Stadt Arendsee

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 "Waldheim-Resort" mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Arendsee

pbs
planungsbüro
schumacher
gmbh

Februar 2022

Inhaltsverzeichnis

1.0	**Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung**	**2**
2.0	**Städtebauliches Erfordernis**	**8**
3.0	**Standortwahl**	**9**
4.0	**Grundlage des Bebauungsplanes**	**10**
4.1	**Lage und Abgrenzung des Plangebietes**	**10**
5.0	**Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen**	**11**
5.1	**Landesentwicklungsplan**	**11**
5.2	**Regionaler Entwicklungsplan Altmark (REP Altmark) 2005**	**11**
5.3	**Flächennutzungsplan der Stadt Arendsee**	**11**
5.4	**Verbindliche Bauleitplanung**	**12**
5.5	**Schutzgebietsausweisungen**	**12**
6.0	**Beschreibung des Plangebietes**	**12**
7.0	**Inhalte des Bebauungsplanes**	**16**
7.1	**Art der baulichen Nutzung**	**16**
7.2	**Maß der baulichen Nutzung**	**19**
7.3	**Bauweise, Baugrenzen**	**20**
7.4	**Gestaltung der baulichen Anlagen**	**20**
7.5	**Verkehrsflächen**	**21**
7.6	**Stellplätze und Garagen**	**22**
7.7	**Flächen für die Abwasserbeseitigung**	**22**
7.8	**Flächen für Wald**	**23**
7.9	**Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	**24**
7.10	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Erhalt von Bäumen**	**26**
8.0	**Ver- und Entsorgung**	**26**
9.0	**Löschwasserversorgung**	**27**
10.0	**Abfallentsorgung**	**27**
11.0	**Immissionsschutz**	**27**
12.0	**Kampfmittel und Altlasten**	**28**
13.0	**Natur und Landschaft**	**28**
14.0	**Auswirkungen auf Schutzgebiete/Umweltschadensgesetz**	**28**
15.0	**Städtebauliche Daten**	**30**
16.0	**Kosten**	**30**

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 "Waldheim Resort" mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Arendsee

1.0 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

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

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

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

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

So hat die Stadt Arendsee schon fünf Jahre später, am 01.12.1999, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Waldheim" Arendsee beschlossen. Dem Bebauungsplan lag die Idee zugrunde im Plangebiet ein Hotel mit Beherbergung und Ansiedlung eines touristischen Dienstleistungsangebotes (Friseur, Kosmetik, Wellness) sowie die Errichtung von vier Appartementhäusern mit je acht Wohneinheiten sowie einen Spielplatz zu realisieren. Die Planung kam jedoch nicht zur Umsetzung.
Über den Geltungsbereich des aufgestellten BP Nr. 27 wurde am 09.02.2004 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Waldheim" beschlossen. Geplant war die Nutzung des Terrains als Therapie- und Pflegeeinrichtung (für Komapatienten) und eine großflächige Umwandlung der das Gebiet umgebenden Waldflächen in eine Parkanlage. Auch

diese Planung kam über den Aufstellungsbeschluss nicht hinaus. Die Umsetzung wurde nicht weiterverfolgt.

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

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

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

Das "Waldheim Resort - Spa & Living am Arendsee" umfasst ein zweigeschossiges Hotel mit drittem Staffelgeschoss (ca. 60 Zimmer), drei freistehende zweigeschossige Gebäude der Gebäudeklasse 1 (4)[2]) sowie vier viergeschossige Gebäude der Gebäudeklasse 5 mit. ca. 92 Nutzungseinheiten. Die Erschließung ist über den heutigen Waldweg "Am Waldheim" vorgesehen.

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

---

[1]) Luftlinie

[2]) Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187), § 2 Abs. 3 Nr. 1

ROTHERARCHITEKTUR
ENGELSKIRCHEN

WALDHEIM RESORT
SPA & LIVING AM ARENDSEE

Städtebaulicher Schwerpunkt dieses Bereiches bildet die hochwertige Fremdenbeherbergung, inklusive Schank- und Speisewirtschaft, und das Ferienwohnen. Die Realisierung des "Waldheim Resort" soll die notwendige hochwertige Ergänzung zum Tourismusangebot der Stadt Arendsee darstellen. Hierdurch werden zusätzliche Impulse für das vorhandene Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe geschaffen.

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

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat am 29.10.2018 die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den BP Nr. 27 "Waldheim" vom 08.11.1999 sowie die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Waldheim" vom 09.02.2004 beschlossen. In selber Sitzung wurde der Beschluss zur Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 27 "Waldheim Resort" mit örtlichen Bauvorschriften gefasst. Parallel hierzu erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Arendsee, Planauszug Stadt Arendsee, der Stadt Arendsee, sodass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen wird. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 28.02.2019 bis 02.04.2019 statt. Der Vorentwurf zur schadlosen Regenwasserbeseitigung war Anfang April mit der UWB des Altmarkkreises Salzwedel abgestimmt. Ferner wurden eine Verträglichkeitsprüfung zum Natura 2000-Gebiet sowie eine Artenschutzprüfung notwendig, deren Ergebnisse ebenfalls in die Planung integriert wurden. Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 12.06. 2019 bis 16.07. 2019 durchgeführt. Gleichzeitig erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sowie der landesplanerische Abgleich gemäß §13 Abs. 2 LEntwG-LSA. Mit Schreiben vom 10.07.2019 teilte das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt mit, das die hier vorliegende raumbedeutsame Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Alle Rückläufe des ersten Beteiligungsverfahrens wurden durch den Rat der Stadt Arendsee gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abgewogen. Die Ergebnisse dieser Abwägung wurden in dem Entwurf umgesetzt. In der Zeit zwischen der 1. Beteiligung und der 2. Beteiligung haben erhebliche Planungsprozesse und zusätzlich erforderliche Genehmigungen stattgefunden. Ferner wurde der mit der Stadt Arendsee vereinbarte Abriss des Altgebäudebestandes vollzogen. Hierbei sind insbesondere zu nennen:

1. Die wasserrechtliche Bewilligung, das Vorhaben im Geltungsbereich des Trinkwasserschutzgebiets zu errichten.
2. Die Erstellung des Abrissantrages und Vollzug des Abrisses im Gelände, mit dem in enger Abstimmung mit dem Umweltamt des Altmarkkreises Salzwedel eine Waldumwandlung und artenschutzrechtliche Maßnahmen vollzogen wurden, die eine Umsiedlung des ansässigen Uhus als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sowie alle weiteren artenschutz-

rechtlichen Maßnahmen, unter Beteiligung des Naturerbevereins Vissum, im Wirkungsbereich des Abrissvorhabens zum Inhalt hatten. Dies erfolgte insbesondere unter Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Forstbehörde des Altmarkkreises Salzwedel.

Ferner wurde seitens der Vorhabenträger mit der Vermarktung der Ferienwohnungen begonnen, um hier auch eine Resonanz auf dem Markt zu erhalten. Auf Basis der ersten vorliegenden positiven Rückläufe wurde beschlossen, dem Bebauungsplan die notwendigen Fachplanungen der Verkehrsanlage und Ingenieurbauwerke zugrunde zu legen, sodass mit Erlangung des „33-Standes BauGB“ bzw. Rechtskraft des Bebauungsplanes die avisierte Planung unmittelbar umgesetzt werden kann.

