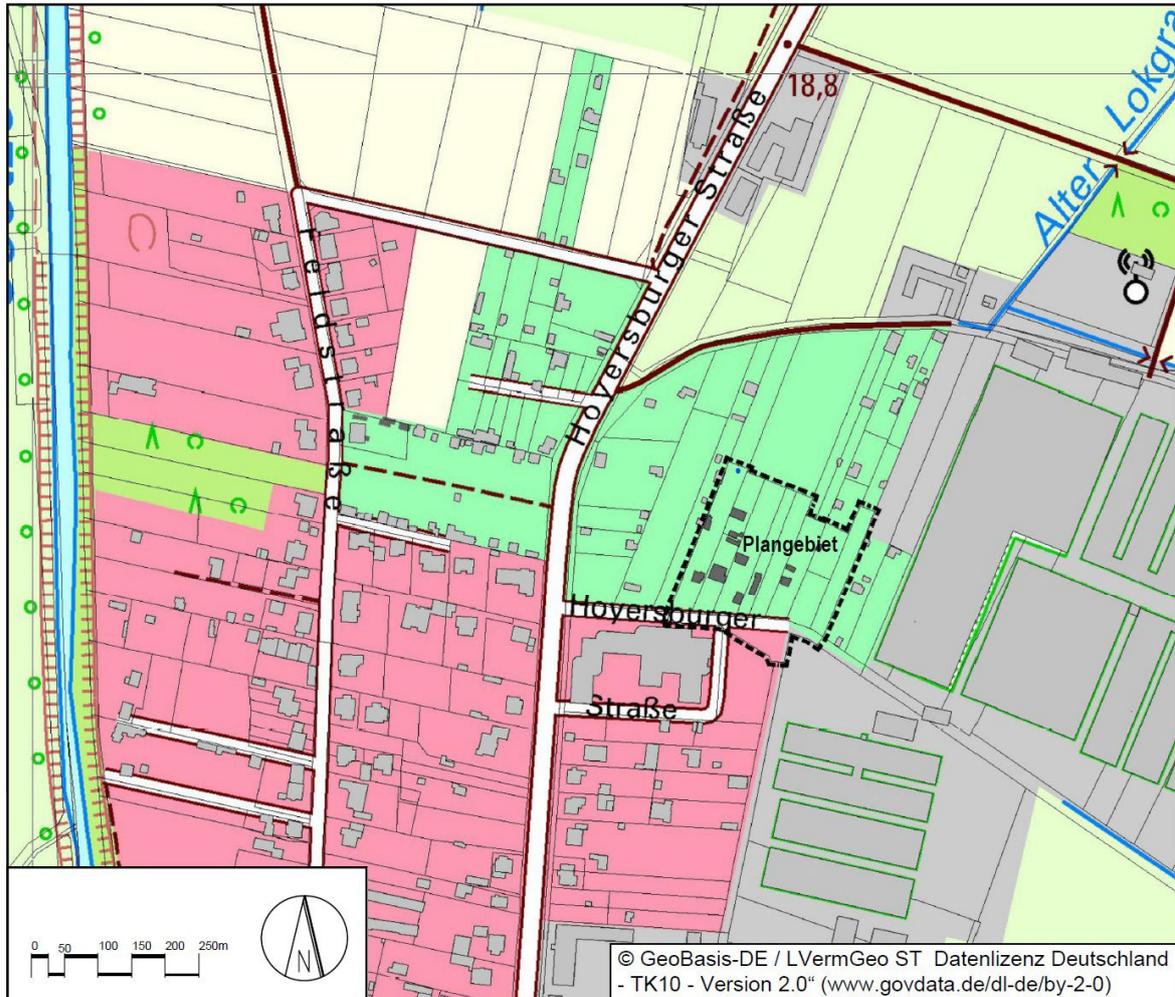




Hansestadt Salzwedel
Altmarkkreis Salzwedel

Bebauungsplan Nr. 42-23 „Psychiatrisches Pflegeheim“



Übersichtskarte, Lage des Plangebiets

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Entwurf-

Begründung

Februar 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	14
3. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	20
3.1 Räumlicher Geltungsbereich - Planungskonzept	20
3.2 Art der baulichen Nutzung	21
3.3 Maß der baulichen Nutzung	22
3.4 Baugrenzen, Bauweise	24
3.5 Verkehrsflächen	24
3.6 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
3.7 Vorkehrungen zum Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	26
3.8 Hinweise zum Artenschutzrecht	26
3.9 Weitere Hinweise	28
4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	29
4.1 Städtebauliche Auswirkungen	29
4.2 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft	30
5. DURCHFÜHRUNG / KOSTEN	33

