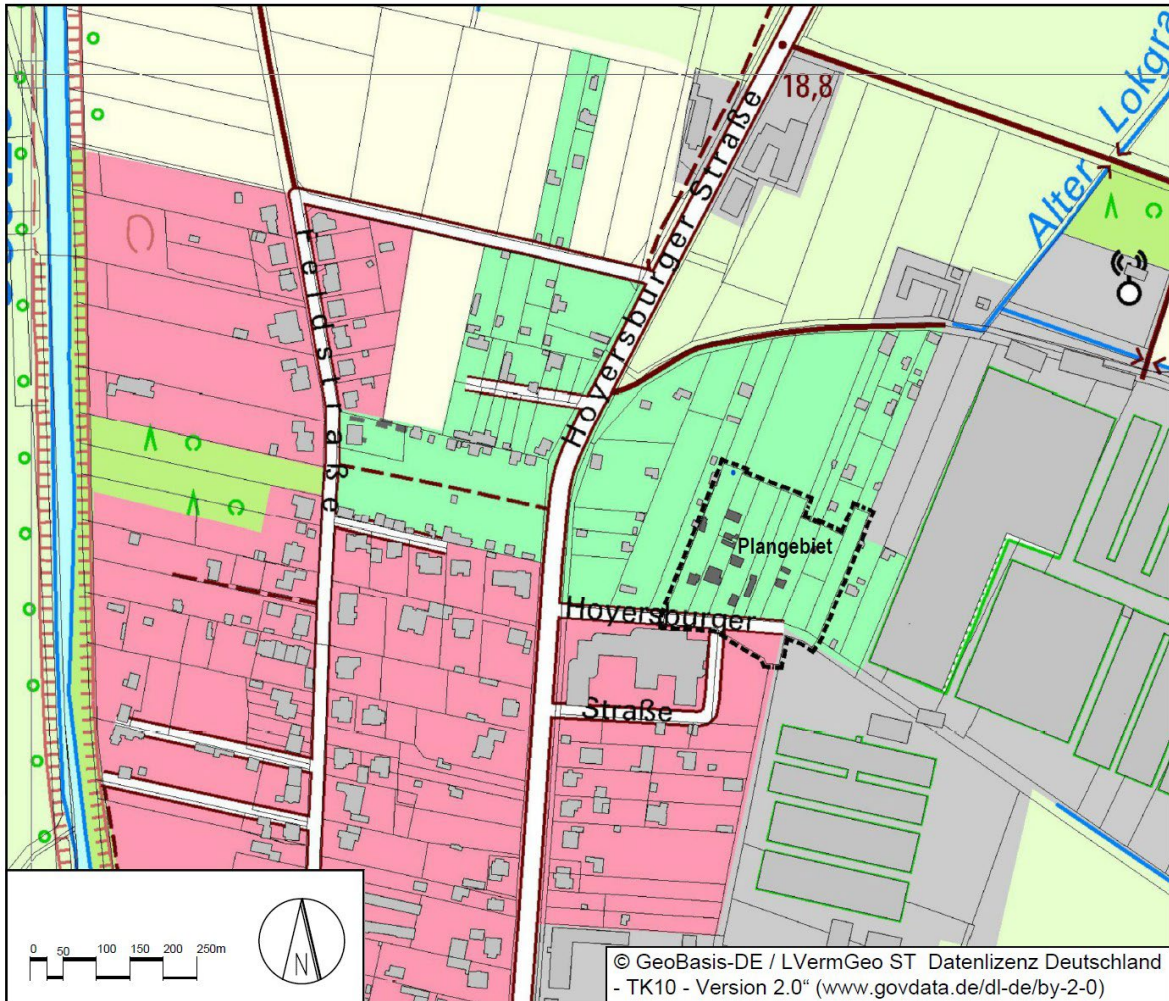




Hansestadt Salzwedel  
Altmarkkreis Salzwedel

# Bebauungsplan Nr. 42-23 „Psychiatrisches Pflegeheim“



Übersichtskarte, Lage des Plangebiets

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Abschrift -

**Begründung**

Juni 2024

**INHALTSVERZEICHNIS**

1. VERANLASSUNG / PLANUNGSZIEL	3
1.1 Standortalternativen und Planungsalternativen	5
1.2 Beachtung der Ziele der Innenentwicklung	5
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1 Verfahren	6
2.2 Vorgaben der Raumordnung	7
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
2.4 Ortsrecht / Bestehende Nutzungen und Schutzgebiete	11
2.5 Natur und Landschaft	15
3. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	21
3.1 Räumlicher Geltungsbereich - Planungskonzept	21
3.2 Art der baulichen Nutzung	22
3.3 Maß der baulichen Nutzung	23
3.4 Baugrenzen, Bauweise	25
3.5 Verkehrsflächen	25
3.6 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
3.7 Vorkehrungen zum Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	27
3.8 Hinweise zum Artenschutzrecht	27
3.9 Weitere Hinweise	29
4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	30
4.1 Städtebauliche Auswirkungen	30
4.2 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft	31
5. DURCHFÜHRUNG / KOSTEN	35

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Auszug aus der Bauvoranfrage vom 20.06.2023	3
Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010)	7
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark (REP 2005)	8
Abbildung 4: Beikarte 1 zur Abgrenzung des zentralen Ortes des Mittelzentrums Salzwedel (REP 2005)	9
Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel (genehmigt 29.04.2020)	10
Abbildung 6: Bestandsstruktur / Luftbild mit Plangebietsgrenzen und Flurstücksgrenzen	11
Abbildung 7: Archäologische Fundstellen im Umfeld des Plangebietes, LDA LSA, Stand: 18.04.2024	13
Abbildung 8: Auszug aus der Abb. „Landschaftsgliederung des Altmarkkreises Salzwedel“ (Quelle: Landschaftsrahmenplan 2005)	15
Abbildung 9: Biotoptypen und Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42-23. (Quelle: loikos, G.Schäfers Erfassung am 18.11.2023)	17
Abbildung 10: Planungskonzept des Bebauungsplanes und Lageplan des Bauvorhabens, Bauplanungsbüro Michael Wege, Stand 01.08.2023	21

**TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1: Plangebiet – Flächengrößen, maximal zugelassene Grundfläche	7
Tabelle 2: Grundwasserstände (Quelle: LHW Sachsen Anhalt, Gewässerkundlicher Landesdienst; <a href="https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/#">https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/#</a> )	16
Tabelle 3: Klimakenndaten (Quelle: LRP Altmarkkreis, Bd.1 S.21, Auszug aus Tab.2)	16
Tabelle 4: zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	31

**ANLAGENVERZEICHNIS**

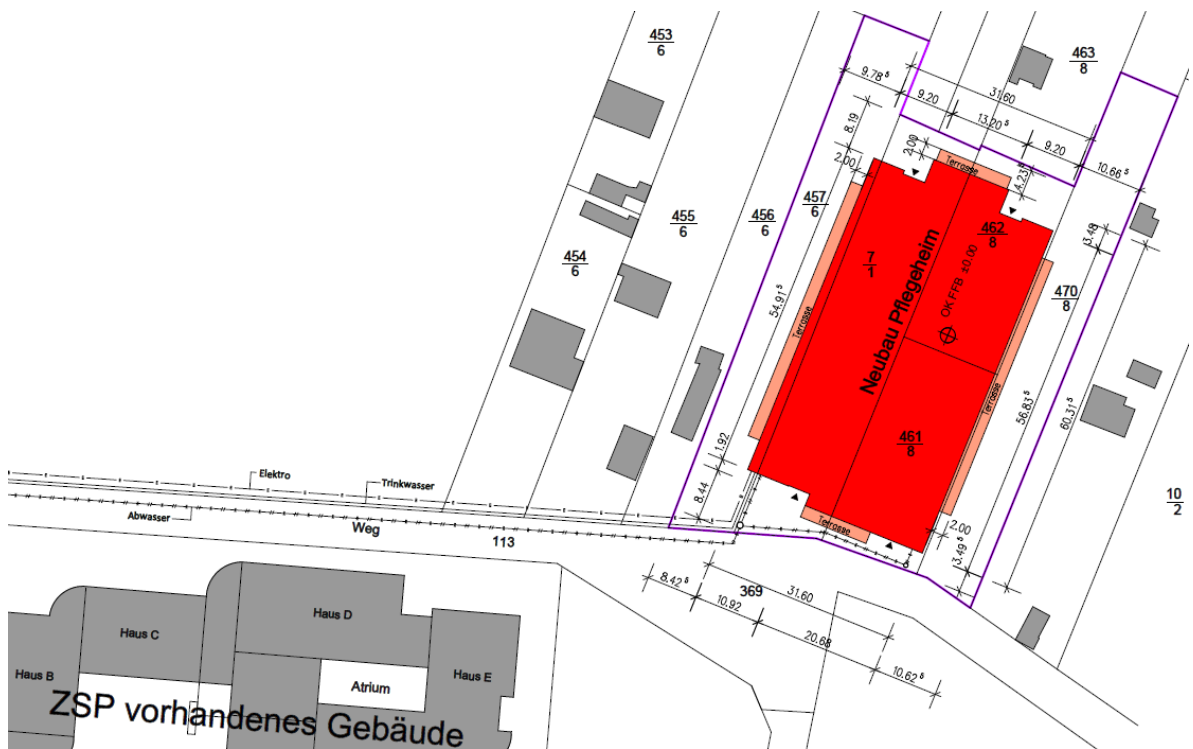
Anlage 1: Referenzliste	36
Anlage 2: Pflanzliste Einzelbäume	37
Anlage 3: 8. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Salzwedel	38
Anlage 4: Erfassung des Baumbestandes auf der geplanten Erweiterungsfläche des ZSP, Hoyersburger Str. Salzwedel	39
Anlage 5: Artenschutzfachbeitrag Bebauungsplan Nr. 42-23 "Psychiatrisches Pflegeheim", Loikos G. Schäfers, 22.11.2023	

**1. Veranlassung / Planungsziel**

ZSP Salzwedel  
 Im Zentrum für Soziale Psychiatrie (ZSP) Salzwedel, Hoyersburger Str. 60 werden seit über 25 Jahren seelisch, geistig und mehrfach behinderte Erwachsene betreut, gefördert und gepflegt. Es ist eine voll- und teilstationäre Einrichtung mit psychiatrischem Schwerpunkt. Im vorhandenen 2-geschossigen Gebäude sind 87 vollstationäre Plätze und 30 Dauer- / Kurzzeitpflegeplätze untergebracht. Die Bewohner werden von ca. 100 Mitarbeitern betreut.

Vorhaben  
 Nach den Erfahrungen mit der Corona-Pandemie plant das Zentrum für Soziale Psychiatrie (ZSP), die Zahl der Doppelzimmer im zweigeschossigen Bestandsgebäude zu reduzieren und durch Einzelzimmer zu ersetzen. Um die Angebotskapazität der Einrichtung zu halten und nach heutigen Standards weiterzuentwickeln, ist ein Ersatzneubau erforderlich. Das ZSP hat in nördlicher Nachbarschaft zwei Gartengrundstücke geschenkt bekommen und konnte weitere hinzuerwerben. Nun soll auf den verfügbaren Flurstücken 457/6, 7/1, 461/8, 462/6 und 470/8 (Flur 30, Gemarkung Salzwedel) ein Neubau mit 35 Pflegeplätzen nach der aktuellen Heimmindestbauverordnung errichtet werden. Das Gebäude ist eingeschossig und barrierefrei geplant (siehe Abb. 1). In dem Neubau sollen 35 Pflegeplätze (ausschließlich Einzelzimmer) nach der aktuellen Heimmindestbauverordnung untergebracht werden. Als Traufhöhe ist eine Höhe von maximal 4 Metern vorgesehen. Die Firsthöhe ergibt sich durch die Ausführung einer Photovoltaikanlage mit einer Höhe von ca. 6 Metern. Um das Gebäude herum sollen für alle Bewohner Außenterrassenflächen geschaffen werden. Der seitliche Grenzabstand zu den benachbarten Kleingärten soll ca. 10 m betragen.

Ersatzneubau Pflegeheim



**Abbildung 1: Auszug aus der Bauvoranfrage vom 20.06.2023**

Lage der Vorhabenfläche	Im Zuge der Ansiedlung des Psychiatrischen Pflegeheims wurde eine Stichstraße mit Wendepplatz an der Hoyersburger Straße Nr. 60 ausgebaut. Diese weist auf der Nordseite noch Erschließungskapazitäten auf. Dort sind Kleingartengrundstücke vorhanden, die teilweise sehr intensiv genutzt und teilweise aus der Nutzung gefallen sind.
Standortgunst	Das ZSP Salzwedel kann eigentumsrechtlich über fünf nicht mehr benötigte Kleingartengrundstücke nördlich des Wendepplatzes verfügen und möchte dort sein Vorhaben umsetzen. Für das ZSP stellt die räumliche Nähe zum bestehenden Betrieb eine außerordentliche Standortgunst dar. So können bereits vorhandene infrastrukturelle Einrichtungen wie Küche, Mitarbeiterräume, Sozialräume und Therapieräume, etc. für beide Gebäude genutzt werden. Auch die Parkplätze können unverändert von den Mitarbeitern genutzt werden, da sich durch die Umstrukturierung von Doppel- auf Einzelzimmer keine zusätzlicher Personalbedarf ergibt.
Planungsanlass	<p>Aufgrund der Siedlungsvorprägung des Standortes und der teilweisen Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan war das Bauamt der Hansestadt Salzwedel davon ausgegangen, dass das Bauvorhaben möglicherweise ohne ein Bauleitplanverfahren genehmigt werden könnte. Eine im Mai 2023 gestellte Bauvoranfrage beim Altmarkkreis hatte jedoch ergeben, dass die Genehmigungsbehörde die Vorhabenfläche als Außenbereich einstuft. Im Anhörungsschreiben vom 16.08.2023 wurde die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Schaffung entsprechender Baurechte empfohlen.</p> <p>Das ZSP hat am 23.8.2023 (Eingang Stadt 1.9.2023) einen Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt.</p>
Aufstellungsbeschluss	<p>Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat am 01.11.2023 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss für ein Bauleitplanverfahren gefasst. Es soll ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst teilweise mit Lauben und Nebengebäuden stark überbaute Gärten der Gemarkung Salzwedel, Flur 30, Flurstücke 470/8, 461/8, 462/8, 7/1, 457/6, 456/6, 455/6, 454/6, 453/6, 6/3 sowie eine Teilfläche der Erschließungsstraße (Flurstück 369).</p>
Ziele der Hansestadt Salzwedel	<p>Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Psychiatrischen Pflegeheims. Aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplanes soll für die Vorhabenfläche ein Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden.</p> <p>Um die gebietstypische Nutzungsmischung (Wohnen und Gewerbe) im Mischgebiet zu gewährleisten, soll das Plangebiet nach Westen erweitert werden. Vier Kleingartengrundstücke, die eine sehr intensive bauliche Vornutzung aufweisen, bieten aufgrund ihrer Lage an einer ausgebauten Stichstraße noch Potential für eine zukünftige Innenentwicklung (Nachverdichtung im Siedlungsbestand). Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Übergang zwischen Siedlungsbereich und Kleingartengebiet zu gewährleisten, werden die besonders geeigneten Flächen in das Plangebiet einbezogen.</p> <p>Nicht einbezogen wird eine bewaldetes Sukzessionsgrundstück im Westen sowie östlich angrenzende Kleingärten, die als Abstandsfläche zum benachbarten Gewerbegebiet (Gewächshäuser) erhalten werden sollen.</p>

### 1.1 Standortalternativen und Planungsalternativen

Prüfung von Standortalternativen

Die Erweiterung der bestehenden sozialen/gesundheitlichen Einrichtung ist nur in engem räumlichem Zusammenhang sinnvoll. Dadurch kann für die Erweiterung auch die bestehende Infrastruktur (Küche, Sozialräume, Therapieräume etc.) genutzt werden.

Das Ausweichen auf einen anderen als den geplanten Standort würde die Umsiedlung der kompletten Einrichtung auf eine andere Fläche bedeuten. Dies ist zum einen unwirtschaftlich (ein bestehendes und funktionierendes Gebäude müsste dann aufgegeben werden), zum anderen würde die Umsiedlung einen erhöhten Flächenverbrauch an anderer Stelle im Stadtgebiet bewirken.

Planungsalternativen

Geprüft wurde die Gestaltung des Erweiterungsgebäudes als zweigeschossiges Bauwerk mit geringerer Grundfläche. Diese Alternative hat aber nachteilige Wirkung auf die geplante und notwendige Barrierefreiheit. Zudem widerspricht Zweigeschossigkeit an dieser Stelle der gewünschten abgestuften Höhe von Gebäuden zum Siedlungsrand hin. Es soll zudem durch eine Höhenbegrenzung Rücksicht auf die umliegenden Kleingärten genommen werden.

### 1.2 Beachtung der Ziele der Innenentwicklung

Vorgaben des BauGB

Zur Unterstützung des Ziels der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, die Flächenneuanspruchnahme deutlich zu reduzieren, und vor dem Hintergrund des demografischen Wandels soll die städtebauliche Entwicklung in Zukunft vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Um diesen Zielen Rechnung zu tragen, hat der Gesetzgeber mit der 2013 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuches den Vorrang der Innenentwicklung als wichtiges Planungsziel für städtebauliche Planungen in § 1 Abs. 5 BauGB verankert.

Bodenschutzklausel

Im Zuge der BauGB-Novellierung ist auch die in § 1a BauGB festgelegte „Bodenschutzklausel“, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden vorschreibt, durch folgende Satz verschärft worden: „Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Diesen gesetzlichen Vorgaben wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.



## 2. Planungsgrundlagen

### 2.1 Verfahren

**Gesetzliche Grundlage** Das planungsrechtliche Verfahren wird nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394), durchgeführt.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB** Bei der vorliegenden Planung sind die in § 13a (1) BauGB genannten Zulassungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren erfüllt.

Der Planungsstandort wird insgesamt als siedlungsgeprägter Bereich eingestuft, der einer Innenentwicklung zugänglich ist. Diese Auffassung wird durch das Luftbild (siehe Abb. 6) und die Einstufungen im Landschaftsrahmenplan (Siedlungsfläche), in der vorläufigen Bodenkarte (Siedlungsfläche), im REP Beikarte 1 (zentraler Siedlungsbereich des Mittelzentrums) und durch die FNP-Darstellungen (MI, Grünfläche) bestätigt. Unter Nutzung vorhandener Erschließungsreserven soll hier eine Wiedernutzbarmachung nicht mehr benötigter Kleingärten sowie eine standortverträgliche Nachverdichtung zugelassen werden.

Der Entscheidung, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen, liegen folgende Kriterien zugrunde:

Die im Plangebiet max. zugelassene Grundfläche beträgt insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich.

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden könnten.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz (1) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Hansestadt Salzwedel wendet das beschleunigte Verfahren wie folgt an:

1. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden wird verzichtet.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wird nicht durchgeführt.
3. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.
4. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entfällt.
5. Auf Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) gemäß § 4c BauGB wird verzichtet.
6. Nach Abschluss der Planung wird keine zusammenfassende Erklärung

erstellt.

Insgesamt kann das Planverfahren dadurch mit minimiertem Zeit- und Kostenaufwand durchgeführt werden.

**Tabelle 1: Plangebiet – Flächengrößen, maximal zugelassene Grundfläche**

Teilfläche	Größe	GRZ I	Max. zulässige Grundfläche (GRZ I)
öff. Verkehrsfläche	1.246 m <sup>2</sup>	(80% versiegelt)	-
Mischgebiet, geplant	7.731 m <sup>2</sup>	0,6	4.639 m <sup>2</sup>
private Grünfläche Garten 1100	1.006 m <sup>2</sup>	-	-
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>9.983 m<sup>2</sup></b>		4.639 m <sup>2</sup>

## 2.2 Vorgaben der Raumordnung

Landesentwicklungsplan 2010

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt enthält folgende für die Planung relevanten zeichnerischen und textlichen Darstellungen und Ziele.



**Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010)**

Zeichnerische Darstellung

Die Zeichnerische Darstellung zeigt:

- die Hansestadt Salzwedel als Mittelzentrum
- Vorranggebiete für Natur und Landschaft (grün) zur Landesgrenze hin
- Vorbehaltsgebiete: Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (grüne Schraffur)
- Landesbedeutende Industrie- und Gewerbeflächen
- Überregional bedeutende Hauptverkehrsstraße (rote Linien)
- Überregionale Schienenverbindung (schwarz-lila Linie).

Textliche Darstellung

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans sind für die Planung relevant:



G13:

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Z41:

Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln.

G18:

Hierbei sollen die besonderen Anforderungen

- von jungen Familien und
- der unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen, insbesondere älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen, bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert werden.

Z44:

Das Sozial- und Gesundheitswesen hat die Bedürfnisse der Menschen, vor allem auch der älter werdenden Bevölkerung flächendeckend und bedarfsgerecht zu sichern.

Bewertung Die vorliegende Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar.

REP Altmark 2005 Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark 2005 enthält folgende zeichnerische Darstellung:



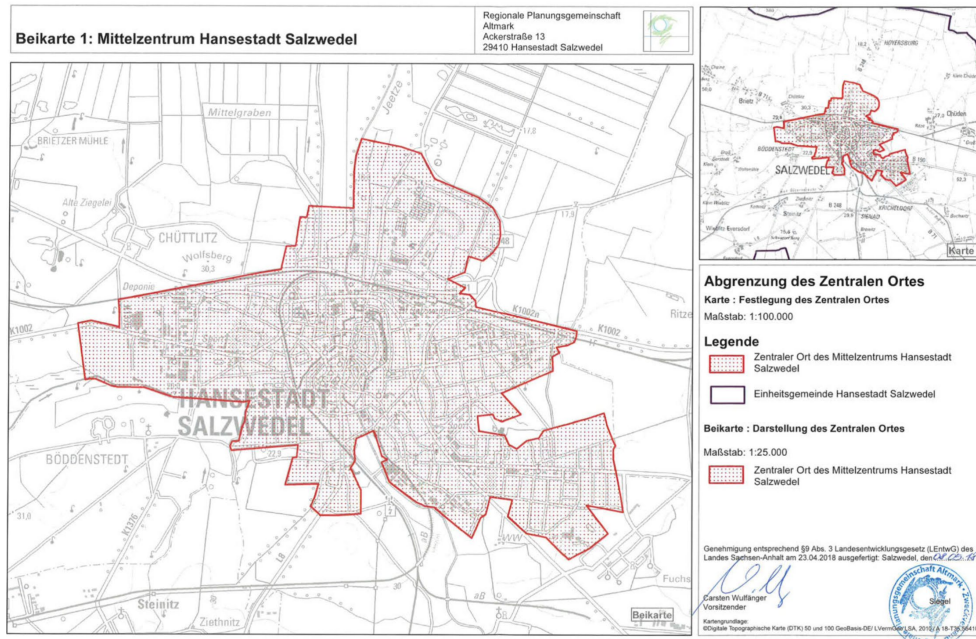
**Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark (REP 2005)**

Zeichnerische Darstellung Das Bebauungsplangebiet ist leider in der Karte des REP durch eine dicke schwarze Kreislinie (Mittelzentrum-Signatur) überdeckt. Selbst durch eine Interpretation der umliegenden Signaturen ist keine für das Plangebiet relevante Darstellung erkennbar. Die Hoyersburger Straße war vor dem Bau der

Ortsumgehung die überörtliche Verkehrsanbindung nach Norden, Sie wurde inzwischen zur Gemeindestraße zurückgestuft.

Teilplan

Im Mai 2018 ist die Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP ALTMARK) 2005 um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ in Kraft getreten. In der Beikarte 1 ist Abgrenzung des zentrale Ortes festgelegt worden. Das Plangebiet liegt im Norden innerhalb des zentralen Ortes (siehe Abb. 4), insofern ist es aus raumordnerischer Sicht auch einer Innenentwicklung zugänglich.



**Abbildung 4: Beikarte 1 zur Abgrenzung des zentralen Ortes des Mittelzentrums Salzwedel (REP 2005)**

Textliche Darstellung

Im Textteil des REP 2005 wird ausdrücklich auf die Grundsätze des LEP Bezug genommen.  
 „4.1. Die im LEP LSA unter Pkt. 2 aufgeführten Grundsätze der Raumordnung gelten uneingeschränkt auch für die regionale Entwicklung. Die Grundsätze sind gegeneinander und untereinander entsprechend abzuwägen.“ (REP Altmark S. 7)

Bewertung

Die vorliegende Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar.

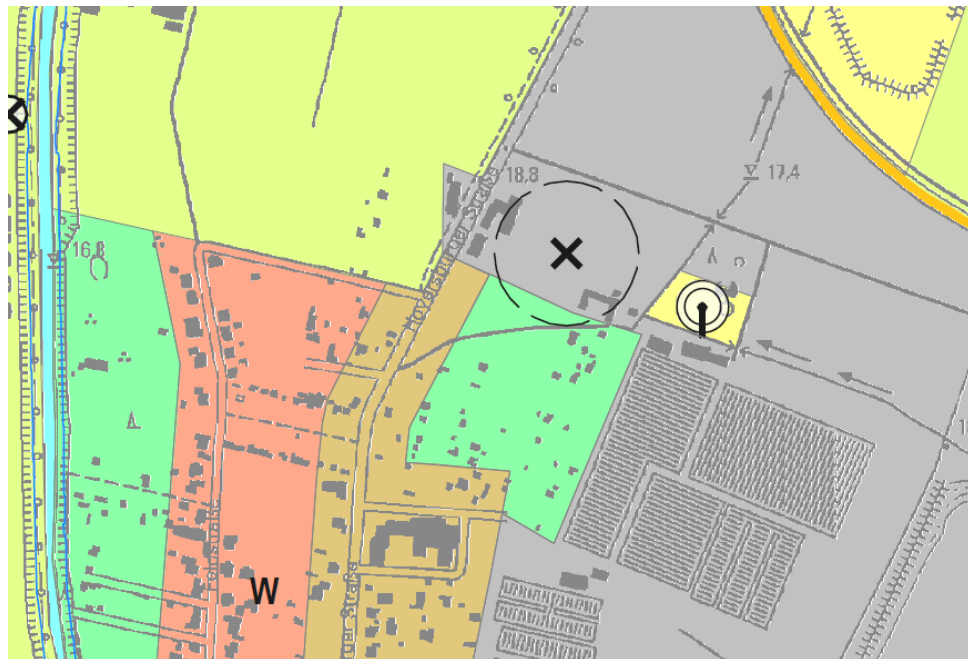
**2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

F-Plan Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel von 2020 zeigt gemischte Bauflächen (M, braune Signatur) im Bereich der Hoyersburger Straße und an der Stichstraße nördlich des ZSP in einer Bautiefe von ca. 45 m (im heutigen Plangebiet auf real vorhandenen Kleingartenflächen). Die übrigen Kleingartenflächen sind als Grünfläche dargestellt. Östlich und nördlich der Kleingartenanlage sind die bestehenden Gewächshäuser und die Flächen bis zur Umgehungsstraße als gewerbliche Bauflächen (G, graue Signatur) dargestellt.

