

Stadt Arendsee (Altmark),
Altmarkkreis Salzwedel

Bebauungsplan Nr. 03/21
„Amtsfreiheit“

Begründung

Teil 1

- Vorentwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB-

erstellt: IGP UG (haftungsbeschränkt)
Tannenhof 15
19348 Perleberg

Inhaltsverzeichnis Begründung Teil 1

1	GEGENSTAND DER PLANUNG.....	4
1.1	Planungsanlass und Erfordernis.....	4
1.2	Planungsziele	5
2	LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	5
2.1	Lage, Größe und Topografie.....	5
2.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
3	ÖRTLICHE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN.....	7
3.1	Flächennutzungsplan und örtliche Planungen	7
3.2	Landes -und Regionalplanung	8
4	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	11
4.1	Gebäudebestand	11
4.2	Bestand Erschließungsanlagen	11
4.3	Derzeitige Nutzung.....	11
4.4	Naturräumliche Bedingungen.....	11
4.4.1	Geologie.....	11
4.4.2	Böden.....	12
4.4.3	Grundwasser.....	12
4.4.4	Oberflächenwasser	12
4.4.5	Altlasten	12
4.4.6	Denkmalschutz	12
4.4.7	Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz	13
5	PLANINHALT UND TEXTLICHE FESTSETZUNG.....	13
5.1	Beschreibung des Gesamtprojektes.....	13
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	13
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	15
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche	18
5.5	Erschließung.....	18
5.6	Naturschutzfachliche Betrachtungen	20
5.7	Geh-, Fahr – und Leitungsrechte.....	21
5.8	Hochwasser.....	21
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	21
6.1	Auswirkung auf Siedlungsstruktur und auf bestehende Nutzungen	21
6.2	Auswirkung auf verkehrliche Situation	22
6.3	Auswirkungen auf die Umwelt.....	22
6.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
7	FLÄCHENBILANZ.....	23
8	RECHTSGRUNDLAGEN.....	23
9	VERFAHRENSVERLAUF	24
10	STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	24

11	BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG	24
12	ANHANG	25
12.1	Plangrundlage	25
12.2	Literaturverzeichnis.....	25
12.3	Abbildungsverzeichnis.....	25

Begründung Teil 2

Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
Derzeit in Bearbeitung

1 Gegenstand der Planung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Antrag bei der Stadt Arendsee (Altmark), eine freie Fläche innerhalb der Ortslage von Arendsee einer neuen Nutzung zuzuführen. Es ist beabsichtigt, auf dieser Freifläche ein Areal für altenbetreutes und barrierefreies Wohnen, ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandel und ein Gebiet für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig soll die bestehende Tennisanlage, die den Bereich unterteilt, in ihrem Bestand erhalten und gesichert werden.

Das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben entspricht nicht der aktuellen Rechtslage des § 34 und § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Damit ist eine Bebauung unzulässig.

Um diese Entwicklung dennoch zu unterstützen und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dabei herzustellen ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.



Abbildung 1 Übersichtskarte Bebauungsplangebiet (ohne Maßstab); Quelle: ©GeoBasis-DE/LVermGeo, BKG2024

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gültigen Flächennutzungsplan Arendsee ist das Vorhabengebiet als Grünfläche und Fläche für Gemeinbedarf für sportliche Zwecke dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplan erfolgen.

1.2 Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes „Amtsfreiheit“ ist die Ausweisung von 4 unterschiedlichen Baugebieten.

Dazu gehören entlang der Salzwedeler Straße im westlichen Bereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Betreutes Wohnen nach § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)¹; im östlichen Bereich der Salzwedeler Straße ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)²., im Bereich der Amtsfreiheit bzw. Drei Eichen ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Sport und Freizeit, Schwerpunkt Tennis nach § 11 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)³. und südlich daran anschließend ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)⁴.

Die vorgeschlagenen Festsetzungen im Bebauungsplan verfolgen das Ziel einer funktionalen und städtebaulich geordneten Entwicklung des Plangebiets, um den aktuellen und zukünftigen Bedarfen der Gemeinde gerecht zu werden. Die Zonierung berücksichtigt dabei die geplante Nutzungsvielfalt, die städtebauliche Integration und die Sicherung der Nahversorgung sowie der sozialen und freizeitbezogenen Infrastruktur.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

2 Lage und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage, Größe und Topografie

Das Plangebiet liegt westlich des Ortszentrums von Arendsee.

Das Plangebiet selbst ist über die Salzwedeler Straße, Amtsfreiheit und Drei Eichen direkt erreichbar. Einige Zufahrten sind bereits vorhanden, wie z.B. zur Tennisanlage.

Die Größe des Plangebietes insgesamt beträgt ca. 4,05 ha. Das Gelände ist eben, abgesehen von der Tennisanlage, und weist sehr geringe Höhenunterschiede auf. Im Mittel liegt die Geländehöhe ca. bei 36,5 m. Die größte Ausdehnung beträgt in nordsüdlicher Richtung ca. 281 m und in west-östlicher Richtung ca. 303 m. Der Planung wurden vermessungstechnische Daten zugrunde gelegt.

¹ BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO), VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

² EBD.

³ EBD.

⁴ EBD.



Abbildung 2 Blick von Osten auf die Zufahrt zur vorhandenen Tennisanlage, Foto St. Schulz, 26.12.2023

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Arendsee. Die Fläche des Geltungsbereiches wird begrenzt

- ◆ im Norden durch die Teilflächen der Flurstücke 254, 76, 255 als öffentliche Verkehrsfläche der Salzwedeler Straße;
- ◆ im Osten durch die Teilflächen der Flurstücke 246 als öffentliche Verkehrsfläche der Amtsfreiheit, Flurstück 247 als öffentliche Verkehrsfläche Drei Eichen;
- ◆ im Süden durch die Flurstücke 5/4; 5/3; 5/2; 5/1; 13/2; 13/19; 14/1 und 15 mit Einfamilienhäusern mit den dazugehörigen Gärten und das unbebaute Flurstück 83/3 als landwirtschaftliche Nutzfläche;
- ◆ im Westen durch das Flurstück 273 mit lockerem Baumbestand.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Arendsee, Flur 17, Flurstücke 76 tlw.; 247 tlw.; 249; 250; 252; 254 tlw.; 255 tlw.; 271 und 272.

