

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Salzwedel

Stand: Genehmigte Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. A. Beyer, M.Sc. H. Lindenlaub, M.Sc. M. Roszewska,
Dipl.-Ing. Th. Söhrmann, A. Hoffmann, I. Löbe, M. Schulze

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
wurde unterstützt durch:
REGIO – Förderung der Regionalentwicklung
in Sachsen-Anhalt



SACHSEN-ANHALT

 Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel
Inhalt:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	7
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	9
1.1.1 Landesentwicklungsplan	10
1.1.2 Regionaler Entwicklungsplan	13
1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage	19
1.3 Darstellungsform des Flächennutzungsplans	22
1.4 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Aufstellung des Flächennutzungsplans	24
1.5 Nachhaltige Entwicklung	25
2.0 Bestandsaufnahme und Analyse	30
2.1 Lage im Raum	30
2.2 Naturräumliche Einordnung/ geologische Gegebenheiten	30
2.3 Ausstattung mit Infrastruktur	32
2.4 Bevölkerungsentwicklung und -struktur	40
2.4.1 Bevölkerungsentwicklung und -struktur (Gesamtstadt)	40
2.4.2 Bevölkerungsentwicklung und -struktur (nach Ortschaften)	42
3.0 Entwicklung von generellen Ordnungsvorstellungen	44
3.1 Entwicklungspolitische Zielvorstellungen	44
3.2 Ordnungselemente für den Planungsraum	44
3.2.1 Ordnungsvorstellungen auf Grundlage des landschaftlichen Aufbaus	44
3.2.2 Ordnungsvorstellungen auf der Grundlage der technischen Infrastruktur	45
3.2.3 Ordnungsvorstellungen auf der Grundlage des Nutzungsbestandes	47
3.3 Sozioökonomischen Strukturwandel und räumliche Planung	48
4.0 Planungskonzept für den Flächennutzungsplan	49
4.1 Öffentliche Einrichtungen	50
4.2 Gewerbestandorte	50
4.3 Wohnbauflächenbedarf/ Siedlungsentwicklung	53
4.3.1 Individueller Wohnflächenbedarf	54
4.3.2 Ermittlung des Bauflächenbedarfs	56
4.3.3 Bauflächen für die Funktion Wohnen	60
5.0 Planinhalt/ Begründung	84
5.1 Flächenbilanz	84
5.2 Grundlegende Begründungen der Darstellungen	85
5.2.1 Art der baulichen Nutzung (Bauflächen)	85
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	94
5.2.3 Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf	100
5.2.4 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	100
5.2.5 Flächen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung	102
5.2.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	104
5.2.7 Grünflächen	105

Inhalt:

	Seite	
5.2.8	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	105
5.2.9	Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	107
5.2.10	Flächen für die Landwirtschaft und den Wald	107
5.2.11	Grünordnung, Naturschutz	109
5.2.12	Regelungen für Stadterhaltung und für den Denkmalschutz	110
5.2.13	Sonstige Planzeichen	112
5.3	Ortschaftsbezogene Ergänzungen der grundlegenden Begründungen	114
5.3.1	Kernstadt Salzwedel	115
5.3.2	Ortschaft Benkendorf	130
5.3.3	Ortschaft Brietz	131
5.3.4	Ortschaft Chüden	135
5.3.5	Ortschaft Dambeck	139
5.3.6	Ortschaft Henningen	142
5.3.7	Ortschaft Klein Gartz	147
5.3.8	Ortschaft Langenapel	149
5.3.9	Ortschaft Liesten	151
5.3.10	Ortschaft Mahlsdorf	153
5.3.11	Ortschaft Osterwohle	156
5.3.12	Ortschaft Pretzier	160
5.3.13	Ortschaft Riebau	163
5.3.14	Ortschaft Seebenau	166
5.3.15	Ortschaft Stappenbeck	170
5.3.16	Ortschaft Steinitz	175
5.3.17	Ortschaft Tylsen	178
5.3.18	Ortschaft Wieblitz-Eversdorf	180
6.0	Umweltbericht	183
6.1	Einleitung/ Grundlagen	185
6.1.1	Inhalte und wichtigste Ziele des Flächennutzungsplans	185
6.1.2	Darstellung/ Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	186
6.2	Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprognose einschließlich Vorbelastungen)	191
6.2.1	Bestand (aktueller Umweltzustand) und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	191
6.2.1.1	Fläche	191
6.2.1.2	Naturraum und Landschaftsgliederung	191
6.2.1.3	Schutzgebiete und -objekte	192
6.2.1.4	Boden und Geologie	196
6.2.1.5	Wasser	196
6.2.1.6	Klima	197
6.2.1.7	Arten und Lebensgemeinschaften, Biodiversität	197
6.2.1.8	Landschaftsbild und Landschaftserleben	199
6.2.1.9	Mensch	200
6.2.1.10	Kultur- und Sachgüter	200
6.2.1.11	Vorbelastungen und Konflikte	200

 Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel
Inhalt:

	Seite	
6.2.2	Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	208
6.2.2.1	Fläche	209
6.2.2.2	Schutzgebiete	210
6.2.2.3	Boden	211
6.2.2.4	Wasser	212
6.2.2.5	Klima/Luft	212
6.2.2.6	Arten- und Lebensgemeinschaften, Biodiversität	214
6.2.2.7	Landschaft	215
6.2.2.8	Mensch	215
6.2.2.9	Kultur- und Sachgüter	216
6.2.3	SPA- / FFH-Verträglichkeit (Prognose)	216
6.2.4	Vermeidung, Verminderung und Kompensation (Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen)	222
6.2.5	Schutz-, Pflege- u. Entwicklungsflächen für Landschaftspflege u. Naturschutz (SPE-Flächen), Suchraum/ Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen	224
6.2.6	Vorhabenalternativen (anderweitige Planungsmöglichkeiten)	232
6.2.7	Erhebliche Umweltauswirkungen durch Vorhaben nach § 50 BImSchG	232
6.3	Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung	233
6.3.1	Verwendete Verfahren, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	233
6.3.2	Monitoring (Überwachung der Umweltauswirkungen)	234
6.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	234
6.3.4	Quellen	235
7.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	239
8.0	Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	245
9.0	Verfahrensvermerk	246
Anlagen		247
Anlage 1:	Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne) und relevante Satzungen	
Anlage 2:	Neuausweisungen Baugebiete	
Anlage 3:	Gewässer und Hochwasserschutz	
Anlage 4:	Denkmalschutz	
Anlage 5:	Altlasten	
Anlage 6:	Umwelt- und Naturschutzbelange: Biotop- und Nutzungstypen	
Anlage 7:	Umwelt- und Naturschutzbelange: Arten und Biotope, Schutzgebiete	
Anlage 8:	Umwelt- und Naturschutzbelange: Technogene Einflüsse/ Konflikte	
Anlage 9:	Umwelt- und Naturschutzbelange: Entwicklungsflächen (Suchraum/ Flächenpool)	

1.0 Vorbemerkung

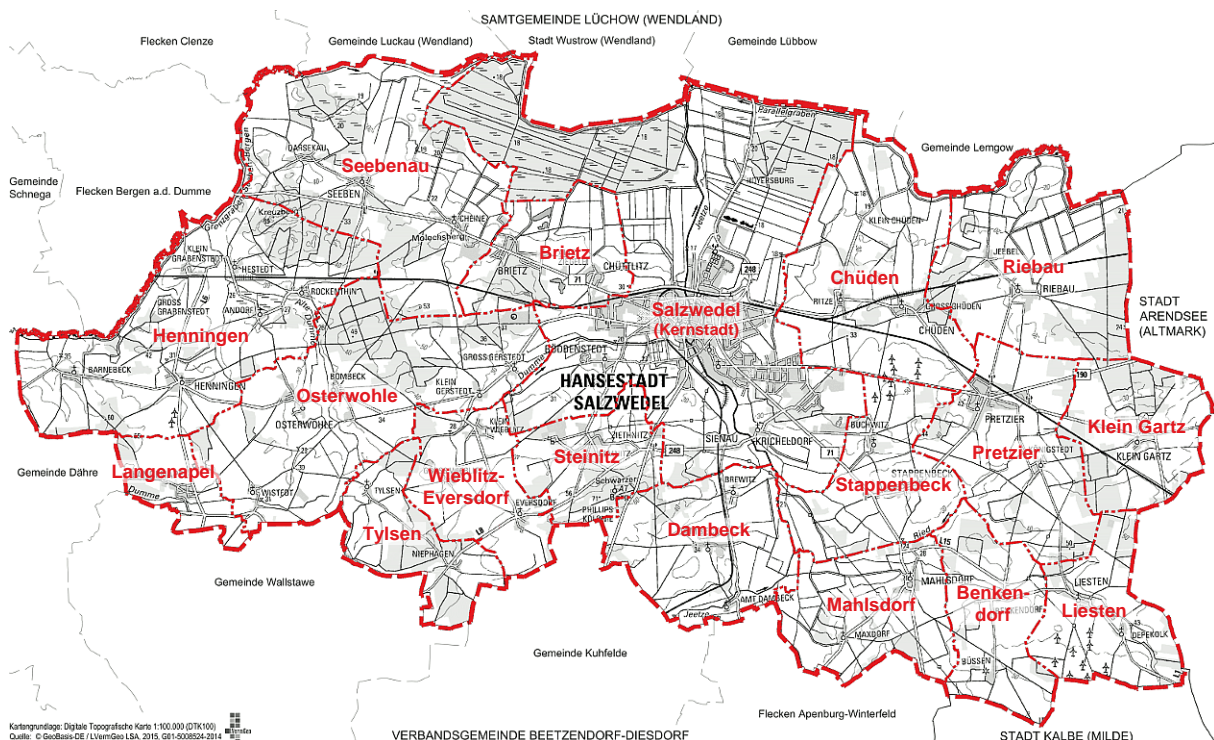
Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat am 10.12.2014 den Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gefasst. Die rechtliche Grundlage für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Der Flächennutzungsplan (F-Plan) dient als vorbereitender Bauleitplan dazu, "die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten" (§ 1 BauGB). "Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen" (§ 5 BauGB). Er dient der Abstimmung der kommunalen Entwicklungsvorstellungen mit den Vorgaben der Landes- und regionalen Raumordnung, mit den Absichten der Nachbargemeinden und mit überörtlichen, raumbedeutsamen Planungen Dritter. Die inhaltliche Ausdifferenzierung der Planung erfolgt durch die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten bzw. zu entwickelnden Bebauungsplänen (verbindliche Bauleitpläne; B-Plan).

Das heutige Stadtgebiet der Hansestadt Salzwedel ist größtenteils zwischen 2003 und 2011 entstanden. Die zuvor selbständigen Gemeinden wurden als Ortschaften (OS) Teil der Hansestadt Salzwedel. Sie gliedert sich gem. § 17 Abs. 1 der Hauptsatzung im Stand der 4. Änderung vom 04.04.2017 seither in:

- Hansestadt Salzwedel mit den Ortsteilen (OT):
 - ▶ Hansestadt Salzwedel (Kernstadt), ▶ Böddenstedt und ▶ Hoyersburg in der Gemarkung Salzwedel sowie
 - ▶ Kricheldorf und ▶ Sienau in der Gemarkung Krinau.
- OS Benkendorf (seit 01.09.2009) mit den OT:
 - ▶ Benkendorf und ▶ Büssen.
 - Die Ortschaft besteht aus der gleichnamigen Gemarkung.
- OS Brietz (seit 01.01.2003) mit den OT:
 - ▶ Brietz (in der gleichnamigen Gemarkung) und
 - ▶ Chüttlitz (in der gleichnamigen Gemarkung).
- OS Chüden (seit 01.01.2010) mit den OT:
 - ▶ Groß Chüden in der Gemarkung Chüden sowie
 - ▶ Klein Chüden und ▶ Ritze, beide in der Gemarkung Ritze.
- OS Dambeck (seit 01.01.2003) mit den OT:
 - ▶ Dambeck, ▶ Amt Dambeck und ▶ Brewitz.
 - Die Ortschaft besteht aus der gleichnamigen Gemarkung.
- OS Henningen (seit 01.01.2010) mit den OT:
 - ▶ Henningen (in der gleichnamigen Gemarkung),
 - ▶ Andorf, ▶ Hestedt und ▶ Rockenthin in der Gemarkung Andorf
 - ▶ Barnebeck (in der gleichnamigen Gemarkung) sowie
 - ▶ Groß Grabenstedt und ▶ Klein Grabenstedt in der Gemarkung Grabenstedt.
- OS Klein Gartz (seit 01.01.2010).
 - Die Ortschaft besteht aus der gleichnamigen Gemarkung.
- OS Langenapel (seit 01.01.2010).
 - Die Ortschaft besteht aus der gleichnamigen Gemarkung.
- OS Liesten (seit 01.01.2010) mit den OT: ▶ Liesten und ▶ Depekolk.
 - Die Ortschaft besteht aus der gleichnamigen Gemarkung.
- OS Mahlsdorf (seit 01.01.2003) mit den OT: ▶ Mahlsdorf und ▶ Maxdorf.
 - Die Ortschaft besteht aus der gleichnamigen Gemarkung.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

- OS Osterwohle (seit 01.01.2010) mit den OT:
 - ▶ Osterwohle und ▶ Bombeck in der Gemarkung Osterwohle
 - ▶ Groß Gerstedt und ▶ Klein Gerstedt in der Gemarkung Gerstedt sowie
 - ▶ Wistedt in der gleichnamigen Gemarkung.
- OS Pretzier (seit 01.01.2010) mit den OT:
 - ▶ Pretzier (in der gleichnamigen Gemarkung) und
 - ▶ Königstedt (in der gleichnamigen Gemarkung).
- OS Riebau (seit 01.01.2010) mit den OT: ▶ Riebau und ▶ Jeebel.
Die Ortschaft besteht aus der gleichnamigen Gemarkung.
- OS Seebenau (seit 01.01.2010) mit den OT:
 - ▶ Seeben und ▶ Darsekau in der Gemarkung Seebenau sowie
 - ▶ Cheine in der Gemarkung Cheine.
- OS Stappenbeck (seit 01.01.2005) mit den OT: ▶ Stappenbeck und ▶ Buchwitz.
Die Ortschaft besteht aus der gleichnamigen Gemarkung.
- OS Steinitz (seit 01.01.2011) mit den OT: ▶ Kemnitz und ▶ Ziethnitz.
Die Ortschaft besteht aus der gleichnamigen Gemarkung.
- OS Tylsen (seit 01.01.2010) mit den OT: ▶ Tylsen und ▶ Niephagen.
Die Ortschaft besteht aus der gleichnamigen Gemarkung.
- OS Wieblitz-Eversdorf (seit 01.01.2011) mit den OT:
 - ▶ Eversdorf in der gleichnamigen Gemarkung sowie
 - ▶ Groß Wieblitz und ▶ Klein Wieblitz in der Gemarkung Wieblitz.



Hansestadt Salzwedel (Kernstadt und Ortschaften bis 30.06.2019)

Mit der 5. Änderung der Hauptsatzung (vom 24.10.2019) wurde die Ortschaft Henningen mit Wirkung vom 01.07.2019 auf die folgenden drei Ortschaften aufgeteilt:

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

- OS Andorf mit den OT:
 - ▶ Andorf, ▶ Hestedt und ▶ Rockenthin in der Gemarkung Andorf sowie
 - ▶ Groß Grabenstedt und ▶ Klein Grabenstedt in der Gemarkung Grabenstedt.
- OS Henningen
Die Ortschaft besteht aus der gleichnamigen Gemarkung.
- OS Barnebeck
Die Ortschaft besteht aus der gleichnamigen Gemarkung.

Da die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans bereits im September 2018 begonnen hat, ist die neue Ortschaftsstruktur nicht Bestandteil des vorliegenden Flächennutzungsplans.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Raumordnung bezeichnet die zusammenfassende, überfachliche, überkommunal koordinierte Strukturierung des Raumes. Sie findet auf den Ebenen der Bundesländer (Sachsen-Anhalt: Landesentwicklungsplan – LEP) und nachfolgend von (Planungs-) Regionen (Regionaler Entwicklungsplan – REP) statt. Die Inhalte des Landesentwicklungsplans werden in den Regionalen Entwicklungsplänen weiterentwickelt und konkretisiert.

Die in den jeweiligen Planwerken als Ziele der Raumordnung (Z) festgelegten Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums sind in den Aufstellungsprozessen abschließend unter- und gegeneinander abgewogen und sind daher sowie auf Grund der Bestimmung des § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) "*bei [...] raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen [...] zu beachten*". Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 Abs. 4 mit gleicher Zielrichtung, dass Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind.

Über die Ziele der Raumordnung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumplanung (G). Grundsätze der Raumplanung sind als Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums in der Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben aus Sicht der Raumordnung zu berücksichtigen. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentscheidung der Kommune ist nach sachgerechter Abwägung möglich.

Bei den in den Planwerken festgelegten Vorranggebieten handelt es sich per Gesetzesdefinition um Ziele (nummeriert mit römischen Ziffern in der Plandarstellung), bei den Vorbehaltsgebieten um Grundsätze der Raumplanung (nummeriert mit arabischen Ziffern).

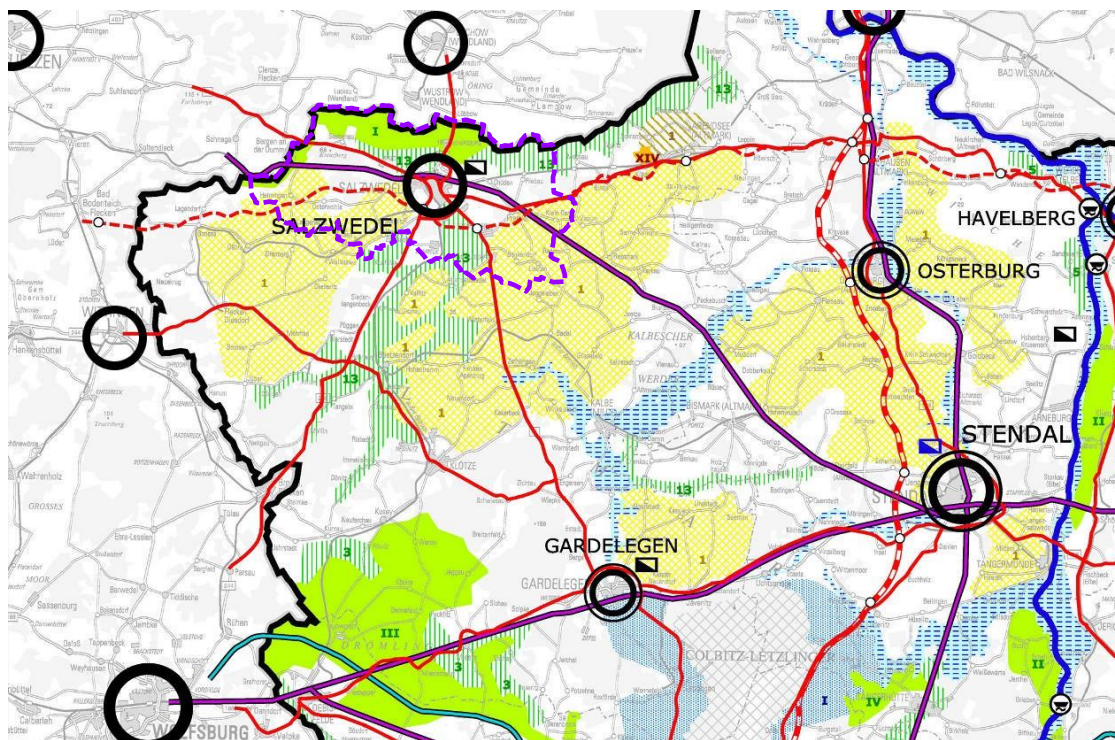
Nachfolgend werden die für die vorliegende Flächennutzungsplanung wesentlichsten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung wiedergegeben. Dadurch wird deutlich, welche Grenzen der kommunalen Planungshoheit/ -freiheit durch die Raumordnung gesetzt sind. Sinn-Zitate aus den Texten des Landesentwicklungsplans 2010 bzw. der Regionalen Entwicklungsplanung sind im Folgenden durch *Kursivdruck* gekennzeichnet, Wort-Zitate zusätzlich durch Anführungszeichen.