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: Hochwasserrisikokarte 2, Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) (200-jährliches Ereignis – HQ200/ HQextrem) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen	13
Abbildung 8: Auszug aus der Abb. „Landschaftsgliederung des Altmarkkreises Salzwedel“ (Quelle: Landschaftsrahmenplan 2005)	14
Abbildung 9: Biotoptypen und Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42-23. (Quelle: loikos, G.Schäfers Erfassung am 18.11.2023)	16
Abbildung 10: Planungskonzept des Bebauungsplanes und Lageplan des Bauvorhabens, Bauplanungsbüro Michael Wege, Stand 01.08.2023	20

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Plangebiet – Flächengrößen, maximal zugelassene Grundfläche	7
Tabelle 2: Grundwasserstände (Quelle: LHW Sachsen Anhalt, Gewässerkundlicher Landesdienst; https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/#)	15
Tabelle 3: Klimakenndaten (Quelle: LRP Altmarkkreis, Bd.1 S.21, Auszug aus Tab.2)	15
Tabelle 4: zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	30

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Referenzliste	34
Anlage 2: Pflanzliste Einzelbäume	35
Anlage 3: 8. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Salzwedel	36
Anlage 4: Erfassung des Baumbestandes auf der geplanten Erweiterungsfläche des ZSP, Hoyersburger Str. Salzwedel	37
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

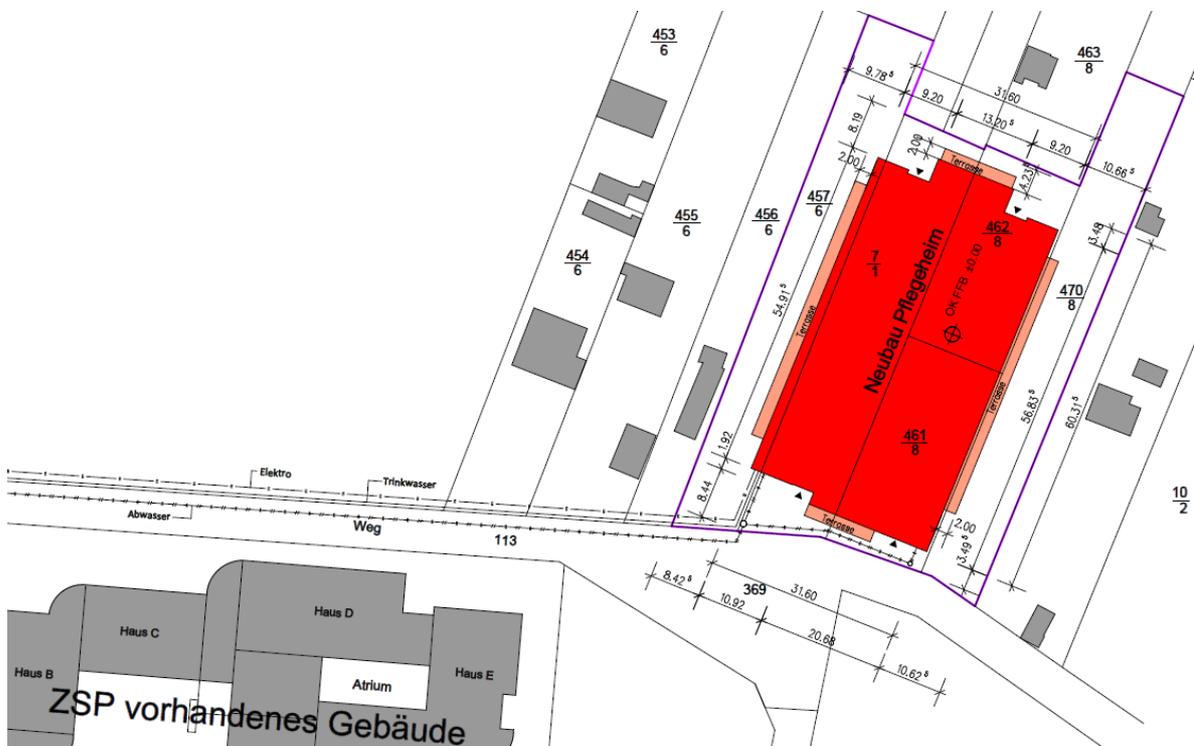


Abbildung 1: Auszug aus der Bauvoranfrage vom 20.06.2023

Lage der Vorhabenfläche	<p>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.</p>
Standortgunst	<p>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.</p>
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 m².

