



Bauleitplanung der Stadt Arendsee (Altmark)

Text-Bebauungsplanes Nr. 07/21 „Seeparzellen“ gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §11 BauNVO



DER STADTRAT
AM MARKT 3
39619 ARENDSEE

Stand: Januar 2025

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Rechtliche Grundlage	4
2. Ziel und Zweck der Planung	10
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung	11
4. Aufstellungsverfahren	13
5. Übergeordnete Planungen Benachbarte Bebauungspläne	15
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand	19
6.1. vorhandene Nutzung	20
6.2. Verkehr	22
6.3. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur	22
6.4. Spielplatz	23
6.5. Vegetation	23
6.6. Eigentumsverhältnisse	23
7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	24
7.1. Städtebauliches Konzept	25
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	26
7.3. überbaubare Grundstücksfläche	27
7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	28
7.5. Verkehrserschließung	28
7.6. Ver- und Entsorgung	28
7.7. Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen	28
7.8. Anpassungen an den Klimawandel	29
7.9. Spielplätze	30
7.10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	30
8. Örtliche Bauvorschrift	30
8.1 Einfriedungen	30
8.2 Hütten, Lauben	31
8.3 Genehmigungspflicht, Ordnungswidrigkeiten	31
9. Umweltrechtliche Belange	31

10. Planverwirklichung	33
11. Kosten der Planung	33
12. Flächenbilanz	33
13. Begriffserläuterungen	34
14. Standortheimische Baumarten	36
15. Textliche Festsetzungen	37
16. Übersichtsplan	49
TEIL 2 Umweltbericht	50 - 73

Der Bebauungsplan Nr.: 07/21 „Seeparzellen“ wird als Textbebauungsplan erstellt:

Textbebauungsplan:

Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält keine Regelungen, in welcher Form der Bebauungsplan zu erarbeiten ist. Aus § 9 Abs. 1 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) ergibt sich jedoch, dass Festsetzungen mittels Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text erfolgen können.

Im Allgemeinen besteht der Bebauungsplan aus einer zeichnerischen Darstellung auf einer Planunterlage und textlichen Festsetzungen. Die Planzeichnung muss dabei den Anforderungen des § 1 PlanzV entsprechen.

Zulässig ist es aber auch, dass der Bebauungsplan nur aus Text besteht. Das heißt, die Festsetzungen erfolgen ausschließlich durch Text. Eine Planzeichnung (mit Ausnahme eines Übersichtsplans zur Lagebeschreibung des Bebauungsplangebiets) ist nicht zu erarbeiten.

Für Textbebauungspläne gelten die gleichen Anforderungen wie für jeden anderen Bebauungsplan auch. Das betrifft sowohl die im § 9 Abs. 1 BauGB - ergänzt durch § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - abschließend geregelten Festsetzungsmöglichkeiten, die weiteren möglichen Inhalte nach den Absätzen 4 bis 6 des § 9 BauGB als auch die verfahrensrechtlichen Anforderungen des BauGB.

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden:

- *Runderlass Nr. 23/2/1997 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr über die Anwendung und Erarbeitung von Textbebauungsplänen vom 9. Juni 1997 (ABl./97, [Nr. 26], S.560)*
- *das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.7.2023 I Nr. 221 Inkrafttreten der letzten Änderung: 1. Januar 2024; (Art. 4 G vom 20. Dezember 2023)*
- *die Baunutzungsverordnung - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786),*
- *Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I Seite 3908) geändert worden ist*
- *Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der derzeit gültigen Fassung*
- *Verordnung des Altmarkkreises Salzwedel über das Landschaftsschutzgebiet „Arendsee“ in der Stadt Arendsee mit den Ortschaften Genzien, Ziemendorf, Schrampe und Zießau im Altmarkkreis Salzwedel (LSG-VO Arendsee) vom 09.10.2014 (Amtsblatt Altmarkkreis Salzwedel. - 20(2014)10 vom 22.10.2014)*
- *Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S.66)*
- *Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 36 i.V.m. Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) § 49 bauliche Anlagen am/im Gewässer, in der derzeit gültigen Fassung*
- *Natura 2000*

1.1 Erläuterung der rechtlichen Grundlagen:

1.1.1 **BAURECHT**

Runderlass Nr. 23/2/1997 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr

Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält keine Regelungen, in welcher Form der Bebauungsplan zu erarbeiten ist. Aus § 9 Abs. 1 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) ergibt sich jedoch, dass Festsetzungen mittels Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text erfolgen können.

Im Allgemeinen besteht der Bebauungsplan aus einer zeichnerischen Darstellung auf einer Planunterlage und textlichen Festsetzungen. Die Planzeichnung muss dabei den Anforderungen des § 1 PlanzV entsprechen.

Zulässig ist es aber auch, dass der Bebauungsplan nur aus Text besteht. Das heißt, die Festsetzungen erfolgen ausschließlich durch Text. Eine Planzeichnung (mit Ausnahme eines Übersichtsplans zur Lagebeschreibung des Bebauungsplangebiets) ist nicht zu erarbeiten.

Für Textbebauungspläne gelten die gleichen Anforderungen wie für jeden anderen Bebauungsplan auch. Das betrifft sowohl die im § 9 Abs. 1 BauGB - ergänzt durch § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - abschließend geregelten Festsetzungsmöglichkeiten, die weiteren möglichen Inhalte nach den Absätzen 4 bis 6 des § 9 BauGB als auch die verfahrensrechtlichen Anforderungen des BauGB.

1.1.2 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Nach § 1 Abs. 2 BauGB unterteilt sich der Oberbegriff »Bauleitplan« in den Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und den Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Während der Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen wird, enthält das Baugesetzbuch keine Aussage über die Rechtsnatur des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan ist nach der Ausgestaltung, die er in §§ 5 ff. BauGB gefunden hat, keine Satzung (BVerwG, BauR 1990, 685; NVwZ 2004, 614), denn er wirkt nach § 7 BauGB nur gegenüber Behörden, nicht aber gegenüber dem Bürger (*eine mittelbare Außenwirkung entfaltet der Flächennutzungsplan allerdings über § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB*).

Wenn der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, also entweder ohne vorherigen Flächennutzungsplan aufgestellt oder aber die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht beachtet wird, dann ist der Bebauungsplan nichtig (BVerwGE 48, 70).

Ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot ist allerdings nach § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unbeachtlich, wenn der Bebauungsplan die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt (OVG Münster, NVwZ-RR 2000, 574).

Will die Gemeinde einen Bebauungsplan erlassen, der vom Flächennutzungsplan abweicht, dann kann sie nach § 8 Abs. 3 BauGB (s. dazu Seewald, DÖV 1981, 849)

im sog. Parallelverfahren zugleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans den Flächennutzungsplan ändern.

Der Bebauungsplan kann sogar vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Die Einheitsgemeinde Stadt Arendsee (Altmark) plant ihren Flächennutzungsplan insgesamt, mit allen Ortsteilen, zu überarbeiten und den heutigen, aktuellen Bedürfnissen der Einheitsgemeinde anzupassen.

Resümee:

Einen Bebauungsplan für den Bereich der Seeparzellen (Ufergrundstücke) gibt es bisher nicht. Der Flächennutzungsplan (FNP von 1992) ist nicht genehmigt (Die Planfläche ist darin als Landschaftsschutzgebiet dargestellt).

Die Einheitsgemeinde Stadt Arendsee (Altmark) plant ihren Flächennutzungsplan kurzfristig neu zu erstellen und den heutigen, aktuellen Bedürfnissen der Einheitsgemeinde anzupassen.

1.1.3 § 35 BauGB – (Bauen im Außenbereich)

*Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es sich um ein privilegiertes Vorhaben (Dies sind typischerweise solche Bauten, die wegen ihrer Eigenarten nur im **Außenbereich** errichtet werden können, z.B. landwirtschaftliche Betriebe, Strommasten usw.), handelt.*

§ 30 BauGB (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans)

Vorhaben sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, zulässig, wenn sie diesen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Resümee:

Die Bebauung in den Seeparzellen (derzeit Außenbereich) steht damit öffentlichen Belangen entgegen, das sind unter anderem Wasserrechtliche Rechtsgrundlagen (LHW, Flussbereich Osterburg, ist im privatrechtlichen Sinn zuständig, er vertritt den Eigentümer das Land Sachsen-Anhalt) und Naturschutzrechtliche Rechtsgrundlagen.

Deshalb sind sämtliche Bauvorhaben derzeit unzulässig. Ausgenommen davon sind die Vorhaben (Lauben, Stege oder Slipanlagen) die baurechtlich und wasserrechtlich genehmigt sind.

1.1.4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 36 i.V.m. § 49 Wassergesetz für das Land Sachsen – Anhalt (WG LSA)

Die Herstellung und die wesentliche Änderung (auch Einzelbauten) von Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen am/im Gewässer sind gem. § 36 WHG i.V.m. § 49 WG LSA wasserrechtlich genehmigungspflichtig.

Anlagen sind gem. § 36 WHG bauliche Anlagen, wie Gebäude, Steganlagen, Slipanlagen usw. die Genehmigungspflicht besteht ebenso für Ufer- bzw. Böschungssicherungen.

Resümee:

Alle Anlagen im Arendsee (Flur 1) sowie in einem Abstand bis 10 m ab Böschungsoberkante am Arendsee sind wasserrechtlich genehmigungspflichtig.

1.1.5 Natur- und Umweltschutz

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- 1. Die biologische Vielfalt*
- 2. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. Die Vielfalt, Eigenheit und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).*

Daraus ergeben sich nachfolgende gesetzliche Vorgaben, die einzuhalten sind:

1.1.6 BUNDESRECHT

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 61(1) Freihaltung von Gewässern und Uferzonen

- 1. Im Außenbereich dürfen an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis **50 Meter** von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden.*
- 2. An den Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von mindestens 150 Metern von der mittleren Hochwasserlinie an der Nordsee und von der Mittelwasserlinie an der Ostsee einzuhalten.*

3. Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Nebenanlagen und Zubehör, des Rettungswesens, des Küsten- und Hochwasserschutzes sowie der Verteidigung

Weiter gehende Vorschriften der Länder bleiben unberührt.

§ 61(2) Absatz 1 gilt nicht für

- 1. bauliche Anlagen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtmäßig errichtet oder zugelassen waren,*
- 2. bauliche Anlagen, die in Ausübung wasserrechtlicher Erlaubnisse oder Bewilligungen oder zum Zwecke der Überwachung, der Bewirtschaftung, der Unterhaltung oder des Ausbaus eines oberirdischen Gewässers errichtet oder geändert werden,*

§ 61 (3) Von dem Verbot des Absatzes 1 kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn

- 1. die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder*
- 2. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist; in diesem Fall gilt § 15 BNatSchG entsprechend.*

1.1.7 LANDESRECHT Sachsen-Anhalt

Naturschutzgesetz (NatSchG LSA)

Das FFH-Gebiet schließt bei Gewässern erster Ordnung bzw. Gewässer größer 1 ha einen Gewässerrandstreifen von 10,0 m ab Böschungsoberkante mit ein.

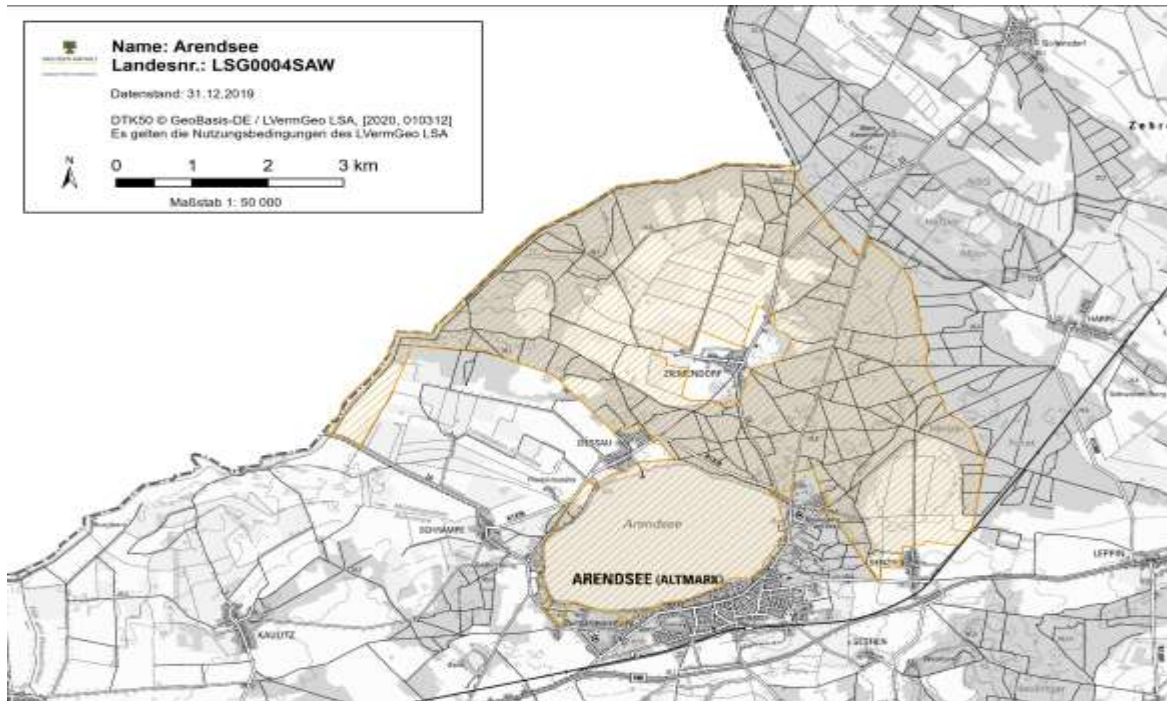
Beim Arendsee handelt es sich um ein Gewässer größer 1 ha (514 Hektar).

Innerhalb des FFH-Gebietes (Böschungsoberkante See plus geschütztem Randstreifen von **10 m**) sind die Regelungen der Landesverordnung einzuhalten.

Resümee:

Danach ist es unter Anderem verboten, bauliche Anlagen im 10 m Randstreifen zur Böschungsoberkante zu errichten. Grundsätzlich gilt hier ein Verschlechterungsverbot. In diesem Gewässerrandstreifen ist danach auch eine gärtnerische Nutzung nicht möglich. Die Einzäunung der Grundstücke ist in diesem Bereich ebenfalls nicht zulässig. Durch reine Nutzung entsteht in der Regel kein Wohnheitsrecht. Die geduldete Nutzung kann jederzeit widerrufen werden, falls sie nicht vertraglich festgelegt wurde.

Anlagen in und am Gewässer unterliegen dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (Flussbereich Osterburg), bzw. durch Übertragung dem Altmarkkreis Salzwedel, die UWB des Landkreises ist zuständige Genehmigungsbehörde im öffentlich-rechtlichen Sinne. Der See selbst befindet sich in Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt.



Schutzgebiete SPA, FFH, LSG, NSG

Kenndaten Arendsee:

Fläche: 5,14 km²
 Maximale Tiefe: 48 m
 Mittlere Tiefe: 29 m
 Wasservolumen: 147 Mio. m³
 Maximale Länge: 3,24 km
 Maximale Breite: 2 km

Zustand des Sees

Im Ergebnis der Bestandserhebungen 2009-2013 zur Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) wurde der ökologische Zustand des Arendsees mit schlecht bewertet. Seen werden im Wesentlichen an Hand ihrer trophischen Situation bewertet, welche die Belastung mit Nährstoffen und die Reaktion der Planktonalgen auf dieses Nährstoffangebot beschreibt.

Neben den zeitweise auftretenden Massenentwicklungen von Cyanobakterien gelten geringe sommerliche Sichttiefen, Sauerstoffmangel im Tiefenwasser und das Verschwinden der ursprünglichen Unterwasservegetation als weitere Zeichen einer starken Eutrophierung. Ursache der unerwünschten Eutrophierungserscheinungen ist die seit vielen Jahren zu hohe Konzentration des Nährstoffs Phosphor im Wasserkörper des Arendsees. Diese liegt seit ca. 20 Jahren bei über $170 \mu\text{g P L}^{-1}$ und ist damit vier- bis fünfmal so hoch wie die tolerierbare Phosphor-Konzentration.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Einheitsgemeinde Stadt Arendsee (Altmark) beabsichtigt für die Grundstücke „Seeparzellen“ im Abschnitt von der Kaskade bis zur sogenannten „Sauna“ einen Bebauungsplan aufzustellen, dieser soll (vor Allem aus Kostengründen) als Textbebauungsplan erfolgen.

Der Altmarkkreis Salzwedel hat 2014 über das Landschaftsschutzgebiet „Arendsee“ eine Verordnung veröffentlicht, die Berücksichtigung finden soll.

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes werden bestimmt durch topographisch erkennbare Linien wie Straßen, Wege, Gräben, Flurgrenzen oder Gemarkungsgrenzen.

Die nördliche bzw. nordwestliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans bildet die Böschungsoberkante des Arendsee.

Grundlage für die nördliche Begrenzung bildet die Seeuferkartierung die am 25.07.2024 eingemessene Uferkante (Böschungsoberkante) durch das Vermessungsbüro Kairies & Görges aus Salzwedel in Zusammenarbeit mit dem Umweltamt Salzwedel.

Von der eingemessenen Uferkante beginnt eine 10 m breite Bauverbotszone landeinwärts.

Das Landschaftsschutzgebiet umfasst räumlich die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitate = FFH-Gebiete) „Magerweide Aschkabel“ (DE 3034-301; FFH 0265) und „Arendsee“ (DE 3134-301; FFH 0252).

Ziel ist es durch die Satzung dieses Bebauungsplanes eine Ausnahme vom Bundesrecht (BNatSchG § 61) zu erwirken. Es soll erreicht werden, dass in diesem Bereich des Arendsees, die gem. § 61 Abs. (1) BNatSchG geforderte Uferzone (50 m-Zone, die nach Böschungsoberkante des Sees von jeglicher Bebauung freizuhalten ist) eine **Ausnahme** gem. § 61 Abs. 3 zu erwirken.

