEREINFACHTE DARSTELLUNG DER BAULICHEN SITUATION

Die nicht genehmigten baulichen Anlagen sowie die geplanten baulichen Anlagen sind Bestandteil und Inhalt dieser Bauleitplanung.

Die verbleibenden Verkehrsflächen und sonstige Freiflächen sind im Bestand vorhanden und nicht Bestandteil der Planung.

3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SONSTIGES SONDERGEBIET „WANDERRAST“
gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

ZWECKBESTIMMUNG UND ART DER NUTZUNG
gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

„Restaurant und Beherbergung“

Die künftige Nutzung soll neben dem Imbiss (im Bestand) bauordnungsrechtlich die Restaurantnutzung einschließlich einer eng begrenzten Beherbergung ermöglichen.

3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17 und 19 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden durch die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,45 festgesetzt. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

Die eng begrenzte Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,45 bezieht sich auf vorhandene und geplante bauliche Nutzung und lässt eine zusätzliche bauliche Nutzung von 33,4 m² zu.

Wegen der Größe und Lage des Plangebietes wird die GRZ so restriktiv festgesetzt, um den örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich der Schutzgüter gerecht zu werden. Daher wird auch die Überschreitung der GRZ ausgeschlossen.

3.4 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Die Festsetzung der Bauweise erübrigt sich in Bezug auf den Bestand, die Planung sowie den begrenzten Möglichkeiten der räumlichen Ausdehnung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) geregelt.

Grundsätzlich wird der Mindestabstand von 3 m für bauliche Nutzungen zur Grundstücksgrenze als Baugrenze festgesetzt.

3.5 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Es ist eine Bebauung im Bestand vorhanden. Die zusätzlich geplanten baulichen Anlagen überschreiten die Höhe der im Bestand vorhandenen baulichen Nutzungen nicht.

Die Planung erfolgt auf der Grundlage der Flurkarte. Somit ist kein eingemessener Höhenbezug vorhanden. Eine Höhenfestsetzung ist somit nicht möglich und auch nicht erforderlich.

3.6 VERKEHRSFLÄCHEN

Für die Verkehrserschließung erfolgt über Grundstücke mit nicht öffentlichen Verkehrscharakter.

Die Zuwegung muss deshalb von der Landesstraße 5 über die Flurstücke 193/54 und 81 durch eine Baulasteintragung gesichert werden (siehe Anlage 2).

Die Zuwegung schließt im Bestand an das Flurstück 82 (im Plangebiet) an.

Die Stellplätze für die Mitarbeiter (die einen Teil der Versorgung mit übernehmen) sind unmittelbar am Hauptgebäude in direkter Zufahrt gesichert.

Eine Nutzung der Zufahrt ist ausschließlich für die Mitarbeiter sowie Ver- und Entsorgungsaufgaben zulässig.

Ein weiterer öffentlicher Verkehr ist durch eine Schranke an der Zufahrt von der L5 unterbunden.

Der Gästeverkehr erfolgt zu Fuß bzw. per Fahrrad über die Seepromenade oder aus Richtung Schrampe über den Geh- und Radweg „An der Promenade“.

3.7 VER- UND ENTSORGUNG

TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über das öffentliche Netz der Versorgungsträgers Wasserverband Stendal-Osterburg (WSVO) gesichert.

ABWASSERENTSORGUNG

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die abflusslose Sammelgrube. Diese hat ein Fassungsvermögen von rund 24 m³.

Die Entsorgung erfolgt über einen zugelassenen Entsorgungsfachbetrieb.

Bezüglich der Abwasserentsorgung ist eine nähere Beurteilung erforderlich.

Der Altmarkkreis Salzwedel hat bezüglich der abflusslosen Sammelgrube Bedenken angemeldet.⁸

Die Argumente beziehen sich darauf, dass die Sammelgrube undicht werden könnte (Nähe zum See) und auf die Annahme, dass der Wasserverbrauch durch das Ferienapartment steigt.