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 ²	(80% versiegelt)	-
Mischgebiet, geplant	7.731 m ²	0,6	4.639 m ²
private Grünfläche Garten 1100	1.006 m ²	-	-
Plangebiet gesamt	9.983 m²		4.639 m ²

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.

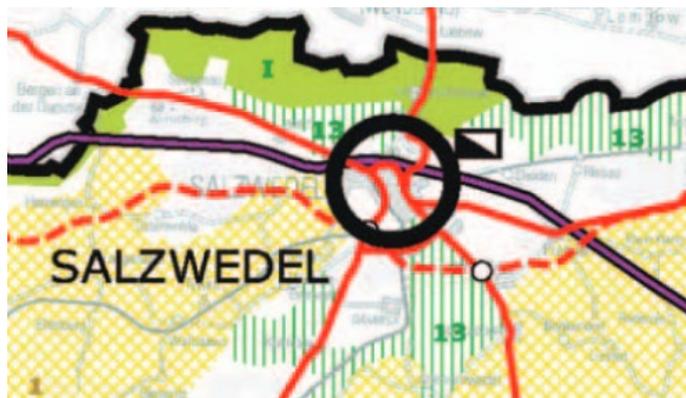


Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010)

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.

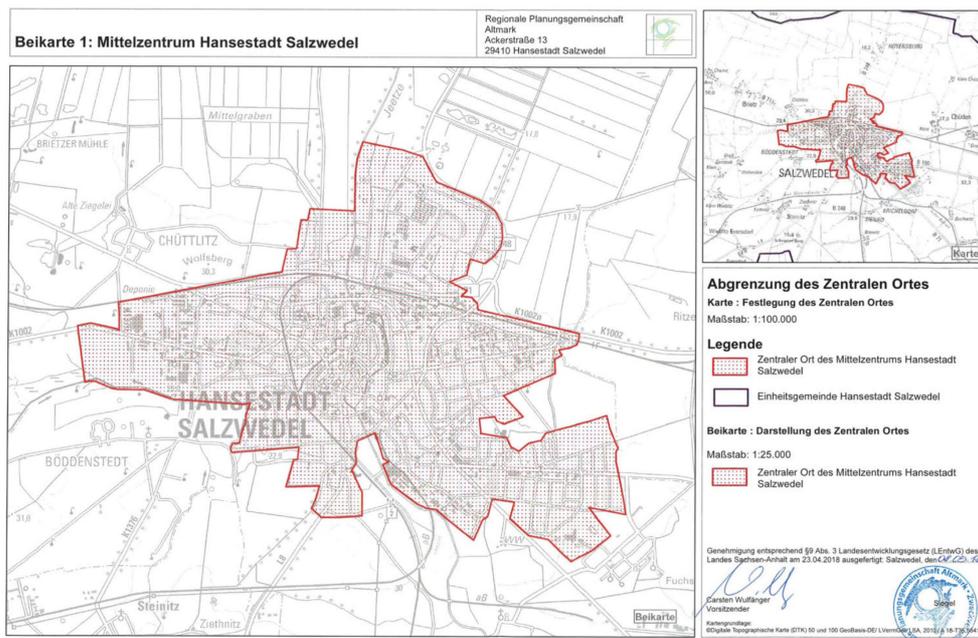


Abbildung 4: Beikarte 1 zur Abgrenzungs des zentralen Ortes des Mittelzentrums Salzwedel (REP 2005)

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.