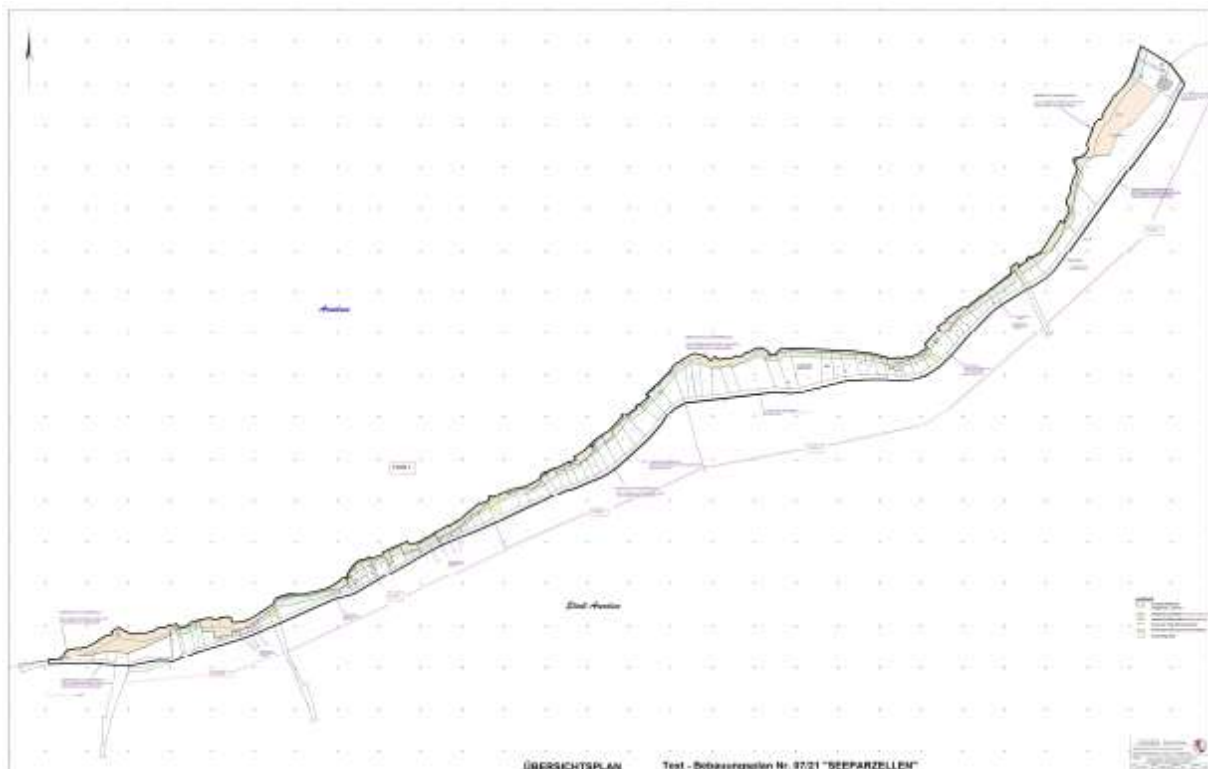


Mit vorliegender Planung wird ein städtebaulich attraktives Konzept entwickelt den einzuhaltenden Vorgaben aus den Naturschutzgesetzen zu genügen, den Flächeneigentümern ihre Grundstücke zur Erholung zu erhalten und andererseits den Arendsee für den Tourismus attraktiv zu halten. Das heißt ein durchgängiger Blick auf den See von der Seepromenade aus zu gewährleisten.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt einen Bebauungsplan gem. § 30 Abs.1 BauGB dar und enthält Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Baufläche, Bauhöhe), sowie zu Verkehrsflächen und zu naturschutzrechtlichen Festsetzungen. Weiterhin enthält er Örtliche Bauvorschriften gem. BauO LSA.

Arendsee, der beschauliche Luftkurort in der Altmark blickt zurück auf eine über 125-jährige Tradition als Urlaubs- und Erholungsort. Er liegt am 554 Hektar großen See, von dem die Stadt ihren Namen erhielt.

Durch die Lage am Arendsee spielt der Tourismus eine wichtige Rolle in der Stadt. Der Arendsee ist als öffentlicher See ein Allgemeingut. Deshalb ist er in seiner Gesamtheit als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen zu schützen und gleichzeitig ist der See als attraktives Umfeld mit einer hohen Erlebnisqualität für die Bürger und die Touristen zu erhalten.



Skizze: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07/21 „Seeparzellen“ in Arendsee

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB).

Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Es besteht somit derzeit kein Baurecht.

Bei dem Arendsee handelt es sich um das FFH-Gebiet "Arendsee" (DE 3134-301; FFH 0252). Mit Natura 2000-Landesverordnung wurden die FFH-Gebiete in Sachsen-Anhalt nationalrechtlich gesichert. Die sich daraus ergebenden gesetzlichen Vorgaben müssen berücksichtigt werden.

3.1. räumlicher Geltungsbereich, betroffene Grundstücke

Die Grundstücke werden südlich von der Seepromenade begrenzt und verlaufen mit der Böschungsoberkante des Arendsee als nördliche Grenze.

Die Geltungsbereichsgrenze des B-Plans geht nördlich mehrheitlich über die Grundstücksgrenzen hinaus.

Geltungsbereich:

- **Nördlich:** Böschungsoberkante des Arendsee, festgestellt am 25.07.2024 eingemessene Uferkante (Böschungsoberkante) durch das Vermessungsbüro Kairies & Görges aus Salzwedel in Zusammenarbeit mit dem Umweltamt Salzwedel
- **Südlich:** die Seepromenade bestehend aus diversen Flurstücken
- **Östlich:** die „Sauna“, hier Flur 4, Flurstück 1/9
- **Westlich:** ab Kaskade, hier Flur 20, Flurstück 2, an der Kaskade

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6 ha

3.2 Entwicklung des Sondergebiets für Erholung „Seeparzellen“:

Gemäß Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) soll ein **Sondergebiet §11 BauNVO mit der Bestimmung „Erholung unter Berücksichtigung der Umweltbelange“** ausgewiesen werden.

Im Bebauungsplan wird die Grundfläche der Lauben* (* Siehe Begriffserklärung S. 34), begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der

landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt. Es wird die Maximalgröße der Lauben mit 16 m² und 10 m² Freisitz für die Flächenbebauung (in Anlehnung an das Kleingartengesetz) festgesetzt. Es ist nur ein Bauwerk mit 26 m² Laube +Freisitz für je 150 m² Grundstück/Parzellengröße erlaubt.

Auf der Plan-Fläche befinden sich etwa 88 Seeparzellen/Grundstücke u. die Flurstücke des Rundweges Seepromenade. Die einzelnen Grundstücke (Parzellen) haben eine Größe von ca. 25 m² bis ca. 700 m².

Einige Parzellen haben nur eine Tiefe von ca. 4-5 m von der Grundstücksgrenze an der Seepromenade bis zum See, jedoch liegt Anlandungsfläche der Flur 1 bis zur Böschungskante/Uferkante des Sees.

Die Nordgrenze des Geltungsbereiches ist der Darstellung der Uferkante der Vermessung entnommen. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Südgrenze der „Seepromenade“, dem Rundweg um den Arendsee in diesem Bereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beginnt im Westen an der Zuwegung in der Nähe vom Kloster Flur 20, Flurstück 2. Im Osten endet der Bebauungsplan mit dem Flurstück 1/9 der sogenannten „Sauna“.

Infolge der extrem trockenen Jahre ab 2018 sank der Wasserspiegel des Arendsee um gleich mehrere Dezimeter ab, ist jedoch zwischenzeitlich wieder gestiegen. Die Böschungsoberkante ist an den vorhandenen Uferbefestigungen zu erkennen. **Ab der vermessenen Böschungsoberkante (gemessen 25.07.2024) beginnt die 10 m Bauverbotszone landeinwärts.**

4. Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Planungsträger (Träger öffentlicher Belange) sowie der Bürgerinnen und Bürger. Die Stadt Arendsee übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Der Bebauungsplan dient dem Erhalt und der Pflege standortheimischer Bäume und Sträucher im Planbereich, der Durchsetzung einer noch nicht schädlichen Verbauung der Fläche für Erholung. Damit dient er auch dem Schutz des FFH-Gebietes. Es ist kein Vorhaben beabsichtigt, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Umweltbelange sind im Umweltbericht auch ohne

separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07/21 befindet sich im Norden der Stadt Arendsee. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Fläche zwischen See und Rundweg „Seepromenade“. Hier ist das Seeufer im Abschnitt der Stadt Arendsee aufgeteilt in Parzellen, teils in Eigentum der Stadt mehrheitlich in Privateigentum. Geprägt ist das Seeufer hier von den durch Zäune abgegrenzten Parzellen mit alten Baumbeständen und Lauben- Bebauung. Die einzelnen Parzellen wurden unterschiedlich bebaut mit kleinen Lauben teils auch schon größeren Gartenlauben und zusätzlichen Schuppen. In fast jeder Parzelle wurde ein Steg und oder eine Slipanlage (Bootsrampe) in den See hinein gebaut.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung übermäßige Versiegelung durch die Errichtung von Hütten, Gartenlauben und Nebenanlagen zu beschränken und den gesetzlich **vorgeschriebenen Abstand von 10 m von der Böschungsoberkante** von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ebenso müssen sämtliche Stege und Bootsrampen bei der Wasserbehörde zur Genehmigung eingereicht werden. Durch das Bauleitplanverfahren soll eine sach- und fachgerechte Bewältigung drohender Konflikte erfolgen. Die Betroffenen und deren Belange können nur im Bauleitplanverfahren ermittelt und sachgerecht abgewogen werden.

4.1 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Arendsee hat am **28.02.2023** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.07/21 "Seeparzellen" in Arendsee (Altmark) zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nach § 1 Abs.3 BauGB beschlossen.

Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Hinweis, dass Jedermann zum Vorentwurf des Bebauungsplans Hinweise schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen kann.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Offenlegung des Vorentwurfes in der Zeit vom **06.04.2023** bis zum **08.05.2023** im Bauamt durchgeführt.

Parallel zur Offenlegung erfolgte mit Schreiben vom **03.04.2023** die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Am **22.01.2025** wurde der Entwurf des Textbebauungsplanes vor den Betroffenen Eigentümern, Pächtern und interessierten Bürgern vorgestellt. Zum vorgestellten Entwurf gab es Einwendungen und Hinweise.

Nach Entscheidung des Stadtrates am **25.03.2025** über die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wird der Entwurf des Bebauungsplanes mit

Umweltbericht und umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Auslegung wird in der Zeit vom **28.04.2025** bis einschließlich **30.05.2025** erfolgen.

Parallel zur Offenlegung des Entwurfes erfolgte mit Schreiben vom **25.04.2025** die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgt am _____ durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Arendsee, Ausgabe mit dem Hinweis, dass Jedermann zum Entwurf des Bebauungsplans Hinweise schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen kann und das Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig in der Auslegefrist vorgebracht wurden, bei der Abwägung keine Berücksichtigung finden. 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.sachsenanhalt.de/gdi_in_kommunen.html > rechtsseitig Bauleitplanung> Übersicht mit Adressen und Informationen < eingesehen werden.

5 Übergeordnete Planungen Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP LSA) und Regionaler Entwicklungsplan Altmark (REP Altmark)

Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Arendsee ist in ihrer zentralörtlichen Funktion als „Grundzentrum“ eingestuft. (Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt) Punkt Z 37 und REP Altmark (Regionaler Entwicklungsplan Altmark).

Die Grundzentren werden in den Regionalen Entwicklungsplänen festgelegt. Ein Grundzentrum soll in der Regel mindestens 3.000 Einwohner haben. Aufgabe der Grundzentren ist es, den Grundbedarf für die Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Typische Versorgungseinrichtungen sind Sekundarschule, Gemeindeverwaltung, Handelseinrichtungen bis 800 m² Verkaufsfläche, Ärzte und Apotheken.

Das Plangebiet liegt im **Vorbehaltsgebiet**: Tourismus und Erholung "Gebiet um Arendsee"

Berücksichtigung im B-Plan:

Mit vorliegender Planung wird ein städtebaulich attraktives Konzept entwickelt den einzuhaltenden Vorgaben aus den Naturschutzgesetzen zu genügen, den Flächeneigentümern ihre Grundstücke zur Erholung zu erhalten und andererseits den Arendsee für den Tourismus attraktiv zu erhalten.



Auszug aus Entwurf des REP Altmark 2020

5.2. FREIRAUMNUTZUNG

5.2.1. Landwirtschaft

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

5.2.3. Rohstoffsicherung

Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung

5.2.4. Wassergewinnung, Abwasserbeseitigung

Vorranggebiet für Wassergewinnung



Regional bedeutsamer Standort zur Abwasserbehandlung

5.2.5. Tourismus und Erholung

Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung



Regional bedeutsame großflächige Sport- oder Freizeitanlage

5.2.6. Kultur und Denkmalpflege



Regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege

Gewässerschutz (Punkt 5.1.3 REP Altmark)

G 50 (G 94) Die Gewässer sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie als wesentlicher Landschaftsbestandteil nachhaltig geschützt werden. Der Wasserbedarf für Bevölkerung, Industrie und Landwirtschaft soll in Menge und Beschaffenheit gesichert werden.

Für Gewässer soll grundsätzlich ein guter Zustand gemäß EG-Wasserrahmenrichtlinie angestrebt werden.

G 51 (G 95) Die Gewässer sollen so gering wie möglich beeinträchtigt werden, insbesondere sollen die Belastung mit Schadstoffen und mit Nährstoffen vermindert, ihre Selbstreinigungskraft gesichert und erhalten sowie ihre Überbeanspruchung durch Wasserentnahme vermieden werden.

Resümee:

Es dürfen auf der Fläche keine Düngung kein Spritzen gegen Insekten erfolgen.

Aufgrund der fehlenden wasser- und abwasserseitigen Erschließung der Grundstücke ist das Übernachten auf den Grundstücken vom Grundsatz her untersagt.

Die Ausstattung und Einrichtung der Lauben/Gartenlauben darf den Nutzern nicht eine zu allen Jahreszeiten regelmäßige Wohnnutzung ermöglichen. Der kurzfristige Aufenthalt bzw. eine behelfsmäßige Übernachtung wird allerdings vom Gesetzgeber nicht untersagt.

Zum Erosionsschutz der Ufer, oder zur Beibehaltung bzw. Wiederherstellung eines guten ökologischen Zustandes sowie zur Wahrung der Lebensstätten der Fauna können gewässer- und gebietstypische Bäume und Sträucher im Uferbereich gepflanzt werden.



der Arendsee (Ufer der Südseite)

Foto B. Kühne

Nachdem der Wasserstand in den Jahren 2018 bis 2022 sehr zurückgegangen ist, hat sich der Arendsee aufgrund der Niederschläge der letzten Jahre erholt und ist fast wieder normal.

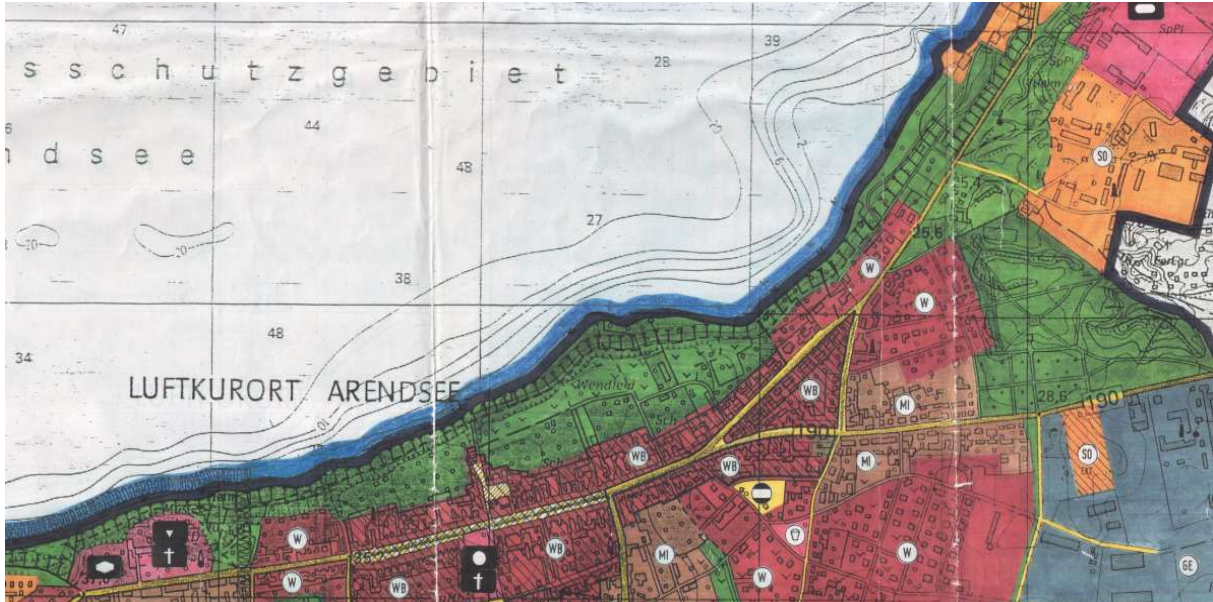


Wasserstand im Arendsee Sommer 2024 an der Kaskade

Foto B. Kühne

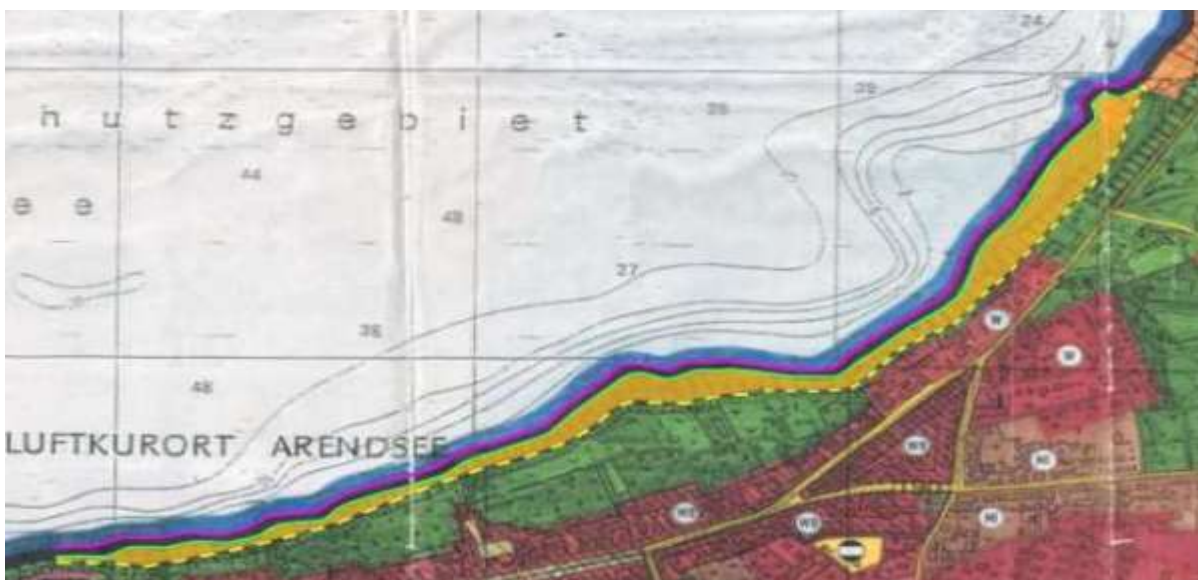
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt ist das Plangebiet als Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Funktion: Grünanlage und Naturschutzgebiet ausgewiesen.



Auszug aus Entwurf FNP von 1992 (nicht genehmigt)

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die die städtebauliche Ordnung sichern sollen und dabei auch die Vorgaben des Umweltschutzes berücksichtigen dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan wird durch die Festsetzung als Sondergebiet das der Erholung dient entsprochen.



FNP-Änderung: SO (gem. §11 BauNVO) 10m Bauverbot Promenade

Die Änderung des FNP ist bisher nicht in Kraft getreten. Der FNP der Gemeinde Arendsee wird insgesamt neu erarbeitet und den heutigen Bedürfnissen angepasst.

Ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot ist nach § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unbeachtlich, wenn der Bebauungsplan die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

6.1 vorhandene Nutzung

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen Bereich kleinerer und größerer Parzellen, die zu großen Teilen mit altem Baumbestand und Sträuchern bewachsen sind. Viele gepflanzte Sträucher sind Koniferen, die nicht in den Naturraum passen. Fast jede Parzelle hat einen Steg, manchmal auch eine Slipanlage. Die kleinen Parzellen haben in der Regel nur einen „Unterstand“, die größeren jedoch richtige „Bungalows“. Die Parzellenreihe wird von öffentlichen Flächen unterbrochen, die bis ans Ufer führen.



Öffentlicher Platz am Seeufer des Arendsee

Foto: B. Kühne



Stege im Arendsee

Google erst



Blick von der Promenade zum See Dez. 2022



Foto: B. Kühne



Bild von der Seeseite im Sommer 2024

Foto: B. Kühne

6.2. Verkehr

Das Plangebiet wird über die „Promenade“, dem Seerundweg erschlossen.