Die Alternative zur abflusslosen Sammelgrube wäre eine Abwasserdruckrohrleitung.

Dazu sind nachfolgende Informationen zu beachten:

Dem Wasserverband Stendal-Osterburg obliegt die ordnungsgemäße Entsorgung der Sammelgruben und Kleinkläranlagen in den Gemeinden des Verbandsgebietes (§ 78 Abs. 1 S. 2 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt).

- Ein Anschluss der „Wanderrast“ mittels Druckrohrleitung ist nicht vorgesehen.
- Die Satzung des Wasserverbandes sieht ein Ausfahren der Sammelgrube, wie im benachbarten Ferienhausgebiet, vor.
- Ein Druckrohrleitung müsste in der Nähe des Mutter und Kind Heimes angeschlossen werden – ca. 200 m Leitung; zusätzlich müsste eine große Pumpstation auf dem Gelände der Wanderrast installiert werden (wegen der Leitungslänge und dem Höhenunterschied).⁹

Die Bedenken hinsichtlich der Dichtigkeit ist an die Regelungen der Dichtigkeitsprüfungen gebunden. Dafür ist eine Wasserdichtheitsprüfung nach DIN 1986-30 für abflusslose Sammelgruben durchzuführen.

Monolithische Sammelgruben bzw. Abwassersammeltank mit einer Zulassung vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt-Zulassung) müssen alle 5 Jahre wiederkehrend einer Dichtheitsprüfung unterzogen werden.

Die letzten Dichtheitsprüfungen erfolgten 2017 und 2021.

Zum Argument, dass der Abwasseranfall durch das Ferienapartment steigt:

Der Wasserverbrauch von 2018 bis 2020 betrug 400 m³ – 130 m³ jährlich (nachweislich).

Es wird mit keiner Steigerung des Wasserverbrauches bei der Umnutzung von Imbiss zu Restaurant gerechnet.

Das Ferienapartment für zwei Personen bringt bei voller Auslastung eine Erhöhung des Abwasseranfalls von ca. 1 m³ pro Woche.

Das entspricht 52 m³ pro Jahr bei 100% Auslastung, von der realistischer Weise nicht ausgegangen werden kann.

Der Gesamtwasserverbrauch von ca. 180 m³ pro Jahr entspricht einer Leerung monatlich, was in üblichen Rahmen liegt.

Betrachtung der Errichtung einer Abwasserdruckrohrleitung:

- Ein Anschluss der „Wanderrast“ mittels Druckrohrleitung ist nicht vorgesehen.
- Eine Abwasserdruckrohrleitung ist wirtschaftlich nicht darstellbar.
- Die Verlegung der Druckrohrleitung stellt unverhältnismäßigen Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt des zu durchquerenden Waldes dar.
- Die Installation einer Pumpenstation in gleicher Annäherung zum See ist nicht zweckmäßig und birgt gleiche Gefahren wie eine abflusslose Sammelgrube.

⁸ Frau Lemke in einem Abstimmungsgespräch mit dem Eigentümer der „Wanderrast“, Herrn Troch

⁹ Aussagen des Wasserverbandes WVSO; Frau Tesching (Leitung Technik); Herr Plöwka (Verbandsgeschäftsführer)

FAZIT:

Unter Voraussetzung der ordnungsgemäßen Nutzung ist die weitere Nutzung der abflusslosen Sammelgrube zweckmäßig.

Durch die regelmäßige Prüfung der entnommenen Trinkwassermenge gegenüber der anfallenden Abwassermenge durch den Wasserverband Stendal-Osterburg ist ein ständiges Monitoring gesichert.

LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Es ist gemäß den Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann über den angrenzenden See (Abstand zur Seegrenze rd. 13,50 m) gesichert werden. Nach Rücksprache mit der örtlichen Feuerwehr und dem LHW Sachsen-Anhalt kann die Löschwasserentnahme über den Steg Nr. 1 der Stadt Arendsee, erfolgen.