Im Sinne der gesetzlichen Vorgaben zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung hat die Hansestadt Salzwedel den vorliegenden Flächennutzungsplan ausgearbeitet.

1.1.1 Landesentwicklungsplan

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 ¹⁾ liegt die Hansestadt Salzwedel im *ländlichen Raum* (LEP 2010 Kap. 1.4.). Dabei ist sie Teil der *überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung "Niedersachsen – Salzwedel – Brandenburg"* (LEP 2010 Kap. 1.5.).

"Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturräum zu bewahren (Z 13)." Es "sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen." u. a. durch vorrangige Unterstützung der "Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (Z 15)." Auch sind "die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote unter Beachtung des demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den Zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen. (Z 14)"



Landesentwicklungsplan 2010 (Zeichnerische Darstellung im Ausschnitt, ergänzt um ober- und mittelzentrale Orte in den Nachbarländern)

"Der Anschluss und die Entwicklung des ländlichen Raums und der großen Erholungsräume sind zu sichern und eine angemessene Einbindung des Landes und seiner Teilräume in die nationalen sowie die trans- und paneuropäischen Netze zu erreichen (Z 16).[...] Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auch hier in den Zentralen Orten zu konzentrieren; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten (Z 18). [...] Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu

¹⁾ Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (LEP 2010); in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, 160)

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

vermeiden (Z 22). [...] Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Z 23)."

Ein wichtiges Element zur Steuerung der Siedlungsentwicklung auf der Ebene der Raumordnung ist das System der Zentralen Orte (LEP 2010 Kap. 2.1.): *"Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln (Z 33). [...] "Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln (Z 34). [...] Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. [...] (Z 35)."*

Die Kernstadt Salzwedels ist im LEP als Mittelzentrum festgelegt. Weitere Mittelzentren in der Umgebung sind: die niedersächsischen Städte Wittingen (Luftlinie [LL] rd. 32 km entfernt), Uelzen (LL 42 km) und Lüchow (LL 13 km), die brandenburgische Stadt Wittenberge (LL 44 km; in Funktionsteilung mit Perleberg, LL 54 km) sowie als Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums die sachsen-anhaltischen Städte Osterburg (Altmark) (LL 41 km) und Gardelegen (LL 40 km).

Die Stadt Stendal (Südosten, LL 55 km) bildet ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums. Das nächstgelegene Oberzentrum im Land Sachsen-Anhalt ist die Landeshauptstadt Magdeburg (Südsüdosten, LL 87 km), weitere Oberzentren im Umkreis sind die niedersächsischen Städte Wolfsburg (Südwesten, LL 54 km) und Lüneburg (Nordwesten, LL 67 km).

Allgemeine Ziele der Raumordnung zum System der Zentralen Orte sind:

"Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken (Z 24). Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern (Z 25)". Die Kernstadt Salzwedels ist in diesem Sinn Mittelzentrum für den Altmarkkreis Salzwedel. Darüber hinaus besitzt sie gleichzeitig für die übrigen Orte im Stadtgebiet die Aufgabe als Grundzentrum (Z 30).

"Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,*
- Wohnstandorte,*
- Standorte für Bildung und Kultur,*
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln (Z 28)."*

"Die Zentralen Orte im ländlichen Raum sind in ihrer Versorgungsfunktion zu stärken, um in Gebieten mit geringer Einwohnerdichte besonders die Versorgung mit Bildungseinrichtungen, medizinischen Einrichtungen sowie ÖPNV aufrecht zu erhalten und zu entwickeln (Z 29). Die Standorte der zentralörtlichen Einrichtungen sind räumlich zu konzentrieren, um zusätzliche und vielfältige Standort- und Wachstumsvorteile zu bieten (Z 31)."

"In den übrigen Orten [Anm.: den nicht-zentralen Orten] ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen" (Z 26). Die Begründung des LEP erläutert dazu:

"Unter Eigenentwicklung ist dabei zu verstehen: Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt."

Weitere Festlegungen des Landesentwicklungsplans sind (s. Abbildung):

- Vorranggebiete für Natur und Landschaft Nr. I "Landgraben-Dumme-Niederung" (Z 119 – LEP 2010 Kap. 4.1.1.) an weiten Teilen der Grenze Salzwedels zum Land Niedersachsen. *"In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft sind das ökologische Potenzial und die jeweiligen ökologischen Funktionen nachhaltig zu entwickeln und zu sichern (Z 118)."*
- Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung Nr. VII "Erdgasfelder Altmark" (Z 136 – LEP 2010 Kap. 4.2.3.) untertägig im gesamten Stadtgebiet. Aus der Begründung: *"Die Erdgaslagerstätte Altmark befindet sich in der Endphase der Gewinnung. Aufgrund der geologischen Strukturen der Großlagerstätte Altmark ist eine Nachnutzung als Speicher möglich."*
- Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (Z 58 – LEP 2010 Kap. 3.1.) am Standort des Mittelzentrums bzw. der Kernstadt Salzwedel. *"An allen Wirtschaftsstandorten sind infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln (Z 55)."*
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 1 "Teile der Altmark" (G 122 – LEP 2010 Kap. 4.2.1.) in weiten Teilen des südwest- und südöstlichen Stadtgebiets. *Für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden sind zu erhalten [...] (G 115). Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen (Z 129)."*
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 13 "Niederungen der Altmark" (G 90 – LEP 2010 Kap. 4.1.1.) nördlich im Verlauf der Landgraben-Dumme-, südlich der Jeetze-Niederung. *"Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume (Z 120)."*
- "Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen" im Bestand: Verlauf der Bundesstraßen B 71, B 190 und B 248 (Z 78 – LEP 2010 Kap. 3.3.2.). Grundlage der Eintragung sind der Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2003 sowie der Landesverkehrswegeplan.
- "Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen" in Planung: zukünftiger Verlauf der B 190n als Verbindung zwischen den geplanten Autobahnen A 39 und A 14 (Z 79 – LEP 2010 Kap. 3.3.2.).
- "Überregionale Schienenverbindung" im Verlauf der Strecke Stendal – Salzwedel – Uelzen, DB-Streckennummer 6899 (Z 72 – LEP 2010 Kap. 3.3.1.).
- Touristische Markensäule "Straße der Romanik" (G 135 – LEP 2010 Kap. 4.2.5.) mit dem Standort "Pfarrkirche St. Lorenz" in Salzwedel (Kernstadt) und der Teilstrecke

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

in Abfolge der klassifizierten Straßen L 8, B 248, B 71 und B 190, Richtung Flecken Diesdorf bzw. Arendsee (Altmark).

1.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsgesetz sind die Landkreise und kreisfreien Städte Träger der Regionalplanung, die Kraft des benannten Gesetzes für das Gebiet der Hansestadt Salzwedel im Zweckverband "Regionale Planungsgemeinschaft Altmark" besorgt wird. Ihr gehören der Altmarkkreis Salzwedel und der Landkreis Stendal an.

Im Einzelnen gelten folgende Regionalplanungen:

- Regionaler Entwicklungsplan Altmark (REP Altmark) 2005. ²⁾
Diverse Festlegungen: Die Beschreibung der für Salzwedel relevanten Inhalte erfolgt auf den folgenden Seiten.
- Ergänzung zum REP Altmark 2005: Sachlicher Teilplan "Wind". ³⁾
Aufhebung des REP Altmark 2005, Kapitel 5.8. – 'Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie'; Ergänzung des REP Altmark 2005 durch neues Kapitel 5.4.6. – 'Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten' sowie zugehörige, weitere Anpassungen. Die Vorranggebiete werden im weiteren Begründungstext verkürzt Vorranggebiete "Wind" bzw. VR "Wind" genannt.
- 1. Änderung der Ergänzung zum REP Altmark 2005: Sachlicher Teilplan "Wind". ⁴⁾
Die Änderungsbereiche betreffen nicht das Gebiet der Hansestadt Salzwedel.
- Ergänzung zum REP Altmark 2005: Sachlicher Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur". ⁵⁾
- 2. Änderung der Ergänzung zum REP Altmark 2005: Sachlicher Teilplan "Wind". ⁶⁾
Die Änderungsbereiche betreffen nicht das Gebiet der Hansestadt Salzwedel.

Die nachfolgende Planung befindet sich derzeit in Aufstellung:

- Anpassung des REP Altmark 2005 an den Landesentwicklungsplan 2010 ⁷⁾:
Die Anpassung soll nicht den Umfang einer Neuaufstellung haben. Es wird u. a. Änderungen an den Festlegungen Hochwasserschutz, Wassergewinnung, Rohstoff-sicherung sowie der Vorrangstandorte für regional bedeutsame Standorte von

²⁾ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark. In Kraft seit 2005. Das Kapitel 5.8. – 'Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie' wurde durch den Teilplan "Wind" aufgehoben und durch seine Festlegungen ersetzt.

³⁾ Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan "Wind" für die Planungsregion Altmark. In Kraft seit 20.02.2013 (Abl. AMK-SAW S. 22).

⁴⁾ 1. Änderung der Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan "Wind" für die Planungsregion Altmark. In Kraft seit 18.02.2015.

⁵⁾ Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur". In Kraft seit 23.05.2018 (Abl. AMK-SAW S. 33).

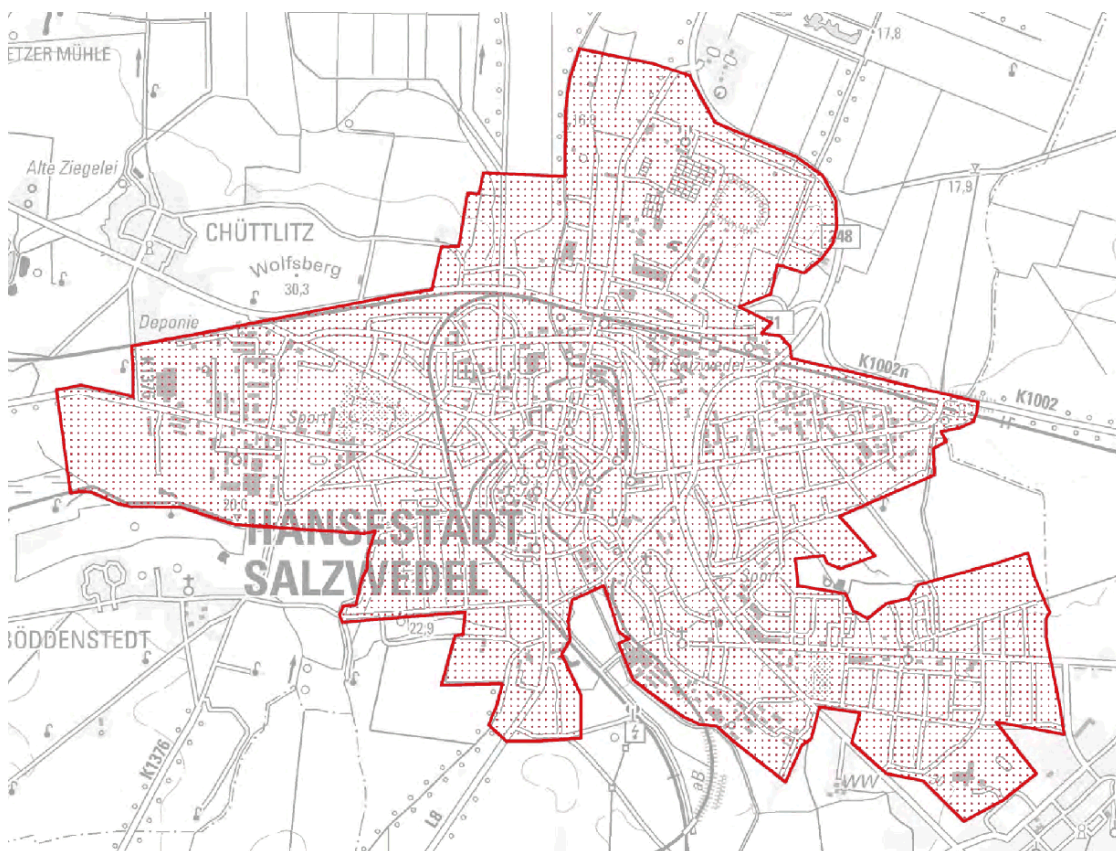
⁶⁾ 2. Änderung der Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan "Wind" für die Planungsregion Altmark. In Kraft seit 26.09.2018 (Abl. AMK-SAW S. 80).

⁷⁾ Anpassung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 an den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA). Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 18.03.2015, Auslegungsbeschluss des 1. Entwurfs vom 12.06.2019, Auslegung vom 01.08.2019 bis 31.12.2019.

Industrieanlagen und Gewerbestandorten geben. Die Vorbehaltsgebiete Erstauf- forstung, Kultur- und Denkmalpflege sowie die regional bedeutsamen Standorte für Abfallentsorgungsanlagen sollen ersatzlos aufgehoben werden.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark (REP Altmark) 2005 wurde vor Erlass des aktuellen Landesentwicklungsplans (LEP) 2010 erarbeitet. Daher können seine Festlegungen auch nicht aus ihm entwickelt sein, wodurch sich einzelne Differenzen gegenüber der übergeordneten Ebene des LEP 2010 erklären. Die Ver- ordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 enthält hierzu eine Überleitungsvor- schrift: "Die Regionalen Entwicklungspläne für Planungsregionen gelten fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumplanung nicht widersprechen."

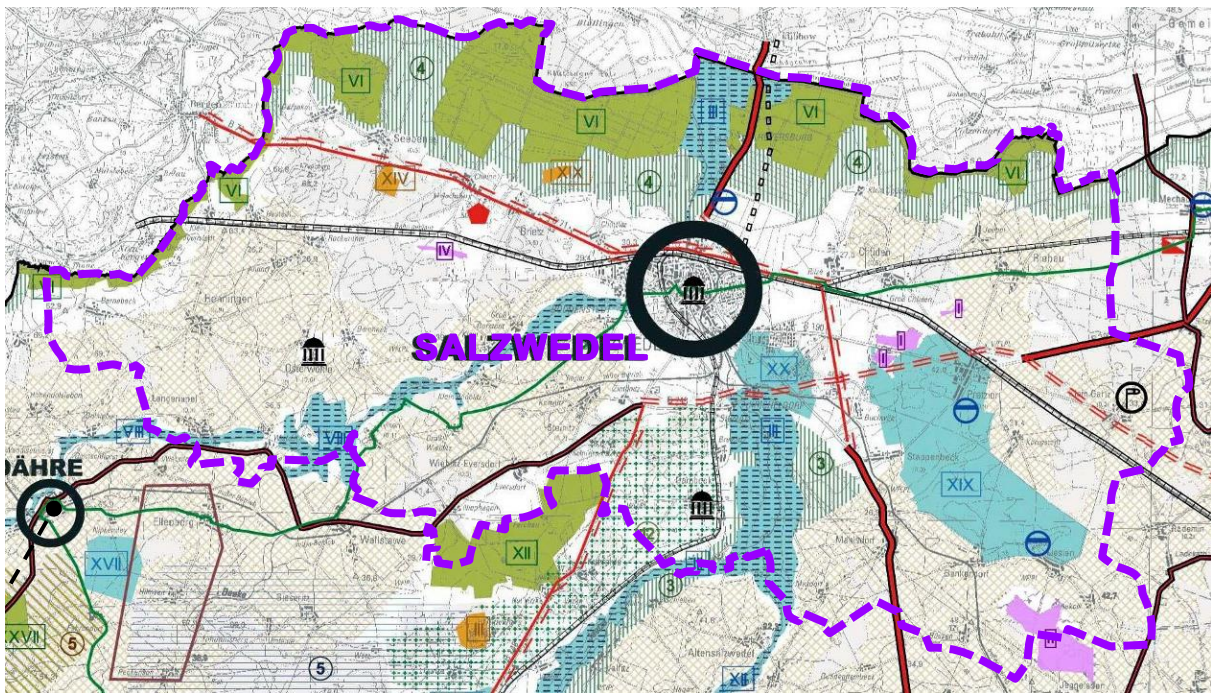
Die landesplanerische Festlegung Salzwedels als Mittelzentrum (Z) wird durch den sach- lichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungs- struktur" des REP Altmark durch eine zeichnerische Abgrenzung des Gebietes des zentralen Orts räumlich konkretisiert: Es umfasst danach im Wesentlichen den Raum der Kernstadt, der im Flächennutzungsplan mit Bauflächen und ergänzenden Grünflä- chen dargestellt wird. Eine Ausdifferenzierung im System der Zentralen Orte durch die Festlegung eines zusätzlichen Grundzentrums wird innerhalb des Stadtgebiets nicht vorgenommen, da die Funktionszuweisung 'Mittelzentrum' auch die Funktionszuwei- sung 'Grundzentrum' für das übrige gesamte Stadtgebiet einschließt.



Abgrenzung des zentralen Orts des Mittelzentrums Hansestadt Salzwedel

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Die weiteren zeichnerischen Darstellungen des REP Altmark 2005 enthalten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Die textlichen Bezüge zum 1. Entwurf der in Aufstellung befindlichen Änderung des REP zur Anpassung an den Landesentwicklungsplan 2010 wurden zur Abrundung der Informationslage in die Begründung mit aufgenommen, auch wenn deren Veröffentlichen erst nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt ist und sie daher nicht in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eingehen konnten.



Regionalplanung für das Stadtgebiet Salzwedel: Kollage der rechtsverbindlichen Planungen: REP Altmark 2005, Teilplan "Wind" mit 1. & 2. Änderung sowie Teilplan "Daseinsvorsorge"

Flächenhafte Festlegungen im Stadtgebiet:

- Vorranggebiete für Natur und Landschaft (Z – REP Kap. 5.4.1.)
 - Nr. VI: Teile der Dummeniederung
 - Nr. XII: Buchenwald östlich von Klötze und Jemmeritzer Moor
 Zukünftig laut 1. Entwurf zur Anpassung des REP (Z – Kap. 5.1.1.):
 - Nr. I: Landgraben-Dumme-Niederung

- Vorranggebiete für Hochwasserschutz (Z – REP Kap. 5.4.2.) *"Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten."*
 - Nr. III: Flussbereiche der Jeeetze
 - Nr. VIII: Flussbereiche der Salzwedeler Dumme
 Den beiden festgelegten Vorranggebieten für Hochwasserschutz liegen mehrere festgesetzte Überschwemmungsgebiete zugrunde, die zwischenzeitlich z. T. erhebliche Änderungen der Verordnungsflächen erfahren haben.