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

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

Die Errichtung der Aussichtsplattform (Entwurf Rotherarchitektur), die eines der maßgeblichen touristischen Highlights der Anlage darstellen sollte, wurde nach Offenlage aus der Planung genommen. Sie kann später über einen eigenständigen Antrag gebaut werden. Die Änderung nach Offenlage stellt keine erhebliche städtebauliche Änderung dar. Hier ist ausschließlich kleinflächig die Stadt Arendsee betroffen.

Das gesamte Regenwassermanagement wurde so ausgelegt, dass sowohl die Löschwasserversorgung als auch eine Zisternenvorhaltung zur Bewässerung der zukünftigen Grünanlagen erfolgen kann. Planwerk salzwedel hat ferner die Entwürfe für Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke fertiggestellt.

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

beibehalten werden, sodass hierdurch eine möglichst geringe Waldinanspruchnahme und geringstmöglicher Flächenverbrauch umgesetzt werden kann.
Seit Herbst 2020 wurde durch die Vorhabenträger verstärkt die potenzielle Vermarktung des Resorts in Angriff genommen. Aufgrund der großen Resonanz wurde das Büro Rother mit der Ausarbeitung des Bauantrages zu Haus 3 beauftragt, der parallel zur Offenlage zur Prüfung den Fachbehörden eingereicht wurde.

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

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

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

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

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

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 27 „Waldheim Resort“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Feststellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Arendsee Planauszug Arendsee wurde vom Rat der Stadt Arendsee am 08.11.2021 gefasst. Zum Satzungsbeschluss wurden alle Forderungen der Behörden über den Bebauungsplan 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 im Parallelverfahren vollzogene 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 des BP 27 „Waldheim Resort“ mit örtlichen Bauvorschriften, der selber keine erheblichen Mängel aufweist, erneut erfolgen. Der Stadtrat der Stadt Arendsee hat somit am 22.02.2022 die erneuten öffentlichen Auslegungen des BP Nr. 27 „Waldheim-Resort“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der vorliegende Entwurf entspricht der mit allen zuständigen Instanzen abgewogenen und abgestimmten Fassung, aller schon zum ehemaligen Beschluss vorliegenden Genehmigungen, Befreiungen und vertraglich fixierten Vereinbarungen.

2.0 Städtebauliches Erfordernis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Die vorhandene Planung kommt auf einer Fläche zu liegen, die historisch eine ähnliche Nutzungscharakteristik aufwies.

Das touristische Angebot der Stadt Arendsee benötigt dringend ein Entwicklungspotenzial im qualitativ hochwertigen Segment. Im gesamten Stadtbereich findet sich kein Hotel, das in der Lage ist, eine größere Reisegruppe insgesamt aufzunehmen. Es finden sich ferner keine qualitativ hochwertigen Ferienwohnungen, die das von der Stadt angestrebte Entwicklungspotenzial im Tourismusmarkt die vorhandenen Nachfragen durch ein höherwertiges touristisches Segment zu ergänzen.

Von der Lage, Größe und ehemaligen Vornutzung ist der Standort für die Umsetzung des Vorhabens prädestiniert.

Obwohl der Geltungsbereich des BP Nr. 27 auf Flächen zu liegen kommt, die ehemalig gleiche bzw. ähnliche Nutzungen aufwiesen und hier durch die Stadt Arendsee zwei Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen eingeleitet wurden, unterliegt die Fläche seit 1994 keiner weiteren Nutzung, sodass sie planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Die notwendige geordnete städtebauliche Entwicklung eines so großen Vorhabens kann planungsrechtlich nur durch einen Bebauungsplan gesichert werden. Planungsziel ist die Mischung von Fremdenbeherbergung, Ferienhäusern, -wohnungen bzw. -apartments als

maßgebliche Nutzung mit einer untergeordneten Wohnnutzung. Dies ist erst seit der Änderung von Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung im Jahr 2017 möglich.

Hierbei ist beachtlich, dass zur Festsetzung eines entsprechenden Baugebietes die maßgebende Nutzungsart mit ihrer gebietsprägenden Wirkung heranzuziehen ist. In diesem Zusammenhang ist der funktionale Zusammenhang aufeinander bezogener Anlagen in ihrer Häufung im Plangebiet zu beachten.

Mit den vom Gesetzgeber im § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO aufgeführten Gebieten für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits, verleiht der Bebauungsplan dieser Gebietsfestsetzung einen materiellen Gehalt deren allgemeine Zweckbestimmung sich wesentlich von den in den §§ 2 bis 10 BauNVO genannten Baugebietstypen unterscheidet. Diese besondere Qualifikation des angestrebten Gebietstyps, die der hier vorgesehenen Planung entspricht sowie die Komplexität der in die Abwägung einzustellenden Belange gebietet es, die geordnet städtebauliche Entwicklung durch Festsetzung eines Sondergebietes für die Fremdenbeherbergung einschließlich Ferienwohnen und untergeordnet Dauerwohnen gemäß § 11 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zu sichern.

3.0 Standortwahl

Gemäß § 1a BauGB "Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz" soll mit Grund und Boden sparsam und schonende umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten die Entwicklung, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere 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 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu den insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Fläche, auf der der BP 27 zu liegen kommt, ist zwar dem Außenbereich zuzuordnen, weist aber viele der in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Kriterien für eine Standortgunst zur Umsetzung eines solchen Vorhabens auf. Das Plangebiet kommt auf einem stark verfallenen ehemaligen Gebiet der Fremdenbeherbergung zu liegen. Die ehemalige bauliche Inanspruchnahme in diesem Bereich weist schätzungsweise 30% bis 35% aus. Der überwiegende Teil des Gebietes ist neben den Bauruinen durch Brachflächen charakterisiert, die neben ruderalisierten Wiesen-

beständen jüngere Pionierwaldstadien und nur randlich Strukturen aufweisen, die den angrenzenden Kiefernforsten entsprechen.

Eine Realisierung des Vorhabens an dieser Stelle entspricht im Wesentlichen der Nutzbarmachung einer devastierten Siedlungsstruktur ähnlicher Ausprägung mit hoher Standortgunst zum Arendsee. Es handelt sich somit um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Minimierung der Inanspruchnahmen von Böden durch die Entwicklung auf schon bebauten Bereichen, die die Bodenneuversiegelung und Inanspruchnahme auf das notwendigste Maß begrenzt. Damit geht zwangsweise eine Inanspruchnahme von Waldflächen einher, die jedoch gegenüber einer Neuinanspruchnahme von Flächen gleicher Größe außerhalb des hier vorbelasteten Bereiches deutlich höhere Flächeninanspruchnahmen von Wald und/oder landwirtschaftlich genutzten Böden zur Folge hätte. Für die Inanspruchnahme der Vegetations- und Waldbestände sind in Absprache mit der unteren Naturschutz- und unteren Forstbehörde des Altmarkkreises Salzwedel entsprechende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet, sodass ein funktionaler Ausgleich für die betroffenen Nutzungsstrukturen an anderer Stelle im Bereich des Altmarkkreises geschaffen wird.