Die Hansestadt Salzwedel sieht als langfristige Entwicklung ihre Ausdehnung bis hin zur Umgehungsstraße und entspricht damit den Vorgaben aus dem REP

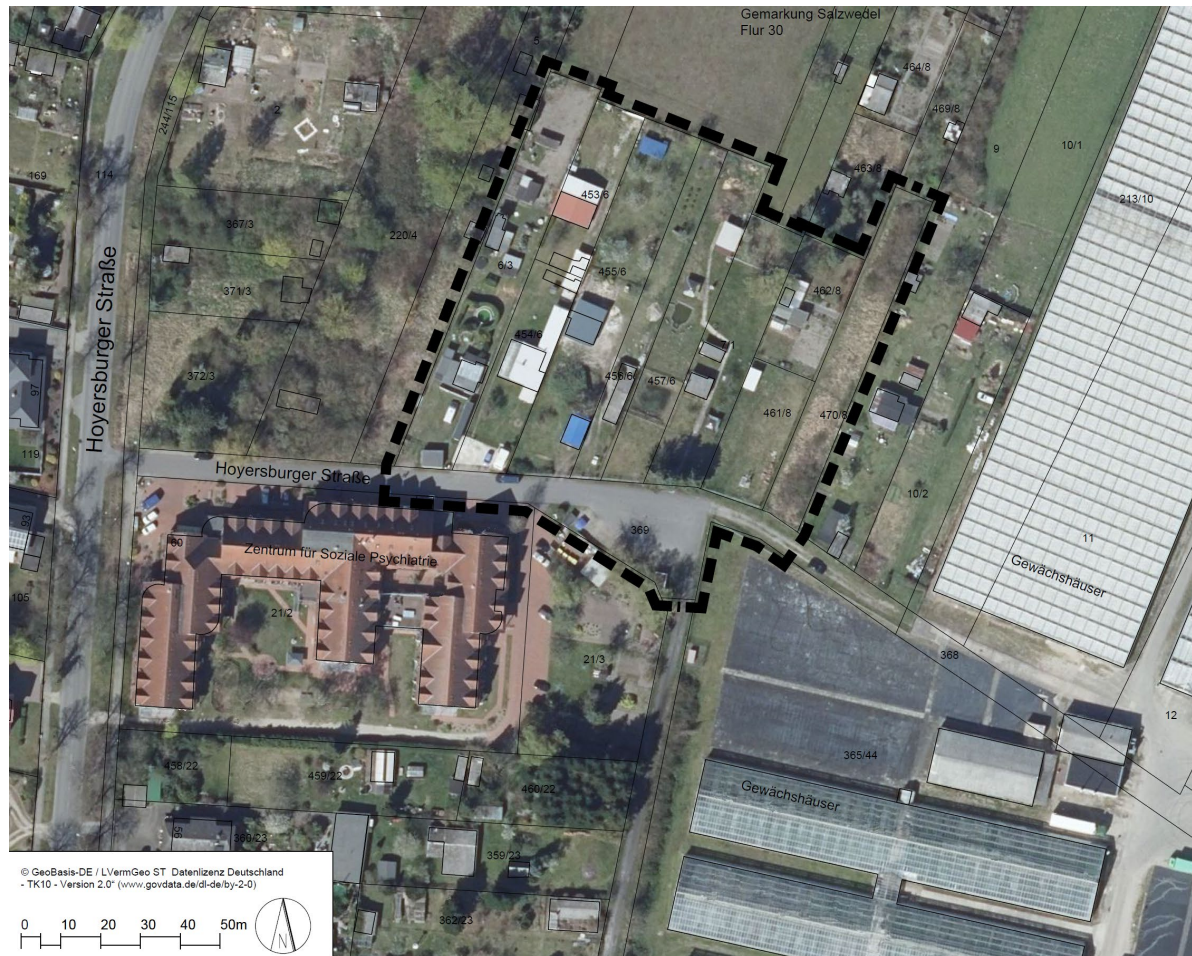
(siehe Abb. 4). Die Grünfläche mit den Kleingartenstrukturen wird dadurch ihren Kontakt zur freien Landschaft verlieren.



**Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel (genehmigt 29.04.2020)**

Abweichung vom F-Plan	Das im vorliegenden Bebauungsplan geplante Mischgebiet weicht in seiner Ausdehnung nach Norden von der F-Plan-Darstellung gemischte Baufläche ab, denn es wird eine höhere Bautiefe benötigt, um den geplanten Bau des psychiatrischen Pflegeheims wie in Kap. 1 dargestellt zu ermöglichen. Die Erweiterung der gemischten Baufläche nach Norden erfolgt zu Lasten der Grünfläche mit Kleingartencharakter.
Entwicklungsgebot eingehalten	Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, darf gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn sichergestellt ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt und eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen wird.  Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.
Berichtigung gem. § 13a BauGB	Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel wird im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13a BauGB ohne Planverfahren angepasst (siehe Anlage 3). Durch die vorliegende Begründung wird aufgezeigt, dass die Planung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. In der berichtigten Darstellung werden im Änderungsbereich entsprechend dem Bebauungsplan folgende Arten der baulichen Nutzung ausgewiesen: Mischgebiet, Grünflächen und Verkehrsflächen (siehe Anlage 3).





**Abbildung 6: Bestandsstruktur / Luftbild mit Plangebietsgrenzen und Flurstücksgrenzen**

## 2.4 Ortsrecht / Bestehende Nutzungen und Schutzgebiete

**Ortsrecht** Das bestehende Psychiatrische Pflegeheim südlich der Stichstraße wurde auf der Grundlage von § 34 BauGB als Innenbereichsvorhaben genehmigt.

Nördlich der Stichstraße besteht eine Vielzahl von Kleingebäuden, Schuppen etc., die im Zuge der Nutzung der Fläche als Kleingärten entstanden sind.

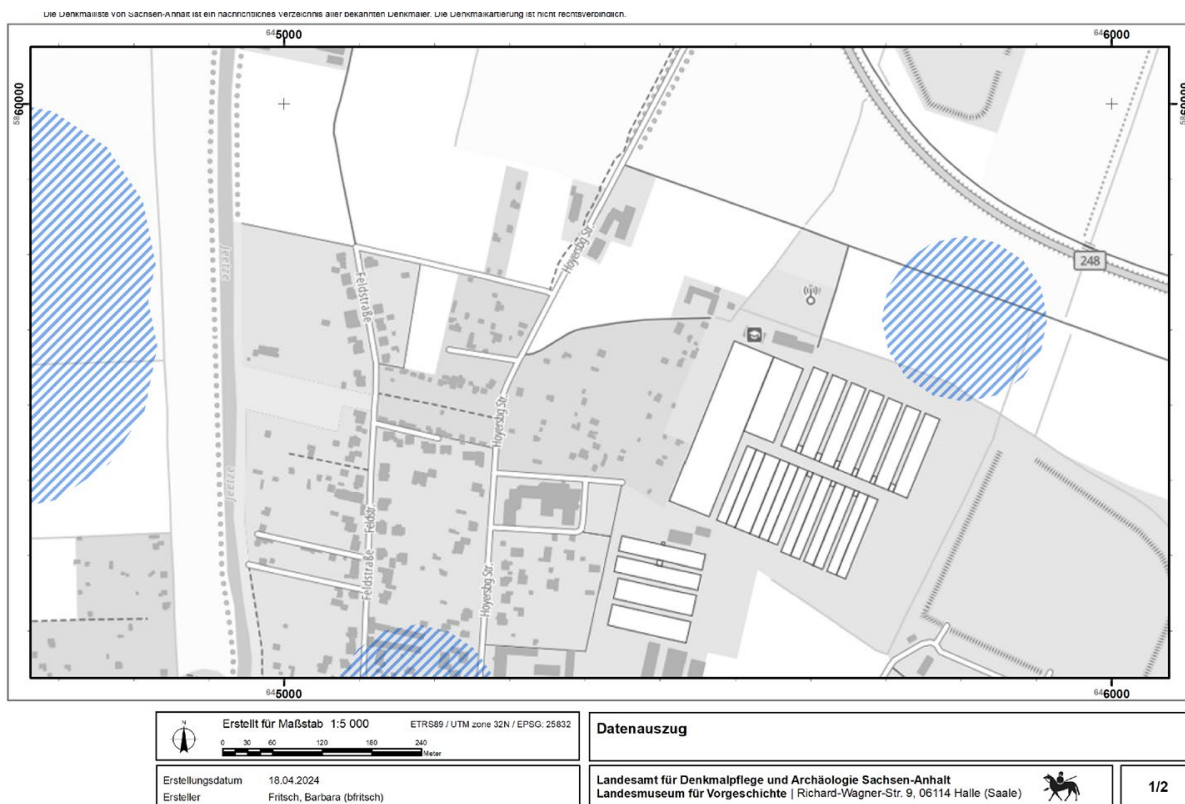
Auf mindestens einem der Grundstücke wurden Gebäude errichtet, die zum Dauerwohnen geeignet sind. Zusätzlich entstanden hier Nebengebäude wie Carports, Garagen etc..

**bestehende Nutzungsstruktur** Abgesehen von eventuell stattfindender Dauerwohnnutzung werden die Flächen nördlich der Stichstraße als Kleingärten genutzt bzw. stellen aufgelassene Kleingartenstrukturen dar.

In westlicher Nachbarschaft des Plangebietes ist eine Fläche hervorzuheben, die unmittelbar nördlich des Einmündungsbereichs der Stichstraße in die Hoyersburger Straße liegt. Diese Fläche war wohl ehemals ein Kleingartenbereich, ist aber aktuell von dichtem Gehölzbewuchs geprägt. Dieser waldartige Bereich wird aus Naturschutz- und Artenschutzgründen nicht in das Plangebiet einbezogen.

	Nördlich und östlich des Plangebietes sind Kleingartenstrukturen vorhanden, die weniger gut erschlossen sind. Diese sollen unverändert bleiben. Im Osten prägen großformatige Gewächshausstrukturen markant das Siedlungsbild (siehe Abb. 6).
verkehrliche Erschließung	Die Verkehrserschließung erfolgt über die Hoyersburger Straße bzw. die daran anbindende Stichstraße. Die Hoyersburger Straße war ehemals als Bundesstraße die Hauptverkehrsachse nach Norden. Der Bau der Umgehungsstraße und die Schließung des Bahnübergangs hatten zur Folge, dass die Erfüllung der Funktion als Hauptverkehrsachse nicht mehr erforderlich ist. Folglich reduzierte sich das Verkehrsaufkommen auf der Hoyersburger Straße erheblich. Neues Verkehrsaufkommen kann somit ohne weiteres aufgenommen werden.
Verkehrsanbindung	Aufgrund der Schließung des Bahnübergangs hat sich die verkehrliche Anbindung an das Stadtzentrum verändert. Kraftfahrzeuge aus der Hoyersburger Straße müssen jetzt einen Umweg in Kauf nehmen. Für Fußgänger und Radfahrer gibt es eine Unterführung.  Der Standort ist über eine Bushaltestelle am ZSP an das ÖPNV-Netz angebunden.
Erschließung einzelner Grundstücke	Das nördlich angrenzende Kleingartengebiet ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl kleiner Flurstücke, deren Zugangsmöglichkeiten auf privatrechtlichen Vereinbarungen bzw. Gewohnheitsrecht begründet sind. Faktisch zeigt sich das z.B. durch das Vorhandensein von Trampelpfaden mit Toren und Schildern wie „Privatweg, Durchgang verboten“. Im Plangebiet soll daher eine Zuwegung zu den hinterliegenden Kleingartengrundstücken berücksichtigt werden.
Ver- und Entsorgung	In der Stichstraße, die ja der Erschließung des Plangebietes dient, sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.
Wasserrecht	Wasserrechtliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind von der Planung nicht berührt.
Risikogebiet gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz	Das Plangebiet liegt nach den Angaben der Hochwasserrisikokarten des Geofachdatenservers nicht in Risikogebieten.  (Quelle: <a href="http://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwasserrisikokarten.html">http://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwasserrisikokarten.html</a> )
Denkmalrecht, Baudenkmale	Derartige Schutzgebiete und Schutzobjekte sind im Plangebiet und im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.
Archäologische Kulturdenkmale	Im Umfeld des geplanten Bauvorhabens befinden sich mehrere bekannte archäologische Fundstellen. Dabei handelt es sich um Einzelfunde aus der Jungsteinzeit, die auf eine Begehung oder Besiedlung dieses Areals hindeuten (Fpl. 8, 64, 12). Aus der vom Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA LSA) übermittelten Karte (siehe Abb. 7) ist ersichtlich, dass die bekannten archäologischen Kulturdenkmale (Einzelfunde mit ca. 100m Umkreis) jeweils mehr als 240 m Abstand zum Plangebiet aufweisen.  Ob auch im Planungsraum tatsächlich – wie vom LDA LSA angenommen - entsprechend ein archäologisches Kulturdenkmal vorliegt, ist nach Ansicht des

Stadtplaner aus der beigefügten Karte nicht mit hinreichender Sicherheit abzuleiten, aber auch nicht auszuschließen



**Abbildung 7: Archäologische Fundstellen im Umfeld des Plangebietes, LDA LSA Stand: 18.042024**



Genehmigungs- und Anzeigepflicht für Erdarbeiten

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA LSA) stimmt der Planung nur zu, wenn durch Auflage gewährleistet ist, dass der konkrete Beginn der Erdarbeiten mit dem LDA LSA drei Wochen zuvor mitgeteilt wird, damit die Fläche des Bauvorhabens in Augenschein genommen werden kann. Zur Absicherung einer eventuell notwendig werdenden archäologischen Dokumentation ist es erforderlich, einen Auflagenvorbehalt in die Genehmigung aufzunehmen.

*Vor diesem Hintergrund werden die Hinweise auf der Planzeichnung zu archäologischen Kulturdenkmälern ergänzt, um die **Genehmigungs- und Anzeigepflicht für Erdarbeiten** zu verdeutlichen:*

### **3. Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern**

#### Genehmigungspflicht für Erdarbeiten nach § 14 Abs. 2 DenkmalschG LSA

*Da im Plangebiet begründete Anhaltspunkte bestehen, dass archäologische Kulturdenkmäler entdeckt werden, bedürfen Erdarbeiten für Bauvorhaben der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. **Der Beginn von Erdarbeiten ist dem LDA LSA drei Wochen zuvor mitzuteilen.***

#### Erhaltungs- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gemäß § 9 Abs. 3 DenkmalschG LSA

*Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmäler sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.*

Bergrecht

Für das Plangebiet liegen Bergbauberechtigungen der Neptune Energy Deutschland GmbH vor:

- III-A-a/h-49/90/847 "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen", Bodenschatz: feste, flüssige und gasförmige Kohlenwasserstoffe sowie Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose Speicherung
- II-B-i-336/24 "Jeetze-E", Bodenschatz: Erdwärme
- II-B-c-335/24 "Jeetze-L", Bodenschatz: Erze, Salze, Spate für die Gewinnung von chem. Elementen und Verbindungen.

Natura 2000

Natura 2000-Gebiete sind im Plangebiet und im Wirkungsbereich des Plangebiets nicht vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das Fauna-Flora-Habitat (FFH-Gebiet) „Beeke-Dumme-Niederung“ (Gebietsnr. FFH0288LSA), welches in der Salzwedeler Innenstadt ca. 1,2 km südlich des Plangebiets beginnt. Ca. 1,9 km nördlich des Plangebiets erstrecken in der Höhe von Hoyersburg das FFH-Gebiet „Landgraben-Dumme-Niederung nördlich Salzwedel“ (Gebietsnummer FFH0001LSA) und das EU-Vogelschutzgebiet „Landgraben-Dumme-Niederung“ (Gebietsnummer SPA0008LSA).

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte sind im Plangebiet und im Wirkungsbereich des Plangebiets nicht vorhanden.

Baumschutzsatzung

Als Baumschutzsatzung kommt die für den Außenbereich maßgebliche *Verordnung des Altmarkkreises Salzwedel zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung – GehölzSchVO SAW) vom 17.01.2017* in Betracht. Diese Baumschutzsatzung ist gemäß § 2 Abs. 2 nicht anzuwenden für „Friedhöfe, Gartenanlagen, Weihnachtsbaumkulturen, Kurzumtriebsplantagen, Baumschulen und gewerbsmäßig betriebene Obstplantagen“. Die im Plangebiet liegenden

Kleingartengrundstücke fallen unter den Begriff Gartenanlage, so dass die Satzung im Plangebiet nicht anzuwenden ist.

Die für den Innenbereich maßgebliche Baumschutzsatzung der Hansestadt Salzwedel greift in dieser Kleingartenanlage ebenfalls nicht. Diese Satzung ist nicht anzuwenden auf a) *Obstbäume, die auf Privatgrundstücken und in Dauerkleingärten stehen ...* und c) *Bäume in Kleingärten und Dauerkleingärten nach § 1 Abs. 1 bzw. 3 des Bundeskleingartengesetzes.*

Der Baumschutz soll durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu Neupflanzungen Berücksichtigung finden.

## 2.5 Natur und Landschaft

naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand am Rand der Jeetze-Niederung. In naturräumlicher Hinsicht liegt das Plangebiet am Südrand der Seebenau-Hoyersburger Niederung, die im Siedlungsbereich Salzwedel zur Aue der Jeetze verjüngt ist.

PNV

„Als PNV (potentiell natürliche Vegetation) tritt vorwiegend Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald, teilweise im Wechsel mit Pfeifengras-Stieleichenwald und Walzenseggen-Erlenbruchwald auf. Im Niederungsbereich der Jeetze waren Übergänge zum Eichen-Ulmen-Auwald typisch, vereinzelt würde Birkenbruchwald auftreten.“ (LRP Bd. 1 S.8f)

Topographie

Das Gelände im Plangebiet ist (auch im weiteren Umfeld des Plangebiets) nahezu eben mit einer Höhe von ca. 18,8m ü. NHN.



**Abbildung 8: Auszug aus der Abb. „Landschaftsgliederung des Altmarkkreises Salzwedel“ (Quelle: Landschaftsrahmenplan 2005)**

Geologie, Boden

„Vorherrschende Böden (innerhalb der Seebena-Hoyersburger Niederung A.d.V.) sind Niedermoore auf Sand, sandige bis lehm-sandige Gleye und Anmoorgleye sowie sandige bis lehmige Humusgleye.“ (LRP Bd. 1 S.8f). Diese Bodentypen sind grundwasserbeeinflusst.

In der vorläufigen Bodenkarte (VBK 50) des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ist die im Planungsraum liegende Kleingartenfläche dem Siedlungsraum (Bebauung) zugeordnet (Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer). Für Siedlungsflächen trifft die VBK 50 keine Aussagen. Insofern sind keine aus der VBK 50 abgeleiteten Bodendaten für das Plangebiet verfügbar. Es wird

empfohlen, standortkonkrete Baugrunduntersuchungen vor jedem Bauvorhaben durchzuführen.

**Oberflächen-gewässer** Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Abstand zur westlich des Plangebiets verlaufenden Jeetze beträgt ca. 400 m.

Innerhalb des Kleingartengebietes befinden sich mehrere Zierteiche mit einer Fläche von jeweils unter 20 m<sup>2</sup>.

**Grundwasser** Bezüglich des Grundwasserflurabstandes sind für das Plangebiet keine Daten verfügbar. Das Plangebiet liegt nahezu mittig zwischen den Grundwasser-Messstellen Chüttlitz und Klein Chüden. Die Betrachtung der Daten legt zumindest nahe, dass im Plangebiet der Grundwasserflurabstand vom Wasserstand der Jeetze beeinflusst ist und vermutlich weniger als 1 m beträgt. Bei längeren Regenperioden ist von sehr hohen Grundwasserständen auszugehen.

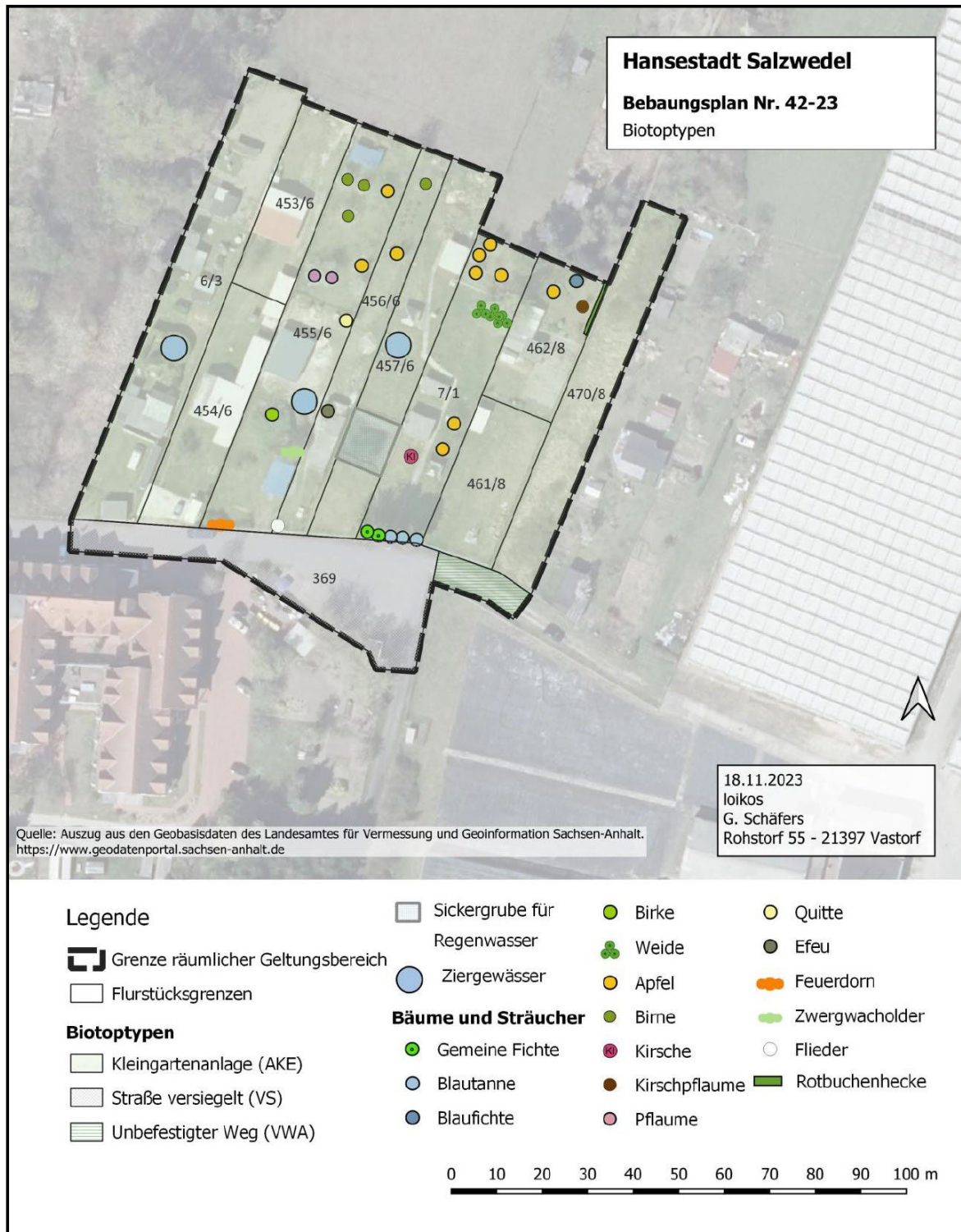
**Tabelle 2: Grundwasserstände (Quelle: LHW Sachsen Anhalt, Gewässerkundlicher Landesdienst; <https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/#>)**

	Messstelle Chüttlitz	Plangebiet	Messstelle Klein Chüden
<b>Geländeoberfläche</b> ü.NN.	21,66 m	18,8 m	26,75 m
<b>GW max unter OK Gelände</b> Ü.NN	225 cm 19,41 m		597 cm 20,78 m
<b>GW min unter OK Gelände</b> Ü.NN	317 cm 18,49 m		656 cm 20,19 m

Ort	Salzwedel
Höhe über NN	20
Jahres-Temperatur in °C	9,3
Juli-Temperatur in °C	18,4
Jahres-Niederschlag in mm	582
Eistage (Tagesmax. < 0°C)	18
Frosttage (Tagesmin. < 0°C)	78
Schneetage (Schneetiefe > 1cm)	23
Heiße Tage (Tagesmax. >= 30°C)	9
Sommertage (Tagesmax. >= 25°C)	37
Sonnenscheindauer in Std.	-

**Tabelle 3: Klimakenndaten (Quelle: LRP Altmarkkreis, Bd.1 S.21, Auszug aus Tab.2)**

**Schutzgut Klima/Luft** Das Plangebiet liegt nicht innerhalb siedlungsrelevanter Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete und deren Abflußbahnen.



**Abbildung 9: Biotoptypen und Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42-23. (Quelle: loikos, G.Schäfers Erfassung am 18.11.2023)**

Schutzgut Pflanzen	Im Herbst 2023 ist im Plangebiet eine Biotoperfassung durch den Biologen Günther Schäfers erfolgt. Einen Überblick über die Biotoptypen und den Baumbestand im Geltungsbereich vermittelt die Abb. 9:
Biotope	<p>Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ im Süden eine asphaltierte Straße (VS), die nach Osten hin in</li> <li>▪ einen unbefestigten Weg (VWA) mündet,</li> <li>▪ nördlich der Straße ein Flächenkomplex, der als Kleingartenanlage (AKE) zusammengefasst wird. Der Bereich setzt sich zusammen aus Gartenanlagen mit Gartenlauben, Lauben und Schuppen, Zierrasen, Beeten und aufgelassenen Gärten. Der Versiegelungsgrad für den gesamten Flächenkomplex wird auf ca. 25% geschätzt.</li> </ul> <p>Die Biotopstruktur wird im Artenschutzfachbeitrag von Günther Schäfers von November 2023 genauer beschrieben. Daher wird an dieser Stelle auf die Anlage 5 verwiesen.</p> <p>Gesetzliche geschützte Biotope und Pflanzen sind im Plangebiet nicht vorzufinden. Dem Schutzgut Pflanzen kommt im Plangebiet eine geringe Bedeutung zu.</p>
Baumbestand im Geltungs- bereich	<p>Auf der Vorhabenfläche für das geplante Pflegeheim wurde im Jan. 2024 der Baumbestand vom Landschaftspfleger Bernd Zürn aufgemessen, um vor der im Februar 2024 geplanten Beräumung des Grundstücks den Bestand hinreichend zu dokumentieren (siehe Anlage 4). Es sind insgesamt 21 Bäume in der aufgelassenen Kleingartenanlage erfasst worden, davon</p> <p>10 Obstbäume (davon 9 mit Kronen &lt; 5m) 4 Korkenzieherweiden 7 Nadelbäume.</p> <p>Bewertung: Es sind keine Bäume vorhanden, die aufgrund ihrer Größe, besonderer Habitatstrukturen oder einer besonderen, ortsbildprägenden Wirkung sowie unter Berücksichtigung ihres Standortes oder ihrer artenschutzfachlichen Bedeutung als besonders erhaltenswürdig einzustufen sind. Der vorhandene Baumbestand entspricht dem Biotoptyp Kleingartenanlage und hat keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Fauna.</p>
Schutzgut Tiere	<p>Zur näheren Betrachtung des Schutzgutes Tiere wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt (Günther Schäfers 2023, Anlage 5). Auszüge:</p> <p><i>Das Plangebiet vor Ort am 28.09.2023 auf die Habitateignung für Arten untersucht. Nennens- und schützenswerte Gehölze sind aus botanischer und artenschutzfachlicher Sicht nicht vorhanden. Eine für Fledermausarten nutzbare stark strukturierte Borke mit Rissen war bei keinem der Bäume sichtbar ausgebildet. Baumhöhlen waren nicht erkennbar vorhanden. Horste und Höhlen von Gehölzbrütern (Greifvögel, Rabenvögel, Spechte) mit traditioneller, mehrjähriger Nestnutzung konnten nicht im Geltungsbereich festgestellt werden. Nur wenige Sträucher fanden sich im Südwestbereich der Kleingartenanlage. Gehölzgebundene Freibrüter können erwartet werden. Da die Gartenhäuser, Lauben und Schuppen auf den Flurstücken 457/6, 7/1, 462/8, 461/8 und 470/8 abgerissen werden sollen, wurden sie ebenfalls soweit möglich nach Nestern abgesucht und es wurde nach Hinweisen auf Fledermausvorkommen geachtet. Die Flurstücke gehören zum zukünftigen Bauehmigungsverfahren für den Neubau des Pflegeheims (Lila Linie, Abb. 3).</i></p>



*In und an den Gartenhäusern, Lauben und Schuppen finden sich Strukturen, die Gebäudebrütern als Bruthabitate dienen können.*

*Auf den zugänglichen Flurstücken 457/6, 7/1, 482/8 und 461/8 wurden die Gartenhäuser, Lauben und Schuppen auf mögliche Fledermausvorkommen untersucht. Hinweise auf Vorkommen fanden sich nicht. In den Innenräumen fanden sich weder Kot noch dunkel eingefärbte Hangplätze, die auf Quartiere schließen ließen. Allerdings konnten die im Rahmen der Untersuchung nicht zugänglichen Bereiche der Zwischenräume am Dach sowie in den größeren Gebäuden der Flurstücke 6/3, 453/6 und 454/6 nicht untersucht werden.*

*Biotoptypen und Habitate mit einer hohen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.*

*Bei den FFH IV Artengruppen sind aufgrund der Analysen und Potentialabschätzung im Kap. 6.1 und Kap. 6.2.1 nur die Gebäude bewohnende Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) potentiell betroffen.*

*Die potenziell vorkommenden Vogelarten zählen zu der Gilde der Gehölzfreibrüter, namentlich die in Sachsen-Anhalt weit verbreiteten Arten Amsel, Grünfink, Ringeltaube, Rotkehlchen und Zaunkönig. Von Gebäude-, Höhlen- / Nischenbrütern sind Vorkommen der verbreiteten und störungstoleranten Arten Haussperling, Bachstelze und Hausrotschwanz möglich. Als Gastvogelhabitat besitzt das Untersuchungsgebiet aufgrund seiner geringen Größe keine Bedeutung. Die Offenflächen und Gehölze dienen aber zeitweise als Nahrungshabitat für die Brutvögel angrenzender Siedlungsbereiche und Grünflächen. Die Arten werden in der Roten Liste Sachsen-Anhalts (Schuboth & Fiedler 2020) als ungefährdete Brutvogelarten geführt. Ihr Brutzeitraum reicht von ca.15.3. – 31.8. Ihre Fluchtdistanz liegt je nach Art bei <5 m bis <10 m [Bauer et al. (2005), Flade (1994), Südbeck (2005)].*

Schutzgut biologische Vielfalt

Insgesamt ist dem Plangebiet aufgrund seiner geringen Flächengröße und seiner Siedlungsprägung keine besondere Bedeutung für das Schutzgut biologische Vielfalt beizumessen.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit - Bestand

Die Hoyersburger Straße weist nach der Rückstufung zur Gemeindestraße keinen Durchgangsverkehr mehr auf. Im Plangebiet sind keine relevanten Lärmvorbelastungen durch Straßenverkehrslärm zu erwarten.