 Zukünftig laut 1. Entwurf zur Anpassung des REP (Z – Kap. 5.1.2.):
 - Nr. VIII: Jeeetze, südlich Salzwedel
 - Nr. IX: Jeeetze, nördlich Salzwedel

- Vorranggebiete für Wassergewinnung (Z – REP Kap. 5.4.3.)
 - Nr. XIX: Pretzier – Stappenbeck
 - Nr. XX: Salzwedel

Die den beiden festgelegten Vorranggebieten für Wassergewinnung zugrundeliegenden Wasserschutzgebiete wurden durch die Untere Wasserbehörde beim Altmarkkreis Salzwedel in 2008 aufgehoben. Mit der in Aufstellung befindlichen Anpassung des REP Altmark an den Landesentwicklungsplan sollen laut 1. Entwurf (Z – Kap. 5.2.4) die beiden Salzwedeler Vorranggebiete für Wassergewinnung entfallen.
- Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung (Z – REP Kap. 5.4.4.)
 - Nr. II: Erdgasförderfeld Altmark/ Altmarkkreis Salzwedel (untertägig; keine zeichnerische Darstellung)
 - Nr. XIV: Seebenau Süd (Quarzsand)
 - Nr. XIX: Brietz (Ton)

Zukünftig laut 1. Entwurf zur Anpassung des REP (Z – Kap. 5.2.3.):

 - Nr. II: Erdgasfeld Altmark (untertägig; keine zeichnerische Darstellung)
 - Nr. XIV: Seebenau (Quarzsand)
- Vorranggebiete zur Nutzung von Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten (Z – Teilplan "Wind" Kap. 5.4.6.)
 - Nr. I: Chüden, Stappenbeck; gegliedert in drei Teilflächen (rd. 64 ha)
 - Nr. II: Liesten, Jeggeleben (Salzwedeler Anteil rd. 100 ha von rd. 218 ha)
 - Nr. IV: Cheine (rd. 20 ha)

Das bisherige Kap. 5.4.6. wird in der in Aufstellung befindlichen Anpassung des REP Altmark an den Landesentwicklungsplan nicht behandelt.
- Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft (G – REP Kap. 5.6.1.)
 - Teile der Altmark einschließlich Schollener Land

Weite Teile des Stadtgebiets, soweit sie nicht mit Vorranggebieten, anderen Vorbehaltsgebieten, linearen oder punktuellen Festlegungen belegt sind.

Zukünftig laut 1. Entwurf zur Anpassung des REP (Z – Kap. 5.2.1.):

 - Teile der Altmark: Flächen südwestlich und südöstlich der Kernstadt.
- Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (G – REP Kap. 5.6.3.)
 - Nr. 3: Jeetze-Niederung (südlich Salzwedel)
 - Nr. 4: Teile der Dumme-Niederung

Zukünftig laut 1. Entwurf zur Anpassung des REP (Z – Kap. 5.1.1.):

 - Nr. 4: Niederungen der Altmark
- Vorbehaltsgebiet für die Erstaufforstung (G – REP Kap. 5.6.5.)
 - Nr. 12: Steinitz – Kuhfelde – Hohenlangenbeck

Mit der in Aufstellung befindlichen Anpassung des REP soll laut 1. Entwurf der gesamte Regelungsinhalt der Vorbehaltsgebiete für die Erstaufforstung aufgehoben werden.
- Vorbehaltsgebiete für Kultur und Denkmalpflege "historische Bahnlinien" (G – REP Kap. 5.6.6.), festgelegt sind Verlauf und Haltepunkte der Strecken:

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

- Salzwedel – Klötze – Oebisfelde
- Salzwedel – Arendsee – Wittenberge
- Uelzen – Salzwedel – Stendal ("Amerika-Linie")

Mit der in Aufstellung befindlichen Anpassung des REP soll laut 1. Entwurf der gesamte Regelungsinhalt der Vorbehaltsgebiete für Kultur und Denkmalpflege aufgehoben werden.

Vorhandene Vorrangstandorte:

- Vorrangstandort als Industrie- und Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung (Z – REP Kap. 5.5.3.1.)
 - Eine Kennzeichnung ist derzeit im Stadtgebiet nicht vorhanden. Mit der in Aufstellung befindlichen Anpassung des REP soll laut 1. Entwurf (Z – Kap. 4.1.) ein "Landesbedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort (Bestand)" am Standort des Mittelzentrums Salzwedel festgelegt werden.
- Vorrangstandort für regional bedeutsame Verkehrsanlage (Z – REP Kap. 5.5.3.2.)
 - Sportflugplatz (Bestand) Segelfluggelände Salzwedel Klein Gartz
Zukünftig laut 1. Entwurf zur Anpassung des REP (Z – Kap. 4.3.5.)
 - Segelflugplatz Klein Gartz.
- Vorrangstandort für regional bedeutsame Standorte für Abfallentsorgungsanlagen (Z – REP Kap. 5.5.3.3.)
 - "Asbestzement-Monodeponie und Müllumladestation Cheine", Planzeichen: Sondermülldeponie/ Asbest (Bestand). Es handelt sich dabei um ein Standortssymbol, eine Fläche ist der Funktion nicht zugewiesen.
Am Standort liegen zurzeit drei abfallrechtliche Nutzungen vor:
 - Stillgelegte Hausmülldeponie (HMD, etwa 3,2 ha im südöstlichen Bereich): Ihre Beschickung wurde 1996 beendet. Die endgültige Stilllegung wurde nach Herstellung der Oberflächenabdichtung 2009 festgestellt. Sie befindet sich in der Nachsorge-Phase, in der die Auswirkungen der Deponie kontrolliert und überwacht werden bis zu erwarten ist, dass auch zukünftig keine Beeinträchtigungen des Wohles der Allgemeinheit durch die Altablagerung zu erwarten sind.
 - Geschlossene Asbestmonodeponie (AMD, etwa 1,7 ha im östlichen Bereich): Seit dem 01.01.2016 werden keine Einlagerungen mehr vorgenommen. Derzeit ist die Deponie mit einer temporären Abdeckung versehen. Die Rekultivierung ist in Planung. Nach Herstellung der endgültigen Oberflächenabdichtung kann die Stilllegung der Asbestmonodeponie festgestellt werden. Sie tritt dann in die Nachsorge-Phase über.
 - Abfallwirtschaftshof Cheine (AWH, restliche Flächen von etwa 5,7 ha): Er dient der Sammlung des Hausmülls, der gewerblichen Siedlungsabfälle sowie des Sperrmülls aus dem nördlichen Entsorgungsgebiet des Altmarkkreises (Abholssystem) sowie zur Direktannahme dieser und weiterer Abfallarten (Bringsystem). Die gesammelten Abfälle werden in der Müllumladestation in Großcontainer zum Weitertransport zur mechanisch-biologischen Abfallbehandlungsanlage (MBA) Gardelegen verladen. Auf der Fläche ist ein 2. Bauabschnitt der Asbestdeponie angedacht. Zurzeit ist noch nicht entschieden, ob sie tatsächlich am Standort geplant oder doch andernorts entwickelt werden soll.

Mit der in Aufstellung befindlichen Anpassung des REP soll laut 1. Entwurf der gesamte Regelungsinhalt der Vorrangstandorte für regional bedeutsame Standorte für Abfallentsorgungsanlagen aufgehoben werden.

- Vorrangstandorte für regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege (Z – REP Kap. 5.5.3.4.)
 - Amt Dambeck: Kloster, überregional.
Hinweis: Das Planzeichen ist in der REP-Zeichnung am Ort Dambeck platziert und nicht am Amt Dambeck.
 - Osterwohle: Dorfkirche mit fast ursprünglich erhaltener, geschnitzter Ausstattung
 - Salzwedel: Altstadt (Flächendenkmal), Silhouette (wichtiges Ortsbild) mit Türmen von St. Marien, St. Katharinen, Neustädter Rathaus, Dachreiter der Mönchskirche, Stadttore (überregional), Wallanlagen
Die drei Vorrangstandorte sind laut 1. Entwurf auch Teil der Anpassung des REP. Das Kapitel hat dort die Nr. 5.2.6.
- Vorrangstandorte für regional bedeutsame Standorte zur Abwasserbehandlung (Z – REP Kap. 5.5.3.8.)
 - Pretzier, südlich des Ortes
 - Salzwedel, nördlich der Stadt
 - Liesten, nordwestlich (Abwasserbehandlung zwischenzeitlich aufgegeben; Standort zu einer teilzentralen Sammelgrube umgebaut)Zukünftig laut 1. Entwurf zur Anpassung des REP (Z – Kap. 5.2.4.2.)
 - Pretzier, südlich des Ortes
 - Salzwedel, nördlich der Stadt.

Die Änderung des REP 2005 zur Anpassung an den Landesentwicklungsplan ergänzt laut 1. Entwurf im (neuen) Kap. 5.2.5 "Tourismus und Erholung" folgenden Festlegungsinhalt:

- Vorrangstandorte für Regionalbedeutsame großflächige Freizeitanlagen (Z – REP Kap. 5.2.5.)
 - Märchenpark Salzwedel mit Duftgarten

Linienhafte Festlegungen der Verkehrsinfrastruktur:

- Straßenverkehr: Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung (Z – REP Kap. 5.7.3.)
 - Im Verlauf der Bundesstraßen 71, 190 und 248
Die im REP konzipierten Verläufe für den Aus- oder Neubau von Hauptverkehrsstraßen mit Landesbedeutung geben nicht die im Landesentwicklungsplan 2010 (siehe vorhergehendes Kapitel) dargestellten Zielen der Raumordnung in Gestalt der "Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen" wieder, sei es im Bestand oder als Planung. Daher wird der LEP 2010 als Grundlage der Darstellung überregional bedeutsamer Straßen im Flächennutzungsplan genutzt (Bestand und Planung).Zukünftig laut 1. Entwurf zur Anpassung des REP (Z – Kap. 4.3.2):
 - Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen (Bestand):
Im Verlauf der Bundesstraßen 71, 190 und 248
 - Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen (Planung):
Im linienbestimmten Verlauf der Bundesstraße 190n.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

- Straßenverkehr: Straße mit regionaler Bedeutung (Z – REP Kap. 5.7.3.)
 - Im Verlauf der Landesstraße 8

Mit der in Aufstellung befindlichen Anpassung des REP soll laut 1. Entwurf der Regelungsinhalt der "Straßen mit regionaler Bedeutung" aufgehoben werden.
- Schienennetz: Schienenverbindung für den Fernverkehr (Z – REP Kap. 5.7.2.)
 - Strecke Uelzen – Salzwedel – Stendal (– Magdeburg), DB-Streckennr. 6899

Die im REP dargestellten Planungsstände für den Aus- oder Neubau des Schienennetzes im Stadtgebiet bilden aufgrund ihres Alters den aktuellen Stand nicht ab: Die Fernverkehrsstrecke 6899 ist inzwischen hergestellt und elektrifiziert, mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 160 km/h. Der Streckenast von Salzwedel nach Stendal ist zweigleisig, nach Uelzen eingleisig. Der zweigleisige Ausbau ist planungsrechtlich vorbereitet, der Ausbau aber noch nicht terminiert.

Laut 1. Entwurf zur Anpassung des REP (Z – Kap. 4.3.1.) soll die Strecke als "Überregionale Schienenverbindung (Bestand)" festgelegt bleiben.
- Schienennetz: Schienenverbindungen mit Landesbedeutung (Z – REP Kap. 5.7.2.)
 - Strecke Salzwedel – Klötze (– Oebisfelde), DB-Streckennr. 6900
 - Strecke Salzwedel – Geestgottberg (– Wittenberge), DB-Streckennr. 6901
 - Strecke Salzwedel – Lüchow (– Dannenberg), DB-Streckennr. 6905

Die Strecken mit Landesbedeutung nach Klötze und Geestgottberg sind im Stadtgebiet technisch und eisenbahnrechtlich noch vorhanden. Es findet auf ihnen jedoch weder regelmäßiger Personen- noch Güterverkehr statt. Die Strecke nach Lüchow wurde in Folge der deutsch-deutschen Teilung abgebaut und eisenbahnrechtlich freigestellt. Der ÖPNV-Plan Sachsen-Anhalt (Fort-schreibung 2011; Planungshorizont 2025) wie auch der Nahverkehrsplan des Altmarkkreises Salzwedel 2017+ sehen keinen Bedarf für einen regelmäßigen Schienenpersonennahverkehr auf diesen drei Strecken. Im Flächennutzungsplan werden daher lediglich die beiden eisenbahnrechtlich gewidmeten Strecken dargestellt, Nr. 6900 nach Klötze und Nr. 6901 nach Geestgottberg.

Zukünftig laut 1. Entwurf zur Anpassung des REP (Z – Kap. 4.3.1.) als Regionale Schienenverbindung (Planung)

 - Strecke Salzwedel – Klötze (– Oebisfelde), DB-Streckennr. 6900
 - Strecke Salzwedel – Geestgottberg (– Wittenberge), DB-Streckennr. 6901
- Radverkehr und fußläufiger Verkehr (Z – REP Kap. 5.7.4.)
 - Regional bedeutsamer Radwanderweg "Altmarkrundkurs" (Bestand). Verlauf in Ost-West Richtung durch das Stadtgebiet über die Orte Riebau, Groß Chüden, die Kernstadt Salzwedel, Böddenstedt, Groß Wieblitz und Tylsen

Laut 1. Entwurf zur Anpassung des REP (Z – Kap. 4.3.7.) soll die Strecke als "Sonstiger Radwanderweg mit regionaler Bedeutung" festgelegt bleiben.

1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Flächennutzungsplan ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende

Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Die in der heutigen Hansestadt Salzwedel aufgegangenen früheren kommunalen Gebietskörperschaften hatten z. T. keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Stadt verfügt daher für die Ortschaften Benkendorf, Henningen, Klein Gartz, Langenapel, Osterwohle, Riebau (abgesehen vom sachlichen Teilflächennutzungsplan Windenergie), Steinitz und Tylsen nicht über eine wirksame Flächennutzungsplanung. Die nachfolgende Aufzählung nennt die Ortschaften mit Flächennutzungsplanungen sowie deren Daten des Wirksam-Werdens bzw. des Planungsstands:

- Chüden, seit 02.03.1994 wirksam
 - Chüden 1. Änd. (PV Ritze), seit 14.12.2016 wirksam
- Dambeck, seit 09.10.1996 wirksam
- Liesten (Teilfläche des Gemeindegebiets, Ortslage Liesten), am 20.05.1994 genehmigt, nicht wirksam
- Mahlsdorf, seit 30.12.2010 wirksam
- Pretzier (Teilfläche des Gemeindegebiets, Ortslage Pretzier), seit 05.04.1993 wirksam
- Salzwedel + Brietz, seit 06.05.1998 wirksam
 - Salzwedel + Brietz Ergänzung Chemiewerk, seit 23.04.2008 wirksam
 - Salzwedel 1. Änd. (S-Möbelmarkt), seit 30.05.2001 wirksam
 - Salzwedel 2. Änd. (Änderungsbereich [ÄB] 2.3: P-Bahnhofstr.; ÄB 2.4: G Chüdenwall; ÄB 2.5: Grünfläche Sienuer Weg; ÄB 2.6: Gemeinbedarf Heine-Schulplatz); seit 07.02.2001 wirksam
 - Salzwedel 3. Änd. (Bereich 3.3: Gewerbefläche Stanzwerk), seit 17.05.2006 wirksam
 - Salzwedel 3. Änd. (Bereich 3.5: G Käthe-Kollwitz-Str.), seit 29.01.2003 wirksam
 - Salzwedel 4. Änd. (Gewerbeflächen Nord), Aufstellungsbeschluss am 29.10.2003
 - Salzwedel 7. Änd. (Fuchsberg – Siedlung des Friedens), Aufstellungsbeschluss am 04.07.2007
 - Salzwedel 8. Änd. (G-Erweiterung Fuchsberger Straße), seit 24.05.2017 wirksam
 - Salzwedel 10. Änd. (Wohnbauflächenanpassung Brietz), seit 19.02.2014 wirksam
 - Salzwedel 11. Änd. (Altdeponie Chüttlitz), seit 30.12.2010 wirksam
 - Salzwedel 12. Änd. (PV Fuchsberg), seit 14.12.2016 wirksam
- Seebenau, seit 18.11.2009 wirksam
- Stappenbeck, seit 15.03.2006 wirksam
 - Stappenbeck 1. Änd. (SO WEA), seit 21.02.2007 wirksam

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

- Wieblitz-Eversdorf, seit 09.02.1994 wirksam
- Räumlicher und sachlicher Teilflächennutzungsplan "Windenergie" für das Gebiet der ehem. Gemeinden Chüden – Pretzier – Riebau, seit 18.11.2015 wirksam

Die Hansestadt Salzwedel berücksichtigt u. a. folgende Gesetze, Vorgaben, Informationsgrundlagen und Rahmenbedingungen bei der Erstellung des Flächennutzungsplans:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634; Nr. 72)
- BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2017 (BGBl. I S. 3786; Nr. 75)
- PlanZV: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58; Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057; Nr. 25)
- ROG: Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986; Nr. 65), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- KVG LSA: Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2018 (GVBl. LSA S. 166)
- LEntwG LSA: Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)
- Fachgesetze und Verordnungen des Bundes und des Landes Sachsen-Anhalt (z. B. bzgl. Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz, Wasserhaushalt, Erneuerbare Energien, Denkmalpflege, Fernstraßen)
- Informationen und Planungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange
- Informelle Planungen übergeordneter Planungsträger: Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) – "Strategie für eine nachhaltige Entwicklung der Region Altmark"
- Planungsrecht der Hansestadt Salzwedel: Bebauungspläne, Außenbereichs-, Abrundungs- und Ergänzungssatzungen, Örtliche Bauvorschriften, Festlegung Sanierungsgebiet
- Informelle Planungen der Hansestadt Salzwedel: Z. B. Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Städtebaulicher Rahmenplan, Biogas- und Tierhaltungskonzept, Photovoltaik-Konzept, Verkehrsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Dorferneuerungsplanungen für die überwiegende Anzahl der Ortschaften
- Örtliche Bestandsaufnahmen

Um die Entwicklung der Stadt ganzheitlich und über die Aspekte der Bauleitplanung hinausschauend betrachten und vorantreiben zu können, hat die Hansestadt Salzwedel durch ein Fachplanungsbüro ein integriertes Stadtentwicklungskonzept erstellen

lassen⁸⁾. Dabei werden die besonderen Stärken und Schwächen der Kernstadt und der ländlichen Ortschaften herausgearbeitet und daraufhin Handlungsempfehlungen entwickelt.

