



Stadt Arendsee

Zusammenfassende Erklärung
zum Bebauungsplan 01/16
"Ökologischer Seminarhof Vissum mit örtlichen
Bauvorschriften" der Stadt Arendsee



pbs
planungsbüro
schumacher
gmbh

September 2019

Inhaltsverzeichnis

1.0	Ziel des Bebauungsplanes	1
2.0	Verfahrensablauf	3
2.1	Aufstellungsbeschluss	3
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	3
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und benachbarter Gemeinden	3
2.4	Öffentliche Auslegung	3
2.5	Abwägungsbeschluss zum Entwurf	4
2.6	Satzungsbeschluss	4
2.7	Erteilung der Genehmigung	5
2.8	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	5
3.0	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
4.0	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden	6
4.1	Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung	6
4.1.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	6
4.1.2	Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	6
4.1.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	6
4.2	Berücksichtigung der Ergebnisse der zweiten Beteiligung	7
4.2.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	7
4.2.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	8
5.0	In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten	8

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan 01/16 "Ökologischer Seminarhof Vissum mit örtlichen Bauvorschriften" der Stadt Arendsee

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan 01/16 "Ökologischer Seminarhof Vissum mit örtlichen Bauvorschriften" eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, darlegen. Ferner ist darzulegen, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1.0 Ziel des Bebauungsplanes

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.

Die denkmalgeschützte ehemalige Hofanlage soll als "Ökologischer Seminarhof" umgebaut werden.

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 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.

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

Mittelfristig werden ca. 10 Arbeitsplätze geschaffen.

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.

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

2.0 Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der vorzeitige Bebauungsplan 01/16 "Ökologischer Seminarhof Vissum mit örtlichen Bauvorschriften" wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Arendsee (Altmark) vom 28.11.2016.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Altmarkkreis Salzwedel am 14.12.2016 erfolgt.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Planunterlagen zum vorzeitigen Bebauungsplan 01/16 "Ökologischer Seminarhof Vissum" am 24.01.2017 im Rathaus der Stadt Arendsee (Altmark) im Rahmen einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Bekanntmachung der Informationsveranstaltung erfolgte vom 09.01.2017 bis 31.01.2017 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Altmarkkreis Salzwedel.

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und benachbarter Gemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die benachbarten Gemeinden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 bzw. gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.03.2017, die anerkannten Verbände mit Schreiben vom 13.03.2017 von der Erarbeitung des vorzeitigen Bebauungsplans 01/16 "Ökologischer Seminarhof Vissum mit örtlichen Bauvorschriften" unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

2.4 Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat hat am 17.12.2018 den Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplans 01/16 "Ökologischer Seminarhof Vissum mit örtlichen Bauvorschriften" mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung des vorzeitigen Bebauungsplans 01/16 "Ökologischer Seminarhof Vissum mit örtlichen Bauvorschriften" informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.02.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes 01/16 "Ökologischer Seminarhof Vissum mit örtlichen Bauvorschriften", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung, der Umweltbericht und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 28.02.2019 bis 01.04.2019 im Bauamt der Stadt Arendsee, Am Markt 3, 39619 Arendsee (Altmark) während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt für den Altmarkkreis Salzwedel bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich im Internet unter www.stadt-arendsee.de>Startseite>Aktuelles>Bekanntmachungen eingestellt und im zentralen Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt als Link https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdi_in_kommunen.html>rechtsseitige Bauleitplanung>Übersicht mit Adressen und Informationen< veröffentlicht.

2.5 Abwägungsbeschluss zum Entwurf

Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der benachbarten Gemeinden und der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplans 01/16 "Ökologischer Seminarhof Vissum mit örtlichen Bauvorschriften" in seiner Sitzung am 24.06.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

2.6 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat den vorzeitigen Bebauungsplan 01/16 "Ökologischer Seminarhof Vissum mit örtlichen Bauvorschriften", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) am 24.06.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

2.7 Erteilung der Genehmigung

Die Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplans 01/16 "Ökologischer Seminarhof Vissum mit örtlichen Bauvorschriften" wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.09.2019 erteilt.

2.8 Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Satzungsbeschluss des vorzeitigen Bebauungsplans 01/16 "Ökologischer Seminarhof Vissum mit örtlichen Bauvorschriften" sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für den Altmarkkreis Salzwedel am 09.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 09.10.2019 in Kraft getreten.

3.0 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Bewältigung der Anforderung der Natur- und Umweltgesetze wurden Fachgutachter aus den Bereichen Botanik, Artenschutz, Immissionsschutzgutachter (Geruchsimmissionsprognose) sowie siedlungswasserwirtschaftliche Ingenieurleistungen erarbeitet, deren Ergebnisse maßgeblichen Einfluss auf die Ausgestaltung der vorliegenden Planung hatte.