Es bedarf keiner zusätzlichen Bauten am See. Der Steg ist inzwischen vom Vorhabenträger mit einem Hinweisschild „Löschwasserentnahme“ kenntlich gemacht worden.

Die benötigten 50 cm Wasserüberdeckung des Saugrohrs der Feuerwehr sind an dieser Stelle gewährleistet.

Für die Errichtung ist für die Errichtung dieser Löschwasserentnahmestelle keine Einwilligung oder Bewilligung von der Unteren Wasserbehörde erforderlich¹⁰.

Bei einer planmäßigen Übung ist die geplante Wasserentnahme rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Ebenso ist im Nachgang einer Wasserentnahme aufgrund einer Gefahrenabwehr (Feuerbekämpfung) unverzüglich eine Anzeige mit Angabe der ungefähren Wasserentnahmemengen bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Das Plangebiet ist an das öffentliche Netz der Versorgungsträgers Wasserverband Stendal-Osterburg angeschlossen.

Ein Unterflurhydrant befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe. Nach Norden liegt sich der nächste Unterflurhydrant „An der Alten Schmiede“ in etwa 580 m Entfernung. Der nächste Unterflurhydrant nach Süden befindet sich in der Lüchower Str. in etwa 550 m Luftlinie Entfernung.

Auf die Entfernung bezogen, macht eine Löschwasserversorgung im Zuge eines Brandvorfalls über die Nutzung vorhandener Hydranten keinen Sinn.

Aufgrund der Nutzungsänderung ist zukünftig eine rechnerische Wasserentnahme von 48m³/h über 2 Stunden für die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 405

¹⁰ laut Stellungnahme des Umweltamtes, Sachgebiet Wasserwirtschaft vom 06.08.2021

NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Der anfallende Niederschlag von den Verkehrs- und Freiflächen wird direkt, bzw. im Nahbereich des Anfalls versickert.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers des Gaststättengebäudes, weiteren Dachflächen sowie den Verkehrsflächen liegt eine unbefristete wasserrechtliche Erlaubnis vom 12.11.2012 vor.

In dieser wasserrechtlichen Erlaubnis ist eine Gesamtfläche von 350 m² erfasst, unterteilt in 210 m² Dachflächen und 140 m² befestigte Flächen.

Für die genehmigt errichteten baulichen Anlagen im Bestand ist somit keine weitere Betrachtung des Niederschlagswassers nicht erforderlich.

Zu betrachten sind die zwei Anbauten an das Gaststättengebäude:

Küchenanbau	22,0 m ²
Fereinhausanbau	36,0 m ²

HÖHENANGABEN - ÜBERSICHT

Grundwasserstände der Messstellen 1001 (Rohroberkante über NN) ¹¹	26,25 m
Geländeoberkante (Sickerschacht, bezogen auf Messstelle 1001)	25,21 m
HGW	24,00 m
Grundwasserstand aktuell	22,70 m - 23,30 m

Eine unterirdische Versickerung ist unter Berücksichtigung des höchsten Grundwasserstandes (HGW) nicht genehmigungsfähig.

Auch bei Annahme des zu erwartenden höchsten Grundwasserstandes (zeHGW / MHGW) bei 23,5 m ist ein ausreichender Abstand zu unterirdischen Versickerungsanlagen nicht nachzuweisen.

Wegen der begrenzten Platzverhältnisse wäre eine unterirdische Versickerung zu favorisieren.

Für die Versickerung von den Dachflächen wird keine Dachrinne vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser fließt in voller Breite von den Dachflächen auf den Boden. Dazu sind die Wandflächen entsprechend gegen Spritzwasser zu schützen und der Bereich des Auftreffens durch geeignetes Material gegen Ausspülung zu sichern. Das anfallende Niederschlagswasser fließt jeweils direkt in eine, entsprechend der Berechnung, herzustellende Mulde bzw. als Flächenversickerung / flach ausgeformte Mulde.