1.3 Darstellungsform des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel wird auf Teilebenen der Digitalen Topografischen Karte des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Maßstab 1:10.000 (DTK 10) ausgegeben. Für die Beikarten in der Anlage zur Begründung wird überwiegend die DTK 25, also ein Kartenwerk im Maßstab 1:25.000 verwendet. Die Topografischen Karten wurden als Kartengrundlage ausgewählt, da die Darstellungen des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan einerseits keine Detailliertheit besitzen, die eine Liegenschaftskarte mit ihren Flurstücksgrenzen benötigt. Andererseits würden die zahlreichen Flurstücksgrenzen die gute Lesbarkeit des Planwerks verhindern sowie eine nicht vorhandene Planungsschärfe vorgaukeln. Zur besseren Handhabbarkeit der Blattgrößen des Flächennutzungsplans wird das Stadtgebiet geteilt auf sechs Planseiten wiedergegeben. Von Norden nach Süden und Westen nach Osten sind es die Blätter: 1 Nordwest, 2 Mitte-West, 3 Südwest, 4 Nordost, 5 Mitte-Ost und 6 Südost. Dabei werden die einzelnen Planseiten an den Schnittkanten jeweils mit Überdeckungstreifen der angrenzenden Planabschnitte ergänzt, für eine bessere Lesbarkeit über die Blattkanten hinweg.

Die digitale Erstellung des Flächennutzungsplanes erlaubt es, bei weiteren Veröffentlichungen z. B. die Ausgabe in unterschiedlichen Maßstäben oder auf aktualisierten Kartengrundlagen, oder auch die gemeinsame Darstellung mit anderen Planwerken sowie auch die Übernahme in ein geografisches Informationssystem (GIS).

In den Trägerbeteiligungen werden als Arbeitsausgabe des Vorentwurfs bzw. des Entwurfs entsprechend beschriebene CD-ROM-Datenträger sowie z. T. gedruckte Exemplare mit einem Übersichtsblatt im Maßstab 1:25.000 und Ortslagenausschnitten im Maßstab 1:10.000 verschickt. Die Ausschnitte der Ortslagenblätter wurden so gewählt, dass alle Bauflächen sowie die Flächen für den Gemeinbedarf abgebildet werden. Die Sonderbauflächen "Windenergie" sowie die im Außenraum liegenden Flächen für Versorgungsanlagen werden vollständig lediglich auf dem Übersichtsblatt abgebildet, da sie auch in dem Maßstab gut erkennbar sind.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel werden die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Arten der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dargestellt (§ 5 Abs. 1 BauGB). Die verwendeten Planzeichen basieren auf den Vorgaben der Planzeichenverordnung. Die bestehenden Siedlungsbereiche und deren Erweiterungen werden dabei auf Grundlage der örtlichen Bestandsaufnahme unter Berücksichtigung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dargestellt.

Die Aufträge des Baugesetzbuchs, sparsam mit Grund und Boden umzugehen (§ 1a Abs. 2) und die Bodennutzung lediglich generalisiert in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1), transferiert die Raumplanung in die Zielsetzung, dass die Bauentwicklung nur an vorhandenen Ortschaften und größeren Siedlungsstellen von einigem Gewicht zu konzentrieren sind, um nicht eine Zergliederung des Landschaftsraums durch Verstetigung und Ausweitung von Splittersiedlungen zu fördern. Die Bodennutzungen durch einzelne Wohnstellen oder gewerbliche Einrichtungen im Außenbereich werden

⁸⁾ Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung/ Dipl.-Ing. Jaqueline Funke: *Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2020 der Hansestadt Salzwedel*; 06.2015; Irxleben

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

daher nicht als Flächen für Bebauung, sondern in der Art der Nutzung ihrer Umgebung als Flächen für die Landwirtschaft oder für den Wald dargestellt. Die Möglichkeiten von Bebaubarkeit und genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen bei Siedlungssplitttern richten sich nach den umfänglichen Regelungen des § 35 Absätze 4 bis 6 BauGB. Die allgemeine Bauwerksunterhaltung (Instandhaltung) unterliegt keiner bauordnungsrechtlichen Genehmigungspflicht, ggf. aber einer denkmalrechtlichen.

Die im Flächennutzungsplan für **Bebauung vorgesehenen Flächen** werden nach der in der Baunutzungsverordnung (§ 1 Abs. 1 BauNVO 1990, Stand 2013) definierten allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als **Bauflächen (Wohnbauflächen – W, gemischte Bauflächen –M–, gewerbliche Bauflächen –G– und Sonderbauflächen –S–)** dargestellt. Auf die Darstellung von Baugebieten (Flächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung; z. B. Wohnbaufläche ausdifferenziert nach: Allgemeine Wohngebiete, reine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete) wird ebenso verzichtet wie im Allgemeinen auf die Angabe eines Maßes der baulichen Nutzung (einzige Ausnahme: Höhe baulicher Anlagen in der Sonderbaufläche "Windenergie"). Dieses eröffnet der sich ggf. bedarfsweise anschließenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) größere Planungsspielräume im Hinblick auf das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Während die Begriffe Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen selbsterklärend sind, handelt es sich bei den gemischten Bauflächen um Flächen, bei denen die Nutzungen Wohnen sowie nicht wesentlich störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe planungsrechtlich gleichberechtigt möglich sind. Die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und Wirtschaftsstellen sind in gemischten Bauflächen besonders zu berücksichtigen. Sonderbauflächen werden für Nutzungen verwendet, die sich von den allgemeinen Zweckbestimmungen der vorgenannten Bauflächen wesentlich unterscheiden. Sie sind mit einer an der tatsächlichen Nutzung orientierten Zweckbestimmung versehen.

Die weiteren im Flächennutzungsplan dargestellten Bodennutzungen sind:

- Flächen für den Gemeinbedarf:

Überwiegend lediglich als punktuelle Funktionsverortung (z. B. öffentliche Verwaltung, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Schulen, Feuerwehren, Kirchen, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Krankenhaus, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Schützenhaus)

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege:

Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (als Bestand und als Konzeption), Flächen des ruhenden Verkehrs, eisenbahnrechtlich gewidmete Anlagen, überörtliche Tourismusstrecken (Straße der Romanik, Altmarkrundkurs), Segelfluggelände mit Hindernisbegrenzungsflächen, Hub-schrauberlandeplatz; untergeordnete Straßen werden in die sie umgebenden Flächendarstellungen integriert

- Flächen, Anlagen und Leitungen für Ver- und Entsorgung:

Z. B. Trinkwasser, Abwasser, Sendeanlagen, Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energie, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, Richtfunkstrecken

- Grünflächen: Ohne und mit Zweckbestimmungen

(z. B. Parkanlage, Spielplatz, Freibad, Dauerkleingärten, Friedhof, Sportplatz, Schießstand, Reitplatz, Hundesportplatz, Festplatz)

- Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz: Gewässer, Überschwemmungsgebiete

- **Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen und Bergbaufelder**
- **Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
- **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:**
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, vorhandene Schutzgebiete (z. B. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete, Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale und Geotope, Landschaftsschutzgebiete)
- **Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz:**
Sanierungsgebiet; Baudenkmale (unbewegliche Kulturdenkmale), Denkmalsbereiche (Ensembles), archäologische Kultur- und Flächendenkmale
- **Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbehandlung nicht vorgesehen ist**
- **Flächen und Standorte mit Altlasten oder Altlastenverdacht**
- **Grenze der Hansestadt Salzwedel** (gleichbedeutend mit Planungsraum des Flächennutzungsplans) und **Grenzen der Ortschaften** untereinander

Die vorgenannten Arten der Bodennutzung unterliegen nur zu einem Teil der kommunalen Planungshoheit. Sachverhalte wie u. a. gewidmete Bahnflächen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, Überschwemmungsgebiete, die verschiedenen naturschutzfachlichen Schutzgebiete oder Denkmalschutz werden bspw. durch Gesetze, Verordnungen, Planfeststellungen oder Fachplanungen Dritter definiert und in den Flächennutzungsplan, dem Instrument der zusammenfassenden und überfachlichen Planung für das gesamte Stadtgebiet, gekennzeichnet bzw. nachrichtlich übernommen. Auf diesen Charakter als übernommene Planinhalte wird im Kapitel 5 "Planinhalt/ Begründung" an den jeweils sachlich passenden Stellen im Einzelnen hingewiesen.

1.4 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Aufstellung des Flächennutzungsplans

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist "im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung [...] darzustellen". Die Kommunalgrenzen der heutigen Hansestadt Salzwedel haben sich aus dem Zusammenschluss der Kernstadt und mehrerer Gemeinden im Rahmen der zurückliegenden Gebietsreformen ergeben. Diese Gemeinden hatten nur zum Teil einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Für die Gemarkungen resp. die Ortschaften Brietz, Chüden, Dambeck, Liesten, Mahlsdorf, Pretzier, Seebenau, Stappenbeck, Wieblitz-Eversdorf sowie für die Kernstadt liegen wirksame Flächennutzungspläne vor. Benkendorf, Henningen, Klein Gartz, Langenapel, Osterwohle, Riebau, Steinitz und Tylsen sind ohne wirksame Flächennutzungsplanung. Die wirksam gewordenen F-Pläne gelten auch nach den kommunalen Gebietsänderungen fort. Sie bedürfen aber sämtlich der Überarbeitung, einerseits wegen der inzwischen eingetretenen Veränderungen der demografischen, wirtschaftlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen gegenüber den Zeitpunkten ihrer Aufstellung (ältester Stand: 1993) sowie wegen der raumordnerischen Vorgaben, andererseits weil sie ihren planerischen Fokus auf separate, deutlich kleinere Gebiete gerichtet haben.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Salzwedel dient dazu, für das gesamte Stadtgebiet auf der Grundlage des Bestandes, der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie unter Abwägung aller gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu beachtenden öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander die Voraussetzungen zu schaffen, die städtebauliche Entwicklung für einen mittelfristigen Zeitraum festzulegen und zu steuern. Der Flächennutzungsplan soll es bauleitplanerisch ermöglichen, der Bevölkerung angemessene Lebensbedingungen durch die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie eines breiten Angebots an Dienstleistungen, Handel, Gewerbe und Infrastrukturen bieten zu können.

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar, d. h. er weicht z. T. von der derzeit vorhandenen Nutzung ab. Um Missverständnissen vorzubeugen, wird darauf hingewiesen, dass bestehende Nutzungen und insbesondere Baurechte im bebauten Innenbereich nach § 34 BauGB durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans unberührt bleiben, ebenso wenig werden damit neue Rechte geschaffen; derartige Rechtsänderungen bedürfen einer Konkretisierung durch einen Bebauungsplan. Im Außenbereich können einem Vorhaben widersprechende Darstellungen des Flächennutzungsplans der Genehmigung des Vorhabens nach § 35 BauGB entgegenstehen.

1.5 Nachhaltige Entwicklung

Ein wesentliches Ziel des Bundesgesetzgebers bei der Novelle 2004 zum Baugesetzbuch war die Stärkung der ökologischen Belange in der Bauleitplanung. Bereits die Begründung zum Regierungsentwurf berief sich auf Artikel 20a des Grundgesetzes. Dem Staatsziel "Umweltschutz" sollte im Bauplanungsrecht Rechnung getragen werden. Dies geschieht insbesondere durch den § 1a BauGB und darüber hinaus durch die Verankerung des Grundsatzes der Nachhaltigkeit in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB. Dabei ist die vorherige Formulierung "geordnete städtebauliche Entwicklung" durch die Worte "nachhaltige städtebauliche Entwicklung" ersetzt worden. Das Planungsziel einer städtebaulichen Ordnung ist nach wie vor in § 1 Abs. 3 BauGB genannt und im Begriff "nachhaltige Entwicklung" enthalten. Das Prinzip der Nachhaltigkeit, so wie es in den Dokumenten der Vereinten Nationen zum Ausdruck kommt ⁹⁾, umfasst den gerechten Ausgleich der sozialen, ökonomischen und ökologischen Belange. Übertragen auf die Bauleitplanung bedeutet "Nachhaltigkeit" eine Planung, die Umweltgerechtigkeit, Dauerhaftigkeit und Zukunftsfähigkeit fest schreibt. Im Sinne der Agenda 21 können als nachhaltige Siedlungsentwicklungen solche bezeichnet werden, die dauerhaft sozialverträglich und wirtschaftlich tragfähig sind und dabei die Beteiligungsmöglichkeiten für Bürgerinnen und Bürger stärken. Dies ist unzweifelhaft auch Aufgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Beim Prinzip der Nachhaltigkeit erhält jedoch der Zukunftsaspekt eine herausgehobene Bedeutung. Gemeint ist die Ausrichtung der Planung auf eine dauerhaft ausgewogene städtebauliche Ordnung. Damit ist insbesondere die Flächennutzungsplanung angesprochen. In Anlehnung an die gesetzliche Umschreibung der nachhaltigen Raumentwicklung in § 1 Abs. 2 ROG hat daher die nachhaltige Flächennutzungsplanung die Aufgabe, die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Planungsraum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen und so zu einer dauerhaft ausgewogenen Ordnung im Stadtgebiet zu führen. Dies schließt sowohl eine sparsame und schonende Inanspruchnahme neuer Flächen für bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen, die Aufbereitung und Wiedernutzung

⁹⁾ Konferenz der Vereinten Nationen für Umwelt und Entwicklung: Agenda 21; Rio de Janeiro, Juni 1992

brachgefallener oder untergenutzter Bau- und Infrastrukturf lächen als auch die Offenhaltung geeigneter Entwicklungsf lächen für nachfolgende Generationen ein.

Das Prinzip der "nachhaltigen Entwicklung" hat in erster Linie Appellcharakter. Obwohl es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, unterliegt dieses Prinzip in der konkreten Ausformung nur einer eingeschränkten gerichtlichen Kontrolle. Ebenso wie der Begriff der "Erforderlichkeit" in § 1 Abs. 3 BauGB wird auch die nachhaltige Entwicklung erst durch vorausgehende politische Entscheidungen über die örtlich anzustrebenden Ziele ausgefüllt. Die Entscheidung, ob, in welchem Umfang und mit welchem Inhalt eine Planung betrieben wird, obliegt grundsätzlich dem Planungsermessen der Kommune. Nur ganz offensichtliche Missgriffe stellen eine Schranke der kommunalen Planungsbefugnis dar. Mittelbar wirkt das Prinzip der Nachhaltigkeit jedoch auf die Abwägungsentscheidungen nach § 1 Abs. 7 BauGB ein, indem es das Gewicht öffentlicher und privater Belange verstärken oder mindern kann.

Im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Flächennutzungsplans orientiert sich die Hansestadt Salzwedel bewusst an dem Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung. Sie strebt – auch im Sinne der jüngsten Gesetzgebung zur Stärkung der Innenentwicklung – primär eine Nutzung des Innenbereichs und von bereits vorgeprägten Flächen an. Die in den wirksamen Flächennutzungsplänen enthaltenen Bauentwicklungsf lächen wurden auf ihre Erforderlichkeit und ihre städtebaulich und ökologisch sinnvolle Lage hin geprüft. Daraufhin kam es auch zu Rücknahmen von Bauflächendarstellungen im Stadtgebiet, gegenüber den bis zur Neuaufstellung fortgeltenden Flächennutzungsplänen der eingemeindeten Ortschaften und der Kernstadt. Dabei wurden im Inneren der Ortslagen die Freiflächen, die nicht bereits von einem Bebauungsplan überplant wurden und deren Bebauung derzeit städtebaulich nicht wünschenswert ist, aus den Bauflächendarstellungen herausgenommen, um den i. d. R. ohnehin irrigen Eindruck von vorhandenem "Bauland", also von Baulücken, zu vermeiden. Eine ggf. später doch ins Auge gefasste bauliche Nutzung ist nur auf Grundlage einer weitergehenden Planung möglich. Das Augenmerk bei den Neuausweisungen von Wohnbau- und gewerblichen Baufl ächen wird auf Arrondierung bzw. Nachverdichtung und Flächenkonversion gerichtet.

Ebenso legt die Hansestadt Salzwedel Wert auf eine Energieversorgung mit regenerativen Energien. Das weiträumige, überwiegend ländlich gepr ägte Stadtgebiet bietet eine gute Voraussetzung für eine Entwicklung hin zu einer solchen nachhaltigen Energieversorgungsstruktur. Für das Stadtgebiet existieren Planungen, die auf geeigneten Flächen hierfür die Möglichkeit entsprechender Entwicklung aufzeigen bzw. planungsrechtlich ermöglichen. Die Flächen werden daher im Flächennutzungsplan zum Zwecke der Förderung der Erzeugung erneuerbarer Energien entsprechend dargestellt. Folgende Planungen liegen vor:

Photovoltaik

- Gesamträumliches Konzept zu Photovoltaikfreiflächenstandorten im Stadtgebiet der Hansestadt Salzwedel (beschlossen 06.2017).
- Bebauungsplan Nr. 39-10 "Gewerbegebiet Magdeburger Straße" (in Kraft getreten 21.03.2012).
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 "Photovoltaik Ritze" (in Kraft getreten 14.12.2016).
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Photovoltaik Gerstedt" (in Kraft getreten 18.10.2017).

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 "Photovoltaik Fuchsberg" (in Kraft getreten 14.12.2016).

Im Flächennutzungsplan werden die vorhandenen und mit verbindlicher Bauleitplanung geplanten Standorte für Photovoltaikfreiflächenanlagen (s. o.) als Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung von erneuerbaren Energien (Photovoltaik) dargestellt. Darüber hinaus werden für die perspektivische Entwicklung die im Photovoltaik-Konzept benannten 'Potenzialflächen auf Konversionsflächen' mit gleichem Planzeichen dargestellt. Die Vorgehensweise dient dazu, für diese Nutzungen auf Ebene der Flächennutzungsplanung vorausschauend Entwicklungsfläche bauleitplanerisch vorzubereiten. Die Photovoltaik-Entwicklungsflächen auf Flächen in Eigentum des Bundes oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie der Kategorie 'bahnparallele Flächen' wurden hingegen nicht in den Flächennutzungsplan übernommen und dargestellt. Die eine vorhandene Fläche des Bundes wird zusammenhängend mit auf drei Seiten angrenzenden Flächen ackerbaulich genutzt und ist verkehrlich nicht erschlossen. Die 'bahnparallelen Flächen' würden in Summe sehr große Flächen entlang der Eisenbahnstrecken in Anspruch nehmen, die derzeit allesamt ebenfalls landwirtschaftlich genutzt werden. Bei dieser Kategorie 'bahnparallele Flächen' konnten im Photovoltaik-Konzept die verschiedenen konkurrierenden Nutzungen in Anbetracht des großen Flächenumfangs der Potenzialflächen nicht hinreichend genug miteinander abgewogen werden. Vor diesem Hintergrund wird bei diesen beiden Entwicklungspotenzialen die Vorgehensweise gewählt, die Flächen erst zum Zeitpunkt eines entsprechenden, konkreten Nutzungsinteresses bauleitplanerisch zu behandeln.

