



Stadt Arendsee (Altmark)

Begründung zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 02/2023 "Filmplace"

**Stand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, gemäß § 3 Abs. 1
BauGB, der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2
Abs. 2 BauGB**



Ergänzt um Untersuchungszwischenergebnisse vom

**Mai 2025
Juli 2025**

Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen	1
1.1	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
1.2	Städtebauliches Erfordernis und Standortwahl	8
1.3	Lage und Plangrundlagen des BP Nr. 02/23	9
1.4	Zu berücksichtigende Planungsvorgaben	9
2.0	Beschreibung des Plangebietes	20
3.0	Inhalte des Bebauungsplans	23
3.1	Art der baulichen Nutzung	23
3.2	Maß der baulichen Nutzung	26
3.3	Bauweise, Baugrenzen	27
3.4	Gestaltung der baulichen Anlagen	27
3.5	Flächen für Wald	28
3.6	Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
4.0	Erschließung	29
5.0	Schmutz- und Regenwasser	29
6.0	Trink- und Löschwasserversorgung, Telekommunikation	29
7.0	Kampfmittel und Altlasten	30
8.0	Abfall	30
9.0	Einsatz von erneuerbaren Energien, Auswirkungen auf den Klimawandel	30
10.0	Denkmalschutz	31
11.0	Kumulationswirkungen mit anderen Planungen, schwere Unfälle	31
12.0	Städtebauliche Daten	31
13.0	Kosten	31

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 02/2023 "Filmplace"

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

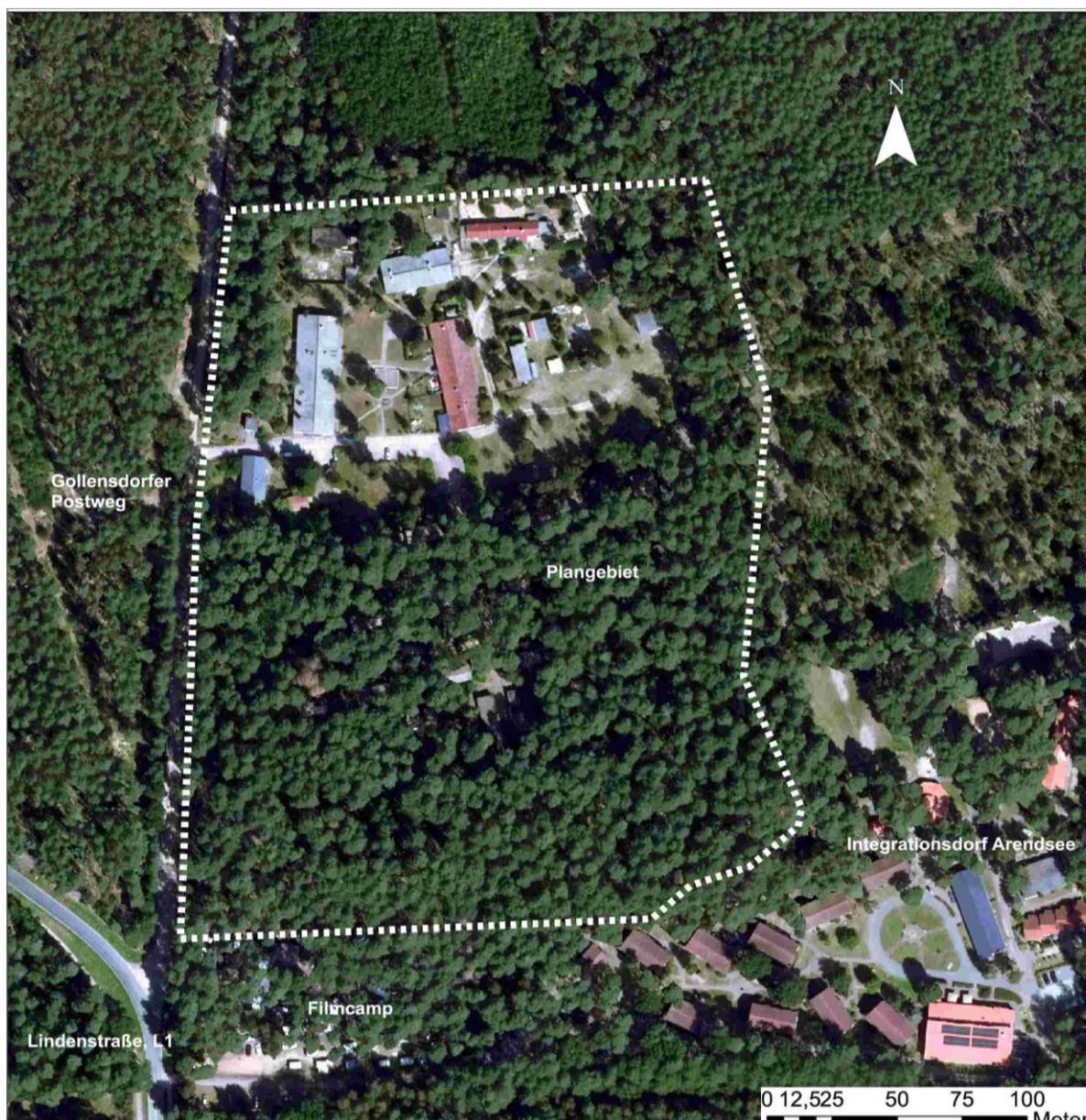
Planungsabsicht und gegenwärtige Situation

Die Stadt Arendsee (Altmark) möchte in der Gemarkung Arendsee, Flur 2, auf den Flurstücken 70/21, 123, 150 und 151 auf ca. 6,17 ha Größe über einen vorzeitigen Bebauungsplan den „Filmplace Arendsee“ städtebaulich sichern. Der Filmplace Arendsee wird eine überregionale Bedeutung für den Fremdenverkehr des Luftkurortes Arendsee (Altmark) mit kulturellem Schwerpunkt im Bereich Film / digitale Medien darstellen. Hauptnutzungsart bildet das Beherbergungsgewerbe mit dieser einzigartigen Spezialisierung als Freizeit und Ferienangebot. Daneben wird, auch in Bezug zu der vorhandenen Siedlungsstruktur im Plangebiet, untergeordnet Dauerwohnen zugelassen.

Der Standort ist für die Umsiedlung des heutigen Jugendfilmcamps vorgesehen, dessen Flächengröße mit ca. 6.800m² und der Lage unmittelbar am Campingplatz der Stadt Arendsee (Altmark) für die vorgesehene Entwicklung vom „Filmcamp“ zum „Filmplace“ keine zusätzlichen Kapazitäten aufweist. Der gegenwärtige Standort stößt schon jetzt an seine Grenzen. Während der Sommerzeit ist das Camp mit circa 60 bis 70 Teilnehmenden pro Woche belegt. Im Sommer 2024 waren 34 Dozentinnen und Dozenten aus der Film- und Theaterbranche beschäftigt, die für zwei oder drei Wochen die Teilnehmer zwischen 15 und 26 Jahren betreuen. Hinzu kommt Personal für Küche, Hausmeisteraufgaben etc. Der gegenwärtige Standort des Filmcamps an der „Lindenstraße 42“ ist hierfür nicht ausgelegt. Zusätzlich befindet sich das Gelände des Camps im Außenbereich. Bauordnungsrechtlich ist es lediglich durch eine befristete Duldung „gesichert“, die auf Ende 2027 verlängert wurde. Bis dahin muss der gesamte Umzug vom Filmcamp zum Filmplace vollzogen sein.

Für die Stadt und den Vorhabenträger ist das neue Gelände am Gollensdorfer Postweg zur Ansiedlung der Filmplace Arendsee GmbH mit all ihren Entwicklungsmöglichkeiten prädestiniert. Das Gelände bildet im Bereich der Stadt Arendsee (Altmark) die günstigste Voraussetzung im Sinne des § 1a, Abs. 2 BauGB „die Möglichkeiten einer städtebaulichen Entwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen“ zu präferieren.

Das Plangebiet wird zurzeit privat genutzt (Ferienwohnungen und Dauerwohnen). Das Gelände ist über den Gollensdorfer Postweg an das örtliche Erschließungssystem angebunden. Hierüber erfolgen die Trinkwasser- und Stromversorgung, die Versorgung mit Telekommunikation und die Schmutzwasserentsorgung.



Das Gelände wurde ursprünglich als Ferienanlage der DDR-Grenztruppen genutzt. Hier verbrachten bis zu 300 Kinder der Grenztruppen, der Staatsoper in Berlin sowie von verschiedenen Kombinat etc. ihre Ferien. Betreut von bis zu 40 angehenden Lehrern und Lehrerinnen, „Küchenfrauen“, Hausmeistern aus der Region etc. Im Übergang zwischen DDR und BRD war es im Besitz des Bundesvermögensamtes und wurde schließlich von zwei privaten Investoren 1995 von der Treuhand abgekauft. Seitdem wird die Fläche zum Teil als Wohnstandort, zum

überwiegenden Teil zur Vermietung von Ferienwohnungen genutzt. Diese liegen sowohl im nördlichen offenen, durch Steinbauten geprägten Teil, als auch im südlichen Teil, in dem Datschas in einem lichten Kiefernbestand als Ferienwohnungen vermietet werden. Bauleitpläne existieren für diesen Bereich nicht. Wohl aber Baugenehmigungen. Gemäß Grundbucheintragen sind für den nördlichen Bereich mit 21.466 m², 18.005 m² für Sport / Freizeit / Erholung und gemischten Nutzungen sowie 3.461 m² als Wald eingetragen. Für den südlichen Bereich von 40.170 m² sind als Flächen für Sport / Freizeit / Erholung 23.308 m² und für Wald 16.862 m² eingetragen.