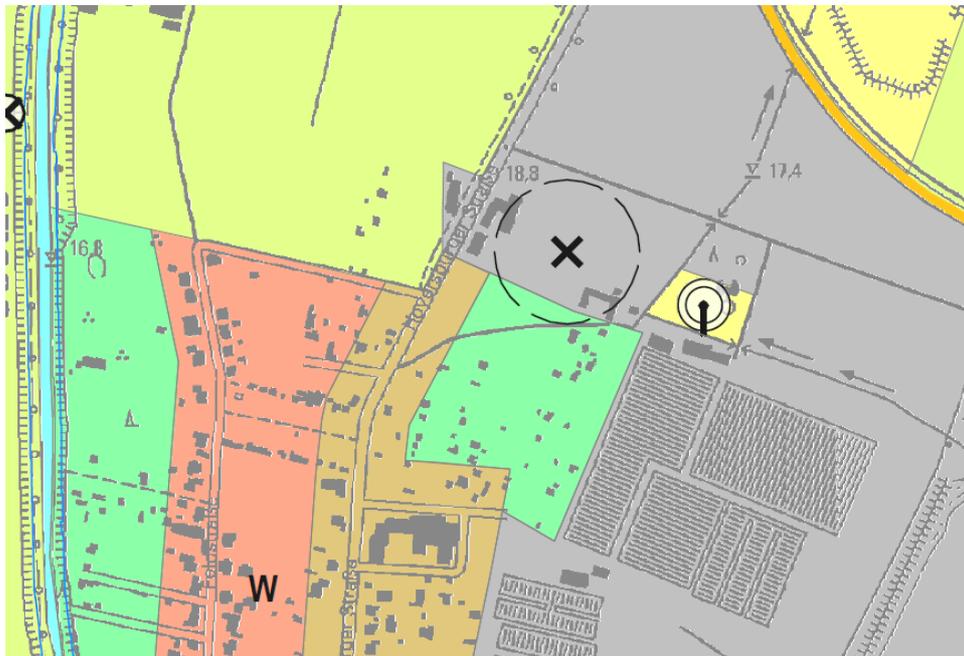


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel (genehmigt 29.04.2020)

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 hinterlegenden 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: http://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwasserrisikokarten.html)



Abbildung 7: Hochwasserrisikokarte 2, Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) (200-jährliches Ereignis – HQ200/HQextrem) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen

Denkmalrecht, Baudenkmale	Derartige Schutzgebiete und Schutzobjekte sind im Plangebiet und im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.
Bodendenkmale	Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen sind nicht bekannt. Vorsorglich wird ein Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden in die Planzeichnung integriert.
Bergrecht	Unter dem Geltungsbereich liegt, wie im übrigen gesamten Stadtgebiet, das Bergwerkseigentumsfeld "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" - Berechtsamsnr. III-A-a/h-49/90/847; Bodenschatz feste, flüssige und gasförmige Kohlenwasserstoffe sowie Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose Speicherung (Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) -Dezernat Markscheide- und Berechtsamswesen, Altbergbau).
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.

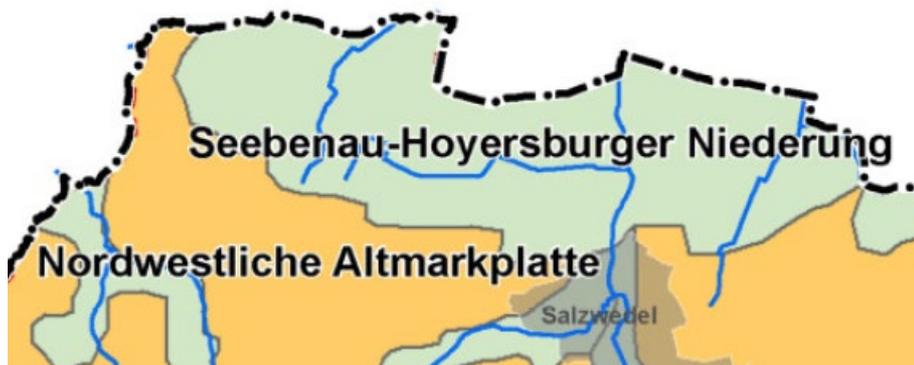


Abbildung 8: Auszug aus der Abb. „Landschaftsgliederung des Altmarkkreises Salzwedel“ (Quelle: Landschaftsrahmenplan 2005)

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 Jeeitze beträgt ca. 400 m.