Der Photovoltaik-Standort nordwestlich von Groß Gerstedt ist zudem im gesamträumlichen Konzept für Biogasanlagen und Tierhaltungsanlagen als 'geeigneter Standort' enthalten und könnte alternativ entsprechend genutzt werden.

Windenergie

- Die Beurteilung von Eignungsflächen für raumbedeutsame Windenergieanlagen ist abschließend auf Ebene der Regionalplanung durch die regionale Planungsgemeinschaft Altmark erfolgt. Für die Nutzung der Windenergie wurden Vorranggebiete mit der Wirkung von Eignungsgebieten in der Ergänzung des REP Altmark 2005 um den sachlichen Teilplan "Wind" festgelegt: Im Stadtgebiet liegen die Vorranggebiete:
 - Nr. I "Chüden, Stappenbeck" (drei Teilflächen in den Gemarkungen Chüden, Riebau, Pretzier und Stappenbeck),
 - Nr. II "Liesten, Jeggeleben" (Salzwedeler Anteil: Gemarkung Liesten) und
 - Nr. IV "Cheine" (Gemarkung Cheine).
- Stappenbeck 1. Änd. (SO WEA), seit 21.02.2007 wirksam
- Räumlicher und sachlicher Teilflächennutzungsplan "Wind" (Chüden, Riebau und Pretzier) – seit 18.11.2015 wirksam

Die Nutzung der Windenergie stellt ein wichtiges Element zur Deckung des Strombedarfs durch regenerative Energieträger dar. Daher werden auf Ebene der Regionalplanung durch die zuständige Behörde für raumbedeutsame Windenergieanlagen entsprechende Vorranggebiete/ Eignungsgebiete festgelegt. Das Ziel ist es, der Nutzung der Windenergie substantiellen Raum zur Verfügung zu stellen, dieses wird nach Ansicht der Stadt durch den Umfang der Gebiete erreicht. Im Rahmen dieser Vorranggebiete/ Eignungsgebiete sind noch Potenziale zur Errichtung weiterer Anlagen und für das Repowering bestehender Anlagen vorhanden. Nichtraumbedeutsame Windenergiean-

lagen können als nach BauGB privilegierte Bauvorhaben bauleitplanerisch grundsätzlich im Außenbereich des gesamten Stadtgebiets errichtet werden. Eine Konzentrationsplanung dieser Standorte ist derzeit nicht vorgesehen.

Biogas

- Die Hansestadt Salzwedel besitzt für die Bodennutzung durch nichtlandwirtschaftliche Biogas- und Tierhaltungsanlagen, letztere mit einer Größenordnung, die eine Vorprüfungspflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) auslösen, ein Konzept für das gesamte Stadtgebiet mit herausgearbeiteten Räumen mit Eignungspotenzial und darin gelegenen Eignungsstandorten für Neuansiedlungen ¹⁰⁾:

- o Geeignete Standorte: nördlich und nordwestlich Groß Gerstedts (2)
- o Eingeschränkt geeignete Standorte: Groß Gerstedt (nördlich), Groß Grabenstedt (südöstlich) und Wistedt (Richtung Tylsen)

Die beiden nah beieinanderliegenden Standorte nördlich Groß Gerstedts (geeignet und eingeschränkt geeignet) wurden zwischenzeitlich als Standorte für Photovoltaikfreiflächenanlagen überplant und bebaut. Sie stehen einem Biogasanlage nicht mehr zur Verfügung. Der Standort nordwestlich Groß Gerstedts ist ebenfalls im gesamträumlichen Konzept für PV-Freiflächenanlagen enthalten und könnte alternativ dafür genutzt werden.

- Bestehende Biogasanlagen: Bombeck (südöstlich), Dambeck (nördlich), Groß Grabenstedt, Mahlsdorf (nordöstlich) und Bölddenstedt (südlich)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 "Biogas Bombeck" (in Kraft getreten 23.05.2018)

Das Biogas- und Tierhaltungsanlagenkonzept wird hinsichtlich seiner planerischen Aussagen zur regenerativen Energiegewinnung in den Flächennutzungsplan übernommen. Bestehende nicht-landwirtschaftliche Anlagen zur Erzeugung von Energie aus Biogas werden durch die Darstellung von Sonderbauflächen mit entsprechender Zweckbestimmung in die Plandarstellung aufgenommen. Die bestehenden landwirtschaftlichen Biogasanlagen sind durch ihren Nutzungszusammenhang in die Flächen für die Landwirtschaft integriert. Des Weiteren werden die im Konzept ermittelten Potenzialflächen, für Biogasanlagen geeignete und eingeschränkt geeignete Standorte, als Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung von erneuerbaren Energien (Biogas) übernommen. Die Vorgehensweise dient dazu, für diese Nutzungen auf Ebene des Flächennutzungsplans vorausschauend Entwicklungsfläche bauleitplanerisch vorzubereiten.

Wasserkraft

- 5 Standorte historischer Wassermühlen an Jeetze und Salzwedeler Dumme: Amt Dambeck Klostermühle, Groß Gerstedt Wolfsmühle, Langenapel, Salzwedel Kornhausmühle, Salzwedel Stinz-/ Steinhöfels Mühle
- Es gibt ein Wasserkraftwerk an der Klostermühle Amt Dambeck (Jeetze)
- Die größeren Fließgewässer sind z. T. lineare Fauna-Flora-Habitat-Gebiete: FFH-Nr. 219 "Jeetze zwischen Beetzendorf und Salzwedel" (bis Brücke der

¹⁰⁾ Städtebauliche Konzeption der Hansestadt Salzwedel zur Ermittlung der Restriktionen und Festlegung von Standortkriterien für Biogasanlagen und Tierhaltungsanlagen, deren Größe die Schwelle der Vorprüfungspflicht nach UVP-Gesetz überschreitet. Salzwedel, Mai 2013

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

B 248) und FFH-Nr. 288 "Beeke-Dumme-Niederung" (Alte Dumme sowie Salzwedeler Dumme)

- Jeetze und Salzwedeler Dumme sind Teil von regionalplanerischen Vorranggebieten "Hochwasserschutz" (Nr. III Jeetze und Nr. VIII Salzwedeler Dumme). Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten (Ziel der Raumordnung)
- Das Gewässerentwicklungskonzept Jeetze/ Dumme (2012) des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) sieht umfangreiche Maßnahmen zu Verbesserung der ökologischen Gewässerzustände vor.

Die Jeetze ist das einzige Gewässer im Stadtgebiet, welches aufgrund seiner hydraulischen Rahmenbedingungen eine Eignung zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Wasserkraft in nennenswerter Größenordnung aufweist. Da der Fluss aber nur über eine geringe Fließgeschwindigkeit verfügt, könnten nur Speicherkraftwerke zur Energieerzeugung genutzt werden, d. h. Anstau des Wassers an einem Wehr und Schaffung einer Fallhöhe bzw. eines Fließdrucks. Diese lösen durch die technische Überprägung der Gewässerstrukturen in der Regel erhebliche Konflikte mit naturschutzfachlichen Belangen aus. Eine Nutzung der Wasserkraft wird dadurch nicht ausgeschlossen, darf sich aber nicht schädlich auf den ökologischen Zustand bzw. das ökologische Potenzial des Flusses auswirken (z. B. Stauwehr für Wasserkraftwerk nur mit Umgehungsgerinne oder Fischaufstiegsanlage). Durch den FFH-Schutz und das Gewässerentwicklungskonzept für die Gewässersysteme der Jeetze und der Dumme werden eben diese naturschutzfachlichen Belange nochmals gestärkt.

Insgesamt ist aufgrund der Rahmenbedingungen im Stadtgebiet der Hansestadt Salzwedel von einer sehr geringen Bedeutung der Hydroenergie im Themenkomplex erneuerbarer Energien auszugehen.

Geothermie

- Die Nutzung der Erdwärme ist im gesamten Stadtgebiet grundsätzlich möglich
- Auskünfte zu den geologischen Verhältnissen können beim Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de), bei den Umweltämtern oder bei geologisch orientierten Ingenieurbüros eingeholt werden.

Das Gebiet der Hansestadt Salzwedel befindet sich vollständig in einem Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung, dem untertägigen Erdgasförderfeld Altmark. Vorhaben zur Energiegewinnung aus Erdwärme stehen daher unter dem Genehmigungsvorbehalt des Landesamts für Geologie und Bergwesen.

2.0 Bestandsaufnahme und Analyse

2.1 Lage im Raum

Die Hansestadt Salzwedel bildet die Nordgrenze und ist zugleich die Kreisstadt des Landkreises Altmarkkreis Salzwedel (AMK SAW) in Sachsen-Anhalt. Die angrenzenden Nachbarkommunen sind, im Uhrzeigersinn im Nordwesten beginnend:

- Niedersachsen, im Landkreis Lüchow-Dannenberg:
 - Samtgemeinde Lüchow (Wendland)
 - Gemeinde Schnega
 - Flecken Bergen an der Dumme
 - Flecken Clenze
 - Gemeinde Luckau (Wendland)
 - Stadt Wustrow (Wendland)
 - Gemeinde Lübbow
 - Gemeinde Lemgow.
- Sachsen-Anhalt, im Altmarkkreis Salzwedel:
 - Stadt Arendsee (Altmark)
 - Stadt Kalbe (Milde)
 - Verbandsgemeinde Beetzendorf-Diesdorf
 - Flecken Apenburg-Winterfeld
 - Gemeinde Kuhfelde
 - Gemeinde Wallstawe
 - Gemeinde Dähre.

Das Mittelzentrum Hansestadt Salzwedel fügt sich in das Geflecht der zentralen Orte ein. Ca. 30 Kilometer südwestlich liegt das niedersächsische Mittelzentrum Wittingen, im Uhrzeigersinn folgen nordwestlich Salzwedels in rd. 42 km Uelzen und nördlich in ca. 15 km Lüchow. Die Städte Wittenberge und Perleberg im Bundesland Brandenburg teilen sich die Funktion eines Mittelzentrums. Wittenberge liegt rd. 44 km, Perleberg rd. 54 km nordöstlich Salzwedels. In rd. 55 km Entfernung befindet sich südöstlich das Mittelzentrum Stendal, das zudem Teilfunktionen eines Oberzentrums erfüllt. Die weiteren nächstgelegenen Mittelzentren in Sachsen-Anhalt befinden sich mit Haldensleben (ca. 65 km) und Burg (ca. 80 km) südöstlich von Salzwedel bereits in deutlicher Entfernung.

2.2 Naturräumliche Einordnung/ geologische Gegebenheiten

Die Landschaft im Altmarkkreis Salzwedel ist durch die Eisrandlage der Saale-Kaltzeit geprägt. Das heutige geomorphologische Erscheinungsbild ist das einer pleistozän geformten und dann holozän überprägten Landschaft. In der Altmark machen sich insbesondere die Vorgänge des Warthestadiums (der Saale-Kaltzeit) bemerkbar, die mit dem Inlandeisvorstoß einhergingen: Aufschüttung von Endmoränen und anschließende Aufstauchung der vom Eis transportierten Schuttdecke. End- und Grundmoränen und die glazialen Schmelzwasserabflüsse formten das Oberflächenrelief zu einem flachwelligen Hügelland, das von den Flusstälern der Jeetze und Dumme durchbrochen wird.

Die Lüchower Niederung, die Jeetze-Dumme-Lehmpfanne, die Arendseer Platte und die Jeetze-Niederung bilden die westlichen Altmarkplatte, welche am Südrand des norddeut-

schen Tieflandes (Südlicher Landrücken) die Landschaftseinheit des Plangebietes bestimmt. Drei Gewässer durchfließen diesen Raum im Stadtgebiet: die Jeetze, die Salzwedeler Dumme und die Alten Dumme.

Die Jeetze entspringt südlich Salzwedels im Gebiet der Stadt Klötze, südlich des Ortes Altferchau. Sie erreicht das Stadtgebiet westlich Amt Dambecks, fließt nordwärts durch die Kernstadt Salzwedels um es im Norden Richtung Wustrow wieder zu verlassen. In der Kernstadt teilt sich ihr Lauf in einen westlichen, teilweise auch Stammjeetze genannt, und einen östlichen, der auch östlicher Umfluter genannt wird. In Niedersachsen wechselt ihr Name zur Jeetzel. Bei Hitzacker mündet sie in die Elbe. Die Jeetze ist ab unterhalb der Straßenbrücke der K 1381 oberhalb der Dambecker Mühle flussabwärts ein Gewässer I. Ordnung, flussaufwärts ein Gewässer II. Ordnung.

Die Quelle der Dumme liegt westlich des Stadtgebiets, östlich des Ortes Neuekrug im Flecken Diesdorf (Verbandsgemeinde Beetzendorf-Diesdorf). Sie wird in den topografischen Karten teilweise Dumme, teilweise aber auch Salzwedeler Dumme genannt. Das Stadtgebiet erreicht sie westlich Langenapels. Nördlich von Tylsen verzweigt sie sich in den streckenweise künstlich geschaffenen, heutigen Hauptarm, der weiter nordostwärts zur Kernstadt verläuft wo sie in die Jeetze mündet, sowie den heutigen Nebenarm der Alten Dumme, dem historisch ursprünglichen Verlauf, der nordwestwärts Richtung Bergen an der Dumme verläuft, um dann nördlich Wustrows in die Jeetzel zu münden. Ab dem Abschlagwehr Tylsen sind die Salzwedeler Dumme und die Alte Dumme flussabwärts Gewässer I. Ordnung, flussaufwärts ist die Salzwedeler Dumme ein Gewässer II. Ordnung.

Die Einteilung der Gewässer aufgrund ihrer wasserwirtschaftlichen Bedeutung in Gewässer I. oder II. Ordnung geschieht durch das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt. Stehende Gewässer I. Ordnung gibt es im Stadtgebiet keine. Die Unterhaltung der Gewässer I. Ordnung obliegt dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW), Flussbereich Osterburg, die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung im Stadtgebiet dem Unterhaltungsverband Jeetze.

Der Planungsraum – das Stadtgebiet der Hansestadt Salzwedel – weist hinsichtlich der vorhandenen Bodenlandschaften eine Zweiteilung auf. Der nördliche Teil des Stadtgebietes, an der Grenze zu Niedersachsen, ist den überregionalen Urstromtälern und Niederungen zuzuordnen, während im Süden lehmige Grundmoränenplatten anstehen. Das Plangebiet liegt auf einer pleistozänen Geschiebemergelplatte, die zur Dumme hin abfällt und im Süden von holozänen Schluffen überlagert wird.

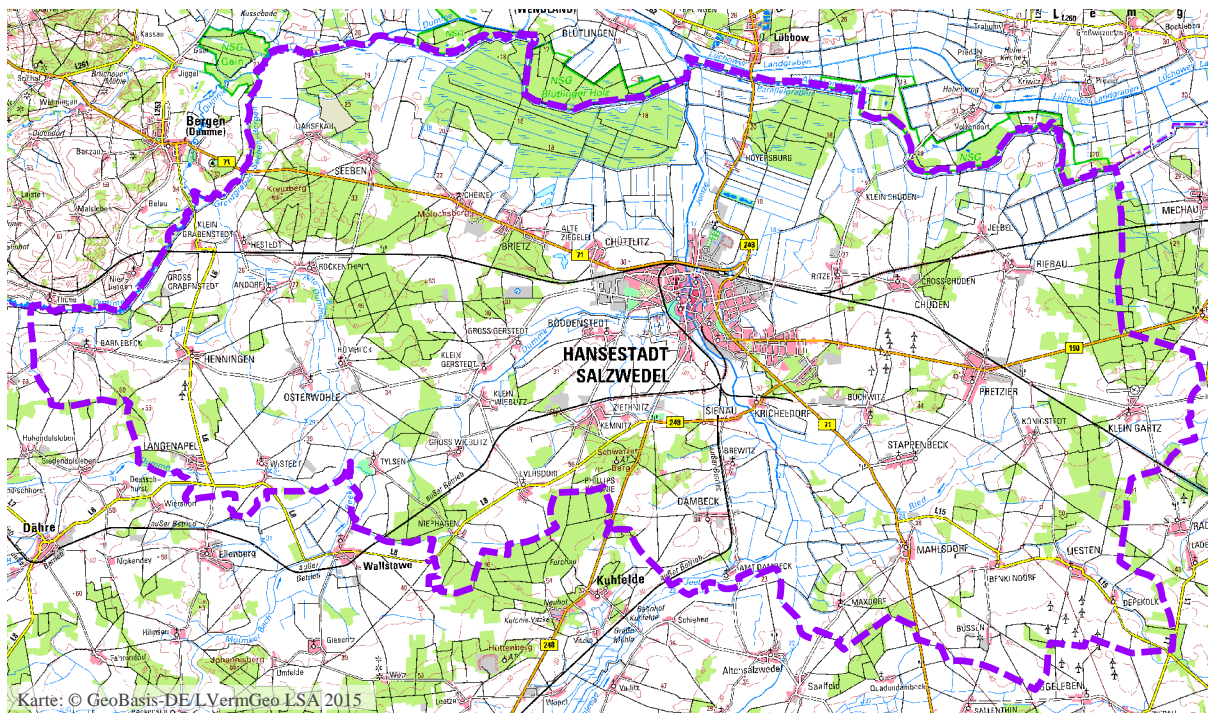
Wesentlich für den geologischen Untergrund war auch die saxonische Faltungsperiode, in der Schichten älterer Erdperioden emporgehoben wurden. So stiegen die salzföhrnden Zechsteinschichten der nord-südlichen Salzlinie nach oben, die im Bürgerholz in 200 m Tiefe ansteht. Am Rande der Salzaufpressung sind die Erdgaslagerstätten entstanden, sie markieren die Ausdehnung der Salzlinie.

Für die überwiegenden Eigenschaften des Untergrundes im Plangebiet bedeutet das, dass sich auf dem eiszeitlichen Untergrund tiefgründige Moore, staunasse Lehm Böden und sandige Böden gebildet haben. Großflächig sind auf den Grundmoränenplatten Tieflehm-Staugleye entstanden; auf den höher liegenden Platten gehen diese in Lehm-, bzw. Tieflehm-Fahlerden über. Auf trockenere Standorte haben sich Sand-Braunpodsole und –weniger häufig– Sand-Podsolbraunerden entwickelt. Sandlöss-Gebiete tragen Salm- und Decksalm-Fahlerden, die bei Unterlagerung mit Geschiebelehm zur Staunässe neigen. In den grundwasserbeeinflussten flachen Niederungen (GW 150 cm bis 60 cm unter Flur) sind Sand-Gleye und Decklehm-Gleye anzutreffen. Bei ständig hoch anstehendem Grundwasser (60 cm oder weniger unter Flur) hat sich ein Mosaik aus Moorböden gebildet.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) für das gesamte Stadtgebiet nicht vor.