Entwicklung vom Jugendfilmcamp zum Filmplace Arendsee

Das Jugendfilmcamp wurde von Herrn Norman Schenk 2014 gegründet. Über ihn wurde nördlich des Campingplatzes an der „Lindenstraße 42“ ein Ferienangebot für Jugendliche und junge Erwachsene entwickelt, indem alle Bereiche des Filmemachens vermittelt werden können. Das Camp setzt sich zurzeit aus zwei feststehenden Gebäuden, aus Zelten und sieben Wohnwagen zusammen. Es wird im Winter nicht genutzt. Seit der Gründung 2014 hat sich das Camp hervorragend entwickelt. Wie sich herausstellte, ist das Konzept europaweit einzigartig. Bis Ende der Saison 2023 haben insgesamt 4.184 Teilnehmer aus insgesamt 27 Nationen (auch aus Ländern wie der Türkei, Bulgarien, USA, Kanada, China, Katar, Mexico, Namibia und Ägypten) teilgenommen. Bis heute haben 133 verschiedene Dozenten aus der Filmbranche unterschiedlichste Aufgaben von der Erstellung eines Drehbuchs über Schnitttechniken, Regieführung, Schauspiel, Ton- undameratechnik u.v.m. an die Teilnehmer vermittelt.

2017 erhielt das Camp den Marketing-Award des Deutschen Sparkassenverbandes und den Demographie-Preis Sachsen-Anhalt. 2018 wurde es auf Platz 1 als Vorreiter im Tourismus mit dem Tourismus-Preis Sachsen-Anhalt ausgezeichnet. Aufgrund der stetigen Nachfrage (ein jährliches Wachstum um ca. 15 %) und vor der Tatsache eines hohen Entwicklungspotenzials, strebt der Vorhabenträger nun einen weitgehenden Ausbau des Jugendfilmcamps an. Vor diesem Hintergrund wurde die Filmplace Arendsee GmbH gegründet, deren Schwerpunkt im dann deutlich erweiterten Funktionsumfang des Fremdenverkehrsangebotes erst einmal die Betreuung von Jugendlichen und jungen Erwachsenen bleiben wird, jedoch erweitert durch neue Zielgruppen. Hier stehen Menschen mit Handicap, seien es Gehörlose, Sehbehinderte oder Menschen mit anderen Beeinträchtigungen sowie Schulen und Ausbildungseinrichtungen im Fokus. Für sie werden Möglichkeiten geschaffen bzw. ausgebaut, sich umfangreich mit Medien- und Filmtechnik auseinanderzusetzen und zusätzliche Kompetenzen zu erlangen. Der Schwerpunkt dieser Ferienangebote/Klassenfahrten wird neben der Medienkompetenz in der Förderung der Sozialkompetenz der teilnehmenden Menschen liegen. Es ist vorgesehen, hierzu ausgebildete Pädagogen in das Angebot einzubinden.

Mittelfristig wird durch die Filmplace Arendsee GmbH auch eine Akademie zur Weiterbildung von Filmschaffenden entwickelt. Das „Filmplace Arendsee“ soll ferner als Mittelpunkt von Tagungen für Geschäftskunden z. B. für Werbeagenturen, mediale Außendarstellungen für mittelständige und größere Unternehmen etc. pp. dienen. Der Ausbau des Studiobereichs für Film- und Fernsehproduktionen ist ebenfalls vorgesehen. Dies alles unter dem Primat der Fremdenbeherbergung.

Für die Stadt Arendsee (Altmark) wird der „Filmplace Arendsee“ als Veranstaltungsort für Kino und Festivals und andere Events zur Verfügung stehen.

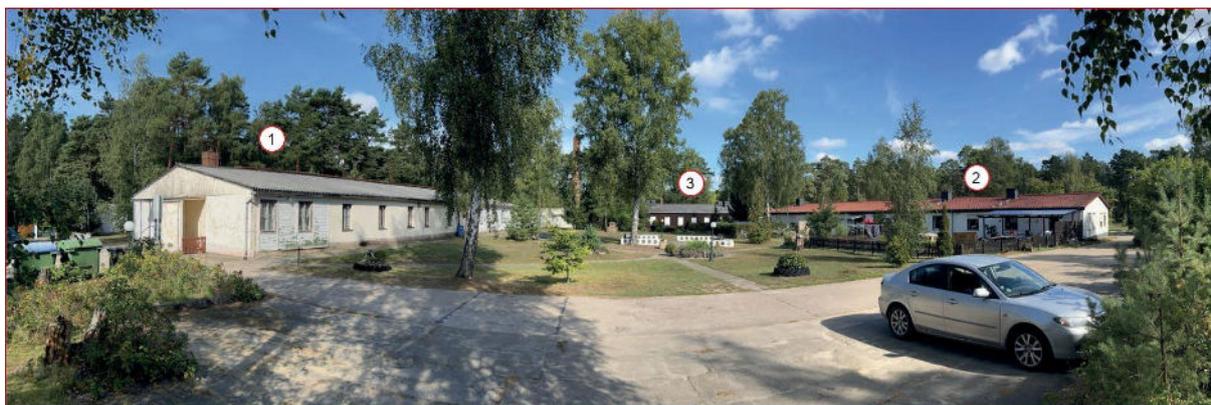
Langfristig ist ein „Place-Hotel“ mit Club-Bar und Restaurant geplant. Dies soll maßgeblich der Unterbringung der Gäste des „Filmplace Arendsee“ dienen.

Zur Unterstützung und Belebung des großen Geländes sowie aus sozialen Gesichtspunkten heraus wird untergeordnet „Wohnen auf Zeit“ (zeitlich beschränkte, beruflich bedingte Nutzung von Ferienwohnungen) und Dauerwohnen zugelassen. Vorgesehen sind schwerpunktmäßig Wohnungen / Wohnhäuser für den Betriebsinhaber, Mitarbeiter des Facilitymanagements, Langzeitdozenten, Angestellte von Service und Gastronomie sowie teils die Übernahme des vorhandenen Dauerwohnens auf Basis sozialer Zielsetzungen.

Städtebauliche Zielsetzung

Es ist vorgesehen, ein Gebiet für die Fremdenbeherbergung mit Ferienhäusern/-wohnungen (mittel – langfristig auch Hotel), Gastronomie und untergeordnet Dauerwohnen zu entwickeln (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Der vorhandene Baum- und Waldbestand, der mit das Flair des Standortes prägt, soll dabei weitgehend erhalten bleiben.

Städtebaulich kann das Gebiet in zwei Teilbereiche gegliedert werden. Der freie, stärker bebaute nördliche Bereich wird den Entwicklungsschwerpunkt des Filmplace mit Anlagen zur Vermittlung von Filmproduktions- und Medientechniken (Ton-, Schnitttechnik, Räumlichkeiten für Innenaufnahmen, langfristig auch als Standort für das vorgesehene Hotel etc.) bilden. Hier werden auch die Veranstaltungen zukünftig, beispielsweise für die Stadt Arendsee (Altmark), stattfinden.



Sicht auf den nördlichen Bereich (Erläuterungen Nummerierung S. 21 / 22)

Der zweite Bereich hat gegenwärtig den Schwerpunkt der Unterbringung von Ferienwohnungen. Der vorhandene Datschenbestand wird sukzessive modernisiert und erneuert. Der Bereich übernimmt aber von Anfang an auch Funktionen des Filmplace (Filmerstellung, Medientechnik, Freilichtbühne, etc.)



Bungalow 23 bis 37

Typische Situation für den südlichen Teilbereich: Ferienhäuser zwischen Kiefernbeständen

Im Süden ist, mit großem Flair, ein in den Wald eingebettetes Amphitheater (Freilichtbühne) eingeschaltet, das für zukünftige Freiluftveranstaltungen neu hergerichtet wird.



Amphitheater im Süden des Plangebietes

Von den Waldflächen wird im Süden ein möglichst großer Anteil erhalten. Dauerwohnen wird nur untergeordnet zugelassen. Pro angefangene 5.000 m² Grundfläche ist maximal eine Dauerwohnung zulässig. Diese kann in einem Gebäude gemischt mit anderen Nutzungen oder in einem reinen Wohngebäude zum Beispiel in einem Einfamilienhaus liegen. Maximal sind im nördlichen Teilgebiet somit 7, im südlichen Teilgebiet 5 Wohnungen oder z.B. 7 bzw. 5 Wohnhäuser mit jeweils einer Wohnung zulässig. Die Hochbauten werden im nördlichen Teilbereich auf maximal zwei, im südlichen Teilbereich auf ein Vollgeschoss beschränkt.

Insgesamt ergibt sich auf diesem Niveau folgende städtebauliche Gliederung:

SO-Gebietsteilflächen	Nord	gesamt	= 2,52 ha
SO-Gebietsteilfläche	Süd		= 2,28 ha
Wald	Süd		= 1,37 ha
Plangebiet			= 6,17 ha

Für den grundsätzlich schon seit über 40 Jahren besiedelten Bereich existiert kein Flächennutzungsplan (aber Baugenehmigungen). Da die gegenwärtige Duldung des Jugendfilm-camps 2027 ausläuft, der Umzug vom Filmcamp ins Filmplace vollzogen sein muss, ist es seitens der Stadt, auch in Absprache mit dem Altmarkkreis Salzwedel, vorgesehen, das Jugendfilmcamp so schnell wie möglich umzusiedeln, um das Potenzial, was für die

Fremdenbeherbergung und den Tourismus der Stadt Arendsee (Altmark) gegeben ist, an neuem Standort zügig weiterentwickeln zu können.