Die Gesamtgröße beträgt ca. 4,05 Hektar.

Hinweis: Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss gab es aufgrund einer Grundstücksteilung eine geänderte Flurstücksbezeichnung. Aus dem ursprünglichen Flurstück 251 wurden die Flurstücke 271; 272 und 273 geteilt.

3 Örtliche und überörtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan und örtliche Planungen

Für die Stadt Arendsee liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) vor. Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist als Grünfläche und Fläche für den Gemeinbedarf für sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen. Der Bebauungsplan lässt sich damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Er muss im Zuge der Änderung angepasst werden. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird gefasst. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

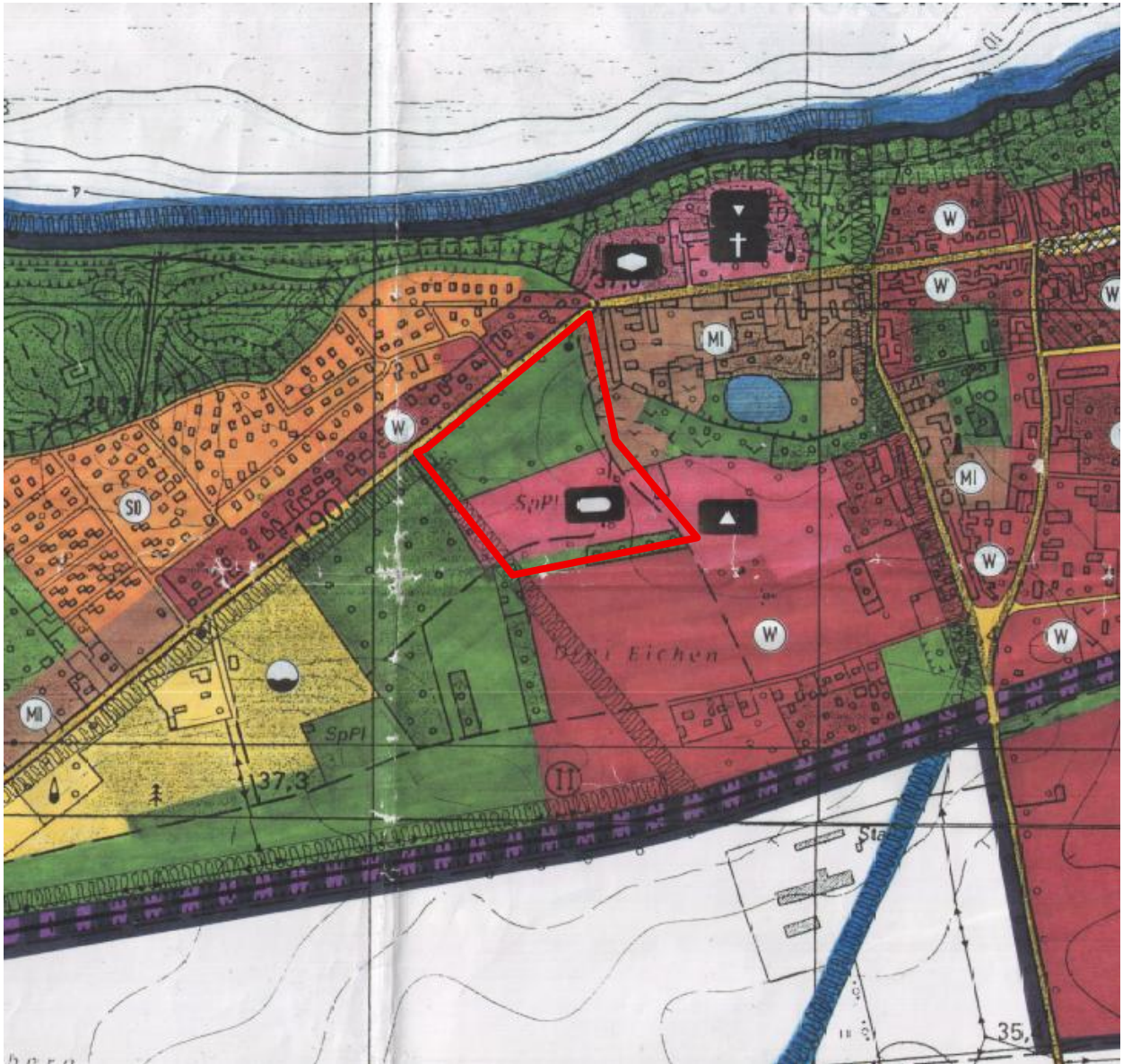


Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 1992) der Stadt Arendsee, roter Rahmen grobe Lage Plangebiet

Die Stadt Arendsee (Altmark) hat das Integrierte Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) für die Einheitsgemeinde Stadt Arendsee (Altmark) am 15. Februar 2024 beschlossen. Dazu wurde zu den verschiedenen Baugebieten ausgeführt:

Betreutes Wohnen:

Es wurde eine Bedarfsanalyse für altersgerechte Wohnformen durchgeführt. Ziel soll eine Erhaltung, Umbau oder Ausbau von Angeboten für Betreutes Wohnen zur Sicherung der Altenhilfe sein.

Großflächiger Einzelhandel:

Durch die detaillierte Bestandsaufnahme wurden Versorgungslücken (z. B. Fachgeschäfte) festgestellt. Als strategisches Ziel wird die Stärkung der Zentralität und Verbesserung der Grundversorgung angesehen.

Sportanlagen (Tennisplatz):

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wird der Zustand der Sportanlagen bewertet. Ziel ist die Sicherung und Modernisierung des Angebots (z. B. Tennisplatz) zur Förderung des Vereinssports und der Steigerung der Lebensqualität (als Einzelmaßnahme/Leitprojekt).

