



DER LANDRAT

Altmarkkreis  
Salzwedel

Postanschrift: Altmarkkreis Salzwedel • PSF 1124 • 29401 Salzwedel



Ihre Nachricht vom  
05.08.2024

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Unsere Nachricht vom

Ort  
Salzwedel

Datum  
12.09.2024

**Planung/Vorhaben:** **Bebauungsplan Nr. 43 - 23 "Einkaufsmarkt Lüneburger Straße 5" der Hansestadt Salzwedel (frühzeitige Beteiligung)**

Sehr geehrte

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

#### **Brandschutz:**

Den vorliegenden Unterlagen sind keine Aussagen zum Brandschutz zu entnehmen.

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle kann dem o.g. Vorhaben prinzipiell zugestimmt werden, jedoch sind die nachfolgenden Hinweise und Forderungen zu berücksichtigen.

Sowohl die Durchführung von Rettungseinsätzen, wie die Durchführung wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr setzen voraus, dass das Objekt für die Feuerwehr zugänglich ist. Es ist dabei zu gewährleisten, dass die für die Feuerwehr benötigten Zufahrtswege, Zufahrtsstraßen, Zugänge u. ä. (Feuerwehrflächen) gemäß der in Sachsen Anhalt gültigen „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zur Verfügung stehen.

Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung durch die Gemeinde ist nachzuweisen. Der Löschbereich umfasst max. 300m Umkreis von einer Löschwasserentnahmestelle. Im Löschbereich einer Entnahmestelle müssen alle baulichen Anlagen liegen.

#### **Katastrophenschutz/Kampfmittelfreiheit:**

Aus den eingereichten Unterlagen können keine Forderungen des Katastrophenschutzes abgeleitet werden.

#### **Hinweis:**

Laut Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt § 13 hat für Baugrundstücke in belasteten Gebieten (neue Erdaufschlüsse) eine Prüfung auf Kampfmittel zu erfolgen. Die Auskunft, ob ein Bereich als belastetes Ge-

Sitz des  
Landkreises:  
Karl-Marx-Straße 32  
29410 Salzwedel  
Tel.: 03901 840-0  
Fax: 03901 840-2199

Außenstelle  
Gardelegen:  
Philipp-Müller-Str. 18  
39638 Gardelegen  
Tel.: 03901 840-0  
Fax: 03901 840-2198

Außenstelle  
Klötze:  
Straße der Jugend 6  
38486 Klötze  
Tel.: 03901 840-0  
Fax: 03901 840-7799

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-rechnung@altmarkkreis.de



Altmark

biet eingestuft ist, erteilt der Altmarkkreis Salzwedel nach gesonderter Antragstellung. Der Antrag ist frühzeitig an das Sachgebiet 32.2 des Ordnungsamtes mit den erforderlichen Unterlagen einzureichen.

**Bauleitplanung:**

Bauplanungsrechtliche Belange werden berührt.

Die textlichen Festsetzungen, besonders zum Maß der baulichen Nutzung, sind städtebaulich genauer zu begründen. Eine Auseinandersetzung mit dem Bestand der Umgebung hat zu erfolgen.

**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.

**Verkehr/ÖPNV:**

Durch o. g. Maßnahme werden die Belange des Altmarkkreises Salzwedel aus Sicht des Aufgabenträgers ÖPNV nicht berührt.

Kommt es aufgrund der Baumaßnahme zu einer Verkehrsumleitung in der Lüneburger Straße muss Rücksprache mit der PVGS Altmarkkreis Salzwedel mbH gehalten werden.

**Immissionsschutz:**

Vom Vorhaben werden immissionsschutzrechtlichen Belange berührt. Hierzu werden folgende Hinweise gegeben:

Ausweislich der Schalltechnischen Untersuchung 70 603 / 23 des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge GmbH vom Mai 2024 kommt es durch das Vorhaben im Bereich der Lüneburger Straße zur Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) und zur erstmaligen oder weitergehenden Überschreitung der gebietsbezogenen Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Gemäß Nr. 7.4 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sollen in diesem Fall die Geräusche des vorhabenbedingten An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen soweit wie möglich vermindert werden. Als mögliche Minderungsmaßnahmen schlägt der Gutachter die Kostenübernahme notwendiger passiver Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Wohnhäusern in der Lüneburger Straße durch den Vorhabenträger, fixiert in einem städtebaulichen Vertrag, die Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf der Lüneburger Straße auf 30 km/h oder die Fahrbahndeckensanierung der Lüneburger in Asphaltbetonbauweise vor. Die hieraus ausgewählte Minderungsmaßnahme sollte in den textlichen Festsetzungen bzw. im städtebaulichen Vertrag fixiert werden.

Hinsichtlich der Betriebsgeräusche auf dem Betriebsgrundstück bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken. Laut der oben genannten schalltechnischen Untersuchung überschreiten diese nicht die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm.