Dabei fänden erstmalig nur wenige größere Neubaumaßnahmen statt. Maßgeblich stehen im ersten Schritt Modernisierungen und die Schaffung von Barrierefreiheiten im vorhandenen Gebäudebestand im Fokus. Seitens der Stadt Arendsee (Altmark) ist es vorgesehen, die Aufstellung des Flächennutzungsplanes zum großen Teil aus Eigenleistung zu erbringen. Dieser Prozess wird sich über Jahre hinweg ziehen, sodass es für die Filmplace Arendsee GmbH geboten ist, die städtebauliche Sicherung über einen vorzeitigen Bebauungsplan zu gewährleisten, der dann durch den Altmarkkreis Salzwedel zu genehmigen ist.

Vorgespräche und Ortsbesichtigungen mit dem Kreis haben schon stattgefunden. Das Gelände wurde auch artenschutzrechtlich begutachtet. Ornithologische Untersuchungen wurden durchgeführt. Zurzeit (Sommer 2025) werden Fledermausuntersuchungen sowie Planungsleistungen zur schadlosen Regenwasserbeseitigung durchgeführt, um die Planung sowohl auf ein solides Abwägungsfundament zu stellen, als auch zeitgemäße Umweltgedanken tief in die Planung zu integrieren. So ist es vorgesehen, die Löschwasserversorgung (aus Regenwasserbevorratung) und die Bewässerung des Geländes, letzteres auch bei mehreren Wochen Trockenheit, durch ein entsprechend ausgeklügeltes Zisternensystem zu gewährleisten, was in erheblichem Maße dem Trinkwasserschutz entgegenkommt und dafür Sorge trägt, dass das anfallende Regenwasser letztlich auch vor Ort versickert wird.

Wald bleibt in einem Größenumfang von 1,37 ha erhalten. Gegenüber den Grundbucheintragen von insgesamt 2,0323 ha geht somit nur der absolut notwendige Verlust von Waldflächen einher und dies überwiegend juristisch, durch die notwendigen Festsetzungen (ein SO-Gebiet ist nicht Wald). Der überwiegende Teil der Kiefernbestände bleibt auch im Sondergebiet real erhalten, da der Vorhabenträger bestrebt ist, den Baumbestand und damit das Flair der Anlage möglichst naturnah zu belassen.

Alle im Gebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe werden in engster Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel durch Zuordnung von externen Ausgleichsflächen ausgeglichen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes sowie dessen Erschließung sind grundsätzlich gesichert.

Der Bebauungsplan nutzt die vorhandene städtebauliche Struktur, die seit 40 Jahren überwiegend der Fremdenbeherbergung dient und ermöglicht im Sinne des Vorhabens das Plangebiet zukünftig zu einem Highlight in der Fremdenbeherbergung der Stadt Arendsee (Altmark) zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat der Stadt Arendsee (Altmark) am 28.11.2023 die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 02/2023 „Filmplace“ beschlossen.

Das Vorhaben wurde der Staatskanzlei und Ministerium für Kultur vorgestellt, wo es großen Anklang fand. Ein Investor aus der Industrie hat sich zudem an der Filmplace Arendsee GmbH beteiligt, wodurch das gesamte Vorhaben zügig umgesetzt werden kann.

1.2 Städtebauliches Erfordernis und Standortwahl

Das Gelände bildet im Bereich der Stadt Arendsee (Altmark) die günstigste Voraussetzung im Sinne des § 1a, Abs. 2 BauGB „die Möglichkeiten einer städtebaulichen Entwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen“ zu präferieren.

Zum Standort wurde eine landesplanerische Voranfrage gestellt. Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales stellte vorbehaltlich der noch offenen Prüfung zum Vorentwurf als oberste Landesentwicklungsbehörde fest, „dass es sich bei dem Vorhaben um eine raumbedeutsame Planung handelt, welche der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 13 LEntwG LSA in Form einer landesplanerischen Stellungnahme bedarf.

Eine Raumbedeutsamkeit der Planung ergibt sich grundsätzlich aus seiner räumlichen Ausdehnung, dem Ziel und Zweck der Planung und den damit verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktionen sowie dem geplanten Einsatz der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus. Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale, der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Tourismus und Erholung sollen in diesen Gebieten verstärkt weiterentwickelt werden. Dabei ist auf die Umwelt- und Sozialverträglichkeit von Vorhaben in diesen Räumen zu achten. (Ziff. 5.6.2.1. G).

Die Altmark ist als wirtschaftlich strukturschwache Region besonders auf die Entwicklung touristischer Angebote angewiesen. Der Arendsee verfügt über ein großes Potenzial zur Schaffung solcher Angebote. Seitens der obersten Landesentwicklungsbehörde wird eingeschätzt, dass die Planung in ihrer derzeitigen Ausrichtung die Entwicklung der Stadt Arendsee (Altmark) als touristische Schwerpunktregion unterstützt und befördert.

Da der Planbereich trotz der vorhandenen Strukturen als nicht beplanter Außenbereich zu werten ist, muss, zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ein Bebauungsplan erstellt werden. Die gegenwärtige Duldung des Filmcamps läuft 2027 aus. Bis dahin muss der Umzug vom Filmcamp zum Filmplace vollzogen sein.

Ein Flächennutzungsplan existiert für den Bereich nicht. Seitens der Stadt Arendsee (Altmark) ist es vorgesehen, die Aufstellung des Flächennutzungsplanes zum großen Teil aus

Eigenleistung zu erstellen. Dieser Prozess wird sich über Jahre hinweg ziehen, sodass es für die Filmplace Arendsee GmbH geboten ist, die städtebauliche Sicherung über diesen vorzeitigen Bebauungsplan zu gewährleisten, der dann durch den Altmarkkreis Salzwedel zu genehmigen ist.

1.3 Lage und Plangrundlagen des BP Nr. 02/23

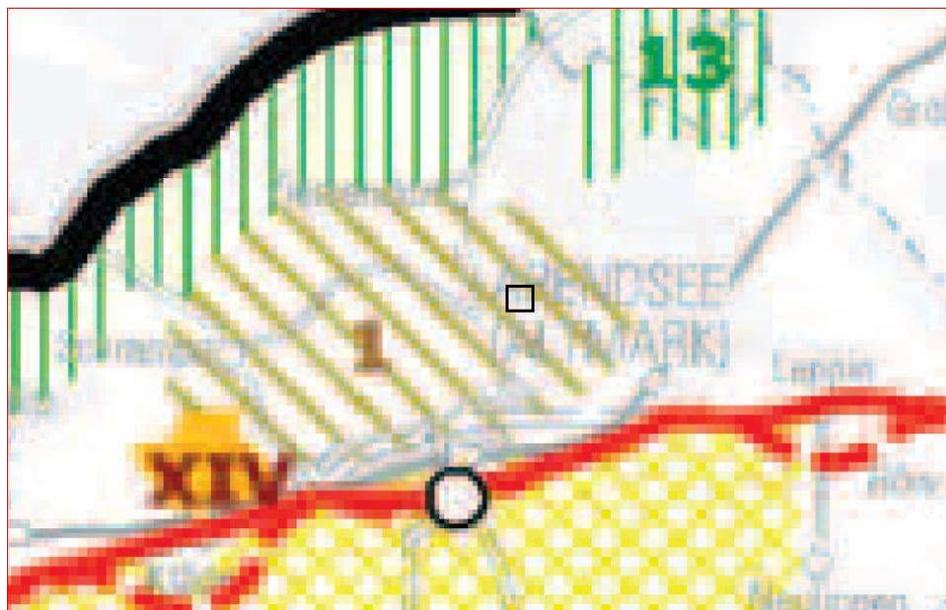
Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Arendsee in der Flur 2 und umfasst die Flurstücke 70/21, 123, 150 und 151. Es weist eine Größe von ca. 6,17 ha auf. Die Plangrundlage des Urkundsplans wurde vom Vermessungsbüro Thomas Nitz erstellt.

1.4 Zu berücksichtigende Planungsvorgaben

Landesentwicklungsplan

Rechtsgültiger LEP 2010

Der rechtsgültige Landesentwicklungsplan (2010) stellt für den Bereich um das Plangebiet (brauner Kasten) ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus (1) fest. Nördlich davon sind Vorbehaltsgebiete für den Ausbau eines ökologischen Verbundsystems ausgewiesen. Südlich der B 190 (rote Linie) sind Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen.



LEP 2010 (im Viereck liegt das Plangebiet)



Bei der Standortsuche und Entwicklung von Vorhaben ist den Vorbehaltsgebieten ein besonderes städtebauliches Gewicht beizumessen. In Ihnen sollen vornehmlich Vorhaben entwickelt werden, die den durch die Landesplanung präferierten Nutzungen entsprechen.

Ist dies nicht der Fall, ist dies bei der Abwägung durch besondere städtebauliche Belange zu begründen. Die Planung stellt ein Highlight im Tourismusangebot der Stadt Arendsee (Altmark) dar. Zur Sicherung des Vorhabens wurde von der Stadt Arendsee (Altmark) eine landesplanerische Voranfrage zum vorzeitigen Bebauungsplanung Nr. 02/23 „Filmplace“ der Stadt Arendsee (Altmark) gestellt, worauf das Ministerium für Infrastruktur und Digitales mit Schreiben vom 20.03.2024 seine landesplanerischen Hinweise zur Voranfrage übermittelte.