Eine geeignetere Fläche im Stadtgebiet von Arendsee mit dieser Größe, Bedeutung und potenziellen Funktion existiert nicht. Standort und Vorhaben werden auf Basis von Vorgesprächen vom Altmarkkreis Salzwedel mitgetragen. Unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Auflagen gehen mit diesem Standort schon aufgrund der Vorprägung die geringsten umweltrelevanten Beeinträchtigungen einher. Eine gleich große Inanspruchnahme im Außenbereich hätte deutlich stärkere Beeinträchtigungswirkungen auf Natur und Landschaft zur Folge. Die Standortwahl wird zusätzlich noch durch den Bescheid des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt mitgetragen, welches die hier vorliegende raumbedeutsame Planung als mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar wertet. Gleiches liegt bezüglich der Rückläufe zur frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung seitens des Altmarkkreises Salzwedel vor.

4.0 Grundlage des Bebauungsplanes

4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4,9 ha auf und umfasst in der Gemarkung Arendsee (Altmark), Flur 22, Flurstücke 101 tlw., 81 tlw., 191/54 tlw., 193/54 tlw., 190/4 tlw., 6/1 tlw., 6/2 tlw., sowie kleinflächig 53 (Anbindung an die L 5), 223 und 91/6.

5.0 Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen

5.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt stellt den Bereich um den Arendsee als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung fest. Im Süden von Arendsee sind die B 190 als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung sowie eine im Plan befindliche B 190n als autobahnähnliche Fernstraße und südlich davon ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Arendsee gehört zum ländlichen Raum mit günstigen Potenzialen im Tourismus. Die Standortvorteile sollen durch den Ausbau der touristischen Infrastruktur für bestimmte Urlauber-Zielgruppen unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten gefördert werden (siehe Landesentwicklungsplan Grundsatz 8 "Entwicklung ländlicher Raum" Abs. 3 sowie weitergehende Erörterungen in der Begründung zur 4. Änderung des FNP Arendsee Planauszug Stadt Arendsee).

5.2 Regionaler Entwicklungsplan Altmark (REP Altmark) 2005

Der Regionalentwicklungsplan Altmark stellt Arendsee als Grundzentrum dar. Südlich des Arendsees und westlich der Stadt Arendsee wird eine größere Fläche als Vorranggebiet für die Wassergewinnung (III Bereich Arendsee) festgelegt. Westlich davon ist ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (XIII Quarz und Spezialsande Kläden) festgelegt.
In Arendsee ist ein regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege dargestellt. Der Arendsee ist als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz festgelegt, die B 190 als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung. Der ganze Bereich liegt im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung (I Arendsee). Ferner wird eine abgestimmte Trassenführung für Schienenverkehr mit Landesbedeutung festgelegt.

5.3 Flächennutzungsplan der Stadt Arendsee

Der Flächennutzungsplan der Stadt Arendsee, Planauszug Stadt Arendsee, stellt im Bereich des Plangebietes ein Sondergebiet, das der Erholung dient, sowie Waldflächen dar. Die L 5 wird als Verkehrsfläche dargestellt. Die Darstellung entspricht nicht der angestrebten städtebaulichen Entwicklung, sodass der Flächennutzungsplan Planauszug Arendsee durch die 4. Änderung im Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) den notwendigen städtebaulichen Erfordernissen angepasst wird. Südlich des Plangebietes verläuft die L 5, an die das Plangebiet angeschlossen wird.

5.4 Verbindliche Bauleitplanung

Im Bereich der Planung befanden sich bis zu deren Aufhebung am 29.10.2018 zwei in Aufstellung befindliche Bebauungspläne, der BP 27 "Waldheim" aus dem Jahr 1999, sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan Waldheim aus dem Jahr 2004.

5.5 Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet kommt mit der festgesetzten Ausgleichsfläche geringfügig und mit dem Baustreifen der Erschließungsstraße auf dem Bereich des Landschaftsschutzgebietes am Arendsee zu liegen. Das Plangebiet liegt ferner z.T. im Einzugsgebiet der Wasserfassung für die Trinkwassergewinnung Arendsee ist als Natura 2000-Gebiet DE-3134-301 Arendsee geschützt.

6.0 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4,9 ha. Es umfasst den Haupterschließungsast "Am Waldheim", den Bereich des Waldheimresorts mit Versickerungsanlage und Parkplatz sowie die separat liegenden Ausgleichsflächen im angrenzenden Wald. Das zukünftige Resort kommt auf der Fläche des ehemaligen Waldheimgeländes zu liegen. Diese Fläche weist eine Größe von ca. 3 ha auf. Das Höhenniveau des Plangebiets liegt zwischen 33,50 m und 36,00 m NHN. Die Böschungen zur Seepromenade fallen z.T. mit ca. 10 m ab. Die Distanz der Böschungsoberkante zum Arendsee beträgt ca. 30 m.

<u>Genese</u>
Um den zentralen aus den 30er Jahren stammenden mittleren Gebäudebestand wurden in den 70er Jahren beiderseits der alten Bausubstanz neue über 50 m lange und mehrgeschossige (im Westen 5-geschossig) Gebäude errichtet, die zur "Blütezeit" der Anlage bis zu 8.000 Gäste im Jahr beherbergten.

Waldheim vor Abriss 2020/2021

An diesen dominierenden Gebäudebestand schloss nach Süden die Anlage von einzelnen Bungalows und Ferienhäusern an, die teilweise mit Garagen unterkellert waren.

Verfallener Bungalow Stand 2020

Im Südwesten befand sich das Heizkraftwerk, dessen Turm das weithin sichtbarste Bauwerk darstellte. Die Wege und Fahrstraßen waren weitgehend in betonbauweise umgesetzt, wobei

sich in diesen Bereichen großflächig im Laufe der letzten 24 Jahre Pioniergehölze angesiedelt haben.

Im Osten, Süden und Westen greifen zusätzlich die Waldflächen in den durch einen Bauzaun abgegrenzten Planungsbereich ein. Ferner haben sich auf den Betonwegen sowie zwischen den Pioniergehölzen ruderalisierte Wiesengesellschaften bzw. Graswege und Flächen mit Waldlichtungscharakter entwickelt.

Im Bereich des ehemaligen Heizkraftwerkes wurden nicht genehmigte Fremdablagerungen, Erdmieten, teils auch Bauschutt abgelagert.

Ehemaliges Heizkraftwerk

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 Tieflandkiefernwäldern/-forsten umgeben. Hier liegen auch als separate Teilflächen des Bebauungsplans jene Waldflächen, auf dem die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum besonderen Artenschutz entwickelt wurden.
Durch den mittlerweile vollzogenen Abriss, der in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden unter Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum besonderen

Artenschutz vollzogen wurde, hat sich die Ausgangssituation im Bereich des Resorts komplett geändert. Im Zuge des Abrissantrages wurde der gesamte marode Gebäudebestand im Bereich des Waldheim Resorts ordnungsgemäß beseitigt. In enger Abstimmung mit dem Umweltamt des Altmarkkreises Salzwedel wurden die naturschutzfachlichen Belange über die Erstellung eines Waldumwandlungsantrages und die Umsetzung der notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum besonderen Artenschutz gewahrt. Diese Maßnahmen sind rechtlich ausschließlich dem Abrissantrag zuzuordnen und spielen vor diesem Hintergrund für das Abwägungsverfahren in diesem Bauleitplanverfahren keine Rolle mehr. Alle über diesen Antrag hinausgehenden Inanspruchnahmen der Schutzgüter gemäß Umweltbericht unterliegen nach wie vor dem Abwägungsverfahren im Bauleitplanverfahren.