Die Seepromenade ist für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt. Sie ist mit einer Sandgeschlämmten Schotterdecke, diese besteht aus einer gut verdichteten Schotterschicht, die auf einer unteren Tragschicht aufgebaut wird, befestigt und dient nur dem fußläufigen und Radfahrer- Verkehr. Es führen einige Wege von der Innenstadt zur Promenade in diesen kleinen Abschnitten, an den Zugängen zur Stadtmitte ist die Seepromenade gepflastert.

Sie darf lediglich durch Kraftfahrzeuge im Rahmen des Wegeerhalts sowie von Rettungsfahrzeugen und dem LHW, Flussbereich Osterburg für erforderliche Kontrollen und Sanierungsmaßnahmen sowie für Lieferungen zu den Parzellen am Seeufer befahren werden.

Parken auf der Seepromenade und den Seeparzellen ist verboten.

Besucher und Anlieger können auf öffentlichen Stellplatzanlagen außerhalb des Plangebietes parken.

6.3. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

Die Seeparzellen weisen keine Infrastruktur auf. Ver- und Entsorgungsleitungen wie Wasser, Abwasser, sind für das Plangebiet nicht vorhanden. Einige Parzellen versorgen sich selbst mit Strom durch kleine Solarpaneele und privaten Leitungen aus den südlich vorhandenen Wohnhäusern.

6.4. Spielplatz

Ein öffentlicher Spielplatz ist im Geltungsbereich vorhanden.

6.5. Vegetation

Der Arendsee liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Arendsee. Dabei entspricht der See mit 514 Hektar etwa 77,5 % der Fläche des LSG. Die restlichen 22,5 Prozent bildet ein schmaler Uferstreifen rund um das Gewässer. Die südlich angrenzende Stadt Arendsee (Altmark) gehört nicht zum LSG.

Beschreibung des Arendsee

Am West-, Süd- und Ostufer des Arendsee fällt das Untergrundprofil seewärts recht steil ab und erreicht die Tiefenlinie von 20 Metern. Nur an der Nordseite bestehen ausgedehntere Flachwasserbereiche, so dass sich hier großflächige Röhrichte aus Schilfrohr, Schmalblättrigem Rohrkolben und Teichbinsen etablieren konnten.

Die Sedimente am Seegrund setzen sich aus sogenannter Seekreide, Schlamm und Sand zusammen. Vier oberflächliche Zuflüsse sollen vorhanden sein; diese sind aber in Relation zum Seevolumen nur sehr klein. Der einzige erkennbare Abfluss ist ein schmaler, nur temporär wasserführender Stichgraben am Nordwestufer, der zum „Landgraben“ (dem späteren „Lüchower Landgraben“) führt. Auf diese – künstliche – Weise ist der eigentlich abflusslose Arendsee über die Jeetzel indirekt mit der Elbe verbunden.

An die Ufer schließen sich vorwiegend Waldflächen aus Schwarzerlen, Eichen und Kiefern an, außerdem Siedlungsbereiche einschließlich zahlreicher Wochenendhausgrundstücke, im Norden auch einige landwirtschaftliche Flächen. Eine Umrundung des Sees auf einem zumeist recht ufernahen Wander- und Radweg umfasst gut zehn Kilometer Strecke.

Im Bereich der Seeparzellen stehen überwiegend Schwarz-Erlen, wenig Hasel, Weide, Esche, Espe und Stieleiche.

6.6. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum privater Dritter sowie in städtischem Eigentum.

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

a) In erster Linie erfüllt die Stadt Arendsee dadurch die Pflicht, die Seeparzellen als Erholungsort für die eigenen Bürger aber auch Touristen zu sichern und dauerhaft bereit zu stellen. Diese Aufgabe ist zudem von großer gesellschaftlicher und sozialer Bedeutung.

So stellen die Seeparzellen ein wichtiges Stück Lebensqualität dar, wo Möglichkeiten des Sports, des Erholens, und des gemeinschaftlichen Zusammenseins bestehen.

b) Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. dem Wassergesetz (WG LSA) sind bei der Nutzung der Uferparzellen zu berücksichtigen.

c) Die Seeparzellen zählen auch zu den Stadtgliederungselementen, die durch ihre Grünflächen ein wichtiger Bestandteil zur Abgrenzung/Pufferung dichter Bebauungen der Ortslage zum See darstellen und im Zusammenhang mit anderen Grünflächen positiv auf das Stadtklima und die lufthygienische Situation wirken. Nicht zuletzt bieten die Seeparzellen dadurch den Bürgern Möglichkeiten der Entspannung. Daher ist es die Aufgabe der Bebauungsplanung, die Seeparzellen langfristig zu sichern.

d) Die der Öffentlichkeit zugänglichen Seeparzellen werden touristisch genutzt größere Grünflächen, der Spielplatz, die Gustaf-Nagel Gedenkstätte oder die Nutzung durch Vereine wie beispielsweise der Anglerverein. Solche räumlichen Funktionseinheiten sind besonders schutzbedürftig.

Die hohe Schutzbedürftigkeit der Seeparzellen bezieht sich auf ihre im Verbund mit dem See besonders wirksam werdende Funktion als Raum für Freizeitgestaltung.

e) Ein uneingeschränkter Schutz der einzelnen Seeparzelle ist jedoch nicht das einzige Ziel der Bebauungsplanung, sondern die Entwicklung der Anlagen ist von gleich großer Bedeutung.

So muss die Entwicklung der Seeparzellen auch einen größeren Einfluss auf die Ufergestaltung des Arendsee und damit das Naturerlebnis und das Mikroklima ausüben und dadurch das touristische Merkmal der Stadt, stärken.

f) Ein weiteres Ziel besteht deshalb in der Verbesserung der Qualität der Fläche „Seeparzellen“ durch die Förderung bestimmter gemeinschaftlicher touristischer Strukturen wie z.B. die Gustaf – Nagel - Gedenkstätte, die vom gleichnamigen Förderverein forciert und von der Denkmalbehörde unterstützt wird.

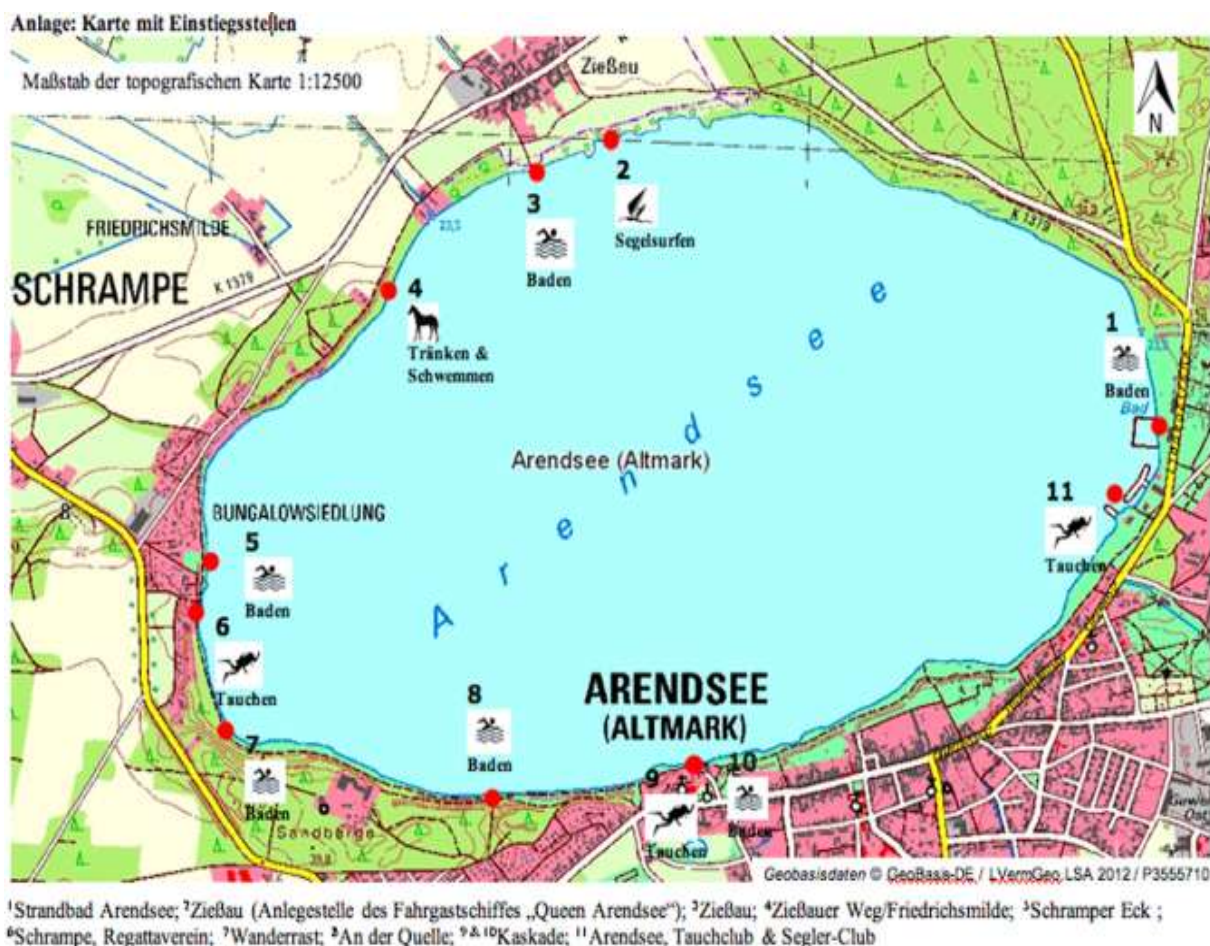
Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mittels der Bebauungsplanung für die Seeparzellen eine wichtige städtebauliche, gesellschaftliche, soziale und ökologische Aufgabe der Stadt Arendsee erfüllt wird.

So sind die doch größtenteils privaten Parzellen der Anlage wichtige Erholungseinrichtungen. Sie bieten Rückzugsraum von der Hektik und dem Trubel des Alltags.

Mit ihrem hohen im Verbund mit den angrenzenden Grünflächen zu wertenden flächenmäßigen Anteil an den städtischen Erholungsflächen sind die Seeparzellen ein wichtiger Bestandteil der Grün – und Freiflächen der Stadt Arendsee. Innerhalb dieser Flächen verfügt die Anlage über ein ökologisches Potential, dass beispielsweise beitragen kann, durchgängige Freiraumverbindungen zu schaffen, den Luftaustausch mit angrenzenden bebauten Wohn – und Gewerbeflächen zu sichern, das Mikroklima zu verbessern, die Tier- und Pflanzenwelt zu schützen, typische Landschaftselemente zu erhalten, den natürlichen Wasserhaushalt zu bewahren und die Bodenversiegelung innerhalb des Gebietes einzuschränken.

7.1. Städtebauliches Konzept

Karte aus Amtsblatt Altmarkkreis Salzwedel vom 22.10.2010:



Mit der Bebauungsplanaufstellung soll eine „dezenate“ Bebauung der Fläche außerhalb des 10 m-Bereiches gem. NatSchG LSA möglich gemacht werden unter Beachtung

des vorhandenen gewachsenen Baumbestands. Zum § 61 (1) BNatSchG wird eine Ausnahme zur Einhaltung des 50 m-Bauverbots-Bereiches beantragt.

Weiterhin soll es eine Ausnahme für die kleinsten Parzellen geben die in ihrer Gesamtheit nur einen Abstand zur Böschungskante von kleiner 10 m aufweisen. Hier muss es eine Einzelfallentscheidung durch die Umweltbehörde des Landkreises geben (Sie Stellungnahme vom .

- Über Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften entscheidet die Gemeinde. **Einzelfallentscheidungen z.B. bei zu kleinen Grundstücken oder Bauten im Grenzbereich behält sich, lt. ihrer Stellungnahme die Umweltbehörde des Altmarkkreises Salzwedel vor.**
- Es ist der Wille der Gemeinde je Grundstück/Parzelle nur eine Laube zuzulassen.
Zusätzliche Kleinbauten sind nicht erlaubt. Es wird keine Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt.

Begründung:

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wäre auf den größeren Grundstücken auch ein größeres Bauwerk erlaubt.

Wille der Gemeinde ist es, zwischen kleinen und großen Grundstücken keine wesentlichen Unterschiede zuzulassen. Als durchschnittliche Parzellengröße werden 150 m² angenommen. Diese dürfen mit einer Laube 16 m² und einer Terrasse 10 m² bebaut werden.

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Das Gebiet wird als Sondergebiet §11 BauNVO: **Erholung u. Tourismus unter Berücksichtigung der örtlich vorhandenen, naturschutzrechtlichen Belange** festgesetzt.

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Maß der baulichen Nutzung

- a) In den Parzellen ist (außerhalb des 10 m Bauverbots-Bereich) eine **Laube** in einfacher Ausführung mit höchstens **16 Quadratmetern Grundfläche**, eingeschossig und ein Freisitz / Terrasse von 10 m² zulässig; die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt. Die Laube darf nach ihrer Beschaffenheit,

insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Unterkellerungen sind untersagt.

Begründung:

Sich auf eine Maximalgröße von 16 m² der Lauben u. 10 m² Terrasse festzulegen, wurde aufgrund von Bürgerhinweisen festgelegt. (in Anlehnung an das Kleingartengesetz)

Es wird empfohlen nur bis 10 m² Grundfläche der Laube zu bauen, der Empfehlung liegt die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) zugrunde. *Gemäß § 60 BauO LSA ist die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden mit einer Grundfläche bis 10 m² verfahrensfrei, (keine Baugenehmigung erforderlich) **sofern sich der Bereich nicht im Außenbereich befindet.***

Die Absatz a) gilt entsprechend für Eigentümer und Pächter.

7.3. überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan ist ein Textbebauungsplan deshalb werden keine Baufelder in Form von Baugrenzen oder Baulinien festgelegt. Über die einzuhaltende Bauverbotszone (10 m ab Oberkante Böschung)

und der Festsetzung, dass die Lauben einen Mindestabstand von 8 m zueinander haben müssen, ist die Baufläche definiert.

Der gewachsene Baum- und Strauchbestand unterstreicht den parkähnlichen Charakter. Es soll ein vorherrschender hoher unversiegelter Grünanteil in den privaten Seeparzellen erhalten bleiben.

Begründung:

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege müssen bei der Nutzung der Seeparzellen berücksichtigt werden. Deshalb muss ein Bauverbot von 10 m ab der Böschungsoberkante des Sees eingehalten werden.

Die Herstellung und die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen am/im Gewässer bedürfen gem. § 36 WHG i. V. m. § 49 WG LSA der Genehmigung durch die Wasserbehörde. Gleiches gilt für Ufer- bzw. Böschungssicherungen. Auch kleine, mit dem Erdboden verbundene oder durch Eigengewicht fest auf dem Erdboden ruhende Anlagen sind genehmigungsbedürftig (z. B. in den Boden eingelassene Stangen, Holzplattformen auf dem Ufer o. Ä.). Zäune sind von dieser Regelung ebenfalls erfasst.

Nach § 49 Abs. 2 WG LSA darf eine Genehmigung nur erteilt werden, wenn keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.

7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Im Plangebiet wird kein Parkplatz erlaubt. Besuchern und Anliegern stehen Parkplätze außerhalb des Plangebietes zur Verfügung.

7.5. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ortsstraßen Amtsbreite und Friedenstraße. Die südlich angrenzende Seepromenade dient nur Radfahrern und dem fußläufigen Verkehr. Ausnahmen bestehen nur für Kraftfahrzeuge im Rahmen des Wegeerhalts sowie für Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge des LHW (Flussbereich Osterburg) sowie für Anlieferungen zu den Seeparzellen.

7.6. Ver- und Entsorgung

Die medientechnische Ver- und Entsorgung über eine innere Erschließung ist nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die jetzige Situation der fehlenden Erschließung auch weiterhin ausreichend ist. Die Nutzung von Erdwärme ist ebenfalls nicht erlaubt.

7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzung von Grünflächen vor. Die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen bleiben auch weiterhin erhalten. Für Pflanzungen in den Bereichen der privaten Parzellen sind nur vorgegebene ortstypische Bäume und Sträucher zu verwenden (Siehe Pflanzliste im Bebauungsplan).

Gemessen ab Böschungsoberkante des Arendsees ist ein 10 m breiter Streifen parallel zur Uferkante als natürliche Grünfläche auszubilden (entsprechend einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 5 Abs.4, § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts). Hier sind vor Allem die bestehenden Bäume zu erhalten und zu pflegen sowie nicht standortgerechte Gehölze bei Abgang gegen solche aus der Pflanzliste zu wandeln. Laubbäume mit einem Stammumfang in einem Meter Höhe von 60 cm stehen unter Naturschutz (BNatSchG).

Zum Erosionsschutz der Ufer, oder zur Beibehaltung bzw. Wiederherstellung eines guten ökologischen Zustandes sowie zur Wahrung der Lebensstätten der Fauna können gewässer- und gebietstypische Bäume und Sträucher im Uferbereich gepflanzt werden. Hier handelt es sich vorrangig um Schwarz-Erlen.

Zur Pflanzung geeignet sind u. a.:

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Silber Weide (*Salix Alba*), Moor-Birke (*Betula pubescens*), Hasel (*Corylus avellana*), Purpur Weide (*Salix purpurea*), Korb- Weide (*Salix viminalis*), Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Pfaffenhütchen (*Euronymus europaeus*), gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Blutroter Hartriegel

(*Cornus sanguinea*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Wald-geißblatt (*Lonicera periclymenum*).

7.8. Anpassungen an den Klimawandel

Mit Änderung des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) wurden die Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung als Planungsbelang in § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB festgelegt (Klimaschutzklausel). Danach sollen die Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Es sind Baumpflanzungen bei Abgang zur Beibehaltung bzw. Wiederherstellung eines guten ökologischen Zustandes sowie zur Wahrung der Lebensstätten der Fauna vorzunehmen.

Jede begrünte Fläche wirkt der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Oberflächen im Sommer weniger stark auf, was zu einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühlung, Kaltluftproduktion). Pflanzen binden Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, die Luftqualität kann dadurch erheblich verbessert werden.

Hinweis: Dachbegrünungen können zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Regenwasserrückhaltung angewendet werden.

Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge:

Eine übermäßige Bodenversiegelung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Zum einen kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen. Auch das Kleinklima wird negativ beeinflusst. Versiegelte Böden heizen sich auf und erwärmen dabei das Mikroklima ebenso können versiegelte Böden kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen wird die Festsetzung getroffen, dass Zuwegungen in wasserdurchlässiger Bauweise (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Porenpflaster) herzustellen sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Es dürfen keine Sammelanlagen (Regenrohre u. ä.) direkt in den See einleiten.

7.9. Spielplätze

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz mit einer Flächengröße von ca. 350 m².

7.10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Folgende Inhalte werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

Hinweise:

- Stege und Slipanlagen/Bootshebevorrichtungen sind genehmigungspflichtig.
- Instandhaltungsmaßnahmen an genehmigten Anlagen ohne Änderungen sind genehmigungsfrei.
- Ersatzneubauten von Stegen und Slipanlagen/ Bootshebevorrichtungen sind ohne Genehmigung nicht erlaubt.
- Nach §1 (3) Ziffer 3 BNatschG sind Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Bei notwendigen Reparaturen und Ausbesserungen am und im Gewässer Arendsee (z.B. genehmigte Stege) sind geeignete Maßnahmen zu treffen, damit es nicht zu einem Stoffeintrag (Mörtel, Farbe, usw.) ins Gewässer kommt.
- Keine Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster für das Gebiet erfasst.
- Katastrophenschutz:
Es wird darauf hingewiesen, dass laut Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt §13 für Baugrundstücke in belasteten Gebieten (neue Erdaufschlüsse) eine Prüfung auf Kampfmittel zu erfolgen hat.

