



Postanschrift: **Altmarkkreis Salzwedel** • PSF 24 •
29410 Salzwedel

Auskunft erteilt: Frau Thiem

LPS Schneider
Landschaftsplanung & Siedlungsökologie
Bauleit- & Landschaftsplanung/Beratung &
Gutachten
Paul-Singer-Str. 7
16548 Glienicke/N.

Bauordnungsamt
SG 63.0 - Bauordnungsamt
Dienstort: Karl-Marx-Strasse 32, 29410
Salzwedel
Zimmer: 404
Telefon: 03901 840-404
Fax: 03901 840-413
E-Mail: sybille.thiem@altmarkkreis-salzwedel.de
Homepage: altmarkkreis-salzwedel.de

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Unsere Nachricht vom Ort	Datum
31.01.2022		Y6124008		03.03.2022

Planung/Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 08/2021 "Am Bahndamm" der Stadt Arendsee (Vorentwurf)**

Sehr geehrter Herr Schneider,

zur vorliegenden Planung hat der Altmarkkreis Salzwedel seine Belange geprüft und gibt nachfolgende gebündelte Stellungnahme ab.

Brandschutz:

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle kann den vorgelegten Unterlagen prinzipiell zugestimmt werden, jedoch sind bei der Erstellung des B-Planes die nachfolgende Forderungen zu berücksichtigen sowie bei der anschließenden Erschließung und Bebauung umzusetzen und einzuhalten.

Sowohl die Durchführung von Rettungseinsätzen, wie die Durchführung wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr setzen voraus, dass Gebäude, Industrie- und Gewerbeanlagen für die Feuerwehr zugänglich sind, d. h. dass alle Gebäude und Einrichtungen von öffentlichen Verkehrsflächen aus direkt oder indirekt erreicht werden können.

Es ist dabei zu gewährleisten, dass die für die Feuerwehr benötigten Zufahrtswege, Zufahrtsstraßen und erforderlichen Bewegungsflächen (Feuerwehrflächen) gemäß der in Sachsen Anhalt gültigen „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zur Verfügung stehen.

Die im Abschnitt 2.8 Löschwasserversorgung berechnete Löschwassermenge von 48m³/h ist aus Sicht der Brandschutzdienststelle Altmarkkreis Salzwedel nicht ausreichend genug.

Erfahrungen zeigen, dass Hallenbauwerke in der Regel keine feuerbeständige, feuerhemmende Umfassungen/Außenwände aufweisen und damit die Gefahr der Brandausbreitung als min. mittel einzustufen ist. Daher ist eine gemäß DVGW Regelwerk; Technische Regeln- Arbeitsblatt W405 Tabelle 1 eine Bereitstellung von min. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich notwendig.

Sitz des Landkreises:
Karl-Marx-Straße 32
29410 Salzwedel
Tel.: 03901 840-0
Fax: 03901 840-208

Außenstelle Gardelegen:
Philipp-Müller-Str. 18
39638 Gardelegen
Tel.: 03901 840-0
Fax: 03901 840-911

Außenstelle Klötze:
Straße der Jugend 6
38486 Klötze
Tel.: 03901 840-0
Fax: 03901 840-699

Sprechzeiten allgemein:
Mo, Di, Do, Fr:
08:30-11:30 Uhr
Di: 13-18:00 Uhr
Do: 13-15:30 Uhr

Bankverbindung
Sparkasse Altmark-West
IBAN DE41 8105 5555 3000 0000 37
BIC NOLADE21SAW
e-rechung@altmarkkreis-salzwedel.de



Bauaufsicht:

Bauordnungsrechtliche Belange werden nicht berührt.

Hinweis: Die Abstandsflächen gem. § 6 BauO LSA sind einzuhalten.

Bauleitplanung:

Grundlage für diese Stellungnahme bildet der vorliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan „Am Bahndamm“ der Stadt Arendsee einschließlich der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht (Planungsstand Januar 2022).

