

Bebauungsplan Nr. 27 "Waldheim-Resort" der Stadt Arendsee

Ergebnisse der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – 2. Offenlage.

Die Reihenfolge entspricht der Chronologie der Eingaben.

Lfd.-Nr.	Eingabesteller (Datum *)	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	06.04.2022	<p>Weshalb endet ein durch die Stadt beauftragter Bebauungsplan unmittelbar an den Grenzen eines Investorgrundstückes? Weshalb wurde der Bebauungsplan nicht inklusive des Bereiches SO Er laut FNPL und weiterer Bereiche erarbeitet. Dann wäre aufgefallen, dass neben einer vorhandenen, soliden eingeschossigen Bebauung von ca. 3 m Firsthöhe, Objekte mit einer viergeschossigen Bebauung mit einer Höhe von 12 bis 15 m geplant sind. Die Entfernung dieser verschiedenen Objekte beträgt ca. 7 m. Dies führt nicht nur zu einer starken Beschattung, sondern birgt auch für unser Erholungsobjekt eine starke Sicht- und erhöhte Lärmbelastung. Zum anderen entstehend durch die Anordnung der Gebäude ein Windkanal, der bei entsprechender Windrichtung zu Wind- und Sturmbeschleunigung beiträgt. Zum Beispiel richtete der Sturm im Februar 2020 östlich der vorhandenen Grundstücke schwerste Schäden an.</p> <p>Die Einwender können nicht verstehen, warum sie in keiner Weise in den Bebauungsplan einbezogen wurden. Hier stellt sich auch die Frage, wieso der private Investor nicht selbst einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu seinen Kosten erstellt. Somit hätten erhebliche steuerliche Mittel für andere Maßnahmen eingespart werden können und einer breiten Bevölkerungszahl zugänglich gemacht werden können.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch den Stadtrat der Stadt Arendsee beschlossen. Dabei ist es der Stadt überlassen, ob Sie die städtebauliche Sicherung über einen sogenannten Angebotsbebauungsplan wie es hier erfolgt ist oder durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan städtebauliche sichert. Aus Sicht der Stadt Arendsee war die Erstellung eines „Angebot-Bebauungsplanes“ der günstigere Weg der städtebaulichen Sicherung. Die Umsetzung dieser großen Maßnahme war zu Beginn nicht 100-prozentig sicher und somit bestand die Möglichkeit, anstelle der beiden Vorhabenträger ggf. weitere Vorhabenträger in die Planung einzubinden, die diese dann zu Ende führen könnten. Zusätzlich befanden sich nicht alle Grundstücke im Eigentum der Vorhabenträger.</p> <p>Dieser gegenüber einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan deutlich sicherere Weg wurde seitens der Stadt dahingehend ergänzt, dass sämtliche Planungskosten durch die Vorhabenträger zu finanzieren sind.</p> <p>Was durch die Vorhabenträger, inklusive Bürgschaften für zukünftige Maßnahmen, auch erfolgte.</p>	<p>Der Satzungsbeschluss kann für die vorliegende Planfassung gefasst werden.</p>

Lfd.-Nr.	Eingabesteller Datum *)	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>Mittlerweile haben die Vorhabenträger im Benehmen mit dem Stadtrat alle erforderlichen Grundstücke für das Vorhaben erworben und alle erforderlichen Regelungen vertraglich zugesichert.</p> <p>Dies war zu Beginn der Planung ebenfalls noch nicht der Fall (und konnte auch nicht in allen Details vorausgesehen werden).</p> <p>Das Bauleitplanverfahren durchlief mehrere Bürgerbeteiligungen und war immer wieder in der Zeitung vertreten. Insofern ist es verwunderlich, dass die Eingabesteller behaupten, sie wäre in keiner Weise in die Planung eingebunden worden/ informiert gewesen. Hier waren seit Beginn des Planungsprozesses, der sich jetzt über mehrere Jahre erstreckt, zu jeder Zeit Möglichkeiten gegeben, ihre Anregungen und Bedenken in die Planung einzustellen. Eine Ausweitung der Planung auf die vier Wochenendhäuschen im Süden des Plangebietes war städtebaulich nicht erforderlich. Hier liegen die entsprechenden Genehmigungen vor, sodass sich die Bauleitplanung auf den eigentlichen Änderungsreich Flächennutzungsplan und die Umsetzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beschränken konnten. Dabei werden alle gesetzlichen Regelungen wie Abstände zu den Wochenendhäusern und die Berücksichtigungen nachbarschaftlicher Belange (Lärm, Licht etc.) im Abwägungsprozess eingehalten. Auch seitens der Behördenbeteiligungen sind hier nie Kritikpunkte entstanden, die in die Planung eingeflossen sind. Ein Nebeneinander eines Fremdenbeherbergungsgebietes mit</p>	

Lfd.-Nr.	Eingabesteller Datum *)	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>untergeordneter Wohnnutzung und den vier Ferienhäuschen / Wochenendhäuschen im Wald ist von den Nutzungsstrukturen verträglich. Eine Beschattung der Häuschen im Wald durch die Gebäude ist von keiner Wirkung, da das gesamte Sondergebiet nördlich der Wochenendhäuser, somit außerhalb einer Beschattungswirkung gelegen ist. Auch starke Düseneffekte zwischen den Gebäuden, die Nachteile für die vier Wochenend-/Ferienhäuschen im Süden des Plangebietes im Wald aufweisen, sind nicht zu befürchten. Eine Sichtbeeinträchtigung gegenüber dem Ursprungszustand, in dem der ganze Bereich in Wald eingebettet war, wird mit Umsetzung des Vorhabens ebenfalls nicht gesehen. Hier ergeben sich eher günstigere Wirkungen auch ggf. bezüglich der Lichtverhältnisse. Mit der Umsetzung der Planung gehen für die vier südlich des Plangebietes liegenden Ferien-/Erholungshäuser keine erheblichen bzw. hier zu würdigenden Beeinträchtigungswirkungen aus.</p>	