

pbs
planungsbüro
schumacher
gmbh

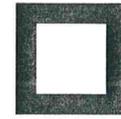
Begründung zum Bebauungsplan 01/16 "Ökologischer Seminarhof Vissum mit örtlichen Bauvorschriften"

Projekt-Nr.: 1507-00-W
Auftraggeber: weltfrieden Haus & Hof GmbH
Projekt: Bebauungsplan 01/16 "Ökologischer Seminarhof Vissum
mit örtlichen Bauvorschriften"
Gegenstand: Begründung zum Satzungsbeschluss
Datum: Juni 2019

Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungsanlass und städtebauliches Erfordernis	1
2.0	Rechts- und Plangrundlagen	3
2.1	Rechtsgrundlagen	3
2.2	Plangrundlage	4
3.0	Übergeordnete Planung	4
3.1	Landesentwicklungsplan	4
3.2	Regionalplan	4
3.3	Flächennutzungsplan und vorzeitiger Bebauungsplan	4
4.0	Standortwahl	8
5.0	Schutzgebiete und Schutzgebietsausweisungen	8
5.1	Naturschutz	8
5.2	Denkmalschutz	8
6.0	Lage und Abgrenzung	9
7.0	Bestandsaufnahme	9
7.1	Beschreibung des Plangebiets	9
8.0	Geplante Nutzung	10
8.1	Geplante baulichen Nutzung	10
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	13
8.1.3	Bauweise, Baulinien und Baugrenzen	13
8.2	Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	14
8.3	Geplante Grünflächen	14
8.4	Planungen, Nutzungsregelung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
8.4.1	Biotope und biologische Vielfalt	15
8.4.2	Tiere und biologische Vielfalt / besonderer Artenschutz	16
8.4.3	Abiotik und Landschaft	17
8.4.4	Monitoring und ökologische Baubegleitung	17
8.5	Landschaftsbild	17
9.0	Erschließung, Ver- und Entsorgung	18
9.1	Verkehrliche Erschließung	18
9.2	Trink- und Löschwasser	18
9.3	Abwasser und Niederschlagswasser	18
9.4	Abfallentsorgung	19
9.5	Elektrische Energie	20
9.6	Erneuerbare Energien	20
9.7	Telekommunikation	20
10.0	Bergbau	20
11.0	Altlasten	20
12.0	Immissionsschutz	21
13.0	Katastrophenschutz und Kampfmittelfreiheit	21
14.0	Städtebauliche Daten	21
15.0	Kosten	22

Anlage: Übersicht der Flächennutzungspläne der Stadt Arendsee



Begründung zum Bebauungsplan 01/16 "Ökologischer Seminarhof Vissum mit örtlichen Bauvorschriften"

1.0 Planungsanlass und städtebauliches Erfordernis

Im Ortsteil Vissum hat die weltfrieden Haus & Hof GmbH eine unter Denkmalschutz stehende ehemalige Hofanlage mit Hinterland in der Dorfstraße 14 erworben. Die Hofanlage mit angrenzendem Gehölz- und Grünlandbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,84 ha.

Auf Basis von Vorgesprächen mit der Stadt Arendsee und dem Altmarkkreis Salzwedel soll in diesem Bereich die denkmalgeschützte ehemaligen Hofanlage unter Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Wiesen und Gehölzbestände als ökologischer Seminarhof umgebaut werden.

Das Vorhaben greift unter enger Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde die dörfliche Struktur der Ortschaft Vissum auf und setzt einen an die vorhandenen Strukturen angepassten städtebaulichen Akzent in Vissum und im Stadtgebiet Arendsee.

Zur Absicherung der zukünftigen Planung wurde ein sogenanntes "Scoping" durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden alle relevanten Stellen vom Altmarkkreis, das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten etc. bis hin zum Landesamt Sachsen-Anhalt zur Planung befragt und notwendige Gutachten zu den Vegetations-, Vogel- und Fledermausbeständen sowie ein Geruchsgutachtengutachten erstellt. Diese Gutachten wurden mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange vorab- bzw. abgestimmt, sodass auch von diesen Seiten keine Belange gegen die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bestehen.

Im Januar 2017 folgte ein Baugrundgutachten.

Der Vorhabenträger zielt mit der Ausrichtung seines Seminarhofes auf Führungskräfte aus der Wirtschaft ab, die somit sowohl die Stadt Arendsee als auch den Altmarkkreis kennenlernen werden.

Zur Umsetzung und Sicherung der Planung muss, da hier auch Flächen des Außenbereiches integriert werden, ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Im Bereich Vissum existiert kein Flächennutzungsplan. Für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes liegt seitens des Stadtrates der Stadt Arendsee der Beschluss vom 13.04.2015 vor.

Dieser Aufstellungsbeschluss stellt seitens der Einheitsgemeinde eine ausdrückliche Willensbekundung dar.

Die Einheitsgemeinde Arendsee befindet sich seit 2015 in der Haushaltskonsolidierung. Dies lässt auch mittelfristig nicht zu, den Flächennutzungsplan in Auftrag zu geben.

Zur Verwirklichung des ökologischen Seminarhofes ist somit das Projekt durch einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB städtebaulich zu sichern.

Die nachfolgenden Ausführungen bilden die Begründung zum Bebauungsplan 01/16 "Ökologischer Seminarhof Vissum".

Dessen Aufstellung wurde vom Rat der Stadt Arendsee in seiner Sitzung am 28.11.2016 beschlossen. Die Beteiligung der Nachbargemeinde, gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.03.2019, die anerkannten Verbände mit Schreiben vom 13.03.2019. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 09.01.2017 bis 31.01.2017 statt.

Offen blieben die Nachweise der schadlosen Schmutz- und Regenwasserbeseitigung, der Zuordnung des noch ausstehenden Kompensationsbedarfs durch ein anerkanntes Ökokonto und der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung.

In der Zwischenzeit wurden die Erlaubnisse zur schadlosen Schmutz- und Regenwasserbeseitigung, ein von der Unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel anerkanntes Ökokonto der BIMA als Möglichkeiten der Kompensationszuordnung sowie am 15.11.2018 der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung erbracht.