Da zur Umsetzung des Resorts weitergehende Waldinanspruchnahmen erforderlich werden, ist dies auf Vorabsprache mit dem Altmarkkreis Salzwedel durch einen zweiten Waldumwandlungsantrag zu regeln, der parallel zum Bauleitplanverfahren erstellt wurde. Hierüber erfolgt sowohl der notwendige forstliche Ausgleich als auch die Kompensation der betroffenen Biotoptypen und weiterer naturhaushaltliche Belange. Die Genehmigung zur Waldumwandlung mit entsprechender Kompensationsaufforstung liegt seit 22.02.2022 vor.

Der Bereich des Resorts ist mittlerweile komplett geräumt worden, wie die nachfolgende Bilddokumentation belegt.

Geräumte Fläche

7.0 Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet "Waldheim-Resort"
Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde für Sondergebiete für die Fremdenbeherbergung der Einschluss von Dauerwohnen mit einbezogen. So eindeutig § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO "Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen einerseits und Dauerwohnen andererseits". Zweck dieser Festsetzung ist die Verbindung von Fremdenverkehr, inklusive Schank- und Speisewirtschaft, und Dauerwohnen innerhalb des Sondergebietes, womit dem Gebiet auch ein eigenständiger Charakter verliehen wird, der sich von reinem Erholen unterscheidet.
Dabei sind die Fremdenbeherbergung sowie das Ferienwohnen die maßgeblichen Nutzungen.

Die Fremdenbeherbergung ist als Zurverfügungstellung von Übernachtungsmöglichkeiten für einen Kreis wechselnder Gäste zu fassen, deren Aufenthalt vorübergehend ist und die keine Möglichkeiten haben, ihren häuslichen Wirkungskreis selbst zu gestalten, weil das der Service übernimmt.

Ferienwohnungen sind Gebäude oder Räume, die bei einem ständig wechselnden Kreis von Gästen nur einen stark eingeschränkten Service (Bewirtung, Rezeption, Reinigung etc.) bieten. Sie sind zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und werden einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt. Ferienwohnen wurde bis 2017 dem Erholungsaufenthalt zugeordnet.

Solange Ferienwohnungen als maßgebliche Nutzungsart angeboten werden, können Ferienwohnungen auch vorübergehend für berufliche Zwecke (Montage) oder als Ausweichquartier, z.B. wegen Renovierungsarbeiten, genutzt werden.

Ferienwohnungen können auch nur halbjährlich vermietet und den Rest des Jahres durch den Eigentümer zum Dauerwohnen genutzt werden.

Ferienwohnungen zählen mit Einführung des § 13a BauNVO am 13.05.2017 zu den nicht störenden Gewerbebetrieben.

Eine Unterscheidung zu Sondergebieten nach § 10 BauNVO ist darin begründet, dass diese ausschließlich der Erholung dienen und durch das Alltagsleben von "Dauerwohnen" nicht gestört werden. Hiervon heben sich Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO ab, die eine Durchmischung mit Dauerwohnen ermöglichen. Dies wurde durch den Klarstellungscharakter des § 13a BauNVO verdeutlicht.

Dauerwohnen setzt die Möglichkeit einer eigenen Häuslichkeit durch einen festen Benutzerkreis voraus. Dies ist in Sondergebieten, die der Erholung dienen, gemäß § 10 BauNVO, i.d.R. unzulässig.

Die Mischung mit Dauerwohnen und damit einer gegenüber Erholungsgebieten gänzlich anderen Ausrichtung ist für das Waldheim Resort die angestrebte städtebauliche Entwicklung.

Bezüglich der Gebietsnutzung ist es vorgesehen, durch den Bebauungsplan einen Hotelstandort zu ermöglichen, der als einziger im Bereich der nördlichen Altmark in der Lage ist, einen gesamten Reisebus aufzunehmen. Die innere Gliederung der einzelnen Nutzungstypen im Gebiet erfolgt so, dass die Hotelanlage einen direkten visuellen Bezug zum Arendsee erfährt und diese auch einen der visuellen Bezugspunkte des Arendsees darstellen soll.
Vor diesem Hintergrund wird das Sondergebiet in zwei Teilflächen gegliedert, jene, die maßgeblich für den Hotelstandort vorgesehen ist und jene, in denen Ferienwohnen gemischt mit untergeordnetem Dauerwohnen, die prägende Nutzung darstellen wird.

Teilfläche SO-H
Innerhalb des Sondergebietes wird somit im nordwestlichen Bereich auf 6.300 m² die Teilfläche SO-H abgegrenzt, in der mit direkter Lage zum Arendsee das Beherbergungsgewerbe in Form eines Hotels festgesetzt wird. Zulässig sind somit neben dem Beherbergungsgewerbe Schank- und Speisewirtschaften inklusive Außengastronomie, Fort- und Weiterbildungsstätten, Seminar-, Versammlungs- und Veranstaltungsräume, die dem Beherbergungsgewerbe untergeordnet sind sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, die der Versorgung des Gebietes dienen. Hierdurch wird dem Hotelleriebetrieb das zusätzlich erforderliche Nutzungsspektrum ermöglicht, unter Berücksichtigung der Größe und Gunst seiner Lage auch mehrtägige Tagungen in größerem Umfang anzubieten. Das Angebot an gesundheitlichen und sportlichen Zwecken wird der Versorgung des Gebietes zugeordnet und weist somit keine konkurrierende Nutzung zum vorhandenen Angebot im Stadtgebiet auf.

Zusätzlich sind Anlagen der Verwaltung, die der Verwaltung des Gebietes oder von Teilbereichen dienen zulässig. Dies wurde vor dem Hintergrund festgesetzt, dass gegebenenfalls im Hotel auch die Verwaltung des gesamten Gebietes für die Fremdenbeherbergung/Ferienwohnen/Dauerwohnen, also auch für die SO-F-Flächen, im späteren Hotel realisiert werden kann. Ferner sind in der Teilfläche, wie in der anderen Teilfläche auch, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

Teilfläche Sondergebiet SO-F
In diesem Teil des Sondergebietes mit einer Größe von 17.780 m² prägen Ferienwohnungen, auch mit Fremdenbeherbergung (z.B. zusammen mit dem Hotel) und untergeordnet das

Dauerwohnen den Nutzungscharakter. Dominant werden in dieser Teilfläche Ferienwohnungen, als Wohnungen oder Gebäude, sein. Das Waldheim-Resort ist insbesondere als Investment für die Vermietung von Ferienwohnungen aus dem Raum Magdeburg, Stendal, Berlin, Braunschweig und. Hannover sehr attraktiv. Anfragen aus dem oben genannten Raum und auch aus dem Kreisgebiet liegen vor. Ferner sind, falls später nicht durch das Hotel abgedeckt oder hier eigenständiger Bedarf entsteht, auch Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung zulässig, wenn diese ausschließlich dem Gebiet dienen.
Aufgrund der Gebäudecharakteristik und der damit einhergehenden Nutzungsmöglichkeiten wird die Fläche in zwei Untereinheiten gegliedert. Dies sind das SOF-1 Gebiet (3.130 m²) mit der zweigeschossigen Bebauung sowie das SO-F2 Gebiet (14.650 m²) mit der viergeschossigen Bebauung.

