



Rechtsgrundlagen
 BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
 BauNVO: BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 BauoLSA: Baubauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, Letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 71a eingefügt durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)
 Kommunalverfassungsgesetz: Gesetz zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalverfassungsgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288). Letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100)
 BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
 NatSchG LSA: Bundesnaturschutzgesetz vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
 Planzonenverordnung (PlanZV 90): Planzonenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PLANGRUNDLAGEN
 Bestandteile des Bebauungsplans sind neben der Planzeichnung (Planteil A), die Textlichen Festsetzungen (Planteil B) einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gemäß § 85 BauoLSA.
 Zu dem Bebauungsplan gehört weiterhin eine Planbegründung gemäß § 9 (8) BauoLSA mit Umweltbericht.

RICHTIGKEIT DES KATASTERS
 Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit dem im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Verfahrensvormerke
 1. **Aufstellungsbeschluss**
 Der Bebauungsplan wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrats der Stadt Arendsee (Altmark) vom 29. 10. 2018. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Altmarkkreis Salzwedel am 20.02.2019 erfolgt.
 Arendsee (Altmark), den
 Norman Kiebe
 Bürgermeister

2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
 Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauoLSA wurden die Planunterlagen zum Bebauungsplan in der Zeit vom 28.02.2019 bis 02.04.2019 im Baumarkt der Stadt Arendsee, Am Markt 3, 39619 Arendsee (Altmark), während der Dienststunde öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt für den Altmarkkreis Salzwedel.
 Arendsee (Altmark), den
 Norman Kiebe
 Bürgermeister

3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und benachbarter Gemeinden**
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die benachbarten Gemeinden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 bzw. gemäß § 2 Abs. 2 BauoLSA mit Schreiben vom 22.06.2019 von der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 27 "Waldheim Resort" mit örtlichen Bauvorschriften unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Arendsee (Altmark), den
 Norman Kiebe
 Bürgermeister

4. **1. Öffentliche Auslegung**
 Die erste öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauoLSA wurde in der Zeit vom 08.07.2021 bis einschließlich 09.08.2021 durchgeführt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gemäß den Bestimmungen des BauoLSA und der Hauptsatzung der Stadt Arendsee (Altmark) am 30.06.2021.
 Arendsee (Altmark), den
 Norman Kiebe
 Bürgermeister

5. **Beteiligung der Behörden zu ersten öffentlichen Belangen**
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauoLSA mit Schreiben vom 28.06.2021 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
 Arendsee (Altmark), den
 Norman Kiebe
 Bürgermeister

6. **2. Öffentliche Auslegung**
 Die zweite öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauoLSA wurde in der Zeit vom 17.03.2022 bis einschließlich 19.04.22 durchgeführt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gemäß den Bestimmungen des BauoLSA und der Hauptsatzung der Stadt Arendsee (Altmark) am 09.03.2022.
 Arendsee (Altmark), den
 Norman Kiebe
 Bürgermeister

7. **Beteiligung der Behörden zur zweiten öffentlichen Belangen**
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauoLSA mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
 Arendsee (Altmark), den
 Norman Kiebe
 Bürgermeister

8. **Abwägungsbeschluss zum Entwurf**
 Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der benachbarten Gemeinde und der Behörden und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 "Waldheim Resort" mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Arendsee (Altmark), den
 Norman Kiebe
 Bürgermeister

9. **Satzungsbeschluss**
 Der Stadtrat hat den Bebauungsplan Nr. 27 "Waldheim Resort" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.
 Arendsee (Altmark), den
 Norman Kiebe
 Bürgermeister

10. **Ausfertigung der Satzung**
 Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 27 "Waldheim Resort" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 Arendsee (Altmark), den
 Norman Kiebe
 Bürgermeister

11. **Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses**
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauoLSA) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauoLSA) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
 Arendsee (Altmark), den
 Norman Kiebe
 Bürgermeister