Innerhalb des Kleingartengebietes befinden sich mehrere Zierteiche mit einer Fläche von jeweils unter 20 m².

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 Jeeitze 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
Geländeoberfläche ü.NN.	21,66 m	18,8 m	26,75 m
GW max unter OK Gelände Ü.NN	225 cm 19,41 m		597 cm 20,78 m
GW min unter OK Gelände 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.

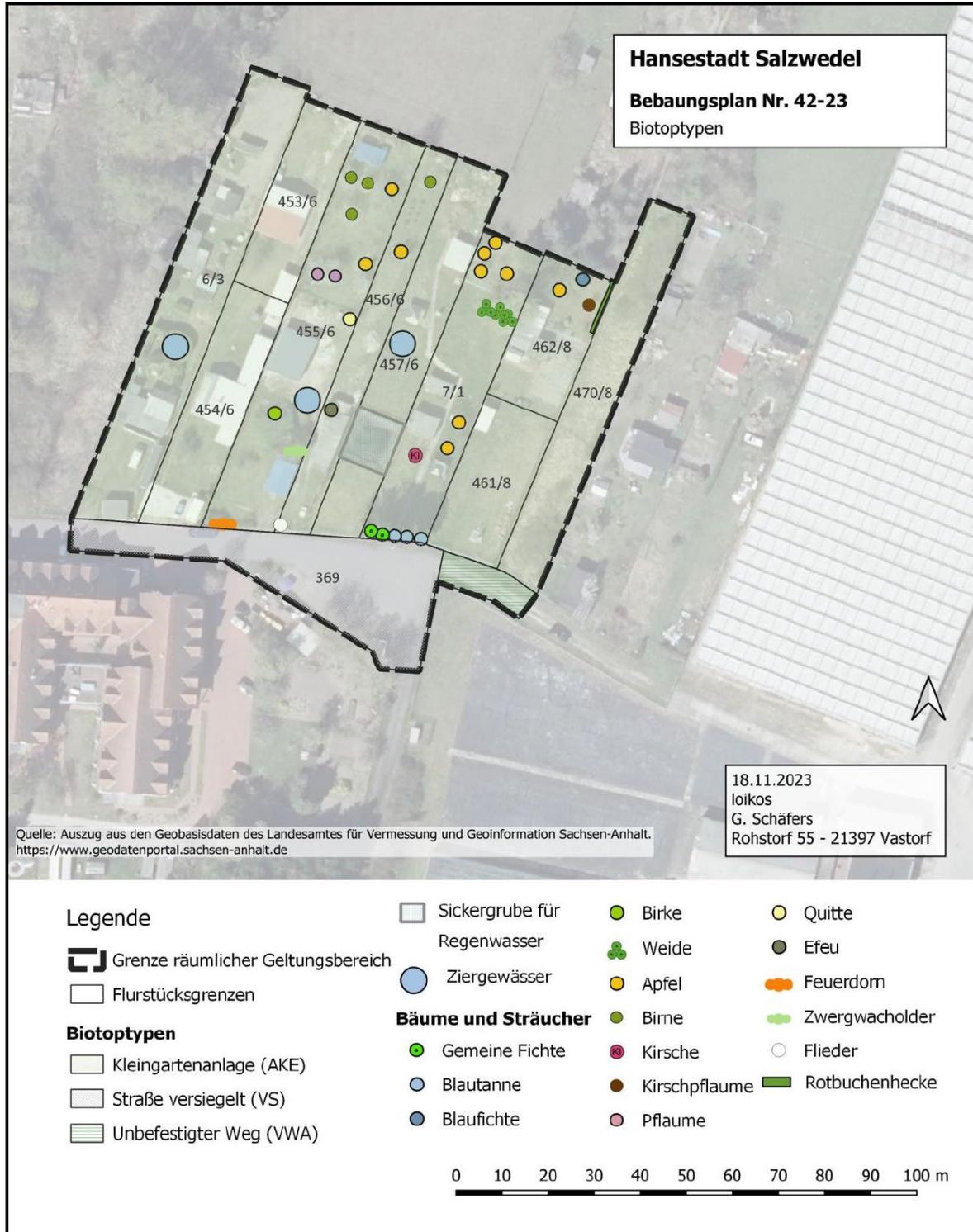


Abbildung 9: Biotoptypen und Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42-23. (Quelle: loikos, G.Schäfers Erfassung am 18.11.2023)