8. Örtliche Bauvorschrift (§ 85 BauO LSA)

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck eines prägenden Gebietes zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen. Dabei sind besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Gebietes festzusetzen. Eine örtliche Bauvorschrift kann auch durch einen Bebauungsplan, wie im vorliegenden Fall, erlassen werden.

8.1 Einfriedungen

Auf den Privatgrundstücken sind Einzäunungen an der Promenadenseite nur als Hecken, Lattenzäune, und dunkelgrüne Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune ohne gefädelten Plastiksichtschutz bis zu einer **maximalen Höhe von 1.60 m** erlaubt.

Begründung:

Mehr als 50% der Eigentümer und Pächter haben sich gegen eine Zaunhöhe von 1,20 m ausgesprochen und die Zulassung von 1,60 m Einzäunungshöhe gefordert. Damit soll Einbrüchen vorgebeugt werden und Privatsphäre geschützt werden.

8.2 Hütten, Lauben*1 (siehe Begriffserläuterungen Seite 34)

- Gebäude (Lauben, Hütten) sind in Holzbauweise auszuführen. Zulässig sind nur Dächer mit einer Neigung von max. 15%.
- Zulässige Farbgestaltung: Erdtöne RAL 8015; 8024, dunkles Grün RAL 6002; 6005; 6010 oder Holz naturbelassen.
- Baugenehmigte Gebäude haben Bestandsschutz.

8.3 Genehmigungspflicht, Ordnungswidrigkeiten

Über Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften entscheidet die Gemeinde.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, schließt diese die nach der örtlichen Bauvorschrift erforderliche Genehmigung oder Abweichung ein, die Genehmigung oder die Abweichung wird im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Ordnungswidrigkeiten werden geahndet.

9. Umweltrechtliche Belange

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 07/21 „Seeparzellen“ handelt es sich um einen Text-Bebauungsplan der Ortsrandentwicklung. Der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch das Verfahren festgesetzt. Es ist kein Vorhaben beabsichtigt, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Umweltbelange werden, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bearbeitet und in der Abwägung sachgerecht berücksichtigt.

Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann. Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung, sofern allerdings drohende

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen. Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange, bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 07/21 „Seeparzellen“ wurde nicht festgestellt.

Da der Bebauungsplan auch die Festsetzung der Bestandssituation des FFH-Gebietes und des Landschaftsschutzgebiets als Planungsziel verfolgt und lediglich nur angrenzend bebaubare Flächen mittels einer maximal möglichen Bebauung ausweist, wird davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Belange nur geringfügig betroffen sind. Eventuell erforderliche Maßnahmen wie die Neuschaffung von Habitat-Flächen (durch standortgerechte Pflanzungen) oder das Anbringen von Nisthilfen werden im Bebauungsplan ausgewiesen.

Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope

Das FFH-Gebiet Arendsee (FFH= Flora-Fauna-Habitat) grenzt nördlich an.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG 0004 überdeckt u. a. den See und die angrenzenden Uferbereiche mit 10 m Schutzstreifen nach der Böschungsoberkante des Sees.

Eingriffs- / Ausgleichsmaßnahmen

Die Grünflächen im 10 m Bereich nach der Uferkante werden als „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ gesichert und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die mögliche Bebauung/Flächenbefestigung wurde für die Grundstücksfläche der jeweiligen Parzelle auf 26 m² (Laube 16 m² plus Freisitz 10 m²) festgesetzt.

- Je Grundstück/Parzelle ist **ein Fledermauskasten** mit südlicher oder östlicher Ausrichtung an Bäumen oder Gebäuden anzubringen.
- Nicht standortgerechte Gehölze sind innerhalb von **5 Jahren** in standortgerechte Gehölze umzuwandeln, dabei ist die Pflanzliste des Text-Bebauungsplans zu verwenden
- Bei Neuanspflanzung **standortgerechter Gehölze (Hochstämme)** ist ein **Mindestbestand von 10 m zueinander einzuhalten**
- **Zuwegungen** sind in **wasserdurchlässiger Bauweise** (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Porenpflaster) herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Immissionsschutz

Mit der Bebauungsplanaufstellung wird keine Nutzung vorbereitet, von welcher wesentliche Emissionen ausgehen werden.

10. Planverwirklichung

Der Bebauungsplan sichert einen Mindestbestand standortgerechter Gehölze im Uferbereich des Sees und die Unbebaubarkeit zwischen Böschungsoberkante und 10 m landseits dahinter, sowie eine Begrenzung der bebaubaren Fläche. Eine Bebauungsplankonforme Entwicklung des Gebietes ist teilweise notwendig.

Für eine Bebauungsplankonforme Anpassung der Grundstücke (Rückbauen oder umbauen von baulichen Anlagen, und Ufersicherungen) wird eine Frist von **8 Jahre** festgesetzt.

Nicht standortgerechte Gehölze sind in standortgerechte Gehölze innerhalb von **5 Jahren** umzuwandeln, dabei ist die Pflanzliste des Text-Bebauungsplans zu verwenden.

11. Kosten der Planung (Bebauungsplan)

Auf der Grundlage einer Kostenübernahmevereinbarung zwischen der Stadt Arendsee und den Grundstückseigentümern (hierbei auch die Gemeinde) ergeben sich für die Stadt keine wesentlichen Kosten, da die erforderlichen Leistungen für die Erstellung des Text-Bebauungsplans von der Eigentümergemeinschaft, darunter auch die Gemeinde als Eigentümer, zu erbringen sind. (Kosten anteilmäßig je m² Grundstücksgröße für Kosten der Bauleitplanung, hier Bebauungsplan mit Umweltbericht und Vermessungen).

12. Flächenbilanz

Nutzungsart	Teilflächen ca. Größen in m ²	Prozentualer Anteil
bebauungsfrei (Böschungsoberkante + 10 m) gem. NatSchG LSA (zum größten Teil in der Flur 1 gelegen)	18.000	28,7%
Rest - Fläche Flur 1	1.255	2,0%
Grundstücksflächen	35.696	57,0%
Öffentliche Verkehrsfläche, nur Geh- u. Radweg mit Ausnahmen	7.677	12,3%
Plangebiet Nr. 07/2021 gesamt	62.628	100%

13. Begriffserläuterungen

- **Laube**

Laube- Definition aus dem Duden: kleines offenes oder geschlossenes Gartenhaus zum vorübergehenden Aufenthalt von Personen oder zum Unterstellen von Geräten.

Gesetzliche Grundlage:

Die Grundlage zur Errichtung von Gartenlauben ist im Bundeskleingartengesetz § 3 (2) geregelt: „Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.“

Dieser § gilt für alle Lauben, mit Ausnahme von Wohnlauben, die vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes am 1.4.1983 rechtmäßig zum Wohnen genutzt wurden. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach dessen Festsetzungen. Der Bebauungsplan muss dem § 3 (2) genügen, kann jedoch engere Zulässigkeitsanforderungen stellen. Der Gesetzgeber hat mit der o.a. Definition einer Gartenlaube Zwangspunkte gesetzt, die sie klar von einem Eigenheim oder Ferienhaus abgrenzt.

Die Laube dient von ihrem Ursprung her als Unterstand vor Wettereinflüssen. Hier hat sich im Laufe der Jahrzehnte ein Wandel vollzogen. Viele Lauben haben die Anmutung von kleinen Häusern, meist mit Satteldach. Die fast ausschließliche Verwendung dieser Dachform liegt in der damit verbundenen größtmöglichen Raumausnutzung gegenüber dem Zeltdach und dem Flach- oder Pultdach.

Die Ausstattung und Einrichtung der Laube/Gartenlauben darf den Anrainern nicht eine zu allen Jahreszeiten regelmäßige Wohnnutzung ermöglichen. Der kurzfristige Aufenthalt bzw. eine behelfsmäßige Übernachtung wird allerdings vom Gesetzgeber nicht untersagt.

- **Definition Parzelle:**

Die Parzelle ist ein abgegrenztes Grundstück, das Teil einer größeren Fläche ist und in der Regel als Eigentum oder zur Nutzung an einzelne Personen oder juristische Personen übertragen wird.

Eine Parzelle bezeichnet ein abgegrenztes Stück Land, welches in einer bestimmten Größe und Form existiert. Es handelt sich in der Regel um ein Flurstück im Grundbuch und kann für unterschiedliche Nutzungsarten wie etwa Wohnbebauung, Landwirtschaft oder Gewerbe vorgesehen sein.

Parzellen dienen dazu, eine klar definierte und vermessene Grundlage für den rechtlichen Umgang mit Grundeigentum zu schaffen.

Bei der Bebauung einer Parzelle sind eine Reihe von rechtlichen Vorgaben zu beachten. Dazu gehören insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. des Flächennutzungsplans der jeweiligen Gemeinde,

die Bauordnungen und -gesetze des jeweiligen Bundeslandes sowie eventuell geltende Vorschriften des Bundes.

Zu den Regelungen, die in diesem Zusammenhang von Bedeutung sein können, zählen u. a. Mindestabstände zu Nachbargrundstücken, die Art und Weise der Bebauung (z. B. offene oder geschlossene Bauweise) oder auch Vorgaben zur äußeren Gestaltung von Gebäuden. Vor Beginn der Bebauung ist in der Regel eine Baugenehmigung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde erforderlich, bei deren Erteilung die Einhaltung der genannten Regelungen überprüft wird.

- **Definition: *Genehmigungspflichtig*** sind grundsätzliche bauliche Anlagen, die nicht (ausnahmsweise) genehmigungsfrei sind.

*Das Vorhaben ist **genehmigungsfähig**, wenn ihm keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.*

- **Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)**

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Andere öffentlich-rechtliche Vorschriften sind solche, die außerhalb des Baugesetzbuchs (BauGB) und seiner Durchführungsvorschriften aus anderen als städtebaulichen Gesichtspunkten Zulässigkeitsanforderungen stellen.

Eine Baugenehmigung darf nur erteilt werden, wenn das Bauvorhaben mit allen gesetzlichen Vorschriften übereinstimmt.

14. PFLANZLISTE

BÄUME

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*),
gemeine Esche (*Fraxinus exelsior*),
Feld-Ulme (*Ulmus minor*),
Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Silber Weide (*Salix Alba*),
Moor-Birke (*Betula pubescens*),

STRÄUCHER

Hasel (*Corylus avellana*),
Purpur Weide (*Salix purpurea*),
Korb- Weide (*Salix viminalis*),
Bruch-Weide (*Salix fragilis*),
Pfaffenhütchen (*Euronymus europaeus*),
gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*),
Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Faulbaum (*Frangula alnus*),
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Waldgeisblatt (*Lonicera periclymenum*)

15. Festsetzungen (Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 85 BauO LSA)

Der Geltungsbereich im Norden ist mit der Seeuferkartierung (Böschungsoberkante) vom 25.07.2024 festgesetzt.

Alles nördlich der kartierten Grenze liegt nicht im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 07/21 "Seeparzellen".

Neue Stege, Ersatzbauten und vorhandene, nicht genehmigte Stege und Bauten, bedürfen der Genehmigung durch die UWB und privatrechtlicher Klärung mit dem LHW.

Für eine **Bebauungsplankonforme Anpassung** der Grundstücke (Rückbauen oder umbauen von baulichen Anlagen, und Ufersicherungen) wird eine **Frist von 8 Jahre** festgesetzt.

Nicht standortgerechte Gehölze sind in standortgerechte Gehölze innerhalb von **5 Jahren** umzuwandeln, dabei ist die Pflanzliste des Text-Bebauungsplans zu verwenden.

Ausnahmen von den Festsetzungen (teilweise) betreffen den Anglerverein, das Flair Hotel Deutsche Haus, die „Sauna“ sowie denkmalgeschützte Bauten u. Anlagen wie das Bootshaus und die Gustav- Nagel-Gedenkstätte

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Art der Nutzung

a) Das Gebiet wird als Sondergebiet §11 BauNVO: Erholung u. Tourismus unter Berücksichtigung der örtlich vorhandenen, naturschutzrechtlichen Belange festgesetzt.

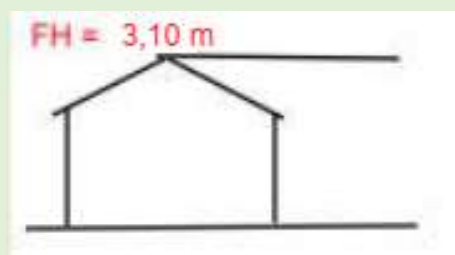
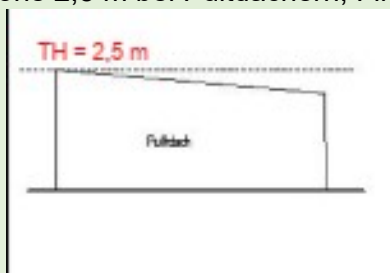
Maß der Nutzung

In den Parzellen (außerhalb des 10 m Bauverbots-Bereich) ist eine **Laube** in einfacher Ausführung mit höchstens **16 Quadratmetern Grundfläche** und ein **Freisitz / Terrasse von 10 m²** zulässig; die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt. Die Laube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Unterkellerungen sind untersagt.

Die Absätze a) und b) gelten entsprechend für Eigentümer und Pächter.

Maximale Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)

Traufhöhe 2,5 m bei Pultdächern, Firsthöhe 3,1 bei Satteldächern



Bezugshöhe ist die Höhe im jeweiligen Baubereich des Grundstücks.

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Alle Gebäude sind eingeschossig ohne Keller.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufläche ist über die einzuhaltende Bauverbotszone (10 m ab Oberkante Böschung) und der Festsetzung, dass die Lauben einen Mindestabstand von min. 6 m zueinander haben müssen (offene Bauweise), definiert.

Nebenanlegen

Garagen, Carport, Stellplätze für KFZ sind auf den Grundstücken/Parzellen nicht erlaubt.

2. GESTALTERISCHE VORGABEN (§ 85 BauO LSA)

- a) Zulässig sind nur Dächer mit einer Neigung bis 15%
- b) Gebäude (Lauben, Hütten) sind in Holzbauweise auszuführen
- c) Zulässige **Farbgestaltung**: Erdtöne (Beigebraun RAL 8024, Rotbraun RAL 8015), dunkles Grün (Moosgrün RAL 6005, Laubgrün RAL 6002; Grasgrün RAL 6010) oder Holz naturbelassen
- d) Es werden keine Werbeanlagen zugelassen
- e) Notwendige Ufersicherungen sind nur in Form von Steinschüttungen aus natürlichem Material oder Gabionen zulässig
- f) Beschränkung der Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß, Verwendung von nach unten strahlenden Lampen, keine Ausrichtung der Beleuchtung direkt auf den See, Bevorzugung von Warmlichtlampen mit niedrigem Strahlungsanteil im kurzwelligen Bereich.
- g) Für eine **Bebauungsplankonforme Anpassung** der Grundstücke (Rückbauen oder umbauen von baulichen Anlagen, und Ufersicherungen) wird eine **Frist von 5 Jahre** festgesetzt.
- h) Baugenehmigte Gebäude haben Bestandsschutz.

3. EINZÄUNUNG

- a) Zur Abgrenzung der Parzellen zu den angrenzenden Grundstücken und zur Promenade sind nur Zaunbegrenzungen mit einer **Höhe von max. 1,6 m** erlaubt. Material: grüne Laubhecken oder grüner Maschendraht sowie Holzlattenzaun oder Stabgitterzaun **ohne** gefädelten Plastiksichtschutz.
- b) Sichtschutz nur außerhalb des 10 m Abstandes zur Böschungslinie nur in Form von Laubhecken aus heimischen Arten (siehe Pflanzliste Seite 36)

4. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Nr.11 BauGB)

- a) Die Verkehrsfläche bleibt die Seepromenade, eine Widmung nach Straßenrecht erfolgt nicht.
- b) Die Breite der Seepromenade (verschiedene Flurstücke) beträgt 3,0 bis 3,5 m.
- c) Die Seepromenade dient nur Radfahrern und dem fußläufigen Verkehr
Ausnahmen bestehen nur für Kraftfahrzeuge im Rahmen des Wegeerhalts und Kraftfahrzeuge vom LHW zur Unterhaltung des Gewässers sowie für Rettungsfahrzeuge. Kurzzeitige Kraftfahrzeug-Nutzung nur für Anlieferungen.
- d) Parken ist auf der Seepromenade verboten.

5. ERSCHLIESSUNG

Keine Erschließung für Ver- und Entsorgungsträger, keine Erdwärme - Ausnahme private Versorgung mit Strom.

6. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENE SCHUTZFLÄCHE

- a) **Gewässerschonstreifen 10 m** gemessen von der Böschungsoberkante des Arendsee ist von jedweder Bebauung freizuhalten.
- b) Die standortgerechten, **heimischen Gehölze** innerhalb dieses 10 m Schonstreifens sind grundsätzlich im Bestand auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
- c) **Neubauten oder Ersatzbauten** von Terrassen, Hütten, Lauben und befestigte Wege und Plätze sowie Stege und Slipanlagen sind innerhalb des 10 m Abstandes landseits zur Böschungsoberkante nicht erlaubt.
- d) **Einzelfallentscheidungen** z.B. bei zu kleinen Grundstücken oder Bauten im Grenzbereich behält sich das Umweltamt des Altmarkkreis Salzwedel vor. Eine Baugenehmigung ist zu beantragen.
- e) **Terrassen, befestigte Plätze, Freisitze**, können nur außerhalb des 10 m Schutzstreifens mit einer max. Größe von **10 m²** zugelassen werden.

7. BEPFLANZUNG UND PFLANZBINDUNG

- a) Holungen von Bäumen (60cm Stammumfang in 1 m Höhe) sind nur in Ausnahmefällen und nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde erlaubt.
- b) Neuanpflanzungen erfolgen nur mit standortgerechten, heimischen und möglichst blüten- und fruchttragenden Arten (Siehe Pflanzenliste im B-Plan)
Im Einzugsbereich befindliche, standortgerechte Gehölze sind zu erhalten und gemäß DIN 18920, RAS LP 4 sowie ZTV vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

- c) Bauausführungen haben unter Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 Abs. 1 und 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfolgen. Bei etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren.

8. NIEDERSCHLAGSWASSER

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern (soweit möglich) oder für die Bewässerung der Grünfläche zu sammeln. Es dürfen keine Sammelanlagen (Regenrohre u. ä.) direkt in den See einleiten.

9. ZUWEGUNGEN

Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Porenpflaster) herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

10. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

- a) Anbringen eines Fledermauskastens pro Grundstück mit südlicher oder östlicher Ausrichtung an Bäumen oder Gebäuden.
- b) Nicht standortgerechte Gehölze sind in standortgerechte Gehölze auf Kosten des Parzelleneigentümers innerhalb von **5 Jahren** umzuwandeln, dabei ist die Pflanzliste des Text-Bebauungsplans zu verwenden.
- c) Hochstämme sind in einen Mindestbestand von 10 m zueinander anzupflanzen.

10a VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

Bautätigkeiten sind nur außerhalb der Brutperiode (Ende September bis Anfang März) sowie nicht zur Dämmerungs- und Nachtzeit erlaubt.

11. BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSER

- a) Da das Plangebiet nicht Wasser- u. Abwasserseitig erschlossen ist, der See jedoch unmittelbar angrenzt, ist im Brandfall das Löschwasser dem See zu entnehmen.
- b) Es ist auf den Grundstücken verboten Stoffe, wie z. B. Benzin, Diesel, Öle, Dünger, Insektenschutzmittel, sonstige Chemikalien zu lagern, die im Brandfall durch das Löschwasser in den See gelangen könnten.