Für die Berechnung der Versickerung wird Feinsand (gemäß der örtlichen Bedingungen) mit einem kf-Wert von 1,0⁻⁰⁵ m/s angewendet.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

Die Bemessung der Versickerungsanlagen gemäß DWA-A 138, die Überprüfung gemäß DWA-M 153 sowie die Überflutungsnachweise sind dem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beigefügt.

Die Versickerungsanlagen wurden so bemessen, dass das Rückhaltevolumen gemäß Überflutungsnachweis berücksichtigt ist.

VERSICKERUNGSANLAGE ZUM KÜCHENANBAU

Muldengröße (L x B x T)	5,5 m x 1,5 m x 0,15 m
Böschungswinkel	25° Grad
Rückhaltevolumen gesamt	0,97 m ³

VERSICKERUNGSANLAGE ZUM FERIEHAUSANBAU

Muldengröße (L x B x T)	9,0 m x 2,0 m x 0,10 m
Böschungswinkel	25° Grad
Rückhaltevolumen gesamt	1,55 m ³

¹¹ Leibniz-Institute of Freshwater Ecology and Inland Fisheries (IGB), Information Herr Lewandowski, 06.08.2021

ELEKTRISCHE ENERGIE

Zuständiger Netzbetreiber ist die E.ON Avacon.

Der Strombezug für den Eigenbedarf erfolgt über einen separaten Anschluss mit Niederspannung aus dem Netz der E.ON Avacon.

TELEKOMMUNIKATION – NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Plangebiet ist fernmeldetechnisch erschlossen.

Hinsichtlich eventueller geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallbeseitigung obliegt der Zuständigkeit des Altmarkkreises Salzwedel.

Die anfallenden betrieblichen Abfälle, Verpackungsfolien und Kartonagen, werden turnusmäßig vom zuständigen Entsorger abgeholt. Diese ändert sich nicht mit Bezug zur vorliegenden Planung.

KATASTROPHENSCHUTZ /KAMPFMITTELFREIHEIT

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Forderungen des Katastrophenschutzes können nicht abgeleitet werden.

Im Norden des Plangebietes sind Teilflächen als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Daher ist bei neuen Erdaufschlüssen der Nachweis der Kampfmittelfreiheit einzuholen.¹²

ALTLASTEN

Der Geltungsbereich ist im Altlastenkataster nicht als Altlastenverdachtsfläche und / oder Altlast erfasst. Werden unerwartet kontaminierte Bodenbereiche bei Erdarbeiten aufgeschlossen, sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.¹³

BRANDSCHUTZ

Nachrichtliche Übernahme zur Stellungnahme Altmarkkreis Salzwedel vom 12.07.2017: „Gebäude-, Industrie- und Gewerbeanlagen müssen für die Feuerwehr zugänglich sein. Es ist zu sichern, dass Zufahrten, Zugänge u. ä. (Feuerwehrflächen) gemäß DIN 14 090 zur Verfügung stehen (Sicherung der Durchführung von Rettungseinsätzen).“

¹² Untere Bodenschutzbehörde Altmarkkreis Salzwedel – Stellungnahme vom 12.07.2017

¹³ Untere Bodenschutzbehörde Altmarkkreis Salzwedel – Stellungnahme vom 12.07.2017

4 SCHUTZGÜTER UND SCHUTZFUNKTIONEN

4.1 BERGBAURECHTLICHE BELANGE

Unbekannt

4.2 IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Nicht betroffen.

4.3 DENKMALSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Das Vorhaben befindet sich in der Nähe eines bekannten archäologischen Denkmals (Schrampe, Fundplatz 1, Brandbestattung vorrömische Eisenzeit). Eine örtliche Bestimmung des Gräberfeldes ist nicht gegeben.