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"> ▪ im Süden eine asphaltierte Straße (VS), die nach Osten hin in ▪ einen unbefestigten Weg (VWA) mündet, ▪ 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. <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 Geltungsbereich	<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 < 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 Baugemüungsverfahren 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 m² 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>2. Höhenlage baulicher Anlagen</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 Straßenverkehrsfläche	<p>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.</p> <p>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.</p>
Erschließungskonzept	<p>Die Stichstraße ist mit einem geringen Ausbaustandard gestaltet. Sie kann das Verkehrsaufkommen des ZSP und auch weiterer künftiger Nutzungen des Plangebiets aufnehmen.</p> <p>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.</p>
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 m² 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**
Unter dem Geltungsbereich liegt, wie im übrigen gesamten Stadtgebiet, das Bergwerkseigentumsfeld "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Berechtsamsnr. III-A-a/h-49/90/847; Bodenschatz feste, flüssige und gasförmige Kohlenwasserstoffe sowie Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose Speicherung).
- Bodenfunde** **3. Hinweise zum Umgang mit archäologischen Kulturdenkmalen**
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 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 den Bauherren nachzuweisen. Unterflurhydranten sind in der Erschließungsstraße vorhanden.</p>
Oberflächenentwässerung	<p>Nach § 79b WG LSA gilt bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung folgendes:</p> <p><i>(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</i></p>

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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Fläche	<p>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.</p> <p>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.</p>
Boden	<p>Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen und Grünflächen ist nicht mit einer relevanten zusätzlichen Bodenversiegelung zu rechnen. Innerhalb der neu ausgewiesenen Mischgebietsfläche (7.731 m²) liegt der bereits bestehende Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad bei geschätzten 25% (1.935 m²). Die durch den Bebauungsplan neu vorbereiteten Baurechte ergeben sich durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 (60% des MI = 4.638 m²) zuzüglich einer durch die textliche Festsetzung Nr. 4 zugelassene Überschreitung (geschätzt 10% des MI-Gebiets = 773 m²). 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.</p> <p>Zudem können bau- und anlagebedingte Auswirkungen durch Bodenverdichtung, Bodenauf- und -abtrag eine Beeinträchtigung des Schutzgutes darstellen.</p> <p>Die Eingriffe in das Schutzgut Boden können zu einem sehr geringen Anteil durch die geplante Anlage von Gründachflächen auf dem geplanten Pflegeheim ausgeglichen werden.</p>
Pflanzen, Biotope	<p>Die Realisierung der Baumaßnahmen führt zum Verlust von Kleingartenanlagen und Kleingarten-Brachen. Betroffen ist zunächst eine Vorhabenfläche von 3.616 m² (MI-Flächen auf dem Vorhabengrundstück des Pflegeheims). Im Zuge einer späteren Umnutzung der überplanten Kleingartengrundstücke mit intensiven baulichen Anlagenbestand (MI-Fläche 4.115 m²) könnte insgesamt eine</p>

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 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.

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.

Die neuen Gebäude sollen durch Solaranlagen auf den Dächern nachhaltig mit Energie versorgt werden. Dadurch wird eine Vermeidung von CO₂-Emissionen bewirkt.

Schutzgut
Landschafts-
bild /
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 natur-
schutzrechtli-
che Eingriffs-
regelung ge-
mäß § 13a
BauGB

Für Bauleitplanungen, die der Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, darf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden.

Da bei dem vorliegenden Bebauungsplan die zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m² 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.

5. Durchführung / Kosten

Bodenord-
nung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Erschlie-
bungskosten

Erschließungsaufwendungen fallen nicht an. Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

Kompensati-
onskosten

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 Kos-
ten

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 _____ gebilligt.

Salzwedel, den

Der Bürgermeister

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.