12. STEGE

Neue Stege, Ersatzbauten und vorhandene, nicht genehmigte Stege bedürfen der Genehmigung durch die UWB Altmarkkreis Salzwedel und privatrechtlicher Klärung mit dem LHW.

HINWEISE

- ❖ Instandhaltungsmaßnahmen an genehmigten Anlagen ohne Änderungen sind genehmigungsfrei.
- ❖ Ersatzneubauten von Stegen und Slipanlagen/ Bootshebevorrichtungen ohne amtliche Genehmigung sind nicht erlaubt.
- ❖ Nach §1 (3) Ziffer 3 BNatschG sind Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Bei notwendigen Reparaturen und Ausbesserungen am und im Gewässer Arendsee (z.B. genehmigte Stege) sind geeignete Maßnahmen zu treffen, damit es nicht zu einem Stoffeintrag (Mörtel, Farbe, usw.) ins Gewässer kommt.

❖ Altlasten:

In dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt für den ausgewiesenen Standort keine Altlastverdachtsflächen und Altlasten erfasst.

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

❖ Katastrophenschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass laut Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt §13 für Baugrundstücke in belasteten Gebieten (neue Erdaufschlüsse) eine Prüfung auf Kampfmittel zu erfolgen hat.

Die Auskunft, ob ein Bereich als belastetes Gebiet eingestuft ist, erteilt der Altmarkkreis Salzwedel nach gesonderter Antragstellung. Der Antrag ist frühzeitig an das Sachgebiet 32.2 des Ordnungsamtes des Altmarkkreises Salzwedel mit den erforderlichen Unterlagen einzureichen.

Parzellen, die von den Festsetzungen des B-Planes teilweise befreit sind:

Ausnahmen von den Festsetzungen betreffen den Anglerverein, das Flair Hotel Deutsche Haus, die „Sauna“ sowie denkmalgeschützte Bauten u. Anlagen wie das Bootshaus und die Gustav- Nagel-Gedenkstätte.

1. Denkmalschutz

Die denkmalgeschützten Anlagen und Gebäude (Bootshaus und Gustaf-Nagel-Gedenkstätte) sind teilweise von den Festsetzungen des Bebauungsplans 07/21 ausgenommen.

Das Bootshaus (Flur 5, Flst. 58) ist in Privatbesitz. Das Gebäude ist nach heutigem Kenntnisstand baugenehmigt.

Es ist eine Holzkonstruktion auf einem Betonplattenfundament.

Da es unter Denkmalschutz steht und im Laufe der Zeit eine Sehenswürdigkeit geworden ist, soll es unbedingt erhalten bleiben, auch wenn es nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht.



Bootshaus landseitig

Die Parzelle **Flur 5, Flurst. 58** ist von den Festsetzungen

§ 1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG,

§ 2 GESTALTERISCHE VORGABEN,

§ 6 VON BEBAUUNG FREIZUHALTENE SCHUTZFLÄCHE

des Text-Bebauungsplan 07/21 befreit.



Bootshaus seeseitig

Das Flurstück 6/1, Flur 5 Stadt Arendsee (Gustaf-Nagel-Gedenkstätte)

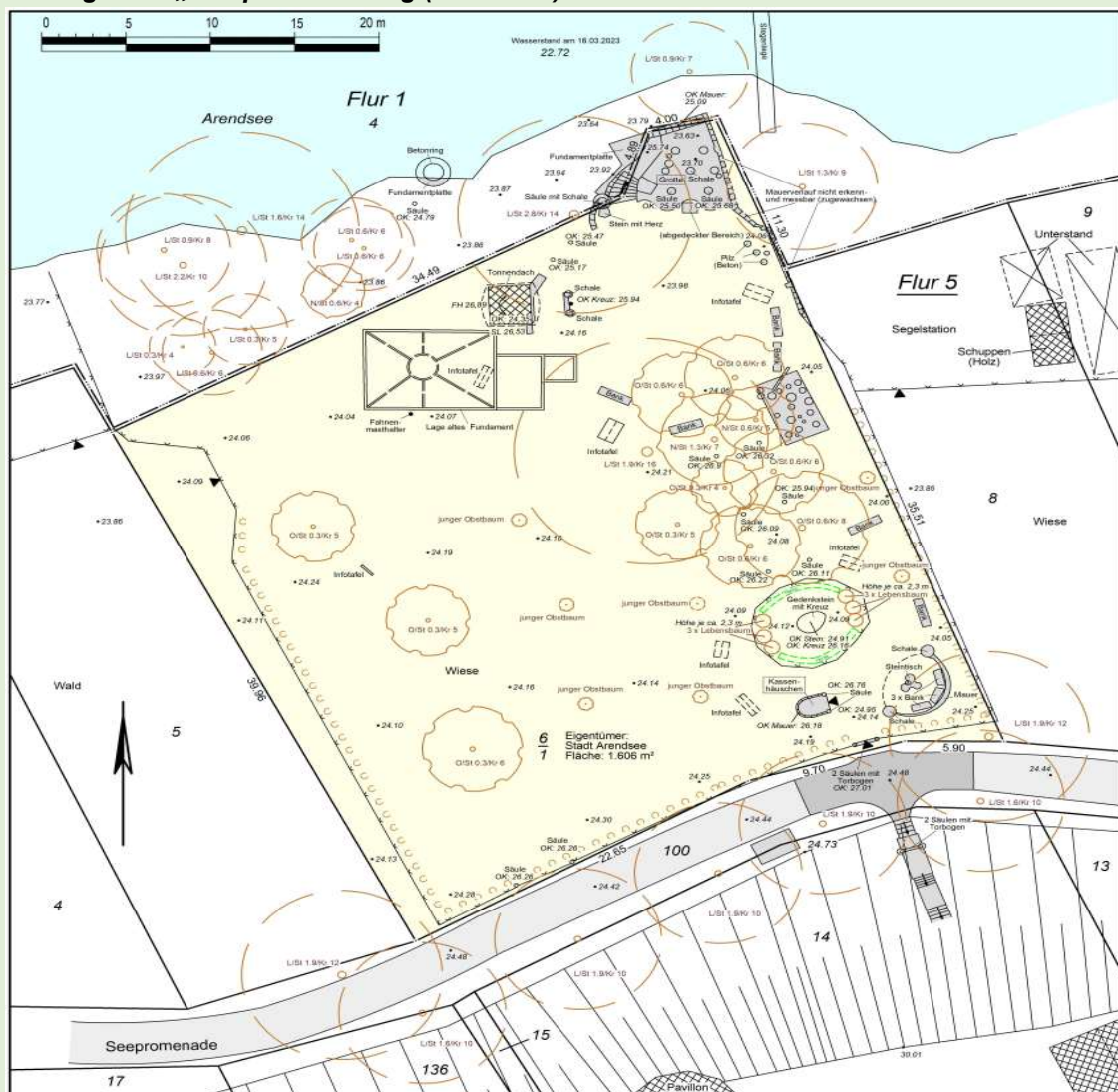
Die Gustaf-Nagel-Gedenkstätte ist ein regional bedeutendes Kulturdenkmal, auch hier soll es Ausnahmen zu den Festsetzungen des B-Plans geben.

Besonders die im Uferbereich des Sees befindliche bzw. in wenigen Teilen erhaltene Bebauung zählt dazu. Um der geplanten Wiederherstellung der durch Vandalismus teilzerstörten Anlage nicht die Grundlage zu entziehen, sind hier Ausnahmeregelungen zum Bebauungsplan erforderlich.

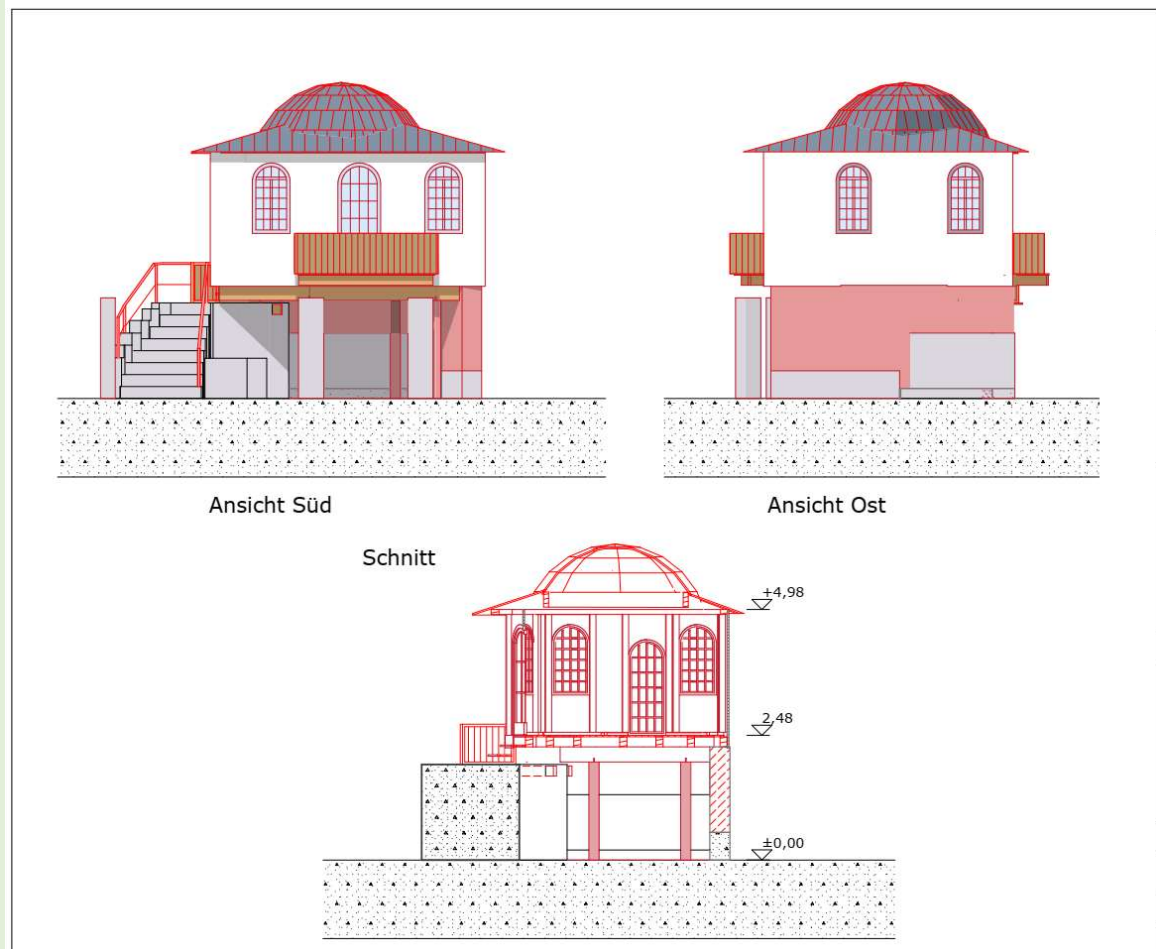
Der um 1920 beendete *Seetempel* ruhte auf sieben [Phallussäulen](#). Die Fenster waren mit unterschiedlich gefärbten Gläsern verglast. Die Eintritt zahlenden Besucher sollten von hier aus den Seeblick in verschiedenen Farben genießen können.



Gustaf Nagel mit „Tempel“ und Steg (Postkarte)



Lageplan Parzelle 6/1, Flur 5, Gem. Arendsee



derzeitige Planung zur Neuerrichtung des Gustaf-Nagel-Tempels

Die Parzelle Flur 5, Flurst. 6/1 ist von den Festsetzungen

§ 1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG,

§ 2 GESTALTERISCHE VORGABEN,

§ 6 VON BEBAUUNG FREIZUHALTENE SCHUTZFLÄCHE befreit.

2. Vereinshäuser

Der **Anglerverein, Flur 5, Flurstück 109** wird von den Festsetzungen des Bebauungsplans 07/21

§ 1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG,

§ 2 GESTALTERISCHE VORGABEN,

§ 6 VON BEBAUUNG FREIZUHALTENE SCHUTZFLÄCHE befreit.



Vereinshaus Landseite



Vereinshaus Seeseite

3. Tourismus /Gewerbe

Flur 6, Flurstück 15/1, Flair Hotel Deutsches Haus wird von den Festsetzungen der 10 m Bauverbotszone ausgenommen.

Das Hotel selbst liegt außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans 07/21, nur die zum Hotel gehörende Steganlage und Sauna sind für stimmungsvolle Feiern mit idyllischem Außenbereich für z. B. Traumhochzeiten beworben.



Das Flurstück 15/1, Flur6, Flair Hotel Deutsches Haus
ist von den Festsetzungen des Bebauungsplans 07/21
§ 6 VON BEBAUUNG FREIZUHALTENE SCHUTZFLÄCHE befreit.

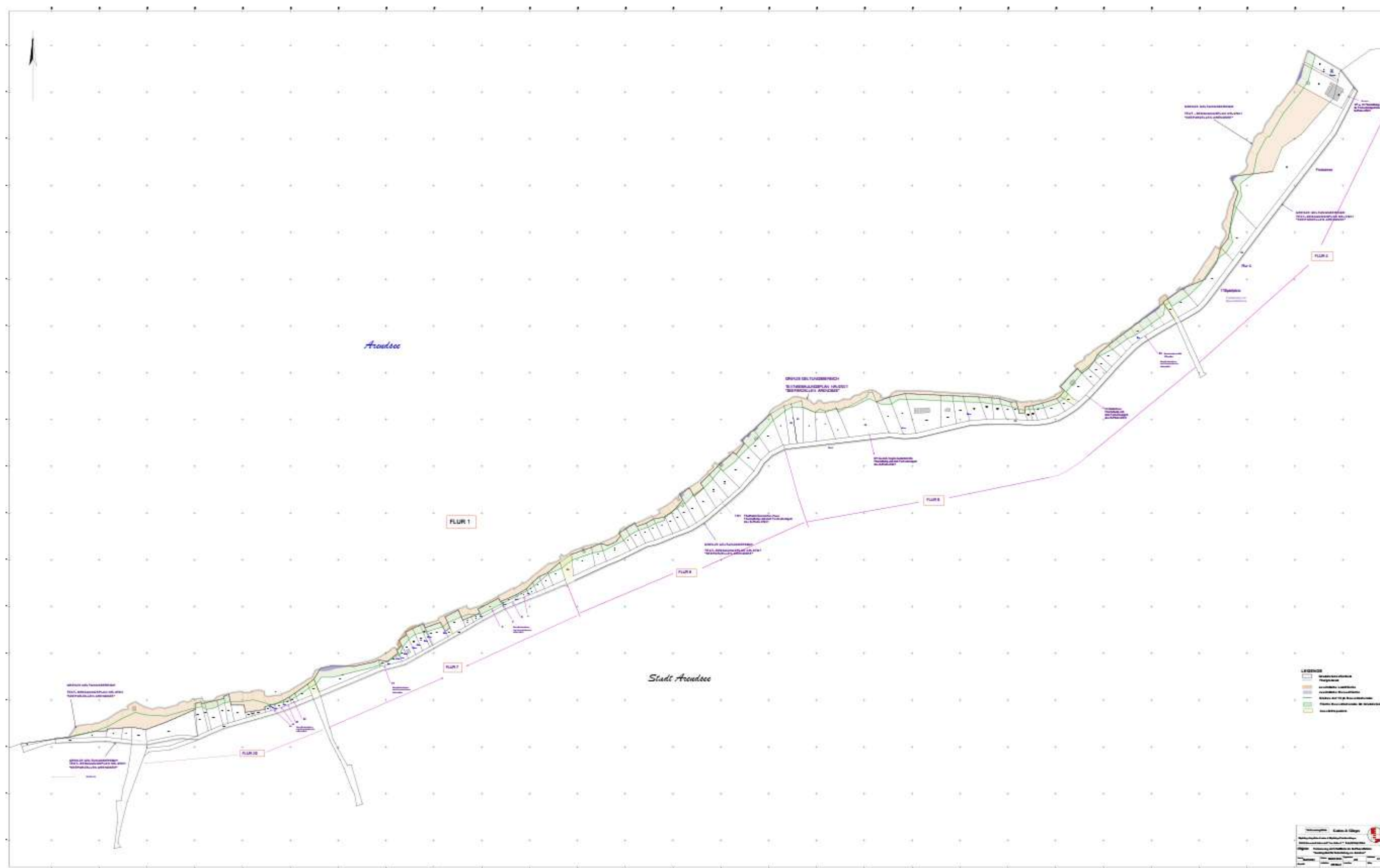
Flur 4, Flurstück 1/7 und 19 Die „**Sauna**“, wird gewerblich genutzt (Ferien mit Sauna) Die o.g. Parzellen werden von den Festsetzungen Bebauungsplans 07/21
§ 1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG,
§ 2 GESTALTERISCHE VORGABEN,
§ 3 EINZÄUNUNG und
§ 6 VON BEBAUUNG FREIZUHALTENE SCHUTZFLÄCHE befreit.



ÜBERSICHTSPLAN

ZUM

TEXT - BEBAUUNGSPLAN NR.
07/2021 „SEEPARZELLEN“



TEXT - Bebauungsplan Nr. 07/2021 „SEEPARZELLEN“

ÜBERSICHTSPLAN

Teil II

Umweltbericht

Text – Bebauungsplan Nr. 07/2021 „Seeparzellen“ Stadt Arendsee



Der **Arendsee** ist der größte natürliche See Sachsen-Anhalts, der gleichzeitig auch einer der tiefsten Seen Norddeutschlands ist.

In Zusammenarbeit mit der Umweltbehörde Altmarkkreis Salzwedel

Entnommen aus:



Seeuferkartierung | Arendsee

Stadt Arendsee am Südufer und der Ortschaft Schrampe am Nordwestufer mit dazwischenliegenden Waldflächen und vereinzelt Acker- bzw. Grünlandflächen. Der See selbst wird vor allem touristisch und für sportliche Aktivitäten genutzt. Das Ufer des Arendsees ist außerhalb der Ortslagen relativ geringfügig durch Einzelstege und Badebuchten beeinträchtigt.

In den Ortslagen – vor allem in Arendsee – befinden sich sehr viele Steganlagen, Bootshäuser und Gartenanlagen, die bis an die Uferkante heranreichen. Die Flachwasserzone ist – entsprechend der Uferzone – in den Ortslagen sehr deutlich, außerhalb der Ortslagen nur geringfügig beeinträchtigt. Röhricht kommt in größeren, zusammenhängenden Beständen vor allem am Nordufer vor, ansonsten sind die Bestände sehr lückenhaft.

Die Panorama-Anwendung stellt den See und die Seeuferkartierung anhand von 2 See Panoramen und 34 Ufer-Panoramen dar, die den See-Panoramen zugeordnet sind. Diese Zuordnung ist in der Übersichtskarte dargestellt.