Wohnbebauung:

Es gilt die Strategie der Innenentwicklung (Vorrang vor Außenentwicklung). Konkrete Maßnahmen zur Aktivierung von Leerstand und Baulücken zur Bewältigung des demografischen Wandels sollen vorangetrieben werden.

3.2 Landes -und Regionalplanung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Bei jedem Verfahren ist die Vereinbarkeit mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zu prüfen.

Seit Februar 2011 gilt die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt. In dieser Verordnung sind für Sachsen-Anhalt die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung festgelegt.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes werden in dieser Verordnung beschrieben und berücksichtigen dabei unter anderem die Perspektiven und Standortvorteile Sachsen-Anhalts vor dem Hintergrund tiefgreifender Veränderungen wie Internationalisierung und Globalisierung sowie die Auswirkungen des demographischen Wandels.

Bei den Festsetzungen der Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Landes werden verschiedene Teilbereiche betrachtet. Dazu gehört die Entwicklung der Raumstruktur, der Siedlungsstruktur, Standortpotentiale und technische Infrastruktur und die Freiraumstruktur.

Derzeit wird der Landesentwicklungsplan neu aufgestellt und befindet sich noch im Verfahren.

Betreutes Wohnen

Das betreute Wohnen ist der Daseinsvorsorge zuzuordnen. Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt 2010 soll vorrangig an Zentralen Orten (wie Arendsee) gesichert und entwickelt werden.

Im aktuellen Entwurf des LEP LSA wird unter G 4.3-5 ausgeführt, dass der Altenhilfe sowie Angebote für altengerechtes und betreutes Wohnen (und Mehrgenerationenwohnen) sollen vorrangig an Zentralen Orten sichergestellt werden sollen. Diese sollen vorzugsweise an städtebaulich integrierten und siedlungsstrukturell geeigneten Standorten angesiedelt werden.

Da Arendsee als Grundzentrum Teil des Zentralen-Orte-Systems ist, hat die Stadt die Verpflichtung, diese Versorgungsangebote (dazu gehört das Betreute Wohnen) für ihr Umland bereitzustellen und die hierfür notwendigen Standorte in die Bauleitplanung zu integrieren.

Großflächiger Einzelhandel:

Der LEP legt fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe (typischerweise ab etwa 800 m² Verkaufsfläche) grundsätzlich an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe gebunden sind.

Im Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt 2010 wird in Bezug auf den großflächigen Einzelhandel als Ziel ausgeführt „Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst...“⁵

Die Stadt Arendsee ist ein Grundzentrum. Der geplante großflächige Einzelhandel dient der Grundversorgung der Bevölkerung und hat keine negativen Auswirkungen auf andere Zentrale Orte.

Sportanlagen (Tennisanlage):

Im Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt 2010 wird dazu unter Z 45 ausgeführt: „Sportstätten sind in allen Teilräumen des Landes bedarfsgerecht vorzuhalten.“

Bei dem hier gegenständlichen Verfahren geht es um die Sicherung einer bestehenden Sportanlage.

Sportanlagen zählen zur sozialen Infrastruktur und müssen im Rahmen der Daseinsvorsorge in den Zentralen Orten (wie Arendsee als Grundzentrum) gesichert und entwickelt werden.

Gleichzeitig dienen sie der Freizeitfunktion des Grundzentrums.

Wohnbebauung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt 2010 verfolgt das Ziel, den ländlichen Raum als gleichwertigen Lebens- und Wirtschaftsraum zu erhalten und zu entwickeln. Die Grundzentren, wie Arendsee, haben dabei die Aufgabe, die Sicherung der grundlegenden Daseinsvorsorge (z. B. Wohnen, Bildung, medizinische Versorgung) für ihr Umland zu gewährleisten.

Das wird im Ziel Z 13 verdeutlicht: „Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.“⁶

Angesichts des Bevölkerungsrückgangs und zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme wird in den Plänen grundsätzlich die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung priorisiert. Dies bedeutet: Neue Wohnbebauung soll vorrangig durch die Umnutzung von Brachflächen, die Schließung von Baulücken und die Aktivierung von Leerstand innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen erfolgen.

⁵ LEP 2010, Z 52.

⁶ EBD.

Für die Stadt Arendsee (Altmark) gilt auch der Regionale Entwicklungsplan Altmark 2005, beschlossen von der Regionalversammlung am 15. Dezember 2004, genehmigt durch das Ministerium für Bau und Verkehr am 14. Februar 2005.

Hier werden zu den verschiedenen Baugebieten ausgeführt:

Betreutes Wohnen:

Verpflichtung zur Sicherung der sozialen Infrastruktur und Gewährleistung der Erreichbarkeit altersgerechter Versorgungsangebote in den Zentralen Orten als Ziel der Daseinsvorsorge.

Großflächiger Einzelhandel:

Konkretisierung des Konzentrationsgebots; Zulassung nur innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche von Arendsee zur Vermeidung von Kaufkraftabfluss. (Grundsatz im Kap. 3.2)

Sportanlagen (Tennisplatz):

Indirekt über die Sicherung der regionalen Freiraumfunktion und die Unterstützung von Erholungs- und Breitensportangeboten. (Grundsatz Freiraum/Erholung)

Wohnbebauung:

Vorrang der Innenentwicklung vor der Neuinanspruchnahme von Freiflächen. Konzentriert die Wohnentwicklung auf Zentrale Orte zur Sicherung der Infrastruktur. (Grundsatz zur Siedlungsstruktur)

4 Angaben zum Plangebiet

4.1 Gebäudebestand

Im Plangebiet befinden sich Gebäude. Dabei handelt es sich um Trafostationen im Bereich der Salzwedeler Straße/Ecke Amtsfreiheit. Im mittleren Bereich des Plangebietes befindet sich ein weiteres Gebäude, welches zur Tennisanlage gehört.



Abbildung 4 Blick von Norden in Richtung Süden auf das Plangebiet mit den Trafostationen, Foto St. Schulz, 26.12.2023

4.2 Bestand Erschließungsanlagen

Im Plangebiet befinden sich Erschließungsanlagen. Darauf deuten die vorhandenen Trafos und Schächte hin.