Folgende Hinweise werden gegeben:1. Allgemeiner Hinweis

- Am Anfang der Begründung wurde darauf hingewiesen, dass die Bauleitplanung bzgl. der Erweiterung der Firma Metallbau Herbst erstellt wird. Die Festsetzungen aller Art, auch Umweltbelange, jeder Bauleitplanung sind durch die Bauherren einzuhalten. In der Vergangenheit wurde beispielsweise (im Jahr 2019) im Zusammenhang einer Baugenehmigung für die Erweiterung der Halle der Firma Metallbau Herbst die Festsetzungen zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 8 „Bemixenberg“ bis heute nicht eingehalten bzw. umgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen aller Art durchzuführen sind, siehe auch Durchführungsvertrag mit der Stadt Arendsee. Demzufolge sollte die Einhaltung der Festsetzungen, insbesondere die grünordnerischen Maßnahmen, strenger kontrolliert werden.
- Zum anderen wurde in der Begründung dargelegt, dass diese Bauleitplanung an ein Baugebiet Gewerbegebiet Nr. 8 „Bemixenberg“ - Gestiner Str./Osterburger Str. grenzt. Es stellt sich die Frage, warum nicht eine Erweiterung bzw. eine weitere Änderung dieser Bauleitplanung vorgenommen wurde. Somit hätte das Flurstück 169 auch durch die Bauleitplanung zusätzlich mit erschlossen werden können. Zudem können in einem Bebauungsplan auch mehrere Nutzungsarten festgesetzt werden.

2. Begründung zum Bebauungsplan:

- Grundlage der Bauleitplanung ist § 8 Abs. 2 BauGB, dies ist in der Begründung mit aufzunehmen.
- Die Rechtsgrundlagen für die Bauleitplanung sind nicht aufgeführt und nachzutragen. Vorgenommene Änderungen bzgl. der Gesetze, Verordnungen und Vorschriften sind zu beachten.
- Gemäß § 17 BauNVO werden **Orientierungswerte** für die Obergrenzen bzgl. der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung angegeben.
- Die Erschließung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses im Norden erfolgt durch die Straße Hasenwinkel anstatt der Straßenbezeichnung „Gewerbegebiet Ost“.
- Für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wurde ein komplettes Flurstück vorgesehen. Die Flurstücksnummer 88/5 ist anzugeben.
- Bzgl. der Höhe bei den baulichen Anlagen ist zu entscheiden, ob die maximale Firsthöhe (max. FH) oder die maximale Oberkante Gebäude (max. OK Gebäude) angegeben wird.
- Des Weiteren ist bei den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzgl. Nebenanlagen § 23 Abs. 5 BauNVO anzugeben, dass dieser keine Anwendung findet.

3. Planzeichnung:

- Die textlichen Festsetzungen fehlen auf der Planzeichnung und sind nachzutragen.
- Die Vermaßung ist größer darzustellen.
- Einige Flurstücksnummern wurden mit einem Pfeil versehen, die auf die Flurstücke verweisen. Die Bereiche sind oft groß genug, um die Nummer innerhalb des Flurstückes schreiben zu können. Es ist darüber nachzudenken, alle unnötigen Symbole zu löschen.
- In der Begründung wurde mitgeteilt, dass ein Abstand zur Bahntrasse einzuhalten ist. Dieses Maß ist auf der Planzeichnung darzustellen.
- Die in der Begründung angegebene Bezugshöhe im Zuge der Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung ebenfalls anzugeben.

4. Hinweise zur Bekanntmachung

Diese Hinweise müssen für die spätere Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB berücksichtigt werden.