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, www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwasserrisikokarten.html

Auswertung Landschaftsrahmenplan 2018 Altmarkkreis Salzwedel

Auswertung Flächennutzungsplan 2020 der Hansestadt Salzwedel

Anlage 2: Pflanzliste Einzelbäume

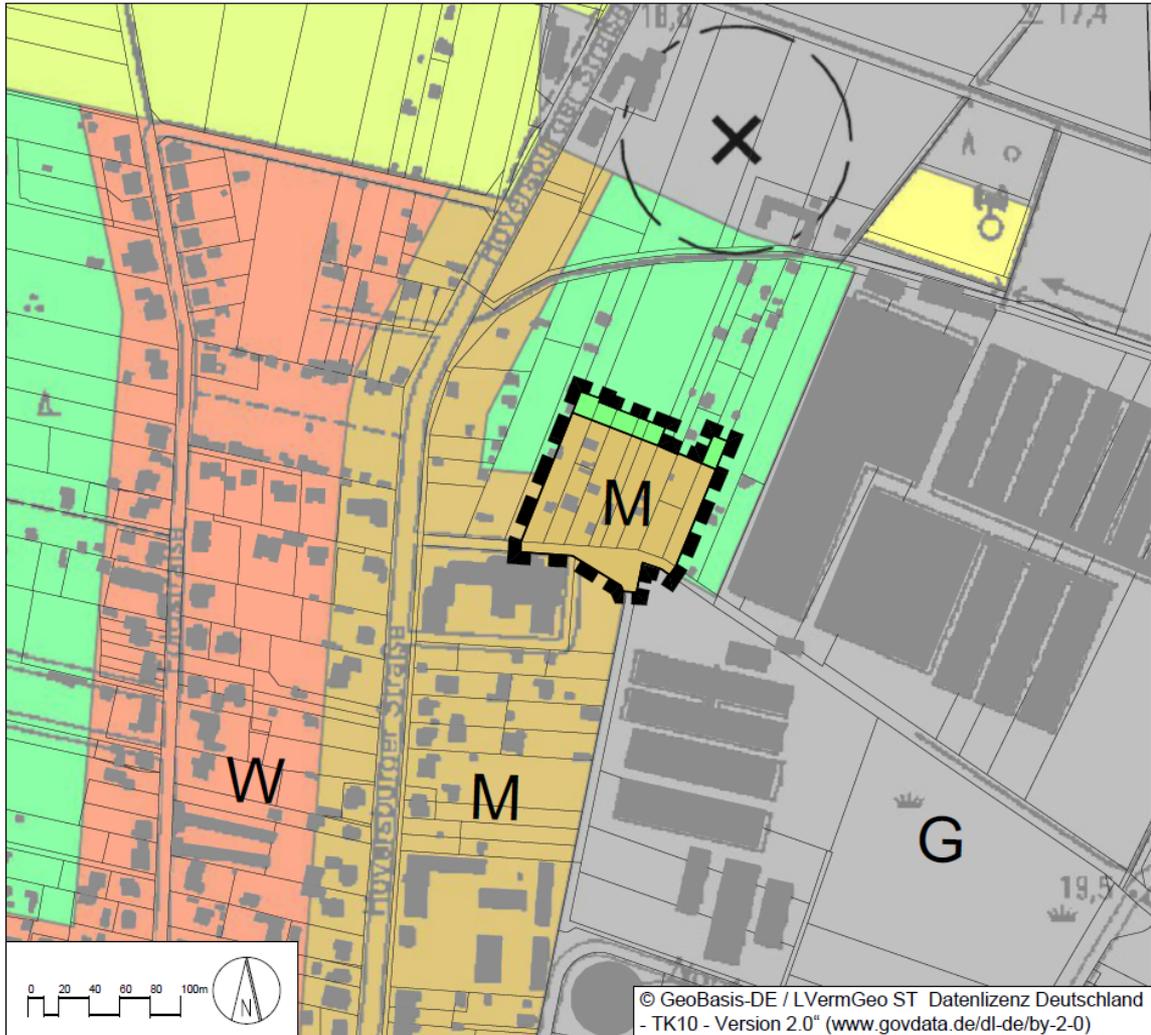
Für die Anpflanzung von Laubbäumen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 ist herkunftsgesichertes Pflanzgut in den angegebenen Qualitäten zu verwenden. Folgende Arten stehen zur Auswahl:

Arten	Wissenschaftlicher Name
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	
Pflanzqualität (mind.)	Hochstamm 2 x v, STU 10-12 cm
Pflegemaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Fertigstellungspflege (1 J.) / Entwicklungspflege (3 J.) - Stammschutz, Erziehungsschnitt im 2. und 3. Jahr