2.3 Ausstattung mit Infrastruktur



Hansestadt Salzwedel: Digitale Topographische Karte 100 (Abbildung ohne Maßstab)

Verkehr

Die Einbindung in das überregionale **Straßennetz** erfolgt hauptsächlich über die Bundesstraßen. Die B 248 verbindet die Hansestadt nach Norden über Lüchow (Wendland) nach Dannenberg (Elbe) und in Richtung Südwesten nach Wolfsburg und damit mit der Bundesautobahn A 39. Die B 71 bindet Salzwedel einerseits nach Westen über das niedersächsische Uelzen an die A 7 Hamburg – Hannover an, andererseits führt sie nach Südosten über Gardelegen und Haldensleben zur A 2 Magdeburg – Hannover. Die dritte Bundesstraße (B 190) verbindet Salzwedel mit Seehausen (Altmark). Für diese existieren Planungen, einen Ausbau sowie die Weiterführung in Richtung Westen als B 190n vorzunehmen, um eine Querverbindung zwischen den ebenfalls geplanten Weiterführungen der Autobahnen 14 und 39 herzustellen. Das Linienbestimmungsverfahren für den Trassenverlauf der B 190n wurde bereits 2011 abgeschlossen. Zu den Bundesstraßen kommen im westlichen Stadtgebiet die Landesstraße L 6 nach Bergen (Dumme), im südwestlichen Raum die L 8 nach Wittingen und im Südosten die L 15 nach Stendal. Schlussendlich wird dieses Netz durch mehrere Kreisstraßen verfeinert (K 1002, 1003, 1004, 1005, 1376, 1377, 1378, 1381, 1389, 1400, 1401, 1403, 1410 und 1411). Derzeit bereitet der Altmarkkreis eine Ergänzung seines Straßennetzes zwischen Ritze (K 1002) und der Bundesstraße 190 östlich außerhalb der Kernstadt vor.

Hinsichtlich der Anbindung an das bundesdeutsche Autobahnnetz besteht in der derzeitigen Situation ein erheblicher Verbesserungsbedarf: Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse befinden sich mit Entfernungen von ca. 60 bis 80 km an der A 7 im Westen, den Autobahnen 39 und 2 im Süden sowie der A 24 (Hamburg – Berlin) im Norden.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Mehrere **Eisenbahn**strecken im Netz der Deutschen Bahn AG verlaufen durch Salzwedel: Die Strecken (Magdeburg –) Stendal – Uelzen (Nr. 6899) durchmisst das Stadtgebiet von Südosten nach Nordwesten. Sie dient sowohl dem Personen- als auch dem Güterverkehr und ist Teil der transeuropäischen Verkehrsnetze (Gesamtnetz). Die Strecke ist elektrifiziert und wird mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 160 km/h betrieben. Der Streckenast von Salzwedel nach Stendal ist zweigleisig, nach Uelzen eingleisig. Der zweigleisige Ausbau ist planungsrechtlich vorbereitet, der Ausbau aber noch nicht terminiert.

In Salzwedel (Kernstadt) zweigt eine Strecke nach Klötze und Oebisfelde (Nr. 6900) sowie östlich außerhalb der Stadt eine nach Geestgottberg und Wittenberge (Nr. 6901) ab. Auf den beiden letztgenannten Strecken findet zwar kein regelmäßiger Verkehr statt, sie sind aber nach wie vor eisenbahnrechtlich gewidmet und unterliegen deshalb nicht der kommunalen Planungshoheit. Private Anschlussgleise werden derzeit im Stadtgebiet nicht betrieben.

In Salzwedel (Kernstadt) und Pretzier sind zwei Bahnhöfe bzw. Bahn-Haltepunkte vorhanden. In beiden Orten ist die Regionalbahnlinie RB 32 Salzwedel – Stendal und in Salzwedel zusätzlich die Regionalexpresslinie RE 20 Uelzen – Magdeburg sowie mit ein bis zwei Zugpaaren täglich der Interregio-Express (IRE) Hamburg – Berlin erreichbar. Diese Verbindungen des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV – Kursbuchstrecke 305) werden von der DB-Regio Nordost angeboten. Nächstgelegene Orte mit einem begrenzten Fernverkehrsangebot sind Uelzen und Stendal.

Die straßengebundene Versorgung mit **öffentlichem Personennahverkehr** (ÖPNV) erfolgt durch die Personenverkehrsgesellschaft Altmarkkreis Salzwedel mbH (PVGS) in Aufgabenträgerschaft des Altmarkkreises Salzwedel. Das Verkehrsangebot besteht zum einen aus den werktags regelmäßig nach Fahrplan verkehrenden Hauptlinien des landesbedeutsamen (Linien 100, 200 & 300) und des regionalen (Linien 500, 800 & 900) Busnetzes. Diese gehen in Salzwedel vom zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) am Bahnhof aus. Die Feinverteilung vom ZOB und von den Umsteigehalten an den Hauptlinien in Dambeck, Henningen, Mahlsdorf und Pretzier übernehmen die bedarfsorientierten Rufbusangebote CityRufbus in der Kernstadt und in fünf weiteren Rufbusflächen (A, B, D, E und V).

Luftverkehr: Die nächstgelegenen internationalen Verkehrsflughäfen sind Hannover-Langenhagen, Hamburg und die Berliner Flughäfen. Nächstgelegene Verkehrslandeplätze liegen in Lüchow-Rehbeck, Uelzen und Stendal-Borstel. Zudem betreiben im Stadtgebiet in Klein Gartz der Luftsportverein Salzwedel e.V. ein Segelfluggelände (Winden- und Flugzeugschleppstart) sowie der Modellflugclub Salzwedel e.V. südöstlich Kricheldorfs ein Gelände für Fluggeräte bis 25 kg Startgewicht.

Wasserverkehr: Schiffbare Gewässer gibt es im Stadtgebiet keine. Nächstgelegene Häfen bzw. Umschlagplätze der Binnenschifffahrt liegen an der Elbe in Wittenberge, Schnackenburg und Dömitz sowie am Elbe-Seitenkanal nördlich von Uelzen.

Ver- und Entsorgung

Die Hansestadt Salzwedel ist weitgehend in die leitungsgebundenen Versorgungsnetze eingebunden. Eine Vielzahl von Trassen überregionaler und regionaler Versorgungsleitungen durchquert das Stadtgebiet.

Das übergeordnete Übertragungsnetz für **elektrische Energie** (Höchstspannungsnetz 380 kV) wird von der räumlichen Zuordnung prinzipiell durch die 50Herz Transmission GmbH besorgt. Einrichtungen des Unternehmens (z. B. Freileitungen oder Umspannwerke) sind im Stadtgebiet weder vorhanden noch derzeit geplant. Das regionale Verteil- und Versorgungsnetz gehört der Avacon AG, Grundversorger ist die E.ON Energie

Deutschland GmbH. Diese Netzebene ist mit mehreren 110 kV Leitungen und Umspannwerken im Stadtgebiet vorhanden.

Verschiedene Standorte zur Erzeugung elektrischer Energie befinden sich im Stadtgebiet: Neben einer Vielzahl dezentraler Anlagen zur Stromerzeugung durch Photovoltaik gibt es auch mehrere große Freiflächen-Photovoltaikanlagen: In der Kernstadt an der Gardelegener Straße und am Fuchsberg sowie in den Ortsteilen Chüttlitz, Groß Gerstedt und Ritze. Des Weiteren gibt es einen Windpark mit drei Teilflächen zwischen Groß Chüden und Pretzier sowie einen südlich von Liesten.

Erdgasverteilnetze der Avacon AG sind in vielen Orten des Stadtgebiets vorhanden. Für Andorf, Henningen, Hestedt, Rockenthin, Bombeck und Königstedt ist der Anschluss geplant. Für Barnebeck, Groß und Klein Grabenstedt, Darsekau, Amt Dambeck, Maxdorf, Büssen und Klein Chüden ist die Erdgasversorgung hingegen nicht vorgesehen. Erdgas in der Grundversorgung wird ebenfalls durch die E.ON Deutschland GmbH angeboten. Aufgrund der Gewinnung von Erdgas im Untergrund der gesamten Region und der Nutzung von Kavernen als Speicher verläuft eine Vielzahl von Erdgas-Fernleitungen verschiedener Netzbetreiber durch das Stadtgebiet. In Folge dessen gehören zur Netzinfrastruktur auch verschiedene Anlagen zur Betriebsführung.

Träger der **Trinkwasser**versorgung sowie der **Abwasser**entsorgung ist der Verband Kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA). In Salzwedel und der näheren Umgebung sind keine Brunnen der öffentlichen Trinkwasserversorgung und deshalb auch keine Trinkwasserschutzgebiete vorhanden. Das Trinkwasser wird in den verbandseigenen Wasserwerken Diesdorf, Nipkendey und überwiegend in Siedenlangenbeck gefördert.

Die Abwässer der Kernstadt Salzwedel sowie der Ortsteile Buchwitz, Kricheldorf, Ziethnitz, Steinitz, Böddenstedt, Chüttlitz, Brietz, Cheine und Seeben werden der Kläranlage Salzwedel, die Abwässer von Jeebel, Riebau, Pretzier, Königstedt und Stappenbeck werden hingegen dem Klärwerk Pretzier zugeführt. Jeweils eine eigene Kläranlage ist in den Orten Ritze, Klein Gartz, Liesten (nordwestlicher Bereich), Büssen, Mahlsdorf, Dambeck, Amt Dambeck, Groß Wieblitz und Henningen vorhanden. In den Randbereichen der genannten, grundsätzlich kanalisierten Orte kann es trotzdem Grundstücke ohne diese Möglichkeit des Anschlusses an die zentrale Abwasserbeseitigung geben. Die Abwässer im nordwestlichen Bereich Liestens werden lediglich in einer zentralen Sammelgrube gesammelt und zur Behandlung zur Kläranlage Salzwedel transportiert.

Das Abwasserentwicklungskonzept sieht vor, dass die Orte Hoyersburg, Klein und Groß Chüden, Liesten (südöstlicher Bereich) und Depekolk, Benkendorf, Maxdorf, Brewitz, Sienau, Klein Wieblitz und Eversdorf, Tylsen und Niephagen, Bombeck, Klein und Groß Gerstedt, Osterwohle und Wistedt, Langenapel sowie Barnebeck, Andorf, Rockenthin, Hestedt, Groß und Klein Grabenstedt nicht an eine zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen werden.

Die Standorte, die im Flächennutzungsplan im Außenbereich als Sonderbauflächen dargestellt sind, sowie die Siedlungsstellen ohne Bauflächendarstellung sind ebenfalls in der Regel nicht angeschlossen. Bei Nichtanschluss ist die Abwasserbeseitigung dezentral zu organisieren, z. B. über Kleinkläranlagen oder Sammelgruben mit Abfuhr der Fäkalwasser.

Öffentliche Verwaltungen, Ordnung und Sicherheit

Die zentralen Verwaltungen der Hansestadt Salzwedel sind im Rathaus und vorwiegend im nahegelegenen Bürgercenter untergebracht. Des Weiteren befinden sich in zahlreichen Orten Dorfgemeinschaftshäuser bzw. Mehrzweckgebäude, die auch den jeweiligen Ortschaftsräten und Ortsbürgermeistern für ihre Arbeit dienen (Barnebeck,

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Benkendorf, Brietz, Buchwitz, Chüttlitz, Dambeck, Eversdorf, Henningen, Klein Gartz, Klein Wieblitz, Langenapel, Liesten, Mahlsdorf, Osterwohle, Pretzier, Riebau, Ritze, Rockenthin, Stappenbeck, Tylsen). In der Kernstadt sind zudem die Verwaltungen des Altmarkkreises Salzwedel sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark beheimatet.

Die allgemeine Gefahrenabwehr obliegt der Stadt. Zur Sicherstellung des Brandschutzes sind in vielen größeren Orten freiwillige Feuerwehren vorhanden (Andorf, Barnebeck, Benkendorf, Bombeck, Buchwitz, Cheine, Chüttlitz, Eversdorf, Groß Chüden, Groß Gerstedt, Henningen, Hestedt, Jeebel, Klein Gartz, Klein Gerstedt, Klein Wieblitz, Langenapel, Mahlsdorf, Osterwohle, Pretzier, Riebau, Ritze, Rockenthin, Salzwedel (Kernstadt), Seeben, Stappenbeck, Tylsen, Wistedt). Die übergeordnete Gefahrenabwehr und der Katastrophenschutz sind beim Altmarkkreis angesiedelt. Die Bundesanstalt Technisches Hilfswerk – THW kann zur Bekämpfung von Katastrophen und bei größeren Not- und Unglücksfällen hinzugezogen werden. Zum Zweck der Hilfeleistung unterhält der THW mit dem Ortsverband Salzwedel einen Stützpunkt in der Kernstadt. Die Polizei Sachsen-Anhalt ist mit dem Polizeirevier Altmarkkreis Salzwedel und einer Regionalbereichsbeamtin in der Stadt präsent.

Zum **Hochwasserschutz** wurden die Hochwasserschutzkonzeption des Landes Sachsen-Anhalt bis 2020 (HWSK 2020; vom 07.12.2010) sowie die Hochwasserschutzpläne Jeetze (2009) und Gewässersystem Dumme (2008) durch das Land erarbeitet. Das Landesverwaltungsamt hat zur konkreten räumlichen Gefahrenabwehr (Schutz der Bevölkerung und von Sachwerten) Überschwemmungsgebiete verordnet, welche die Flächen umfassen, die nach Berechnung durch das Landesamt für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) mit einer mittleren Wahrscheinlichkeit bzw. statistisch einmal in 100 Jahren überflutet werden (Bemessungswasser HQ₁₀₀). Zu den berechneten und verordnete Flächen kommen die ebenfalls rechtsverbindlichen, vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete (HQ₁₀₀) hinzu, deren Flächenumfang auf empirisch ermittelten, über die Zeit beobachteten Hochwasserabgrenzungen beruhen. Darüber hinaus dienen als weiteres, aber rechtlich nicht bindendes Instrument des vorsorgenden Hochwasserschutzes die Hochwassergefahrenkarten für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis, 200-jährliches Ereignis – HQ₂₀₀) des LHW (siehe auch Anlage 3 zur Begründung "Gewässer und Hochwasserschutz").

Zur Beobachtung der Wasserstände der Gewässer Jeetze und Salzwedeler Dumme betreibt das LHW mehrere Pegel mit Datenfernübertragung. Die Hochwasserschutzkonzeption benennt keine konkrete Ausbau- oder Ersatzmaßnahme für das Stadtgebiet. Durch die verordneten Überschwemmungsgebiete sind Einschränkungen im Nutzungs- und Baurecht in ihnen begründet. Das (Bundes-) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) sind zu beachten.

Bildungs- und Kultureinrichtungen

Im Stadtgebiet sind alle Schularten vorhanden:

- Grundschulen
- "G. E. Lessing" – Ernst-Thälmann-Straße 81
 - "Henningen" – Henningen 25d, Henningen
 - "Jenny Marx" – Südbockhorn 66-68
 - "Perver" – St. Georg Straße 123
 - "Pretzier" – Hans-Beimler-Straße 18, Pretzier
 - evangelische Grundschule "Stephan Praetorius" des "Vereins für christliche Bildung Stephan Praetorius" e. V. – Brewitzstraße 7a
 - reformpädagogisch orientierte "Freie Schule Altmark" des gleichnamigen Vereins – Depekolk 3 in Depekolk

- Sekundarschulen • "Comenius" – Neutorstraße 26 und
• "G. E. Lessing" – Lindenallee 29,
beides Ganztagschulen
- Gymnasium • "Friedrich Ludwig Jahn" – Vor dem Lüchower Tor 2-4
- Gesamtschule • "Jeetzeschule in Salzwedel" – Karl-Marx-Straße 2-4 des
reformpädagogisch orientierten Schulträgers "Freie
Ganztagschule Altmark" e. V.
- Förderschulen • "Johann Heinrich Pestalozzi" – Amtsstraße 45 und
• "Schule unterm Regenbogen" – Amtsstraße 47
- Berufsschulen: • Berufsbildende Schulen (BbS) des Altmarkkreises Salzwedel –
Käthe-Kollwitz-Straße 1 sowie
• Berufsbildungszentrum-Bau (BBZ) Salzwedel in Trägerschaft des
"Berufsförderungswerks des Baugewerbes Sachsen-Anhalt" e. V.
– Siedlung des Friedens 58

Zusätzlich zu den allgemeinbildenden Schulen sind die Kreisvolkshochschule (Karl-Marx-Str. 15) und die Kreismusikschule (Jenny-Marx-Straße 20) mit ihren Hauptstellen in der Kernstadt angesiedelt und führen dort weite Teile ihrer Kursangebote durch.

Stadt und Landkreis unterhalten zusammen eine Bibliothek in der Kernstadt ("Freydank'sche Villa", Vor dem Neuperver Tor 2) und einen Bücherbus für die Versorgung der Fläche des Altmarkkreises, der auch in zahlreichen Orten im Stadtgebiet hält.

Für kulturelle Veranstaltungen stehen als städtische Objekte das "Kulturhaus" (Vor dem Neuperver Tor 10), die Kunst- und Konzerthalle "Mönchskirche" (An der Mönchskirche) sowie die Räumlichkeiten in den Dorfgemeinschaftshäusern zur Verfügung. Darüber hinaus bereichern die Einrichtungen des Altmarkkreises (das "Johann-Friedrich-Danneil-Museum" (An der Marienkirche 3) und die Ausstellungsräume des "Jenny-Marx-Hauses" (Jenny-Marx-Straße 20)), das "Kunsthaus Salzwedel" (Neuperverstraße 18) der Kunststiftung Salzwedel, das soziokulturelle Zentrum "Club Hanseat – Hanseat" e.V. (Altperverstraße 23) sowie der Bildungsverein "Salzwedeler Urania" e.V. (Reichestraße 12) das Kulturleben der Stadt. Privatwirtschaftliche Gastronomie ist in Salzwedel (Kernstadt) sowie in vielen Ortsteilen vorhanden und bietet mit ihren Veranstaltungsräumen weitere Möglichkeiten, das kulturelle Gemeinschaftsleben zu pflegen.

Kinderbetreuung

Es stehen für die Kinderbetreuung 13 städtische Einrichtungen und 7 von freien Trägern zur Verfügung,

- Kinderkrippe für Aufnahmealter von 6 Monate bzw. 1 Jahr bis 3 Jahre,
- Kindergarten mit Aufnahmealter von 3 bis 6 Jahre bzw. bis zum Schuleintritt,
- Kindertagesstätte – Kita (Kinderkrippe und -garten), Aufnahmealter entsprechend,
- Hort für die nachschulische Betreuung von Schulkindern (z. T. Grundschulalter, z. T. bis Ende 6. Klasse bzw. Vollendung des 13. Lebensjahres).

