

Stadt Arendsee (Altmark)



Öffentliche Auslegung
der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
Arendsee Planauszug Stadt Arendsee (Altmark)
sowie
des Bebauungsplans Nr. 27 „Waldheim-Resort“
mit örtlichen Bauvorschriften

-Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB-

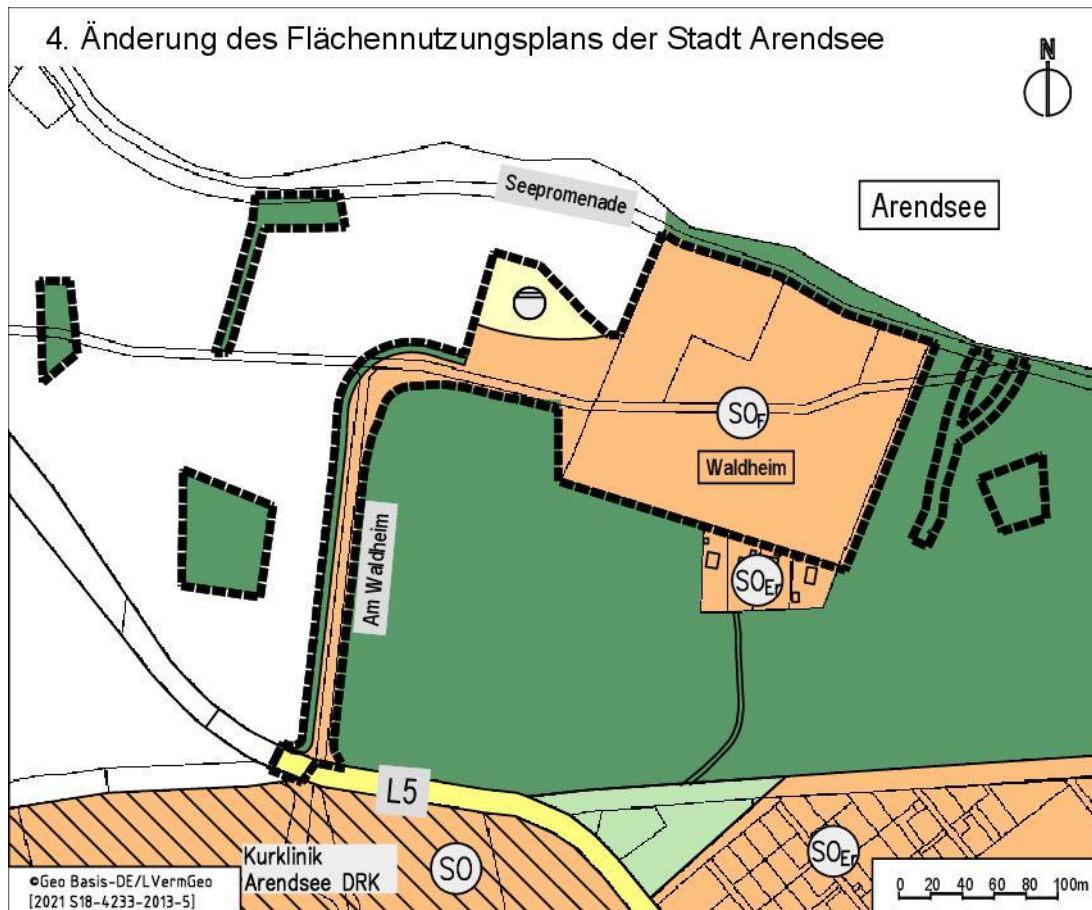
Der Stadtrat der Stadt Arendsee (Altmark) hat am 29.10.2018 die Aufstellung des B-Planes Nr. 27 „Waldheim-Resort“ mit örtlichen Bauvorschriften sowie die 4. Änderung des Flächennutzungsplans Arendsee Planauszug Stadt Arendsee (Altmark) beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 28.02.2019 bis 02.04.2019 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden am 17.12.2018 beschlossen und erfolgte mit Schreiben vom 22.06.2019.

Entsprechend § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB hat am 18.05.2021 der Stadtrat in öffentlicher Sitzung die öffentliche Auslegung beschlossen. Diese wurde vom 08.07.2021 bis 09.08.2021 vollzogen.