Die Anregungen aus dem informellen Scoping, welches vor der Aufstellung durchgeführt wurde, und der frühzeitigen Träger- und Bürgerbeteiligung aus dem Jahr 2017 wurden in den Entwurf eingearbeitet. Da die frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung vor der großen Revision des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung im Mai 2017 erfolgte, gelten für

die Ausgestaltung der Planunterlagen, insbesondere des Umweltberichtes, die Regelungen vor Mai 2017. Dies trifft maßgeblich die formale Ausgestaltung. Die Bewältigung der zu beachtenden Umweltbelange, insbesondere die Fixierung der umweltbezogenen Maßnahmen, ist in diesem Fall vor und nach der Revision gleich geblieben.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28.02. bis 01.04.2019 statt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.02.2019. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 24.06.2019.

2.0 Rechts- und Plangrundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende maßgebliche Rechtsgrundlagen¹⁾ zugrunde:

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634.

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786.

BauO LSA: Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187).

KVG LSA: Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetze vom 5. April 2019 (GVBl. LSA S. 66), das zuletzt durch den Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542). Zuletzt geändert durch Artikel 1 G v. 15. September 2017 I 3434.

¹⁾ Aktueller Stand

NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Dezember 2010, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)

PlanZV 90: Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBL. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBL. I S. 1057) geändert worden ist.

2.2 Plangrundlage

Als planerische Grundlage dienen die Unterlagen des Vermessungsbüros Kairies.

3.0 Übergeordnete Planung

3.1 Landesentwicklungsplan

Vissum liegt im Bereich der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft.

3.2 Regionalplan

Der regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark stellt für den Bereich um das Plangebiet Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sowie die L 10 als Straße mit regionaler Bedeutung, dar.

3.3 Flächennutzungsplan und vorzeitiger Bebauungsplan

Von den 36 Ortsteilen bzw. Ortslagen der Stadt Arendsee verfügen 14 Ortsteile über einen flächendeckenden Flächennutzungsplan. 5 Ortsteile haben Teilflächennutzungspläne für die Ortslagen, 17 Ortsteile bzw. Ortslagen haben keinen Flächennutzungsplan. Hierzu gehört auch der Bereich um Vissum.

Für die weitere geordnete Entwicklung, insbesondere vor dem Hintergrund der Gemeindeform bis 2010, sieht die Stadt Arendsee die Aufstellung eines flächendeckenden Flächennutzungsplanes als zweckmäßig an. Über die Erstellung des Flächennutzungsplanes will die

Stadt Arendsee eine Stärkung des strukturellen Zusammenhangs der Einheitsgemeinde unter Berücksichtigung folgender Schwerpunkte erzielen:

- eine Anpassung an den demografischen Wandel zur Sicherung und Entwicklung der Lebensgrundlagen für die Menschen in der Einheitsgemeinde,
- die Berücksichtigung der geänderten Gebietsstruktur zur Sicherung und Struktur der Entwicklung der Funktionen des Grundzentrums in der Achse Arendsee-Fleetmark,
- die Entwicklung der Grundlagen von Kooperations-, Handlungs- und Entwicklungsprozessen mit der Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde) zur Stärkung des ländlichen Raumes,
- die Stabilisierung und Entwicklung des regional typisch ausgeprägten Tourismus als bedeutenden Wirtschaftsfaktor in der Region,
- den Einsatz erneuerbarer Energien (unter anderem auf der Grundlage des Stadtkonzeptes für Photovoltaikfreiflächenanlagen im Bereich der Einheitsgemeinde Stadt Arendsee),
- die Entwicklung von Grundsätzen zur Sicherung und nachhaltigen Raumnutzung im Zusammenhang mit der Entwicklung und Gestaltung der gewachsenen Kulturlandschaft.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Arendsee am 26.03.2015 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss stellt die bauleitplanerische formalisierte Willensbekundung der Stadt Arendsee dar, für den gesamten Bereich der Einheitsgemeinde einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Da die finanzielle Situation der Gemeinde jedoch es auch mittelfristig nicht zulässt, einen Flächennutzungsplan für die Einheitsgemeinde Stadt Arendsee in Auftrag zu geben, können weitere Schritte in diese Richtung auch intern nicht abgearbeitet werden. Auch die derzeitigen Fördersätze reichen für eine Umsetzung des Flächennutzungsplanes nicht aus. Zu gleichen Ergebnissen kamen Anfragen der Stadt beim Land bezüglich einer besseren Finanzausstattung. Die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes ist selbst mittelfristig kaum realistisch.

Die Stadt Arendsee benötigt dringend städtebauliche Impulse, die einer Abwanderung der Bevölkerung entgegen wirken, Arbeitsplätze schaffen, die ländliche Struktur und den Tourismus fördern.

Mit der Realisierung des "Ökologischen Seminarhofes" können viele der vorab genannten Ziele des Flächennutzungsplanes in Vissum verwirklicht werden.

Da das Vorhaben zum überwiegenden Teil auf Flächen zurückgreifen muss, die außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Vissum liegen, kann die angestrebte städtebauliche Entwicklung nur durch einen Bebauungsplan gesichert werden.

Dem BP 01/16 "Ökologischer Seminarhof Vissum" gingen Vorgespräche mit der Stadt Arendsee, dem Altmarkkreis sowie ein Scoping mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange voraus. Die Resonanz war konstruktiv positiv. Der Seminarhof setzt im Bereich Vissum einen Akzent in der dörflichen Struktur. Die Informationsveranstaltungen vor Ort wurden ebenfalls von der Bevölkerung positiv gewertet. Bedenken, dass der Seminarhof aus Immissionschutzsicht nicht in die Nutzungsstruktur Vissums eingebunden werden kann, konnten durch das Gutachten zur Geruchsprognose, was vor dem Aufstellungsbeschluss erarbeitet wurde, entkräftet werden. Nach Einschätzung des Gutachters passt der "Ökologische Seminarhof" in die dörfliche Struktur Vissums. Auch seitens des besonderen Artenschutzes stehen der Realisierung des Vorhabens keine Tatbestände entgegen. Im Zuge der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurde seitens des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr auf dem Grundsatz 23 des Landesentwicklungsplanes verwiesen.