12. **Beachtliche Verletzung von Vorschriften**
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauoLSA beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauoLSA beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauoLSA beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
 Arendsee (Altmark), den
 Norman Kiebe
 Bürgermeister

Planteil A

Planteil B

Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauoLSA)

SO-H - Hotel
 Teilfläche SO - Hotel

SO-F - Ferienwohnungen / -apartments, Anlagen des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften inklusive Außengastronomie, Anlagen für Verwaltungen, die der Verwaltung des SO-H/-SO-F Gebietes oder deren Teilbereichen dienen, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien, Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

SO-F1 - Teilfläche SO-F Schwerpunkt Ferienwohnen, Beherbergungsgewerbe, untergeordnet Dauerwohnen

SO-F2 - Teilfläche SO - F2 Ferienwohnen, Beherbergungsgewerbe, Dauerwohnen

SO-F1
 Bereich SO - F1

SO-F2
 Teilfläche SO - F2 Ferienwohnen, Beherbergungsgewerbe, Dauerwohnen

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauoLSA, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 - max. zulässige Grundflächenzahl
 GFZ 1,2 - max. zulässige Geschossflächenzahl
 II - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen
 maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Meter über NHN, bei Flachdächern maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter über NHN

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

o - offene Bauweise
 a - abweichende Bauweise
 Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50m zulässig, bei Wahrung des seitlichen Grenzabstandes

Baugrenze

4. Gestaltung der baulichen Anlagen
 (§ 55 BauoLSA)

Baugestaltung
 Fassadenverkleidungen aus Blumenmaterial sowie aus sichtbaren massiven Rundholzstämmen bestehende Fassaden sind nicht zulässig.
 Die Fassadengestaltung von Anbauten und Garagen sind dem Hauptkörper entsprechend auszubilden.
 Drempl
 Drempl sind nur bis zu 1 m Höhe bei einer eingeschossigen Bauweise zulässig.

Dachgestaltung
 Zulässig sind Flach-, Pult-, versetzte Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer.
 Für Nebenanlagen, Carports und Garagen sind auch andere Dachformen zulässig.

Dachneigung
 als Mindest- und Höchstgrenze

Dacheindeckung
 Als Dacheindeckungsmaterial sind außer bei eingeschossigen Anbauten, Garagen und überdachten Stellplätzen nur Natur- und Kunststoffe sowie Ton- und Betondeckenteile sowie Dachbegrünungen zulässig.
 Satellitenhäuschen sowie Dachaufbauten sind außer bei Dachbegrünungen farblich dem Ton der Dacheindeckung anzupassen. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind hiervon ausgeschlossen.

5. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauoLSA)

Öffentliche Verkehrsflächen
 Öffentliche Verkehrsfläche (LS)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Waldwirtschaftsweg
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Private Verkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 private Verkehrsfläche
 Fußgängerbereich

6. Flächen für die Abwasserbeseitigung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauoLSA)

Zweckbestimmung private Versickerungsanlage

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauoLSA)

Flächen für Wald

9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauoLSA)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

MF1
 Im Bereich der Fläche sind bis auf den Bereich zum Bau der Aussichtsplattform und der Treppenanlage die Gehölze zu erhalten. Lichte Bereiche sowie das Baufeld der Aussichtsplattform und der Treppenanlage sind durch Nachpflanzung von Arten der unten angeführten Gehölzliste der Verordnung des Altmarkkreises Salzwedel zum Schutz von Bäumen und Hecken zu schließen.