4.3 Derzeitige Nutzung

Die Fläche Plangebietes wurde zum Zeitpunkt der Planaufstellung nur teilweise genutzt; z.B. der Bereich der Tennisanlage als Sportstätte. Große Teile des Plangebietes sind ohne Nutzung.

4.4 Naturräumliche Bedingungen

4.4.1 Geologie

Das Plangebiet gehört zur Endmoränenlandschaft des nördlichen Tieflandes. Es wird durch Ablagerungen aus Schmelzwasserströmen gekennzeichnet. Sande, Schluffe und Geschiebeböden charakterisieren den für eiszeitlich geprägte Landschaften typischen Bodenaufbau.

4.4.2 Böden

Ein Bodengutachten für diesen Bereich liegt vor. Bis in eine Tiefe von 0,70 m wurden schwach schluffige Sande, aufgefüllt mit humosen Sanden festgestellt.

Daran schließen sich teilweise Geschiebelehm und Geschiebemergel an.

4.4.3 Grundwasser

Nach Angaben des Datenportals Gewässerkundlicher Landesdienst des LHW Sachsen-Anhalt ist die Grundwasseroberfläche bei etwa 26 m NHN zu erwarten (hydrologisch Mittelwasserverhältnisse). Bei den derzeitigen Geländehöhen am Standort von ca. 35-36 m NHN ergibt sich somit rechnerisch ein Grundwasserflurabstand von ca. 10 m.

4.4.4 Oberflächenwasser

Es existieren offenen Gewässer im Plangebiet. Dabei handelt es sich um den Entwässerungsgraben entlang der Salzwedeler Straße.

Aus den Daten des Baugrundgutachtens geht hervor, dass überwiegend keine Versickerungsfähigkeit vorhanden ist.

4.4.5 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde angefordert.

4.4.6 Denkmalschutz

Baudenkmale im Plangebiet sind derzeit nicht bekannt; Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt.

Es gilt folgender Hinweis:

Die ausführenden Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde bzw. der Entdeckung von Kulturdenkmalen bei Erd- und Tiefbauarbeiten nachrichtlich hinzuweisen. (§ 17 Abs. 3 und 9 DenkmSchG LSA). Neu entdeckte archäologische Befunde sind der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal unverzüglich zu melden. Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die Vorgehensweise entschieden. (§ 17 Abs. 3 und 9 DenkmSchG LSA).⁷

Eine entsprechende Auskunft wurde vom Denkmalschutz angefordert.

⁷ DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT, 2005.

4.4.7 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz

Der Planbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten wie zum Beispiel Naturschutzgebiet, Nationalpark, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark und Naturdenkmäler des Bundesnaturschutzgesetzes.

5 Planinhalt und textliche Festsetzung

5.1 Beschreibung des Gesamtprojektes

Die Fläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 4,05 Hektar. Die vorgeschlagenen Festsetzungen im Bebauungsplan verfolgen das Ziel einer funktionalen und städtebaulich geordneten Entwicklung des Plangebiets, um den aktuellen und zukünftigen Bedarfen der Gemeinde gerecht zu werden. Die Zonierung in 4 verschiedene Baugebiete berücksichtigt dabei die geplante Nutzungsvielfalt, die städtebauliche Integration und die Sicherung der Nahversorgung sowie der sozialen und freizeitbezogenen Infrastruktur.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sind 4 verschiedene Baugebiete festgesetzt:

- a) Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Zweckbestimmung: Betreutes Wohnen
- b) Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO) Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
- c) Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) Zweckbestimmung: Sport und Freizeit (Schwerpunkt Tennis)
- d) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- a) Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Zweckbestimmung: Betreutes Wohnen

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Betreutes Wohnen befindet sich im nord-westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes entlang der Salzwedeler Straße. Auf dem Standort soll ausschließlich die beschriebene Sondergebietsnutzung „Betreutes Wohnen“ entwickelt werden. Eine Wohnbebauung gemäß §§ 2, 3, oder 4 der BauNVO ist hier nicht gewünscht. Aus diesem Grund wird hier ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In dem sonstigen Sondergebiet sind zulässig:

- Wohngebäude für betreutes Wohnen
- Tageseinrichtungen für betreuungsbedürftige Personen
- Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- zugehörige Nebenanlagen, Stellplätze und Carports, Unterstände.

Die hier aufgeführten zulässigen Nutzungen sollen eine Standortentwicklung gewährleisten, die eine umfassende Versorgung der Bewohner ermöglicht.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Betreutes Wohnen dient der Schaffung einer dringend benötigten spezialisierten Wohnform für ältere oder hilfebedürftige Menschen. Die Planung trägt der demografischen Entwicklung Rechnung und sichert ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnformen mit Betreuungs- und Serviceleistungen. Die Lage an der Salzwedeler Straße, idealerweise mit guter Erreichbarkeit von Dienstleistungen oder dem ÖPNV, ermöglicht eine Teilhabe am städtischen Leben und beugt der Isolation vor.

b) Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO) Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel befindet sich im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes entlang der Salzwedeler Straße/Ecke Amtsfreiheit.

Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets für Großflächigen Einzelhandel soll die Nah- und Grundversorgung der Bevölkerung sichern und verbessern.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Festsetzung notwendig, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (Innenstadt) auszuschließen oder zu steuern. Die Zweckbestimmung erlaubt eine präzise Steuerung der Sortimente und Verkaufsflächen.

In dem sonstigen Sondergebiet sind zulässig:

- die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m², davon sind mindestens 90 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu belegen. Dazu zählen Lebensmittel, Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke sowie Tabakwaren.
- zugehörigen Nebenräume wie Büros, Aufenthalts-, Technik-, Lagerräume sowie Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Die Festsetzung, die Sortimentspalette auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente zu konzentrieren, ist erforderlich, um zu gewährleisten, dass der geplante Supermarkt seiner Funktion, die wohnortnahe Grundversorgung zu gewährleisten, gerecht wird.