Der Stadtrat der Stadt Arendsee hat am 12.1.2021 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 27 „Waldheim Resort“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Feststellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Arendsee Planauszug Arendsee steht. Die 4. Änderung des FNP 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.

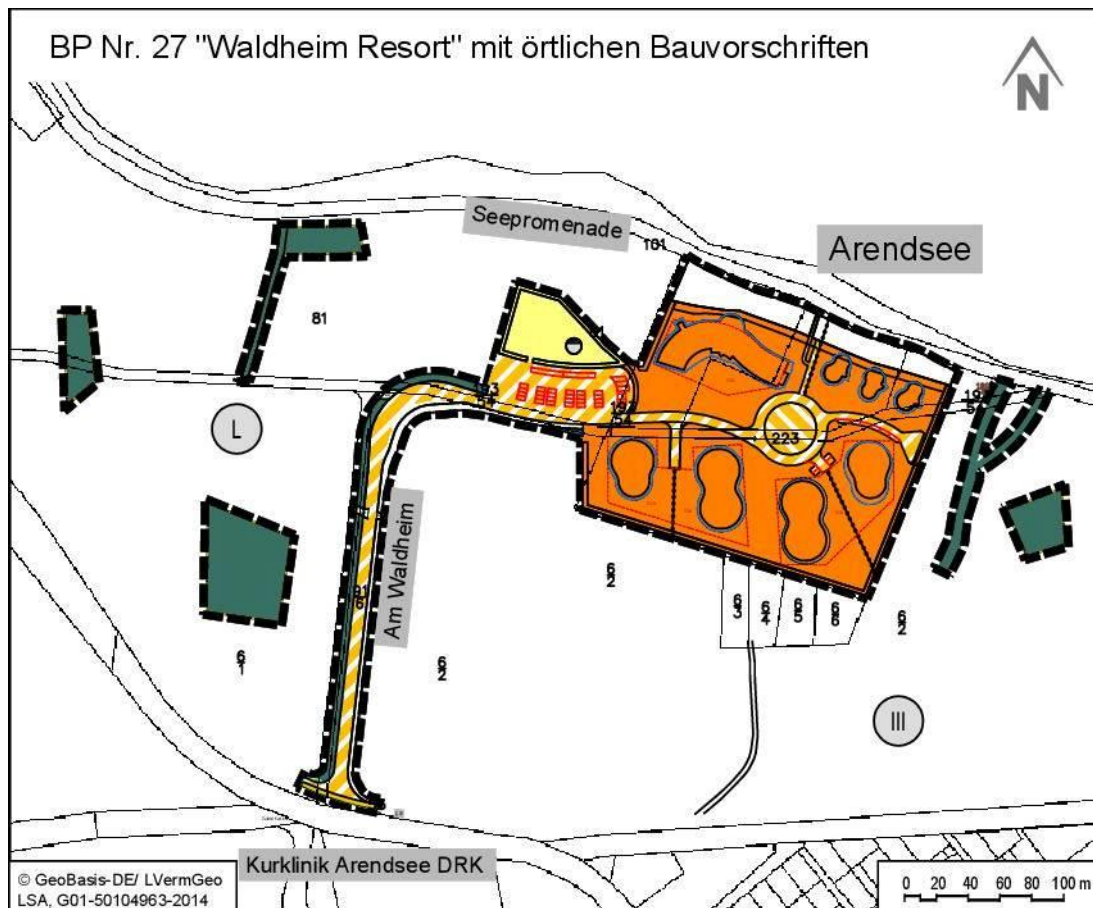
Vor diesem Hintergrund muss die öffentliche Auslegung beider Bauleitpläne die selber keine erheblichen Mängel aufweisen, erneut erfolgen. Der Stadtrat der Stadt Arendsee hat somit am 22.02.2022 die öffentlichen Auslegungen des BP Nr. 27 „Waldheim-Resort“ mit örtlichen Bauvorschriften sowie die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Arendsee Planauszug Stadt Arendsee (Altmark) beschlossen.