**Fundstellenverzeichnis:**

**16. BImSchV** Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

**TA Lärm** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503), zuletzt geändert am 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

**Natur-und Landschaftspflege:**

Es bleibt zu klären, ob §13a BauGB für die vorliegende Planung zur Anwendung kommt. Die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel behält sich vor, entsprechende Änderungen der Auflagen vorzunehmen und ggf. weitere benötigte Unterlagen anzufordern. In diesem Zuge wären die externen Kompensationsmaßnahmen flurstücksscharf zu präzisieren und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel abzustimmen.

Das o.g. Vorhaben liegt außerhalb von Schutzobjekten oder Schutzgebieten. Dem Vorhaben kann aus naturschutzfachlicher Sicht unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan unter Punkt 4 „Grünordnerische Festlegungen“ festgelegten Maßnahmen zugestimmt werden.

Dazu gehören:

Eine dreireihige Strauchhecke auf der privaten Grünfläche GFp1, in einem Pflanzabstand der Reihen von 1,00 m und einem Abstand der Pflanzen untereinander von 1,50 m. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Zudem sind Freiräume mindestens mit Rasensaat zu begrünen.

Eine ebenso wie unter Punkt (1) angelegte dreireihige Strauchhecke auf der privaten Grünfläche GFp2, zu der zusätzlich in einem Abstand von 10 m, niedrig wachsende Laubbäume als Heister beizumischen sind.

Die Anpflanzung und der dauerhafte Erhalt von mindestens einem einheimischen Laubbaum pro angefangener bebauter und/ oder versiegelter Fläche von 250 m<sup>2</sup> im Bereich der Parkplätze, Frei- und Seitenräume.

Der Erhalt der straßenbegleitenden Laubbäume an der Lüneburger Straße sowie der Ersatz von abgängigen Gehölzen. Lücken von mehr als 20 m sind ebenso durch heimische Laubbäume zu schließen und auf Dauer zu erhalten.

Die Begrünung von unversiegelten Straßenseitenräumen und Böschungen durch Rasensaat.

Die Begrünung von unversiegelten Freiflächen innerhalb der Bauflächen durch Rasensaat. Schotterflächen sind ausschließlich in Bereichen der Regenwasserbehandlung zulässig.

Das Anlegen und dauerhafte Erhalten der großflächigen Regenwassermulde mit Feuchtwiesencharakter im Bereich RW. Eine randbegleitende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist mindestens hin zur Wohnbebauung im Norden vorzusehen.

Der Ausgleich des Eingriffs in den Naturraum ist durch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese erfolgen auf Flächen der Wohnungsbaugesellschaft der Hansestadt Salzwedel.

Die Spezifizierung und Ausarbeitung der zu leistenden externen Ausgleichsmaßnahmen ist im Bebauungsplan unter dem Punkt 5.1.7 flurstücksgenau und maßnahmenkonkret darzustellen.

Denen unter Punkt 7 „Pflanzenliste“ aufgeführten Baum- und Straucharten wird mit Verweis auf §40 BNatSchG zugestimmt. Es sind heimische nicht invasive Baum- und Straucharten zu verwenden.

Zudem sind folgende Auflagen dem Bebauungsplan beizufügen:

Im Baubereich befindliche Gehölze sind gemäß DIN18920 vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Dies gilt insbesondere für die an der Lüneburger Straße gelegenen Laubbäume.

Die Bauausführung hat unter Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 Abs. 1 und 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfolgen. Bei etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten ist im Falle unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren. Baugruben sind tagesaktuell wieder aufzufüllen.

#### Begründung der Auflagen

##### Auflage 1:

Nach §§3 und 5 GehölzSchVO SAW sowie §39 (5) 2 BNatSchG ist eine Entnahme oder Beschneidung von Gehölzen in der Zeit vom 01. März bis 30. September untersagt.

##### Auflage 2:

Nach §§ 39 (1) und 44 (1) ist es verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen geschützter Arten sowie deren Entwicklungsformen und Habitate zu stören, zu beschädigen oder zu zerstören.

#### **Wasserwirtschaft, Gewässerschutz, Hochwasserschutz, Gewässerunterhaltung:**

Das Vorhaben berührt folgende wasserwirtschaftliche Belange:

Grundwasser

Niederschlagswasser

Erdwärme

ggf. wassergefährdende Stoffe

##### Grundwasser:

Der Grundwasserschutz ist, wie vorgesehen, zu gewährleisten. Bindige Schichten dürfen nicht abgetragen/durchbrochen werden. Grundwasserabsenkungen sind erlaubnispflichtig.

##### Niederschlagswasser:

Die Würdigung ist weitestgehend ausreichend.

Das Entwässerungskonzept ist um eine Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Wohngrundstück zu ergänzen.