Gemäß diesem Grundsatz ist das berufliche Fort- und Weiterbildungsangebot vor allem im Ober- und Mittelzentren zu schaffen.

Der Ortsteil Vissum besitzt keine zentralörtliche Funktion. Das Ministerium erkennt jedoch das nicht auf berufliche Weiterbildung ausgerichtete Bildungsangebot des Ökologischen Seminarhofes an. Hierzu sollen folgende Ausführungen in die Planung eingestellt werden:

Der "Ökologische Seminarhof" wird maßgeblich als Beherbergungsgewerbe ausgelegt. Mittelfristig werden ca. 10 Arbeitsplätze geschaffen. Zurzeit besteht eine hohe Rezeption in den Medien. Die Stadt Arendsee verspricht sich vor diesem Hintergrund weitere Impulse zur Sicherung, Stabilisierung und Entwicklung des regionalen Tourismus. Allein über das Beherbergungsgewerbe mit angegliedertem Seminarangebot bildet der "Ökologische Seminarhof" einen Multiplikator für den hohen Freizeit- und Erholungswert in der Region um den Arendsee.

Der Grundsatz 23 des Landesentwicklungsplanes von Sachsen-Anhalt zielt schwerpunktmäßig auf eine berufliche Weiter- und Fortbildung, was auch dessen Begründung verdeutlicht, die Berufsbildung, Weiterbildung, Qualifizierung und Umschulung eine Schlüsselrolle im wirtschaftlichen Wettbewerb einräumt und eine Voraussetzung zur Sicherstellung von Chancengleichheiten darstellt. Ein nutzergerechtes Angebot "vor allem in den Ober- und Mittelzentren, sollen allen Menschen im Land in zumutbarer Entfernung die Teilnahme ermöglichen" (Begründung zum Grundsatz 23 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010). Der Ökologische Seminarhof ist nicht schwerpunktmäßig als Fort- und Weiterbildungsstätte im Sinne des Grundsatzes 23 des Landesentwicklungsplanes zu verstehen.

Der Schwerpunkt der Seminare liegt eher in einer auf sozialpsychologischen und die Gesundheit des Menschen ausgerichteten Weiterbildung im Kontrast zum Berufsalltag, was dem im Grundsatz 23 verankerten Gemeinbedürfnis bzw. gesellschaftliches Leitziel eines Angebotes der flächendeckenden beruflichen und schulischen Weiterbildung zur Sicherung der Chancengleichheit nicht entspricht. Das Angebot kommt auch nicht dem einer gymnasialen Oberstufe oder den Weiterbildungsbereichen einer Gemeinschaftsschule nahe. Es besteht auch kein konkurrierendes Angebot zu Abend- oder Volkshochschulen. Das gesamte Bildungsangebot, was bis hin zum japanischen Bogenschießen reicht, ist funktional an das Beherbergungsgewerbe und die Gastronomie des Seminarhofes angebunden. Beherbergung mit Gastronomie bildet den Schwerpunkt der Sondergebietsnutzungen.

Hinzu kommt, dass der Bereich auch das dauerhafte Wohnen des Eigentümers bzw. Vorhabenträgers mit umfasst, sodass die Ausrichtung des Sondergebietes in seiner Gesamtheit nicht den Fort- und Weiterbildungsstätten entspricht, auf die der Grundsatz 23 des Landesentwicklungsplanes abhebt. Schwerpunkt bildet das durch die Seminare spezifizierte Beherbergungsgewerbe.

Die ländliche Lage unmittelbar in einem Dorfgebiet ist die Grundvoraussetzung zur Ansiedlung gewesen. Konflikte zum Angebot im Grundzentrum der Stadt Arendsee oder zu den nächstgelegenen Mittelzentren sind nicht gegeben. Die Planung soll das touristische Angebot des Luftkurortes Arendsee diversifizieren. Sie bereichert somit die Fremdenverkehrsfunktion und hebt dessen qualitative Ausrichtung an. Sie trägt darüber hinaus mit ihrem gastronomischen Angebot und den im Bebauungsplan fixierten Dorfläden zur Steigerung der Wohnumfeldqualität im Bereich Vissum und seiner näheren Umgebung bei. Die Planung ist von ihrer Ausrichtung für diesen Standort ideal positioniert.

Für die weltfrieden Haus + Hof GmbH als einzelner Investor, der das gesamte Vorhaben bündelt und realisiert, entsteht ein erhebliches Maß an Investitionen, die zeitnah umgesetzt werden müssen, um den Seminarhof rasch entwickeln und den Standort festigen zu können. Ein Warten auf den Flächennutzungsplan, dessen Erstellung sich in der Regel über einige Jahre vollzieht und dessen Beauftragung mittelfristig nicht absehbar ist, stünde der dringlich angestrebten Entwicklung der Stadt Arendsee in diesem Bereich entgegen. Die Umbauarbeiten im Bestand des Bauernhofes sind genehmigt und zurzeit in vollem Gange. Vor diesem Hintergrund ist das Vorhaben nur gemäß § 8 Abs. 4 durch den vorzeitigen Bebauungsplan 01/16 "Ökologischer Seminarhof Vissum mit örtlichen Bauvorschriften" zu sichern und zeitnah umzusetzen.

4.0 Standortwahl

Die Wahl des Standortes erfolgte über eine intensive Recherche des Vorhabenträgers, die weit über den Bereich der Stadt Arendsee hinausging. Als der Standort in Vissum als potenziell geeignet schien, wurden Vorgespräche mit der Stadt Arendsee und dem Altmarkkreis geführt. Diese begrüßten den Standort.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist der Standort prädestiniert, da der unter Denkmalschutz stehende Gebäudekomplex mit dem Hinterland ideale Voraussetzungen zur Verwirklichung des "Ökologischen Seminarhofs" in ländlicher Lage darstellen. Die Planung sieht dabei eine "behutsame" Entwicklung vor, die die dörfliche Situation Vissums aufgreift und hier einen ländlich geprägten Akzent am westlichen Ortsausgang schafft. Vergleichbar attraktive Standorte ähnlicher Größenordnung standen im Stadtgebiet von Arendsee so nicht zur Verfügung.