Die östlich angrenzenden Gewerbeflächen sind von Gewächshäusern geprägt, die nicht als lärmrelevante Nutzung in Erscheinung treten.

Nach Anlage 5 aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel liegen für das Plangebiet keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

Bewertung: Es ist von gesunden Wohnverhältnissen im Plangebiet auszugehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Bestand

Unter Kulturgütern sind Objekte zu verstehen, die als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze von gesellschaftlicher Bedeutung sind und deren Nutzbarkeit durch die Planung eingeschränkt werden könnte. Innerhalb des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Nähe sind keine Kulturgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen sind als Sachgüter einzustufen. Es handelt sich jedoch bei den Lauben um überwiegend sanierungsbedürftige Bauten, die nicht mehr dem heutigen Stand der Technik entsprechen und in



ihrer Gesamtheit teilweise als städtebaulicher Missstand einzustufen sind. Durch die Überplanung wird eine nachhaltige Erneuerung dieser Modernisierung dieses ungeordneten Kleingarten-Siedlungsbereichs - auch in Hinblick auf die neuen Anforderungen des Klimaschutzes - ermöglicht.

#### Landschaftsbild / Erholung

Die Bestandssituation stellt sich wie folgt dar: Vom Betrachtungsstandort Wendebereich der Stichstraße aus (zentral vor dem Plangebiet) mit Blick nach Norden lassen sich drei optisch erlebbare Bereiche unterscheiden.

Der Blick nach Nordwesten zeigt Kleingartenanlagen mit der Tendenz sich verfestigender Bebauung, Garagen und Nebenanlagen. Im Hintergrund bildet der Gehölzaufwuchs in verwilderten Kleingärten eine waldartige Kulisse.

Der Blick direkt nach Norden zeigt Kleingartenanlagen bzw. Kleingarten-Brachen mit Schuppen, Unterständen und Zäunen und angrenzender Grünlandstruktur. Nördlich des Kleingartenareals befindet sich die sanierte Fläche einer ehemalige Erdgassonde (2,3 ha), für die in Kürze ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für PV-Freiflächenanlagen in Kraft treten wird. Daneben befindet sich ein Autohaus an der Hoyersburger Straße.

Der Blick vom Wendeplatz nach Osten zeigt sehr großflächige dominante Gewächshausstrukturen in Bereichen, die im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen ausgewiesen sind. Im Süden ist das zweigeschossige ZSP-Gebäude markant sichtbar.

Aufgrund der Ebenheit des Gebiets (Mangel an Topographie) sind Blickbeziehungen zur Erlebbarkeit der Landschaft nicht gegeben. Von der Stichstraße aus bleibt nur der Blick auf Zäune, Gartenlauben und die östlich des Gebiets vorhandenen ungenutzten Gewächshäuser.

Das Plangebiet erfüllt durch seine Prägung als Kleingartengebiet eine Erholungsfunktion für einen kleinen Kreis von Menschen. Für die Allgemeinheit steht diese Fläche allerdings nicht zur Verfügung. Zäune und Betretungsverbote machen das Gebiet für die siedlungsnahe Erholung unbrauchbar.

Zusammenfassende Bewertung: Das Plangebiet ist aufgrund seiner Siedlungsvorprägung eher dem Siedlungsraum als dem Landschaftsraum zuzuordnen. Diese Auffassung wird durch das Luftbild (siehe Abb. 6) und die Einstufungen im Landschaftsrahmenplan (Siedlungsfläche), in der vorläufigen Bodenkarte (Siedlungsfläche) und im REP Beikarte 1 (zentraler Siedlungsbereich des Mittelzentrums) bestätigt.

Die weit entfernt gelegene Jeetzeniederung, eine sehr hochwertige von Grünland geprägte Niederungslandschaft nördlich von Salzwedel, wird durch die vorliegende Planung (eingeschossige Bebauung in Kleingartenstrukturen) nicht berührt.

### 3. Inhalte des Bebauungsplanes

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich - Planungskonzept

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich festgesetzt.

Die für die Erweiterung des Psychiatrischen Pflegeheims benötigte Vorhabenfläche liegt in der östliche Hälfte des räumlichen Geltungsbereichs. In der nachfolgenden Abbildung ist der Lageplan des Vorhabens (Quelle: Bauplanungsbüro Michael Wege; Stand 01.08.2023) übernommen worden.



**Abbildung 10: Planungskonzept des Bebauungsplanes und Lageplan des Bauvorhabens, Bauplanungsbüro Michael Wege, Stand 01.08.2023**

Westlich der Vorhabenfläche befinden sich vier Kleingartengrundstücke, die eine sehr intensive bauliche Dichte aufweisen und möglicherweise bereits in Teilen bewohnt werden. Zur Behebung dieses städtebaulichen Missstandes ist die

Einbeziehung dieser Grundstücke in das Plangebiet erfolgt. Diese Grundstücke bieten aufgrund ihrer Lage an einer ausgebauten Erschließungsstraße noch Potential für eine zukünftige Innenentwicklung (Nachverdichtung im Siedlungsbestand). Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Übergang zwischen Siedlungsbereich und Kleingartengebiet zu gewährleisten, werden diese besonders siedlungsgeprägten Flächen in das Plangebiet einbezogen.

Nicht einbezogen werden die bewaldeten Sukzessionsgrundstücke im Westen des Plangebiets, weil Gründe der Walderhaltung sowie Gründe des Artenschutzes und Naturschutzes einer Siedlungsentwicklung dort entgegen stehen würden.

Auf der Ostseite des Plangebietes soll eine Abstandfläche aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes zu der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbefläche, die von großen Gewächshäusern geprägt ist, beibehalten werden. Die dort vorhandenen beiden Kleingärten eignen sich als eine vergleichsweise immissionsunempfindliche Abstandsnutzung. Sie sollen daher als unbeplante Grünfläche außerhalb des Plangebiets verbleiben.

Nach Norden hin orientiert sich die Abgrenzung am Zweck der Planung, d.h. an der Notwendigkeit, die Vorhabengrundstücke komplett in den Geltungsbereich zu integrieren. Am nördlichen Plangebietsrand soll ein verträglicher Übergang zum nördlich angrenzenden Kleingartenbereich durch die Ausweisung von Grünflächen in der Randzone gewährleistet werden.

Nach Süden hin ist die anliegende öffentliche Verkehrsfläche (Teile des Flurstücks 369) in den Geltungsbereich integriert, um die plangemäße Erschließung der neuen Baufläche sicherzustellen. Der Einbezug einer Verkehrsfläche ist erforderlich, damit der Bebauungsplan den Status eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 BauGB erlangt. Eine Planungsabsicht besteht für die hinreichend ausgebaute Erschließungsstraße nicht.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke, alle Flur 30, Gemarkung Salzwedel: 369, 6/3, 453/6, 454/6, 455/6, 456/6, 457/6, 7/1, 461/8, 462/8 und 470/8.

Insgesamt weist das Plangebiet eine Flächengröße von ca. 9.983 m<sup>2</sup> auf.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO folgt der Darstellung von Gemischten Bauflächen (M) im gültigen Flächennutzungsplan. Die städtebaulich gebotene Abstufung zwischen Bauflächen hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens bzw. ihrer Empfindlichkeit gegenüber Immissionen, die im Flächennutzungsplan vorgenommen wurde (Wohnbauflächen, Mischbauflächen, Gewerbeflächen), bleibt damit erhalten.

Die Tiefe des Mischgebietes wird so gewählt, dass das beantragte Vorhaben planungsrechtlich zugelassen werden kann.

Zulässige Nutzungen

§ 6 BauNVO enthält eine Auflistung der in Mischgebieten zulässigen Nutzungen. Diese Mischung von Nutzungen ist beabsichtigt, kann aber aufgrund der Kleinflächigkeit des Geltungsbereichs dieser Planung nicht unbedingt im Plangebiet selbst erreicht werden. Bei der Betrachtung der Nutzungsmischung sind die im Flächennutzungsplan im Umfeld dargestellten gemischten Bauflächen einzubeziehen.



Einschränkungen Bestimmte Arten der Nutzung sind im Plangebiet ausgeschlossen (siehe Textliche Festsetzung 1). Namentlich sind dies Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten.

T.F. Nr. 1 **1. Art der baulichen Nutzung**  
Innerhalb des Mischgebietes sind Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 4 BauNVO)

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt aus der Überlegung, dass solchen Betrieben eine Großflächigkeit zugrunde liegt, über die das Plangebiet nicht verfügt. Bezüglich einer künftig geplanten Ansiedlung von Gartenbaubetrieben sei auf das Vorhandensein großflächiger Gewächshäuser östlich des Plangebietes verwiesen.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um einerseits ein damit verbundenes Verkehrsaufkommen nicht entstehen zu lassen, und andererseits, weil diese Art der Nutzung aufgrund ihrer nächtlichen Störwirkung nicht mit der primär verfolgten Erweiterung des psychiatrischen Pflegeheims vereinbar ist.

Auch die Ansiedlung von Tankstellen in ihrer heute gebräuchlichen Ausprägung ist innerhalb des Mischgebietes nicht sinnvoll und auch nicht erwünscht. Im Zuge der Entwicklung der Elektromobilität soll aber die Installation von Ladesäulen für Mitarbeitende des ZSP, für Anwohner des Gebietes zulässig sein.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Das Maß der baulichen Nutzung ist so gewählt, dass einerseits die in Kap. 1 dargelegten Planungsziele der Innenverdichtung umgesetzt werden können und dass andererseits die Bebauungsdichte auf ein noch standortverträgliches Maß begrenzt wird.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 wird den Orientierungswerten des § 17 BauNVO gefolgt. Eine entsprechend hohe GRZ ist erforderlich, um die geplante Hauptnutzung auf der Vorhabenfläche zu ermöglichen.

Überschreitung Grundsätzlich darf die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50% durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen überschritten werden. Im Bebauungsplan können allerdings auch davon abweichende Bestimmungen getroffen werden (BauNVO § 19 Abs. 4 Satz 3). Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es hier geboten, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen. Dadurch können die Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen möglichst gering gehalten werden.

Im Regelfall ist also eine Überschreitung der festgesetzten GRZ im Plangebiet nicht zulässig (siehe Textliche Festsetzung 4):

T.F. Nr. 4 **4. Überschreitung der Grundflächenzahl, Ausnahmeregelung bei Gründächern**  
Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird als Obergrenze für alle baulichen Haupt- und Nebenanlagen (GRZ I, GRZ II) festgesetzt, d.h. eine Überschreitung ist im Regelfall ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der GRZ unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass in dem Flächenumfang, für den die Überschreitung beantragt wird, Gründachflächen auf dem betreffenden Baugrundstück nachgewiesen werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Ausnahmen	<p>Um dennoch Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten etc. außerhalb des mit der GRZ festgesetzten Rahmens zu ermöglichen, wird die Überschreitung verknüpft mit der Realisierung von Gründächern im entsprechenden Flächenausmaß (siehe Textliche Festsetzung 4). Durch die Installation von Gründachflächen können durch die Bebauung verlorengegangenen Bodenfunktionen zumindest teilweise wiederhergestellt werden. Zudem bieten Gründächer die Möglichkeit der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Vor dem Hintergrund des Klimawandels ist mit zunehmenden Starkregenereignissen zu rechnen. Gründächer entsprechen damit dem neuen städtebaulichen Prinzip der „Schwamm-Stadt“ und sollen daher planerisch begünstigt werden.</p> <p>Bei dem hier beantragten Vorhaben (Pflegeheim mit Außenanlagen) ist aufgrund der eingeschossigen Ausrichtung der Anlage eine Überschreitung der festgesetzten Regel-GRZ von 0,6 für Terrassen, Zufahrten, etc. zu erwarten (siehe Abb. 10). Der Vorhabenträger kann die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 vorgesehene Ausnahmeregelung in Anspruch nehmen, wenn er – wie im Lageplan vorgesehen – Gründächer auf seinem Pflegeheim im notwendigen Umfang vorsieht.</p>
Höhe baulicher Anlagen	<p>Gemäß § 16 BauNVO ist zusätzlich zur Festsetzung der zulässigen Grundfläche die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn „öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können“.</p> <p>Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Die Regulierung der zulässigen Gebäudehöhe ist erforderlich zur Minderung der Auswirkungen der Planung auf die benachbarten Grundstücke mit Kleingartennutzung. Verschattung und optische Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken sollen planerisch vermieden werden.</p>
1 Vollgeschoss	<p>Im Bebauungsplan wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Dadurch können nur eingeschossige Gebäude errichtet werden. Damit wird dem Umstand entsprochen, dass die auch die Kleingartenflächen und die östlich angrenzenden Gewächshausflächen nur von eingeschossigen Bauten geprägt sind. Das geplante Vorhaben ist entsprechend ebenerdig auf einer Geschosebene (ohne Dachgeschossausbau) ausgerichtet.</p>
Traufhöhe TH 4 m	<p>In Ergänzung zur Zahl der Vollgeschosse wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,0 m festgesetzt (siehe Textliche Festsetzung 2). Dadurch wird gewährleistet, dass die Fassadenhöhe in einem vertretbaren Rahmen bleibt.</p> <p>Zur Eindeutigkeit der Festsetzung ist die Traufhöhe in der Textlichen Festsetzung Nr. 2 rechtssicher definiert.</p>
T.F. Nr. 2	<p><b>2. Höhenlage baulicher Anlagen</b></p> <p>Als Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt jeweils die OK Fahrbahn der Erschließungsstraße gemessen mittig vor dem zu beurteilenden Gebäude. Als Traufhöhe (TH) wird die Höhe der Trauflinie über dem o.g. Bezugspunkt definiert. Die Trauflinie ist die Schnittlinie zwischen den Gebäudeaußenwänden und der Dachhaut an den Traufseiten; bei Flachdachdächern die Oberkante der Außenwände im Bereich der Attika. (§ 16 BauNVO)</p>

### 3.4 Baugrenzen, Bauweise

Baugrenzen	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (siehe Abb. 10) festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die zur baulichen Hauptnutzung gehörenden Hochbauten unterzubringen.
östliches Baufeld	Auf dem Vorhabengrundstück des ZSP im östlichen Teil des Mischgebietes wird mit Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche als Baufenster so festgesetzt, dass die geplante Neubebauung mindestens 6m seitlichen Grenzabstand einhalten muss. Dieser Abstand soll in Verbindung mit der Traufhöhenfestsetzung benachbarten Gartengrundstücke vor Verschattung schützen. Auf der Nord- und Südseite wird ein Mindestabstand von 3m festgesetzt. Die an der Südseite vorgesehene Überschreitung des Baufensters durch zwei Terrassen wird städtebaulich als verträglich eingestuft. Der 3m Baugrenzenabstand soll nur dazu dienen, dass keine Hauptgebäude unmittelbar an der Straße errichtet werden.
westliches Baufeld	Das westliche Baufeld soll im Bereich der vier siedlungsgeprägten Kleingartengrundstücke ebenfalls einen 3m Abstand zur Erschließungsstraße einhalten, um für die Zukunft eine begrünte Vorgartenzone zu begünstigen. Auf dem Flurstück 456/6 wird durch die Baugrenzen der bauliche Gebäudebestand in Straßennähe berücksichtigt, der unmittelbar an der Grundstücksgrenze liegt; im hinteren Bereich halten die Baugrenzen 3m Grenzabstand ein. Am westlichen Plangebietsrand sind sehr viele bauliche Anlagen an der Grenze vorhanden, so dass die Baugrenze hier auf der Flurstücksgrenze gelegt wird. Nach Norden hin sind die mitüberplanten Kleingartengrundstücke sehr viel tiefer als die Vorhabenfläche. Hier soll durch einen etwas größeren Baugrenzenabstand und durch die Ausweisung einer Grünfläche die Bautiefe so begrenzt werden, dass die offeneren Grünbereiche im Norden nicht durch eine Neubebauung beeinträchtigt werden.

### 3.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenver- kehrsfläche	Die vorhandene Stichstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der derzeitige Ausbaustandard ist hinreichend zur Aufnahme des zu erwartenden Verkehrsaufkommens. Da die Straße im Bestand eine Sackgasse darstellt, ist der vorhandene Wendebereich ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.  Die Fortsetzung der Fläche östlich des Wendebereichs ist erforderlich, um die Zuwegung zu den nördlich des Plangebiets liegenden Grundstücken anzubinden. Ein Ausbau dieses aus wassergebundener Decke ausgeführten Wegeabschnitts erscheint nicht erforderlich.
Erschließungs- konzept	Die Stichstraße ist mit einem geringen Ausbaustandard gestaltet. Sie kann das Verkehrsaufkommen des ZSP und auch weiterer künftiger Nutzungen des Plan- gebiets aufnehmen.  Der Ausbaustandard reicht allerdings nicht aus, um die östlich des Plangebiets liegenden Gewerbeflächen nach Flächennutzungsplan, die noch nicht verbindlich mit Bebauungsplänen beplant wurden, zu erschließen. Die Erschließung dieser Gebiete muss auf anderem Wege erfolgen. Um dieses zu verdeutlichen, endet die öffentliche Verkehrsfläche südlich des Vorhabengrundstücks.
Stellplätze	Erforderliche Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken selbst nachzuweisen. Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan wird im Sinne der Vermeidung von



Überregulierungen verzichtet. Es ist die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt anzuwenden.

Die im Zuge des Erweiterungsbaus des ZSP hinzukommenden notwendigen Stellplätze können auch auf dem Grundstück des bestehenden Betriebs nachgewiesen werden. In diesem Fall ist aufgrund der konzeptionellen Umstrukturierung des Psychiatrischen Zentrums von Doppelzimmer auf Einzelzimmer von einem baulichen Mehrbedarf auszugehen, ohne dass dadurch die Belegungszahlen und Mitarbeiterzahlen signifikant erhöht werden. Insofern wird aus städtebaulicher Sicht für das geplante Bauvorhaben des ZSP kein Erfordernis gesehen, zusätzliche Stellplatzflächen auszuweisen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Bestand ist die Erreichbarkeit diverser Grundstücke des nördlich angrenzenden Kleingartengebiets nur über privatrechtliche Vereinbarungen oder Gewohnheitsrechte sichergestellt. Dies zeigt sich in Trampelpfaden, Toren und Hinweisschildern zum Betretungsverbot.

Damit die nördlich des Plangebiets gelegenen Kleingartengrundstücke – ohne Straßenanschluss – weiterhin von Süden erreichbar sind, wird am östlichen Rand des Plangebietes eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zeichnerisch – im Bereich der geplanten Feuerwehrumfahrt – festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 3 sind die Begünstigte des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts näher definiert:

T.F. Nr. 3

### **3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist zugunsten der Eigentümer und Nutzer von drei hinterliegenden Kleingartengrundstücken mit den Flurstücksnummern 463/8, 464/8 und 469/8 jeweils in Flur 30, Gemarkung Salzwedel festgesetzt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### **3.6 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Grünflächen  
Garten,  
privat

Entlang der nördlichen Begrenzung des Baugebietes sind Flächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt. Dies betrifft Restflächen von überplanten Kleingartenflurstücken.

Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus den bisher zulässigen Nutzungen in Kleingartenbereichen und in Gartengrundstücken. Bauliche Nebenanlagen sind nur in beschränkter Form zulässig, soweit die Zweckbestimmung einer Grünfläche mit privater Gartenfunktion gewahrt bleibt.

T.F. Nr. 5  
Anpflanzen  
von Gehölzen

Zur Einflussnahme auf die Gestaltung der Außenbereichsflächen des Baugebietes werden die Bauherren verpflichtet, anteilig entsprechend der Fläche der Versiegelung Laubbäume bzw. großkronige Obstbäume zu pflanzen. Dadurch wird das Baugebiet optisch gegliedert, gleichzeitig können Effekte wie die Beschattung versiegelter Flächen und Schaffung von Lebensräumen für die Vogelwelt erzielt werden.

### **5. Festsetzung zum Anpflanzen von Gehölzen**

Zur Begrünung des Plangebietes sowie aus Gründen des Arten- und Klimaschutzes sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder großkroniger Obstbaum, Mindestqualität Hochstamm mit Stammumfang von mind. 10-12 cm, fachgerecht im Plangebiet zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 3.7 Vorkehrungen zum Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Vorkehrungen zum Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Diese Grundsätze sind nach § 1a Abs. 5 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung können heute praktisch ohne Probleme auf jedem Neubau installiert und wirtschaftlich betrieben werden. Sie sind ein wichtiger Beitrag für eine Stromversorgung aus erneuerbaren Energien, insbesondere auch für neue Anwendungen wie Wärmepumpen.

Der Entwurf zum Erweiterungsbau des ZSP sieht die Installation von Photovoltaikanlage vor. Mit der Umsetzung ist ein wesentlicher Teil der Möglichkeiten ausgeschöpft. Auf eine Festsetzung zur Installation von Photovoltaikanlagen wird verzichtet.

Die aktuellen Vorschriften zur Wärmedämmung von Gebäuden und zur Verwendung von erneuerbaren Energien für die Wärmeversorgung sind zu beachten.

Klimafolgenanpassung

Vor dem Hintergrund des Klimawandels ist zukünftig von einer Zunahme von Wetterextremen auszugehen. Dazu gehören u.a. lokale Starkregenereignisse. Die topographischen Gegebenheiten, hier ebenes Gelände /grundwassernahe Böden, können bei extremem Starkregen dazu führen, dass Oberflächenwasser nicht schnell genug abfließt. Zur Vermeidung von Schadenslagen wird vorsorglich eine Empfehlung gegeben, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens über der Geländehöhe vorzusehen. Entsprechendes gilt für die Planung bzw. Ausführung von Kellergeschossen. Hier wird zusätzlich auf zeitweise hohe Grundwasserstände und den Gefahr des Auftriebs hingewiesen.

Außerdem wird die Empfehlung gegeben, Niederschlagswasser z.B. durch die Verwendung von Gründächern zurückzuhalten. Weiterhin werden Kavernen zur Regenwassernutzung / Gartenbewässerung auf dem Grundstücken empfohlen.

Bäume können in Hitzeperioden als Schattenspender und „natürliche Klimaanlage“ dienen. Die Freiflächen im Plangebiet sollten deshalb hinreichend mit Gehölzen begrünt werden.

### 3.8 Hinweise zum Artenschutzrecht

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen und Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Bundesnaturschutzgesetz, die durch die Planung ausgelöst werden können, zu vermeiden, ist eine begleitende Artenschutzplanung durchgeführt worden (siehe Anlage 5).

Vorkehrungen zum besonderen Artenschutz

Auf der Basis des Artenschutzfachbeitrages sind folgende Vorkehrungen zum besonderen Artenschutz im Sinne von § 44 BNatSchG entwickelt worden, die als Hinweis in die Planung aufgenommen werden und bei der Planumsetzung zu berücksichtigen sind. Die Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren sowie seitens der Vorhabenträger im gesamten Umsetzungsprozess zu beachten. Da artenschutzrechtliche Maßnahmen oftmals keinen hinreichenden bodenrechtlichen Bezug aufweisen, ist eine Festsetzung im Bebauungsplan auf der Grundlage des Baugesetzbuches rechtlich nicht zulässig. Das Artenschutzrecht ist jedoch parallel zum Baurecht gültig und für jeden beachtlich. Falls Abweichungen

erforderlich werden, ist zuvor eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

## 2. Hinweise zum besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

### Gehölzrodungen, Abrissarbeiten, Baustellenbetrieb:

- Durchführung der Gehölzrodung zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar; ansonsten ökologische Baubegleitung erforderlich.
- Abriss der Gebäude zwischen dem 1. Dezember und 28. Februar; ansonsten ökologische Baubegleitung der Abrissarbeiten durch eine Fledermaus-fachkundige Person vor Ort erforderlich.
- Zuerst manuelles Abdecken der Dächer zu Beginn der Abrissarbeiten.
- Beschränkung der Ausleuchtung von Baustellen auf das erforderliche Maß.

### Außenbeleuchtung:

- Beschränkung der Ausleuchtung von Gebäudefassaden, Dächern und Außenanlagen auf das erforderliche Maß.
- Beleuchtung nur mit insektenfreundlichen, streulichtarmen Lampentypen.
- Abschirmungen der Leuchten zur Seite und nach oben.

### Brut- und Nisthilfen:

- Anbringen von fünf Fledermausflachkästen am Gebäude des bestehenden psychiatrischen Pflegeheims.
- Einbau von zwei Halbhöhlen-Niststeinen in der Fassade des Neubaus der psychiatrischen Klinik für Hausrotschwanz und Bachstelze.
- Anbringen von zwei Nistkästen (je 3 Fluglöcher) für Sperlinge an der Fassade des Neubaus der psychiatrischen Klinik.
- Anpflanzung einheimischer Gehölzarten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.

Gehölzrodungen,  
Abrissarbeiten,  
Baustellenbetrieb

Um eine Tötung bzw. erhebliche Störung von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden, dürfen Gehölze nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar entnommen werden.

Gleiches gilt für den Abriss von Gebäuden. Manuelles Abdecken zu Beginn der Abrissarbeiten dient der Vermeidung der Tötung von Fledermausindividuen. Mit Anleitung einer fachkundigen Person können so eventuell vorgefundene Individuen geborgen und umgesiedelt werden. Auch können möglicherweise vorhandene Vogelnistplätze identifiziert und entsprechende Ersatzhabitate zur Verfügung gestellt werden.

Die Beschränkung der Baustellenausleuchtung dient der Verminderung von Lichtemissionen. Dadurch werden Störungen von Fledermäusen und Vögeln, aber auch der Insektenwelt vermindert.

Außenbeleuchtung

Diese Vorgaben dienen der Verminderung von Lichtemissionen und somit der Vermeidung von Störungen von Fledermäusen und Vögeln sowie der Insektenwelt.

Brut- und Nisthilfen

Diese weiteren Maßnahmen zum Anbringen von Brut- und Nisthilfen und zur Pflanzung von Gehölzen dienen der Schaffung von Ersatzquartieren für betroffene Tierarten.