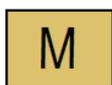


8. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplans der Hansestadt Salzwedel

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



Planzeichenerklärung BauNVO 2017 / PlanzVO 2017



GEMISCHTE BAUFLÄCHEN



GRÜNFLÄCHEN

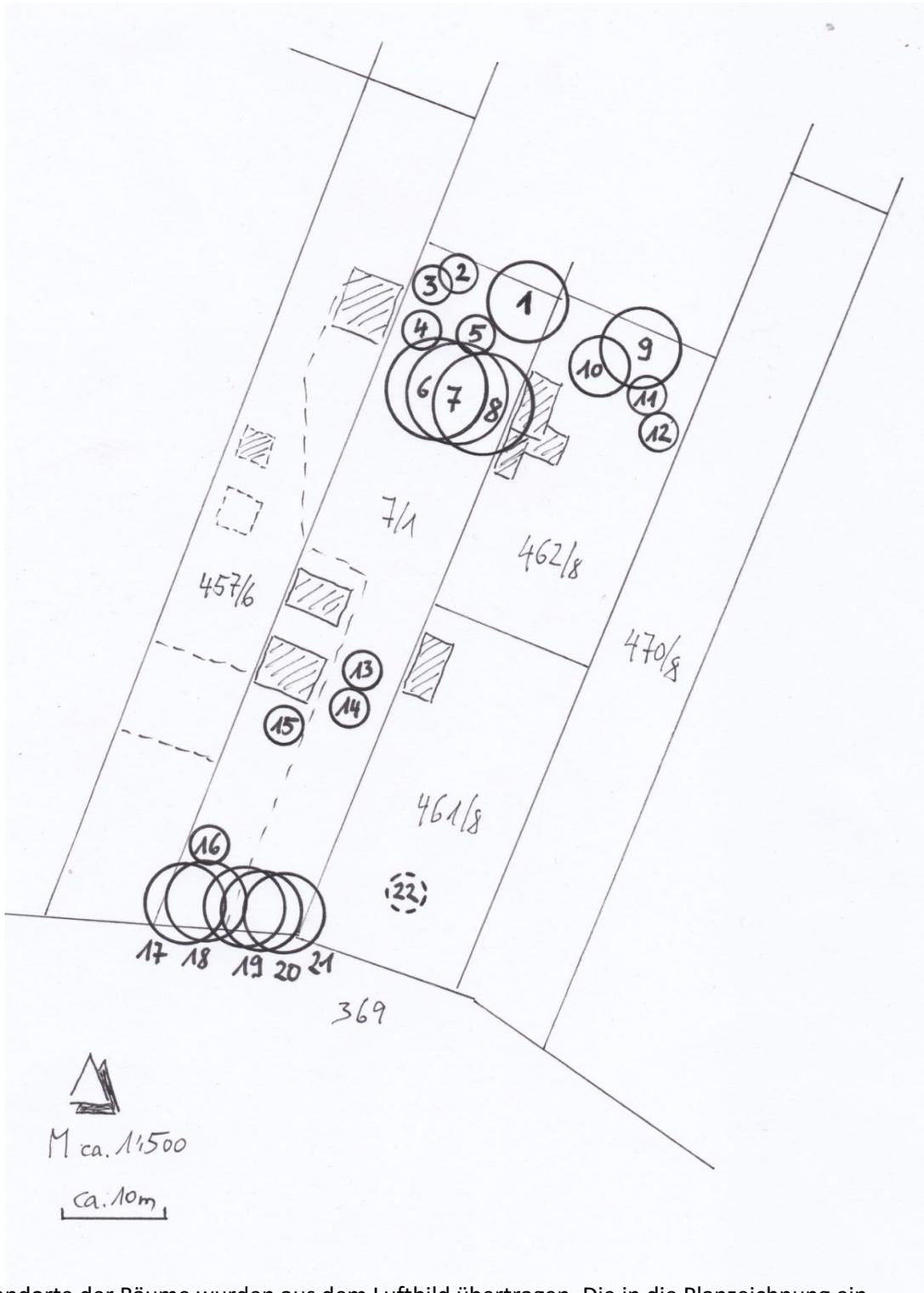


GELTUNGSBEREICH DER 8. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

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