„Es ist vorgesehen, ein Gebiet für die Fremdenbeherbergung mit Ferienwohnen und untergeordnet Dauerwohnen festzusetzen (§ 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)). Weitere touristische Nutzungen sollen entwickelt werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,2 ha.

Als für die landesplanerische Abstimmung ebenso wie für die Feststellung der Raumbedeutung von Planungen, Maßnahmen und Vorhaben gemäß dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde stelle ich nach Prüfung der vorgelegten Planunterlagen zunächst fest, dass es sich bei der o. g. Planung um eine raumbedeutende Planung handelt, welche der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 13 LEntwG LSA in Form einer landesplanerischen Stellungnahme bedarf.

Da die vorgelegten Unterlagen keinen Vorentwurf des Bebauungsplanes enthalten, werden zunächst landesplanerische Hinweise erteilt.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP-LSA 2010) festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark 2005 (REP Altmark 2005) konkretisiert und ergänzt.

Im LEP-LSA 2010 wurden für den Planungsraum folgende freiraumstrukturelle Festlegungen und darüber hinaus getroffen:

- G 142 Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 1. Gebiet um Arendsee

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. LEP-LSA 2010 Z 144. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln. Arendsee ist ein prioritärer Standort der Markensäulen Blaues Band und Straße der Romanik. Die Altmark ist touristische Schwerpunktregion für den Landurlaub mit spezieller Vernetzung zum Rad-, Wasserwander-, Gesundheits- und Reittourismus (Aktivtourismus). Die Altmark ist als wirtschaftlich strukturschwache Region besonders auf die Entwicklung touristischer Angebote angewiesen. Der Arendsee verfügt über ein großes Potenzial zur Schaffung solcher Angebote.

Seitens der obersten Landesentwicklungsbehörde wird eingeschätzt, dass die Planung in ihrer derzeitigen Ausrichtung die Entwicklung der Stadt Arendsee als touristische Schwerpunktregion unterstützt und befördert.

Zur Erarbeitung einer landesplanerischen Stellungnahme sind der obersten Landesentwicklungsbehörde der Vorentwurf/ Entwurf des Bebauungsplanes vorzulegen.

Auf Basis der ergangenen Hinweise hat der Vorhabenträger die Grundstücke des Plangebietes erworben.

LEP Entwurf 22.12. 2023

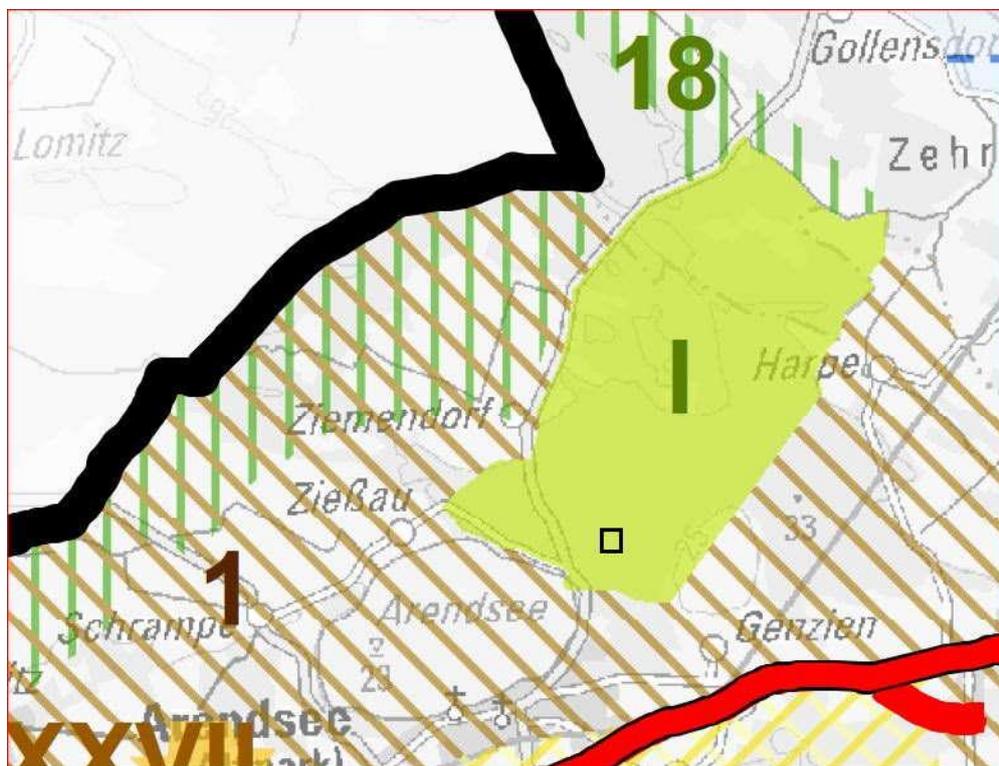
Seit dem Inkrafttreten des verbindlichen Landesentwicklungsplans 2010 haben sich zahlreiche gesellschaftliche Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes verändert. Somit wurde im Jahr 2022 die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans beschlossen. Diese soll den Veränderungen, die sich seit dem Jahr 2010 entwickelt haben, Rechnung tragen. Ein Entwurf (22.12. 2023) liegt vor. Er ist noch nicht rechtsgültig. Der Planungsprozess läuft. Der neue Landesentwicklungsplan soll zum Ende der Legislaturperiode 2026 vorliegen. Bis dahin gilt der LEP 2010. Auf Basis dieser Ausgangssituation wird auf den vorliegenden Entwurf eingegangen: Das Plangebiet (braunes Viereck) liegt im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung. Innerhalb dessen ist es in ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (I) eingebettet.

Hierzu Ziel 7.2.2-1 des LEP-Entwurfs:

Z 7.2.2-1 Schutz von Natur und Landschaft

Die natürlichen Lebensgrundlagen, der Naturhaushalt, die wild lebende Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild sind nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Eine

nachhaltige, ökonomisch leistungsfähige und die natürlichen Lebensgrundlagen sichernde Entwicklung des Landes erfordert, bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen dem Schutz von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.



LEP Entwurf 2023

Freiraum		
	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft	G 7.1.1-8
	Vorranggebiet für Wassergewinnung	Z 7.1.3-2
	Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung	Z 7.1.4-2
	Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung	Z 7.1.4-2
	Vorranggebiet für Militärische Nutzung	Z 7.1.5-1
	Vorranggebiet für Hochwasserschutz	Z 7.2.1-1
	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	Z 7.2.2-2
	Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems	G 7.2.2-5

Zu dem Ziel 7.2.2-2 wurde das Vorranggebiet für Natur und Landschaft unter I. Arendsee und Waldgebiete nördlich Arendsee im Entwurf des LEPs festgelegt. Die räumliche Abgrenzung erfolgte nur grob und umfasst im südlichen Bereich das heutige Filmcamp mit 6.800m², das Integrationsdorf Arendsee mit ca. 4,7 ha und das Plangebiet mit ca. 6,16 ha Größe. Diese

Flächen werden seit Jahrzehnten städtebaulich genutzt. Sie sind somit nicht Bestandteil von Flächen, die schwerpunktmäßig dem Schutz der Natur und Landschaft dienen, wohl aber die sie umgebenden Waldflächen. Eine räumliche Anpassung der Festlegung des Entwurfs ist aus Sicht der Stadt Arendsee (Altmark) zwingen geboten. Die Feststellung des Vorranggebietes für Natur und Landschaft überplant einige der bedeutendsten touristischen Einrichtungen der Stadt Arendsee (Altmark) und steht dem angestrebten Ausbau des Fremdenverkehrsstandortes Arendsee (Altmark) entgegen. Aus Sicht der Stadt sollte die Abgrenzung des Vorranggebietes für Natur und Landschaft den Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes 0004 SAW folgen. Dies entspricht den Nutzungen vor Ort und steht der touristischen Entwicklung des auf den Fremdenverkehr stark angewiesenen Luftkurortes Arendsee (Altmark) nicht entgegen. Seitens der Stadt werden entsprechende Anregungen in dem Beteiligungsverfahren zu der Neuaufstellung des LEP und REP eingestellt.

Regionaler Entwicklungsplan

Gültiger regionaler Entwicklungsplan (2008)

Der rechtsgültige regionale Entwicklungsplan legt den Bereich, indem das Plangebiet eingebettet ist, als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung fest. Die Planung entspricht somit den Zielen der Regionalplanung.

„Im REP Altmark (2005) wurden für den Planungsraum folgende freiraumstrukturelle Festlegungen getroffen:

- 5.6.2.3. Z Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung, Nr. 1 Arendsee

....“

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Vorbehaltsgebiet. Hinsichtlich der Einordnung der Planung im Hinblick auf das Vorbehaltsgebiet gilt das Gleiche wie für das Vorbehaltsgebiet aus dem LEP-LSA 2010.

Der sachliche Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ (2018) weist die Stadt Arendsee als Grundzentrum aus, Ziffer 5.3.2. Z, Nr. 1 räumliche Abgrenzung des zentralen Ortes gemäß Beikarte 3). Die beplante Fläche liegt innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes Arendsee.