- *Während dieser Auslegungsfrist ist Gelegenheit zur Erörterung gegeben, Anregungen und Hinweise können schriftlich oder zur Niederschrift von Jedermann vorgebracht werden. Eine Einsendung ist jederzeit auch per E-Mail möglich an: info@stadt-arendsee.de.*
 - Satz verkürzen: **Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist abgegeben werden.**
 - In dem Satz (...im Bauamt der Stadt Arendsee (Altmark), Raum 5, Am Markt 3, 39619 Arendsee (Altmark)...) eventuell schon die E-Mail Adresse der Stadt Arendsee einarbeiten
- *Nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den B-Plan Nr. 08/2021 „Am Bahndamm“ unberücksichtigt bleiben.*
 - Umschreiben in: **Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den B-Plan Nr. 08/2021 „Am Bahndamm“ unberücksichtigt bleiben.**
- Umweltbezogene Informationen und vorhandene Stellungnahmen müssen im Bekanntmachungstext enthalten und ausreichend detailliert sein, um der Anstoßfunktion gerecht zu werden. Ein Verweis auf den Umweltbericht oder einfache Auflistungen sind nicht ausreichend. Alle vorliegenden Berichte, Gutachten und Stellungnahmen müssen mit Erarbeitungsstand aufgelistet sein. Zusätzlich müssen die vorhandenen umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen nach Themenblöcken mit konkreten inhaltlichen Angaben zusammengefasst werden,

Landesentwicklung:

Belange der Raumordnung des Altmarkkreises Salzwedel werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Hinweis:

Gemäß § 13 Abs.1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) sind Sie verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), Ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.

Natur- und Landschaftspflege:

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde kann zu dem Vorhaben keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Die eingereichten Unterlagen sind unvollständig. Dementsprechend kann die naturschutzfachliche Verträglichkeit des Vorhabens nicht bewertet werden.

Es bestehen folgende Nachforderungen, um die Unterlagen zu ergänzen:

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Kompensation der Biotopbeeinträchtigung
- Artenschutzfachbeitrag mit entsprechenden Artenschutzmaßnahmen

Begründung:

Die eingereichten Unterlagen sind unvollständig. Das Vorhaben stellt einen Eingriff nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz dar, der entsprechend nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz kompensiert werden muss. Jedoch sind in den Unterlagen keine Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Zudem wird in ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz gesetzlich geschütztes Biotop eingegriffen. Eine Ausnahme von den Verboten ist nach § 30 (3) Bundesnaturschutzgesetz auf Antrag möglich, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Dies wurde auch bei einem gemeinsamen Gesprächstermin am 08.12.2021 dem Vorhabensträger und dem Planungsbüro dargelegt. Dabei wurde sich darauf verständigt, eine externe Fläche zur Wiederherstellung

des Biotops zu suchen. Laut den vorliegenden Unterlagen scheint dies bislang nicht erfolgt zu sein. Es sind keine Angaben zu einer Ersatzfläche für das Biotop enthalten.

Ebenso ist der Artenschutzfachliche Fachbeitrag unvollständig. Es werden lediglich verschiedene Arten aufgeführt, jedoch erfolgt keine Bewertung.

Weiterhin fehlen verschiedene Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere für dort vorkommende Arten wie z.B. Eidechsen.

Aus den Unterlagen kann zurzeit nicht entnommen werden, ob das Vorhaben kompensierbar und somit naturschutzfachlich verträglich ist.

Wasserwirtschaft, Gewässerschutz, Hochwasserschutz, Gewässerunterhaltung:

Das Vorhaben berührt den wasserwirtschaftlichen Belang „Niederschlagswasserbeseitigung“.

Der Belang wurde im Wesentlichen berücksichtigt und es wurden Ausführungen dazu gemacht.

Im weiteren Verfahren sind die Möglichkeiten der schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Grundstück weiter zu untersetzen.

Es wird davon ausgegangen, dass das Antragsverfahren zur Erlangung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Niederschlagswassereinleitung ins Grundwasser bekannt ist.

Fundstellenverzeichnis:

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009, BGBl. I S. 2585, i.d.g.F.

WG LSA Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011, GVBl. LSA Nr. 8/2011 S. 492, i.d.g.F.