Es ist möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Es ist eine Baubeobachtung durch das Landesdenkmalamt oder einen Beauftragten zu gewährleisten. Die archäologische Dokumentation kann Bau begleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Die Bau ausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

4.4 NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Schutzobjekte und Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet, sich an das Plangebiet angrenzend, das Landschaftsschutzgebiet „Arendsee“ LSG0004SAW. Nördlich der Seepromenade liegt in etwa sieben Metern Entfernung das gleichnamige Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH0252LSA), ein Schutzgebiet von europäischer Bedeutung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 61 (1) „Freihaltung von Uferzonen“:

An stehenden Gewässern größer ein Hektar im Abstand von 50 m von der Uferlinie dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden.

BNatSchG § 61 (3), Punkt 1: Eine Ausnahme kann auf Antrag zugelassen werden, wenn die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Die Belange des Naturhaushaltes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes sind umfassend im Umweltbericht behandelt. Erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen bzw. durch Maßnahmen vorgebeugt und die Funktion bleibender Beeinträchtigungen wiederhergestellt, ausgeglichen oder ersetzt werden.

Die wesentlichen Ergebnisse sind in Form von Maßnahmen als Festsetzungen im Bebauungsplan und in einem städtebaulichem Vertrag aufgenommen. Diese Maßnahmen können im Einzelnen im Umweltbericht nachgelesen werden, er ist Bestandteil dieser Begründung.

4.5 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Wesentliche Maßnahmen für den Natur – und Artenschutz sind die:

- Begrenzung der Höhe; geplante bauliche Anlagen dürfen die Höhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten
- Keine Veränderung der bestehenden Außenbeleuchtung
- Ökologische Baubegleitung zur Einhaltung, Begleitung, Durchführung und ggf. Dokumentation aller artenschutzrechtlichen Anforderungen und Maßnahmen bis zur Fertigstellung der Umsetzung des Planvorhabens (Ende der Bautätigkeit)
- Bauzeitenregelung

Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Hainbuche im Plangebiet gepflanzt. Zusätzlich sind zwei Neuanpflanzungen an Stelle abgestorbener oder gefälltter Bäume entlang der Seepromenade –Seeseite – mit Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) zu gewährleisten.

4.6 WASSERSCHUTZ

Restriktionen des Trinkwasserschutzes bestehen nicht.

Der Einzugsbereich eines Wasserwerkes (Trinkwasserschutzgebiet) ist durch das Plangebiet nicht berührt.

Siehe weiter unter:

Abwasserentsorgung,

Löschwasserversorgung,

Niederschlagswasserbewirtschaftung,

Kapitel 3.7

5 FLÄCHENBILANZIERUNG

Die bauliche Nutzung in Bestand einschließlich der geplanten baulichen Anlagen umfasst eine Fläche von rund 407 m².

Die Grundlage der nachfolgenden Tabelle ergibt sich aus der Darstellung des Städtebaulichen Entwurfes.

Darin werden die verschiedenen Anlagen unterschieden nach:

- Bestand,
- ungenehmigten Bestand (was in die Planung eingeht) sowie
- geplante bauliche Anlagen.

Mit der GRZ von 0,45 ist die Überbauung einschließlich unterirdischer baulicher Anlagen von 450 m² zulässig.

Daraus ergibt sich eine zusätzlich zulässige bauliche Nutzung von rund 43 m².

FLÄCHENBILANZIERUNG DER BAULICHEN UND SONSTIGEN NUTZUNGEN							
	Bauliche Anlage		Verkehrsfläche		Nebenanlage		GESAMT
	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Bestand	Planung	
Flächenangaben in m ²	164,3	22,0 36,0 30,6	106,9 13,7 82,2		23,7 2,0 2,0	6,0	
Summen in m ²	164,3	88,6	120,6	0,0	27,2	6,0	407,1
Geltungsbereich	Flächenangaben in m ²						1.000,0
	Grundflächenzahl (GRZ)				IST PLANUNG		0,41
					SOLL PLANUNG		0,45
	rote Zahlen - bereits vorhanden / errichtet - planerisch neu				BAUFLÄCHE in m ²		450,0
	zusätzlich zulässige bauliche und sonstige Nutzung gegenüber Planung in m ²						42,9

Aus der Flächenbilanzierung ist die Eingriffsregelung abzuleiten, die in vereinfachter Weise im Umweltbericht ausgeführt wird.