Gültiger REP (2008)

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

5.2.3. Rohstoffsicherung

 Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung

5.2.4. Wassergewinnung, Abwasserbeseitigung

 Vorranggebiet für Wassergewinnung

 Regional bedeutsamer Standort zur Abwasserbehandlung

4.3.1. Schienenverkehr

 Überregionale Schienenverbindung (Bestand)

 Regionale Schienenverbindung (Planung)

4.3.2. Straßenverkehr

 Autobahn und autobahnähnliche Fernstrasse (Planung)

 Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstrasse (Bestand)

 Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstrasse (Planung)

 Anschlussstelle

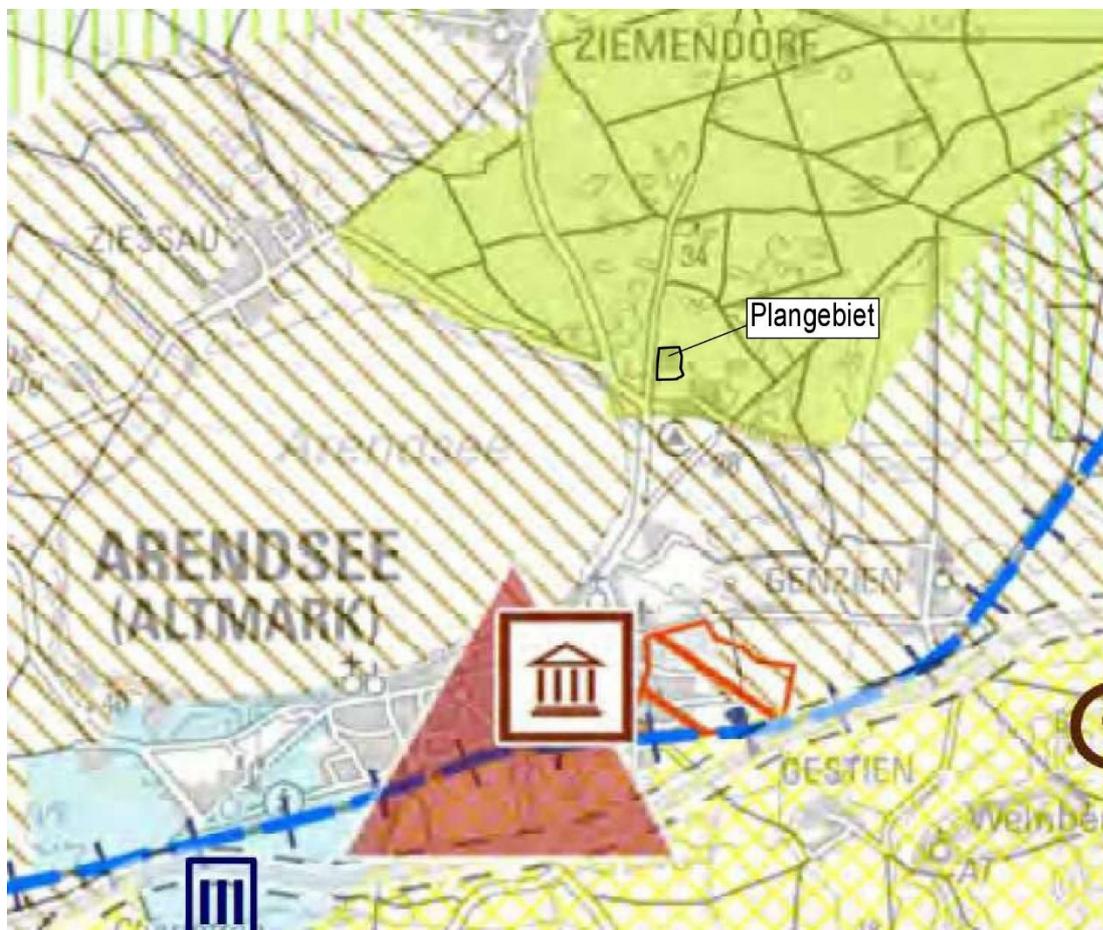
Seitens des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales wird folgender Hinweis gegeben:

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung der Stadt Arendsee (Altmark).

Hinsichtlich der Einordnung der Planung im Hinblick auf das Vorbehaltsgebiet gilt das Gleiche wie für das Vorbehaltsgebiet aus dem LEP-LSA 2010.

Neuaufstellung des regionalen Entwicklungsplanes 1. Lesung

Der regionale Entwicklungsplan Altmark der regionalen Planungsgemeinschaft Altmark befindet sich seit 22. Juni 2022 in der Aufstellung.



REP in Aufstellung 1. Lesung

7.1.2-1 (Z) Vorranggebiete für Forstwirtschaft



7.2.2-1 (Z) Regional bedeutsame Vorranggebiete für Natur und Landschaft



5.2-1 (G) Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung



Der in Aufstellung befindliche neue Regionalplan legt großflächig um das Plangebiet Vorranggebiete für Natur und Landschaft für die Bereiche um das gegenwärtige Filmcamp, das Integrationsdorf Arendsee und den Bereich des Plangebietes fest. Eine Anpassung der räumlichen Festlegung an den realen Bestand (Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung) und die gegebenen Planungen ist zwingend erforderlich. Auf die Situation wurde seitens der Stadt Arendsee in einer Videokonferenz mit der Regionalen Planungsgemeinschaft am 10.07.2025 hingewiesen (siehe Erörterung zum LEP).

Die genannten städtebaulichen Strukturen sind von der Festlegung von Vorranggebieten für die Forstwirtschaft ausgenommen.

Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan existiert für den Bereich um das Plangebiet nicht. Seitens der Stadt Arendsee (Altmark) ist es vorgesehen, die Aufstellung des Flächennutzungsplanes zum großen Teil aus Eigenleistung zu erstellen. Dieser Prozess wird sich über Jahre hinweg ziehen, sodass es für die Filmplace Arendsee GmbH geboten ist, die städtebauliche Sicherung über einen vorzeitigen Bebauungsplan zu gewährleisten, der dann durch den Altmarkkreis Salzwedel zu genehmigen ist.

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan existiert für das Plangebiet nicht. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird somit der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 02/2023 "Filmplace" aufgestellt.

Schutzgebiete

Naturschutz

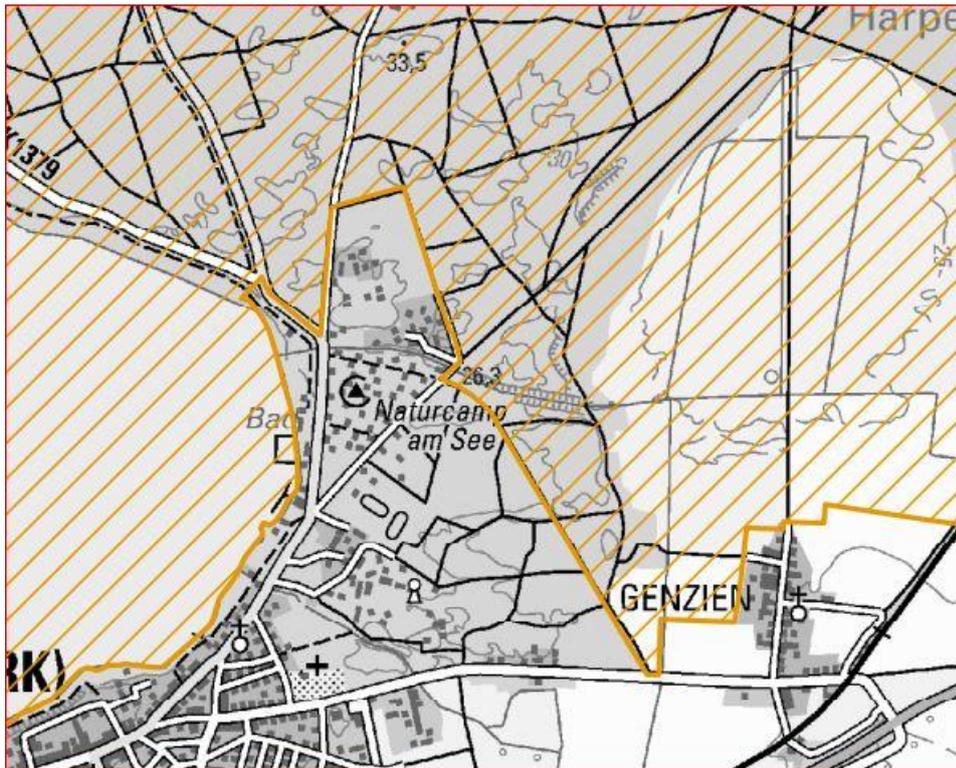
Für den Bereich des Plangebietes liegen keine Schutzgebietsausweisungen vor. In der Nähe befinden sich das Landschaftsschutzgebiet 04 SAW sowie das FFH-Gebiet Arendsee. Gemäß der Ergebnisse im Umweltbericht gehen vom Vorhaben keine negativen Wirkungen auf die Schutzgebiete aus.



Aus LSA-Viewer Mai 2025



Arendsee (FFH0252)



Ausschnitt LSG 0004SAW (braune Signatur), Datenstand 31.12. 2019 DTK 50 C GeoBasis-DE / LVermGeo LSA (2020, 010312)

Denkmalschutz

Für den Bereich des Plangebietes liegen keine Schutzgebietsausweisungen vor.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich am Gollensdorfer Postweg ein preußischer Viertelmeilenwürfel, der unter Denkmalschutz steht.



Lage des Viertelmeilensteins: blauer Kreis; rot schraffiert: Teil des Plangebietes.