5.0 Schutzgebiete und Schutzgebietsausweisungen

5.1 Naturschutz

Der zentrale Gehölzbestand im Plangebiet ist als geschützter Landschaftsbestandteil gesichert.

5.2 Denkmalschutz

Die Gebäude der Hofanlage stehen unter Denkmalschutz. Dies wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die avisierten Aus-, Umbau- und Abrissarbeiten werden dabei einvernehmlich mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Denkmalschutz des Altmarkkreises Salzwedel sowie den zuständigen Stellen der Stadt Arendsee abgestimmt.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Denkmalschutz weist auf folgendes hin:

Es liegt eine Stellungnahme vom 04.06.2016 vor. Dem ging ein Außentermin am 22.10.2015 vor Ort voraus. Auf Basis dieser Sachverhalte bestehen seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken gegen die angestrebte Sanierung und dauerhafte Nutzung der Liegenschaften.

Mittlerweile sind in enger Absprache mit der Denkmalbehörde die Bauanträge genehmigt worden, die Umbaumaßnahmen im Bereich des Gebäudebestandes finden im Einvernehmen mit dem Denkmalschutz statt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan sind nicht gegeben.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weist das Amt für Denkmalpflege und Denkmalschutz auf folgendes hin:

Das Vorhaben findet sich im Randbereich der mittelalterlichen Siedlung von Vissum. Selbst bei geringen Erdeingriffen/Erdbewegungsarbeiten ist davon auszugehen, dass in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmung gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung).

Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit der LDA Halle sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA).

6.0 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Vissum, Flur 2, und umfasst die Flurstücke 338/73, 153, 155, 24/1, 27, 213/15. Die Größe beträgt insgesamt 3,84 ha.

7.0 Bestandsaufnahme

7.1 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsausgang von Vissum, unmittelbar südlich der L 10 (Dorfstraße). Prägend ist der unter Denkmalschutz stehende Gebäudebestand, der unmittelbar an den östlich benachbarten Hof grenzt. Das Plangebiet schließt das Grundstück mit den Flurstücken 24/3, 24/5, 24/4 aus und umfasst im nordwestlichen Bereich eine teils als Pferdeweide genutzte ehemalige Obstwiese. Nach Westen bzw. Nordwesten grenzt ein Wirtschaftsweg (Allee) an das Plangebiet. Die südliche Grenze bildet der Flötgraben (Klunkergraben) als Gewässer zweiter Ordnung (Nr. 1.132/000). Unmittelbar an die Bebauung grenzen Wiesen und Weidebereiche. Den zentralen Teil des Plangebietes, in dem jedoch Wegestrukturen und eine Lichtung eingeschaltet sind, nimmt der unter Naturschutz stehende Gehölzbestand aus Eschen, Eichen, Erlen etc. ein. Zu diesem Bestand gehört auch die Allee außerhalb

des Plangebietes, was nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen wird. Den südwestlichen Abschluss bis zum Flötgraben bildet abermals eine Weide.

Der höchste im Gebiet aufgenommene Punkt liegt im Nordosten bei 28,90 m NHN, der niedrigste Punkt liegt im Süden im Bereich nördlich des Flötgrabens bei 27,08 m NHN. Das Gelände außerhalb der Bebauung wird insbesondere im Bereich des Klunkergrabens von ehemals anmoorigen Böden eingenommen.

8.0 Geplante Nutzung

8.1 Geplante baulichen Nutzung

Der "Ökologische Seminarhof" ist als naturnahe Fort- und Weiterbildungsstätte geplant, deren Standort bewusst in dörflicher Lage gewählt wurde, um mit Übernahme und Einbettung in die vorhandenen dörflichen Strukturen und nachbarschaftlichen Beziehungen für die Seminarteilnehmer den notwendigen Kontrast zur Hektik und Überfrachtung des alltäglichen urbanen Lebens zu schaffen.

Dabei wird ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt, der durch Ausrichtung seiner Gastronomie, seiner Art der Beherbergung, die unterschiedlichen gesundheitlichen und sportlichen Angebote (z.B. Reiten) das ländliche Gebiet unterstützt.

Der Ökologische Seminarhof bildet hierdurch nicht nur einen besonderen Aspekt der Ortschaft Vissum, sondern auch einen Akzent in der touristischen Ausgestaltung der Stadt Arendsee.

Städtebaulich wird diese avisierte Nutzung gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNV0) als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ökologischer Seminarhof" festgesetzt.

Aufgrund der Strukturierung des Plangebietes, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der zentrale Gehölzbestand unter Naturschutz steht, wird das Sondergebiet "Ökologischer Seminarhof" mit insgesamt vier einzelnen Teilflächen festgesetzt, die im Folgenden kurz beschrieben werden.

SO₅₁ Diese Fläche bildet den funktionalen Zentralbereich mit der vorhandenen denkmalgeschützten Hofanlage. Das Haus dient mit Aufnahme des Betriebes als Erstwohnsitz des Vorhabenträgers. Der Schweinestall wird abgerissen und zu einem Emp-

fangsbereich und Hofladen umgestaltet. Letzterer soll auch in kleinerem Umfang einen "Coffee to go" und darauf abgestimmte Teig- und Backwaren anbieten. Die vorhandene Scheune soll zum Wellness- und Fitnessbereich umgebaut werden, wobei es mittelfristig vorgesehen ist, auch eine Physiotherapie oder ähnliche gesundheitliche Einrichtungen zu realisieren. Der Stall wird zu einem Seminargebäude für maximal 50 Teilnehmer umgebaut. In diesem Gebäude wird auch die zugeordnete Gastronomie realisiert, die im Bereich der SO_{s1} -Fläche auch den Außenbereich mit Nutzen soll. Die Nutzung regenerativer Energien ist in diesem Bereich genauso vorgesehen wie die Kleintierhaltung. Für den SO_{s1} -Bereich setzt der Bebauungsplan somit folgende Nutzungen fest:

- Wohnungen / Wohngebäude des Eigentümers
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien
- Kleintierhaltung
- ein Hofladen mit max. 90 m² Verkaufsfläche
- ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes inklusive seiner Außengastronomie
- Schank- und Speisewirtschaft
- Seminargebäude für max. 50 Teilnehmer
- Ver- und Entsorgungsanlagen, Erschließungs- und Nebenanlagen

SO_{s2} Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich parallel zur vorhandenen Allee Rudimente einer ehemaligen Obstwiese, die heute als Weide genutzt wird und daran angrenzend ebenfalls Grünlandflächen, die bis zum gesetzlich geschützten Biotop reichen (Gehölzbestand). Dieser SO_{s2} -Bereich ist als funktionaler Ergänzungsbereich zur SO_{s1} -Fläche anzusehen. Hier sollen Anlagen zur Energiegewinnung, z.B. Pelletsanlagen, die Stellplätze sowie mittelfristig Lagerflächen/Lagerhallen, ggf. auch Gewächshäuser und Stallungen, je nach Entwicklung, entstehen. Ein Haus bzw. Wohnungen für den Hausmeister und ggf. weiteres Versorgungspersonal sollen realisiert werden. Auch dieser Bereich soll, wie alle anderen Bereiche, soweit es möglich ist, durch erneuerbare Energien versorgt werden. Zulässig sind somit hier folgende Nutzungen:

- Wohngebäude/Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Lagerflächen, Lagerhallen und Stellplätze
- Gebäude für gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung sofern sie der Versorgung des Gebietes dienen
- Stallungen

- Ver- und Entsorgungsanlagen, Erschließungs- und Nebenanlagen
- Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

SO₅₃ Auf der Weide im Südwesten werden maßgeblich die Gästehäuser der Seminarteilnehmer realisiert. Dabei sind maximal 10 kleine Gästehäuser mit maximal je 50 m² Grundfläche vorgesehen. Diese können z.B. in Form von Jurten oder Stelzenhäusern realisiert werden. Maßgeblich ist dabei die ländlich naturnahe Unterbringung, insbesondere mit Blick auf die im Süden angrenzenden Weiden und Gehölzstrukturen. Auch hier ist eine Energieversorgung mittels erneuerbarer Energien vorgesehen. In diesem größeren Bereich können später gegebenenfalls Stallungen oder Gebäude für gärtnerische oder andere landwirtschaftliche Nutzungen realisiert werden. Den 10 kleinen Gästehäusern wird ein Gemeinschaftshaus mit maximal 80 m² Grundfläche zugeordnet. Im SO₅₃ sind somit folgende Nutzungen zulässig:

- max. 10 Kleingästehäuser (wie Jurten, Stelzenhäuser etc.) jedes mit max. 50 m² Grundfläche.
- 1 Gemeinschaftshaus mit max. 80 m² Grundfläche
- Gebäude für gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung sofern sie der Versorgung des Gebietes dienen
- Anlage der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung
- Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

SO₅₄ Diese Fläche liegt in der Lichtung des geschützten Gehölzbestandes. Es handelt sich dabei um eine Wiesenfläche. Hier ist ebenfalls die Realisierung von Gästehäusern geplant, aufgrund der Größe der zur Verfügung stehenden Flächen jedoch in etwas kleinerer Anzahl. Diesen Gästehäusern wird ebenfalls ein Gemeinschaftshaus mit max. 80 m² Grundfläche zugeordnet. Alle Gästehäuser (auch im SO₅₃) dienen nur der Übernachtung. Sie werden mit Strom und Wasserver- und -entsorgung versehen. Die Bewirtung der Gäste erfolgt in der SO₅₁-Fläche. So sind in diesem Bereich folgende Nutzungen zulässig:

- max. 7 Kleingästehäuser (wie Jurten, Stelzenhäuser etc.) mit je max. 50 m² Grundfläche
- 1 Gemeinschaftshaus mit max. 80 m² Grundfläche
- Anlagen der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung
- Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung gehen auf die jeweiligen funktionalen Ausgestaltungen der Sondergebietsflächen ein. So wird in den SO_{s1} - und SO_{s2} -Gebieten eine Grundflächenzahl von 0,6, was der maximalen Ausschöpfung von Dorfgebieten nach Baunutzungsverordnung entspricht, festgesetzt. Hier soll der Schwerpunkt der Umsetzung und Realisierung der notwendigen baulichen Maßnahmen erfolgen. In den Flächen SO_{s3} und SO_{s4} , die maßgeblich nur der Übernachtung von Seminarteilnehmern dienen, wird auf eine möglichst geringe bauliche Flächeninanspruchnahme abgezielt, um dem Anspruch auf eine Übernachtung im erlebten naturnahen ländlichen "Freiraum" gerecht zu werden. In der SO_{s3} -Fläche, die größer ist als die SO_{s4} -Fläche, sollen zusätzlich die Möglichkeiten für kleinere gärtnerische oder landwirtschaftliche Gebäude geschaffen werden. Die GRZ im SO_{s3} -Gebiet wird somit mit 0,4, die GRZ im SO_{s4} -Gebiet mit 0,35 festgesetzt.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse richtet sich im Norden nach der vorhandenen Gebäudesubstanz und der Lage im Plangebiet, sodass im Bereich des SO_{s1} - und SO_{s2} -Gebietes eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt wird. Im Bereich der kleinen Gästehäuser (SO_{s3} - und SO_{s4} -Gebiet) erzielt eine zweigeschossige Bauweise eine noch landschaftsvisuell angepasste maximale Ausnutzung bei möglichst geringer Flächeninanspruchnahme.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen richtet sich nach dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäudebestand und wird auf 39 m ü.NHN (ca. 11 m Höhe) festgesetzt. Dies gilt auch für Kleingästehäuser in den SO_{s3} - und SO_{s4} -Gebieten.