Sichtbar sind: Seeseite mit vielen Stegen

Legende

Klasse

- unverändert bis sehr gering verändert
- gering verändert
- mäßig verändert
- stark verändert
- sehr stark bis vollständig verändert

Ergebnis der Klassifizierung gesamt

Häufigkeit der Klassifizierung der Abschnitte:

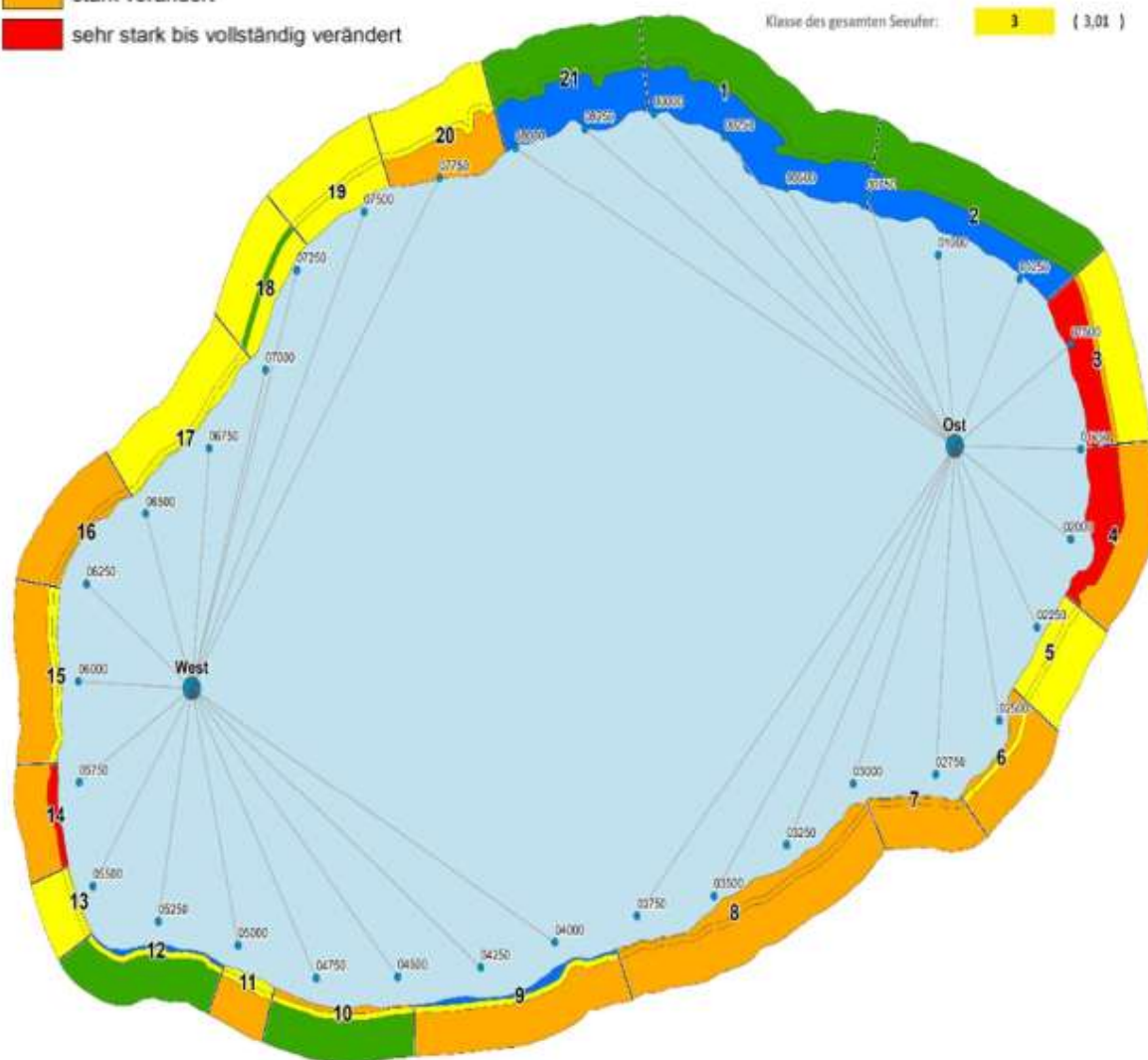
Klasse	FWZ	UFZ	UMZ
1	5	0	0
2	0	4	5
3	7	11	7
4	6	4	9
5	3	2	0
999	0	0	0

Klasse der gesamten Zone:

2,84	3,1	3,09
------	-----	------

Klasse des gesamten Seeufers:

3	(3,01)
---	----------



Nr. 8: Bereich Seeparzellen Stadt Arendsee

Alle Einzelklassifizierungen werden nach dem „worst-case-Prinzip“ jeweils zu einer Klassifizierung für die Teilräume (1) Flachwasserzone, (2) Uferzone sowie (3) Umfeldzone zusammengeführt. Nur die schlechteste Klassifizierung je Teilraum wird damit gewertet. Die Ergebnisse wurden als farbige Bänder für den See dargestellt.

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

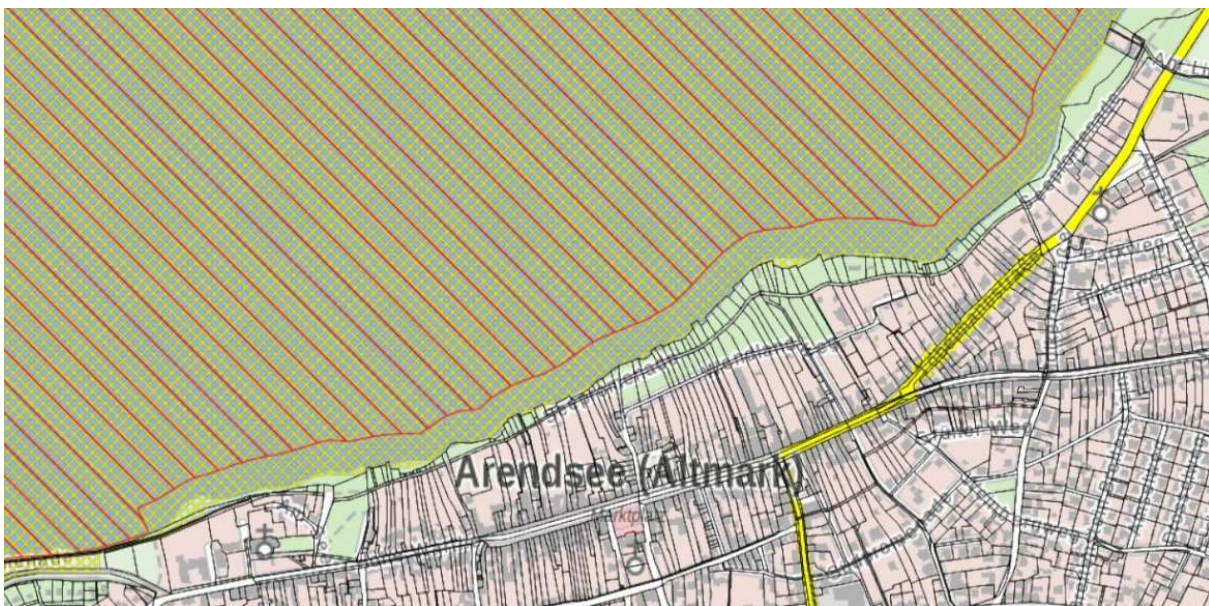
Der Bebauungsplan stellt ein geeignetes Instrument zur Legalisierung bzw. Anpassung vorhandener Bebauung an wasserrechtliche sowie an bauordnungs- und naturschutzrechtliche Erfordernisse dar. Ziel ist es, die bereits unrechtmäßig vorhandene Nutzung mit entsprechenden baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der rechtlichen und fachlichen Erfordernisse u. a. zum Gewässerschutz zu legalisieren.

Der Bebauungsplan dient jedoch nicht dazu, die Uferbebauung weiter zu verfestigen und den Uferbereich in Richtung einer Wochenendhaussiedlung oder Wohnsiedlung zu entwickeln.

Der Bebauungsplan dient dem Schutz des FFH-Gebietes, dem Erhalt der im Planbereich vorhandenen alten, standortgerechten Bäume, der Durchsetzung einer noch nicht schädlichen Verbauung sowie der Nutzbarmachung der Fläche für Erholung. Es ist kein Vorhaben beabsichtigt, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Plangebiet:

Arendsee: Flur 20, Flurstück 2 bis Flur 4, Flurstück 1/4 + Flur 1, Flurstück 1/9 Gemarkung Arendsee (Seeterrassen bis Sauna)



Geodaten Sachsen-Anhalt

Natur und Umwelt

Schutzgebiete Naturschutz

Fauna-Flora-Habitat - Gebiete

 Fauna-Flora-Habitat - Gebiet

Landschaftsschutzgebiete

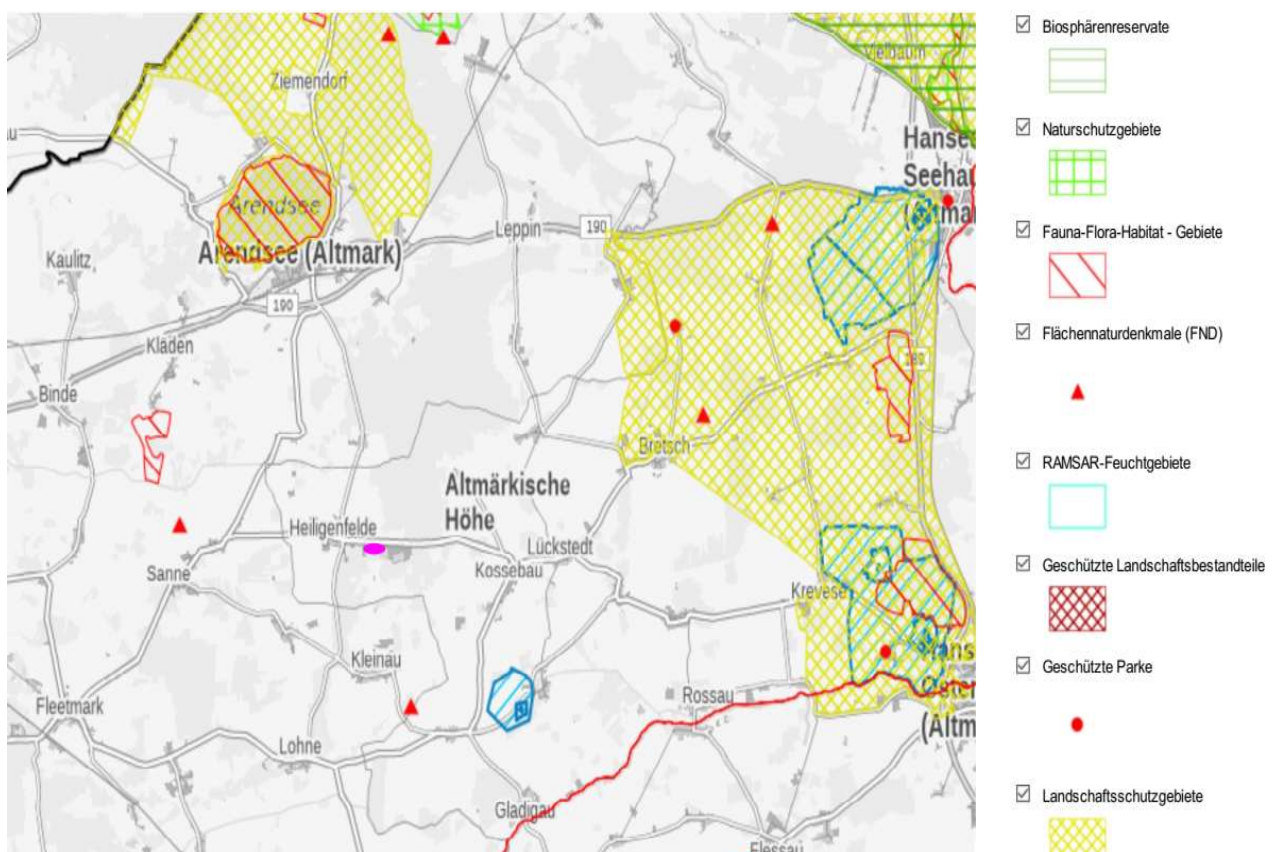
 Landschaftsschutzgebiet

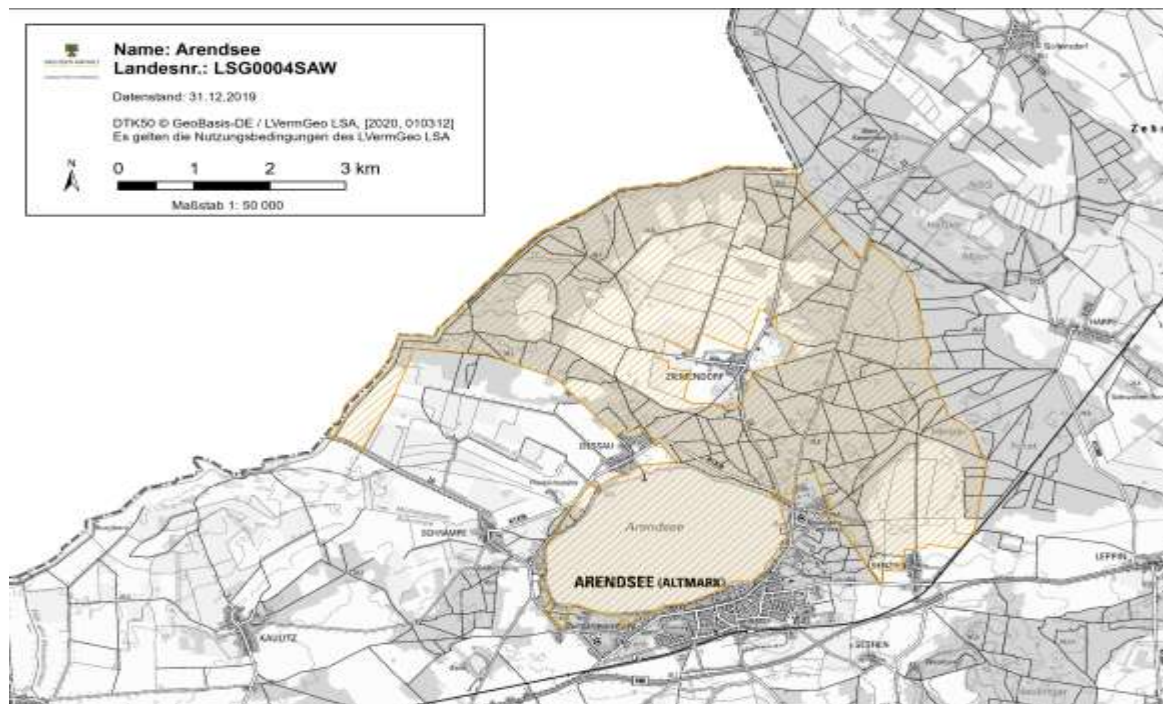
1.2 Bestandsaufnahme

der Arendsee befindet sich gem. Landschaftsgliederung in Sachsen-Anhalt auf den Westlichen Altmarkplatten

Hier sind folgende, im § 30 NatSchG LSA unter besonderen Schutz gestellte Biotope bemerkenswert:

- Moore, Sümpfe, Röhrichte,
- seggen-, binsen- und hochstaudenreiche Nasswiesen,
- **Verlandungsbereiche stehender Gewässer,**
- naturnahe Bach- und Flussabschnitte,
- Kleingewässer und temporäre Flutrinnen,
- Binnendünen, Trockenrasen und Halbtrockenrasen (Magerrasen),
- Wälder trockenwarmer Standorte (Flechten-Kiefernwälder),
- Bruch-, Sumpf- und Auenwälder,
- Kopfbaumgruppen,
- Streuobstwiesen,
- Salzwiesen,
- Hecken und Feldgehölze.





Kenndaten Arendsee:

Fläche: 5,14 km²
 Maximale Tiefe: 48 m
 Mittlere Tiefe: 29 m
 Wasservolumen: 147 Mio. m³
 Maximale Länge: 3,24 km
 Maximale Breite: 2 km

Zustand des Sees

Im Ergebnis der Bestandserhebungen 2009-2013 zur Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) wurde der ökologische Zustand des Arendsees mit schlecht bewertet. Seen werden im Wesentlichen an Hand ihrer trophischen Situation bewertet, welche die Belastung mit Nährstoffen und die Reaktion der Planktonalgen auf dieses Nährstoffangebot beschreibt.

Neben den zeitweise auftretenden Massenentwicklungen von Cyanobakterien gelten geringe sommerliche Sichttiefen, Sauerstoffmangel im Tiefenwasser und das Verschwinden der ursprünglichen Unterwasservegetation als weitere Zeichen einer starken Eutrophierung. Ursache der unerwünschten Eutrophierungserscheinungen ist die seit vielen Jahren zu hohe Konzentration des Nährstoffs Phosphor im Wasserkörper des Arendsees. Diese liegt seit ca. 20 Jahren bei über 170 µg P L⁻¹ und ist damit vier- bis fünfmal so hoch wie die tolerierbare Phosphor-Konzentration.

Selbst wenn Phosphor in nur kleinen Mengen eingetragen wird, ist das besonders für Seen ein Problem. Die Nährstoffe sind besonders lange wirksam, da sie oft jahrelang im See bleiben und mehrmals im Stoffkreislauf umgesetzt werden. Der erhöhte Phosphorgehalt kann zu einer Massenentwicklung von Algen und Wasserpflanzen führen

und beeinflusst damit die Zusammensetzung aller Lebewesen im Gewässer und auch den Sauerstoffgehalt in den verschiedenen Tiefen des Sees. Eine zu starke Sauerstoffzehrung durch absterbende Biomasse, führt in den tiefen Bereichen der Seen zu weitergehenden Folgen für die gesamte Lebewelt.

Gebietsbeschreibung

Das LSG liegt in der Landschaftseinheit Westliche Altmarkplatten. Es umfasst im Wesentlichen den Arendsee, der mit 514 ha rund 77,5 % der LSG-Fläche einnimmt. Ein relativ schmaler Uferstreifen rings um den See vervollständigt das LSG. Im Süden grenzt die Ortschaft Arendsee mit ihrer Uferpromenade unmittelbar an das Gebiet. Der rundovale, buchtenlose Arendsee ist fast völlig von Wald umgeben. Er wird oftmals als "Perle der Altmark" bezeichnet. Lediglich im Südosten grenzen die Bebauung der Stadt Arendsee und am Nordufer Felder und Wiesen bei Zießau an den See. Das Waldgebiet besteht vorwiegend aus forstlich geprägten reinen Kiefernbeständen. Es bildet im Süden und im Westen einen nur 150 bis 200 m breiten Gürtel, wogegen es im Osten und Nordosten weitflächiger ist. Die waldbestandenen Uferpartien im Süden und Westen sind steil ausgeprägt und erreichen mit den Sand-Bergen eine Höhe von 38,9 m über NN, während der Seespiegel bei 23 m über NN liegt. Am Hangfuß verläuft bei Arendsee die mit Linden und Eichen bestandene Uferpromenade, ein anschließender schmaler Uferstreifen ist mit Laubgehölzen bestanden. Er verbreitert sich westlich der Ortslage Arendsee und ist parkartig gestaltet. Das Nordufer des Sees ist flach. Kleine Ackerflächen und die sogenannte "Försterwiese" als Grünland sind dort in das LSG einbezogen. Der am See vorhandene Schilfgürtel ist durch den Bau zahlreicher Bootsstege und durch die Schaffung von Zufahrten ebenso beeinträchtigt wie der Gehölzbestand an der Wochenendsiedlung und dem ehemaligen Zeltplatz.

Indirekte Auswirkungen durch Beeinträchtigung oder Zerschneidung von Lebensräumen oder Veränderungen des Niederschlagsregimes sind durch die Realisierung der Planung nicht zu erwarten, sie sind naturschutzfachlich nicht nachhaltig bedeutsam, da aufgrund der Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen eher eine Verbesserung eintreten wird.