- Kernstadt • "Bummi" – Kinderkrippe – Neuperverstraße 13
• "Villa Zwergenland" – Kinderkrippe – Gardelegener Straße 51
• "Am Feuerwehrplatz" – integrativer Kindergarten der Lebenshilfe
"Altmark-West" gGmbH – Große Sankt-Ilsen-Straße 4
• "Propstei" – Kindergarten – An der Marienkirche 3a
• "Spatzennest" – Kindergarten – Gardelegener Straße 6

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

- "Am Goethepark" – integrative Kita der Lebenshilfe "Altmark-West" gGmbH – Goethestraße 6
- "Am Kronsberg" – Kita – Ziegeleistraße 38-39
- "Kinderhouse" – zweisprachige Kita des "kinderhouse salzwedel" e. V. – Vor dem Lüchower Tor 11
- "Haus Benjamin" – christliche Kita des Diakonischen Werks Altmark West e. V. – Große Pagenbergstraße 49
- "Rappelkiste" – Kita der Volkssolidarität - Kinder-, Jugend- und Familienwerk gGmbH Sachsen-Anhalt – Wollweberstraße 22-24
- "Salzwedels Flohkiste" – Kita der gleichnamigen gGmbH – Nordwinkel 7
- "Siebeneichen" – Kita – Wilhelm-Busch-Straße 22
- "Max und Moritz" – Kita & Hort – Ernst-Thälmann-Straße 77, neben der "G. E. Lessing"-Grundschule
- "Pedro und Janina" – Hort – Sankt-Georg-Straße 125, neben Perver-Grundschule
- "Jenny Marx" – Hort – An der Reitbahn 1, neben gleichnamiger Grundschule
- Depekolk • "Purzelbaum" – Kita & Hort des Freie Schule Altmark e. V. – Depekolk 3
- Henningen • "Dorffüchse" – Kita – Henningen 74 & Hort – Henningen 25a, neben der Grundschule Henningen
- Pretzier • "Schwalbennest" – Kita – Straße der Jugend 8
- "Wirbelwind" – Hort – Hans-Beimler-Straße 18b, neben Grundschule
- Seeben • "Seebenauer Dorfspatzen" – Kita – Seebener Dorfstraße 2.

Medizinische Daseinsvorsorge

Nach Auskunft der kassenärztlichen Vereinigung Sachsen-Anhalt und der Zahnärztekammer Sachsen-Anhalt sind Ende Mai 2017 52 Ärzte sowie 17 Zahnärzte im Stadtgebiet niedergelassen, z. T. in Praxisgemeinschaften oder medizinischen Versorgungszentren organisiert und weitüberwiegend in der Kernstadt angesiedelt. Vertretene humanmedizinische Fachrichtungen sind: Allgemeinmedizin, Augenheilkunde, Chirurgie, Frauenheilkunde, Hals-Nasen-Ohren-Heilkunde, Innere Medizin, Kinderheilkunde, Kinder- und Jugendpsychotherapie, Orthopädie, Psychiatrie, Psychologische Psychotherapie, Radiologie, Urologie und Zahnmedizin. Weitere Angebote zur medizinischen Versorgung sind sieben Apotheken, mehrere Hebammen, verschiedene ambulante Pflegedienste sowie mehrere Praxen für Heilpraktik und Naturheilverfahren, Krankengymnastik, Logopädie, Physiotherapie sowie Podologie. Zur stationären Behandlung steht vor Ort das Krankenhaus Salzwedel der Altmark-Klinikum gGmbH mit verschiedenen Kliniken und Abteilungen zur Verfügung. Neben der humanmedizinischen Versorgung gibt es außerdem fünf Tierarztpraxen in der Kernstadt.

Sport- und Freizeiteinrichtungen

Folgende kommunale Einrichtungen oder raumwirkende Einrichtungen freier Träger stehen im Stadtgebiet zur Verfügung:

- Festplatz: Dambeck – Am Bahnhof (K 1381)
 Kernstadt – An den Kämmereiteichen
- Freizeitpark: Märchenpark & Duftgarten – An der Warthe 5
- Hundesport: • Altstädter Jeetzewiesen
 • nördlich der Kernstadt, westlich B 248, Höhe Stapelteiche

- Luftsport: Segelflugplatz Salzwedel Klein Gartz
- Modellflug: Modellflugclub Flugplatz Kricheldorf
(Jeetze-Niederung südöstlich des Ortes)
- Motocross: Kemnitz (Moped, Quad)
- Reiten:
 - Reitstadion Gerstedter Weg 6 (Dressur- & Springreitplätze, Halle)
 - Kemnitz Reithalle & -platz
 - Mahlsdorf Reitplatz
- Schützen:
 - Schießstand Böddenstedter Weg Salzwedel
 - Schützenhalle Kemnitz
 - Schießstand Liesten
- Schwimmen:
 - Hallenbad & Sauna – Karl-Marx-Straße 14
 - Freibad – Dämmchenweg 41
 - Waldbad Liesten
- Skaten:
 - Dämmchenweg am Freibad
- Spielplätze: Böddenstedt, Buchwitz, Cheine, Darsekau, Groß Chüden, Jeebel, Kemnitz, Pretzier (2x), Osterwohle, Riebau, diverse Salzwedel Kernstadt, Stappenbeck und Tylsen
- Sportplätze:
 - Salzwedel Werner-Seelebinder-Stadion (Kampfbahn Typ A mit Rasen-Großspielfeld, 2 Kleinfelder, Kunstrasen-Kleinfeld, 2 Beachvolleyball-Felder) – Gerstedter Weg/ Sportplatzweg
 - Flora (2 Rasen-Großspielfelder) – Schillerstraße 57
 - Agricola – Schülkestraße 2
 - Berufsbildende Schulen – Käthe-Kollwitz-Straße 1
 - Comenius Sekundarschule – Neutorstraße 26
 - Friedrich Ludwig Jahn Gymnasium – Vor dem Lüchower Tor 2-4
 - G. E. Lessing Grundschule – Ernst-Thälmann-Straße 81
 - Henningen Grundschule
 - Langenapel
 - Liesten
 - Mahlsdorf
 - Pretzier
 - Ritze
- Tennis:
 - Dämmchenweg 25
- Turnhallen:
 - Agricola – Schülkestraße 2
 - Berufsbildende Schulen – Käthe-Kollwitz-Straße 1
 - Comenius Sekundarschule – Neutorstraße 26
 - Flora – Schillerstraße 57
 - Friedrich Ludwig Jahn Gymnasium – Vor dem Lüchower Tor 2-4
 - G. E. Lessing Grundschule – Ernst-Thälmann-Straße 81
 - G. E. Lessing Sekundarschule – Lindenallee 29
 - Jenny Marx Grundschule – Südbockhorn 66-68
 - Käthe-Kollwitz-Halle – Lüneburger Straße 67
 - Pestalozzi Förderschule – Amtsstraße 45
 - Henningen Grundschule

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Religionsgemeinschaften

Die evangelisch-lutherische Konfession ist durch den Kirchenkreis Salzwedel der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland in vielen Orten mit Kirchen vertreten. Sie gehören zu fünf Pfarrbereichen:

- 'Apenburg' mit den Salzwedeler Orten Benkendorf, Büssen (keine Kirche), Dambeck, Depekolk, Liesten, Mahlsdorf St. Sebastian und Maxdorf.
- 'Osterwohle – Dähre' mit den Salzwedeler Orten Andorf, Barnebeck, Bombeck St. Laurentius, Cheine St. Pauli, Darsekau (keine Kirche), Eversdorf, Grabenstedt (keine Kirche), Groß Gerstedt, Henningen St. Laurentius, Hestedt, Klein Gerstedt, Klein Wieblitz, Langenapel, Osterwohle, Rockenthin, Seeben, Wistedt.
- 'Salzwedel – St. Georg' mit den Salzwedeler Orten Brewitz, Buchwitz, Groß Chüden, Jeebel, Klein Chüden, Kemnitz, Klein Gartz, Königstedt, Kricheldorf, Pretzier, Riebau, Ritze, Salzwedel St. Georg, Sienau (keine Kirche) sowie Stappenbeck St. Maria (Ortsmitte) und Klauskirche (östl. Ortsrand).
- 'Salzwedel – St. Katharinen' mit dem Salzwedeler Ortsteil Hoyersburg (keine Kirche) und Salzwedel St. Katharinen.
- 'Salzwedel – St. Marien' mit den Salzwedeler Orten Böddenstedt St. Stephan, Brietz (keine Kirche), Chüttlitz (keine Kirche), Kemnitz, Salzwedel St. Marien und Ziethnitz (keine Kirche).
- Der Kirchenkreis Salzwedel betreibt mit der St. Gertraudenkapelle in Salzwedel eine Jugendkirche.
- Ferner hat die evangelisch-benediktinische Joseph-Bruderschaft im Amt Dambeck die Stiftung Kloster Dambeck begründet.

Die römisch-katholische Konfession ist mit der Pfarrei St. Laurentius (St. Lorenzkirche), Teil des Dekanats Stendal im Bistum Magdeburg, Kirchenprovinz Paderborn, im Stadtgebiet präsent.

Weitere Religionsgemeinschaften in der Stadt sind:

- Archegemeinde Salzwedel K.d.ö.R. im Bund freikirchlicher Pfingstgemeinden (BFP) – Schäferstegel 43c,
- Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde (Baptisten) Salzwedel im Bund Evangelisch-Freikirchlicher Gemeinden in Deutschland K.d.ö.R. – Schäferstegel 43c/ Große Pagenbergstraße 36 sowie
- Neuapostolische Kirche Nord- und Ostdeutschland, Gemeinde Salzwedel – Arendseer Straße 22.

Friedhöfe

Der evangelisch-lutherische Kirche betreibt durch verschiedenen Träger in folgenden Orten Friedhöfe: Benkendorf, Böddenstedt, Dambeck, Depekolk, Groß Chüden, Klein Gartz, Königstedt, Kricheldorf, Liesten, Pretzier, Riebau, Ritze, Salzwedel St. Marien (= Altstädter Friedhof, Böddenstedter Weg 4) und Salzwedel St. Katharinen (= Neustädter Friedhof, Lüneburger Straße 23).

Städtische Friedhöfe sind der Perver Friedhof an der Arendseer Straße sowie die Ortsfriedhöfe in Andorf, Barnebeck, Bombeck, Brietz, Buchwitz, Chüttlitz, Groß Gerstedt, Henningen, Hestedt, Klein Chüden, Klein Gerstedt, Langenapel, Mahlsdorf, Maxdorf, Osterwohle, Rockenthin, Stappenbeck und Wistedt. Des Weiteren gibt es Friedhöfe in den Orten Brewitz, Cheine, Darsekau, Eversdorf, Klein Wieblitz, Seeben, Sienau und Ziethnitz.

2.4 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

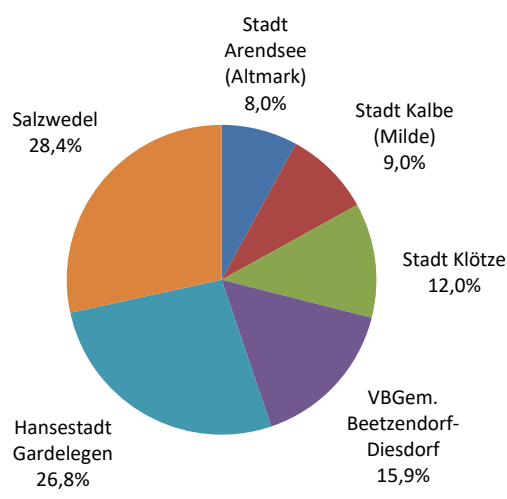
2.4.1 Bevölkerungsentwicklung und -struktur (Gesamtstadt)

Die im Folgenden benutzten Daten zur Bevölkerungsentwicklung stammen, soweit nicht anders angegeben, aus den Veröffentlichungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt (StaLa ST). Die gebietsbezogenen Zusammenstellungen der Daten werden durch das Amt zur Herstellung der Vergleichbarkeit mit Angaben aus früheren Jahren mit inzwischen überholten Gliederungsstrukturen auf die heutigen Gebietszuschnitte der Landkreise bzw. Kommunen umgerechnet.

Die veröffentlichte Berichterstattung der Bevölkerungsentwicklung umfasst derzeit den Zeitraum bis Ende **2017**. Die **Hansestadt Salzwedel** hatte am 31.12.2017 **24.002 Einwohnerinnen und Einwohner**. Sie ist mit dieser Einwohnerzahl die einwohnerreichste Kommune im Altmarkkreis Salzwedel. In der langfristigen Rückschau (1989-2017) hat die Bevölkerung in Sachsen-Anhalt um 25 %, im Altmarkkreis Salzwedel um 21 % und in der Hansestadt Salzwedel ebenfalls um 21 % abgenommen. Im kurzfristigen Rückschauzeitraum (2012-2017) betragen die Verluste im Land 1,8 %, im Altmarkkreis 2,8 % und in Salzwedel nur 1,6 %. In der jüngsten Betrachtungszeit (2015-2018) war der Bevölkerungsrückgang im Altmarkkreis (-2,0 %) doppelt so hoch wie im Land (-1,0 %). Der Rückgang im Stadtgebiet war dabei mit -1,7 % leicht besser als im Kreisgebiet, lag aber deutlich unter dem Landeswert.

Jahr/ Zeitraum	Sachsen-An- halt	Altmarkkreis Salzwedel	Hansestadt Salzwedel
1989	2.964.971	107.067	30.506
1990	2.873.957	105.018	29.845
1995	2.738.928	105.371	29.015
2000	2.615.375	101.134	28.542
2005	2.469.716	96.040	27.068
2010	2.335.006	89.512	24.874
2011	2.276.736	87.624	24.588
2012	2.259.393	86.878	24.381
2013	2.244.577	86.312	24.282
2014	2.235.548	86.071	24.084
2015	2.245.470	86.164	24.410
2016	2.236.252	85.236	24.199
2017	2.223.081	84.457	24.002
1989 bis 2017	-25,0 %	-21,1 %	-21,3 %
2012 bis 2017	-1,6 %	-2,8 %	-1,6 %
2014 bis 2016	-1,0 %	-2,0 %	-1,7 %

Bevölkerungsstand in ausgewählten Jahren sowie Veränderung in den Zeiträumen 1989-2017, 2012-2017 und 2015-2017



Bevölkerungsanteile der Kommunen im Altmarkkreis Salzwedel; 2017

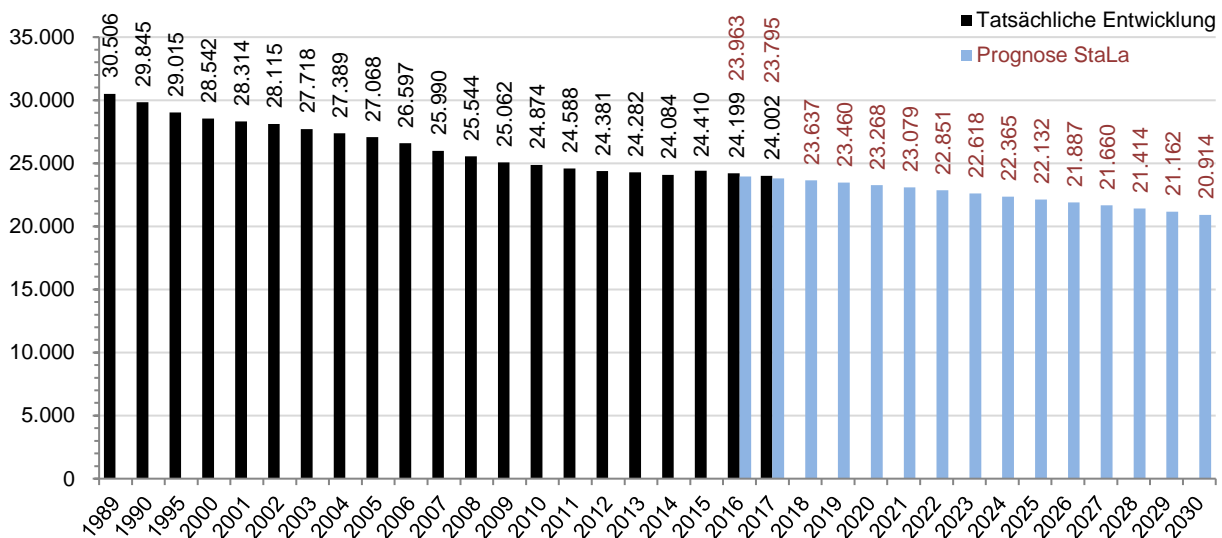
Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt hat für den Zeitraum bis 2030 die **6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose** ¹¹⁾ erstellt. Auf Basis der Bevölkerungswerte aus dem Jahr 2014 wurden für die Jahre 2016 bis 2030 die Entwicklung hinsichtlich

¹¹⁾ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (RBP) für Sachsen-Anhalt 2014 bis 2030. Halle/ Saale, 2016. Online: www.statistik.sachsen-anhalt.de.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

der Gesamtzahl, der Geschlechteraufteilung und der Altersstruktur bis hinunter zur Gliederungsebene der Einheitsgemeinden vorausberechnet. Mit Kabinettsbeschluss vom 26.07.2016 wurden deren Ergebnisse von der Landesregierung zur einheitlichen Planungsgrundlage für alle Landesbehörden erklärt.

In der nachfolgenden Grafik können für die Hansestadt Salzwedel die Entwicklung der Bevölkerungszahlen seit 1989 sowie die Prognose bis 2030 abgelesen und nachverfolgt werden. Die Bevölkerungszahl der **Hansestadt Salzwedel** ist für **2030** mit **20.914 Einwohnerinnen und Einwohnern** vorausberechnet. Gegenüber dem Basisjahr 2014 bedeutet dieses einen Rückgang um rd. 13,2 %. Der Anteilswert liegt damit unter dem des Altmarkkreises (rd. 14,0 %), aber oberhalb dem des Landes (rd. 11,0 %). Dieser Umstand erklärt sich aus den aktuellen Entwicklungstendenzen und der besonderen räumlichen Situation: Der allgemeine Trend zu einem Leben in Städten wirkt sich zwar positiv auf Salzwedel als Stadt im deutlich ländlich geprägten Raum aus. Doch ist die Region insgesamt aufgrund des Bestands an Arbeitsplätzen und der Ferne zu den Wirtschaftszentren sowohl in Sachsen-Anhalt wie auch in den weiteren umgebenden Bundesländern von einem ausgeprägten Bevölkerungsverlust gekennzeichnet. Im Saldo überwiegt daher die Tendenz zur Bevölkerungsabnahme.