6 ALTERNATIVENPRÜFUNG

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.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, letzte berücksichtigte Änderung: § 71 a eingefügt durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA S. 383), zuletzt geändert durch Artikel 14 Abs. 4 G zur Änderung dienstrechtlicher Vorschriften vom 16.06.2018 (GVBl. LSA S. 72)
- Gesetz zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014 S. 288)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- NatSchG LSA - Landesnaturschutzgesetz Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010 (BGBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- USchadG – Umweltschadengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2021 (BGBl. I S. 346)
- WHG – Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- WG – LSA – Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07. 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368); letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)

FACHPLANERISCHE GRUNDLAGEN

- Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010, in der Fassung vom 16.02.2011)
- Regionaler Entwicklungsplan Altmark, 1. Entwurf der Änderung und Ergänzung des REP Altmark 2005 zur Anpassung an die Ziele des LEP 2010, beschlossen am 12.06.2019
- Flächennutzungsplan Luftkurort Arendsee Altmark für die Stadt Arendsee, Rechtskraft vom 01.12.1992, genehmigt durch das Regierungspräsidium Magdeburg; erste genehmigte Änderung 14.09.1993
- Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel, Endfassung Mai 2018
- Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung, RdErl. Des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2 (MBI. LSA 2009, S. 250)

ANLAGEN

ANLAGE 1

DARSTELLUNG ALLER INFRAGE KOMMENDEN LÖSCHWASSERENTNAHMESTELLEN



ÜBERSICHT DER HYDRANTEN IM UMFELD DES PLANGEBIETES¹⁴

Löschwasserentnahmestelle aus dem Arendsee:



BLICK VON DER LÖSCHWASSERENTNAHMESTELLE ZUM PLANGEBIET

Die kürzeste Entfernung vom Geltungsbereich bis Stegende beträgt ca. 28 Meter.

¹⁴ <https://hydrants.online/de/p/hydrant/qC8oKLnLbgQnEqDmm>, Stand September 2021