8.1.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

In den SO-Teilgebieten wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen umfahren dabei die überbaubaren Flächen so, dass ein ausreichender Abstand zu den benachbarten Nutzungen gewahrt bleibt. Im Bereich der L 10 werden die Baugrenzen bis an die Straße herangeführt. Sie greifen somit auf die vorhandenen Strukturen, insbesondere den denkmalgeschützten Gebäudebestand an der L 10 zurück.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt, beschränkt sich maßgeblich auf den Ausschluss nicht ortstypischer Fassadenverkleidungen und gibt auf Basis der denkmalgeschützten Gebäude die Dachform und -neigung im Bereich der L 10 vor. Somit sind Satteldächer zwischen 20 und 45 Grad Dachneigung zulässig. Alle

weiteren gestalterischen Regelungen, insbesondere im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudebestandes, werden im Zuge der Bauanträge behandelt.

Für die kleinen Gästehäuser werden keine Dachgestaltungen vorgegeben. Diese richten sich nach dem Charakter der für die Gästehäuser später einmal beabsichtigten Gebäudeart (z.B. Jurten, Stelzenhäuser etc.).

8.2 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Die mit der Unteren Wasserbehörde des Altmarkkreises Salzwedel abgestimmte Kleinkläranlage wird durch die Festsetzung als Fläche für die Abwasserbeseitigung im Bebauungsplan gesichert, das Netz zur schadlosen Regen- und Schmutzwasserbeseitigung als unterlagernde Darstellung in den B-Plan übernommen. Im Plan ist ein ökologisch besserer Leitungsverlauf (überwiegend Sträucher betroffen) zwischen dem SO₅₄-Gebiet und deren Hauptleitung im Waldweg eingetragen. Dies wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel und den Vorhabenträger abgestimmt. Mit dem nördlichen Leitungsverlauf wäre ein Verlust älterer Bäume nicht auszuschließen gewesen.

8.3 Geplante Grünflächen

Die geplanten Grünflächen bilden das Bindeglied zwischen den Sondergebieten und den geschützten Gehölbereichen. Sie tragen entscheidend mit zur Wertigkeit und Ausgestaltung der Gesamtanlage bei. Somit werden sie als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gliederungs- und Erholungsgrün mit sportlichen Anlagen festgesetzt. Die Grünflächen selber sind parkähnlich auszugestalten, die Wege und ggf. kleineren Plätze sind im Hinblick auf die ökologische Ausrichtung der Anlage wassergebunden und somit wasserdurchlässig auszuführen. Für diese baulichen Anlagen und die weiteren baulichen Anlagen, die innerhalb der Grünflächen zu sportlichen Zwecken genutzt werden, werden maximale Flächeninanspruchnahmen festgesetzt, um den Grün- und Parkcharakter der Anlage zu sichern. Somit umfassen die Gesamtinanspruchnahmen durch Wege maximal 1.600 m², die daneben zu realisierenden sportlichen Anlagen maximal 1.200 m². Innerhalb dieser 1.200 m² sind die Gebäude der Bogenschießanlage sowie sportliche Anlagen, die als "Hartplätze" ausgeführt werden, auf maximal 800 m² zu beschränken. Die Bogenschießanlage (Kyudojo) wird überwiegend grün ausgestaltet. Der Shajo ist eine offene Halle, in der die Schützen stehen, im Matoba befinden sich die Zielscheiben. Der dazwischen liegende Bereich, ca. 25 m lang, ist i.d.R. als Rasen ausgebildet. Da die Lage der Anlage als "Attraktion" in der Grünfläche mittlerweile feststeht,

wird sie durch Baugrenzen fixiert. Die Flächeninanspruchnahme der beiden offenen Hallen wird auf insgesamt maximal 100 m² beschränkt. Alle restlichen Flächen sind als Rasenflächen auszuführen.

Innerhalb der Grünflächen umfassen somit bauliche Anlagen wie Wege, Bogenschießplatz und weitere sportliche Nutzungen, weniger als 40% der festgesetzten Grünfläche.

8.4 Planungen, Nutzungsregelung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Beachtung der hochwertigen ökologischen Verhältnisse muss im Bebauungsplan eine auf die örtlichen Gegebenheiten feinabgestimmte Maßnahmenplanung festgesetzt werden.

8.4.1 Biotop und biologische Vielfalt

Die Nutzungs- und Biotoptypenstruktur des Plangebietes wurde gemäß Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt im Frühjahr und Sommer 2016 durchgeführt. An den Gebäudebestand grenzen Wiesen und Weiden an. Den zentralen Bereich nimmt der als geschützter Biotop erfasste Gehölzbestand ein. Im Südwesten folgen daraufhin wieder Weiden, die bis an den Klunkergraben reichen. Dieser liegt außerhalb des Plangebietes.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird gemäß oben angeführter Richtlinie die Eingriff/Ausgleichsbilanzierung für die in Anspruch genommenen Biotoptypen vorgenommen.

Der unter Naturschutz stehende Gehölzbestand wird bis auf die Verlegung einer essenziellen Zuleitung im Bereich geringster Empfindlichkeit (mit UNB abgestimmt) von der Planung nicht berührt. Der Gehölzbestand wird in das Maßnahmenkonzept des Bebauungsplanes mit verschiedenen Festsetzungen geschützt. Die Funktionsfähigkeit bleibt erhalten und wird langfristig gesichert.

Die teils degradierten Wiesen- und Weidebestände werden im Zuge der Planung in einen Park mit sportlichen Anlagen umgewandelt. Die vorhandenen Gehölzbestände und Einzelbäume können dabei weitgehend erhalten bleiben. Größere Auswirkungen weisen die Vorhaben in den Sondergebietsflächen auf. Hier entsteht eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von insgesamt ca. 5.824 m². Dieses Defizit kann trotz der im Plangebiet festgesetzten

Ausgleichsmaßnahmen, der Anlage von Wiesensäumen, die Überführung der Pferdeweide im Bereich des Klunkergrabens in eine feuchte bis nasse Wiesenstruktur, nicht vollumfänglich kompensiert werden. Gemäß der Gegenüberstellung Bestand und Planung entsteht mit der Planung ein Defizit von 32.766 Punkten. Dieses Defizit wird über Zuordnung zum Waldökokonto der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Bundesforstbetrieb Nördliches Sachsen-Anhalt erbracht und über einen mittlerweile geschlossenen städtebaulichen Vertrag gesichert.