Der Änderungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans Arendsee Planauszug Stadt Arendsee ist nachfolgendem Kartenausschnitt zu entnehmen:



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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Waldheim Resort“ mit örtlichen Bauvorschriften ist nachfolgendem Kartenausschnitt zu entnehmen:



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.

Ziel und Zweck der Planung:

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

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 Architekturvorentwurf 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 Arendsee“ umfasst ein zweigeschossiges Hotel mit drittem Staffelgeschoss (ca. 60 Zimmer) sowie drei freistehende zweigeschossige Gebäude und vier viergeschossige Gebäude mit insgesamt 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. 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.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Bau GB

Entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB liegen

- die 4. Änderung des Flächennutzungsplans Arendsee Planauszug Stadt Arendsee (Altmark) mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom sowie
- der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 „Waldheim-Resort“ mit örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

17.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

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

montags: 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
dienstags: 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
mittwochs: 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr
donnerstags: 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
freitags: 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr

für Jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist ist Gelegenheit zur Erörterung gegeben, Anregungen und Hinweise können schriftlich oder zur Niederschrift von Jedermann vorgebracht werden. Eine Einsendung ist jederzeit auch per E-Mail möglich an: info@stadt-arendsee.de

Wenn das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt werden soll, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers erforderlich. Nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Waldheim-Resort“ mit örtlichen Bauvorschriften sowie 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Arendsee (Altmark) unberücksichtigt bleiben.

Für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Arendsee Planauszug Stadt Arendsee (Altmark) ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Solange die Zugangsbeschränkungen mit der COVID-19 Pandemie bestehen, ist eine telefonische Vereinbarung über die Einsichtnahme im Bauamt der Stadt Arendsee (Altmark) erforderlich.

Die amtliche Bekanntmachung sowie die Planunterlagen können zusätzlich im Internet unter <https://arendsee.info/stadt-arendsee/gemeinde/bekanntmachungen/> und im zentralen Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdi_in_kommunen.html >rechtsseitig Bauleitplanung>Übersicht mit Adressen und Informationen< eingesehen werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Schutzgut	Quelle	Arten umweltbezogener Informationen
Tiere, Pflanzen,	<ul style="list-style-type: none">• Artenschutzrechtlicher Beitrag auf der Stufe 2	- Informationen zu Tieren und der biologischen Vielfalt

<p>biologische Vielfalt</p>	<p>zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Arendsee, Planungszug Stadt Arendsee, zum BP Nr. 27 Waldheim Resort der Stadt Arendsee 2021</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel • Untere Forstbehörde <ul style="list-style-type: none"> - FFH-Prüfung zum Natura 2000-Gebiet DE 3134-03 Arendsee der Planungsbüro Schumacher GmbH, 2021 - Umweltbericht, Planungsbüro Schumacher GmbH, zum BP Nr. 27 Waldheim-Resort der Stadt Arendsee • Sachsen-Anhalt-Viewer 	<p>insbesondere zu Vögel und Fledermäusen</p> <ul style="list-style-type: none"> - vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen - Informationen zum Natura 2000-Gebiet DE 3134-301 Arendsee sowie dessen maßgeblichen Erhaltungszielen und zu Vermeidungsmaßnahmen gegen Beeinträchtigungen des Gebietes - Informationen zum Biotoptypenmuster im Wirkungsbereich des Plangebietes - Informationen zur Vermeidung/Verminderung Ausgleich und Ersatz notwendiger Beeinträchtigungen. - Erfassung der Waldbestände und deren Nutzung sowie Kompensation der Waldumwandlung und der betroffenen Waldfunktionen.
<p>Fläche</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzungsplan der Stadt Arendsee Planauszug Stadt Arendsee - Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel - Umweltbericht, Planungsbüro Schumacher GmbH 	<ul style="list-style-type: none"> - Informationen zu den vorhandenen und geplanten Flächennutzungen sowie zum Flächenverbrauch
<p>Boden</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel • Umweltbericht, Planungsbüro Schumacher GmbH • Kurzbericht zur Fertigstellung der Baugrundverhältnisse, 	<ul style="list-style-type: none"> - Ausprägung und Verlust natürlicher Böden - Informationen zu Beschaffenheit der vorhanden, abzureißenden, maroden Bausubstanz - Hinweise zur Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Böden und deren Baugrundeigenschaften.