### 3.9 Weitere Hinweise

- Bergrecht
- 1. Hinweise zu Bergrechten**  
Für das Plangebiet liegen Bergbauberechtigungen der Neptune Energy Deutschland GmbH vor:
- III-A-a/h-49/90/847 "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen", Bodenschatz: feste, flüssige und gasförmige Kohlenwasserstoffe sowie Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose Speicherung
  - II-B-i-336/24 "Jeetze-E", Bodenschatz: Erdwärme
  - II-B-c-335/24 "Jeetze-L", Bodenschatz: Erze, Salze, Spate für die Gewinnung von chem. Elementen und Verbindungen.
- Bodenfunde
- 3. Hinweise zum Umgang mit archäologischen Kulturdenkmalen**  
Genehmigungspflicht für Erdarbeiten nach § 14 Abs. 2 DenkmalSchG LSA  
Da im Plangebiet begründete Anhaltspunkte bestehen, dass archäologische Kulturdenkmale entdeckt werden, bedürfen Erdarbeiten für Bauvorhaben der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. **Der Beginn von Erdarbeiten ist dem LDA LSA drei Wochen zuvor mitzuteilen.**
- Erhaltungs- und Anzeigepflicht bei Bodenfinden gemäß § 9 Abs. 3 DenkmalSchG LSA  
Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.
- Gebäudeenergiegesetz
- 4. Hinweis auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG)**  
Bezüglich des Erfordernisses, Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung von Neubauten anzuwenden, siehe die aktuellen Bestimmungen des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

## 4. Auswirkungen der Planung

### 4.1 Städtebauliche Auswirkungen

Städtebauliche Folgen	<p>Die Planung entspricht den gesetzlichen Zielen der Innenentwicklung.</p> <p>Durch die Planung werden die Zielvorgaben der Flächennutzungsplanung umgesetzt. Die im Flächennutzungsplan bereits dargestellten gemischten Bauflächen werden in der verbindlichen Bauleitplanung mit der Festsetzung von Mischgebietsflächen realisiert und in diesem Zuge im verträglichen Umfang erweitert.</p> <p>Durch die Planung kann die Betriebsentwicklung des ZSP Salzwedel in verträglicher Weise bauleitplanerisch abgesichert werden.</p> <p>Perspektivisch können städtebauliche Missstände im Bereich von baulich zu intensiv genutzten Kleingartenbereichen durch diese bauleitplanerische Neuordnung beseitigt werden.</p>
Verkehr	<p>Der durch das neue Baugebiet verursachte Ziel- und Quellverkehr kann von dem in Salzwedel bestehenden Verkehrsnetz problemlos aufgenommen und abgeleitet werden.</p> <p>Die Planung lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs oder der Verkehrssicherheit erwarten.</p>
Angrenzende Nutzungen, Emissionen	<p>Das durch den Gebietscharakter festgelegte Emissionsverhalten von Nutzungen und Betrieben (Mischgebiet) führt nicht zu einer Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen.</p> <p>Die östlich des Plangebiets vorhandene Gewerbliche Baufläche wird durch die Planung nicht in ihrem Emissionsverhalten eingeschränkt.</p>
Ver- und Entsorgung	<p>Die Versorgung des Plangebiets mit Telefon, Wasser, Gas, und Strom sowie die Abwasserentsorgung kann über die Netze und Anlagen der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger gewährleistet werden.</p>
Müllentsorgung	<p>Die Erschließung für die Müllabfuhr ist über die vorhandenen Verkehrsflächen gewährleistet. Der Wendebereich ist für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Es ist sicherzustellen, dass der Bereich von parkenden Fahrzeugen freigehalten wird.</p>
Löschwasserversorgung	<p>Die Versorgung mit Löschwasser ist im Baugenehmigungsverfahren durch die Bauherren nachzuweisen. Ein Unterflurhydrant DN 80 ist in der Erschließungsstraße vorhanden. Der Vorhabenträger wird vom VKWA darüber informiert, dass die notwendige Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 24 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden Löschzeit nicht über die bestehenden Anlagen des VKWA gewährleistet werden kann.</p> <p>Aus stadtplanerischer Sicht ist davon auszugehen, dass für das baugenehmigte große Pflegeheim des ZSP an der Hoyersburger Straße Nr. 60 der Löschwasserbedarf gedeckt ist. Vor diesem Hintergrund ist anzunehmen, dass auch für einen kleineren eingeschossigen Erweiterungsbau auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Löschwasserbedarf abgedeckt sein sollte. Der Sachverhalt ist im Baugenehmigungsverfahren durch den</p>

Vorhabenträger zu prüfen. Ggf. ist ein zusätzlicher Löschwasserbrunnen oder ein Löschwasserbehälter vorhabenseitig vorzusehen.

Oberflächen-entwässerung Nach § 79b WG LSA gilt bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung folgendes:

*(1) Zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die Eigentümer von privaten Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind vom Anschluss- und Benutzungszwang nach Satz 1 befreit, wenn das Niederschlagswasser schadlos beseitigt wurde und der Befreiung wasserwirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen.*

*(2) Den Trägern der öffentlichen Verkehrsanlagen obliegt die Entwässerung ihrer Anlagen.*

Bauherren haben durch einen Entwässerungsantrag eine ordnungsgemäße Entwässerung nachzuweisen. Im Plangebiet sind Niederungsböden mit hohen Grundwasserständen vorhanden, so dass eine fachgerechte Versickerung auf den Grundstücken vermutlich nicht möglich ist. Diesbezüglich ist rechtzeitig Kontakt mit der unteren Wasserbehörde und dem Bauamt der Hansestadt Salzwedel aufzunehmen.

Private Belange Durch die Planung werden private Belange nicht erheblich nachteilig beeinträchtigt. Durch Baugrenzenabstände, Höhenbeschränkungen, Grünflächen und Bepflanzungsaufgaben wird Rücksicht auf verbleibende Kleingartenstrukturen im Umfeld der Vorhabenfläche genommen.

**4.2 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft**

Umweltprüfung nicht erforderlich Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die planerische Abwägung einzustellen. Dies gilt auch für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung oder Umweltbericht sind hierfür allerdings nicht erforderlich. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die möglichen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft.

**Tabelle 4: zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

Kategorie	Wirkfaktor	betroffene Schutzgüter
baubedingt	Roden der Gehölze	Tiere, Pflanzen, Klima/Luft, Landschaftsbild
	Abräumung des Baufeldes, Abschub des Oberbodens	Tiere, Pflanzen
	Verkehr von Baufahrzeugen	Mensch, Klima/Luft



anlagebedingt	Flächenversiegelung	Boden, Grundwasser, Tiere, Pflanzen
	Baukörper	Landschaftsbild
betriebsbedingt	Zusätzliches Verkehrsaufkommen	Mensch, Klima/Luft
	Lichtemissionen	Tiere

(Quelle: Artenschutzbeitrag, modifiziert)

Nachfolgend sind die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß UVPG dargestellt.

**Menschliche Gesundheit**

Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die die Gesundheit der im Gebiet oder im Umfeld des Gebietes lebenden bzw. arbeitenden Menschen beeinträchtigt. Ganz im Gegenteil: Mit der Planung wird der Bestand einer der gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung dienenden Einrichtung gesichert.

Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Für die Dauer der Bauarbeiten bestehen Beeinträchtigungen aufgrund von baubedingten Schadstoff- und Lärmemissionen (Baumaschinen, Baustellenverkehr), erhöhter Staubentwicklung und visuellen Störungen (Montagekräne, Lagerung von Bauteilen). Die Beeinträchtigungen sind aber zeitlich beschränkt und begrenzen sich auf das Baufeld und die Erschließungswege.

Die sich aus den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der weiteren geltenden Verordnungen und Richtlinien ergebenden Lärmgrenzwerte sind einzuhalten. Mit der Einhaltung schalltechnischer Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind hinsichtlich möglicher Schall-Emissionen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

**Fläche**

Mit der Betrachtung des Schutzguts Fläche soll dem anhaltenden Verbrauch an Siedlungs- und Verkehrsflächen entgegengewirkt werden. Dem Schutzgut wird besonders entsprochen, wenn die erforderliche städtebauliche Entwicklung vorwiegend im bestehenden Siedlungsraum abgedeckt werden kann, so dass ein zusätzlicher Verlust an freiem Landschaftsraum vermieden wird.

Die vorliegende Planung trägt der Innenentwicklung und damit dem Schutzgut Fläche dadurch Rechnung, dass die Grenze zwischen Siedlungsraum und unberührter Landschaft nicht relevant verändert wird. Die bestehende Infrastruktur kann durch das Vorhaben besser ausgelastet werden.

**Boden**

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen und Grünflächen ist nicht mit einer relevanten zusätzlichen Bodenversiegelung zu rechnen. Innerhalb der neu ausgewiesenen Mischgebietsfläche (7.731 m<sup>2</sup>) liegt der bereits bestehende Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad bei geschätzten 25% (1.935 m<sup>2</sup>). Die durch den Bebauungsplan neu vorbereiteten Baurechte ergeben sich durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 (60% des MI = 4.638 m<sup>2</sup>) zuzüglich einer durch die textliche Festsetzung Nr. 4 zugelassene Überschreitung (geschätzt 10% des MI-Gebiets = 773 m<sup>2</sup>). Das entspricht in etwa einer planerisch neu zugelassenen Neuversiegelung von ca. 0,35 ha. Der Boden verliert in den überbauten Bereichen auf Dauer seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, Bodenpuffer und Produktionsstandort sowie seine Funktion für die Klimaregulierung.

Zudem können bau- und anlagebedingte Auswirkungen durch Bodenverdichtung, Bodenauf- und -abtrag eine Beeinträchtigung des Schutzgutes darstellen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden können zu einem sehr geringen Anteil durch die geplante Anlage von Gründachflächen auf dem geplanten Pflegeheim ausgeglichen werden.

#### Pflanzen, Biotope

Die Realisierung der Baumaßnahmen führt zum Verlust von Kleingartenanlagen und Kleingarten-Brachen. Betroffen ist zunächst eine Vorhabenfläche von 3.616 m<sup>2</sup> (MI-Flächen auf dem Vorhabengrundstück des Pflegeheims). Im Zuge einer späteren Umnutzung der überplanten Kleingartengrundstücke mit intensiven baulichen Anlagenbestand (MI-Fläche 4.115 m<sup>2</sup>) könnte insgesamt eine Kleingartenfläche von 0,773 ha infolge dieser Planung verloren gehen. Bei dem Flächenverlust handelt sich um ein Siedlungsbiotop von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Für den Bereich der Vorhabengrundstücks ist ein Baumerfassung im Februar 2024 durch den Landschaftspfleger Bern Zürn erfolgt (siehe Anlage 4). Diese Erfassung ist vor dem Hintergrund durchgeführt worden, dass noch vor Beginn der neuen Brutsaison der Baumbestand auf der Vorhabenfläche – entsprechend der Vorgaben aus dem Artenschutzfachbeitrag geräumt werden soll.

Durch die Festsetzung Nr. 5 wird gewährleistet, dass ca. 11 neue Bäume auf der Vorhabenflächen zu pflanzen sind. Weiterhin ist davon auszugehen, dass das Pflegeheim teilweise mit einem Gründach ausgestattet werden wird.

Insgesamt werden die planerischen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als nicht so erheblich eingestuft.

#### Tiere

Bau- und anlagebedingt wird Lebensraum für die Fauna durch die Beseitigung von vegetationsbestimmten Biotopstrukturen im Plangebiet verloren gehen. Zudem werden Tiere sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase durch Lärm-, Licht- und Abgasemissionen sowie eine Zunahme der Frequentierung gestört und kleinräumig verdrängt.

Die Auswirkungen auf die Fauna sind im Artenschutzfachbeitrag in Anlage 5 ausführlich beschrieben worden.

Unter Berücksichtigung der Baumpflanzungen sowie der im Artenschutzfachbeitrag von GÜNTER SCHÄFERS (2023) ermittelten Vorkehrungen zum Artenschutz verbleiben jedoch keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere.

#### biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt wird durch die Nachverdichtung im Plangebiet in geringem Umfang beeinträchtigt. Für den Gesamttraum mit den nördlich angrenzenden Kleingarten- und Offenlandbereiche und der östlich angrenzenden Sukzessionsflächen ist dies nicht erheblich.

#### Wasser

Aufgrund der geringen Mächtigkeit der Deckschichten besteht im Plangebiet grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag. Bei Zugrunde legen des Standes der Technik sind keine mit Stoffeinträgen verbundenen, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die im Plangebiet mögliche Neuversiegelung auf einer Fläche von bis zu 0,35 ha bewirkt eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung der Menge des abzuführenden Niederschlagswassers. Das anfallende

	Niederschlagswasser soll – soweit möglich - im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Für die Regenrückhaltung werden u.a. Gründächer empfohlen. Die Belange des Hochwasserschutzes werden nicht beeinträchtigt.
Klima / Luft	<p>Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft entstehen während der Bauzeit durch zusätzliche Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge. In der Umgebung des Baufelds muss zudem mit vermehrter Staubentwicklung gerechnet werden. Diese Auswirkungen wirken aber weder von ihrem Umfang noch von ihrer Dauer nachhaltig beeinträchtigend auf die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes.</p> <p>Aufgrund des zu erwartenden Klimawandels (mit zunehmenden Trockenperioden im Sommer) ist eine schattenspendende Durchgrünung im Plangebiet sinnvoll. Das anfallende Regenwasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu speichern und zu nutzen.</p> <p>Die neuen Gebäude sollen durch Solaranlagen auf den Dächern nachhaltig mit Energie versorgt werden. Dadurch wird eine Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen bewirkt.</p>
Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	Insgesamt trägt die Planung zu einer effizienteren Nutzung der vorhandenen Siedlungsfläche und damit zur Vermeidung von zusätzlichem Landschaftsverbrauch bei. Räumliche Eingriffe in offene Landschaftsräume werden vermieden.
Kultur- und Sachgüter	Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.
keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a BauGB	<p>Für Bauleitplanungen, die der Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, darf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden.</p> <p>Da bei dem vorliegenden Bebauungsplan die zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> verbleibt, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abzusehen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Die Gemeinde kann auf die Anwendung der üblichen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verzichten.</p>

---

## 5. Durchführung / Kosten

Bodenordnung	Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.
Erschließungskosten	Erschließungsaufwendungen fallen nicht an. Das Plangebiet ist bereits erschlossen.
Kompensationskosten	Kompensationskosten fallen nicht an. Die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Maßnahmen dienen der Ortsbildgestaltung und dem Natur- und Artenschutz. Sie sind von den Bauherren durchzuführen.
Sonstige Kosten	Es besteht ein städtebaulicher Vorvertrag zwischen der Hansestadt Salzwedel und dem ZSP zur Übernahme der Kosten für das Bauleitplanverfahren.  Weitere Folgekosten fallen bei der Hansestadt Salzwedel nicht an.

---

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat die Begründung im Rahmen des Satzungsbeschlusses in seiner Sitzung am 28.08.2024 gebilligt.

Salzwedel, den 9. Sep. 2024

Der Bürgermeister

gez. Olaf Meining

---

## Anlage 1: Referenzliste

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)

Baumschutzsatzung der Hansestadt Salzwedel 2011

BauNVO: Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

BauO LSA: Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.11.2020

Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (2009): RdErl. 16.11.2004 Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung), geändert durch MLU am 12.03.2009. [https://lvwa.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik\\_und\\_Verwaltung/LVWA/LVWA/Dokumente/4\\_landwirtschaftumwelt/404/pfv/Wasser-kraftanlage\\_Boellberger\\_Wehr/Anlage\\_6/Anlagen/Bewertungsmodell\\_LSA.pdf](https://lvwa.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/LVWA/LVWA/Dokumente/4_landwirtschaftumwelt/404/pfv/Wasser-kraftanlage_Boellberger_Wehr/Anlage_6/Anlagen/Bewertungsmodell_LSA.pdf).

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

LABO, BUND-LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2018): Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren. Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug. 102 S.

LHW Sachsen Anhalt, Gewässerkundlicher Landesdienst; <https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de>

LOIKOS (2023): Artenschutzfachbeitrag Bebauungsplan Nr. 42-23 "Psychiatrisches Pflegeheim"

MW (2023): Objektplanung Erweiterungsbau ZSP Salzwedel

UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung In der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023

WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372)

Auswertung Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen Anhalt

Auswertung Regionaler Entwicklungsplan 2005 für die Planungsregion Altmark und Ergänzung um den Sachlichen Teilplan „Regionalstrategie, Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ 2017

Auswertung Umweltkartenserver mit den verfügbaren Umweltinformationen der Server des Landes Sachsen-Anhalt:  
[www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer\\_v40](http://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40), [www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwasserrisikokarten.html](http://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwasserrisikokarten.html)

Auswertung Landschaftsrahmenplan 2018 Altmarkkreis Salzwedel

Auswertung Flächennutzungsplan 2020 der Hansestadt Salzwedel

**Anlage 2: Pflanzliste Einzelbäume**

Für die Anpflanzung von Laubbäumen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 ist herkunftsgesichertes Pflanzgut in den angegebenen Qualitäten zu verwenden. Folgende Arten stehen zur Auswahl:

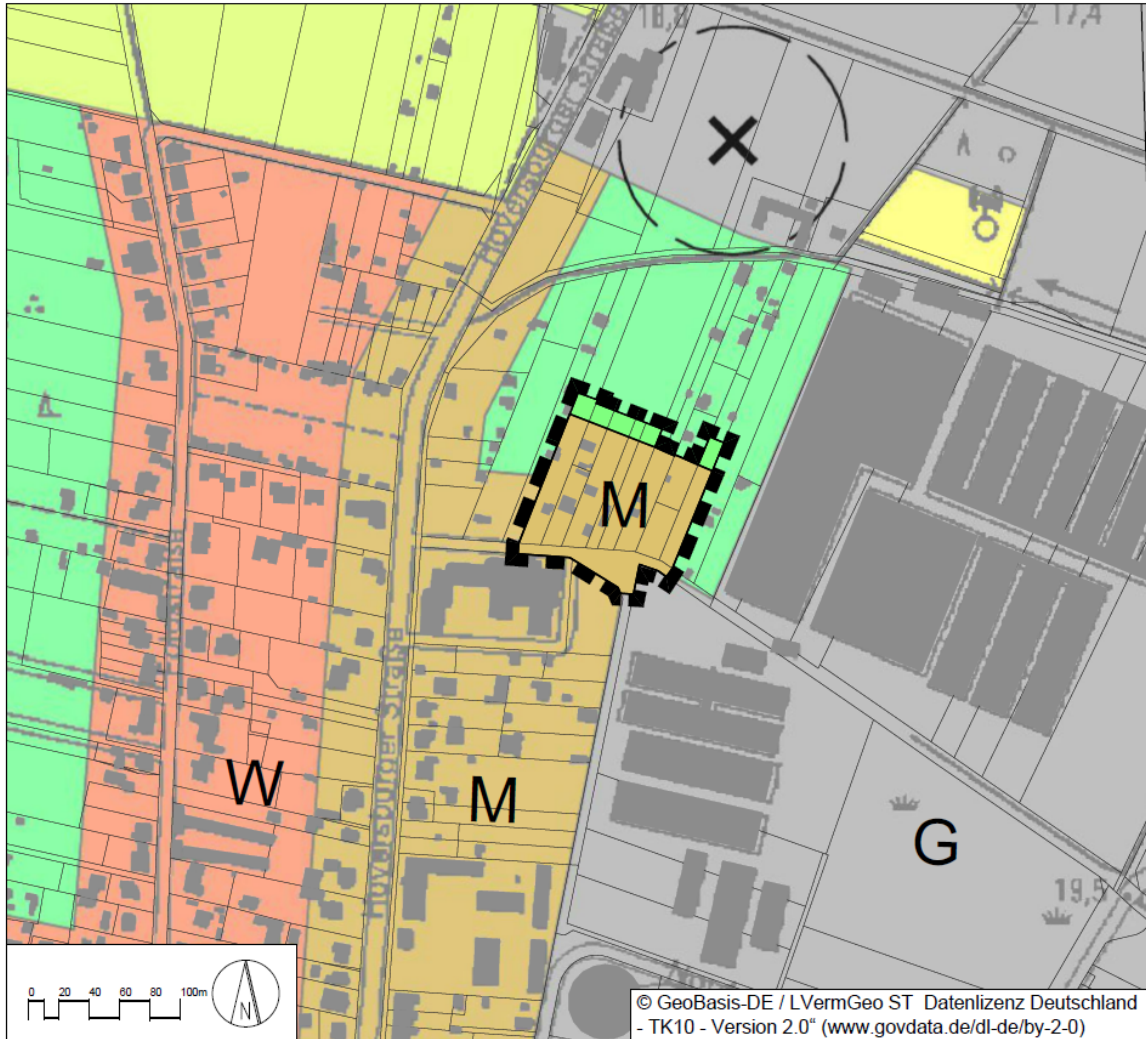
<b>Arten</b>	<b>Wissenschaftlicher Name</b>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Großkronige Obstbäume (z.B. Kirsche, Apfel ...) regionaltypische Sorten	
<b>Pflanzqualität (mind.)</b>	Hochstamm 2 x v, STU 10-12 cm
<b>Pflegemaßnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fertigstellungspflege (1 J.) / Entwicklungspflege (3 J.)</li> <li>- Stammschutz, Erziehungsschnitt im 2. und 3. Jahr</li> </ul>



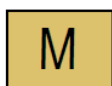


## 8. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplans der Hansestadt Salzwedel

Bereich: Bebauungsplan Nr. 42-23 "Psychiatrisches Pflegeheim"



### Planzeichenerklärung BauNVO 2017 / PlanzVO 2017



GEMISCHTE BAUFLÄCHEN



GRÜNFLÄCHEN

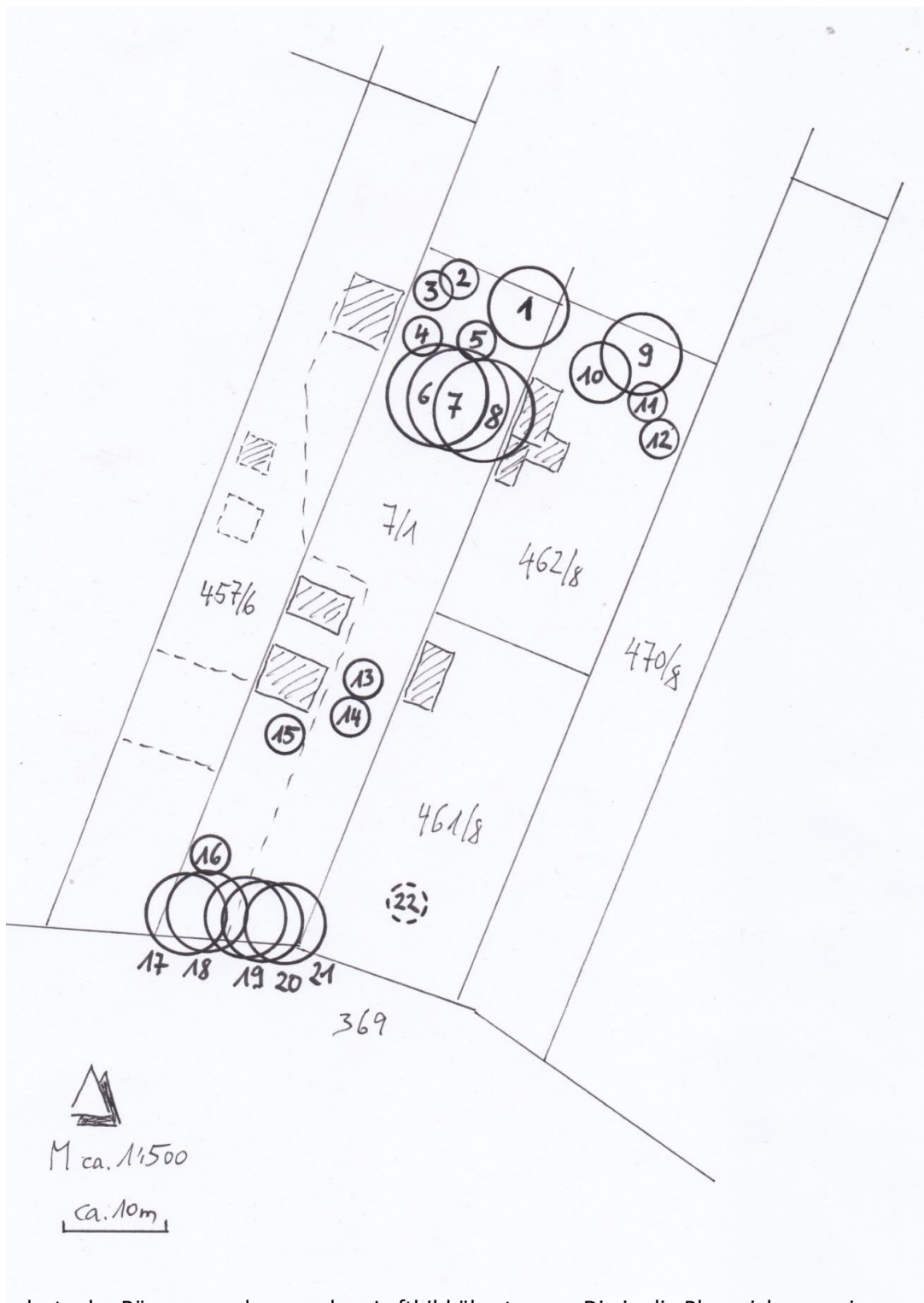


GELTUNGSBEREICH DER 8. ÄNDERUNG  
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Februar 2024

**Anlage 4: Erfassung des Baumbestandes auf der geplanten Erweiterungsfläche des ZSP, Hoyersburger Str. Salzwedel**

Erhebung im Gelände am 06.02.2024



Die Standorte der Bäume wurden aus dem Luftbild übertragen. Die in die Planzeichnung eingetragenen Gebäude sind in Lage und Abmessung ungenau. Sie dienen nur der groben Orientierung.

lfdNr.	Art	Stamm- anzahl	Stamm- umfang in 1 m Höhe ca. in cm	Kronen- durch- messer ca. in m	Bemerkungen
1	Kiefer	1	140	8	lichte Krone
2	Apfel	2	50/50	< 5	
3	Zwetschge	1	80	< 5	überaltert
4	Zwetschge	1	70	< 5	
5	Apfel	1	70	< 5	
6	Weide	1	100	10	Nr. 6-8 bilden zusammen eine Krone, Korkenzieherweide mit hohem Totholzanteil
7	Weide	2	70/110	10	
8	Weide	1	150	10	
9	Tanne/Fichte	1	100	8	
10	Apfel	1	90	8	
11	Zierkirsche	3	40/30/20	< 5	
12	Weide	1	20	< 5	
13	Apfel	1	70	< 5	abgängig
14	Apfel	1	40	< 5	
15	Kirsche	1	60	< 5	
16	Apfel	1	60	< 5	
17	Tanne/Fichte	1	120	8	abgängig
18	Tanne/Fichte	1	120	8	
19	Tanne/Fichte	1	120	8	
20	Tanne/Fichte	1	90	8	
21	Tanne/Fichte	1	120	8	
22	?	1			Totholzstamm, Baumart nicht mehr identifizierbar, Kletterge- rüst für Ziegen

Hitzacker, 09.02.2024

Bernd Zürn

**Anlage 5: Artenschutzfachbeitrag Bebauungsplan Nr. 42-23 "Psychiatrisches Pflegeheim", Loikos G. Schäfers, 22.11.2023**

# Artenschutzfachbeitrag

Bebauungsplan Nr. 42-23  
"Psychiatrisches Pflegeheim"

in

29410 Hansestadt Salzwedel



Stand 22. November 2023

## Auftraggeber

plan.B  
Dipl. Ing. Henrik Böhme  
Göttien 24  
29482 Küsten

## Verfasser

loikos  
Günter Schäfers  
Biologisch-ökologische  
Gutachten & Planungen  
Rohstorf 55  
21397 Vastorf

Tel.: (04137) 808304  
Fax: (04137) 808305  
g.schaefers@loikos.de



# **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Anlass und Aufgabenstellung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Lage des Vorhabens und Untersuchungsgebiet</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Planvorhaben</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>6</b>
4.1 Allgemeiner Artenschutz .....	6
4.2 Besonderer Artenschutz.....	6
<b>5. Datengrundlage und Methodik</b> .....	<b>8</b>
5.1 Schutzgebiete .....	8
5.2 Biotopkartierung .....	8
5.3 Datenrecherche.....	10
5.4 Biotop- / Habitatanalyse .....	10
5.5 Potentialanalyse und Artenerfassung .....	10
5.6 Prüfungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände .....	10
<b>6. Ergebnisse</b> .....	<b>11</b>
6.1 Biotoptypen- und Habitatanalyse .....	11
6.2 Potentialanalyse .....	13
6.2.1 Fledermäuse .....	13
6.2.2 Vögel.....	17
<b>7. Artenschutzprüfung</b> .....	<b>26</b>
7.1 Betroffene Biotoptypen und Habitatstrukturen .....	26
7.2 Betroffene Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG und europäische Vogelarten .....	27
<b>8. Relevante Wirkungen der Planung</b> .....	<b>28</b>
8.1 Prüfung und Prognose artenschutzrechtlicher Tatbestände .....	28
8.1.1 Zwergfledermaus.....	28
8.1.2 Artengruppe Vögel .....	30
8.1.3 Artenschutzrechtliches Prüfungsergebnis.....	32
<b>9. Zusammenfassung</b> .....	<b>33</b>
<b>10. Literaturverzeichnis</b> .....	<b>34</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Grenze und Flurstücke des räumlichen Geltungsbereichs.....	3
Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches. ....	4
Abb. 3: Geltungsbereich - - - und davon Flächenanteil des Entwurfs für den Neubau (Baugrundstück) eines Pflegeheims des „Zentrums für Soziale Psychiatrie“ - - -. ....	5
Abb. 4: Biotoptypen und Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42-23. ....	9
Abb. 5: Lageplan des Pflegeheim-Neubaus mit Außenanlagen. ....	26

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich .....	12
Tab. 2: Nistgilden entsprechend der Nistweise der pot. vorkommenden Vogelarten in Siedlungen .....	17
Tab. 3: Analyse der Lebensraumansprüche der Potentialarten der Siedlungen bezogen auf die Biotop- / Habitatstruktur des Geltungsbereichs (Abb. 4, Kap. 6.1) .....	17
Tab. 4: Betroffene europäische Vogelarten. ....	27
Tab. 5: Prüfung artenschutzrechtlicher Tatbestände, Artengruppe Vögel .....	30

# 1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Hansestadt Salzwedel plant die 8. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes „Psychiatrisches Pflegeheim“ und im Zusammenhang damit den Bebauungsplan Nr. 42-23 „Psychiatrisches Pflegeheim“ (Beschluss Nr. 2023/638) aufzustellen. Damit beauftragt wurde das Büro p l a n. B, Dipl. Ing. Henrik Böhme, Göttien 24 in 29482 Küsten, das den Verfasser am 13. September 2023 mit der Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (ASB) auf Grundlage einer Potentialabschätzung für FFH IV- und europäische Vogelarten für den räumlichen Geltungsbereich beauftragt hat (Abb.1). Der Geltungsbereich ist zugleich das Untersuchungsgebiet (UG).