Abfallentsorgung:

Dem Vorhaben stehen nach vorliegendem Kenntnisstand keine Belange entgegen. Es werden nachfolgende Hinweise zum Vorhaben gegeben:

Das Vorhabengebiet wird eine Wohn- sowie eine gewerbliche Nutzung erfahren. Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger in Verbindung mit der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Altmarkkreis Salzwedel zu überlassen. Durch den Grundstückseigentümer ist eine Restmülltonne anzumelden. Die Anmeldung hat sofort beim Altmarkkreis Salzwedel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger mit Aufnahme der gewerblichen Nutzung zu erfolgen. Der Grundstückseigentümer ist für den ordnungsgemäßen Anschluss seines Grundstückes an den öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verantwortlich und zu einer Auskunft verpflichtet (§ 3 i.V.m. § 21 Abs. 1 Abfallwirtschaftssatzung und § 9 Abfallgebührensatzung). Das benötigte Mindestbehältervolumen bestimmt sich aus dem § 15 Abs. 6 Abfallwirtschaftssatzung entsprechend der Anzahl der auf dem Grundstück lebenden und/ oder arbeitenden Personen.

Um die Befahrbarkeit von Straßen zu gewährleisten, sind die Vorgaben der Unfallverhütungs-vorschriften der Berufsgenossenschaften bei den Planungen zu berücksichtigen.

Die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 und 44 „Müllbeseitigung“ und DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“ beinhalten Vorgaben, nach denen sich entscheidet, ob eine Straße mit dem Müllfahrzeuge befahren werden darf oder nicht. So sollten Straßen und Wege ausreichend dimensioniert sein und keine Hindernisse aufweisen. Sackgassen sollten über geeignete Wendeanlagen verfügen. Sammelplätze für Abfall sollten im Bauleitplanverfahren ausgewiesen werden.

Fundstellenverzeichnis:

Abfallgebührensatzung: Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Abfallwirtschaft im Altmarkkreis Salzwedel vom 28.09.2020

Abfallwirtschaftssatzung: Satzung über die Abfallwirtschaft im Altmarkkreis Salzwedel vom 28.09.2020

KrWG: Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), i.d.g.F.

Bodenschutz und Altlasten:

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

Zur Erfüllung des vorsorgenden Bodenschutzes werden unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit folgende Auflagen erhoben.

Auflagen:

1. Werden bei den Erdbauarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen.
2. Der bei der Baumaßnahme anfallende Boden ist in seinen Eigenschaften zu erhalten und zur Verbesserung und zum Erhalt der Bodenstruktur einschließlich der Bodenfunktionalität an anderer Stelle in den Oberboden (Mutterboden) einzusetzen. Der Mutterbodenabtrag ist auf das erforderliche Maß zu begrenzen.
3. Nicht vermeidbarer Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen oder sinnvoll zu verwerten. Vor Einbau ortsfremder Materialien muss deren Schadensfreiheit nachgewiesen werden.

Begründungen:

- Zu 1.) Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde. Grundstückseigentümer sowie Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontaminationen führen.
- Zu 2.) Zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG ist der Mutterbodenabtrag auf eine Mindestgröße entsprechend den Erfordernissen zu begrenzen. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und des Weiteren ist gemäß § 1a (2) BauGB mit Boden sparsam und schonend umzugehen. (Bodenschutzklausel)
- Zu 3.) Gemäß § 12 BBodSchV dürfen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht in und auf Böden nur Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19731 auf- und eingebracht werden. Die Vorsorgewerte nach § 9 Abs. 1 BBodSchV sind für alle Stoffe einzuhalten.

Nach bodenschutzrechtlicher Bewertung des Antrages und der daraus resultierenden Auswirkungen auf den Boden ist festzustellen, dass unter Einhaltung der Auflagen aus der Sicht des Altlasten- und des Bodenschutzrechts keine Bedenken erhoben werden.

Fundstellenverzeichnis:

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl I S. 502), i.d.g.F.

Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 (GVBl. LSA S. 214), i.d.g.F.

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), i.d.g.F.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl I S. 1554), i.d.g.F.

Hinweis:

Das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahme ist dem Bauordnungsamt zum gegebenen Zeitpunkt mitzuteilen. Ein ausgefertigtes Exemplar in Papier- und elektronischer Form der o. g. Planung ist uns dann zu übergeben.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Lingstädt
Amtsleiterin