Hinsichtlich des höchsten Grundwasserstandes ist zu beachten, dass dieser deutlich höher liegen kann, da das Baugrundgutachten im September 2022 erstellt wurde (hydrogeologisch die Zeit der niedrigsten Grundwasserstände, verbunden mit den langen Trockenperioden in den Jahren 2019-2022).

##### Erdwärmennutzung:

Für gewerbliche Objekte sind sowohl die Bohrungen als auch die Nutzung von Erdwärme erlaubnispflichtig, (sollten diese geplant sein).

##### Wassergefährdende Stoffe:

Falls wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen sollen, wären noch Aussagen zu treffen.

**Die obigen Ausführungen sind im Zuge der weiteren Planung zu ergänzen.**

#### **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:

Im Vorhabengebiet werden Abfälle zur Beseitigung anfallen, welche gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger in Verbindung mit der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Altmarkkreis Salzwedel zu überlassen sind. Durch den Grundstückseigentümer ist eine satzungskonform dimensionierte Restmülltonne anzumelden. Die Anmeldung hat sofort beim Altmarkkreis Salzwedel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger mit Aufnahme der Nutzung zu erfolgen.

Um die Befahrbarkeit von Straßen zu gewährleisten, sind die Vorgaben der Unfallverhütungsvorschriften 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:**

**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:**

Der o.g. Bebauungsplan berührt folgende Belange der UBB:

Altlasten im Planungsraum (Nachsorgender Bodenschutz)

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

Untersuchungsrahmen Umweltbericht (vorsorgender Bodenschutz)

In der Umweltprüfung sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen.

Der Schwerpunkt eines Umweltberichts liegt in der Darlegung von konkreten Eingriffen für den Boden und der Festlegung notwendiger Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes. Inhalte zur Berücksichtigung des Bodenschutzes in der Umweltprüfung:

- Die Inanspruchnahme von Böden auf Flächen lenken, die von geringer Bedeutung sind.
- Beschreibung der Auswirkungen des Planvorhaben auf den Boden.
- Die Inanspruchnahme von Böden durch Flächenverbrauch und Versiegelung sind auf das unerlässliche

**Fundstellenverzeichnis:**

**Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt** zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt – BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl LSA Nr. 21 S. 214) i.d.g.F.

**Hinweis:**

Das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahme ist dem Bauordnungsamt unmittelbar nach Abwägungsbeschluss digital zu übergeben. Unmittelbar nach Inkrafttreten ist ein ausgefertigtes Exemplar der Planzeichnung (als Abschrift der Urschrift oder Scan von der Urschrift) und der Begründung sowie eine Kopie der Schlussbekanntmachung dem Bauordnungsamt (SG Bauaufsicht, Denkmalschutz und Planung) in analoger **und** digitaler Form zu übergeben.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



*Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt. Es ist ohne Unterschrift bzw. qualifizierte elektronische Signatur gültig.*

## Anlage

### Stellungnahme des Altmarkkreises Salzwedel, - Beteiligung Träger öffentlicher Belange -

Datum  
06.08.2024

Aktenzeichen

Bearbeiter

Telefon

**Planung/Vorhaben:   Bebauungsplan Nr. 43 - 23 "Einkaufsmarkt Lüneburger Straße 5" der  
Hansestadt Salzwedel (frühzeitige Beteiligung)**

In der folgenden Tabelle sind die öffentlichen Belange aufgeführt, die durch den Altmarkkreis Salzwedel als Träger vertreten werden. Die betroffenen Belange sowie Hinweise und Bedenken entnehmen Sie bitte den beiliegenden Stellungnahmen.

zu vertretender öffentlicher Belang	betroffen		Hinweise		zuständiges Fachamt
	ja	nein	ja	nein	
Grundbesitz der öffentlichen Hand		x		x	Haupt- und Kämmeriamt
Verkehr/Straßenverkehr	x			x	Ordnungsamt
Brandschutz	x		x		
Katastrophenschutz		x		x	
Kampfmittelbeseitigung	x		x		
Veterinärwesen		x		x	Amt für Verbraucherschutz und Gesundheit
Gesundheitswesen		x		x	
Schulwesen		x		x	Schulamt
Tourismus		x		x	Kulturamt
Kinder- und Jugendhilfe		x		x	Jugendamt
Bauaufsicht		x		x	Bauordnungsamt
Denkmalschutz		x		x	
Bauleitplanung	x		x		
Landesentwicklung		x	x		
Verkehr/Kreisstraßen		x		x	Hoch- und Tiefbauamt
Immissionsschutz	x		x		Umweltamt
Abfallentsorgung	x		x		
Naturschutz und Landschaftspflege	x		x		
Forstwirtschaft und Wald		x		x	
Wasserwirtschaft, Gewässerschutz, Hochwasserschutz, Gewässerunterhaltung	x		x		
Bodenschutz und Altlasten	x		x		
Verkehr/ÖPNV		x	x		Amt für Rechts- und Kreisangelegenheiten