8.4.2 Tiere und biologische Vielfalt / besonderer Artenschutz

Bis in den Frühherbst 2016 wurden im Plangebiet Untersuchungen zu Fledermäusen durchgeführt. Ferner erfolgten ornithologische Untersuchungen und Stichproben zur Herpetofauna (Reptilien und Amphibien).

Die ornithologische Ausstattung im Plangebiet wird maßgeblich von Allerweltsarten geprägt. Von den erfassten Arten werden die Rauchschnäpper, der Haussperling und der Star als gefährdet auf der Roten Liste geführt. Auf der Vorwarnliste stehen Gelspötter, Grauschnäpper, Feldsperling, Goldammer, Kleinspecht, Pirol, Sumpfrohrsänger und die Schleiereule, die den besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG unterliegen. Für die Inanspruchnahme der Fortpflanzungsstätten durch Umbauarbeiten werden rechtzeitig vor Eingriffsbeginn neue Brutplätze im Bestand oder bei Nachbarn (Rauchschnäpper) angelegt, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden. Somit kann der Um- und Ausbau des "Ökologischen Seminarhofs" ohne Konflikte mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes erfolgen.

Gleiches gilt für Fledermäuse. Im Plangebiet wurden von April bis September 2016 fledermauskundliche Untersuchungen durchgeführt. Der gesamte Gebäudebestand wurde dabei untersucht, um auszuschließen, dass durch Abriss, Um- und Ausbau Quartiere von Fledermäusen beschädigt oder zerstört werden. Der Gebäudebestand weist keine essenziellen Quartiere oder Habitatfunktionen für Fledermäuse auf.

Das Plangebiet dient jedoch in verschiedenen Bereichen als wichtiges Nahrungshabitat. Ferner ist der zentrale Weg im Gehölzbestand eine Flugroute von Fledermäusen, sodass hier Störungen, insbesondere durch Licht, nachts zu vermeiden sind.

In der nordwestlichen Seite der Allee, außerhalb des Plangebietes, wurde ferner in einem Baum ein Quartier, wahrscheinlich des Abendseglers, das auch einmalig von der Zweifarbfle-

dermaus genutzt wurde, gefunden. Ausweichquartiere werden jenseits von Störungen im geschützten Gehölzbestand am Klunkergraben angebracht. Zur Wahrung der Belange des besonderen Artenschutzes wurden Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen, die für die nicht überbaubare Grün- und Maßnahmenfläche gelten. So sind Beeinträchtigungen in Form von Beschädigungen der Funktionalität der Nahrungshabitate ausgeschlossen. Erhebliche Störungen der lokalen Populationen können über das festgesetzte Maßnahmensystem ebenfalls vermieden werden, sodass auch bezüglich der Gruppe der Fledermäuse das Vorhaben im Benehmen mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes realisiert werden kann. Herpetofaunistisch weist das Gebiet keine Bedeutung auf. Es liegen auch keine Hinweise zu weiteren relevanten Artengruppen vor, sodass die vorhandenen faunistischen Untersuchungen in ausreichendem Umfang die naturschutzfachlichen Belange im Bauleitplanverfahren abdecken. Gleiches gilt für die Regelungen des Umweltschadensgesetzes und des § 19 BNatSchG.

8.4.3 Abiotik und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb der vorhandenen Bebauung auf ehemals anmoorigen Böden, die im Zuge der langen tradierten landwirtschaftlichen Nutzung entwässert wurden. Die Beeinträchtigung von Böden wird gesondert im Umweltbericht berücksichtigt und durch Zuordnung multifunktionaler Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Der schonende Umgang mit Grund und Boden wird durch die Festsetzung der jeweiligen Grundflächenzahl auf das notwendigste Mindestmaß beschränkt.

8.4.4 Monitoring und ökologische Baubegleitung

Die Umsetzung und Funktionsfähigkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind durch ein Monitoring zu bestätigen. Die Bauarbeiten sind mit ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Die Umsetzung ist dezidiert im städtebaulichen Vertrag geregelt. Eine entsprechend hohe Bürgschaft ist hinterlegt.

8.5 Landschaftsbild

Durch die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich von Natur und Landschaft, die Grünflächen und die gestalterischen Festsetzungen gelingt es im Zuge der Bauleitplanung, die Vorhaben ortsgebunden und landschaftsgerecht zu realisieren.

9.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L 10.

9.2 Trink- und Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die L 10.

Mit Schreiben vom 15.11.2018 ist an dieser Stelle folgendes zu konstatieren:

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist durch die zwei geplanten (Plan Nr.: 0_LP_1000 vom 31.08.2018) neuen Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 mit einer jeweiligen Leistung von 48 m³/h die erforderliche Löschwasserbereitstellung sichergestellt.

9.3 Abwasser und Niederschlagswasser

Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser sowie in ein Gewässer zweiter Ordnung - Klunkergraben (Gew.-Nr. 1.132/000) liegt seit 04.10.2017 vor (wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8,9,10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)). Die Erlaubnis umfasst die Beseitigung des von den Dachflächen des Biomeilers mit Pelletlager SO-S2-Gebiet und der bestehenden und umgebauten und geplanten Gebäude um die Hofstelle SO-S1-Gebiet anfallenden Niederschlagswassers.

Bei der Flächenversickerung werden die Dachfläche des Biomeilers, des Pelletlagers sowie weitere undurchlässige Flächen im Bereich der Nebenanlagen mit einer Einleitung von bis zu 6,1 l/s bzw. bis zu 86,81 m³/Jahr als zulässig fixiert. Die Einleitungsmenge in den Klunkergraben beträgt bis zu 407,70 m³/Jahr bzw. bis zu 6,8 l/s. Die Einleitung in den Klunkergraben erfolgt mittels Abflussdrosselung über eine Rohrleitung DN 150 KG 1 = 2% mit Auslauf in den Klunkergraben.