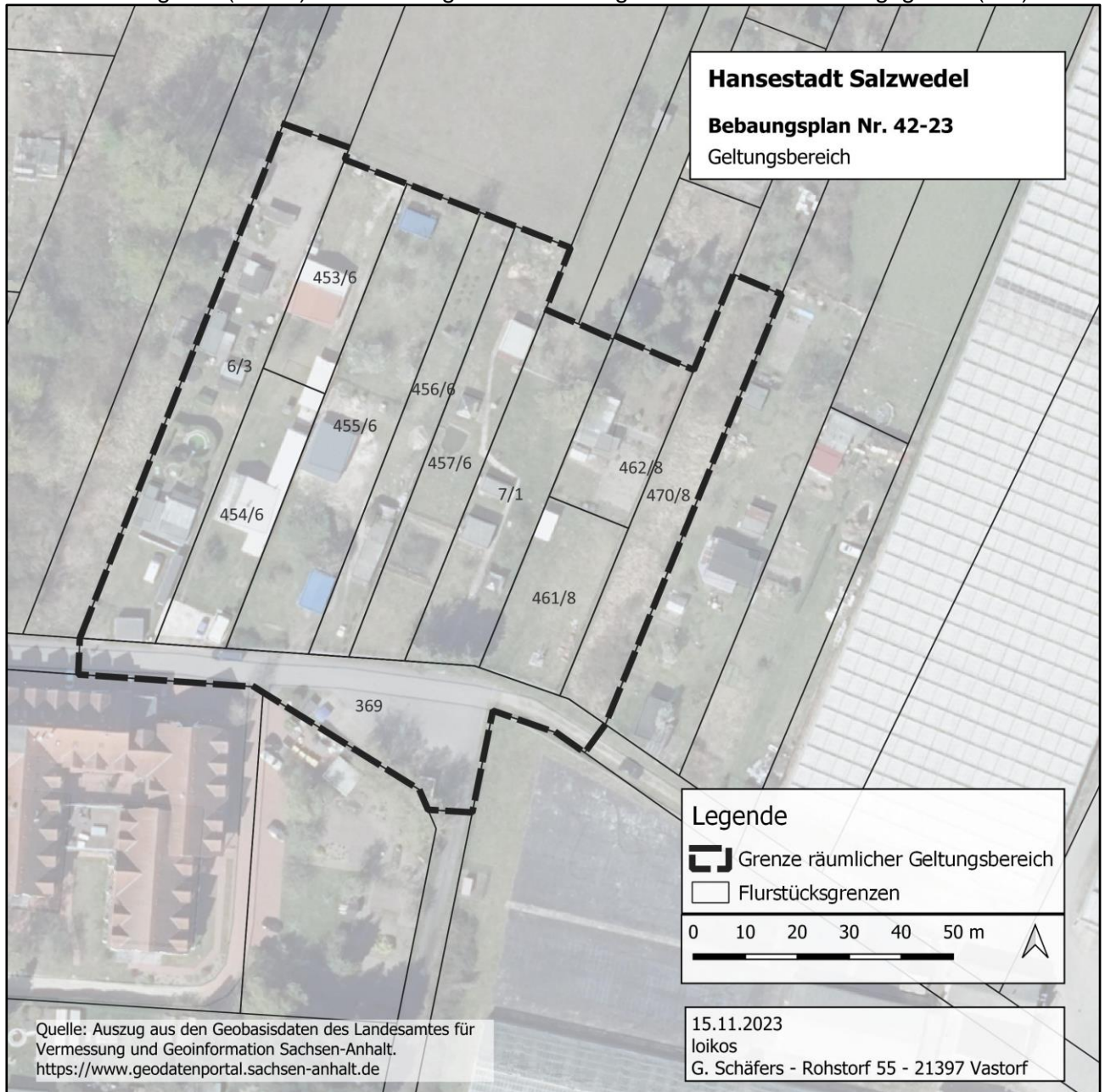


Abb. 1: Grenze und Flurstücke des räumlichen Geltungsbereichs.

Die Flächen für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42-23 sind der Abb. 1 und Abb. 3 zu entnehmen. Hintergrund der Planungen ist die Absicht des Zentrums für soziale Psychiatrie, Hoyersburger Str. 60 in 29410 Salzwedel auf der gegenüberliegenden Grundstücksseite einen zusätzlichen Neubau zu schaffen.

Die Erarbeitung des ASB erfolgt auf der Basis des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BNatSchG) vom 1.3.2010, zuletzt geändert durch Gesetz

vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) (djure.org 30.10.2023). Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist zu prüfen, ob Vorkommen von besonders und streng geschützten europäischen Tierarten durch das Vorhaben von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG betroffen sein könnten. Dazu wird eine Potenzialanalyse auf der Grundlage vorhandener Daten mit einer Darstellung aller durch den § 44 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geschützten Tierarten, die im Untersuchungsgebiet betroffen sein könnten, vorgenommen. Auf die Ergebnisse der Recherchen gründet sich die dann folgende artenschutzrechtliche Bewertung. Erforderlichenfalls werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen entwickelt und dargestellt.

## 2. Lage des Vorhabens und Untersuchungsgebiet

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an eine Stichstraße, an der das Zentrum für soziale Psychiatrie liegt (Abb. 2). Im Osten schließen sich Kleingärten und Gewächshäuser, im Norden Kleingärten und eine landwirtschaftliche Fläche und im Westen Wald, der sich bis zur Hoyersburger Straße erstreckt, an.

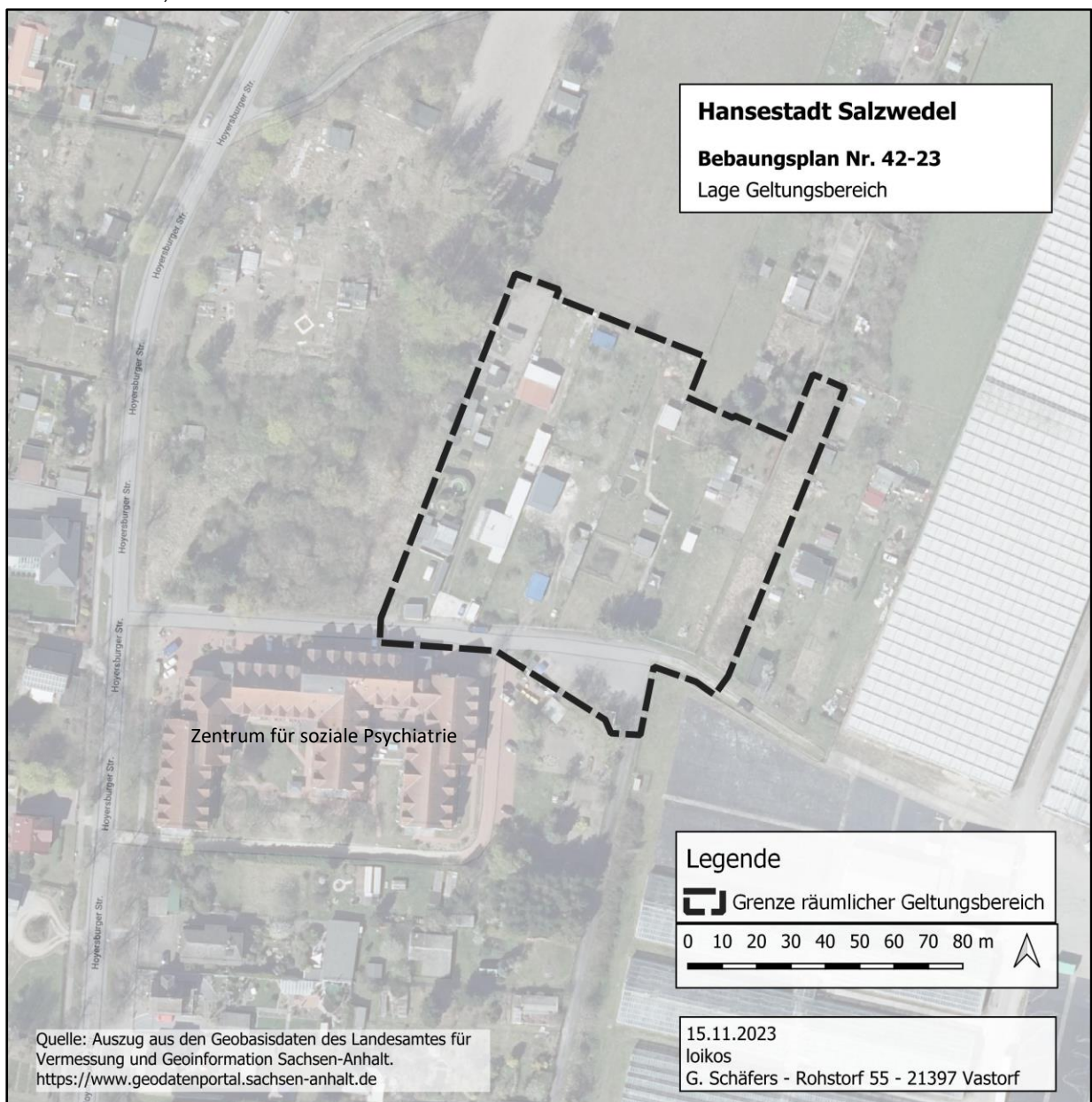
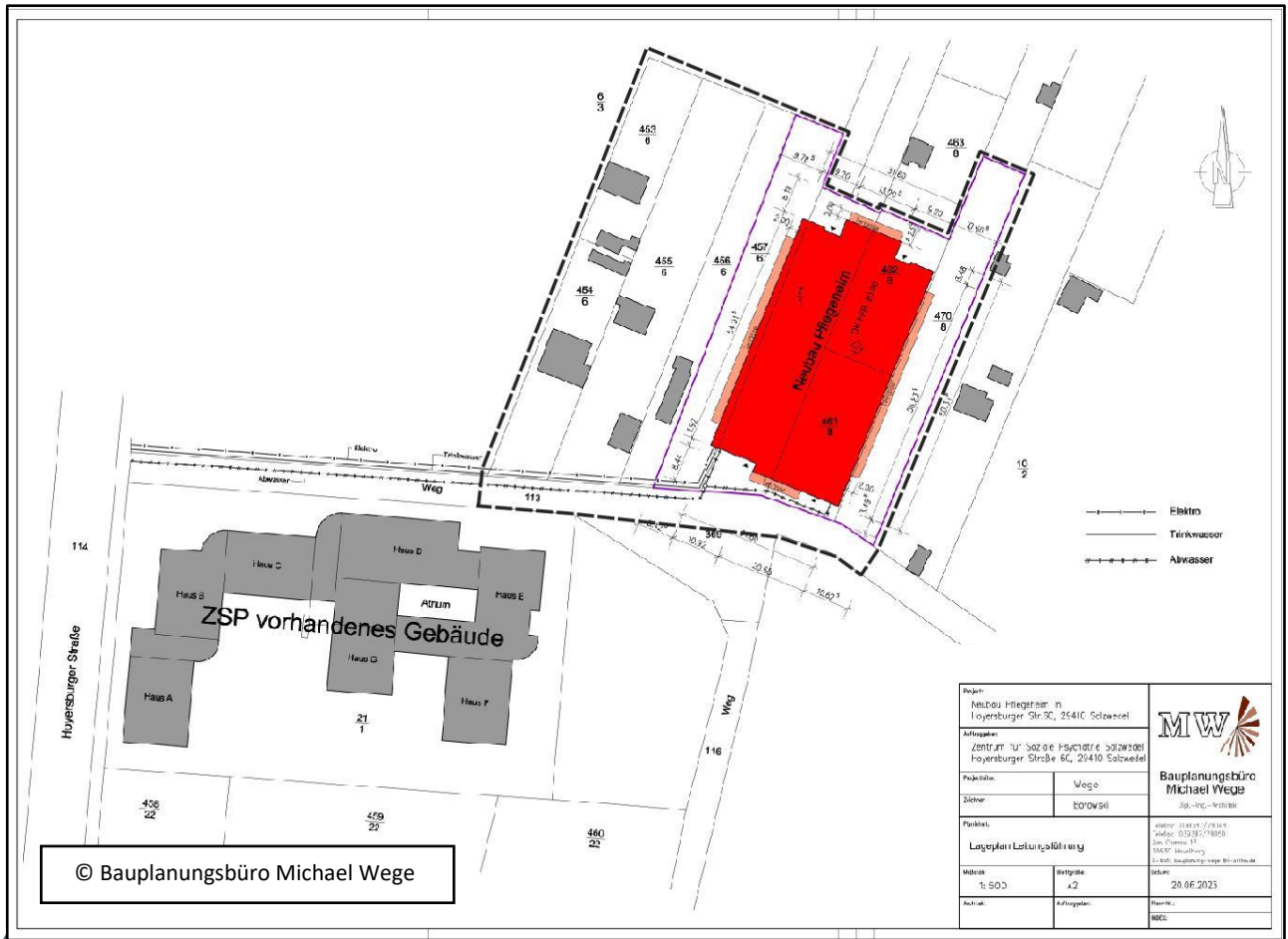


Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches.



### 3. Planvorhaben

Die Flurstücke, die der räumliche Geltungsbereich für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes



des „Zentrums für Soziale Psychiatrie“ - - - .

und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42-23 umfasst, sind der Abb. 1 und der Abb. 3 zu entnehmen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel weist nur zu einem kleinen Teil des Geltungsbereiches als Mischgebiet aus. Überwiegend wird das Gebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt ([https://www.salzwedel.de/fileadmin/Bibliothek/Stadt/Dokumente/Bekanntmachung/Flaechennutzungsplan\\_2020/2-4\\_FNP\\_Blatt-NO\\_genehmFassung.pdf](https://www.salzwedel.de/fileadmin/Bibliothek/Stadt/Dokumente/Bekanntmachung/Flaechennutzungsplan_2020/2-4_FNP_Blatt-NO_genehmFassung.pdf), Stand 20.11.2023).

Um das Vorhaben zu realisieren, ist eine Änderung des derzeitigen Flächennutzungsplanes und im Zusammenhang damit der Bebauungsplan Nr. 42-23 aufzustellen. Der Geltungsbereich soll insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Bis auf die Gartenhäuser, Lauben, Schuppen der Flurstücke 453/6, 454/6, 455/6 und 456/6 sollen sämtliche Gebäude auf den anderen Flurstücken abgerissen und durch ein neues Pflegeheim und sonstige Anlagen ersetzt werden. Die Flurstücke gehören nicht zum zukünftigen Baugenehmigungsverfahren für den Neubau des Pflegeheims (Lila Linie) (Abb. 1, Abb. 3).

Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Flächengröße von 9983 m<sup>2</sup> auf. Die vorgesehene Fläche für das neue Pflegeheim inkl. Außenanlagen hat eine Größe von ca. 3884 m<sup>2</sup>.

Die Lage und die Bemaßungen der für die im neuen Bebauungsplan festzusetzenden Flächen sind dem Entwurf in der Abb. 3 zu entnehmen.



## 4. Rechtliche Grundlagen

Der Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den Bestimmungen des Kapitels 5 (§§ 37-55) verankert.

### Grundlegend umfasst der Artenschutz laut § 37 BNatSchG

- den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen [...]
- den Schutz der Lebensstätten/Biotop der wild lebenden Tier-/Pflanzenarten sowie die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wild lebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.

### 4.1 Allgemeiner Artenschutz

Der allgemeine Artenschutz laut Kapitel 5 Abschnitt 2 BNatSchG umfasst alle wildlebenden Tiere und Pflanzen, auch die sog. "Allerweltsarten". Er wird im Genehmigungsverfahren für Eingriffe, Vorhaben oder Planungen nach den Maßgaben und mit den Instrumenten der Eingriffsregelung bzw. des Baugesetzbuches berücksichtigt. Der allgemeine Artenschutz unterbindet jegliche mutwillige Beeinträchtigung, Zerstörung oder Verwüstung "ohne vernünftigen Grund" der wild lebenden Tiere, Pflanzen und deren Lebensstätten usw..

### 4.2 Besonderer Artenschutz

Über den allgemeinen Artenschutz hinaus gelten laut Kapitel 5 Abschnitt 3 BNatSchG weiterführende Vorschriften zum Schutz streng und besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten.

Die Belange des besonderen Artenschutzes werden für Eingriffe, Vorhaben und Planungen i. d. R. in einem gesonderten Gutachten, der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) bzw. dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, berücksichtigt.

Die im Sinne dieser Regelungen besonders und streng geschützten Arten werden in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG definiert. Es handelt sich dabei um Arten, die in folgenden Schutzverordnungen und Richtlinien aufgeführt sind:

#### Besonders geschützte Arten

- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97 (= EG-Artenschutzverordnung)
- Arten des Anhangs IV der RL 92/43 EWG (= FFH-Richtlinie)
- Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Richtlinie 79/409/EWG (= Vogelschutzrichtlinie)
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind, sind streng geschützte Arten

Alle europarechtlich streng geschützten Arten sind auch besonders geschützt. Zu den europäischen Vogelarten zählen nach der Vogelschutzrichtlinie alle in Europa heimischen, wildlebenden Vogelarten.

Das Artenschutzrecht enthält auch Bestimmungen über den Besitz und den Handel von Tieren und Pflanzen. Unter den „besonders geschützten Arten“ befinden sich deshalb auch Arten, für die Handelseinschränkungen gelten (Arten der Anhänge A und B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels). Diese Arten werden in der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht berücksichtigt. Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1, 2 BNatSchG über Arten, für deren Schutz die Bundesre-

publik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist, existiert bisher nicht und wird in nächster Zukunft voraussichtlich nicht vorliegen. Bis eine solche Verordnung erlassen wird, sind folglich nur die Arten des Anhangs IV FFH-RL und die europäischen Vogelarten zu berücksichtigen.

Für Eingriffsvorhaben sind derzeit folgende Arten zu berücksichtigen:

- alle Arten des Anhangs IV der FFH-RL
- alle „europäischen Vogelarten“ (so wie diese in der VSchRL definiert sind)
- Arten laut Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG

Nur national besonders oder streng geschützte Arten außerhalb der europäischen Vogelarten (z. B. einige Wirbellose) werden nicht im Rahmen der ASP, sondern in der Eingriffsregelung berücksichtigt.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG

Sind bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie bei zulässigen Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches

- Arten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie
- europäische Vogelarten oder
- Arten laut Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG

betroffen, liegt ein Verstoß gegen § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. In diesem Fall liegt auch kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vor.

Die Unzulässigkeit eines Eingriffs wird laut § 15 Abs. 5 BNatSchG folgendermaßen definiert:

"Ein Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes [...] im Range vorgehen."

Ausnahmen

Die nach Landesrecht zuständigen Behörden können gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG im Einzelfall Ausnahmen zulassen:

- zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden
- zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt
- für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung.....
- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich

solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert.

## **5. Datengrundlage und Methodik**

### **5.1 Schutzgebiete**

Mit Hilfe des interaktiven Sachsen-Anhalt Viewers [([https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer\\_v40/index.html?lang=de](https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de)) (Stand 20.11.2023)] wurde überprüft, ob Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete, landesweite wertvolle Bereiche für die Fauna und Flora usw.) von dem Vorhaben betroffen sind.

Das nächste Natura-2000 Gebiet „Landgraben-Dumme-Niederung“ nördlich Salzwedel liegt etwa in  $\geq 1800\text{m}$  Luftlinie entfernt. Zwischen dem Vorhaben und dem Schutzgebiet liegen Industrie- und Siedlungsgebiete sowie Feldhecken usw. (Sicht- und Lärmschutz). Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch das Vorhaben ist auszuschließen.

### **5.2 Biotopkartierung**

Für Biotopwertverfahren bei Eingriffen in Natur und Landschaft liegen Biotoptypen zugrunde. Darüber hinaus geben sie auch Hinweise auf das in ihnen zu erwartende Arteninventar. Für den Untersuchungsbereich wurde für die Ermittlung der Biotoptypen das neueste Luftbild DOP20 [([https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/wss/service/INSPIRE\\_LVermGeo\\_ATKIS\\_OI/guest](https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/wss/service/INSPIRE_LVermGeo_ATKIS_OI/guest)) (Stand 25.09.2023)] zugrunde gelegt. Eine Überprüfung und Ergänzung der Ergebnisse der Luftbild-Auswertung fand im Rahmen einer Ortsbegehung am 28.09.2023 statt.

Die Festlegung der Biotoptypen wurden nach dem Bewertungsmodell der Biotoptypen im Land Sachsen-Anhalt vorgenommen (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 2009).

Einen Überblick über die Biotoptypen im Geltungsbereich vermittelt die Abb. 4.

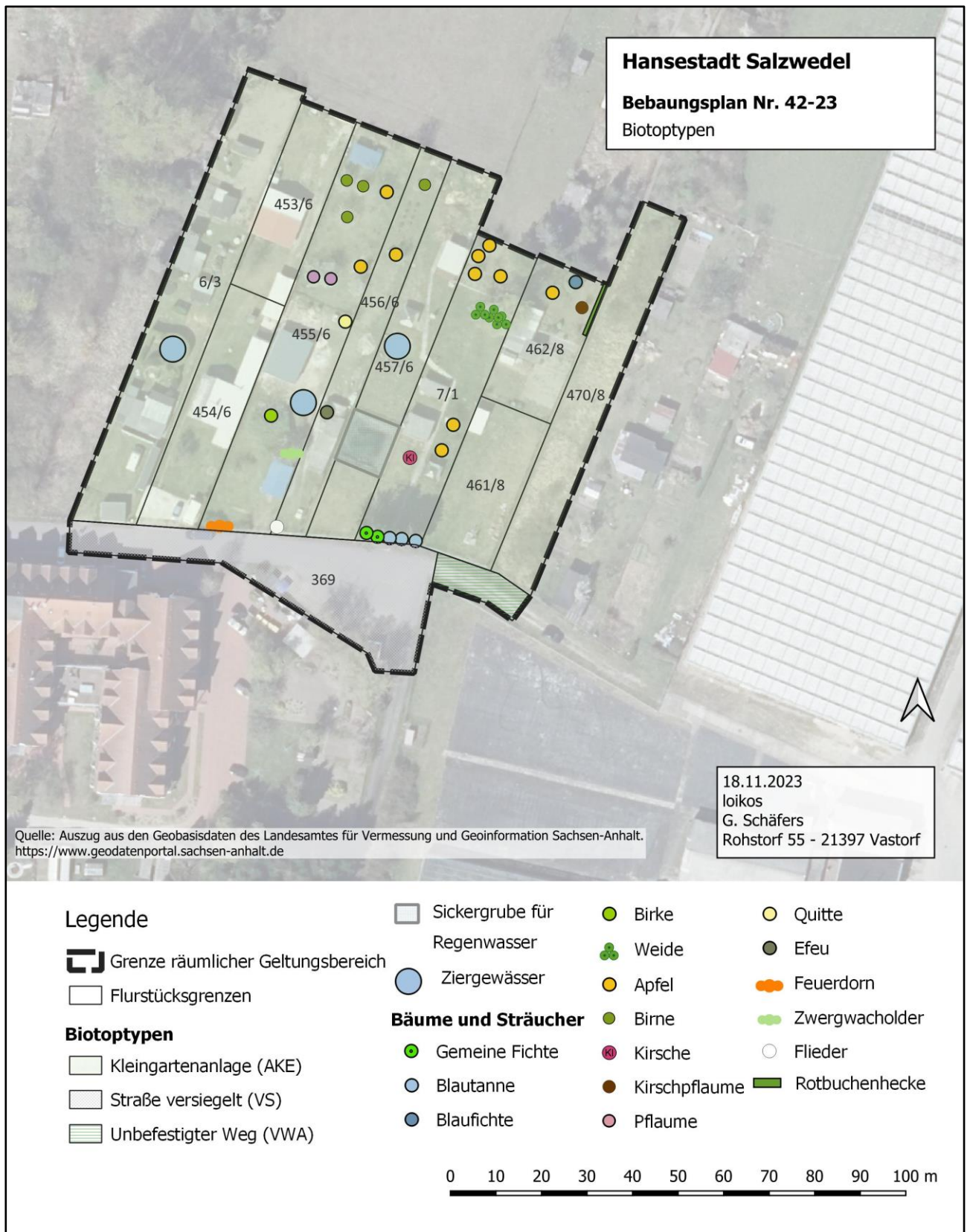


Abb. 4: Biotoptypen und Gehölze im Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 42-23.

### 5.3 Datenrecherche

Für den betrachteten Raum wurde im Rahmen einer Datenrecherche, ob und welche Arten im Untersuchungsgebiet aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und ihrer Lebensraumansprüche überhaupt möglich sind, die nachfolgend aufgezählte Literatur ausgewertet:

- DGHT e.V. (Hrsg. 2018): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands, auf Grundlage der Daten der Länderfachbehörden, Facharbeitskreise und NABU Landesfachausschüsse der Bundesländer sowie des Bundesamtes für Naturschutz. (Stand: 1. Aktualisierung August 2018).
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt (2023): Auflistung der in Sachsen-Anhalt vorkommenden Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie mit weiterführenden Informationen zu Verbreitung, Ökologie und Zugstrategie, Bestandsentwicklung sowie zu Gefährdung und Schutz des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt (<https://www.natura2000-lsa.de/arten-lebensraeume/vogelarten/>, Stand 20.11.2023).
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt (2023): Auflistung der in Sachsen-Anhalt vorkommenden FFH-Arten nach Anhang II und IV mit weiterführenden Informationen zu Biologie und Ökologie, Verbreitung, Bestandssituation in Sachsen-Anhalt sowie zu Gefährdung und Schutz (<https://www.natura2000-lsa.de/arten-lebensraeume/ffh-arten/>, Stand 20.11.2023).
- Tierartenmonitoring Sachsen-Anhalt (alle Artengruppen) [(<https://www.tierartenmonitoring-sachsen-anhalt.de>) (Stand 25.09. und 20.11.2023)].
- Allgemeine Literatur zu Ansprüchen und Verbreitung der zu untersuchenden Arten (s. Literaturverzeichnis).