2.0 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum heutigen Filmcamp Arendsee und zum Integrationsdorf Arendsee (IDA). Beide Einrichtungen befinden sich südlich bzw. südöstlich des Plangebietes. Dieses ist über den „Gollensdorfer Postweg“, der die Westgrenze bildet, erschlossen. Das Plangebiet ist in Kiefernbestände eingebettet. Die Höhensituation ist „flach bewegt“, liegt in der Regel zwischen 30 und 31 m ü NHN und fällt zum „Gollensdorfer Postweg“ ab. Dieser liegt im südlichen Bereich bei einer Höhe von ca. 26 m ü NHN, steigt dann auf 28 m ü. NHN an, um im letzten Drittel wieder auf ca. 26 m ü NHN abzusinken. Das Gelände der Filmplace Arendsee GmbH steigt vom Gollensdorfer Postweg bei ca. 26 m ü NHN zuerst rasch auf ca. 31 m NHN, hält diese Höhe grundsätzlich bis zur Ostgrenze, weist aber auf dieser Strecke Geländeunebenheiten von bis zu einem Meter auf. Von Nord nach Süd verläuft das Gelände erst auf ca. 30 m ü. NHN bis zum Wall südlich des „Amphitheaters“, der auf über 36 m ü NHN ansteigt, um zum IDA hin auf ca. 28 m ü NHN abzufallen. Das Plangebiet weist eine West-Osterstreckung von 215 m, eine Nord-Süderstreckung von ca. 290 m auf.

Bezüglich seiner Charakteristik kann das Plangebiet in zwei Teilbereiche untergliedert werden, die wiederum eine Teildifferenzierung aufweisen. Dies sind der nördliche Teil, der von vorhandenen Steinbauten und einer offenen, teils parkähnlichen Charakteristik geprägt wird und der südliche Teilbereich, in dem Ferienhäuser in einem dichten Kiefernbestand von Waldflächen umgeben werden. Südlich der Ferienhäuser liegt ein verwachsenes „Amphitheater“. Der das Plangebiet umgebende Wald greift im nördlichen Teilbereich nur kleinflächig in das Plangebiet hinein. Jeder dieser beiden großen Teilbereiche hat ein eigenes Flair. Der nördliche Bereich weist eine größere Mischnutzung auf und ist stark von Steinbauten geprägt. Dieser Bereich kann in die Flurstücke 150 mit dem ehemaligen Heizhaus, dem Flurstück 123, das als Inselgrundstück dauerbewohnt wird und in das große Flurstück 151 mit diversifizierteren Nutzungsstrukturen weiter untergliedert werden.

Das Flurstück 150 hat eine eigene Anbindung an den Gollensdorfer Postweg. Hier ist es vorgesehen, das Wohnhaus des Vorhabenträgers durch Umbau der vorhandenen Bausubstanz zu realisieren. Der Schornstein des ehemaligen Heizhauses soll als Zeuge der ursprünglichen Ferienanlage erhalten bleiben. Für das Flurstück 123 liegt eine Duldung seiner Erschließung über das Flurstück 151 vor. Der Bebauungsplan wird somit genutzt, für die Insellage eine Heilung der Erschließungssituation zu schaffen. Im südöstlichen Abschnitt des Flurstücks 151 sind Stellplätze für Caravans aber auch für Zelte vorhanden. Diese Nutzungsmöglichkeiten werden auch in den neuen Bebauungsplan mitaufgenommen. Der Gebäudebestand im nördlichen Teilbereich soll weitgehend beibehalten und durch Umbaumaßnahmen den Funktionen des zukünftigen Filmcamps angepasst und grundlegend modernisiert (wo möglich barrierefrei) werden.

Der südliche große Teilbereich wird von den Ferienhäusern geprägt, von denen viele nicht mehr funktionsfähig sind. Einige werden zum Dauerwohnen oder mittlerweile im Übergang als Beherbergung für Dozenten des Filmplace verwendet. Die Sanitätsgebäude im südlichen Bereich sollen umfunktioniert und durch Sanierung der Anlage, z.B. als Lager- und Sanitätshäuser, dienlichen gemacht werden. Das „Amphitheater“ im Süden ist ein Highlight. Es wird durch die „Geländewälle“ gegenüber dem gegenwärtigen Filmcamp und dem IDA abgeschirmt. Das Amphitheater wird für Freilichtveranstaltungen wieder hergerichtet. Die diese Strukturen umgebenden Waldflächen werden durch Festsetzungen erhalten.

Auf Basis der im Jahr 2024 durchgeführten ornithologischen Untersuchungen ist unter Beachtung einiger Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen das Vorhaben ohne Konflikte mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes umsetzbar. Präventiv werden zurzeit (Sommer 2025) ergänzende Fledermausuntersuchungen durchgeführt, um sicherzustellen, dass auch auf diese Ordnung das Vorhaben keine negativen Auswirkungen ausweisen wird. Der ganze Bereich ist durch die südlich angrenzenden Nutzungen Filmplace, IDA und Campingplatz aber auch durch die Wohn- und Ferienutzung im Plangebiet vorgeprägt, sodass ein Vorkommen besonders störepfindlicher Arten auszuschließen ist. Insbesondere der südliche Bereich wird durch homogene (altersgleiche) Kiefernbestände, auch zwischen den Ferienhäusern, geprägt, die Brusthöhendurchmesser von überwiegend ca. 30 cm, z.T. auch 40 cm aufweisen. Hier sind einzelne Laubhölzer Birke, teils auch Eberesche etc. eingeschaltet. Die Krautschicht wird stark von Blaubeerbeständen u.a. geprägt. Diese Strukturen setzen sich auch in den angrenzenden Waldbereichen, jedoch hier ohne direkte anthropogene Einflüsse, fort. Die beschriebene Charakteristik des Plangebietes soll trotz Modernisierung weitgehend erhalten bleiben.



Dem Plan über die Bestandssituation liegt noch die alte Grundstücksteilung zugrunde. Im Bereich des alten Blockheizkraftwerkes (Nr. 6) wurde mittlerweile das Flurstück Nr. 150 ausparzelliert, aus Flurstück 124 (1,2,3, bis 45) wurde 151. Die Flurstücknummern 123 und 70 / 21 wurden beibehalten. Eine Erläuterung zum Bestand (2023) kann der nachfolgenden Auflistung entnommen werden:

- ① ehemalg. Küchengebäude, Essensaal, Veranstaltungsgebäude ca. 700qm sanierungsbedürftig
- ② 4 Ferienwohnungen saniert 447qm Wohnfläche
- ③ 3 Ferienwohnungen saniert / teilsaniert 400qm Wohnfläche
- ⑤ Flurstück 123, Ferienwohnung mit Grundstück ausgemessen & in Privatbesitz ohne Wegerecht
- ⑥ ehemaliges Heizhaus sanierungsbedürftig mit Wasser-, Abwasser & Stromanschluss, eigene Zuwegung
- ⑧ 2 Ferienwohnungen saniert 110qm Wohnfläche mit Wasser-, Abwasser & Stromanschluss
- ⑨ ehemaliges Pförtnerhaus mit Stromanschluss
- ⑩ Garage
- ⑪ Versorgungshaus
- ⑬ - ⑲ 10 Bungalows 50qm saniert / teilsaniert mit Wasser-, Abwasser & Stromanschluss
- ⑳ - ⑳ 15 Bungalows 27qm sanierungsbedürftig mit Stromanschluss (11 davon mit Wasser- & Abwasseranschluss)
- ⑳ Bungalowhälfte ca. 25qm sanierungsbedürftig mit Wasser-, Abwasser & Stromanschluss
- ㉑ Bungalow 27qm saniert / teilsaniert mit Wasser-, Abwasser & Stromanschluss
- ㉒ Bungalowhälfte ca. 25qm sanierungsbedürftig mit Wasser-, Abwasser & Stromanschluss
- ㉓ ehemaliges Sanitärgebäude sanierungsbedürftig mit Wasser-, Abwasser & Stromanschluss
- ㉔ ehemaliges Sanitärgebäude sanierungsbedürftig mit Wasser-, Abwasser & Stromanschluss
- ㉕ Geräte- & Werkzeuglager mit Stromanschluss
- FB Freilichtbühne
- SP Stellplätze für Wohnwagen mit Wasser- & Stromanschluss
- PV Pavillon

3.0 Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO "Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen einerseits und Dauerwohnen andererseits". Zweck dieser Festsetzung ist neben einer Vitalisierung des Standortes – die Nutzung der Fremdenbeherbergung durch Dauerwohnen zu unterstützen, auch deren sozial verträgliche Umsetzung, da gegenwärtig untergeordnetes Dauerwohnen Teil der vorhandenen Strukturen darstellt und die persönliche Situation mancher betroffenen Menschen kaum eine Umsiedlung in andere Wohnbereiche ohne größere staatliche Unterstützung zulässt. Die Planung greift somit den Grundsatz 134 des Landesentwicklungsplanes auf, „die Entwicklung des Tourismus sozial- und umweltverträglich unter Beachtung der Anforderungen der Barrierefreiheit“ umzusetzen. Damit erhält das Gebiet einen ganz eigenständigen Charakter, der sich deutlich von reinem Erholen unterscheidet.

Dabei sind und bleiben die Fremdenbeherbergung sowie das Ferienwohnen die maßgeblichen Nutzungen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen wird im Folgenden auf die Unterschiede Fremdenbeherbergung, Ferienwohnungen und Dauerwohnen und deren Abgrenzung zu § 10 BauNVO „Erholungsgebiete“ kurz eingegangen.