Im SO-F1 Gebiet
Im SO-F1 Gebiet werden Ferienhäuser und Ferienwohnungen/-apartments sowie Wohnhäuser und Wohnungen zum Dauerwohnen zugelassen. Eine Priorisierung für eine der aufgelisteten Nutzungen wird nicht festgesetzt, da diese Teilfläche des SOF-Gebietes bezüglich der Bebauung und der Geschossfläche nur eine untergeordnete Bedeutung aufweist.
Die Entwicklung, Umsetzung und der Verkauf dieser Flächen ist jedoch schneller vollzogen als in der SOF-2 Fläche, sodass dieser Bereich mitentscheidend für eine rasche Realisierung der Gesamtanlage werden kann.

Auch in diesem Bereich ist es möglich, dass eines der Gebäude als zentrale Verwaltung für den Gesamtbereich oder Teile davon genutzt werden kann, sodass auch hier Anlagen der Verwaltung zulässig sind, wenn sie der Versorgung des Gebietes oder Teilen davon dienen. Beherbergungsgewerbe oder Schank- und Speisewirtschaften werden auf die anderen SO-Flächen beschränkt, da dieser Bereich gegenüber den anderen Flächen eine funktional geringere verkehrliche Andienung aufweist.

Zulässig sind ferner Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien, Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze mit ihren Zufahrten. Ferner werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen.

SOF-2 Gebiet
In diesem Bereich kommt aufgrund der Größe der Baukörper und der Fläche der überwiegende Teil der Ferienwohnungen zu liegen. Im Zusammenhang mit dem Hotel soll ferner nicht ausgeschlossen werden, dass auch Beherbergungsgewerbe sowie Schank- und Speisewirtschaften möglich sind. Zulässig sind ferner Wohnungen und Wohngebäude zum Dauerwohnen. Das Dauerwohnen zielt dabei auf hochwertige Neben- oder Zweitwohnungen ab. Dieses Dauerwohnen wird, zur Wahrung des Gebietscharakters und unter Berücksichtigung der Nutzungsmöglichkeiten auf der Teilfläche SOF-1, auf maximal 38% der insgesamt auf der SO-F2-

Fläche realisierten Geschossfläche beschränkt. Somit dominiert auf der SOF-Fläche insgesamt das Ferienwohnen.

Auch hier werden Anlagen der Verwaltung zugelassen, wenn sie der Verwaltung des Gebietes oder Teilen davon dienen.
Zulässig sind ferner Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien, Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl
Die Festsetzung der maximalen Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen erfolgt so, dass eine Realisierung der beabsichtigten Hauptgebäude inklusive Nebenanlagen sowie den dazugehörigen Stellplatzflächen und Tiefgaragen auf den Baugrundstücken erfolgen kann. Die in Anspruch genommenen Grundflächen werden jedoch auf das notwendigste Mindestmaß beschränkt, um in der Anlage den parkähnlichen Charakter zu erhalten, der mit der hochwertigen städtebaulichen Entwicklung an diesem Standort angestrebt wird.

Für die maximal 4-geschossige Bebauung wird somit eine Grundflächenzahl von 0,6, für das Hotel und die 2-geschossige Bebauung eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO werden vor dem Hintergrund der Realisierung der Tiefgaragen nicht eingeschränkt.

Geschossflächenzahl
Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (von Vollgeschossen) je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt definiert Geschosse dahingehend, dass sie im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen müssen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden die Tiefgaragen/Kellerräume somit nicht mitgerechnet.

Die für die einzelnen Teilbereiche des Sondergebietes SO-F festgesetzte Geschossflächenzahl ermöglicht die Umsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, reguliert jedoch gleichzeitig die Größe der Baukörper so, dass die notwendigen Proportionen zwischen Gebäudekörpern, Nutzungsbelegung und den parkähnlichen Außenanlagen gewahrt bleiben. Die Geschossflächenzahl wird somit bei den größten Gebäuden im SO-F-Gebiet auf maximal 1,4, im Bereich des Hotels und den beiden kleineren 3-geschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss auf max. 1,2 und im Bereich der zweigeschossigen Gebäude auf maximal 0,5 festsetzt.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Die festgelegte Anzahl von Vollgeschossen trägt einer Höhenentwicklung der Bausubstanz im Gelände Rechnung und bewirkt eine Gliederung der späteren Baukörper. So dominiert mit maximal dreigeschossiger Bauweise unmittelbar am Arendsee das Hotel im Nordwesten des Plangebietes. Die östlich davon festgesetzte maximal zweigeschossige Bauweise trägt städtebaulich einerseits der funktionalen Heraushebung des Baukörpers der westlich angrenzenden visuell prägenden Hotelanlage Rechnung, andererseits der Höhenentwicklung im Plangebiet, die eine Staffelung der niedrigeren Bebauung unmittelbar am Bereich zum Arendsee vorsieht und die höheren maximal 4-geschossigen Gebäude auf die vom See abgewandten Flächen begrenzt. Hierdurch wird im ca. 3 ha großen Bereich eine aufgelockerte Höhenentwicklung geschaffen, die durch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Gebäude, Firsthöhe) ihre absolute Höhenbeschränkung erfährt. Diese beträgt für das Hotel ca. 12 m, für die 2-geschossigen Gebäude ca. 8 m und für die 4-geschossige Bebauung ca. 14 m über Gelände.

7.3 Bauweise, Baugrenzen

Der Planung im Sondergebiet liegt die offene Bauweise zugrunde. Abweichend hiervon wird für die Bereiche der zukünftigen Hotelanlage und die beiden großen überbaubaren Flächen im Süden die abweichende Bauweise festgesetzt, um in diesen Teilflächen auch Gebäudelängen von über 50 m zu ermöglichen. Dies trägt der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung Rechnung, in diesen Bereichen Hotel und großflächige Ferienwohnungsanlagen zu realisieren.

Die baulichen Anlagen erfahren durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen ihre Flächenbegrenzung. Sie zeichnen dabei die für dieses Gebiet gewollten Muster "organischer Bauformen" des Büros Rotherarchitektur nach.

7.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden jene Festsetzungen getroffen, die eine nicht gebietstypische Umsetzung der Bebauung vermeiden. So werden Fassadenverkleidungen aus Bitumenmaterial sowie aus sichtbaren massiven Rundholzstämmen nicht zugelassen. Die Fassadengestaltung von Anbauten und Garagen sind dem Hauptkörper entsprechend auszubilden. Bei eingeschossiger Bauweise sind Drempel bis zur Höhe von 1,00 m zulässig. Im Gebiet sind Flachdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Für Nebenanlagen, Carports und Garagen können darüber hinaus auch andere Dachformen verwendet werden. Mit der Vorgabe, bei den Hauptbauten nur Natur- und Kunstschiefer sowie Ton- und Betondachsteine oder Dachbegrünungen zuzulassen, wird der besonderen Lage des Plangebietes Rechnung getragen. Hierzu zählt auch die Festsetzung, dass Satellitenschüsseln sowie Dachaufbauten, außer bei Dachbegrünungen, farblich dem

Ton der Dacheindeckung anzupassen sind. Hiervon sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ausgenommen.