### 5.4 Biotop- / Habitatanalyse

Nach Auswertung der vorhandenen Daten lässt sich für eine Reihe besonders geschützter Arten die Frage nach potenziellen oder tatsächlichen Vorkommen im Untersuchungsgebiet nicht mit ausreichender Genauigkeit beantworten. Daher wurde das Plangebiet vor Ort am 28.09.2023 auf die Habitateignung für Arten untersucht.

### 5.5 Potentialanalyse und Artenerfassung

Die Potenzialanalyse führt die Ergebnisse der Datenrecherche und der Biotop- / Habitatanalyse zusammen. Im Ergebnis wird festgestellt, welche Arten potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommen. Um mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Baumhöhlen bewohnenden Fledermaus- und Vogelarten im Untersuchungsgebiet festzustellen, sind parallel zur Untersuchung auf die Habitateignung für Arten am 28.09.2023 die Bäume auf Höhlen sowie nach Vogelnestern mit dem Fernglas abgesucht worden. Eine Nestersuche in den wenigen Sträuchern erfolgte am selben Tag.

Da die Gartenhäuser, Lauben und Schuppen auf den Flurstücken 457/6, 7/1, 462/8, 461/8 und 470/8 abgerissen werden sollen, wurden sie ebenfalls soweit möglich nach Nestern abgesucht und es wurde nach Hinweisen auf Fledermausvorkommen geachtet. Die Flurstücke gehören zum zukünftigen Baugehmigungsverfahren für den Neubau des Pflegeheims (Lila Linie, Abb. 3).

### 5.6 Prüfungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Den potenziell vorkommenden Arten werden die Auswirkungen der Planung gegenüber gestellt. Im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird geprüft, ob infolge des geplanten Vorhabens in Bezug auf planungsrelevante Tierarten aufgrund ihrer Lebensansprüche eine Betroffenheit anzunehmen ist, Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind und ob aus artenschutzfachlicher Sicht eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG notwendig werden könnte (s. Kap. 4). Die Prüfung erfolgt unter Beachtung des aktuellen BNatSchG. Berücksichtigung finden weiterhin die Vollzugshinweise zum Artenschutzrecht der LANA (Stand November 2010).



Anhand der Eingriffsbeschreibung wird geprüft, ob einzelne Individuen, Populationen oder essenzielle Habitate einer relevanten Art trotz Vermeidungsmaßnahmen erheblich beeinträchtigt werden. Norm und Bewertungsmaßstab für die Beurteilung erheblicher Beeinträchtigungen orientieren sich an den Art. 12, 13 und 16 der FFH- Richtlinie und deren Umsetzung in nationales Recht laut BNatSchG.

Optische und/oder akustische Störungen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht nur dann von Relevanz, wenn in deren Folge der Erhaltungszustand einer lokalen Population verschlechtert wird. Relevant sind Störungen nur für die europäischen Vogelarten und strenggeschützten Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Alle essenziellen Teillebensstätten bzw. Habitatbestandteile einer Tierpopulation sind geschützt. Grundsätzlich gilt der Schutz demnach für Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Nahrungsstätten, Jagdhabitate und Wanderkorridore sind demgegenüber nur dann geschützt, wenn sie für den Erhalt der lokalen Population zwingend notwendig sind. Regelmäßig genutzte Raststätten fallen grundsätzlich unter den gesetzlichen Schutz.

Im Regelfall kann bei den sog. "Allerweltsarten" mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden, dass nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird (d. h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko).

Eine vertiefende Berücksichtigung (auf Artebene) ist nicht für die euryöken, weit verbreiteten, ungefährdeten und nicht streng geschützten Arten erforderlich. Vogelarten, die diesen Kriterien nicht entsprechen, werden daher zusammenfassend auf der Ebene von Gilden behandelt werden (Schulze et al. 2018).

## 6. Ergebnisse

### 6.1 Biotoptypen- und Habitatanalyse

88 % des Geltungsbereichs werden von der Kleingartenanlage (AKE) eingenommen (Abb. 4). Ihr Obstbaumbestand und der aufgelassene Gemüsegarten auf dem Flurstück 462/8 weisen auf einen älteren Ursprung hin. Derzeit hat die Kleingartenanlage mit ihren Gartenhäusern, Lauben, Schuppen und Rasen wie neuere Kleingärten eine überwiegende Zierfunktion, wobei die Flurstücke 6/3, 453/6 und 454/6 insgesamt durchschnittlich einen Versiegelungsgrad von ~23 % haben. Das Flurstück 470/8 war vegetationslos.

Eingestreut sind in der Kleingartenanlage Obstbäume wie Apfel (*Malus spec.*), Kirsche (*Prunus spec.*), Pflaume (*Prunus domestica*), Quitte (*Cydonia oblonga*), eine Birke (*Betula spec.*), drei Weiden (*Salix spec.*) und als Gruppe im südlichen Randbereich zwei Gemeine Fichten (*Picea abies*) und drei Blautannen (*Abies procera*). Eine Blaufichte (*Picea pungens*), eine Kirschkpflaume (*Prunus cerasifera*) und eine Rotbuchenhecke (*Fagus sylvatica*) sind auf dem Flurstück 482/8 noch zu nennen. Wenige Sträucher fanden sich auf dem Flurstück 455/6: Feuerdorn (*Pyracantha*), Flieder (*Syringa*), Zwergwacholder (*Juniperus squamata*) und Efeu (*Hedera helix*). Das Ganze machen drei Zierteiche von etwa je 15 m<sup>2</sup> Größe und eine Sickergrube für Regenwasser komplett (Abb. 4).

Südlich der Kleingartenanlage erstreckt sich entlang der Grenze eine von der Hoyersburger Straße aus kommende asphaltierte Straße (VS). Sie weitet sich im Osten zu einem Wendehammer auf und mündet in einen unbefestigten Weg (VWA) (Abb. 4).

Die Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich erfolgt nach der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen Anhalt (2009) wie folgt:

Tab. 1: Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich

Biotoptyp	Biotopgröße (F) m <sup>2</sup>	Biotopwert
Kleingartenanlage (AKE)	8738	6
Versiegelte Straße (VS)	1100	0
Unbefestigter Weg (VWA)	145	6
Summe	9983	

Eine Ausgleichs- / Eingriffsbilanzierung erfolgt durch das Büro plan.B im Baugenehmigungsverfahren.

Nennens- und schützenswerte Gehölze sind aus botanischer Sicht nicht vorhanden. Eine für Fledermausarten nutzbare stark strukturierte Borke mit Rissen war bei keinem der Bäume sichtbar ausgebildet. Baumhöhlen waren nicht erkennbar vorhanden. Horste und Höhlen von Gehölzbrütern (Greifvögel, Rabenvögel, Spechte) mit traditioneller, mehrjähriger Nestnutzung konnten nicht im Geltungsbereich festgestellt werden. Nur wenige Sträucher fanden sich im Südwestbereich der Kleingartenanlage. Gehölzgebundene Freibrüter können erwartet werden.

Die Habitatausstattung sowie die in der Tiefe sichtbehindernden Grenzabstände (Strauch-/Baumbewuchs/Gebäude) von ~50 m ist für Offenlandbrüter wie z.B. der Feldlerche (*Alauda arvensis*) suboptimal. Vorkommen von Offenlandbrütern sind auszuschließen.

Als Gastvogelhabitat besitzt der Geltungsbereich aufgrund der Nutzung und den davon ausgehenden Störungen sowie der Kleinräumigkeit keine Bedeutung.

Die Grünflächen (Rasen) sind überwiegend durch Strukturarmut gekennzeichnet. Eine Habitatfunktion für besonders geschützte Arten aus der Gruppe der Wirbellosen fehlt. Der Störfaktor Mahd verhindert bei den Gras- und Krautarten die Ausbildung zu Wirtspflanzen z.B. für Schmetterlingsarten.

Röhrichte und Großseggenriede und feuchte bis nasse nährstoffarme Wiesenbiotope fehlen für die FFH IV Mollusken im Geltungsbereich.

Aufgrund der ungeeigneten Habitatausstattung ist mit Vorkommen der FFH IV Arten Zauneidechse und der sehr seltenen Schlingnatter im Geltungsbereich nicht zu rechnen. Sie bevorzugen thermisch begünstigte Trockenstandorte, die relativ offen und sehr strukturreich sein müssen.

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14b BNatSchG kommen streng geschützte Pflanzenarten im UG nicht vor.

Als Gewässer sind drei naturferne Zierteiche zu nennen. Sie sind durch Abgrabung künstlich angelegt. Das Gewässer auf dem Flurstück 6/3 war nicht einsehbar, ist aber mit Hilfe des Orthofotos als naturfern zu bewerten. Die beiden Zierteiche auf den Flurstücken 455/6 und 457/6 weisen einen sehr hohen Eutrophierungsgrad auf. Röhricht- und/oder Wasservegetation wie bei naturnahen Stillgewässern sind nicht vorhanden. Röhricht- und Hochstaudenbrüter sowie Ufer- und Bodenbrüter sind auszuschließen. Als Laichhabitate fehlen den Amphibien, den Libellen usw. ähnliche Strukturen und eine gute Wasserqualität. Die Zierteiche sind mit einer Teichfolie ausgekleidet. Für sonstige semiaquatische Arten (z.B. Fischotter, Biber) sind die Teiche unbrauchbar.

Die Sickergrube für Regenwasser war zum Zeitpunkt der Begehung am 28.09.2023 trocken. Als Laichhabitat kommt sie ebenfalls nicht in Betracht.

In und an den Gartenhäusern, Lauben und Schuppen finden sich Strukturen, die Gebäudebrütern

als Bruthabitate dienen können.

Auf den zugänglichen Flurstücken 457/6, 7/1, 482/8 und 461/8 wurden die Gartenhäuser, Lauben und Schuppen auf mögliche Fledermausvorkommen untersucht. Hinweise auf Vorkommen fanden sich nicht. In den Innenräumen fanden sich weder Kot noch dunkel eingefärbte Hangplätze, die auf Quartiere schließen ließen. Allerdings konnten die im Rahmen der Untersuchung nicht zugänglichen Bereiche der Zwischenräume am Dach sowie in den größeren Gebäuden der Flurstücke 6/3, 453/6 und 454/6 nicht untersucht werden.

Biotoptypen und Habitate mit einer hohen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

## 6.2 Potentialanalyse

Aufgrund der Biotoptypen- und Habitatanalyse im Kap. 6.1 kommen für eine vertiefende Potentialanalyse bei den Vögeln die Gilden der Gehölbewohnenden Freibrüter und Gebäudebrüter sowie bei den Säugetieren die Fledermäuse in Betracht.

### 6.2.1 Fledermäuse

Trotz ihrer Seltenheit besiedeln Fledermäuse in Mitteleuropa mit Ausnahme der Hochgebirge fast alle Landschaften, Gewässer, Wälder, naturnah strukturierte Agrarlandschaften. Auch städtisch geprägte Regionen zählen zu den von Fledermäusen bewohnten Lebensräumen. Einerseits ermöglicht ihre nächtliche Lebensweise und andererseits die Beherrschung des Luftraums den Fledermäusen, sich so viele Lebensräume zu erschließen. Um sich aber Lebensräume erschließen zu können, sind die Fledermäuse auf vorhandene „Unterkünfte“ (Fledermausquartiere) angewiesen. In ihrem Jahreslebenszyklus benötigen Fledermäuse Sommer- und Winterquartiere, die ihre unterschiedlichen Ansprüche an die Unterkünfte aufgrund der Jahreszeiten erfüllen müssen.

Es liegen zwar keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Geltungsbereiches als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten durch streng geschützte Fledermausarten vor, allerdings bestehen potentielle Quartiermöglichkeiten, die im Rahmen der Untersuchung nicht überprüft werden konnten (Kap. 6.1).

Für Sachsen-Anhalt liegen auf folgenden Internetseiten des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt Verbreitungsangaben der Fledermäuse und Erläuterungen zu ihren Lebensraumansprüchen mit weiterführenden Informationen zu Biologie und Ökologie, Verbreitung, Bestandssituation in Sachsen-Anhalt sowie zu Gefährdung und Schutz vor:

- <https://www.tierartenmonitoring-sachsen-anhalt.de/mammalia/fledermaeuse/rhinolophus-hipposiderus/> (Stand 22.11.2023),
- <https://www.natura2000-lsa.de/arten-lebensraeume/ffh-arten/ffh-arten.html> (Stand 22.11.2023).

Die dort vorliegenden Informationen werden zur Potentialanalyse hinzugezogen.

Von den in Sachsen-Anhalt aktuell vorkommenden landlebenden Säugetierarten sind 26 Arten, darunter 19 Fledermausarten, im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt. Nachfolgend wird das Potential der Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich (GB) bezogen auf mögliche Fledermausvorkommen für die in Salzwedel 12 genannten Fledermausarten des Anhangs IV abgeglichen. Die Arten werden in alphabetischer Reihenfolge vorgestellt.

#### **Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*)**

Die Breitflügel-Fledermaus ist eine Kulturfolgerin, die ihre Quartiere vornehmlich an Gebäuden hat. Breitflügel-Fledermausgruppen verfügen über bis zu einigen Dutzend Quartieren. Diese werden oft gewechselt, wobei die optimale Temperatur des Quartiers eine große Rolle spielt. Die Reproduktionsquartiere befinden sich meist auf Dachböden, wo sich die Tiere in typischer Weise unter den Firstziegeln aufhalten. Strukturen, wie sie auf dem vorgesehen Baugrundstück im GB (Abb. 3) nicht

in ausgeprägter Form vorhanden sind. Dazu kommen Störungen, die die begrenzenden Faktoren für den Bezug von potentiellen Quartieren in den Gartenhäusern, Lauben, Schuppen (Gebäude) darstellen dürften. Die Winterquartiere können Höhlen, Stollen, Keller, tiefe Balkenkehlen, Holzstapel u.a. sein (Dietz et al. 2007). Diese Habitatstrukturen entsprechen nicht den Ansprüchen im GB für ein Winterquartier.

Die Breitflügelfledermaus sucht ihre Nahrung überwiegend im Offenland (bevorzugt über extensiv beweidetem Grünland), entlang von Baumreihen, an Waldrändern und nahe von Baumgruppen / Einzelbäumen. Sie nimmt auch Beute vom Boden auf, z.B. bodenlebende oder schlüpfende Käfer, Maulwurfsgrielen oder jagt unter dem Blätterdach der Bäume (BfN 2019). Die Art wird auch häufig in Dörfern und Städten angetroffen und jagt hier entlang von Straßenlaternen und Baumreihen, in Parks und an Sportplätzen. Meist werden auf dem Flug in die Jagdgebiete feste Flugrouten (Leitstrukturen) genutzt. Die maximal zurückgelegte Entfernung vom Quartier zu den Jagdgebieten beträgt für die Breitflügelfledermaus 12 km. Säugende Weibchen jagen jedoch bevorzugt um die Wochenstube innerhalb eines Radius´ von 4,5 km. Einzelindividuen befliegen ein Jagdgebiet in einem Radius von 4,6 km (Dietz et al. 2007). Flugbewegungen erfolgen oft regelmäßig geradlinig entlang festgelegter Strecken (Flugstraßen) über der Vegetation oder im freien Luftraum. Eine Nutzung als Jagdhabitat durch die Art ist in der Umgebung des GB potentiell möglich.

#### **Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*)**

Die Fransenfledermaus besiedelt Spalten an Gebäuden, Fledermauskästen und Baumhöhlen. Neben Wäldern werden auch landwirtschaftliche Bereiche mit Viehhaltung genutzt. Im Winter wird die Art überwiegend in Höhlen, Kellern und Stollen gefunden. Sie ist eine Fledermaus mit sehr variabler Lebensraumnutzung, die vorwiegend in Wäldern und locker mit Bäumen bestandenen Flächen wie Parks und Obstwiesen und entlang von Gewässern vorkommt. Es werden nahezu alle Waldtypen von Buchen- und Eichenwäldern bis hin zu reinen Fichten-, Tannen- oder Kiefernwäldern besiedelt. Offenland wird selten genutzt, kann aber in der Nähe von Obstwiesen und Wäldern durchaus zur Jagd aufgesucht werden, vor allem über frisch gemähten Wiesen. Die Jagd findet meist in geringer Höhe nahe an der Vegetation, bisweilen auch in Viehställen, statt. Die Art gilt als ortstreu (Dietz et al. 2007). Jagdgebiete umfassen im Mittel 215 ha (Dietz et al. (2007). Ein Vorkommen der Art ist im GB auszuschließen.

#### **Graues Langohr (*Plecotus austriacus*)**

In Mitteleuropa ist das Graue Langohr eine typische Dorffledermaus. Die Art besiedelt geräumige Dachstühle innerhalb von Siedlungsräumen. Im Winter ist sie in Kellern, Höhlen und Stollen zu finden. In größeren geschlossenen Waldgebieten wird die Art kaum gefunden. Sie hat eine flexible Jagdhabitatwahl und jagt teils in Waldgebieten mit Bevorzugung von Laubwäldern in Kombination mit extensiv bewirtschaftetem Offenland, in Gärten und Streuobstwiesen. Ihre mittleren Aktionsradien liegen zwischen 1,5 und 4,5 km. Wie beim Braunen Langohr ist der Flug überwiegend strukturgebunden. Die Jagdgebiete können bis 65 ha sehr groß sein (Dietz et al. 2007). Die Jagd findet nahe an der Vegetation in strukturreichen Gebieten statt. Die Art ist sehr ortstreu und vollzieht nur sehr kleinräumige Wanderungen. Typische Jagdlebensräume sind reich strukturierte Kulturlandschaften wie Parks oder Streuobstgärten.

Aus Sachsen-Anhalt liegen verstreut Einzelnachweise vor. Die Art meidet den Harz. Derzeit ist nur ein Reproduktionsquartier bekannt. Winternachweise liegen, außer aus dem Harz, verstreut aus allen Landesteilen vor. In dem großen Schwärmquartier in der Heimkehle konnte nur einmal ein Graues Langohr gefangen werden. Die Art ist in Sachsen-Anhalt selten.

Das GB mit seinem Umfeld kommt als Jagdhabitat nicht in Betracht. Die Habitatstrukturen im GB entsprechen nicht den Ansprüchen des Grauen Langohrs. Die Art ist im GB nicht zu erwarten.

#### **Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*)**

Die Große Bartfledermaus kommt in den mückenreichen Regionen des Tieflandes in Wäldern mit

oder in der Nähe von Gewässern vor. Auch im Harz ist sie in den Flusstälern anzutreffen. Die Reproduktionsquartiere befinden sich in Gebäuden hinter Fensterläden und Holzverschalungen, auf Dachböden, in Baumhöhlen oder in Fledermaus-Flachkästen. Die Winterquartiere befinden sich fast ausschließlich im Harz. Aus den Kellern und Bunkeranlagen im Tiefland sind keine bzw. nur selten Überwinterungen bekannt. Die Strukturen im GB und seinem unmittelbaren Umfeld entsprechen nicht den Anforderungen der Art an ihren Lebensraum.

### **Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)**

„Nach Meschede & Heller (2000) ist diese Art nach den fundierten Forschungen der letzten Jahre sowohl im Sommerlebensraum als auch in den Winterquartieren als typische und klassische „Baumfledermaus“ einzuordnen. Neben den Baumquartieren bewohnt der Große Abendsegler aber auch hohle Betonlichtmasten, Spalten in Neubaublocks, tiefe Felsspalten, Brückenbauten und andere Quartiere (Schober & Grimmberger 1998). Die Hauptjagdgebiete im Sommerlebensraum sind vor allem größere Stillgewässer mit großen offenen Flächen und einem hohen Beutetierangebot. Die Nahrung besteht vorwiegend aus Zweiflüglern (Diptera, meist Chironomidae), Köcherfliegen (Trichoptera), Käfern (Coleoptera) und Schmetterlingen (Lepidoptera)“ (<https://www.natura2000-lsa.de/arten-lebensraeume/ffh-arten/grosser-abendsegler-nyctalus-noctula.html?page=1&keyword=>, Stand 22.11.2023). Die Art ist im GB nicht zu erwarten.

### **Großes Mausohr (*Myotis myotis*)**

„Das Große Mausohr ist eine wärmeliebende Art, die in unseren Breiten an menschliche Siedlungen gebunden ist. Wochenstubengesellschaften (z.T. mehrere Hundert, max. bis 2.000 Weibchen) bewohnen meist geräumige Dachböden, in seltenen Fällen auch unterirdische Quartiere wie z.B. eine Gruft in Meisdorf (Ohlendorf et al. in Vorb.). Die Weibchen bringen Anfang Juni ein Jungtier zur Welt. Den Winterschlaf hält das Große Mausohr zwischen September/Oktober und März/April in unterirdischen Hohlräumen wie Höhlen, Stollen oder Kellern. Wanderungen von über 300 km zwischen Sommer- und Winterquartier konnten nachgewiesen werden. Die Art bevorzugt wärmebegünstigte, wald- und strukturreiche Regionen. In Parks, in Feld- und Wiesenlandschaften aber auch innerhalb von Ortschaften werden sowohl fliegende Insekten wie Nachtschmetterlinge oder schwärmende Käfer als auch bodenbewohnende Beutetiere wie Käfer, Weberknechte, Schmetterlingsraupen u.a. gejagt. Die Bodenjagd erfolgt dabei regelmäßig auch „zu Fuß“. Die derzeit in Sachsen-Anhalt bekannten 36 Wochenstubenquartiere befinden sich v.a. in der strukturierten Hügellandschaft im südlichen Teil des Landes. Auffällig ist eine Konzentration im klimatisch begünstigten Saale-Unstrut-Gebiet. Winterquartiere der Art sind aus verschiedenen Teilen des Landes bekannt, wobei sich aber der größte Teil, nämlich 90, im Harz befindet“ (<https://www.natura2000-lsa.de/arten-lebensraeume/ffh-arten/grosser-abendsegler-nyctalus-noctula.html?page=1&keyword=>, Stand 22.11.2023). In Salzwedel wurde die Art in 1999 einmal bestätigt.

Den Ansprüchen des Mausohrs wird der GB mit seinem Umfeld aufgrund seiner Habitatausstattung / Habitatstruktur (fehlender Laub- und Laubmischwald mit einem freien Luftraum, fehlender geräumiger Dachboden usw.) nicht gerecht.

### **Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*)**

Die Kleine Bartfledermaus ist eine Fledermaus offener und halb offener Landschaften mit einzelnen Gehölzbeständen und Hecken. Als Sommerquartiere nutzt sie vorwiegend Spalten und Nischen an Gebäuden. Im Winter werden Keller als Quartier genutzt. Bevorzugt werden nach bisherigem Kenntnisstand Jagdhabitats in strukturreicher Siedlungsumgebung mit Bachläufen, Hecken und einem hohen Angebot an Grenzlinien wie Wald- und Gebüschränder bis hin zum geschlossenen Wald. Den Ansprüchen der Kleinen Bartfledermaus wird der GB nicht gerecht. Die Art ist im GB nicht zu erwarten.

### **Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*)**

Die Mopsfledermaus ist weitgehend auf Wälder aller Art beschränkt. Die Baumartenzusammensetzung scheint eine geringe Bedeutung zu haben, wichtig dagegen ist ein hoher Strukturreichtum mit



verschiedenen Altersklassen und Saumstrukturen (Dietz et al 2007). Voraussetzung für das Vorkommen von Sommer- und Wochenstubenquartieren ist ein großes Baumhöhlenangebot. Als Winterquartiere nutzt die Art stillgelegte Stollen, Höhlen, Keller und alte Bunker, vermutlich schwerpunktmäßig Baumhöhlen. Die Art ist in Sachsen-Anhalt selten. Die Jagdgebietsgröße liegt bei 8,8 ha (Dietz et al. 2007). Eine Nutzung des GB zur Jagd und als Quartierstandort ist aufgrund der fehlenden Habitatstruktur unwahrscheinlich.

#### **Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)**

Die Mückenfledermaus bevorzugt zur Jagd Gewässer oder gewässerbegleitende Auwälder. Ihr Aktionsradius liegt zwischen 1 und 2 km. Sie jagt in wendigem Flug, der relativ eng an die Vegetation gebunden ist, z.B. unter überhängenden Ästen und an Einzelbäumen, teils aber auch im freien Luftraum über offenen Gewässern (Davidson-Watts et al. 2006). Ihre Habitatansprüche (Gewässer, gewässerbegleitende Auwälder) findet die Fledermausart im GB nicht. Als Potentialart ist sie innerhalb des GB nicht zu erwarten.

#### **Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)**

Der Lebensraum der Rauhautfledermaus sind naturnahe, reich strukturierte Waldhabitate: Laubmischwälder, feuchte Niederungswälder, Auwälder, aber auch Nadelwälder und Parklandschaften, die häufig in der Nähe von Gewässern liegen. Ihre Jagdgebiete liegen in Wäldern und an deren Rändern, häufig aber auch über Gewässern. Sie können 20 km<sup>2</sup> groß sein. Jagende Tiere können vor allem zur Zugzeit auch in Siedlungen angetroffen werden. Den Ansprüchen der Rauhautfledermaus wird der hier zu betrachtende Geltungsbereich aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen nicht gerecht.

#### **Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)**

Die Hauptjagdgebiete der Wasserfledermaus sind vegetationsfreie Stillwasserbereiche von Gewässern, wo sie dicht über der Wasseroberfläche Insekten fängt oder diese direkt von der Wasseroberfläche abgreift. Wälder werden zumindest saisonal zur Jagd aufgesucht, beispielsweise in der Nähe von Schwärmquartieren. Zu Jagdgebieten werden regelmäßig Entfernungen bis ca. 5 km zurückgelegt, aber auch Strecken bis 22 km sind belegt (Arnold 1999, Geiger & Rudolph 2004). Die Wasserfledermaus sucht im Sommer Baumhöhlen zur Jungenaufzucht auf, den Winter verbringt sie in Höhlen und Stollen. Als Potentialart ist sie im GB nicht zu erwarten.

#### **Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)**

Zwergfledermäuse kann man in nahezu allen Landschaftsräumen finden. Sie besiedeln menschliche Siedlungen bis in die Zentren von Großstädten. Wochenstuben sind in Spaltenquartieren an und in Bauwerken mit Holz-, nicht selten Eternitverkleidungen, hinter Putzblasen, Fensterläden, Schildern, in Dachkästen (falls in enge Strukturen führend), bei Flachdächern unter Dachpappe und hinter Blechabdeckungen; vereinzelt meist Männchen- und Paarungsgruppen auch in Nistgeräten, gern in solchen aus Holzbeton, aber Wochenstuben sind selten darin. Die Einflüge in ihre Spaltenquartiere sind leicht erkennbar, da die Tiere hier Kot absetzen, der an der Fassade kleben kann.

Jagdhabitate finden sie an Saumstrukturen wie Waldrändern, Baumreihen, Hecken und entlang von Wegen oder beleuchteten Straßen, bevorzugt auch an Gewässern (Meinig & Boye 2004, zit. in Reimers 2016). Einzelne Tiere können stundenlang kleinräumig jagen, z. B. um Straßenlampen. Lineare Landschaftselemente werden häufig zur Nahrungssuche genutzt, dienen aber auch als wichtige Leitlinien für Transferflüge zwischen entfernt liegenden Teilhabitaten (Verboom & Huitema 1997, zit. in Reimers 2016). Die Art hat kleinräumige Jagdhabitate, die normalerweise in einer Entfernung von bis zu 2 km um das Quartier liegen (Taake & Vierhaus 2004, zit. in Reimers 2016). Die individuelle Aktionsraumgröße ist dabei von der Menge der nutzbaren Jagdhabitate abhängig und kann insgesamt mehr als 50 ha betragen (Eichstädt & Bassus 1995, zit. in Reimers 2016, S.98). Das Umfeld des GB entspricht den Anforderungen an Jagdhabitate der Zwergfledermaus. Spaltenquartiere sind an den Gebäuden im GB zu erwarten.