Bäume
 Spitz-Ahorn, Bergahorn, Sand-Birke/Hängebirke, Rot-Buche, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Sommer-Linde, Feld-Lilje, Feld-Ahorn, Moor-Birke, Hänbuche/Weißbuche, Vogel-Kirsche, Bruch-Weide/Knack-Weide, Eberesche/Vogelbeerebaum, Elsbeere, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Fagus sylvatica, Quercus petraea, Quercus robur, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Ulmus minor, Acer campestre, Betula pubescens, Carpinus betulus, Prunus avium, Salix fragilis, Sorbus aucuparia, Sorbus torminalis

Sträucher 5-10 m
 Hasel, Europäisches Pfaffenkütchen, Faulbaum, Wild-Äpfel/Holz-Äpfel, Traubeneiche, Wild-Birne/Holz-Birne, Kreuzdorn, Corylus avellana, Eucalyptus europaeus, Frangula alnus, Malus sylvestris, Prunus spinosa, Rosa canina, Rosa div. spec., Rubus div. spec., Sambucus racemosa, Viburnum opulus

Sträucher bis 5 m
 Rote oder Gemeine Heckenkirsche, Schlehe/Schwarzdorn, Hunds-Rose, Rosten-Arten, Brombeer-Arten, Hirschr- oder Traubenholunder, Gemeiner Schneeball, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa canina, Rosa div. spec., Rubus div. spec., Sambucus racemosa, Viburnum opulus

Gehölze sind entsprechend der Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung (FoVHG/V) zu verwenden.

Anlage eines extensiven Wiesensaums
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauoLSA, § 16 BauNVO)
 Der entstehende Wiesensaum ist dauerhaft durch extensive Pflege zu erhalten. Reparaturen am unterliegenden Lössunterbau sind zulässig. Danach müssen die Wiesenflächen wieder hergestellt werden.

Ausgleichsmaßnahme Bodenschutz und allgemeiner Naturschutz
 Der nicht mehr benötigte Abschnitt der Straße "Am Waldheim" ist zurückzubauen. Die rekurvierten Flächen sind als Wald anzupflanzen.

9.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauoLSA)

Die Waldbestände sind durch forstliche Maßnahmen licht zu halten. Der Deckungsgrad soll 40% nicht unterschreiten. Bei Verlust von Altbäumen sind diese durch standortgerechte Neuanpflanzungen zu ersetzen. Einer zu starken Verbuchung und das Aufkommen einer zweiten Baumschicht ist ab einem Deckungsgrad von 20% der Fläche entgegenzuwirken.
 Die Wegestrukturen, die von Fledermäusen als Flugrouten genutzt werden, sind gegenüber einem Einwachsen der randlichen Gehölzstrukturen bis in eine Höhe von 8 m durch geeignete forstliche Maßnahmen dauerhaft freizuhalten.
 Der Bereich der Versickerungsanlage, der nicht durch bauliche Anlagen und die Heckenkultur in Anspruch genommen wird, ist dauerhaft zu begrünen. Es ist eine Extensivwiese aus Regiosaatgut anzulegen. Zusätzlich sind Sträucher der Gehölzliste des Altmarkkreises Salzwedel bis zu einem Deckungsgrad von 15% anzupflanzen. Die Fläche ist durch Entkusselungsmaßnahmen dauerhaft auf dem hier festgesetzten Niveau zu erhalten. Bauliche Maßnahmen zur notwendigen Veränderung der Beckenanlage, Reparatur- und Wartungsarbeiten für die Anlage sind zulässig.
 Für die Bewässerung der zukünftigen Außenanlagen der SO-H und SO-F2-Gebiete ist ein Zisternensystem für das auf den baulichen Anlagen gesammelte und abgeflurte Regenwasser mit einem Speichervolumen von insgesamt 440 m³ vorzuzuführen.
 Zur Herstellung der privaten Erschließungsstraße ist die vorübergehende Waldmansprünahme im Bereich der Baustreifen zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist Wald nach Vorgaben der Forstbehörde wieder herzustellen.

VMA Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz
 Im Bereich der Außenanlagen sind nur LED-Lampen (Warmlicht) mit einem ULOR-Wert (Upward Light Output Ratio) von Null zu verwenden.