7.5 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen liegt der Straßenentwurf des Büros planwerk salzwedel GmbH zugrunde (wird den Unterlagen zur öffentlichen Auslegung beigefügt). Dieses Büro hat auch die notwendigen Absprachen mit der Landstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt zur Anbindung des Waldheim Resorts an die L 5 geführt. Auch die Ergebnisse dieser Absprache sind in den hier vorliegenden Entwurf eingeflossen. Grundsätzlich lassen sich im Bebauungsplan zwei wesentliche Arten von Verkehrsflächen unterscheiden.

Öffentliche Verkehrsflächen
Öffentliche Verkehrsfläche sind jene Flächen an der L 5, die für die notwendige Anbindung der zukünftigen privaten Erschließungsstraße Waldheim erforderlich sind. Ferner werden die Waldwege, die an die private Erschließungsstraße anbinden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Waldwirtschaftsweg“, als solche festgesetzt. Hierzu wird über den Straßenzug "Am Waldheim" auch ein Geh- und Fahrrecht für die Forstwirtschaft festgesetzt.

Private Verkehrsflächen
Das gesamte Erschließungssystem des Waldheim Resorts wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan differenziert dabei unterschiedliche Teilbereiche. Die Erschließungsstraße "Am Waldheim" wird so ausgeführt, dass ein Begegnungsverkehr LKW/PKW gut möglich ist. Bankett und Versickerungsmulde verlaufen im westlichen Bereich, sodass die Versickerung außerhalb des Wasserschutzgebietes zu liegen kommt. Im Bogen nach Osten, Richtung Waldheim Resort, werden auf Basis der erforderlichen Radien und durch beidseitige Bankette die privaten Verkehrsflächen verbreitert. Die private Erschließungsstraße führt schließlich mit insgesamt 6,30 m Breite (5,5 m Fahrbahn plus Nebenanlagen) in den Waldheim Resort zum Kreisverkehr mit zentralem Multifunktionsplatz. Von hier führen zwei Äste zur Anbindung der Tiefgaragen, ein dritter erschließt als Wohnweg die beiden zweigeschossigen Häuser im Nordosten des Plangebietes. Die Einmündungen und Auslegungen sind dabei so vorgesehen, dass 3-achsige Müllfahrzeuge und Feuerwehr die Andienung problemlos bewerkstelligen können.

Im oben beschriebenen Erschließungssystem werden außerhalb der Tiefgaragen 9 Stellplätze und ein Behindertenstellplatz festgesetzt. Als Gliederung im Erschließungssystem wird kleinflächig privates Verkehrsgrün festgesetzt, in dem Landschaftsrasen aus Regiosaatgut zu pflanzen ist.

Zwischen Erschließungsstraße und Bereich des Versickerungsbeckens wird eine private Parkplatzanlage errichtet. Diese dient der notwendigen Unterbringung von zusätzlichen Stellplätzen außerhalb des eigentlichen Resorts, um Besucherverkehr sowie Stellplätze für die spätere Hotelanlage resortnah unterzubringen. Sie schafft somit die notwendige Ergänzung zu dem Stellplatzangebot im Bereich der Tiefgarage und der privaten Verkehrsflächen im Resort.

Auf der Parkplatzanlage werden für den Besucherverkehr, maßgeblich der Hotelanlage und der Aussichtsplattform, 24 reguläre und 2 Behindertenstellplätze geschaffen. Ferner sieht die Anlage Stellplätze für 2 Reisebusse sowie 3 weitere Stellplätze für Kleinbusse mit Abmessungen von 7,5 m Länge und einer Breite von 3,0 m vor. Die Planung berücksichtigt ferner die Anbindung des im Nordwesten befindlichen Waldweges, der ohne Treppenanlage schon heute den Bereich des Resorts an die Seepromenade anbindet.

7.6 Stellplätze und Garagen

In Absprache zwischen Vorhabenträger und Rotherarchitektur werden sowohl für das Hotel, soweit möglich, als auch für die mehrgeschossigen Wohnanlagen Tiefgaragen zur Unterbringung des zugeordneten ruhenden Verkehrs geschaffen. Darüber hinaus finden sich in der Erschließungsplanung von planwerk salzwedel im Bereich der privaten Erschließungsstraße 9 Stellplätze und 1 Behindertenparkplatz. Insgesamt sind in den Sondergebietsflächen nur Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplätze zulässig. Ausnahmen bilden die Bereiche der zweigeschossigen Bebauung. Hier können auch überdachte Stellplätze und Garagen errichtet werden, ohne den angestrebten Parkcharakter der Anlage visuell zu stören.

7.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Bezüglich der schadlosen Beseitigung von Regenwasser liegt ein mit der UWB des Altmarkkreises Salzwedel abgestimmter Entwurf vor. Die genaue Ausarbeitung kann der Entwurfsplanung der planwerk salzwedel GmbH entnommen werden.

Niederschlagswasserbeseitigung/Brauchwassernutzung

Die schadlose Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Versickerungsanlagen über die belebte Bodenzone. Der Versickerung sind drei Einheiten zuzuordnen. Für die im Nordosten des Plangebietes liegende maximal zweigeschossige Bebauung werden Versickerungsmulden/Rigolen auf den Baugrundstücken vorgesehen. Das Hotel, die viergeschossige Bebauung sowie die innere Erschließung des Resorts werden an das Versickerungsbecken im Westen des Plangebietes angeschlossen. Die Anlage, das Versickerungsbeckens wird als „Oval“ von ca. 38 mx28 m) ausgestaltet. Es ist 800 m² groß und weist Tiefen zwischen 1,27 m und 3,69 m auf. Die Versickerung erfolgt über eine mindestens 10 cm dicke bewachsene Oberbodenschicht. Die Anbindung "Am Waldheim" wird aufgrund des Verlaufs der Grenze des Wasserschutzgebietes Zone III mit einer einseitigen Entwässerung außerhalb der Schutzgebietszone

über eine Versickerungsmulde entwässert. Die Genehmigung zur schadlosen Regenwasserbeseitigung liegt seit 05.05.2021 vor.