Für die Stadt Arendsee (Altmark) liegt kein Einzelhandelskonzept im klassischen Sinne vor. Der Stadtrat der Stadt Arendsee (Altmark) hat am 15. Februar 2024 ein Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) Arendsee beschlossen. In diesem Konzept wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme zum Handel durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass Versorgungslücken (z.B. Fachgeschäfte) vorhanden sind. Als strategisches Ziel wurde die Stärkung der Zentralität und die Verbesserung der Grundversorgung benannt. Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsgeschäftes erfüllt dieses Ziel.

c) Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) Zweckbestimmung: Sport und Freizeit (Schwerpunkt Tennis)

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Sport und Freizeit (Schwerpunkt Tennis) befindet sich im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes im Bereich Amtsfreiheit/Drei Eichen.

In dem sonstigen Sondergebiet sind zulässig:

- Tennisanlagen
- zugehörigen Nebenräume wie Umkleiden, Sanitär-, Aufenthalts-, Technik-, Lagerräume sowie Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Das Plangebiet wird seit Jahren ununterbrochen als Tennisanlage mit Freiplätzen und einem Gebäude genutzt. Diese baulichen und nutzungsbedingten Anlagen sind prägend für den Standort. Die Festsetzung eines Sondergebietes dient dazu, diesen jahrzehntelangen Bestand rechtssicher abzubilden und die Kontinuität der Nutzung zu gewährleisten. Durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der konkreten Zweckbestimmung "Sport und Freizeit (Schwerpunkt Tennis)" wird eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage geschaffen. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Verträglichkeit mit umliegenden Nutzungen, z.B. Wohngebieten, und zur Steuerung künftiger Bauvorhaben erforderlich.

Die Tennisanlage erfüllt eine wichtige Funktion für die sportliche und soziale Infrastruktur der Stadt Arendsee. Sie bietet Bürgern, Vereinen und der Öffentlichkeit Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung und Freizeitgestaltung.

Für eine städtebauliche Pufferung hinsichtlich Immissionen (Schallschutz) ist die Tennisanlage bereits jetzt mit einem Wall eingehaust.

d) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO festgesetzt. Danach sind folgende Nutzungen im Plangebiet zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetrieb, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen Nutzungen sollen nicht zugelassen werden. Dazu gehören:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird das Plangebiet dem Wohnen gewidmet. Das bedeutet, dass dem Wohnen hier eine Vorrangstellung gegenüber anderen Nutzungen eingeräumt wird, die dann im Rahmen des Kataloges des § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen, für die der Ordnungsgeber einen Ausnahmeverbehalt festgeschrieben hat, sollen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sein. Der Bedarf im Bereich des allgemeinen Wohngebiets für diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen der angestrebten Bau- und Nutzungsstruktur im Gebiet.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets dient der Schaffung von neuem Wohnraum und der Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur mit einer angemessenen Wohnqualität.

Das Gebiet trägt zur Deckung des lokalen Wohnraumbedarfs bei und ermöglicht eine maßvolle Innenentwicklung oder Arrondierung der Ortslage.

Als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht es neben reiner Wohnnutzung auch die Ansiedlung von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, um eine gesunde Durchmischung und Belebung des Quartiers zu fördern

Die Summe dieser Festsetzungen ermöglicht eine strukturierte und nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sowohl den Belangen des Wohnens, der Versorgung, der sozialen Infrastruktur als auch der Freizeitgestaltung Rechnung trägt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 BauNVO festgesetzt werden durch die Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Größe der Geschoßfläche, der Baumassenzahl (BMZ) oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen

1. stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Für die einzelnen Gebiete wurden folgende Festsetzungen getroffen:

a) Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Zweckbestimmung: Betreutes Wohnen
Für das Sonstige Sondergebiet Zweckbestimmung: Betreutes Wohnen wurde eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf II begrenzt.

Eine GRZ von 0,6 ermöglicht eine höhere bauliche Dichte, die für die wirtschaftliche und funktionale Realisierung einer Betreuten-Wohnen-Anlage oft notwendig ist. Die höhere Dichte ist begründet durch den erhöhten Bedarf an notwendigen Nebenanlagen für die spezielle Nutzung, wie barrierefreie Erschließungsflächen (breite Wege, Rampen), notwendige Stellplätze (für Personal, Besucher, Pflegedienste), Gemeinschaftsflächen und Versorgungsgebäude.

Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse dient dazu, die Bauhöhe an die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung (z. B. Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser entlang der Salzwedeler Straße) anzupassen und ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten. Der Aspekt des "Einfügens" wird hier planungsrechtlich gesichert. Eine geringere Geschossigkeit wird oft als altersgerechter und wohnlicher empfunden. Sie fördert eine engere Verbindung zum ebenerdigen Freiraum und reduziert die Abhängigkeit von Aufzügen, obwohl alle Geschosse barrierefrei sein müssen.

Zwei Vollgeschosse bieten einen guten Kompromiss zwischen der notwendigen Wirtschaftlichkeit (ausreichende Wohneinheiten) und der städtebaulichen Verträglichkeit.

b) Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO) Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

Für das Sonstige Sondergebiet Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel wurde eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Gleichzeitig wurde die Gebäudehöhe auf 8 m beschränkt.

Die GRZ von 0,8 liegt an der oberen Grenze der Orientierungswerte der BauNVO. Dies ist jedoch notwendig, da es sich zum einen um einen großflächigen Einzelhandel handelt, der bereits in den Gebäudeabmessungen eine größere Grundfläche in Anspruch nimmt. Gleichzeitig ist die Vorhaltung von ausreichenden Stellplätzen und Erschließungswegen für die Belieferung erforderlich, welche ebenfalls Flächenversiegelungen hervorrufen.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe soll sich der künftige Baukörper höhenmäßig in das Umfeld einpassen. Damit werden Beeinträchtigungen des Stadtbildes vermieden. Die Höhenfestsetzung dient der Vermeidung einer optischen Dominanz in der Landschaft und zur Anpassung an die vorhandene Umgebungsbebauung.

c) Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) Zweckbestimmung: Sport und Freizeit (Schwerpunkt Tennis)

Für das Sonstige Sondergebiet Zweckbestimmung Sport und Freizeit (Schwerpunkt Tennis) wurde eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf I begrenzt.