## 6.2.2 Vögel

Aufgrund der Biotoptypen und der Habitatanalyse sind die nach Südbeck et.al (2005) in Siedlungen potentiell vorkommenden Vogelarten einer Potentialanalyse zu unterziehen. Entsprechend ihrer Nistweise sind das folgende Nistgilden:

Tab. 2: Nistgilden entsprechend der Nistweise der pot. vorkommenden Vogelarten in Siedlungen

Geb	Gebäudebrüter
GF	gehölzgebundene Freibrüter
Geb / H	Gebäudebrüter / sonstige Höhlenbrüter

Für die Brutvögel Sachsen-Anhalts liegt eine Rote Liste von Schönbrodt & Schulze (2020) sowie eine Auflistung der in Sachsen-Anhalt vorkommenden Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie mit weiterführenden Informationen zu Verbreitung, Ökologie und Zugstrategie, Bestandsentwicklung sowie zu Gefährdung und Schutz des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vor (<https://www.natura2000-lsa.de/arten-lebensraeume/vogelarten/>, Stand 20.11.2023).

Die nach Südbeck et al. (2015) potentiell in Siedlungen zu erwartenden Brutvogelarten werden entsprechend ihrer Nistweise in Gruppen betrachtet (s. Kap. 6.1). Ein Vergleich der Ansprüche der Arten an Lebensraum / Brutbiologie mit dem der Biotoptypen / Habitatausstattung des Geltungsbereichs (s. Kap. 5.2, Kap.6.1) legt die potentiell im Geltungsbereich vorkommenden Arten fest:

Tab. 3: Analyse der Lebensraumansprüche der Potentialarten der Siedlungen bezogen auf die Biotop-/ Habitatstruktur des Geltungsbereichs (Abb. 4, Kap. 6.1)

Artnamen (nach Barthel & Helbig 2005)	Gilde Abk.	Rote- Liste 2015	Lebensraum / Brutbiologie	Geltungsbereich, Potentialart?
<b>Rotkehlchen</b> <i>Erithacus rubecula</i>	GF	*	Wälder aller Art, Hecken, Gebüsche, Parks und Gärten. Art bevorzugt unterholzreiche Bestände sowie Waldränder insbesondere in Gewässernähe und an feuchten Standorten. Wichtig ist der Zugang zu offenem Boden (Glutz von Blotzheim & Bauer 1985). Nest aus Laub und Gras unter dichten Büschen oder Hecken oder in dichtem Efeu. Brutzeit: April bis August.	Den Ansprüchen wird der Geltungsbereich gerecht. Brutplatzpotential im Efeu an der Wand eines Gebäude (FNr. 454/6). <b>Potentialart.</b>
<b>Haussperling</b> <i>Passer domesticus</i>	Geb	V	Siedlungen aller Art von der Großstadt bis zum Einzelgehöft. Seltener an einzeln stehenden Gebäuden und Gehöften, in Steinbrüchen und Kiesgruben. Nistet kolonieweise, in lockerem Verbund oder gelegentlich auch einzeln je nach Nistplatz- und Nahrungsangebot (Glutz von Blotzheim & Bauer 1997). Nest aus Halmen und Federn in Zwischenräumen am Dach, in Mauerloch, Mehlschwalbennest, Baumhöhle oder auch in Kletterpflanzen sogar dichten Bäumen. Brutzeit: April bis August	Den Ansprüchen wird der Geltungsbereich gerecht. Brutplatzpotential in den Gebäuden. <b>Potentialart.</b>

Mehlschwalbe <i>Delichon urbicum</i>	Geb	V	Menschliche Siedlungen vom einzeln stehenden Gehöft bis ins Zentrum der Großstädte, lokal kann sie in großer Zahl nisten (Brutkolonien), wenn ein entsprechendes Angebot an Nahrung und Nistmaterial zur Verfügung steht. Günstig wirken sich vor allem die Nähe von Gewässern und Feuchtgrünland aus (Glutz von Blotzheim & Bauer 1985,). Mehlschwalbennest unter Dachrinnen oder einem Überhang. Brutzeit: April bis September	Mehlschwalbennester wurden nicht nachgewiesen. Kein Vorkommen.
Rauchschwalbe <i>Hirundo rustica</i>	Geb	3	Kulturfolger. Nistet vor allem in Viehstallungen, nimmt durchaus aber auch andere Gelegenheiten wahr. Ihre Vorkommen konzentrieren sich an Einzelgehöften und kleineren stark bäuerlich geprägten Dörfern mit Großviehhaltung. (Glutz von Blotzheim & Bauer 1985). Napf aus Schlamm und Stroh, auf einem Balken oder einem Mauervorsprung in einem Nebengebäude oder Stall. Brutzeit: April bis Juli	Rauchschwalbennester wurden nicht nachgewiesen. Kein Vorkommen.
Schleiereule <i>Tyto alba</i>	Geb	*	Offene Landschaften, zur Brutzeit an menschliche Besiedlung gebunden. Brutplätze in Scheunen, Kirchen und anderen Gebäuden. Nahrungssuche erfolgt meist in einer Entfernung bis zu 1 km, seltener bis zu etwa 3 km, um den Brutplatz in Feld-, Wiesen- und Weidegebieten mit eingelagerten Gehölzen und Gewässerläufen. Nest in großen Baumhöhlen, zwischen Heuballen und vielfach in Gebäuden (Nistkästen und Kirchtürmen und in Scheunen). Brutzeit: Mai bis Juni.	Den Ansprüchen wird der Geltungsbereich nicht gerecht. Kein Vorkommen.
Weißstorch <i>Ciconia ciconia</i>	Geb / GF	3	Bevorzugt periodisch überschwemmte, stärker reliefierte Flussauen mit hohem Dauergrünlandteil und Kleingewässern. Nistmöglichkeiten liegen überwiegend in Siedlungen innerhalb oder am Rand der Nahrungshabitate im Offenland. Nestburgen aus Ästen und Stücken auf Masten, Türmen und hohen Hausdächern oder in Bäumen. Brutzeit: April bis Juni.	Den Ansprüchen wird der Geltungsbereich nicht gerecht. Kein Brutplatzvorkommen.
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	Geb / H	*	Offene bis halboffene Landschaften mit passenden Nistgelegenheiten und vegetationsfreien bis -armen Stellen, gerne in Wassernähe. Dörfer, Rieselfelder, Kiesgruben, Klärteich-, Industrie- und Gewerbegebiete (Glutz von Blotzheim & Flade 1994). Nest in Aushöhlung eines Ufers, in einem Felsen, Mauerloch oder Holzstoß	Den Ansprüchen wird der Geltungsbereich gerecht. Potentialart der Gebäude. <b>Potentialart.</b>

			oder unterm Dach, in einer Scheune oder unter einer Brücke. Brutzeit: April bis August.	
Dohle <i>Coloeus monedula</i>	Geb / H	3	Höhlenbrüter in Laub- und Laubmischwäldern mit gutem Höhlenangebot des Schwarzspechts. Art heute in erster Linie Gebäudebrüter der Städte und größeren Ortschaften. Nutzung von Schornsteinen, vielerlei Höhlungen und Nischen an Bauwerken aller Art (Glutz von Blotzheim & Bauer 1993). Brutzeit: April bis Juni.	Den Ansprüchen wird der Geltungsbereich nicht gerecht. Keine Potentialart.
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>	Geb / H	*	Ursprünglicher Bewohner von Felslandschaften. Diese Strukturen findet er heute an Gebäuden aller Art bis in die vegetationslosen Innenstädte (Glutz von Blotzheim & Bauer 1988), in nischenreichen Gewerbe- und Industrieflächen, urbanen bzw. urbanisierten Gebieten, großflächigen Hafen- und Eisenbahnanlagen sowie Baustellen und Lagerplätzen (Schmidt 2005 zit. in Krüger et al. 2014). Grasnest in Nischen und Höhlen von Gebäuden, in Felsspalten oder unter Überhängen. Brutzeit: Mai bis Juli.	Den Ansprüchen wird der Geltungsbereich gerecht. Potentialart der Gebäude. <b>Potentialart.</b>
Mauersegler <i>Apus apus</i>	Geb	*	Extrem an Leben in der Luft angepasst. Art ursprünglich Bewohner von Felslandschaften und lichten höhlenreichen Altholzbeständen. Art brütet heute fast ausschließlich an Steinbauten ab ~6 m Höhe. Nest mit Federn ausgekleidete Höhlung in einem Gebäude (selten Felswand oder Baum). Brutzeit: Mai bis Juni.	Den Ansprüchen werden die Gebäude nicht gerecht. Kein Vorkommen.
Amsel <i>Turdus merula</i>	GF	*	Besiedelt alle Bereiche bzw. Lebensraumtypen, soweit vegetationsfreie oder kurzrasige Flächen zur Nahrungssuche und ein Minimum an Gehölzbestand vorhanden sind (Glutz von Blotzheim & Bauer, Zang). Nest aus Gras und Erde, mit Gras ausgelegt, in Sträuchern, Büschen, niedrigen Bäumen oder Hecken. Brutzeit: März bis August.	Den Ansprüchen wird der Geltungsbereich in allen Bereichen, wo Gehölze vorhanden sind, gerecht. <b>Potentialart.</b>
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	GF	*	Art bewohnt bevorzugt lichte, gemischte Altholzbestände mit spärlicher Strauch- und schwacher Krautschicht. Bäume ab 5-8 m Höhe z. B. in kleinen Baumgruppen, Baumhecken oder Baumreihen im Offenland oder Baumbestände mit lichtem Unterholz genügen ihm schon zur Ansiedlung. Art besiedelt ferner Friedhöfe und Parks, auch in Dörfern, Gartenstädten und Gärten	Habitatstrukturen des Buchfinks im GB nicht vorhanden. Keine Potentialart.

			kommt sie häufig vor (Glutz von Blotzheim & Bauer 1997, Zang 2009i). Sauberer Napf aus Gras, Blättern, Moos, Spinnweben und Flechten, oft gut getarnt in einem Baum oder hohen Busch. Brutzeit: April bis Mai.	
Eichelhäher <i>Garrulus glandarius</i>	GF	*	Art ist ein Waldvogel und besiedelt alle Waldformen bis hin zu Feldgehölzen, Gebüschgruppen, Parks, Friedhöfen usw. und dringt dabei selbst in Innenstädte vor. Eine stärkere dauerhafte Verstärkung vergleichbar mit der der Elster und der Krähenarten konnte bisher aber nicht festgestellt werden (Glutz von Blotzheim & Bauer 1993, Zang 2009a, Gedeon et al. i. Dr. zitiert in Krüger et al. 2014). Großes Nest aus Zweigen, meist niedrig in Büschen. Brutzeit: April bis Juni.	Habitatstrukturen nicht vorhanden. Den Ansprüchen wird der Geltungsbereich nicht gerecht. Keine Potentialart.
Elster <i>Pica pica</i>	GF	*	Elster nutzt ein breites Spektrum an urbanen Lebensräumen sowie halboffenen und offenen Landschaften mit Gehölzen und Bäumen zur Deckung und Nestanlage sowie mit niedrig bewachsenen oder freien, zumeist grundwassernahen Flächen zur Nahrungsaufnahme. Geschlossene Wälder werden gemieden (Kooiker 2009 zitiert in Krüger et al. 2014). Großes, überdachtes Kugelnest aus Zweigen mit einem festen, lehmigen Kern, der mit feinem Material ausgelegt ist. Brutzeit: April bis Juni.	Keine Elsternester vorhanden. Keine Potentialart.
Erlenzeisig <i>Carduelis spinus</i>	GF	*	Art ist ein Waldvogel und zur Brutzeit mehr oder weniger an samentragende Fichten gebunden, er siedelt bevorzugt in lichten, offenen Beständen und gern in Wassernähe (Glutz von Blotzheim & Bauer 1997, Zang), in Einzelfällen im Flachland auch in koniferenreichen Gärten, Parks und auf den Friedhöfen. Winziges Nest aus Zweigen und Halmen, mit Haaren ausgelegt, hoch in Bäumen. Brutzeit: Mai bis Juli.	Den Ansprüchen wird der Geltungsbereich nicht gerecht. Keine Potentialart.
Gartengrasmücke <i>Sylvia borin</i>	GF	*	Art nutzt ein breites Habitatspektrum, vorzugsweise mäßig feuchte bis nasse, lichte Laub- und Mischwälder mit gut ausgebildeter Strauchschicht sowie feldgehölzreiche Landschaften. Insgesamt sind Weidenwälder der Flussauen am dichtesten besiedelt. In menschlichen Siedlungen kommt die Art außerhalb von Parks und Friedhöfen nur in	Den Ansprüchen wird der Geltungsbereich nicht gerecht. Gut ausgebildete Strauchschichten fehlen. Keine Potentialart.



			geringer Stetigkeit und Dichte vor (Glutz von Blotzheim & Bauer 1991). Nest flach aus Gras und Moos in einem Busch. Brutzeit: Mai bis Juli.	
Gelbspötter <i>Hippolais icterina</i>	GF	V	Art besiedelt in halboffenen Landschaften mehrschichtige Laubholzbestände mit geringem Deckungsgrad der Oberschicht, insbesondere hohes Gebüsch mit lockerem Baumbestand. Bevorzugt werden Klein- oder Saumgehölze sowie Mosaik von lichten Stellen und Gruppen von hohen Sträuchern und Bäumen, z. B. in Auwäldern, Obstbaumbeständen, Parks oder Bauernhofgärten (Glutz von Blotzheim & Bauer 1991, Wiehe & Zang 2005b). Nest als tiefer Napf in Astgabel aufgehängt in einem hohen Busch oder kleineren Baum. Brutzeit: Mai bis August.	Derartige Habitatstrukturen im Geltungsbereich nicht vorhanden. Keine Potentialart.
Gimpel <i>Pyrrhula pyrrhula</i>	GF	*	Art bewohnt vor allem lichte, unterholzreiche Nadel- und Nadel-Laubmischwälder, die ihm ein gutes Samen- und Bienenangebot sowie gut versteckte Neststandorte bieten. Reine Laub- und Kiefernwälder werden dagegen gemieden. Außerdem kommt er in parkartigen Landschaften vor, in Siedlungsbereichen ist er heute in Grünanlagen, auf Friedhöfen und in Gartenstädten ein verbreiteter Brutvogel (Glutz von Blotzheim & Bauer 1997, Zang 2009k zitiert in Krüger et al. 2014). Nest aus Zweigen, mit Moos und Gras ausgepolstert in Baum oder Busch. Brutzeit Mai bis Juli.	Derartige Habitatstrukturen im Geltungsbereich nicht vorhanden. Keine Potentialart.
Girlitz <i>Serinus serinus</i>	GF	V	Art bevorzugt mehr oder weniger offene Standorte mit einem mosaikartigen Nebeneinander von Baum- und Strauchgruppen sowie von verkrauteten bis freien Bodenflächen, seine Ansprüche werden vor allem in Siedlungen erfüllt (Zang 2009 I zitiert in Krüger et al. 2014). Winziger mit Haaren ausgekleideter Napf aus Gras und Moos in einem Baum oder Busch. Brutzeit: Mai bis Juli.	Ansprüche werden im Geltungsbereich nicht erfüllt. Keine Potentialart.
Grünfink <i>Carduelis chloris</i>	GF	*	Bewohner halboffener Landschaften, wo ihm Freiflächen ein reiches Nahrungsangebot an Sämereien und Bäume und Sträucher Singwarten bzw. Startplätze zum Singflug sowie Deckung zur Nestanlage bieten. Heute werden seine Ansprüche besonders in den Siedlungen erfüllt, für die er eine Charakterart ist.	Ansprüche werden im GB erfüllt. <b>Potentialart.</b>

			<p>Die höchsten Siedlungsdichten erreicht der Grünfink auf Friedhöfen und in Kleingartenkolonien. In Dörfern, Gartenstädten, Parks und Innenstadtbereichen kann die Dichte ebenfalls vergleichsweise hoch sein. Im Wald werden Randlagen, im Offenland Feldgehölze, Hecken, Gebüschgruppen und Koniferenanpflanzungen als Lebensräume genutzt (Glutz von Blotzheim &amp; Bauer 1997, Zang 2009n,).</p> <p>Dickes Nest aus Gras und Zweigen, mit Halmen, Haaren oder Federn ausgelegt in dichten Büschen oder Bäumen.</p> <p>Brutzeit: April bis Juli.</p>	
<p>Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i></p>	GF	*	<p>Heckenbraunellen besiedeln halbdunkle bis dunkle Gehölzdickichte an feuchten, nicht nassen Standorten, die mit kleinen offenen, auch gras- oder staudenbewachsenen Stellen durchsetzt sind. Diesen Ansprüchen werden naturnahe Fichten- und Fichtenmischwälder mit ihrer gruppenweisen Selbstverjüngung am besten gerecht. Hohe Siedlungsdichten sind außerdem auf Friedhöfen, in Fichtenforsten sowie in verschiedenen Laubwaldtypen, aber auch in Kleingärten, Gartenstädten und Parks zu verzeichnen (Glutz von Blotzheim &amp; Bauer 1985, Flade 1994, Zang 2001g zitiert in Krüger et al. 2014).</p> <p>Nest aus Gras mit Moos und Haaren ausgepolstert in Busch oder Hecke.</p> <p>Brutzeit: April bis Juli.</p>	<p>Derartige Habitatstrukturen im Geltungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Keine Potentialart.</p>
<p>Kernbeißer <i>Coccothraustes coccothraustes</i></p>	GF	V	<p>Art bevorzugt hohe lichte Baumbestände. Die höchsten Siedlungsdichten erreicht die Art in Hartholzauen und Eichen-Hainbuchenwäldern, in reinen Buchenwäldern ist die Siedlungsdichte bereits etwas geringer. Kernbeißer siedeln ferner in Parks, auf laubholzreichen Friedhöfen, in Kiefernforsten, Erlenbrüchen und Laubniederwäldern (Glutz von Blotzheim &amp; Bauer 1997, Zang 2009j).</p> <p>Nest aus Zweigen mit feinsten Auskleidung hoch in alten Bäumen.</p> <p>Brutzeit. April bis Mai.</p>	<p>Derartige Habitatstrukturen im Geltungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Keine Potentialart.</p>
<p>Klappergrasmücke <i>Sylvia curruca</i></p>	GF	*	<p>Art besiedelt vor allem offene bis halboffene Bereiche mit dichten Gruppen niedriger Sträucher oder mit bis zum Boden dichten Bäumen, vor allem Nadelhölzer. Sie bevorzugt durch spärliche höhere Vegetation zusätzlich strukturierte Zwergstrauchgesellschaften oder anthropogen geprägte Habitate. Schon Naumann (1822) beschrieb ihre Vorliebe für die „Umgebung der Städte,</p>	<p>Derartige Habitatstrukturen im Geltungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Keine Potentialart.</p>

			Dörfer, die Gärten und Gebüsche bei denselben“. Nest aus Gras und Zweigen, mit Haaren und kleinen Wurzeln ausgepolstert in einem Busch. Brutzeit: Mai bis Juni.	
Misteldrossel <i>Turdus viscivorus</i>	GF	*	Art besiedelt ursprünglich lichte, hochstämmige Altholzbestände und grenzlinienreiche Wälder, sie benötigt zur Nahrungssuche offenen Boden und sucht deshalb auch gern Grünland außerhalb des Waldes auf. Die Besiedlung offener Landschaften und siedlungsnaher Bereiche wie z. B. Parks, Feldgehölze und Baumreihen in Ortschaften setzte erst im 19. Jahrhundert ein (Glutz von Blotzheim & Bauer 1988). Großes Nest aus Wurzeln, Blättern, Zweigen und Gras, oft exponiert auf einem hohen Ast. Brutzeit: März bis Juni.	Habitatstrukturen im Geltungsbereich nicht vorhanden. Keine Potentialart.
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	GF	*	Art kommt in Bereichen mit älterem Baumbestand, insbesondere in Auwäldern, feuchten Mischwäldern, Park-, Grün- und Gartenanlagen vor, sofern an inneren und äußeren Grenzlinien Sträucher oder Jungwuchs, auch unterständige Fichten oder Fichtenschonungen vorhanden sind. Gelegentlich tritt sie auch in Hecken und an verbuschten Moorrändern auf. Dabei bevorzugt sie halbschattige Bereiche vor trockenen und sonnigen Flächen, Laubholz vor Nadelwald (Glutz von Blotzheim & Bauer 1991, Zang 2005c zitiert in Krüger et al. 2014). Kleines Nest aus Gras und Halmen in einem Busch. Brutzeit: April bis Juli.	Derartige Habitatstrukturen im Geltungsbereich nicht vorhanden. Keine Potentialart.
Nebelkrähe <i>Corvus cornix</i>	GF	*	Die Lebensraumsansprüche sind denen der Rabenkrähe vergleichbar. Nest aus Zweigen, flacher als das der Saatkrähe, in Bäumen oder Büschen. Brutzeit März bis Juli.	Nester im GB nicht festgestellt. Keine Potentialart.
Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>	GF	*	Art ist sehr anpassungsfähig, besiedelt bevorzugt halboffene bis offene Gebiete, meidet das Innere geschlossener Wälder und brütet zunehmend in städtischen Lebensräumen. Nest aus Zweigen, flacher als das der Saatkrähe, in Bäumen oder Büschen. Brutzeit März bis Juli.	Habitatstrukturen im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nester nicht festgestellt. Keine Potentialart.

<p><b>Ringeltaube</b> <i>Columba palumbus</i></p>	<p>GF</p>	<p>*</p>	<p>Art siedelt bevorzugt in der offenen Kulturlandschaft mit Baumgruppen, Feldgehölzen, Alleen etc. sowie in aufgelockerten, mischwaldreichen Parklandschaften. Ferner werden Wälder aller Art besiedelt, vor allem in den Randbereichen. Bei Vorhandensein von Bäumen kommt sie auch in allen Typen städtischer Bebauung vor (Südbeck et al. 2005). Das Nest ist eine dünne Plattform aus Zweigen in Baum oder Busch. Brutzeit: April bis September.</p>	<p>Habitatstrukturen im Geltungsbereich vorhanden. <b>Potentialart.</b></p>
<p>Saatkrähe <i>Corvus frugilegus</i></p>	<p>GF</p>	<p>*</p>	<p>Art besiedelt offene Landschaften, wo Baumgruppen die Anlage von Brutkolonien ermöglichen und kurz bewachsene Flächen ein reiches Angebot an Boden bewohnenden Wirbellosen bieten. Nest aus Zweigen in Bäumen, ausgekleidet mit Gras, Moos oder Blättern. Brutzeit: März bis Juni.</p>	<p>Derartige Habitatstrukturen im Geltungsbereich nicht vorhanden. Keine Brutkolonien. Keine Potentialart.</p>
<p>Schwanzmeise <i>Aegithalos caudatus</i></p>	<p>GF</p>	<p>*</p>	<p>Bevorzugter Lebensraum sind lichte, bodenfeuchte Laubmischwälder mit reicher Kraut- und Strauchschicht sowie reich strukturierte Waldränder, insbesondere in Gewässernähe. Daneben sind lokal unterschiedlich häufig besiedelt: Wacholderheiden, verbuschte Bereiche in Mooren und Verlandungszonen, Ufergehölze an Gewässern, feuchte Niederungen mit Gebüsch, unterholzreiche Feldgehölze, Fichtenschnungen in Laubwäldern sowie zumeist wenig gepflegte Parks, Gärten und Friedhöfe, auch in Vorstädten und Stadtzentren. Fast völlig fehlt sie in Nadelholzforsten ohne Unterwuchs sowie in der offenen Agrarlandschaft. Kugelnest mit seitlichem Eingang, ein weicher Ball aus Flechten, Moos, Spinnweben und Federn in hohen Büschen oder Astwinkeln an Bäumen. (Bauer et al 2005) Brutzeit: April bis Juni.</p>	<p>Derartige Habitatstrukturen im Geltungsbereich nicht vorhanden. Keine Potentialart.</p>
<p>Singdrossel <i>Turdus philomelos</i></p>	<p>GF</p>	<p>*</p>	<p>Art besiedelt im Bergland vor allem mehr oder weniger geschlossene Fichtenbestände mit dichtem Unterholz, seltener unterholzarme Bereiche und reinen Laubwald. Im Tiefland ist sie mit Ausnahme unterholzfreier Altbestände in allen Waldtypen anzutreffen, auch in kleineren Baumbeständen vom Feldgehölz bis in die Siedlungen und Städte (Glutz von Blotzheim &amp; Bauer 1988, Zang 2005k). Hier regelmäßig in Gärten, Parks und Grünanlagen.</p>	<p>Habitatstrukturen im Geltungsbereich nicht vorhanden. Keine Potentialart.</p>

			Nest, das innen mit Erde und Schlamm ausgestrichen ist, in Busch, Hecke oder Baum. Brutzeit: März bis Juli.	
Sommergoldhähnchen <i>Regulus ignicapilla</i>	GF	*	Das Sommergoldhähnchen ist nicht ganz so stark an die Fichte oder andere kurznaдлиge Baumarten gebunden wie das Wintergoldhähnchen, es toleriert einen höheren Laubanteil zur Nahrungssuche, brütet häufiger in Einzel-fichten, die vom Waldrand isoliert stehen und daher wohl auch häufiger in Parkanlagen, Gärten und deutlich laubdominierten Mischwäldern (Bauer et al 2005). Winziger Napf aus Moos und Flechten unterhalb eines Astes, meist in einem Nadelbaum. Brutbiologie: April bis Juli.	Habitatstrukturen im Geltungsbereich nicht vorhanden. Keine Potentialart.
Sperber <i>Accipiter nisus</i>	GF	*	Bevorzugte Lebensräume der Art bilden kleinvogelreiche, strukturierte Lebensräume, in denen sich Wälder mit halb-offener Landschaft abwechseln. Sofern ausreichende Habitatstrukturen vorhanden sind, brütet der Sperber auch in Siedlungsbereichen, z. B. in Parks und auf Friedhöfen. Horst: kleine Plattform aus dünnen Zweigen auf einem waagerechten Ast nahe am Stamm. Brutzeit: April bis Juni.	Kein Horst im Geltungsbereich. Keine Potentialart.
Stieglitz <i>Carduelis carduelis</i>	GF	*	Wärmeliebende Art und Bewohner eines breiten Spektrums halboffener Landschaften, bevorzugt aber Obstbaumbestände und Dörfer (Kleingärten, Gartenstädten, Parks, Friedhöfe). Dort findet die Art ausreichend Samen von Stauden und Kräutern, insbesondere von Disteln zur Ernährung sowie einzeln oder licht stehende Bäume zur Deckung, als Nistplatz und als Sing- und Sitzwarte vor (Glutz von Blotzheim & Bauer 1997). Nest aus Zweigen, Gras und Spinnweben in Bäumen oder Büschen. Brutzeit: Mai bis Juli.	Habitatstrukturen im Geltungsbereich nicht vorhanden. Keine Potentialart.
Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>	GF	*	Art bevorzugt deutlich unterholzreiche und feuchte Laub- und Mischwälder, deckungsreiche Fließgewässer sowie Fichtenwälder. Im Siedlungsbereich ist die Art auf Friedhöfen, in Parks und bäuerlichen Dörfern am häufigsten. Der Zaunkönig lebt in Büschen, Hecken, im Dickicht und an berankten Hauswänden. (Glutz von Blotzheim & Bauer 1985, Flade 1994).	Die Habitatstruktur im Geltungsbereich ist für den Zaunkönig im GB suboptimal. Keine Potentialart.



## 7. Artenschutzprüfung

### 7.1 Betroffene Biotoptypen und Habitatstrukturen

Durch die Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 42-23 ist derzeit für die Flurstücke 457/6, 7/1, 462/8, 461/8 und 470/8 gemäß Entwurfsplanung vom Bauplanungsbüro Michael Wege die vollständige Überplanung mit dem Neubau eines Pflegeheimes und seiner Außenanlagen (Grünanlagen, Terrassen, Feuerwehrezufahrten) vorgesehen (Abb. 5).