ANLAGE 2

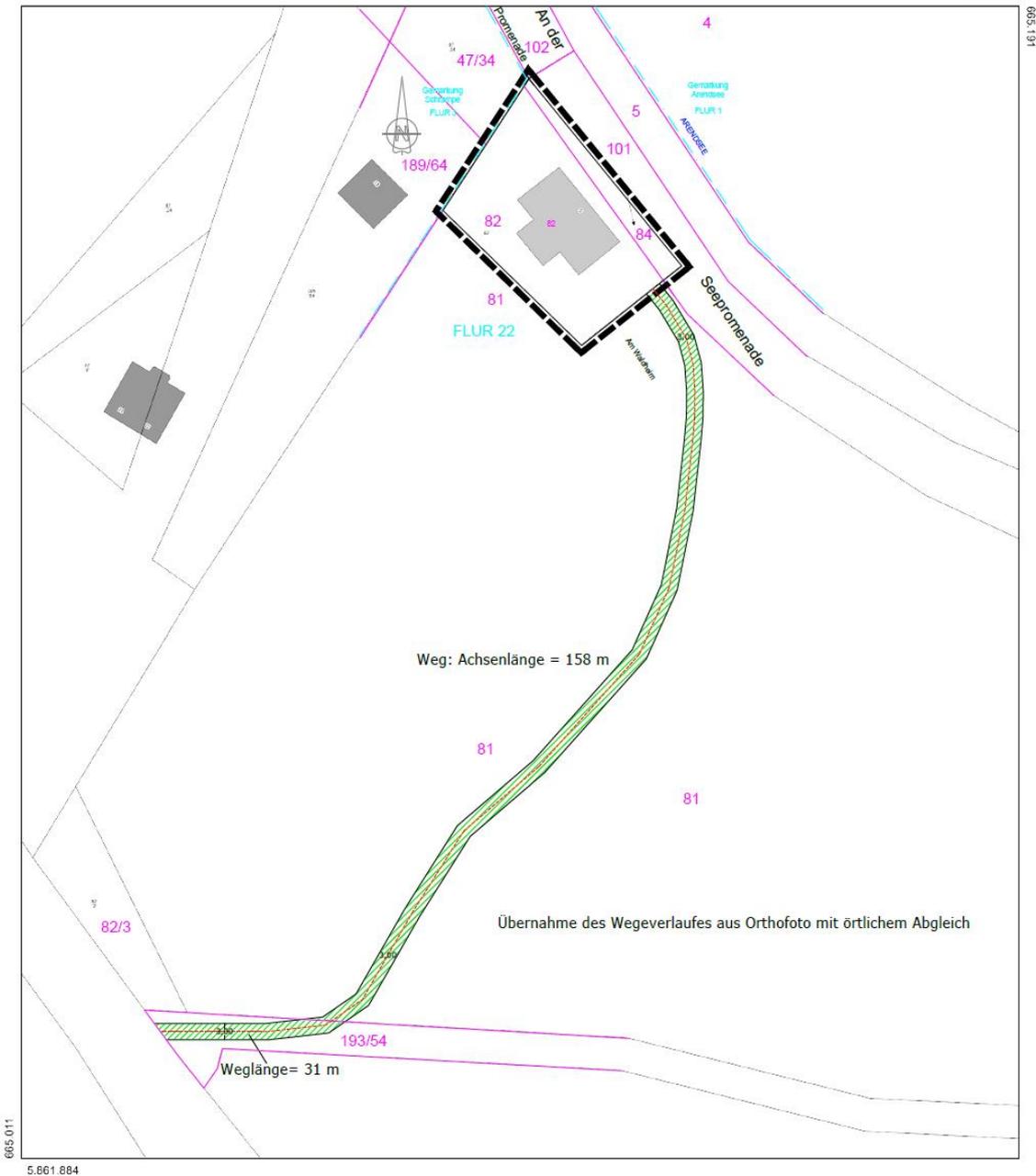
ZUFAHRT ALS BAULAST (WEGERECHT)

Sachsen-Anhalt-Viewer

erstellt am: 30.08.2021

© GeoBasis-DE / LVermGeo 2021

5.862.094



665 011

5.861.884



Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Telefon: 0391 567-8585

Fax: 0391 567-8686

E-Mail: service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de

Internet: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de>

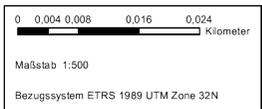
0 0,00750,015 0,03 0,045
Kilometer

Maßstab 1:1.000

Bezugssystem ETRS 1989 UTM Zone 32N

Dieser Kartenauszug wurde aus Daten verschiedener raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.