Bezüglich der Schutzgüter Mensch, seiner Gesundheit und der Bevölkerung konnte durch die Geruchsimmissionsprognose aufgezeigt werden, dass die Umsetzung des Vorhabens ohne Konflikte mit der dörflichen Struktur und größeren Vorbelastungen umgesetzt werden kann.

Im Bereich Natur und Landschaft wurden die erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum besonderen Artenschutz im Bebauungsplan integriert und zum großen Teil schon umgesetzt.

Der notwendige externe Ausgleich konnte einem Ökokonto der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Bundesforstbetrieb nördliches Sachsen-Anhalt (BFB NSA) zugeordnet werden. Der externe Ausgleich wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Arendsee gesichert.

Für die schadlose Schmutz- und Regenwasserbeseitigung liegen die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen vor.

Vor diesem Hintergrund kann die Umsetzung des BP 01/16 im Benehmen mit den Geboten und Leitziele der Umweltgesetze umweltverträglich vollzogen werden.

4.0 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

4.1 Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

4.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Es liegen keine Anregungen vor.

4.1.2 Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Seitens der Nachbargemeinden wurden keine Anregungen in das Planverfahren eingestellt.

4.1.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Seitens des Verbandes Kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie von der unteren Wasserbehörde des Altmarkkreises Salzwedel wurde darauf hingewiesen, dass parallel zum Bauleitplanverfahren siedlungswasserwirtschaftliche Leistungen erforderlich werden, die die ordnungsgemäße Schmutz- und Regenwasserbeseitigung gewährleisten.

Ferner ist der Klunkergraben durch ausreichenden Abstand zu zukünftigen baulichen Anlagen zu sichern. Es wurde ferner auf die hohen Grundwasserstände im Plangebiet hingewiesen.

Bezüglich des Brandschutzes wurde auf die Notwendigkeit der ausreichenden Löschwasserversorgung hingewiesen.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde auf die Regelungen des § 39 BNatSchG zu Fällverboten außerhalb des Waldes sowie auf die notwendige Sicherung des externen Ausgleichsbedarfes hingewiesen.

Seitens des Bereiches Bauleitplanung des Altmarkkreises Salzwedel wurde darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb überbaubarer Flächen ausgeschlossen werden sollte, der Titel "Ökologischer Seminarhof Vissum" sollte durch den Schriftzug "mit örtlichen Bauvorschriften" ergänzt werden. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sollten durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

Den Anregungen zur schadlosen Schmutz- und Regenwasserbeseitigung wurde Folge geleistet. Durch entsprechende beauftragte Ingenieurleistungen lagen die Genehmigungen der wasserrechtlichen Erlaubnisse vor Offenlage vor. Zum Klunkergraben wurde durch Festsetzung einer Ausgleichsfläche ein ausreichend großer Abstand eingehalten. Seitens der Architekten wurde versichert, dass im Bereich der hohen Grundwasserstände keine Eingriffe in das Grundwasser durch bauliche Anlagen stattfinden werden. Die ausreichende Löschwasserversorgung konnte durch die Anlage von zwei Brunnen gewährleistet werden. Der externe Ausgleich wurde vorläufig einem Ökokonto der bima zugeordnet. Bezüglich der Errichtung von Nebenanlagen wurde eine Absprache mit dem Kreis gehalten, dass dies aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich ist. Die so eingearbeiteten Anregungen wurden dann in das zweite Beteiligungsverfahren eingestellt.

4.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der zweiten Beteiligung

4.2.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es wurden keine Anregungen in das Verfahren eingestellt.

4.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

In der Beteiligung wurde lediglich vom Bereich Bauleitplanung des Altmarkkreises Salzwedel die Forderung offengehalten, dass Nebenanlagen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen werden sollten. Ferner sollte eine Festsetzung zum Waldökokonto im Bebauungsplan aufgenommen werden. Aufgrund der Einbindung in die dörfliche Lage sah die Stadt Arendsee kein städtebauliches Erfordernis im Bebauungsplan Regelungen zu fixieren, die über die Landesbauordnung hinausgehen. Der Anregung zu Nebenanlagen und Garagen wurde somit nicht entsprochen. Die Zuordnung zu einem anerkannten Ökokonto wurde durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Diese Sicherung ist ausreichend.

5.0 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

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.

Aufgestellt:
Wiehl, im September 2019

Ausgefertigt:
Arendsee, den

gez.

(Bürgermeister)