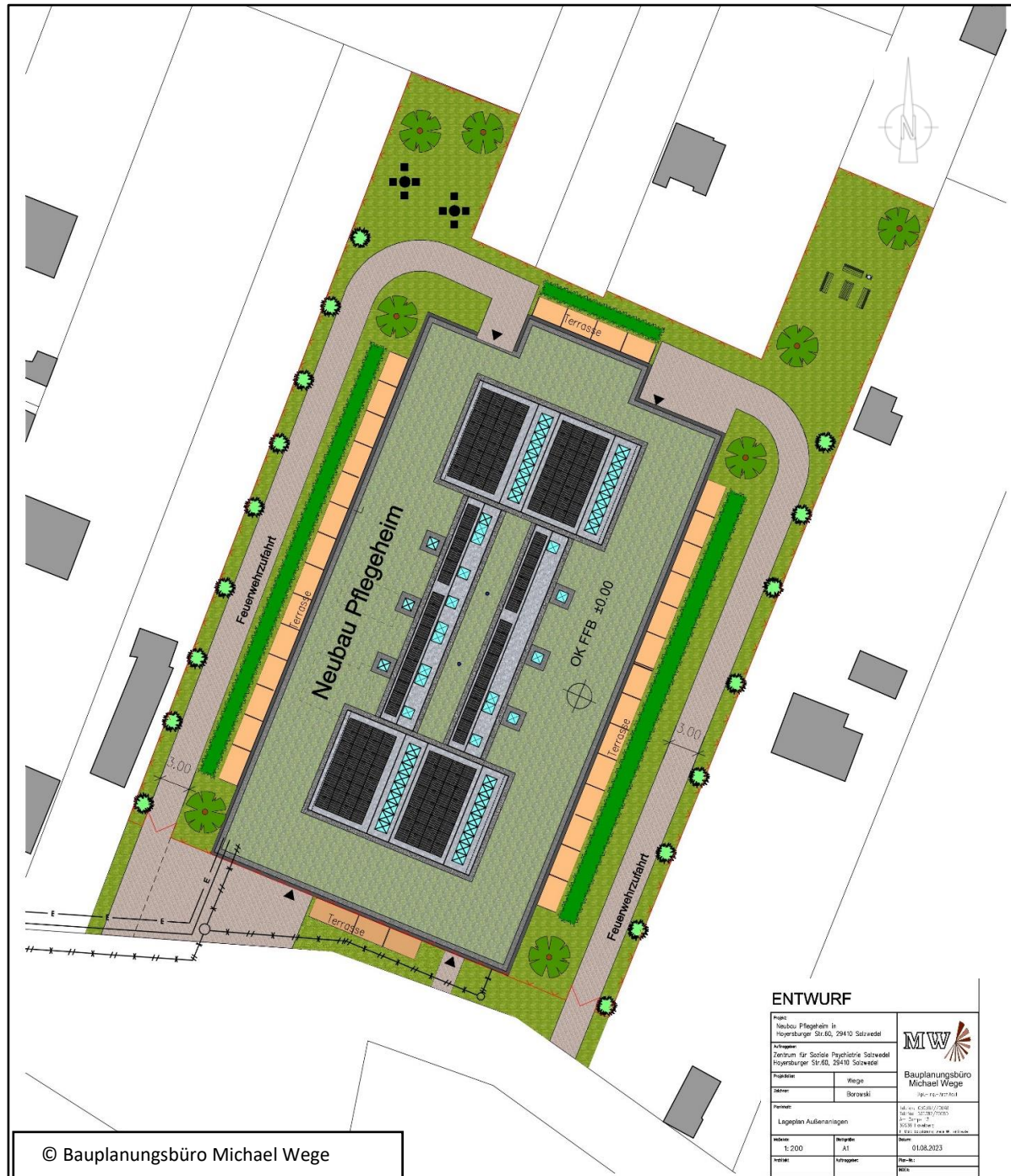


Abb. 5: Lageplan des Pflegeheim-Neubaus mit Außenanlagen.

Die Biotoptypenwertigkeit sinkt hier aufgrund des vollständigen Verlustes der Kleingartenanlage zu Ungunsten der Versiegelung. Die Gehölze werden durch die Entnahme von Bäumen, Sträuchern erheblich beeinträchtigt. Weiterhin werden die Gebäude auf diesen Flurstücken vollständig entfernt.

Die Bilanzierung des Eingriffs-Ausgleichsverhältnisses erfolgt an anderer Stelle der Bauleitplanung durch das Büro plan.B.

Nach § 30 BNatSchG, sind besonders geschützte Biotope und gefährdete Biotoptypen (Schuboth & Fiedler 2020) im Geltungsbereich nicht betroffen.

## 7.2 Betroffene Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG und europäische Vogelarten

Bei den FFH IV Artengruppen sind aufgrund der Analysen und Potentialabschätzung im Kap, 6.1 und Kap. 6.2.1 nur die Gebäude bewohnende Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) betroffen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG sind für diese Art zu prüfen.

Die potenziell vorkommenden Vogelarten zählen zu der Gilde der Gehölzfreibrüter, namentlich die in Sachsen-Anhalt weit verbreiteten Arten Amsel, Grünfink, Ringeltaube, Rotkehlchen und Zaunkönig. Von Gebäude-, Höhlen- / Nischenbrütern sind Vorkommen der verbreiteten und störungstoleranten Arten Haussperling, Bachstelze und Hausrotschwanz möglich. Als Gastvogelhabitat besitzt das Untersuchungsgebiet aufgrund seiner geringen Größe keine Bedeutung. Die Offenflächen und Gehölze dienen aber zeitweise als Nahrungshabitat für die Brutvögel angrenzender Siedlungsbereiche und Grünflächen.

Die in Kapitel 6.2.2 im Geltungsbereich potenziell vorkommenden Vogelarten sind der Tab. 4 zu entnehmen. Für diese Arten sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ebenfalls zu überprüfen (Kap. 4).

Tab. 4: Betroffene europäische Vogelarten.

Deutscher Name	Art	RL S.-A.	Nistgilde	Brutvorkommen
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	*	Geb	pot
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	*	Geb / H	pot
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*	Geb / H	pot
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	GF	pot
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	*	GF	pot
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	*	GF	Pot
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	*	GF	pot

RL S.-A.: Rote Liste Sachsen-Anhalt (Schönbrodt & Schulze 2020). \*: ungefährdet

Geb: Gebäudebrüter, GF: gehölzgebundene Freibrüter, Geb/H: Gebäudebrüter/sonstige Höhlenbrüter

pot: potentielles Vorkommen

## 8. Relevante Wirkungen der Planung

Das Vorhaben der Planung ist im Kap. 3 und Kap. 7.1 dargestellt. Auf eine Wiederholung wird an dieser Stelle verzichtet. Nachfolgend werden die wesentlichen vorhabensbedingten relevanten Wirkungen auf die Umwelt durch die Umsetzung des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 42-23 für die Flurstücke 457/6, 7/1, 462/8, 461/8 und 470/8 gemäß Entwurfsplanung des Bauplanungsbüro Michael Wege genannt.

- Baubedingte Wirkungen
  - Roden der Gehölze und Abräumung des Baufeldes.
  - Abschub des Oberbodens.
  - Verkehr von Baufahrzeugen.
  
- Anlage- bzw. betriebsbedingte Wirkungen
  - Flächenversiegelung.
  - Baukörper.
  - Publikumsverkehr.
  - Verkehrsbelastung
  - Lichtemissionen.

### 8.1 Prüfung und Prognose artenschutzrechtlicher Tatbestände

#### 8.1.1 Zwergfledermaus

<b>§44 Abs 1 Nr. 1 BNatSchG</b>	Die Gefahr der Tötung oder Verletzung besteht vor allem für flugunfähige Jungtiere zur Wochenstubenzeit sowie bei der Zerstörung oder Beschädigung von Winterquartieren.
Baubedingte Auswirkungen	Eine baubedingte Gefahr der Tötung oder Verletzung besteht bei der Zwergfledermaus im Bereich potenzieller, kleiner Wochenstuben und Winterquartiere in den Zwischenböden der Dächer der abzureißenden Gebäude. Da diese aufgrund der geringen Höhe und fehlender Isolierung nicht frostsicher sind, ist die Eignung als Winterquartier allerdings eingeschränkt. Bei milder Witterung können sie aber dennoch von der Art zur Überwinterung genutzt werden. Um eine Tötung oder Verletzung zu vermeiden, muss folgendes Vorgehen eingehalten werden: <ul style="list-style-type: none"><li>• Abriss der Gebäude außerhalb der Wochenstubenzeit im Winter zwischen dem 1. Dezember und 28. Februar.</li><li>• Vor Beginn der Abrissarbeiten zunächst manuelles Abdecken der Dächer, so dass evtl. vorhandene Fledermäuse in die Lage versetzt werden zu fliehen bzw. durch eine fachkundige Person abgenommen werden können,</li><li>• ökologische Baubegleitung der Abrissarbeiten durch eine fachkundige Person vor Ort.</li></ul>
Anlage- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen	Durch die geplante Wohnnutzung und die von ihr ausgehenden Auswirkungen auf die Umwelt geht keine über dem allgemeinen Lebensrisiko der Arten liegende Gefahr anlage- und betriebsbedingter Tötungen der Zwergfledermaus aus.
<b>Fazit</b>	Unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen zum Schutz der Zwergfledermaus ist das Eintreten des Verbotstatbestands des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht zu erwarten.

<b>§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG</b>	Eine erhebliche Störung, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirkt, ist insbesondere gegeben, wenn sich die Mortalitätsrate erhöht oder die Reproduktion behindert wird. Als Störungsquellen kommen Lärm- und Lichtemissionen oder Vibrationen im Umfeld von Quartieren sowie bedeutsamen Jagdgebieten und Flugwegen in Frage.
Baubedingte Auswirkungen	Eine baubedingte Gefahr der Störung besteht für die Zwergfledermaus im Bereich potenzieller, kleiner Wochenstuben oder Winterquartiere in den Zwischenböden der Dächer der abzureißenden Gebäude. Da diese aufgrund der geringen Höhe und fehlender Isolierung nicht frostsicher sind, ist die Eignung als Winterquartier eingeschränkt. Bei milder Witterung können sie aber dennoch von Zwergfledermaus zur Überwinterung genutzt werden. Eine erhebliche Störung wird vermieden, indem der Abriss zwischen 1. Dezember und 28. Februar außerhalb der Wochenstubenzeit, wie oben beschrieben schrittweise, manuell und mit ökologischer Baubegleitung erfolgt.
Anlage bzw. betriebsbedingte Auswirkungen	Zur Vermeidung erheblicher Störungen von Fledermäusen und zum Schutz von Insekten ist eine Ausleuchtung von Baustellen, Gebäudefassaden, Dächern und Außenanlagen auf das erforderliche Maß zu beschränken. Die nötige Beleuchtung ist ausschließlich mit insektenfreundlichen, streulichtarmen Lampentypen zu realisieren. Seitliches oder nach oben ausstrahlendes Streulicht sowie eine Ausleuchtung der benachbarten Grünflächen ist zu vermeiden. Dies ist durch entsprechende Abschirmungen der Leuchten zur Seite und nach oben hin zu gewährleisten.
<b>Fazit</b>	Bei Beachtung der aufgeführten Vorgaben zur Beleuchtung von Baustellenflächen, Gebäudefassaden, Dächern und Außenanlagen liegt der Verbotsatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG für die Zwergfledermaus nicht vor.
<b>§44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG</b>	Als Fortpflanzungsstätte gelten alle Orte im Lebensraum eines Tieres, die im Verlauf des Fortpflanzungsgeschehens benötigt werden. Ruhestätten umfassen alle Orte, die ein Tier regelmäßig zum Ruhen oder Schlafen aufsucht. Nahrungs- und Jagdbereiche, Flugrouten und Wanderkorridore unterliegen dem § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, sofern sie von essenzieller Bedeutung sind, d.h. dass durch ihre Beschädigung die Funktion einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte entfällt.
Betroffenheit von Lebensstätten	Durch den Abriss der Gebäude sind Lebensstätten in Form von potenziellen Wochenstuben und Winterquartieren (eingeschränkt) sowie Sommer- und Zwischenquartiere der Zwergfledermaus betroffen. Eine indirekte Zerstörung oder Beschädigung von Lebensstätten ist nicht zu erwarten, da keine essenziellen Nahrungshabitate zerstört oder Flugstraßen zerschnitten werden.
<b>§ 44 Abs. 5 BNatSchG</b>	Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen zu gewährleisten, sind vor der Baufeldräumung vorsorglich fünf Fledermausflachkästen (pro Gebäude ein Kasten) am Gebäude des bestehenden psychiatrischen Pflegeheims (ZSP) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Die Gebäude-Ersatzquartiere sind im oberen Fassadenbereich bzw. im Dach-Wandübergang in mindestens 5 m Höhe anzubringen. Ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Eine Südostausrichtung ist zu bevorzugen, eine Nordausrichtung zu vermeiden.

<b>Fazit</b>	Bei Beachtung der aufgeführten Vorgaben zur Bereitstellung von Ersatzquartieren wird die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.
--------------	--

### 8.1.2 Artengruppe Vögel


Es sind 7 Arten als Potentialarten im Geltungsbereich festgelegt worden. Diese sind in der Tab. 4 aufgeführt. Es sind Vogelarten, die in Sachsen-Anhalt und in ganz Europa weit verbreitet sind. Die Arten werden in der Roten Liste Sachsen-Anhalts (Schuboth & Fiedler 2020) als ungefährdete Brutvogelarten geführt. Ihr Brutzeitraum reicht von ca.15.3. – 31.8. Ihre Fluchtdistanz liegt je nach Art bei <5 m bis <10 m [Bauer et al. (2005), Flade (1994), Südbeck (2005)].


Eine vertiefende Berücksichtigung (auf Artebene) ist nicht für die euryöken, weit verbreiteten, ungefährdeten und nicht streng geschützten Arten erforderlich. Vogelarten, die diesen Kriterien nicht entsprechen, werden daher zusammenfassend auf der Ebene auf Gruppenniveau behandelt werden (Schulze et al. 2018).

Tab. 5: Prüfung artenschutzrechtlicher Tatbestände, Artengruppe Vögel

<b>§44 Abs 1 Nr. 1 BNatSchG</b>	Das artenschutzrechtliche Verbot der Tötung oder Verletzung von Individuen besteht in der Brut- und Aufzuchtzeit für nicht flügge Jungvögel oder Gelege.
Baubedingte Auswirkungen	Die baubedingte Gefahr der Tötung oder Verletzung der in Tab. 4 aufgeführten Brutvogelarten wird dadurch vermieden, dass Arbeiten zum Abriss von Gebäuden im Winter zwischen dem 1. Dezember und dem 28. Februar und solche zur Rodung von Gehölzen zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchgeführt werden.
Anlage- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen	Nach Umsetzung des Vorhabens ist nicht mit Auswirkungen, die zu einem signifikant erhöhten, anlage- oder betriebsbedingten Risiko der Tötung oder Verletzung von Individuen führen könnten, zu rechnen.
<b>Fazit</b>	Bei Beachtung, dass der Abriss der Gebäude zwischen dem 1. Dezember und dem 28. Februar und die Rodung der Gehölze zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen, liegt der Tatbestand der Tötung und Verletzung von Individuen zur Brut- und Aufzuchtzeit nicht vor.
<b>§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG</b>	Erhebliche Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegen vor, wenn sie sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten auswirken. Dieses können z.B. visuelle oder akustische Beeinträchtigungen der Vögel sein, die zu Meidungsreaktionen bis hin zur Aufgabe von Brutplätzen oder zu einem verringerten Aufzuchterfolg führen.
Baubedingte Auswirkungen	Die baubedingte Gefahr der Störung wird dadurch vermieden, dass Arbeiten zum Abriss von Gebäuden im Winter zwischen Dezember und Februar und solche zur Rodung von Gehölzen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchgeführt werden.
Anlage bzw. betriebsbedingte Auswirkungen	Die Anlage- bzw. betriebsbedingten Störungen sind im Vergleich zum heutigen Zustand nur geringfügig erhöht. Ein störungsbedingtes, kleinräumiges Ausweichen der Vögel ist möglich.
<b>Fazit</b>	Bei Beachtung, dass der Abriss der Gebäude zwischen dem 1. Dezember und dem 28. Februar sowie die Rodung der Gehölze zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen, liegt der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht vor.



<b>§44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG</b>	Als Fortpflanzungs- und Ruhestätte gilt bei Arten, die wiederkehrend den gleichen Neststandort nutzen, das Nest selbst, also z.B. die Baumhöhle oder der Horst. Bei Arten, die jedes Jahr ein neues Nest anlegen, gilt als Fortpflanzungsstätte in der Regel das Brutrevier. Hinzu kommen wiederkehrend aufgesuchte Rastgebiete oder Schlafplätze als Ruhestätten. Nahrungsgebiete sind Bestandteil dieser Lebensstätten, sofern sie für die Aufrechterhaltung ihrer Funktion von essenzieller Bedeutung sind.
Brutvögel	Durch den Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze ist die Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungsstätten möglich. Es wird deshalb geprüft, in wie weit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
Nahrungsgäste	Für Nahrungsgäste hat das von der Nutzungsänderung betroffene Plangebiet aufgrund der geringen Größe keine essenzielle Bedeutung. Der Verlust von Nahrungsflächen wird keine Auswirkungen auf den Bruterfolg dieser Arten haben, so dass es nicht zu einer Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten kommt.
<b>§ 44 Abs. 5 BNatSchG</b>	<p>Für die in Sachsen-Anhalt weit verbreitet vorkommenden und nicht auf den Roten Listen geführten Arten ist ein Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang anzunehmen.</p> <p>Da die verbreiteten Arten Amsel, Grünfink, Ringeltaube, Rotkehlchen, Haussperling, Bachstelze und Hausrotschwanz ihre Brutplätze überwiegend von Jahr zu Jahr neu auswählen, können sie kleinräumige und zeitlich begrenzte Veränderungen der Habitatstruktur kompensieren, sofern sich die Summe der geeigneten Bruthabitate nicht wesentlich verringert. Dieses ist bei diesem Vorhaben der Fall.</p> <p>Nach Planrealisierung sind ihnen in den Grünflächen des Geltungsbereichs neue Fortpflanzungsstätten zur Verfügung zu stellen durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpflanzung einheimischer Baumarten,</li> <li>• Anpflanzung einheimischer Straucharten im Grenzbereich des Plangebietes.</li> </ul> <p>Der Umfang der Anpflanzungen wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Büros plan.B festgelegt.</p> <p>Um ein ausreichendes Angebot an geeigneten Nistmöglichkeiten für die betroffenen Gebäudebrüter (Geb) und Gebäude-/sonstige Höhlenbrüter (Geb / H) auch nach der Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vier Niststeine in den Fassaden ab 2,50 m Höhe zur regenabgewandten Seite.</li> </ul>
<b>Hausrotschwanz, Bachstelze</b>	

<b>Haussperling</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zwei Nistkästen (je 3 Fluglöcher) für Sperlinge an Fassaden aller Art ab 3 m Höhe, vorzugsweise auf der windabgewandten Seite.</li> </ul>	 <p style="text-align: right; font-size: small;">©Hasselfeld</p>
<b>Fazit</b>	<p>Unter der Voraussetzung, dass die aufgeführten Nisthilfen bereitgestellt und einheimische Gehölze und Sträucher gepflanzt werden, ist ein signifikanter Rückgang der lokalen Brutvogelbestände auszuschließen. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG tritt nicht ein.</p>	

### 8.1.3 Artenschutzrechtliches Prüfungsergebnis

Bei Beachtung und Umsetzung der genannten Artenschutzmaßnahmen treten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht ein. Eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

## 9. Zusammenfassung

Die Hansestadt Salzwedel plant die 8. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes „Psychiatrisches Pflegeheim“ und im Zusammenhang damit den Bebauungsplan Nr. 42-23 „Psychiatrisches Pflegeheim“ (Beschluss Nr. 2023/638) aufzustellen. Hintergrund der Planungen ist die Absicht des Zentrums für soziale Psychiatrie, Hoyersburger Str. 60 in 29410 Salzwedel, auf der gegenüberliegenden Grundstücksseite auf den Flurstücken 457/6, 7/1, 482/8, 461/8 und 470/8 einen zusätzlichen Neubau zu schaffen. Die Belange des Artenschutzrechtes im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind deshalb zu berücksichtigen. In den §§ 44 - 45 regelt das BNatSchG die Belange des besonderen Artenschutzes, die im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag behandelt werden.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben war zu prüfen, ob Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL 92/43 EWG und „europäischen Vogelarten“ gemäß VSchRL 79/409 EWG durch das Vorhaben von den Verbotstatbeständen des § 44 (1) Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG sowie Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete usw.) betroffen sein könnten.

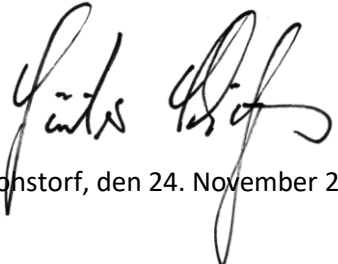
Schutzgebiete werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Auf Basis der Biotopkartierung, einer Potentialabschätzung sowie einer Untersuchung sind sieben europäische Vogelarten und eine Fledermausart im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes von Auswirkungen der Planung betroffen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten bei diesen Arten nach § 44 Abs. 1 - 3 BNatSchG nicht ein, wenn folgende Empfehlungen beachtet und umgesetzt werden:

- Durchführung der Gehölzrodung zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar.
- Abriss der Gebäude zwischen dem 1. Dezember und 28. Februar.
- Zuerst manuelles Abdecken der Dächer zu Beginn der Abrissarbeiten.
- Ökologische Baubegleitung der Abrissarbeiten durch eine fachkundige Person vor Ort.
- Beschränkung der Ausleuchtung von Baustellen, Gebäudefassaden, Dächern und Außenanlagen auf das erforderliche Maß.
- Beleuchtung nur mit insektenfreundlichen, streulichtarmen Lampentypen.
- Abschirmungen der Leuchten zur Seite und nach oben.
- Anbringen von fünf Fledermausflachkästen am Gebäude des bestehenden psychiatrischen Pflegeheims vor Beginn der Baufeldräumung.
- Einbau von zwei Halbhöhlen-Niststeinen in der Fassade des Neubaus der psychiatrischen Klinik für Hausrotschwanz und Bachstelze.
- Anbringen von zwei Nistkästen (je 3 Fluglöcher) für Sperlinge an der Fassade des Neubaus der psychiatrischen Klinik.
- Anpflanzung einheimischer Gehölzarten und einheimischer Straucharten nach Maßgabe der Eingriffs- / Ausgleichsregelung des Stadtplanungsbüros plan.B.

Bei Beachtung der Auflagen ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

  
Ronstorf, den 24. November 2023

## 10. Literaturverzeichnis

- Arnold, A. (1999): Zeit-Raumnutzungsverhalten und Nahrungsökologie rheinauenbewohnender Fledermausarten (Mammalia: Chiroptera). – Heidelberg (Ruprecht-Karls-Universität – Dissertation): 300 S.
- Bauer, H.-G.; Bezzel, E.; Fiedler, W. (2005) Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeriformes und Nonpasseriformes. Aula Verlag Wiebelsheim 2005.
- Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (2009): RdErl. 16.11.2004 Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung), geändert durch MLU am 12.03.2009. [https://lvwa.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik\\_und\\_Verwaltung/LVWA/LVwA/Dokumente/4\\_landwirtschaftsumwelt/404/pfv/Wasserkraftanlage\\_Boellberger\\_Wehr/Anlage\\_6/Anlagen/Bewertungsmodell\\_LSA.pdf](https://lvwa.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/LVWA/LVwA/Dokumente/4_landwirtschaftsumwelt/404/pfv/Wasserkraftanlage_Boellberger_Wehr/Anlage_6/Anlagen/Bewertungsmodell_LSA.pdf).
- Blab, J. (1986): Biologie, Ökologie und Schutz von Amphibien. Greven (Kilda).
- BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz, Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51, gültig ab 01.03.2010, zuletzt geändert am 04.03.2020).
- Brinkmann, R. (2003): Fachgutachten Fledermäuse für die UVS zum ABS/NBS Karlsruhe-Basel, Abschnitt 8.0-8.2. – Unveröff. Gutachten im Auftrag des ILN, Bühl.
- Davidson-Watts, I., Jones, G. (2006): Differences in foraging behaviour between *Pipistrellus pipistrellus* (Schreber, 1774) and *Pipistrellus pygmaeus* (Leach, 1825). – Journal of Zoology 268: 55-62.
- DGHT e.V. (Hrsg. 2018): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands, auf Grundlage der Daten der Länderfachbehörden, Facharbeitskreise und NABU Landesfachausschüsse der Bundesländer sowie des Bundesamtes für Naturschutz. (Stand: 1. Aktualisierung August 2018).
- Dietz, C., Helversen, O. v., Nill, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Stuttgart (Kosmos-Verlag): 399 S..
- Flade, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW-Verlag.
- Geiger, H., Rudolph, B.-U. (2004): Wasserfledermaus - *Myotis daubentonii* (Kuhl, 1817). – In: Rudolph, B.-U. & Meschede, A. (Hrsg.): Fledermäuse in Bayern. – Stuttgart (Ulmer Verlag): 127-138.
- Günther, R. (1996): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands. Gustav Fischer Verlag, Jena.
- Klausnitzer, B.; Klausnitzer, U.; Wachmann, E.; Hromadko, Z. (2016): Die Bockkäfer Mitteleuropas. Cerambycidae. Die Neue Brehm-Bücherei 499. Band 1 und 2. 692 S. Magdeburg.
- Meschede & Heller (2000)
- Müller-Motzfeld, G. (Hrsg.) (2004): Carabidae (Laufkäfer). In: Freude, H.; Harde, K. W.; Lohse, G.A.; Klausnitzer, B.: Die Käfer Mitteleuropas. Heidelberg.
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt (2023): Auflistung der in Sachsen-Anhalt vorkommenden Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie mit weiterführenden Informationen zu Verbreitung, Ökologie und Zugstrategie, Bestandsentwicklung sowie zu Gefährdung und Schutz des Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt (<https://www.natura2000-lsa.de/arten-lebensraeume/vogelarten/>, Stand 20.11.2023).
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt (2023): Auflistung der in Sachsen-Anhalt vorkommenden FFH-Arten nach Anhang II und IV mit weiterführenden Informationen zu Biologie und Ökologie, Verbreitung, Bestandssituation in Sachsen-Anhalt sowie zu Gefährdung und Schutz (<https://www.natura2000-lsa.de/arten-lebensraeume/ffh-arten/>, Stand 20.11.2023).
- Länderarbeitskreis Natur- und Artenschutz (LANA) (2010): Vollzugshinweise zum Artenschutzrecht, S. 39f.

Reimers, H. (2016): Kap. 7.5: Fledermäuse (Chiroptera), in: Schäfers, G; Ebersbach, H.; Reimers, H.; Körber, P.; Janke, K.; Borggräfe, K.; Landwehr, F. (2016): Atlas der Säugetiere Hamburgs . Artenbestand, Verbreitung, Rote Liste, Gefährdung und Schutz. Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Naturschutz, Grünplanung und Energie, Abteilung Naturschutz. Hamburg.

Schönbrodt, M.; Schulze, M. (2020): Rote Listen Sachsen-Anhalt, Brutvögel (Aves). Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt. Halle, Heft 1/2020: 303–343

Schuboth, J.; Fiedler, B. (2020): Rote Liste Sachsen-Anhalt, Biotoptypen. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt. Halle, Heft 1/2020 S.29-54.

Schulze, M.; Süßmuth, TH.; Meyer, F.; Hartenhauer, K. (2018): Artenschutzliste Sachsen-Anhalt. Liste der in Sachsen-Anhalt vorkommenden, im Artenschutzbeitrag zu berücksichtigenden Arten. Anhang II zum Artenschutzbeitrag Sachsen-Anhalt. Landesbetriebes Bau Sachsen-Anhalt 2018.

Südbeck, P.; Andretzke, H.; Fischer, S.; Gedeon, K.; Schikore, T.; Schröder, K. & Sudfeldt, C. (2005), Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolphzell 2005.

Urs N. Glutz von Blotzheim (1966-1998): Handbuch der Vögel Mitteleuropas in 23 Bänden. Frankfurt Akademische Verlagsgesellschaft (später Aula).

Vogelschutzrichtlinie (1979): Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EG-Vogelschutz-Richtlinie) vom 2. April 1979 (ABl. EG Nr. L 103, S. 1), zuletzt geändert durch Richtlinie vom 23.09.2003 (ABl. EG Nr. L 236 S. 667) (Vogelschutzrichtlinie).

Zahradnik, J. (1985): Käfer Mittel-und Nordwesteuropas. Hamburg.