Pflanzen- und Tierwelt

Neben der Wasservegetation ist für das Gebiet um den Arendsee der Hainsimsen-Rotbuchenwald als potentiell natürliche Vegetation anzusehen. Von Nordwesten her erreichten die Erlen-Bruchwälder der Lüchower Niederung das Seegebiet. Die forstliche Überprägung der Wälder bewirkte jedoch ein Überwiegen der reinen Kiefernforste, so daß diese Baumart zu rund 75 Prozent die Baumartenzusammensetzung im Naturschutzgebiet bestimmt. **Zu einem geringen Anteil finden sich Schwarz-Erle vermischt mit Weiden- und Pappelarten sowie Birke und Aspe in einem kleinen bruchartigen Gebiet zwischen See und**

Seeuferweg. Das Grünland ist als Wirtschaftsgrünland ausgebildet, lediglich die "Försterwiese" ist artenreicher. In der Uferzone des Sees stockt ein Binsengürtel, vorwiegend aus Flatter-Binse bestehend. In flachen Wasserzonen kommen Wasserschlauch und Froschbiss vor. Das Röhricht wird aus Schilf sowie Breit- und Schmalblättrigem Rohrkolben gebildet, in seinen Randzonen wachsen Gemeiner Froschlöffel, Ästiger Igelkolben und Pfeilkraut. Die Sumpf-Sitter, eine selten gewordene Wiesenorchidee, wächst in einer Wiese an der Fischerei Kagel. Die Tierwelt wird bestimmt durch die Vogelwelt, von der besonders die Wasservögel sowohl als Brutvögel als auch als Durchzügler und Wintergäste auftreten. Vor allem Saat- und Bleßgänse in großer Zahl und Singschwäne überwintern im Gebiet und nutzen den See, solange er eisfrei ist, als Schlafgewässer. Stockente, Höckerschwan, Bleßralle, Wasserralle, Rohrweihe, Schilf- und Teichrohrsänger sowie Rohrammer brüten im Röhricht. In der Nähe des Arendsees befinden sich auch zwei Storchenhorste. Eine Graureiherkolonie mit etwa 15 Brutpaaren besteht an der Fischerei Kagel. Der Fischreichtum des Sees animiert durchziehende Fischadler zum Verweilen, und auch überwinternde Seeadler finden reichlich Nahrung. In den Uferwäldern brüten Mäusebussarde und eine Reihe von Kleinvogelarten, wie Nachtigall, Zilpzalp und Baumpieper. In den Uferregionen und angrenzenden Waldgebieten trifft man die Säugetierarten Reh, Wildschwein, Fuchs, Steinmarder, Iltis und Hermelin sowie Igel, Eichhörnchen, Bisamratte und die Fledermausarten Braunes Langohr, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus und Flughautfledermaus. Von den Kriechtieren kommen die Zauneidechse in den offenen, trockenen Bereichen und die Ringelnatter unmittelbar am See vor. Kammolch, Teichmolch, Erdkröte und Teichfrosch sind nachgewiesene Lurcharten. Die Fischfauna ist mit 12 einheimischen Arten relativ artenarm, als Besonderheit kommen die Große und Kleine Maräne vor. Darüber hinaus hat der durch Besatz geförderte Karpfen wirtschaftliche Bedeutung. In früheren Jahren sind aus Ostasien stammende seestonfressende Silberkarpfen eingesetzt worden.

Die Kleine Maräne (*Coregonus albula*) ist mit einer Fangmenge von 10 bis 12 t/Jahr einen wichtigen Wirtschaftsfisch der Arendseer Berufsfischer. Maränen sind sauerstoffbedürftige Kaltwasserfische, die klare, tiefe Seen bewohnen und sich von Plankton ernähren. Sie laichen erst im Spätherbst, wenn nach Eintritt der Homothermie in der gesamten Wassermasse der Seen eine gleichmäßig niedrige Temperatur zwischen 7 und 4° C herrscht. Neben der Kleinen Maräne kommt im Arendsee auch ein kleiner Bestand der Großen Maräne (*Coregonus lavaretus*) vor.

Entwicklungsziele

Die kontinuierliche Verbesserung der Wasserbeschaffenheit des Arendsees ist die wichtigste Aufgabe im LSG. Die begonnenen Sanierungsmaßnahmen sind fortzusetzen, um besonders die sommerlichen Blaualgenmassenentwicklungen zurückzudrängen. Jegliche Abwassereinleitungen aus landwirtschaftlichen Betrieben oder Lagerstätten sind zu unterbinden.

Zur Erhaltung der floristischen Vielfalt ist die "Försterwiese" bei Zießau als Mähwiese

ohne zusätzliche Mineraldüngung zu nutzen.

Die reinen Kiefernbestände in den Uferwäldern am See sollten schrittweise in Bestände aus standortgerechten Laubbaumarten umgewandelt werden, jedoch ohne Kahlschläge. Der Waldbestand an den Steilhängen ist wegen der akuten Erosionsgefahr als Schutzwald zu erhalten und von Hiebsmaßnahmen zu verschonen. Die Uferbereiche des Arendsees in der Ortschaft Arendsee und bei Schrampe sind weiter mit Weiden und Erlen zu bepflanzen.

Eine weitere Bebauung der Uferbereiche, insbesondere zwischen Strandweg und Ufer, ist zu vermeiden. Eine freie Begehbarkeit des Ufers ist zu erreichen, aufgestellte Zäune sind schrittweise zu entfernen. Vorhandene Müllablagerungen sind zu beseitigen. Der Baumbestand der Allee an der Strandpromenade ist zu ergänzen.

Gezielter Entwicklung bedarf das Erholungswesen. Badebetrieb, Bootsverkehr und Fahrgastschiffahrt dürfen nicht zu ökologischen Schäden, zum Beispiel am Schilfgürtel, führen. Die Anzahl der kleinen Bootsstege sollte minimiert werden. Ein Rundwanderweg um den See ist zu gestalten und zu pflegen.

Kleinsäuger

Für Kleinsäuger (z. B. Marder, Eichhörnchen, Hase, Igel) ist das Plangebiet weiterhin zugänglich.

Vögel

Eine besondere Bedeutung als Rast- und Nahrungsflächen für Zugvögel ist für das Plangebiet nicht anzunehmen.

Der See selber bietet Übernachtung für Wasservögel. Ein besonderes Spektakel kann man in den Wintermonaten hier erleben. Dann beziehen in der Dämmerung bis zu 60.000 Gänse ihre Schlafplätze auf dem Arendsee. Am nächsten Morgen brechen sie bei Sonnenaufgang wieder auf.

Auswirkungen durch Licht und damit verbundener Lockwirkung der Beleuchtung sind insbesondere für Wasservögel und Wasserinsekten nicht von Relevanz.

Fledermäuse

Ein Teil der Bäume sind aufgrund ihrer Altersstruktur evtl. von Baumhöhlen und Rindenablösungen betroffen. Eine Zerstörung oder Beeinträchtigung von bedeutsamen Fledermausquartieren (Winterquartiere, Wochenstuben etc.) ist auszuschließen. Bei unvermeidbar notwendiger Fällung sollen abgängige Bäume vor der Fällung dahingehend untersucht werden.

2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.1 Schutz, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- V1 Mindestabstand 10 m der Bebauung von Böschungsoberkante
- V2 Begrenzung der Bebauung
- V3 Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinlebewesen
- V4 keine Versiegelung der Verkehrsflächen
- V5 Versickerung von Niederschlagswasser
- V6 Baufeldfreimachung / Bautätigkeit außerhalb der Brutperiode sowie nicht zur Dämmerungs- und Nachtzeit

2.2 Kompensationsmaßnahmen

Nachstehende naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans umgesetzt:

- A1 Grünlandflächen
- A2 Errichtung von Fledermausersatzquartieren
- A3 Errichtung von Ersatzniststätten für Brutvögel
- A4 Baum- Strauch- Pflanzungen mit standortgerechten Arten
- A5 Ersetzen von vorhandenen nicht standortgerechten Baum-Strauch-Arten durch standortgerechte Arten innerhalb von (2) Jahren

2.3 Leitbild (Regionaler Entwicklungsplan Altmark)

Ein sanfter Tourismus soll die herbe Schönheit der gesamten altmärkischen Landschaft erschließen. Die Entwicklung des Erholungszentrums am Arendsee muss auf ein ökologisch vertretbares Maß beschränkt bleiben.

3. Rechtsgrundlagen und Begründung der Maßnahmen

3.1 Die derzeitige Rechtslage im Wasserrecht ohne einen qualifizierten Bebauungsplan stellt sich folgendermaßen dar:

Gewässerrandstreifen:

Der Arendsee ist gemäß Anlage 1 zu § 4 Abs. 1 Nr. WG LSA ein stehendes Gewässer erster Ordnung. Die Uferbereiche befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch.

Nach § 38 WHG i. V. m. § 50 Abs. 1 WG LSA betragen die Gewässerrandstreifen im Außenbereich zehn Meter ab Böschungsoberkante bei Gewässern erster Ordnung.

Gem. § 38 Abs. 1 WHG dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Gewässerfunktionen, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Gem. § 50 Abs. 2 WG LSA ist es im Gewässerrandstreifen verboten, nicht standortgebundene Anlagen (z.B. Lauben, Zäune etc., auch kleine Anlagen wie Stangen), Wege und Plätze zu errichten. Nach § 50 Abs. 3 WG LSA kann die UWB Ausnahmen von diesem Verbot zulassen, soweit ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse dies erfordert und nachteilige negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind.

Weiterhin ist nach § 38 Abs. 4 Nr. 2 WHG das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Gewässerrandstreifen verboten. Von diesem Verbot kann die UWB nach § 38 Abs. 5 WHG eine widerrufliche Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Allgemeinwohls die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Die Funktionen des Gewässerrandstreifens müssen dennoch erhalten bleiben.

Sowohl im Innen- als auch im Außenbereich, also unabhängig von einem Bebauungsplan, gilt zudem Folgendes für bauliche Anlagen einschließlich Uferbefestigungen:

Bauliche Anlagen am/im Arendsee:

Die Herstellung und die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen am/im Gewässer bedürfen gem. § 36 WHG i. V. m. § 49 WG LSA der Genehmigung durch die Wasserbehörde. Gleiches gilt für Ufer- bzw. Böschungssicherungen. Auch kleine, mit dem Erdboden verbundene oder durch Eigengewicht fest auf dem Erdboden ruhende Anlagen sind genehmigungsbedürftig (z. B. in den Boden eingelassene Stangen, Holzplattformen auf dem Ufer o. Ä.). Zäune sind von dieser Regelung ebenfalls erfasst.

Nach § 49 Abs. 2 WG LSA darf eine Genehmigung nur erteilt werden, wenn keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.

Der Arendsee befindet sich im Oberflächenwasserkörper MEL6OW17-00, der als natürlicher Wasserkörper (Natural Water Body – NWB) ausgewiesen ist.

Der ökologische Zustand des Wasserkörpers ist als schlecht eingestuft, der chemische Zustand als nicht gut.

Gemäß § 27 Abs. 1 WHG ist der Arendsee so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands vermieden und ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Bauliche Anlagen am und im See sowie Versiegelungen im Uferbereich und Überprägungen mit nicht standortgerechter Vegetation können auf Grund des schlechten ökologischen und chemischen Gewässerzustands nur sehr eingeschränkt zugelassen werden.

Die Strukturgütekartierung des Arendsees aus dem Jahr 2007 wies bereits in Höhe der Stadtlage Arendsee eine stark geschädigte Flachwasserzone, eine übermäßig geschädigte Uferzone sowie ein stark geschädigtes Gewässerumfeld auf.

Diese Einstufungen sind insbesondere bedingt durch die bereits erheblich vorhandene Bebauung und intensive Nutzung der Seeufer, die in den vergangenen Jahren noch zugenommen haben.

Es sind daher zwingend Ansätze zu einer naturnahen Uferentwicklung zu verfolgen.

Durch Versiegelung im Uferbereich nimmt nicht nur die im Arendsee aufzunehmende Niederschlagsmenge zu, sondern auch deren Verschmutzungsgrad.

Probleme infolge der Bebauung ergeben sich zudem bzgl. der Schmutzwasserentsorgung.

Verschlechterungen des chemischen Zustands durch diese gewachsenen Gegebenheiten können nicht ausgeschlossen werden.

3.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Im B-Plan sind folgende Belange zu regeln:

Befestigte Flächen, bauliche Anlagen

Mit sämtlichen baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 10 m von der Böschungsoberkante des Arendsees einzuhalten. Ausgenommen sind lediglich Anlagen, die wie Steg- oder Slipanlagen oder Bootshebevorrichtungen sowie Ufersicherungen im oder am Gewässer errichtet werden müssen, um ihren Zweck zu erfüllen. Diese werden einer gesonderten Betrachtung unterzogen.

Die Anzahl und maximale Größe der baulichen Anlagen ist so zu regeln, dass geringstmögliche Beeinträchtigungen auf den See zu erwarten sind. Eine Maximalgröße von 16 m² (10 m² wahren Baugenehmigungsfrei), eingeschossig, für „Gartenlauben“ und ähnliche Anlagen sowie die Festsetzung, dass je Grundstück maximal nur eine derartige bauliche Anlage errichtet werden darf.

Terrassen und Plätze sowie Wege oder andere Befestigungen / Versiegelungen sind innerhalb eines Streifens von 10 m ab Böschungsoberkante unzulässig. Als Ausnahme könnte ggf. ein schmaler Weg (max. 0,75 m Breite) zu einem vorhandenen und genehmigten Steg zugelassen werden. Außerhalb des 10m-Streifens sind Terrassen und Plätze hinsichtlich ihrer Größe so zu beschränken, dass die Auswirkungen auf den See minimal bleiben. Vorgeschlagen wird hier eine maximale Flächengröße von 5 m².

Begründung:

Zur Verbesserung insbesondere des ökologischen Zustandes des Arendsees ist der Gewässerrandstreifen in seiner vollen Breite von 10 m ab Böschungsoberkante von

sämtlichen baulichen Anlagen frei zu halten. Von der für den Außenbereich gesetzlich vorgegebenen Breite des Gewässerrandstreifens kann auch deshalb nicht abgewichen werden, weil nachteilige negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten sind (vgl. Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde und der unteren Naturschutzbehörde).

Um die Auswirkungen auf den See möglichst gering zu halten, sind zudem Größe und Anzahl der zulässigen baulichen Anlagen außerhalb des 10m-Streifens festzusetzen, und zwar in einem möglichst geringen Maß. Dies dient mittelbar der Eingrenzung und Verringerung der Ufernutzung und damit einhergehender Verschlechterungen für das Gewässer im Hinblick sowohl auf den ökologischen als auch den chemischen Zustand.

Der Empfehlung von 10 m² liegt die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) zugrunde. **Gemäß § 60 BauO LSA ist die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden mit einer Grundfläche bis 10 m² verfahrensfrei, sofern sich der Bereich nicht im Außenbereich befindet.**

Der Anlagenbegriff ist in Bezug auf Anlagen am Gewässer weit gefasst. So werden auch kleinere, sogar ortsbewegliche Anlagen hiervon erfasst, die zusätzlich zum Gewässerbett und seinen Ufern errichtet werden und eine von der Gewässerbenutzung, Gewässerunterhaltung oder vom Gewässerausbau losgelöste Funktion erfüllen (Kommentar Czychowski / Reinhardt 2014, Rd.-Nr. 5 zu § 36 WHG).

Die Errichtung baulicher Anlagen, die auf Grund ihrer Zweckbestimmung nicht zwingend am Seeufer stehen müssen, widerspricht der Zielsetzung der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer.

Hierunter ist die Bedeutung der Gewässer und der gewässerabhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete als Lebensraum für die gewässernahe Flora und Fauna - insbesondere amphibische Arten - zu verstehen. (Kommentar Berendes / Frenz / Müggenborg 2011, Rd.-Nr. 6 zu § 38 WHG und Kommentar Czychowski / Reinhardt 2014, Rd.-Nr. 6 zu § 38 WHG).

Die ökologischen Funktionen werden durch das Errichten von „Fremdkörpern“ am Gewässer, die dem Ökosystem der Uferzone Raum entziehen, gestört.

Die Versiegelung im Gewässerrandstreifen durch Befestigungen und Bebauungen steht dem Ziel der Wasserspeicherung nach § 38 Abs. 1 WHG entgegen.

Ein unversiegelter Gewässerrandstreifen stellt durch Bereithaltung pflanzenverfügbarer Wasserkapazitäten einen ökologischen Wert für die Entwicklung der gewässernahen Flora und Fauna dar. Die Wasserspeicherung unterstützt die Grundwasserneubildung und reduziert die Abschwemmung von Nähr- und Schadstoffen; sie trägt zur Regulierung des Wasserspiegels bei hohen Niederschlagsmengen durch zeitlich verzögerte Abgabe des Wassers in das Gewässer und damit zugleich zum vorbeugenden Hochwasserschutz bei. (Kommentar Berendes / Frenz / Müggenborg 2011, Rd.-Nr. 9 zu § 38 WHG und Kommentar Czychowski / Reinhardt 2014, Rd.-Nr. 9 zu § 38 WHG)

Das Wasserspeichervermögen stünde infolge von Versiegelungen nicht mehr vollständig zur Verfügung, so dass Abschwemmungen begünstigt und die natürlichen Gewässerfunktionen benachteiligt sind.

Nach den §§ 6 und 27 Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften und in einem natürlichen oder naturnahen Zustand zu erhalten oder in einen solchen zu überführen.

Kriterien für einen natürlichen oder naturnahen Zustand sind u. a. die Artenvielfalt im und am Gewässer, die Struktur und Bedingungen des Uferbereiches und der chemische Zustand des Gewässers.

Durch bauliche Anlagen, die unmittelbar auf der Böschungsoberkante beginnen oder sich im 10m-Streifen ab Böschungsoberkante befinden, wird der Raum zur Ausbildung einer gewässertypischen Artenvielfalt beschränkt. Ebenso werden die Uferstrukturen und -bedingungen erheblich beeinträchtigt.

Auch aus der Summation vieler kleiner Anlagen ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Zustands des Arendsees.

Uferbefestigungen

Da bei der Ufergestaltung seitens der Eigentümer die Sicherung der Landseite und ein Einstieg zum Baden von Interesse sind, sind aus Sicht der UWB Festlegungen zu deren Gestaltung im B-Plan erforderlich. Die Ufer des Arendsees sind naturnah zu gestalten.

Mit dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) wurde im Vorfeld abgestimmt, dass Ufersicherungen nur dort erfolgen dürfen, wo sie zwingend notwendig sind, und nur in dem Maße, wie sie tatsächlich erforderlich sind. Es sind natürliche Materialien, i. d. R. naturraumtypische Steine, zu verwenden.

Es darf bei der Ufergestaltung keine Landgewinnung (durch Aufschüttungen) betrieben werden.

Begründung:

Auch für Uferbefestigungen gilt, dass sie den Raum zur Ausbildung einer gewässertypischen Artenvielfalt beschränken und die Uferstrukturen und Uferbedingungen erheblich beeinträchtigen. Dies insbesondere, sofern sie massiv sind und / oder aus nicht den naturräumlichen Gegebenheiten angepassten Materialien bestehen.

Durch Zurückdrängen des Röhrichts im Bereich von Ufersicherungen wird zudem das natürliche Selbstreinigungsvermögen des Sees weiter eingeschränkt.

Ufersicherungen stehen demzufolge der Erreichung der Bewirtschaftungsziele - guter ökologischer und guter chemischer Zustand - nach § 27 WHG entgegen und sind deshalb auf ein Minimalmaß zurückzudrängen.

Die naturnahe Ufergestaltung umfasst auch natürliche Uferabbrüche. Aufschüttungen zur Landgewinnung können nicht zugelassen werden, weil durch sie wertvolle gewachsene Uferstrukturen sowie u. U. Röhrichte zerstört werden.