Die GRZ von 0,8 liegt an der oberen Grenze der Orientierungswerte der BauNVO. Bei einer Tennisanlage umfasst die Grundfläche nicht nur die Gebäude (z. B. Vereinsheim, Umkleiden), sondern auch die Tennisplätze selbst und die notwendigen Erschließungs- und Stellplatzflächen. Die zweckbestimmte Nutzung als Sport- und Freizeitanlage (Schwerpunkt Tennis) erfordert naturgemäß einen hohen Anteil an versiegelten bzw. befestigten Flächen (Tennisplätze, Wege). Eine GRZ von 0,8 ist daher erforderlich, um die funktionale Nutzbarkeit der Anlage sicherzustellen und ausreichend Fläche für die Spielfelder und die dazugehörige Infrastruktur bereitzustellen.

Die Festsetzung des Höchstwertes von 0,8 sichert die wirtschaftliche und zweckentsprechende Nutzung der Anlage und erlaubt eine zukunftssichere Planung für eventuelle Erweiterungen oder notwendige Infrastrukturmaßnahmen (wie z.B. zusätzliche Parkflächen oder Nebenanlagen).

Die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise (max. ein Vollgeschoss) dient in erster Linie der städtebaulichen Integration und der Reduzierung der optischen Dominanz der baulichen Anlagen. Für die meisten Funktionsgebäude einer Sportanlage (Vereinsheim, Umkleiden) ist eine eingeschossige Bauweise in der Regel ausreichend und funktional. Dies gilt insbesondere für eine reine Tennisanlage ohne große mehrgeschossige Sport- oder Hotelfunktionen.

Die Begrenzung auf ein Geschoss hält die Gebäudehöhe gering. Dies sichert den vorhandenen Bestand. Die eingeschossige Bauweise hilft, das Erscheinungsbild des Gebiets zu wahren und eine gute Eingliederung in die Umgebung zu gewährleisten, indem sie die Sichtbeziehungen weniger beeinträchtigt. Die Festsetzung trägt dazu bei, den Charakter des Sonstigen Sondergebiets als spezielle Sport- und Freizeitanlage zu unterstreichen und die Entwicklung hin zu einer baulich dichteren, hochgeschossigen Bebauung zu verhindern.

d) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Für das Allgemeines Wohngebiet wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf II begrenzt.

Die Einordnung einer GRZ mit 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet liegt innerhalb der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung. (BauNVO). Die Begrenzung stellt sicher, dass ausreichend Freiflächen auf den Grundstücken verbleiben. Das trägt zur Schaffung von Grünflächen bei, die zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Artenvielfalt und zum Schutz des Bodens beitragen.

Die Bodenversiegelungen werden reduziert. Es trägt zur Verbesserung der Freiraumqualität für die Bewohner bei. Er verhindert die Entstehung von zu eng bebauten Strukturen, die eher einem urbaneren oder innerstädtischen Bereich entsprechen würden und sichert das Ruhebedürfnis der Bewohner.

Die Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstmaß festgesetzt. Damit fügen sich neue Gebäude städtebaulich in die Umgebung ein. Bereits jetzt sind die in der Umgebung besonders im südlich angrenzenden Wohngebiet zweigeschossige Gebäude vorhanden.

Die Begrenzung der Geschosszahl verhindert eine zu hohe Baumasse (im Zusammenspiel mit der GRZ), die zu einer erdrückenden Wirkung auf Nachbargrundstücke.



Abbildung 5 Blick auf die vorhandene Bebauung südlich an das Plangebiet angrenzend, Foto: St. Schulz, 25.02.2021

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß §23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen geregelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

In der Planzeichnung wurden Baugrenzen festgelegt. Sie verlaufen in unterschiedlichen Abständen gemäß Planzeichnung zu den vorhandenen Flurstücksgrenzen. Die unterschiedlichen Abstände resultieren aus den geplanten Nutzungen und dem vorhandenen Baumbestand.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beinhalten dennoch ein offenes Angebot zur Realisierung der geplanten Bebauung.

Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in allen Baugebieten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO). Damit soll die Möglichkeit gegeben werden, die privaten Grundstücksflächen individuell zu gestalten. Die Festsetzung ermöglicht die Schaffung des notwendigen Stellplatzbedarfs auf den Grundstücken. Autos müssen untergebracht werden, um den öffentlichen Verkehrsraum von parkenden Fahrzeugen zu entlasten und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Die Ausnahme von der Baugrenze schafft eine gewisse Flexibilität bei der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung des Gesamtgebietes, ohne dass die Grundzüge der Planung wesentlich berührt werden.

5.5 Erschließung

Das Plangebiet ist an die öffentlichen Verkehrsflächen der Salzwedeler Straße, der Amtsfreiheit und der Drei Eichen angeschlossen. Grundstückszufahrt sind zum Teil vorhanden. Die Salzwedeler Straße ist im Bereich der Planung asphaltiert. Die Straße stellt eine Verbindung zwischen dem Ortszentrum und der weiter westlich verlaufenden Bundesstraße B 190 dar. Die beiden Straßen Amtsfreiheit und Drei Eichen sind gepflastert und dienen als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Baugebiete, die überwiegend dem Wohnen dienen.

Die interne verkehrliche Erschließung ist nur im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes erforderlich. Bei den anderen Baugebieten handelt es sich jeweils nur um ein Grundstück.

Der Bereich des Betreuten Wohnens soll eine Zufahrt von der Salzwedeler Straße erhalten. Der Bereich des großflächigen Einzelhandels soll eine neue Zufahrt von der Amtsfreiheit erhalten. Für die Tennisanlage ist bereits eine Zufahrt vorhanden, die auch weiterhin genutzt werden kann. Für das allgemeine Wohngebiet im südlichen Planbereich muss eine neue Erschließungsstraße geschaffen werden.

Der Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz ist wie folgt gegeben:

◆ Trinkwasserversorgung:

Anschlüsse für Trinkwasser sind im Bereich der Salzwedeler Straße/Amtsfreiheit/Drei Eichen realisierbar.