13.09.2021

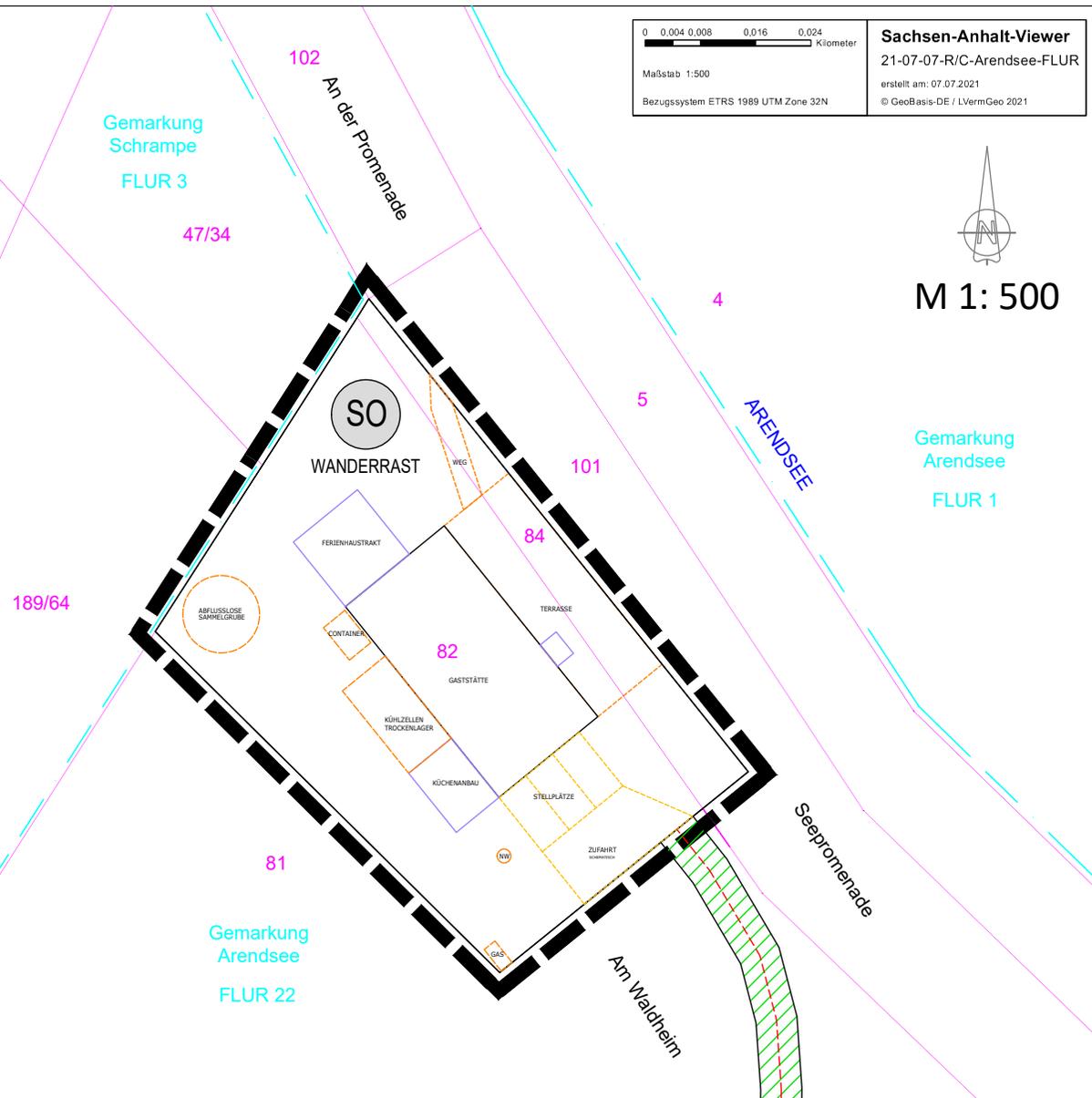


Sachsen-Anhalt-Viewer
 21-07-07-R/C-Arendsee-FLUR
 erstellt am: 07.07.2021
 © GeoBasis-DE / LVermGeo 2021

Maßstab 1:500
 Bezugssystem ETRS 1989 UTM Zone 32N

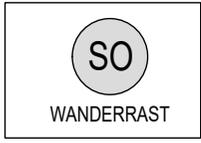


M 1: 500



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-,
 §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Sonstige Sondergebiete
 (§ 11 BauNVO)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
 Geltungsbereiches
 (§ 9 Abs.7 BauGB)

HINWEISE - Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurgrenze
- Linie bauliche Anlage
- bauliche Anlage - Bestand
- bauliche Anlage - Planung
- Nebenanlage
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Verkehrsfläche

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

PLANGRUNDLAGE: FLURKARTENAUSZUG
 Geo-Basis-DE / LVermGeo LSA STAND: SEPTEMBER 2021 ENTWURF

STADT ARENDSEE
 AM MARKT 3
 39619 ARENDSEE



BEBAUUNGSPLAN
 SONDERGEBIET "WANDERRAST"
 STADT ARENDSEE