	<p>Bebaubarkeitsstudie des Ingenieurbüros Lehmann</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kurzbericht zur Fertigherstellung der Baugrundverhältnisse Versickerungsprüfung des Ingenieurbüros Lehmann 	
<p>Wasser</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Umweltbericht, Planungsbüro Schumacher GmbH • Untere Wasserbehörde des Altmarkkreises Salzwedel • Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel • Kurzbericht zur Fertigstellung der Baugrundverhältnisse, Bebaubarkeitsstudie des Ingenieurbüros Lehmann • Kurzbericht zur Fertigherstellung der Baugrundverhältnisse Versickerungsprüfung des Ingenieurbüros Lehmann, 27.02.2019 • Wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8, 9 und 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes 05.50.2021 	<ul style="list-style-type: none"> - Informationen zum Bauen im Einzugsgebiet der Wasserfassung für die Trinkwassergewinnung Arendsee - Informationen zur schadlosen Beseitigung von Schmutz- und Regenwasser - Informationen zum Schutz des Arendsees - Informationen zur Schonung des Trinkwassers - Informationen zur Regenwasserbewirtschaftung

	<ul style="list-style-type: none"> • Untere Wasserbehörde des Altmarkkreises Salzwedel Ausweisung eines Baugebietes im Einzugsgebiet der Wasserfassung für die Trinkwassergewinnung Arendsee 	
Klima und Luft	<p>Umweltbericht, Planungsbüro Schumacher GmbH</p> <p>Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel</p> <p>Waldumwandlungsantrag, Planungsbüro Schumacher GmbH</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Informationen zu allgemeinen Klimadaten - Informationen zur Klimawirksamkeit der vorhandenen und verwandten Nutzungsstrukturen und zur Kompensation des Verlustes von klimameliorisierenden Waldbestände
Landschaft	<p>Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel</p> <p>Umweltbericht, Planungsbüro Schumacher GmbH</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Erfassung der landschaftsvisuellen Gegebenheiten und Auswirkungen des Vorhabens auf den relevanten Teilraum - Informationen zu Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeiten des Vorhabens gegenüber Klimawandel

Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	Umweltbericht, Planungsbüro Schumacher GmbH Flächennutzungsplan Stadt Arendsee Planauszug Stadt Arendsee Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel	<ul style="list-style-type: none"> - Informationen zur freiraumgebundenen Erholungsvorsorge - Informationen zu der Änderung der Situation mit Durchführung der Planung
Kulturgüter, kulturelles Erbe, Sachgüter	Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel Flächennutzungsplan Stadt Arendsee Planauszug Stadt Arendsee Stellungnahme der Denkmalbehörde und Bodendenkmalbehörde	<ul style="list-style-type: none"> - Informationen, dass keine Boden- oder Baudenkmäler zu erwarten sind.
Wechselwirkungen	Umweltbericht, Planungsbüro Schumacher GmbH	<ul style="list-style-type: none"> - Informationen zu den Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander und die Auswirkungen des Vorhabens auf diese Wechselwirkungen
Emissionen Abfälle	Umweltbericht, Planungsbüro Schumacher GmbH Vorhabenträger	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung von erneuerbaren Energien - Angaben durch die Vorhabenträger, Einschätzung der gegenwärtigen Emissionsvorbelastung und die durch die Umsetzung der Planung verursachten Emissionen

	Entwurfsplanung Erschließung, Regen- und Abwasser planwerk Salzwedel	<ul style="list-style-type: none"> - Informationen zur Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung - Sowie Einsatz erneuerbarer Energien
Kumulierende Wirkungen mit anderen Vorhaben	Auskunft Stadt Arendsee Umweltbericht	<ul style="list-style-type: none"> - Informationen, dass keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Planungen gegeben sind.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1e DSGVO und dem Datenschutzgesetz LSA. Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangabe abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt.

Arendsee (Altmark), 09.03.2022

-Siegel-

Stadt Arendsee (Altmark)
Der Bürgermeister
gez. Klebe