Inwieweit die vorhandenen Kapazitäten ausreichend sind, muss im Zuge der weiteren Planungen geklärt werden.

◆ Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung kann über die vorhandenen Hydranten in den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

Inwieweit die vorhandenen Kapazitäten ausreichend sind, muss im Zuge der weiteren Planungen geklärt werden.

◆ **Stromversorgung:**

Das Bebauungsplangebiet kann über Salzwedeler Straße/Amtsfreiheit/Drei Eichen mit Strom versorgt werden. Notwendige Leistungs- und Netzerweiterungen, die sich aus dem Leistungserfordernis der geplanten Nutzung ergeben werden, sind frühzeitig im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung mit dem Versorger abzustimmen.

◆ **Abwasserentsorgung:**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungssystem der Salzwedeler Straße/Amtsfreiheit/Drei Eichen. Inwieweit die vorhandenen Kapazitäten ausreichend sind, muss im Zuge der weiteren Planungen geklärt werden.

◆ **Gasversorgung**

Eine Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

◆ **Niederschlagswasser:**

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über eine Sedimentationsanlage bzw. Filteranlagen geführt und abgeleitet.

Die ausführenden Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde bzw. der Entdeckung von Kulturdenkmalen bei Erd- und Tiefbauarbeiten nachrichtlich hinzuweisen. (§ 17 Abs. 3 und 9 DenkmSchG LSA). Neu entdeckte archäologische Befunde sind der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal unverzüglich zu melden. Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die Vorgehensweise entschieden. (§ 17 Abs. 3 und 9 DenkmSchG LSA).⁸

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

⁸ DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT, 2005.

5.6 Naturschutzfachliche Betrachtungen

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz von Umwelteinwirkungen überprüft. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen und detailliert beschrieben.

Biotope/Pflanzen:

Am 05.10.2022 sowie am 07.06.2023 wurden im Plangebiet sowie die auf den direkt angrenzenden Flächen die Biotop- und Nutzungstypen nach der Kartieranleitung für Offenlandlebensraumtypen im Land Sachsen-Anhalt (LAU 2010) unter Berücksichtigung der Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt (MULE 2020) kartiert. Vor allem die Baumreihe im Süden des Geltungsbereiches ist auf Grund der Artzusammensetzung (Stieleichen) und des Alters von besonderer Wertigkeit. Die Baumgruppe mittig im Geltungsbereich ist ebenfalls naturschutzfachlich hoch bewertet. Die Freiflächen (Wiesen) sind als mesophiles Grünland (GMA) sowie ruderales mesophiles Grünland erfasst und besitzen ebenfalls eine hohe Wertigkeit. In ungenutzten Bereichen des Sportplatzes hat sich ein ruderalisierter Halbtrockenrasen ausgebildet, der ebenfalls zu den naturschutzfachlich wertigsten Biotopstrukturen im Gebiet zählt.

Fauna:

Zur Erfassung der Brutvögel wurden drei Vor-Ort-Begehungen des Plangebietes durchgeführt. Dabei fand an allen Terminen eine quantitative Bestandsaufnahme sowie eine Suche nach Horsten und Bruthöhlen statt. Die Erfassungen wurden mit der Suche nach potenziellen Fledermausquartieren und der Kartierung von Reptilien (speziell Zauneidechse) kombiniert. Eine erste Begehung des Plangebietes erfolgte am 05.10.2022 zur Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen und zur faunistischen Potenzialeinschätzung. Die weiteren Begehungen zur faunistischen Erfassung fanden am 30.03., 09.05. und 07.06.2023 teils mit mehreren Kartierern statt. Während dieser Kartierungsgänge wurden auch Nahrungsgäste, Durchzügler und überfliegende Vögel miterfasst. Dem Gebiet kommt insgesamt eine mittlere Bedeutung als Brutvogellebensraum sowie eine allgemeine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse zu. Für Amphibien besitzt das Gebiet auf Grund fehlender Laichgewässer keine Bedeutung. Bei den Begehungen des Plangebietes konnten keine Vorkommen von Reptilien (insb. Zauneidechse) nachgewiesen werden. Das Grünland im nördlichen Teil des Plangebietes ist überwiegend frisch und nitrophil ausgeprägt, womit es keinen optimal geeigneten Lebensraum für Reptilien darstellt. Zudem fehlen im gesamten Plangebiet weitestgehend wärmebegünstigte Versteckmöglichkeiten, grabbare Böden u. a. zur Eiablage und zur Überwinterung sowie unterschiedlich ausgeprägte Vegetationsdecken für ausreichend Schutz und damit einhergehende geeignete Nahrungsflächen. Das Plangebiet besitzt für Reptilien eine untergeordnete Bedeutung.

Alle Ergebnisse der Kartierungen inkl. Bewertung und Konfliktbetrachtung werden detailliert im Umweltbericht dargestellt.

Der vorhandene Grünbestand mit Bäumen mittig im Plangebiet soll erhalten bleiben. Er wurde dem entsprechend als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) festgesetzt.

Die südlich daran angrenzende Fläche kann für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden und wurde ebenfalls als Grünfläche festgesetzt.

5.7 Geh-, Fahr – und Leitungsrechte

Derzeit sind im Plangebiet keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorhanden.

5.8 Hochwasser

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt außerhalb von rechtskräftigen Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrisikogebieten.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkung auf Siedlungsstruktur und auf bestehende Nutzungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich Auswirkungen auf die bisherige Siedlungsstruktur. Das geplante Gebiet schließt an die vorhandenen Siedlungen an. Bestehende Nutzungen werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt.

Bei der Umsetzung und Planung ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) zu beachten.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

6.2 Auswirkung auf verkehrliche Situation

Die verkehrliche Situation (Straßenführung) bleibt im Wesentlichen unverändert. Der Verkehr wird jedoch zunehmen.