7.8 Flächen für Wald

Hier werden im Bebauungsplan Waldflächen gesichert, auf denen im Zuge des Abrissantrages maßgeblich Maßnahmen des besonderen Artenschutzes umgesetzt wurden. Im Bereich nicht mehr benötigter Straßenabschnitte "Am Waldheim" erfolgt ein Rückbau mit Umwandlung in Flächen für Wald (MF2). Diese wird als Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Im Zuge des Abrissantrages wurden jene Bereiche, die zum Abriss zu beräumen waren, aus forstrechtlicher und naturschutzrechtlicher Sicht durch die Erstellung eines Waldumwandlungsantrages gesichert. Die Zuordnung von Walderstaufforstungsflächen, für die auch der ökologische Ausgleich anzurechnen ist, ist somit für diesen Bereich erbracht. Für die Fortführung des Bauleitplanverfahrens Waldheim Resort sind jene Forstflächen in einen ergänzenden Waldumwandlungsantrag einzustellen, für die im Zuge der Realisierung des Vorhabens Waldflächen in Sondergebietsflächen, in Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. private Verkehrsflächen umzuwidmen sind. Auch hier ist in Absprache mit dem Umweltamt des Altmarkkreises Salzwedel (April 2021) ein eigenständiger Waldumwandlungsantrag zu erstellen. Er wird nicht in das Bauleitplanverfahren implementiert. Der Ausgleich ist genau wie bei der notwendigen Zuordnung von externen Ausgleichsflächen zur Kompensation von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu sichern. Dies erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens durch Zuordnung geeigneter Kompensationsflächen. Die rechtliche Sicherung der forstlichen Belange wird über den Waldumwandlungsantrag und der Antrag auf Erstaufforstung (liegt seit 22.02.2022 vor), die der naturhaushaltlichen über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt Arendsee und den Vorhabenträgern erfolgen. Es ist ferner zu konstatieren, dass die Walderstaufforstungsflächen multifunktionalen Charakter haben. Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:2. Die Walderstaufforstungsflächen kompensieren nicht nur den Waldverlust im Bereich Waldheim, sondern werten auch auf der Fläche die biotischen und pedologischen Gegebenheiten auf. Sie bewirken den notwendigen faunistischen Ausgleich im allgemeinen Artenschutz, führen ferner zu einer Verbesserung der Regenrückhaltung, der lokalklimatischen Verhältnisse durch ihr Bestandsklima und tragen positiv zum Landschaftsbild und der freiraumgebundene Erholungsvorsorge bei. Sie weisen somit ein multifunktionales Aufwertungspotenzial auf.

An dieser Stelle ist § 1a Abs. 2 BauGB besonders zu würdigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei soll die Inanspruchnahme von Wald nur im notwendigen Umfang erfolgen. Diesem Anspruch wird der Entwurf gerecht. Zwischen Vorentwurf und dem Entwurf hat es mehrere Varianten zur Planung des Versickerungsbeckens gegeben, die ursprünglich eine größere Flächeninanspruchnahme von Wald vorsahen. Im finalen Entwurf des Büros planwerk salzwedel GmbH konnte diese Fläche auf die gegenwärtige Dimension verringert werden, der Geltungsbereich wurde im Zuge der Plangenese zwischen Vorentwurf und hier vorliegender Fassung mehrmals angepasst. Die Waldinanspruchnahme konnte so auf das notwendige Maß beschränkt werden.

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

Der Aufstellung des BP 27 gingen umfangreiche faunistische Untersuchungen zu den Gruppen Vögel und Fledermäuse voraus. Auf Basis dieser Ergebnisse konnten Maßnahmen zum besonderen Artenschutz entwickelt werden, die es ermöglichen sowohl den Abriss als auch die Umsetzung dieser Planung im Benehmen mit den Reglungen des besonderen Artenschutzes vollziehen zu können (siehe auch artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Die Maßnahmen im Plangebiet wurden in enger Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel sowie dem Landeszentrum Wald Sachsen-Anhalt, Betreuungsforstamt nordöstliche Altmark, Revier Arendsee abgestimmt und in einer Feldbegehung definiert. Die abgestimmten Flächen wurden eingemessen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum ursprünglichen Plangebiet wurden sie als Teilflächen in den Geltungsbereich des BP 27 integriert.

Diese Waldflächen dienen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum besonderen Artenschutz, insbesondere zur Unterbringung des Uhus sowie durch maßvolle Auslichtung auch als Kompensation zum Verlust essenzieller Nahrungshabitate für die ansässige Fledermausfauna.
Da im Zuge der Abrissarbeiten die Räumung der Vegetationsbestände im zukünftigen Waldheim Resort erforderlich waren, wurden diese vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Abrissantrag, vor dem Abriss im Sommer / Herbst 2020 umgesetzt, da sonst ein Abriss ohne Konflikte mit dem besonderen Artenschutz nicht möglich gewesen wäre. Diese Maßnahmen zum Abrissantrag unterliegen nicht dem Bauleitplanverfahren.

Im weiteren Bauleitplanverfahren werden diese Waldflächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dauerhaft so gesichert, dass die angestrebte ökologische Funktionsfähigkeit gewahrt wird. (Maßnahmen M1 und M2).

Strukturell handelt es sich hierbei um Maßnahmen in vorhandenen Waldflächen, in denen durch eine maßvolle Auslichtung, maßgeblich von Stangenholz, eine stärkere Besonnung erfahren. Die sich einstellenden Krautbestände führen zu einem höheren Insektenreichtum und stärken u.a. die Funktion als Nahrungshabitate für Fledermäuse (M1). Diese Flächen werden als Altholzinseln weiterentwickelt. Weiterhin werden zwei Flächen, die im Zuge der Fledermausuntersuchungen als Flugrouten mit hoher Bedeutung erfasst wurden, durch einen Rückschnitt von Gehölzen, die in die Wegestrukturen hineingewachsen sind, in ihrer Funktion gestärkt (M2).

Die Ausgestaltung der Vegetationsflächen im Bereich der Versickerungsanlage (M3) erfolgt durch Anlage von Landschaftsrasen aus Regiosaatgut sowie der Pflanzung einzelner Gehölzgruppen aus der Gehölzliste der Verordnung des Altmarkkreises Salzwedel zum Schutz von Bäumen und Hecken. Hierdurch wird im Bereich der Waldflächen ein zusätzliches Nahrungshabitat, insbesondere für Fledermäuse, geschaffen.

Als weitere überlagernde Festsetzung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zur Bewässerung der Außenanlagen der SO-H und SO-F2-Gebietsfläche ein Zisternensystem mit einer Vorhaltung von insgesamt 444 m³ zu realisieren ist. Auf Basis dieser Festsetzung können die Außenanlagen in Trockensommern bis zu einem Monat bewässert werden (M4)

Die Maßnahme M5 regelt die Sicherung des Waldes im Bereich der Baustreifen.

Als Vermeidungsmaßnahme zum besonderen Artenschutz (VMA) werden Regelungen zu Lichtimmissionen festgesetzt. Zum Schutz der Seepromenade als bedeutende Flugroute von lichtempfindlichen Fledermausarten wird festgesetzt, dass im relevanten Bereich in den Außenanlagen des Waldheimresorts nur LED-Lampen (Warmlicht) mit einem ULOR-Wert (Upward light Output Ratio) von Null zu verwenden sind.
Ferner werden artenschutzrechtliche Bauzeitenregelungen im Bebauungsplan fixiert, die Fällzeiten auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März.
Als flächenbezogene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird der Bereich der Böschung zur Seepromenade geschützt.

Er dient der Abschirmung der wichtigen Fledermausflugroute gegenüber Fremdlichtimmissionen. Im Bereich lückiger Bestände sind Gehölze aus der Gehölzliste der Verordnung des Altmarkkreises Salzwedels zum Schutz von Bäumen und Hecken nachzupflanzen.

Ferner ist östlich der Erschließungsstraße „Am Waldheim“ über der Leitungstrasse ein Grasstreifen aus Regiosaatgut anzulegen, der extensiv gepflegt zur Steigerung der Habitatqualität von Invertebraten beiträgt.