Bauzeitenregelung
 Fällarbeiten bzw. die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet sind in der Zeit vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März nach Freigabe durch die ökologische Baubehörde gestattet. Fällarbeiten im Bereich der Aussichtsplattform und des Fußweges zum Seepromenade sind im Oktober und November nur im Zeitraum von einer Stunde nach Sonnenaufgang bis eine Stunde vor Sonnenuntergang zulässig. Blasssen Fällarbeiten bzw. die Beseitigung von Gehölzen außerhalb dieser Zeit durchgeführt bzw. beseitigt werden, so erfolgt die Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel in Abstimmung mit der ökologischen Baubehörde.

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauoLSA)
 Anlage einer Hecke aus bodenständigen Arten der unter 9.1 angegebenen Gehölzliste. In der Heckenstruktur zwischen Versickerungsanlage und Parkplatz (Stellplätze) ist alle 10m ein Baum der Liste zu pflanzen

Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauoLSA)
 Die Bäume sind zu erhalten. Bei Verlust sind die Bäume durch Nachpflanzung auf dem Baugrundstück 1:1 zu erhalten.

10. Sonstige Planzeichen
 Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauoLSA)

Stellplätze
 Tiefgarage
 Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie Geh- und Fahrrecht für die Forstwirtschaft.
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauoLSA)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

SO-F2		Art der baulichen Nutzung	
o	GRZ 0,6	Bauweise	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
IV	GFZ 1,2	Zahl der Vollgeschosse	Geschossflächenzahl
FD, PD, VPD, SD, WD, KWD	0 - 35°	Dachgestaltung	Dachneigung
FH / GH 50,5 m ü. NHN		max. zulässige Firsthöhe / Gebäudehöhe	

11. Nachrichtliche Übernahme
 Umgrünung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 Einzugsgebiet der Wasserfassung für die Trinkwassergewinnung Arendsee

12. Sonstige Darstellungen
 vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.
 vorhandene Geländehöhen in m ü.NHN
 Vermaßung in Meter
 Vorhandene Wege
 Böschung
 ehemaliger maroder Gebäudebestand

Die vom OBVI vorgenommene Aufnahme wurde vor Abriss durchgeführt. Das Flurstück Nr. 223 ist zum April 2021 komplett geräumt worden. Die topographische Aufnahme ist im gesamten Plangebiet gültig.

13. Hinweise
Katastrophenschutz und Kampfmittelfreiheit
 Bei neuem Erdauflüssen ist der Nachweis der Kampfmittelfreiheit einzuholen. Der Antrag ist an das Sachgebiet 32.2 des Ordnungsamtes des Altmarkkreises Salzwedel zu stellen. Bei Kampfmittelverdacht sind die Antragunterlagen durch den Eigentumsnachweis der beanspruchten Flächen zu ergänzen.
Böden
 Werden bei Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, so sind diese unter dem Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzugeben.
Denkmal
 Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit der LDA Halle sowie der unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA).
 Bei der Bauausführung sollte eine Beschädigung oder Zerstörung der Messpunkte des feintopographischen Höhenmessnetz vermieden werden. Die Punkte weisen folgende Koordinaten auf: (Koordinaten nach Bessel, Lagestatus 110, Rechts: 44 63 484 2; Hoch: 58 60 850,7).

Planungsbüro Schumacher GmbH
 Oudstraße 9 D-15674 Wehl
 Telefon +49 (0) 202 7205
 Telefax +49 (0) 202 7205
 info@pbs-schumacher.de
 www.pbs-schumacher.de
 Amtsgericht Köln 49B 94421
 Geschäftsbereich
 Birgit Schumacher, Jörg Thiermann

Projekt Nr. 1569 Status: EF
 Datum: 1569, BP mit Entwurf
 bearbeitet: Neuhaus
 gezeichnet: Barndt
 Projektleiter: Neuhaus
 Aufgestellt: Wahl, Februar 2022

Stadt Arendsee

BP Nr. 27 "Waldheim Resort" mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1000

___ Ausfertigung