Unter Fremdenbeherbergung ist die Zurverfügungstellung von Übernachtungsmöglichkeiten für einen Kreis wechselnder Gäste zu fassen, deren Aufenthalt vorübergehend ist und die keine Möglichkeiten haben, ihren häuslichen Wirkungskreis selbst zu gestalten (zum Beispiel fehlende Kochmöglichkeiten auf den Zimmern), weil das der Service übernimmt.

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

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

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

Dauerwohnen dient mehr als ein halbes Jahr, ohne Wechsel, dem Wohnen eines definierten Nutzerkreises und setzt dabei die Möglichkeit einer eigenen Häuslichkeit voraus.

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

Eine Unterscheidung zu Sondergebieten nach § 10 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen) ist darin begründet, dass diese ausschließlich der Erholung dienen und durch das Alltagsleben von "Dauerwohnen" nicht gestört werden. Hiervon heben sich Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO ab, die eine Durchmischung mit Dauerwohnen ermöglichen. Dies wird seit 2017 durch den Klarstellungscharakter des § 13a BauNVO verdeutlicht.

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

Der Schwerpunkt Fremdenbeherbergung für film- und medieninteressierte Menschen in Mischung mit untergeordnet Dauerwohnen stellt gegenüber Erholungsgebieten eine gänzlich andere Ausrichtung dar, sodass für das Filmplace Arendsee die angestrebte städtebauliche Entwicklung nach § 11, Abs. 2 BauNVO umzusetzen ist.

Folgende Nutzungen werden zugelassen:

- Anlagen der Film-, Fernseh- und Medienproduktion
- Lichtspielhäuser/-anlagen
- Bühnen und Versammlungsstätten
- Seminarräume
- Freiluftveranstaltungsstätten
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
(inklusive Hotel, dieses nur im SO aN 3 Teilgebiet)
- Schank- und Speisewirtschaften inklusive Außengastronomie
- Ferienwohnungen
- Dauerwohnen:
In den SO-Teilgebieten ist pro angefangenen 5000 m² Baugrundstücksfläche eine Wohnung zum Dauerwohnen, sowohl in Gebäuden mit Nutzungsmischung, als auch in reinen Wohngebäuden, zulässig.
- Lagerhallen
- Ver-, Entsorgungs- sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Anlagen zur Gewinnung von und Versorgung mit regenerativen Energien
- Stellplätze, Garagen und Carports

Zusätzlich sind im SO aN 3-Gebiet Lagerflächen, Gewächshäuser, Sportstätten, Swimmingpools und Schwimmhalle sofern sie der Versorgung des Gebietes dienen sowie Wohnwagenstell-, Wohnmobilstell- und Zeltplätze diese auf max. 1.500m² des Baugrundstückes zulässig.

Die Besonderheiten des § 11 BauNVO sonstige Sondergebiete macht es erforderlich, die für das Filmplace Arendsee zulässigen Nutzungen zu definieren. So werden alle Nutzungsarten und Anlage für die Film- / Fernseh- und Medienproduktion zugelassen. Zusätzlich werden Lichtspielhäuser bzw. Anlagen (Lichtspielhaus Filmplace), Versammlungsstätten, Seminarräume und Freiluftveranstaltungsstätten zugelassen. Insbesondere die Revitalisierung des Amphitheaters (Freiluftbühne) ist hervorzuheben. Maßgebliche Nutzungen sind die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften inkl. deren Außengastronomie sowie Ferienwohnungen. Der Standort für die in Zukunft avisierte Hotelanlage sowie für Lagerflächen, Sportstätten, Gewächshäuser, Swimmingpools und Schwimmhallen wird auf die Teilfläche SO aN 3 beschränkt, da hier ausreichend Freifläche mit geringem ökologischem Wert zur Verfügung steht, um diese Anlagen mittelfristig zu realisieren. Ein Bau in der SO aN 4 Teilgebietsfläche würde einen erheblichen Verlust der vorhandenen Baumsubstanz bedingen und somit aus ökologischer Sicht im Planbereich eine schlechtere Standortwahl darstellen. Gleiches gilt für Stellplätze für Wohnwagen, Wohnmobile und Zeltplätze. Diese Nutzung mit entsprechender Infrastruktur ist in der SO aN 3-Fläche schon vorhanden und soll auch in Zukunft übernommen werden. Hier können für junge oder junggebliebene ältere Menschen bei Festivals zusätzlich kurzfristig Unterbringungsangebote geschaffen werden. Die

Gesamtgröße, die hier für diese temporäre Nutzung zur Verfügung gestellt wird, wird auf 1.500 m² des SO aN 3-Gebietes beschränkt. Explizit werden in der zulässigen Nutzung noch Anlagen zur Gewinnung von und Versorgung mit regenerativen Energien hervorgehoben. Diese Festsetzung zielt nicht nur auf die Versorgung des Gebietes ab, sondern hält auch die Möglichkeit offen, durch beispielsweise die Anlage eines Eisspeichers, eine Nahwärmeversorgung über das spätere Filmplace hinaus, auch für den angrenzenden Campingplatz oder das Integrationsdorf Arendsee zur Verfügung zu stellen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird, unter Beachtung des schonenden Umgangs mit Grund- und Boden, so festgesetzt, dass in jeder Teilfläche die vorgesehenen Nutzungen umgesetzt werden können. So ergeben sich Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,45, die maßgeblich die Inanspruchnahmen durch Hochbauvorhaben begrenzen. Die Möglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO zur Überschreitung der Grundflächenzahl werden vor diesem Hintergrund nicht eingeschränkt :

„§ 19 Abs. 4: Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.“

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen trägt maßgeblich zur Gliederung des Sondergebietes bei.

Zahl der Vollgeschosse

Gebietstypisch und unter Berücksichtigung der Entwicklungsbedürfnisse wird für die nördlichen Teilbereiche, mit Ausnahme des im Nordosten liegenden Baugrundstückes, für welches eine Höhengestaltung nicht erforderlich ist, eine maximal zweigeschossige Bauweise, für die restlichen Teilflächen des Sondergebietes eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. In der südlichen Teilfläche werden hierdurch auch die Höhenproportionen Wald und Gebäudebestand gewahrt und die Gebäude dem Gehölzbestand in der Höhenentwicklung deutlich untergeordnet, um das gegebene Flair langfristig zu erhalten.

Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten maximalen Gebäude- und Firsthöhen tragen sowohl der notwendigen Entwicklung als auch deren Einbindung in die Umgebung Rechnung. Um der Massivität von Gebäuden mit Flachdächern Rechnung zu tragen, werden die maximalen Gebäudehöhen 2 m (Gebäude mit Flachdächern) niedriger festgesetzt als Gebäude mit Firstdächern (Sattel-, Walmdach sowie Pultdach). Dabei ist hervorzuheben, dass das gesamte Gelände hervorragend durch die umgebenden Waldbestände in die örtliche Situation eingebunden ist. Die Festsetzung der notwendigen Gebäudehöhen trägt ebenfalls zur Gliederung des Sondergebietes bei. So werden im SO aN1-Gebiet bei Geländehöhen von ca. 30 m üNHN und zweigeschossiger Bauweise Gebäudehöhen von 40 m üNHN, Firsthöhen von 42 m ü. NHN, für den Schornstein, der als „historischer Zeuge“ in der Geschichte der Fremdenbeherbergung an diesem Ort erhalten werden soll, die maximale Höhe von 51 m ü. NHN festgesetzt. Für das SO aN 2-Gebiet mit Geländehöhen von ca. 29 m - 30 m NHN und eingeschossiger Bauweise werden maximale Gebäudehöhen von 35 m NHN und Firsthöhen von 37 m ü. NHN festgesetzt. Im SO aN 3-Gebiet wird bei Geländehöhen zwischen 29 m und 31 m NHN die Gebäudehöhen auf maximal 40 m über NHN und für Firsthöhen maximal 42 m ü. NHN beschränkt. Im SO aN4-Gebiet wird ausschließlich eine eingeschossige Bauweise zugelassen. In den relevanten Bereichen weisen die Geländehöhen 31 m bis knapp 32 m ü. NHN auf. Die maximale Gebäudehöhe wird hier auf 37 m ü. NHN, die Firsthöhe auf 39 m ü. NHN festgesetzt. Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien und technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäude- und Firsthöhe bis zu einer Höhe von 1,5m überschreiten.

Die bewaldeten Geländewälle im Süden des Plangebietes erreichen Höhen bis über 36 m ü. NHN. Die festgesetzte Höhenentwicklung in Verbindung mit der vorhandenen Topographie und den umliegenden Waldbeständen führt zu einer hervorragenden Einbindung des Filmplace Arendsee in seine Umgebung.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Für das gesamte Sondergebiet wird die gebietstypische, offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde so vorgenommen, dass eine möglichst große Variabilität für die spätere Entwicklung gegeben ist. Im Süden trägt ihre Festsetzung maßgeblich zum Walderhalt bei.

3.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan beschränkt die gestalterischen Festsetzungen des gut eingebundenen Geländes auf die Dachformen und deren Neigungsverhältnisse. Zulässig sind Sattel-, Walm- Pult- und Flachdächer sowie deren Zwischenformen. Die Neigungsverhältnisse werden

gemäß der ortstypischen Charakteristik, je nach Dachtyp, auf max. 3° (Flachdach), max. 30° (Pultdach) oder max. 45° (Sattel- oder Walmdach) beschränkt.