Für einzelne Bereiche müssen teilweise neue Grundstückszufahrten errichtet werden. Der Bereich des Betreuten Wohnens soll eine Zufahrt von der Salzwedeler Straße erhalten. Der Bereich des großflächigen Einzelhandels soll eine neue Zufahrt von der Amtsfreiheit erhalten. Für die Tennisanlage ist bereits eine Zufahrt vorhanden, die auch weiterhin genutzt werden kann. Für das allgemeine Wohngebiet im südlichen Planbereich muss eine neue Erschließungsstraße geschaffen werden.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen in der Bauphase zu rechnen. Nach Fertigstellung des Wohnhauses ist kein erhöhtes Verkehrsaufkommen mehr zu erwarten. Es handelt sich nur um ein Einfamilienhaus. Der Verkehr auf der Lindenstraße wird durch Umsetzung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

6.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Umsetzung des Planes hat Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere durch Versiegelung von Boden und Verlust von Lebensraum.

Bei der Umsetzung ist das Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) zu beachten.

Weitere Auswirkungen auf die Umwelt sind detailliert im Umweltbericht dargestellt und erläutert.

6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Alternativenprüfung ist es, anhand verschiedener Kriterien einen Standort zu wählen, bei dem die Auswirkungen auf Natur und Landschaft möglichst gering sind. Bei der Abwägung von Planungsvarianten geht es vor allem um Standortalternativen.

Für den Bereich des Betreuten Wohnens sollten möglichst kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäcker), Ärzten, Apotheken, Banken und Dienstleistern vorhanden sein und erleichtern damit den eigenständigen Alltag. Die Bewohner können einfacher am städtischen Leben teilnehmen, z.B. Besuche von Cafés, Restaurants, Museen oder Veranstaltungen. Dies beugt Isolation vor und fördert die geistige Aktivität.

Der Bereich des großflächigen Einzelhandels stellt einen zentralen Versorgungsbereich dar und kann nur an einem möglichst zentralen Standort realisiert werden. Potenzielle Randlagen kommen nicht in Betracht, da u.a. die Erreichbarkeit auch fußläufig eingeschränkt ist.

Die Tennisanlage ist bereits seit Jahren vorhanden und soll in ihrem Bestand gesichert werden. Alternativen wären hier die Verlegung in den Außenbereich, was jedoch neue Flächenversiegelungen in Anspruch nehmen würde und damit keine alternativen wären. Gleichzeitig stehen keine adäquaten Flächen dafür zur Verfügung.

Das allgemeine Wohngebiet stellt eine Abrundung und den Lückenschluss zwischen der Tennisanlage und dem südlich angrenzenden Baugebiet dar. Da die Tennisanlage in ihrem Bestand gesichert werden soll bleibt sonst ein ungenutzter Freiraum übrig, der hier durch eine Wohnbebauung in zentrumsnaher Lage auch attraktiv ist und eine moderate Erweiterung an Wohnbauflächen darstellt.

Alternativen wären die Errichtung der verschiedenen Baugebiete auf anderen Standorten. Die Versiegelungen wären gleich groß. Die Stadt würde sich jedoch in den Außenbereich hin erweitern und nicht die Chancen für eine Erhöhung der Attraktivität des Zentrums der Stadt Arendsee nutzen.

7 Flächenbilanz

Tabelle 1 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe in ha	in %
Plangebiet gesamt	4,05	100,0
Sondergebiet Betreutes Wohnen	0,74	18,3
Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel	1,10	27,1
Sondergebiet Sport und Freizeit (Tennis)	0,41	10,1
Allgemeines Wohngebiet	0,77	19,0
Verkehrsflächen	0,42	10,5
Grünflächen	0,61	15,0

8 Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- ◆ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- ◆ Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- ◆ Planzeichenverordnung (PlanZV 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990. (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- ◆ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVObI. LSA 2013, S. 440), zuletzt geändert am 13.06.2024 (GVObI. LSA S. 150)

9 Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am __. __.20__
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung, ortsübliche Bekanntmachung am __. __.20__
 - a) Auslegung im Bauamt und Einstellung ins Internet vom __. __.20__ bis __. __.20__
 - b) Beteiligung der TÖB mit Anschreiben vom __. __.20__ mit Frist bis zum __. __.20__
3. Behandlung der Stellungnahmen
Entwurf- und Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat am __. __.20__
Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am __. __.20__
 - a) Auslegung im Bauamt vom __. __.20__ bis __. __.20__
 - b) Beteiligung der TÖB mit Anschreiben vom __. __.20__ mit Frist bis __. __.20__
4. Behandlung der Stellungnahmen am __. __.20__
5. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat am __. __.20__

10 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Die detaillierten Angaben zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und deren Behandlung sind als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Derzeit in Bearbeitung.

11 Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan „Amtsfreiheit“ für das Planungsgebiet in der Stadt Arendsee (Altmark) wurde auf der Sitzung des Stadtrates am __. __.20__ gebilligt.

Arendsee, d.

(Siegel)

Bürgermeister

12 Anhang

12.1 Plangrundlage

Vermessungstechnische Daten, Vermessungsbüro Nitz, Stendal, Stand 05.2025

Lagesystem: ETRS 489 UTM 32

Höhenbezug: DHHN2016

12.2 Literaturverzeichnis

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, 160).

Regionale Planungsgemeinschaft Altmark (Hrsg.): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark (REP ALTMARK) 2005; Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP ALTMARK) 2005 um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“

Stadt Arendsee (Altmark) (Hrsg.): Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) für die Einheitsgemeinde Stadt Arendsee (Altmark). Beschluss Stadtrat vom 15. Februar 2024.

12.3 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Übersichtskarte Bebauungsplangebiet (ohne Maßstab); Quelle: ©GeoBasis-DE/LVermGeo, BKG2024	4
Abbildung 2 Blick von Osten auf die Zufahrt zur vorhandenen Tennisanlage, Foto St. Schulz, 26.12.2023.....	6
Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 1992) der Stadt Arendsee, roter Rahmen grobe Lage Plangebiet.....	7
Abbildung 4 Blick von Norden in Richtung Süden auf das Plangebiet mit den Trafostationen, Foto St. Schulz, 26.12.2023	11
Abbildung 5 Blick auf die vorhandene Bebauung südlich an das Plangebiet angrenzend, Foto: St. Schulz, 25.02.2021	17