Stege, Slipanlagen, Bootshebevorrichtungen:

Im B-Plan ist dringend die Anlage von - möglichst öffentlich zugänglichen Sammelstegen und Sammelanlagen / Bootshebevorrichtungen zu regeln.

Zusätzliche private Steg- und / oder Slipanlagen bzw. Bootshebevorrichtungen sind unzulässig.

Begründung:

Für diese Anlagen sind Prüfungskriterien im WHG verankert. Nach § 1 WHG ist der Zweck des Gesetzes die zielbewusste Ordnung aller menschlichen Einflüsse auf Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut. Somit hat jeder Sorgfaltspflichten zu erfüllen. Nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf das Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, nach § 3 Nr. 7 WHG Wasserbeschaffenheit, Wassermenge, Gewässerökologie und Hydromorphologie auch bezogen auf Gewässerteile, zu vermeiden. Mit der Errichtung von Stegen, Slipanlagen und Bootshebevorrichtungen werden die Ufer immer mehr zugebaut und beeinträchtigen die Hydromorphologie des Arendsee. Eine natürliche bzw. naturnahe Uferstruktur geht dadurch bewusst durch menschliches Handeln immer mehr verloren. Ebenso werden gemäß Stellungnahme des LHW vom 13.11.2015 die Besiedlung mit Wirbellosen und Unterwasserflora sowie das Aufkommen von Röhricht erheblich eingeschränkt. Durch Stegneubauten wird der Bootsverkehr befördert. Periodische Entfernung von Sedimenten zur Einhaltung der Wassertiefe im Bereich von Steganlagen und mit dem Bootsverkehr verbundener Wellenschlag sowie das Freihalten des Einfahrbereiches wirken sich entsprechend negativ auf Flora und Fauna im Gewässer aus.

Weiterhin ist gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 WHG der Grundsatz zur Gewässerbewirtschaftung zu beachten. Demnach sind sie nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als

Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

Uferbebauungen dürfen nicht die natürliche Uferstruktur einnehmen oder zerstören. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild werden mehr und mehr beeinträchtigt.

Das stärkste Kriterium ist die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Gem. § 27 Abs. 1 Nr. 2 WHG gilt das Verbesserungsgebot für die natürlichen Gewässer. Oberirdische

Gewässer sind, soweit sie nicht nach § 28 als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, so zu bewirtschaften, dass ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. Mit der weiteren Uferbebauung wird der WRRL entgegen gewirkt.

Diese drei Prüfungskriterien verhindern die Genehmigungsfähigkeit weiterer Anlagen. Eine Reduzierung wird zur Verbesserung angestrebt.

Neubauten sind deshalb zu versagen. Ersatzneubauten sind aus dem gleichen Grund wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig. Auf Bestandsschutz kann sich nicht berufen werden, wenn der erforderliche Eingriff in die Bausubstanz so intensiv ist, dass er zu etwas Neuem führt (vgl. BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 1974 - IV C 75/71). Wesentliche Änderungen sind überwiegend nicht genehmigungsfähig, da eine Vergrößerung z. B. von Stegen, auch durch Bootshebevorrichtungen, den Zielen der WRRL und des WHG entgegenstehen.

Instandhaltungsmaßnahmen an genehmigten Anlagen ohne Änderungen sind genehmigungsfrei.

Die Landschaftsschutzgebietsverordnung Arendsee beinhaltet als Schutzzweck eine Reduzierung der Einzelsteganlagen, so dass auch aus diesem Grund eine Genehmigungsfähigkeit grundsätzlich nicht gegeben ist.

Bauliche Anlagen einschl. Steg-/Slipanlagen, Ufersicherungen etc.:

Insgesamt sind die Anzahl und das Maß der baulichen Anlagen einschließlich Ufersicherungen und Steg- / Slipanlagen auf ein Minimalmaß zu reduzieren, das eine touristische Nutzung und Erholungsnutzung noch erlaubt. Es sollte eine Konzentration auf kleinräumige Beeinträchtigungen an wenigen Punkten erfolgen (z. B. durch Errichtung von Sammelanlagen), um der Erreichung der Bewirtschaftungsziele nach § 27 WHG nicht entgegen zu stehen.

Die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen ist der unteren Wasserbehörde im Vorfeld anzuzeigen.

Für die Nutzung der baulichen Anlagen und insbesondere für Instandsetzungs- und Baumaßnahmen gelten folgende Grundsatzanforderungen:

Bei der Nutzung der baulichen Anlagen dürfen natürliche Uferstrukturen nicht beschädigt werden. Eine Beeinträchtigung des Gewässers und des Ufers ist so gering wie möglich zu halten.

Der Eintrag von festen sowie von wassergefährdenden Stoffen in den See ist mit Sicherheit auszuschließen.

Für bauliche Anlagen im und am Gewässer dürfen nur ökologisch unbedenkliche Baustoffe verwendet werden.

Begründung

Der Eigentümer der baulichen Anlage ist für den ordnungsgemäßen Zustand und die Funktionstüchtigkeit im Bereich der Anlage sowie für die Verkehrssicherung verantwortlich. Er haftet für alle Schäden, die aus dem Bestehen, dem Betreiben und der Unterhaltung der Anlage entstehen.

Anpflanzungen

Im B-Plan sind Festlegungen zur Umwandlung von nicht standortgerechten Gehölzen in standortgerechte zu treffen sowie ein Verbot der Anpflanzung nicht standortgerechter, nicht heimischer Arten und ein Verbot der Beseitigung standortgerechter Gehölze zu verankern.

Welche Gehölze standortgerecht sind, ist nach fachlichen Kriterien zu beurteilen. Dazu ist eine Pflanzliste erstellt.

Vorgeschlagen wird seitens der UWB zudem, einen Mindestbestand an standortgerechten Gehölzen je Grundstück oder je 10 Meter Uferbreite festzulegen.

Begründung:

Das Verbot der Neuanpflanzung nicht standortgerechter Bäume und Sträucher und der Beseitigung vorhandener standortgerechter Gehölze sowie die Festlegungen zur Umwandlung des Bestandes und ggf. die Forderung nach einem Mindestmaß an Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen dienen der Beibehaltung oder Herstellung von Umlandbedingungen für den guten ökologischen Zustand des Gewässers. Im Einzelnen zielt dies auf eine Sicherung der Ufer, eine Reduzierung von Erosionsschäden und auf eine Wahrung der Lebensstätten der Tier- und Pflanzenwelt (Kommentar Berendes / Frenz / Müggenborg 2011, Rd.-Nr. 38 zu § 38 WHG). Diese Ziele sind nur erreichbar, wenn heimische, standortgerechte Gehölzarten der Weich- und Hartholzaue bei Anpflanzungen Verwendung finden. Diese sind an die lokalen Verhältnisse angepasst und damit widerstandsfähiger, so dass sie das Ufer effektiv sichern. Sie bieten den hier vorkommenden und für die Reinigung des Gewässers notwendigen wirbellosen Nahrung und vermindern durch erhöhte Aufnahme Stoffeinträge in den See.

Nicht standortgerechte Gehölze verändern die Artenzusammensetzung von Flora und Fauna, so dass negative Auswirkungen auf die Wasserbeschaffenheit und den Gewässerzustand nicht ausgeschlossen werden können. Sie erfüllen zudem in der Regel nicht die Funktion der Ufersicherung gegen Erosion.

Trinkwasser

Regelungen zur Versorgung mit Trinkwasser werden auch aus Sicht der UWB als nicht erforderlich angesehen.

Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Kleinkläranlagen sind unzulässig.

Es wird vorgeschlagen, öffentliche Sanitäranlagen vorzusehen. Gegebenenfalls sind, wie auch bisher, sogenannte Campingtoiletten (Chemietoiletten) zu nutzen, die täglich ordnungsgemäß entsorgt werden.

Begründung:

Es ist wirksam zu verhindern, dass Schmutzwassereinträge aus den genutzten Bereichen im Seeumfeld in den See gelangen.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern oder für den Pflanzenbedarf zu verwenden.

Begründung:

Nach § 79 b WHG ist der Grundstückseigentümer zur Niederschlagswasserbeseitigung verpflichtet. Eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ist in der Regel gegeben, wenn das Wasser genutzt oder auf dem Grundstück versickert wird. Ableitungen in den See sind zur Vermeidung weiterer Verschlechterungen der Wasserqualität zu unterlassen.

Löschwasser

Da das Plangebiet nicht Wasser- u. Abwasserseitig erschlossen ist, der See jedoch unmittelbar angrenzt, ist im Brandfall das Löschwasser dem See zu entnehmen.

Es ist auf den Grundstücken verboten Stoffe, wie z. B. Benzin, Diesel, Öle, Dünger, Insektenschutzmittel, sonstige Chemikalien zu lagern, die im Brandfall durch das Löschwasser in den See gelangen könnten.

Begründung:

Es ist wirksam zu verhindern, dass Schmutzwassereinträge aus den genutzten Bereichen im Seeumfeld in den See gelangen.

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Mit der Realisierung des geplanten Bauvorhabens sind die o. g. Umweltauswirkungen verbunden. Eine schutzgutbezogene gegenüberstellende Prognose der Umweltentwicklung bei der Durchführung sowie der Nichtdurchführung der Planung erfolgt in der nachstehenden Tabelle.

Tabelle 1

Schutzgut	Prognose bei Realisierung des Bebauungsplans	Prognose ohne Umsetzung des Bebauungsplans
Boden / Fläche	Geordnete Versiegelung von Bodenfläche; Freihalten der Bauverbotszone	Fortbestand des derzeitigen Areals als ungeordnet bebaute Fläche
Wasser	keine relevante Änderung der derzeitigen Grundwasser-neubildungsrate; kein Eintrag von Schadstoffen in den Boden, geringer Verlust von Bodenflächen mit Retentionsfunktion durch geringe Versiegelung	Keine Änderung der derzeitigen Grundwasserneubildungsrate
Klima / Luft	Klimarelevante Verbesserungen sind durch die geordnete Bebauung nicht zu erwarten.	Keine Änderung der derzeitigen klimatischen Verhältnisse
Arten / Biotope	Verringerung der Beeinträchtigungen wertvoller Lebensgemeinschaften, Artenbesatz kann durch entsprechende Maßnahmen gesichert werden	Keine Änderung hinsichtlich des Artenbestandes und der Biotope
Landschaftsbild	Verbesserung von typischen Landnutzungsformen; Minderung der Beeinträchtigung der ästhetischen Wahrnehmung der Landschaft	keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustandes
Mensch	Durch die Umsetzung des B-Plans innerhalb der nächsten 2 Jahre ist eine Änderung/Verbesserung der Umweltbelange gegenüber den derzeitigen Verhältnisse zu erwarten. Bau- bzw. Umbauphasen sind teilweise erforderlich.	Keine Änderung des derzeitigen Zustandes. Eventuell behördlich geforderter Rückbau bei nicht genehmigten Bauten.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Zerstörung von archäologischen Kulturgütern zu erwarten. Erhalt der denkmalgeschützten Anlagen.	Keine Änderung des derzeitigen Zustandes

4.2 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen

Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen des Vorhabens und den betroffenen Schutz- und Sachgütern, welche über die bereits betrachteten Auswirkungen hinausgehen, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

4.3 Kultur- und Sachgüter

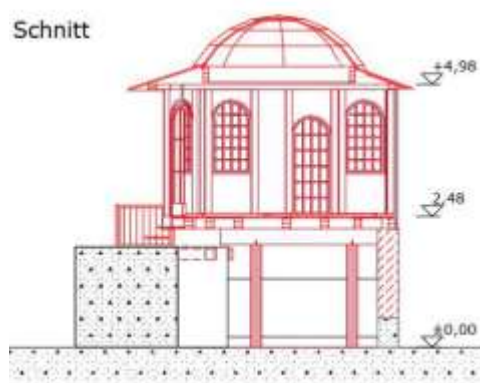
Im Geltungsbereich des Text-Bebauungsplanes befindet sich ein Gebäude/ Bootshaus, das unter Denkmalschutz steht. Ebenso wie die Gustav-Nagel-Gedenkstätte.

4.3.1 Bestandsaufnahme

- Das **Bootshaus** ist in Privatbesitz. Das Gebäude ist baugenehmigt. Es ist eine Holzkonstruktion auf einem Betonplattenfundament.
- **Gustav-Nagel-Gedenkstätte** sehr zerstörte Anlage

Prognose zur Entwicklung Kultur- und Sachgüter bei Durchführung der Planung

Da das Bootshaus unter Denkmalschutz steht und im Laufe der Zeit eine Sehenswürdigkeit geworden ist, soll es unbedingt an seinem Standort erhalten bleiben, auch wenn es nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht.



Auf dem Flurstück 6/1 Stadt Arendsee befindet sich die **Gustav-Nagel-Gedenkstätte**, die lt. Landesamt f. Denkmalpflege ein regional bedeutendes Kulturdenkmal ist. Besonders die im Uferbereich des Sees befindliche bzw. in Teilen erhaltene Bebauung zählt dazu. Um der geplanten Wiederherstellung der durch Vandalismus teilzerstörten

Anlage nicht die Grundlage zu entziehen, sind hier Ausnahmeregelungen erforderlich.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Dieses Gebiet besteht seit vielen Jahrzehnten als Erholungsgebiet mit Lauben bebaut.

Der Bebauungsplan ist für dieses Gebiet aufzustellen, weil er ein geeignetes Instrument zur Legalisierung bzw. Anpassung vorhandener Bebauung an wasserrechtliche sowie an bauordnungs- und naturschutzrechtliche Erfordernisse darstellt. Ziel ist es, die bereits unrechtmäßig vorhandene Nutzung mit entsprechenden baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der rechtlichen und fachlichen Erfordernisse u. a. zum Gewässerschutz zu legalisieren.

Der Bebauungsplan soll jedoch nicht dazu dienen, die Uferbebauung weiter zu verfestigen und den Uferbereich in Richtung einer Wochenendhaussiedlung oder Wohnsiedlung zu entwickeln. Je Grundstück nur eine 10 m² große Laube (baugenehmigungsfrei) wird empfohlen.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Arendsee Altmark beabsichtigt, durch Ausweisung eines „**Sondergebietes Tourismus und Erholung unter Berücksichtigung Naturschutzrechtlicher- und wasserrechtlicher Belange**“.

Mit der Bauleitplanung zum B – Plan Nr. 07/21 „Seeparzellen“ sind folgende Ziele verbunden:

1. Der Erhalt der Seeparzellen ist Bestandteil einer wichtigen Planungsleitlinie der Stadt Arendsee, gleichzeitig den Schutz und die positive Entwicklung des FFH-Gebietes „Arendsee“ zu sichern. In erster Linie erfüllt die Stadt Arendsee dadurch die Pflicht, diese Parzellen als Erholungsgebiet zu sichern und dauerhaft bereit zu stellen. Diese Aufgabe ist zudem von großer gesellschaftlicher und sozialer Bedeutung. So stellen die Flächen der Seeparzellen ein wichtiges Stück Lebensqualität dar, wo Möglichkeiten des Erholens und des gemeinschaftlichen Zusammenseins bestehen.

2. Die Seeparzellen zählen zu den Stadtgliederungselementen, die durch ihre Grünflächen wichtige Bestandteile innerhalb dichter Bebauungen darstellen und im Zusammenhang mit anderen Grünflächen positiv auf das Stadtklima und die lufthygienische Situation wirken. Nicht zuletzt bieten sie dadurch der Allgemeinheit zahlreiche Möglichkeiten der Entspannung und entfaltet dadurch auch ihre Wohlfahrtswirkung.

Daher soll es eine Aufgabe der Bebauungsplanung sein, die Seeparzelle langfristig zu sichern und mit der Natur im Einklang zu entwickeln.

3. Die Seeparzellen mit ihren gemeinschaftlichen Einrichtungen bedarf unter dem Gesichtspunkt der Stadtgestaltung und ihrer Einbeziehung in die städtische Grünplanung einer dauernden Pflege. Nur dann kann sie Ihre Funktionen erfüllen. Hierbei kommt es entscheidend auf die Leistungsbereitschaft der Parzelleneigner an.

Die ist bei den Seeparzellen, gesichert durch die Bauleitplanung, durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gesichert.

4. So soll die Entwicklung der Seeparzellen auch einen größeren Einfluss auf die Touristische Erlebbarkeit, das Siedlungsbild und das Mikroklima ausüben und dadurch die stadökologischen Funktionen stärken. Ein weiteres Ziel besteht deshalb in der

Verbesserung der Qualität der Seeparzellen durch die Förderung bestimmter gemeinschaftlicher Strukturen (Festwiese, Spielplatz, Vereinsflächen, lieber wenige Gemeinschaftsstege als viele Privatstege).

5. Zusammenfassend kann deshalb festgehalten werden, dass mittels der Bebauungsplanung für die Seeparzellen eine wichtige städtebauliche, gesellschaftliche, soziale und ökologische Aufgabe der Stadt Arendsee erfüllt wird.

So sind die Seeparzellen wichtige Grünflächen im Wohnungsbau.

Sie sind Rückzugsraum von der Hektik und dem Trubel des Alltags und bieten den einzelnen Anwohnern und den Gästen (Touristen) ein hohes Maß an Erholung.

Innerhalb dieser Flächen verfügt die Anlage über ein ökologisches Potential, dass beispielsweise beitragen kann, durchgängige Freiraumverbindungen zu schaffen, den Luftaustausch mit angrenzenden bebauten Wohn – und Gewerbeflächen zu sichern, das Mikroklima zu verbessern, die Tier- und Pflanzenwelt zu schützen, typische Landschaftselemente zu erhalten, den natürlichen Wasserhaushalt zu bewahren und die Bodenversiegelung innerhalb des Gebietes einzuschränken.

Allgemein

Das Natura 2000-Netz nimmt Flächen im Gemeindegebiet für sich in Anspruch. Nicht nur auf diesen Flächen, sondern auch in ihrem Umfeld entfaltet das Gebietsschutzregime der FFH-Richtlinie durch die im BNatSchG umgesetzten Regelungen seine Wirkung. Zwar vereitelt es dort nicht jegliche Planung, doch ergeben sich starke Einschränkungen in der Möglichkeit der städtebaulichen Nutzung.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete sind im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplans stets zu berücksichtigen, auch bei Beeinträchtigungen unterhalb einer Erheblichkeitsschwelle.

Oberhalb der Erheblichkeitsschwelle führen die Beeinträchtigungen durch eine Planung sogar zu deren Unzulässigkeit. Kommt für den Plan eine Abweichungszulassung in Betracht, sind Maßnahmen zur Sicherung der Kohärenz des Natura 2000-Netzes zu ergreifen, die sich überdies unmittelbar auf die Bodennutzung im Gemeindegebiet auswirken.

Der Bebauungsplan dient dem Schutz des FFH-Gebietes u. Landschaftsschutzgebietes, dem Erhalt der im Planbereich vorhandenen alten, standortgerechten Bäume, dem Austausch nicht standortgerechter Gehölze sowie der Durchsetzung einer noch nicht schädlichen Verbauung sowie der Nutzbarmachung der Fläche für Erholung und Tourismus. Es ist kein Vorhaben beabsichtigt, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Indirekte Auswirkungen durch Beeinträchtigung oder Zerschneidung von Lebensräumen oder Veränderungen des Niederschlagsregimes sind durch die Realisierung der Planung nicht zu erwarten, sie sind naturschutzfachlich nicht nachhaltig bedeutsam, da aufgrund der Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen im Bebauungsplan eher eine Verbesserung eintreten wird.



GELTUNGSBEREICH TEXT-BEBEUNGSPLAN 07/21 „SEEPARZELLEN“