3.5 Flächen für Wald

Die Inanspruchnahme von Waldflächen wurde auf das absolute Minimum beschränkt. Das ganze Gebiet ist seit Jahrzehnten in der Nutzung als Siedlungsstruktur. Der Wald greift partiell über die Abzäunung in das Plangebiet ein. Im Bereich des Ferienhausgebietes wird die städtebauliche Situation weitgehend beibehalten. Randlich soll das Gebiet ausgeweitet werden, so dass hier eine größere Waldinanspruchnahme zu verzeichnen ist. Die Waldbestände in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Ferienhausgebiet befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers. Waldabstände von 25 m zu den Grenzen der überbaubaren Flächen würde einen unnötig hohen Verlust von Waldflächen zur Folge haben, die durch Waldneubegründungen zu hohen Verlusten von landwirtschaftlichen Produktionsflächen führen. Dies wird seitens der Stadt Arendsee (Altmark) nicht mitgetragen. Seitens des Vorhabenträgers, der Stadt Arendsee (Altmark) und dem beauftragten Büro wurde die untere Forstbehörde des Altmarkkreises Salzwedel um einen Erörterungstermin vor Ort gebeten. Die Abspracheunterlagen wurden der Forstverwaltung übermittelt. Leider fand hierauf keine Reaktion der Forstverwaltung statt, sodass die frühzeitige Beteiligung zur weiteren Abstimmung genutzt werden muss. Im Plangebiet verbleiben 1,37 ha Wald, die als solcher festgesetzt und damit gesichert werden.

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

Artenschutz

Zur Vermeidung unnötiger Tötungs- und Verletzungsrisiken, insbesondere bei der Avifauna, werden gemäß § 39 BNatSchG Fällarbeiten bzw. die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März des Folgejahres beschränkt. Müssen Fällarbeiten bzw. Gehölze außerhalb dieser Zeit durchgeführt bzw. beseitigt werden, so erfolgt die Freigabe durch die Stadt Arendsee (Altmark) auf Basis einer gutachterlichen Stellungnahme. Die untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel ist in Kenntnis zu setzen.

Ferner sind zur Minimierung von Beeinträchtigungen, insbesondere gegenüber Insekten, im Bereich der Außenanlagen nur LED-Lampen (Warmlicht) mit einem ULOR-Wert (Upward Light Output Ratio) von Null zu verwenden.

Begrünung der Grundstücke

Im Bereich der Baugrundstücke sind alle Flächen, die nicht von baulichen Anlagen überbaut sind, dauerhaft zu begrünen.

4.0 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Gollensdorfer Postweg erschlossen. Die Erschließung des Flurstücks 123, welche zurzeit nur geduldet über das Flurstück 151 erfolgt, wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vertraglich zwischen dem Eigentümer des Flurstücks 123 und den Eigentümer des Flurstücks 151 gesichert.

5.0 Schmutz- und Regenwasser

Das Plangebiet ist an den Kanal in dem Gollensdorfer Postweg angebunden. Durch beauftragte Ingenieurleistungen wird überprüft, ob eine Anpassung der Schmutzwasserentsorgung an die geplanten Nutzungen erforderlich wird. Diese wird, sobald notwendig, den zukünftigen Gegebenheiten angepasst. Vor diesem Hintergrund ist die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung grundsätzlich gewährleistet. Vom Vorhabenträger wurden ferner Untersuchungen zum Baugrund und zur Versickerungsfähigkeit in Auftrag gegeben, die im Juni 2025 durchgeführt wurden. Hierauf bauen die ebenfalls in Auftrag gegebenen Ingenieurleistungen zur schadlosen Regenwasserbeseitigung auf. Seitens des Vorhabenträgers ist es als Selbstverpflichtung vorgesehen, das Regenwasser in einem Zisternensystem zu sammeln. Die Dimensionen der Zisternen werden so ausgelegt, dass eine Bewässerung der Gärten und Grünanlagen für eine Trockenwetterperiode von einem Monat vorgehalten werden kann. Dies gilt nicht für die dichten Baumbestände im südlichen Teilbereich. Eine Bewässerung eines so großen Baumbestandes ist realistisch nicht vorzuhalten. Die dominierende Waldkiefer ist jedoch relativ trockenresistent. Die Bestände zeigen keine Schäden aus den Trockenwetterjahren 2018 bis 2020. Vor diesem Hintergrund scheinen diese Bestände zumindest gegenüber den gegenwärtigen Auswirkungen des Klimawandels eine höhere Resilienz aufzuweisen, sodass ihr Flair, welches sie dem Plangebiet verleihen, auch in Zukunft erhalten bleibt. Der Überlauf der Zisternen wird schadlos vor Ort über Rigolen oder gleichwertige Anlagen versickert, sodass der örtliche Wasserkreislauf in seiner grundsätzlichen Ausprägung erhalten bleibt und das Vorhaben den Auswirkungen des Klimawandels entgegenwirkt. Zusätzlich wird die Nutzung von Trinkwasser zur Bewässerung von Gärten und Grünanlagen vermieden.

6.0 Trink- und Löschwasserversorgung, Telekommunikation

Die Trinkwasserversorgung und die Telekommunikation sind über den Leitungsbestand im Gollensdorfer Postweg sichergestellt. Ob die Löschwasserversorgung ausreichend ist, muss im Zuge dieser frühzeitigen Beteiligung geklärt werden. Gegebenenfalls werden ergänzende Löschwassermengen über vom Regen gespeiste Löschwasserbehälter im Plangebiet (diese können z.B. an das Zisternensystem angebunden werden) zur Verfügung gestellt. Aus

gegenwärtiger Sicht können im Plangebiet grundsätzlich alle Brandschutzanforderungen erfüllt werden

7.0 Kampfmittel und Altlasten

Es liegen keine Angaben zu Kampfmittel und Altlasten vor. Das Plangebiet steht seit Jahrzehnten unter Wohn-, Fremdenverkehrs- und Erholungsnutzung. Der Sachverhalt ist verbindlich im Zuge dieser frühzeitigen Beteiligung zu klären.

8.0 Abfall

Das Vorhaben ist über den Gollensdorfer Postweg an das lokale Abfallentsorgungssystem angebunden.

9.0 Einsatz von erneuerbaren Energien, Auswirkungen auf den Klimawandel

Das gesamte Plangebiet weist einen hohen Durchgrünungsgrad auf. Der Süden wird durch dicht stehende Kiefernbestände geprägt. Wald wird im Umfang von 1,35 ha erhalten. Über das Nahversorgungssystem liegen noch keine konkreten Konzepte vor. Gegenwärtig wird über eine Nahwärmeversorgung mittels Eisspeicher nachgedacht, die ggf. auch das IDA und bei Bedarf den Campingplatz mitversorgen könnte.

Zur Gartenbewässerung bzw. Bewässerung der Grünanlagen wird seitens des Vorhabenträgers ein Zisternensystem vorgehalten, das es ermöglicht die Bewässerung der Gärten und Grünanlagen über eine Trockenperiode von ca. 1 Monat zu gewährleisten.

Der Verlust von Grünbeständen, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, wird durch Zuordnung von externen Ausgleichsflächen, die eng mit der unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel und der unteren Forstbehörde abgestimmt werden, kompensiert.

Relevante Einstauhöhen von Starkregenereignissen sind nur kleinflächig, geringmächtig und aufgrund von Geländemulden zu verzeichnen. Diese werden bei Baumaßnahmen und Geländeherrichtungen so berücksichtigt, dass keine erheblichen Gefahren zu erwarten sind (siehe Umweltbericht).

Mit diesen Maßnahmen wirkt das Vorhaben den Folgen des Klimawandels entgegen und trägt gleichzeitig zu einer Minimierung von klimaschädlichen Auswirkungen bei.

10.0 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind nicht ausgewiesen. Es liegen keine Hinweise zu Bodendenkmälern vor. Außerhalb des Plangebietes befindet sich am Gollensdorfer Postweg ein Preußischer Viertelmeilenwürfel, der unter Denkmalschutz steht. Er wird von der Planung nicht betroffen.

11.0 Kumulationswirkungen mit anderen Planungen, schwere Unfälle

Der Bebauungsplan greift die vorhandenen städtebaulichen Strukturen auf und entwickelt diese geordnet in den Filmplace Arendsee. Die Planung wird so umgesetzt, dass Defizite des Plangebietes durch externe Maßnahmen kompensiert werden. Es verbleiben keine erheblichen Negativwirkungen. Kumulierend sind im funktionalen Zusammenhang um das Plangebiet keine Strukturen gegeben, die die Wirkungen der Planung verstärken oder durch die Planung negativ beeinträchtigt werden. Gemäß Aussage der Stadt Arendsee (Altmark) sind auch keine Planungen im funktionalen Zusammenhang vorgesehen, die zu Kumulationswirkungen führen könnten. Vorhaben, die schwere Unfälle im Sinn der Seveso-Richtlinie verursachen könnten, sind im Plangebiet nicht zugelassen (Filmplace!). Die Planung wird so umgesetzt, dass keine relevanten negativen Wirkungen verbleiben.

12.0 Städtebauliche Daten

Plangebiet		6,17 ha
SO-Gebietsteilflächen Nord gesamt	= 2,52 ha	
SO-Gebietsteilfläche Süd	= 2,28 ha	
Wald Süd	= 1,37 ha	

13.0 Kosten

Alle Kosten, die mit der Durchführung des Verfahrens und der Umsetzung des Vorhabens verbunden sind, trägt der Antragsteller.

Aufgestellt:
im Mai, ergänzt im Juli 2025