7.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Erhalt von Bäumen

Das gesamte Plangebiet wird durch die Anlage einer Strauchhecke aus Arten der Gehölzliste der Verordnung des Altmarkkreises Salzwedel zum Schutz von Bäumen und Hecken umgeben. Im Bereich zwischen Versickerungsbecken und Parkplatz werden Bäume im Abstand von 10 m innerhalb dieser Struktur gepflanzt. Hierdurch erfährt der Bereich des Beckens eine stärkere Absicherung gegenüber dem Parkplatz.

Weitere Festsetzungen zum Schutz der Natur sind flächig vollzogen worden (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB siehe dort).

7.11 Leitungsrecht

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung und der Forstwirtschaft werden auf der privaten Erschließungsstraße ein Geh- und Fahrrecht für die Forstwirtschaft sowie ein Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

8.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser sowie die Schmutzwasserbeseitigung können seitens des Wasserverbandes Stendal-Osterburg gesichert werden. Die Entwürfe hierzu wurden von der planwerk salzwedel GmbH erstellt und mit den zuständigen Behörden / Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Die Führung des gesamten Leitungsbestandes wird im Bereich der neuen Anbindung "Am Waldheim" erfolgen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über Hausanschlussleitungen DN 150 bzw. DN200 KG 2000. Diese werden schließlich über eine Druckleitung an das kommunale Abwassernetz auf westlicher Seite der L5 geführt.

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

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

9.0 Löschwasserversorgung

Zur Vorhaltung von Löschwasser ist der Einbau zweier Löschwasserbehälter von je 100m³ vorgesehen.

10.0 Abfallentsorgung

Der Bereich Waldheim wird an das Abfallentsorgungssystem des Altmarkkreises Salzwedel angebunden. Die Andienung erfolgt über ein 3-achsiges Müllfahrzeug, auf das das private Erschließungssystem ausgelegt ist.

11.0 Einsatz erneuerbarer Energien, Klimawandel

Das Energieversorgungskonzept des Waldheim Resorts ist seitens der Vorhabenträger noch nicht festgelegt. Da ein Eigentümer der SP Baugesellschaft auch ein Unternehmen für erneuerbare Energien leitet, ist davon auszugehen, dass die Versorgung der Anlage über das für die Situation effektivste System zur Energiegewinnung erfolgen wird.
Die Ausgestaltung der Anlage mit einem Grünflächenanteil von ca. 40%, die Einbettung in den umgebenden Wald sowie die unmittelbare Nähe zum Arendsee, werden bioklimatisch günstige Voraussetzungen für den hohen Qualitätsanspruch der Anlage schaffen. Für die Bewässerung der Grünflächen und die Brauchwassernutzung ist ein Zisternensystem vorgesehen. Insgesamt wird bei der Größe der Anlage und der zunehmenden Trockenheit der Sommer die Regenwassernutzung sowie die Versickerung vor Ort eine erhebliche Schonung der Trinkwasserreserven gewährleisten und eine Sicherung der Anlage gegenüber den Klimaveränderungen bilden.

12.0 Immissionsschutz

Aufgrund der festgesetzten Nutzungen und der Lage des Gebietes gehen mit der Umsetzung der Bauleitplanung keine Wirkungen aus, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu regeln wären.

13.0 Kampfmittel und Altlasten

Zum Änderungsbereich liegen keine Angaben zu Kampfmitteln bzw. Altlasten vor.

14.0 Natur und Landschaft

Die Wirkungen der Planung werden im erstellten Umweltbericht behandelt. Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft, die über die artenschutzrechtlichen Belange hinausgehen, wurden durch entsprechende, mit der unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel abgestimmte, Bewertungsverfahren ermittelt. Die Kompensation erfolgt maßgeblich über einen Waldumwandlungsantrag, da durch das Vorhaben überwiegend Waldflächen betroffen sind. Defizitäre naturhaushaltliche Situationen verbleiben mit Umsetzung der Maßnahmen nicht.

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

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

15.0 Auswirkungen auf Schutzgebiete/Umweltschadensgesetz

FFH-Gebiet DE 3134-301 Arendsee

Der Arendsee ist als FFH-Gebiet DE-3134-301 Arendsee festgelegt. Schutzgegenstand des Natura 2000-Gebietes sind grundsätzlich neben dem Lebensraumtyp 3150 (eutrophe Seen), der Fischotter und die Mopsfledermaus. Der Fischotter kommt im Wirkungsbereich der Planung nicht vor. Konflikte durch Regenwasser und Lichtimmissionen mit dem Gebietsschutz sind nicht auszuschließen, da Schadstoffeinträge in den Arendsee und Lichtimmissionen an der hochwertigen Fledermausflugroute an der Seepromenade zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgebietes führen können.

Somit wurde eine Verträglichkeitsprüfung zum Natura 2000-Gebiet Arendsee durchgeführt, die die im Bebauungsplan fixierten Vermeidungsmaßnahmen (Maßnahmen der Schadensbegrenzung von Lichtimmissionen) mit ausgearbeitet hat. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen können Konflikte zwischen Bauleitplanung und Gebietsschutz ausgeschlossen werden. Gleiches gilt bei Einhaltung der getroffenen Regelungen durch die Vorhabenträgern für das Umweltschadensgesetz bzw. die Regelungen des § 19 BNatSchG. Biotope und Pflanzen, die den Regelungen der besagten Gesetze und Paragrafen unterliegen kommen im Plangebiet nicht vor bzw. werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Landschaftsschutzgebiet

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft entlang der Seepromenade und der Westgrenze der Straße "Am Waldheim". Mit dem Baustreifen zum Ausbau der Straße „Am Waldheim“ greift die Planung vorübergehend in das Landschaftsschutzgebiet ein. Durch die Festsetzung der Wiederherstellung von Wald nach Beendigung der Bauarbeiten weist die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzes auf. Die untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel wurde in mehreren Außenterminen über die Planung informiert. Mit Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist ein Benehmen zwischen Planung und Landschaftsschutz hergestellt.

Wasserschutzgebiet

Die Straße "Am Waldheim" sowie der südliche Teil des "Waldheim-Resort" liegen im Wasserschutzgebiet (Zone III), der Wasserfassung für die Trinkwassergewinnung Arendsee. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 52 Abs. 3 WHG für die Planung und deren Umsetzung liegt vor.

Unter Achtung und Einhaltung der oben angeführten Sachverhalte und Maßnahmen kann die Planung im Benehmen mit den Regelungen der Umweltgesetze erfolgen.

16.0 Städtebauliche Daten

Gesamtgebiet =	49.106 m²
SO-Gebiet gesamt =	24.080 m²
SO-H =	6.300 m²
SO-F1 =	3.130 m²
SO-F2 =	14.650 m²
überlagernd Fläche mit Pflanzbindung =	1.664 m²
Verkehrsfläche öffentlich L 5 =	160 m²
Private Verkehrsflächen gesamt =	9.455 m²
darin	
Private Verkehrsfläche Straße =	8.610 m²
(inklusive Stellplatzflächen)	
Multifunktionsplatz =	845 m²
Fläche für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung Versickerungsanlage	2.461 m²
Fläche zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft =	4.180 m²
Waldfläche =	8.770 m²

17.0 Kosten

Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche anfallenden Kosten.

Aufgestellt:
Wiehl, im Februar 2022