Die Führung zum Klunkergraben erfolgt mittels Stauraumkanal. Das unbelastete und nicht gefasste Niederschlagswasser, was von den Dachflächen der Gästehäuser (Juchten und Stelzenhäuser, Bogenschießanlage) abfließt und unmittelbar am Ort des Anfalls breitflächig in den angrenzenden Grünflächen versickert, unterliegt nicht dem § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes und stellt damit keinen erlaubnispflichtigen Wassernutzungsstatbestand dar.

Aufgrund der stofflichen Belastung des hier anfallenden Niederschlagswassers, dessen Einstufung gemäß DWA-Regelwerk M153 ist keine gesonderte Niederschlagswasserbehandlung erforderlich. Die Leitungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, der Stauraumkanal wurde im Bebauungsplan als unterlagernde Informationen dargestellt. Bei den Festsetzungen von Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Regelungen zur Duldung der Verlegung und Wartung des Leitungsbestandes sowie zur Gestaltung der Fläche getroffen.

Der Vorhabenträger wird im Zuge der folgenden Bauanträge eine regenwassergespeiste Brauchwassernutzung zur Bewässerung seiner Anlagen realisieren.

Am 06.11.2017 hat das Amt für Wasserwirtschaft die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 ff des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Reg.-Nr.: M7091036 erteilt. Diese hat als Inhalt die Einleitung von behandeltem Abwasser in ein Oberflächengewässer. Zweck ist die Beseitigung von behandeltem häuslichem Abwasser von dem Grundstück Arendsee Vissum 14. Maximal dürfen 6,9 m³ pro Tag bzw. 2.518,5 m³ pro Jahr als Schmutzwasser eingeleitet werden. Die Einleitung erfolgt in den Klunkergraben, das Flussgebiet des Flötgrabens (im Unterlauf des Mühlgrabens). Die Einleitungsmessstelle hat die Nr. 7000322373. Die Art der Abwasseranlage ist eine Anlage zur biologischen Behandlung von Abwasser auf Stand der Technik für insgesamt 46 Einwohnergleichwerte. Es handelt sich dabei um eine 3-Kammer-Kleinkläranlage mit 42 m³ Inhalt nach DIN EN12566-3 mit SBR-Anlage (AquaMax Professional) und allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt). Zulassungsnummer: Z-55.31-601; Fettabscheider von 200 l - Zulassungsnummer Z-54.1-443, EW46-Einleitungsbauwerk: Rohrleitung DN 150.

Aufgrund der Größe der Anlage wurde diese im Bebauungsplan als Fläche für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung Kleinkläranlage, festgesetzt. Bei den Festsetzungen von Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Regelungen zur Duldung der Verlegung und Wartung des Leitungsbestandes sowie zur Gestaltung der Fläche getroffen. Somit stehen abwasserrechtliche Belange der Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht entgegen.

9.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung obliegt der Zuständigkeit des Altmarkkreises Salzwedel. Der "Ökologische Seminarhof" ist an das Entsorgungssystem angebunden.

9.5 Elektrische Energie

Die elektrische Versorgung mit Energie erfolgt über die L 10 bzw. über entsprechende Anlagen im Plangebiet.

9.6 Erneuerbare Energien

Der Einsatz erneuerbarer Energien ist im Bereich des "Ökologischen Seminarhofes" zulässig.

Der Vorhabenträger wird im Zuge der Bauanträge und konkreten Umsetzung der Anlagen eine Hackschnitzanlage zur Warmwasser- und Wärmeversorgung der gesamten Anlage realisieren.

9.7 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes mit Anlagen der Telekommunikation erfolgt über die L 10.

Die Deutsche Telekom bittet, folgenden Hinweis mit aufzunehmen:

"In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten."

10.0 Bergbau

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch den umgegangenen Altbergbau liegen nicht vor.

11.0 Altlasten

Seitens der Bodenschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel liegen keine Informationen zu Altlasten vor.

12.0 Immissionsschutz

Seitens des Altmarkkreises wurde die Erstellung eines Gutachtens zur Ausbreitung von Gerüchen im Bereich Vissum angeregt. Der Anregung kam der Vorhabenträger durch die Beauftragung eines Gutachtens nach. Dieses wurde von der Firma Öko-Control GmbH durchgeführt und mit den entsprechenden Stellen beim Altmarkkreis vorabgestimmt.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung des "Ökologischen Seminarhofs" mit deutlich ländlich geprägter Ausrichtung kann dem Vorhaben attestiert werden, dass die Realisierung des "Ökologischen Seminarhofs" im Ortsbereich Vissum zu keinen Konflikten aus Sicht des Immissionsschutzes, insbesondere den Belangen der Geruchs-Immissions-Richtlinie führen wird. Die geplante Nutzung fügt sich in den Ortscharakter ein.

13.0 Katastrophenschutz und Kampfmittelfreiheit

Seitens der zuständigen Stellen des Altmarkkreises Salzwedel liegen keine Angaben zu Kampfmitteln im Plangebiet vor. Es wird folgendes in die Planung eingestellt:

Aus den eingereichten Unterlagen können keine Forderungen des Katastrophenschutzes abgeleitet werden. Bei neuen Erdaufschlüssen ist der Nachweis der Kampfmittelfreiheit einzuholen. Der Antrag ist an das Sachgebiet 32.2 des Ordnungsamtes des Altmarkkreises Salzwedel zu stellen. Bei Kampfmittelverdacht sind die Antragsunterlagen durch den Eigentumsnachweis der beanspruchten Flächen zu ergänzen. Dazu erfolgt dann eine besondere Aufforderung.

14.0 Städtebauliche Daten

Größe Gesamtgebiet	3,84 ha
Sonderbaufläche SO _{S1}	4.207 m ²
Sonderbaufläche SO _{S2}	3.183 m ²
Sonderbaufläche SO _{S3}	5.178 m ²
Sonderbaufläche SO _{S4}	<u>3.216 m²</u>
Sonderbauflächen gesamt SO _S	15.785 m ²
Private Grünflächen	6.133 m ²
Flächen für die Abwasserbeseitigung	108 m ²

Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft 16.388 m²

15.0 Kosten

Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche anfallenden Kosten.

Aufgestellt:
Wiehl, im Juni 2019

Stadt Arendsee
Der Bürgermeister

.....
Datum, Unterschrift