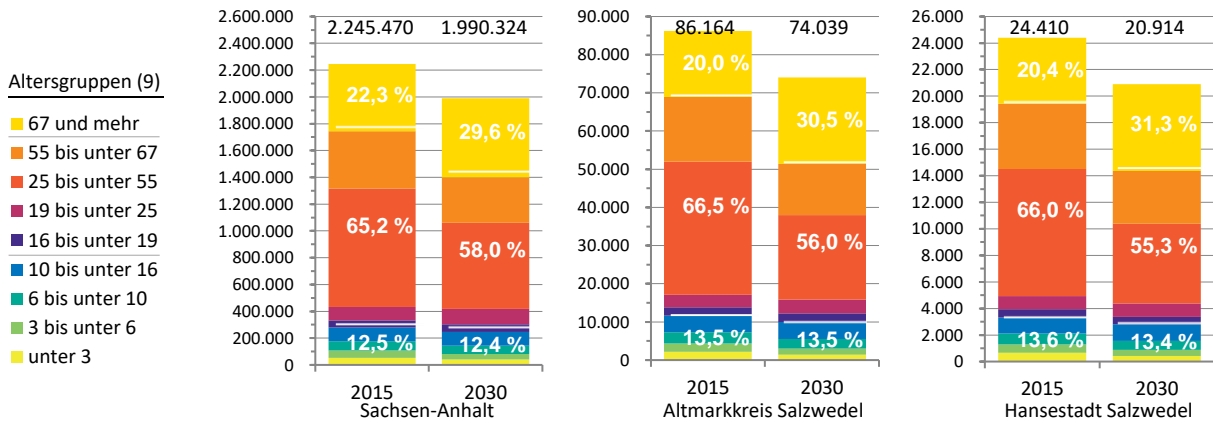
Bevölkerungsstand Hansestadt Salzwedel (Daten: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – StaLa):

- Tatsächliche Entwicklung 1989-2017
- Prognose 2016-2030 (6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose)

Mit dem 2019 veröffentlichten Bevölkerungsstand zum 31.12.2017 ist über zwei Jahre ein Vergleich zwischen tatsächlicher Entwicklung und Prognose möglich: Der Ist-Bevölkerungsstand hat um 236 bzw. 207 Personen über der jeweiligen Prognose gelegen. Aber mit nur zwei Vergleichswerten und vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren sich sprunghaft umkehrenden Entwicklungsrichtungen können daraus noch keine Rückschlüsse auf die Verlässlichkeit der weiteren Prognosewerte gezogen werden. Derzeit kann lediglich vermutet werden, dass die Prognoserichtung zutreffend ist, der Bevölkerungsrückgang aber langsamer vonstattengeht.

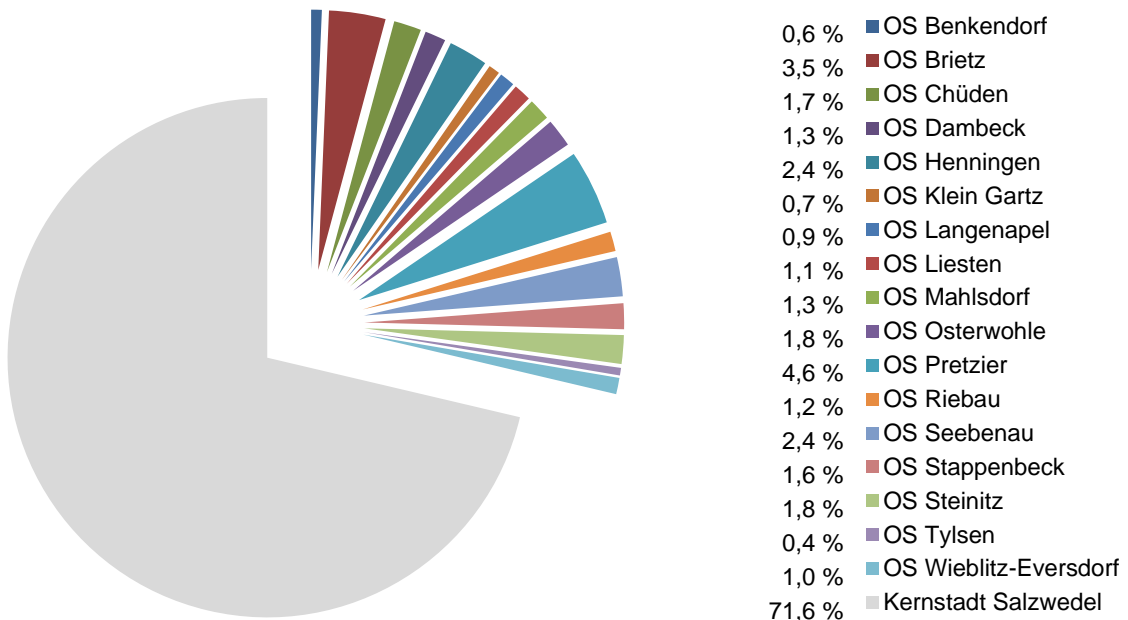
Die **Alters- und Geschlechterstruktur** stellt einen weiteren Betrachtungsaspekt in der Bevölkerungsentwicklung dar. Der Trend einer immer älter werdenden Gesellschaft wird sich voraussichtlich auch künftig fortsetzen. Das Älter-Werden der Gesellschaft wirkt sich dabei nicht weniger stark auf die Stadtentwicklung aus, wie der anhaltende Prozess der Bevölkerungsschrumpfung. Allgemein kann festgehalten werden, dass der

Anteil der unter 20-Jährigen kontinuierlich zurückgeht, während der Anteil der über 65-Jährigen kontinuierlich zunimmt. Grundsätzlich gilt, dass in den älteren Altersgruppen auf Grund der höheren Lebenserwartung von Frauen, Frauen zahlenmäßig dominieren, während in jüngeren Altersgruppen eine näherungsweise äquivalente Aufteilung besteht. Da die Bevölkerungszahlen für 2016 mit einer anderen Altersgruppen-Aufteilung veröffentlicht wurden als in der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Verwendung gefunden hat, werden in den nachfolgenden Grafiken weiterhin die Vergleiche mit dem Jahr 2015 vorgenommen.



Bevölkerungsstand 2015 und Bevölkerungsprognose 2030:
Aufteilung nach Altersgruppen (9 und 3 Gruppen)
(Daten: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

2.4.2 Bevölkerungsentwicklung und -struktur (nach Ortschaften)



Bevölkerungsverteilung: Anteile nach Ortschaften 2016 (städtische Daten)

Nach der am anderen Ort vorgestellten Stadtstruktur überrascht es nicht, dass die Kernstadt Salzwedel bei weitem die meisten Einwohner im Stadtgebiet hat. Etwa 72 %

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

der Bevölkerung (Anteile nach städtischer Statistik) wohnten Ende 2016 dort. Die Verteilung der Bevölkerung nach Ortschaften kann der vorstehenden Grafik, die Bevölkerungsstände der Jahre 2010, 2012, 2014 und 2016 für die Kernstadt und die Ortschaften können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung trifft keine Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung unterhalb der Verwaltungsebene der Einheitsgemeinden. Um eine ungefähre Vorstellung des Bevölkerungsrückgangs auch in den Ortschaften darzustellen, können vereinfachend und hilfswise ihre Bevölkerungsanteile an der Gesamtstadt aus 2016 zur Aufteilung der prognostizierten Bevölkerungszahl 2030 genutzt werden. Nach diesem Verfahren berechnet, würde sich die Bevölkerungszahl der Kernstadt Salzwedel (mit ihren Ortsteilen) auf 14.981 Personen im Jahr 2030 reduzieren. Die Bevölkerungszahlen der weiteren Ortschaften können ebenfalls der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Ortschaften	2010		Änderung 2010- 2012	2012		Änderung 2012- 2014	2014		Änderung 2014- 2016	2016		Änderung 2016- 2030	2030 Prognose Anzahl
	Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil		
Salzwedel (Kernstadt)	18.162	73,0 %	-407	17.755	71,2 %	-199	17.556	71,3 %	184	17.740	71,6 %	-2.759	14.981
Benkendorf	181	0,7 %	-9	172	0,7 %	-9	163	0,7 %	-3	160	0,6 %	-25	135
Brietz	934	3,8 %	-50	884	3,5 %	-18	866	3,5 %	10	876	3,5 %	-136	740
Chüden	450	1,8 %	-23	427	1,7 %	-6	421	1,7 %	-7	414	1,7 %	-64	350
Dambeck	324	1,3 %	-19	305	1,2 %	16	321	1,3 %	4	325	1,3 %	-51	274
Henningen	637	2,6 %	-20	617	2,5 %	-17	600	2,4 %	-4	596	2,4 %	-93	503
Klein Gartz	174	0,7 %	1	175	0,7 %	-2	173	0,7 %	-6	167	0,7 %	-26	141
Langenapel	255	1,0 %	-7	248	1,0 %	-15	233	0,9 %	-5	228	0,9 %	-35	193
Liesten	283	1,1 %	-10	273	1,1 %	-6	267	1,1 %	5	272	1,1 %	-42	230
Mahlsdorf	342	1,4 %	-3	339	1,4 %	-4	335	1,4 %	-6	329	1,3 %	-51	278
Osterwohle	466	1,9 %	-12	454	1,8 %	-20	434	1,8 %	3	437	1,8 %	-68	369
Pretzier	1.216	4,9 %	-53	1.163	4,7 %	-13	1.150	4,7 %	-7	1.143	4,6 %	-178	965
Riebau	299	1,2 %	12	311	1,2 %	-10	301	1,2 %	7	308	1,2 %	-48	260
Seebenau	599	2,4 %	-5	594	2,4 %	5	599	2,4 %	-16	583	2,4 %	-91	492
Stappenbeck	415	1,7 %	2	417	1,7 %	-22	395	1,6 %	-8	387	1,6 %	-60	327
Steinitz	k.A.	-	-	443	1,8 %	-3	440	1,8 %	9	449	1,8 %	-70	379
Tylsen	130	0,5 %	-12	118	0,5 %	-2	116	0,5 %	-8	108	0,4 %	-17	91
Wieblitz-Eversdorf	k.A.	-	-	252	1,0 %	-3	249	1,0 %	-5	244	1,0 %	-38	206
Gesamtstadt	(24.867)	100 %	-	24.947	100 %	-328	24.619	100 %	147	24.766	100 %	-3.852	20.914

Bevölkerungszahlen in der Kernstadt und in den Ortschaften:

- Stände 2010, 2012, 2014 und 2016 sowie
Veränderungen 2010-2012, 2012-2014 und 2014-2016 (städtische Daten)
- Prognose 2030 sowie Veränderung 2016-2030 (eigene Aufteilung)

Hinweis: Im Jahr 2010 sind in der Summe der Gesamtstadt nicht alle Ortschaften enthalten, da tlw. Daten der seinerzeit selbständigen Gemeinden fehlen.

3.0 Entwicklung von generellen Ordnungsvorstellungen

3.1 Entwicklungspolitische Zielvorstellungen

Der Landesentwicklungsplan (LEP) bestimmt in seinen Zielen, dass die Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln ist, um die Voraussetzungen für gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilen des Landes zu schaffen und eine ausgewogene Siedlungsstruktur im Land Sachsen-Anhalt sicherzustellen. Mittels dieser Siedlungsstrukturpolitik soll die Bestimmung von Schwerpunkträumen mit vorrangiger Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten möglich sein. Das darin zum Ausdruck kommende Prinzip der dezentralen Konzentration in leistungsfähigen regionalen Räumen und Teilräumen wird in den Regionalplänen konkretisiert.

Entsprechend dem Zentrale-Orte-System sind Mittelzentren, welche die Aufgaben von Grundzentren miterfüllen, als Standorte zur Konzentration der für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Strukturen und Verkehrsangebote, von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen zu sichern sowie für die gewerbliche Wirtschaft zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung ist zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung sowie zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Die Ortschaften im gesamten Geltungsbereich des Flächennutzungsplans sind diesem Mittelzentrum, der Hansestadt Salzwedel, unmittelbar zugeordnet. Sie besitzen keinerlei zentralörtliche Funktionen. Hieraus wird deutlich, dass im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans die Ziele für diese Ortschaften der Hansestadt Salzwedel auch in ihrer städtebaulichen Ordnung nur nach den Grundprinzipien der Eigenentwicklung realistisch formuliert werden können. Zudem besteht aber die Möglichkeit, in nachvollziehbar begründeten Einzelfällen von dieser Raumstruktur abzuweichen, um bestehende Funktionszusammenhänge zu erhalten (z. B. Erhalt und Entwicklung ortsansässiger Gewerbebetriebe oder bestehender Wohnschwerpunkte außerhalb des Zentralen Ortes).

3.2 Ordnungselemente für den Planungsraum

3.2.1 Ordnungsvorstellungen auf Grundlage des landschaftlichen Aufbaus

Das Stadtgebiet ist kulturhistorisch der Altmark zuzuordnen, diese umfasst das westelbische Ausgangsgebiet und wird im Süden von der Magdeburger Börde sowie im Norden vom Wendland begrenzt. Landwirtschaftliche Nutzungen sowie Tiefland mit Wäldern gestalten das Landschaftsbild.

Die Salzwedeler Dumme mündet in der Kernstadt in die Jeetze, beide Gewässer haben auch aufgrund der Niederungsbereiche eine prägende Wirkung auf die landschaftliche Gestalt des Stadtgebietes. Zudem verlaufen an der nördlichen Grenze der Hansestadt der Landgraben und die Dumme, deren naturräumlich prägenden Ausläufer den nördlichen Bereich des Stadtgebietes maßgeblich mit ihren Niederungen charakterisieren. Diese Auenlandschaften sind aufgrund ihrer natur- und landschaftsschutzfachlichen Bedeutung entsprechend als Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau ökologischer Verbundsysteme in der Regionalplanung ausgewiesen. In der wahrnehmbaren Landschaftsstruktur dominieren hier überwiegend Gehölzstrukturen auf teilweise sehr feuchten Standorten.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Durch Wasserkörper und insbesondere durch den Hochwasserschutz sind Gebiete übergeordneten Rechts im Stadtgebiet vorhanden, die nur im Sonderfall für bauliche Entwicklung herangezogen werden können. Dies betrifft die Kernstadt Salzwedel sowie die Ortschaften, Brietz, Dambeck, Henningen, Langenapel, Mahlsdorf, Osterwohle, Seebenau, Stappenbeck und Tylsen. Für die betroffenen Bereiche werden dementsprechend Gewässerflächen bzw. Freiflächennutzungen (Grünfläche, Landwirtschaft, Wald) dargestellt.

Die Stadt bemüht sich hierbei sowohl die Entwicklungsmöglichkeiten der Ortschaften zu berücksichtigen als auch die Niederungen in ihrer Naturnähe zu verbessern und zu zusammenhängenden ökologischen Verbundsystemen zu verflechten. Die Siedlungsbereiche und die der Entwicklung von Natur und Landschaft vorbehaltenen Flächen werden im Flächennutzungsplan gegeneinander abgegrenzt. Langfristig soll damit eine Struktur geschaffen werden, die nicht nur die ökologische Leistungsfähigkeit des Naturraums verbessert, sondern auch attraktive Erholungsräume in unmittelbarer Ortsnähe schafft und die Leistungsfähigkeit der Siedlungen hinsichtlich Wohnumfeldqualität und Tourismus erhöht.

Die Freihaltung der bisher un bebauten Bereiche korrespondiert mit dem städtebaulichen Ziel, ein Zusammenwachsen der Ortslagen zu verhindern. Die einzelnen Orte sollen in ihrer Eigenständigkeit und Besonderheit weiterhin deutlich erkennbar bleiben.

Ein großer Teil des Stadtgebiets besteht aus Böden mit hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial (Teile der Altmark). Auch über die im LEP und REP enthaltenen Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft hinaus räumt die Stadt der landwirtschaftlichen Bodennutzung dort eine hohe Priorität ein. Gegenüber den bisher wirksamen Flächennutzungsplanungen ergibt sich sogar eine Vergrößerung der landwirtschaftlichen Flächen durch Zurücknahme von Bauflächen in den nicht-zentralen Orten.

3.2.2 Ordnungsvorstellungen auf der Grundlage der technischen Infrastruktur

Primäres Straßennetz

Das vorhandene überörtliche Straßennetz im Gebiet der Stadt entspricht in Verbindungsführung und Ausbauzustand weitestgehend den aktuellen Anforderungen. Durch die geplante B 190n, für die das Linienbestimmungsverfahren zum Trassenverlauf bereits abgeschlossen ist, wird es zu einer weiteren Entlastung der Ortslagen durch die Verlagerung der Fernverkehrsströme kommen. Zudem wird hierdurch die Anbindung an die geplanten Streckenabschnitte der Bundesautobahnen 14 und 39 und somit die Einbindung in das überregionale Verkehrsnetz verbessert.

Aufgrund der guten verkehrlichen Voraussetzungen befindet sich das überregional tätige Gewerbe schwerpunktmäßig im zentralen Ort Salzwedel. Neben den an der Peripherie des Kernortes gelegenen gewerblichen Nutzungen ist hier ebenfalls das Gewerbegebiet am Fuchsberg südöstlich von Salzwedel anzuführen. Innerhalb der verbleibenden Ortslagen werden gewerbliche Bauflächen nur zur Deckung des örtlichen Bedarfs oder zur Absicherung bestehender Betriebe ausgewiesen.

Ebenfalls verantwortlich zeichnet die gute verkehrliche Lage dafür, dass sich die Ortslagen von Pretzier, Chüttlitz und Brietz neben dem zentralen Ort zu Wohnschwerpunkten im Stadtgebiet entwickelt haben.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt ist bestrebt, die räumliche und zeitliche Versorgungsdichte durch den ÖPNV zu erhalten und nach Möglichkeit zu verbessern. Ihr Einfluss auf wirtschaftlich begründete Entscheidungen der Verkehrsbetriebe ist jedoch gering. Der Zentralort Salzwedel ist Schnittstelle für den ÖPNV und dementsprechend sehr gut durch Bus und Bahn eingebunden. Zusätzlich besitzt Pretzier einen Haltepunkt für den schienengebundenen Verkehr.

Der straßengebundene ÖPNV besteht aus den werktags regelmäßig nach Fahrplan verkehrenden Hauptlinien des regionalen und des landesbedeutsamen Busnetzes. Von den insgesamt acht Hauptlinien haben sechs ihren Anfang bzw. ihr Ziel in der Kernstadt von Salzwedel, diese ist somit sehr gut über den ÖPNV erschlossen. Der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) in Salzwedel ist der Anlaufpunkt für die landesbedeutsamen Linien 100, 200 und 300 sowie für die regionalen Hauptlinien 500, 800 und 900. Die Feinverteilung vom Bahnhof und von den Umstiegshalten an den Hauptlinien (in Pretzier, Mahlsdorf, Dambeck und Henningen) übernehmen die bedarfsorientierten Rufbusangebote im Flächenbetrieb. Diese erschließen ebenfalls die nicht über die Hauptlinien angeschlossenen Orte.

Es gibt zwar nicht ein so großes ÖPNV-Angebot in denen von den überörtlichen Zentren abgewandten Bereichen des Stadtgebietes, allerdings werden alle Orte mit mehr als 50 Einwohnern durch das Rufbussystem erfasst und somit an den ÖPNV angeschlossen. Diese Orte werden täglich von 5.00-22.00 Uhr im Zweistundentakt bei Bedarf von Anrufbussen bedient. Die Hansestadt Salzwedel legt deshalb höchsten Wert auf die dauerhafte Erhaltung der bestehenden Versorgungseinrichtungen sowie deren bedarfsgerechte Entwicklung.

Versorgungsnetze/ regenerative Energien

Die im Stadtgebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze (Stromleitungen, Trinkwasserleitungen, Gas, Abwasser usw.) führen teilweise zu Einschränkungen der Siedlungsentwicklung. Zum einen bestehen eine Vielzahl von Gas- sowie anderen Leitungen im Stadtgebiet die vor Überbauung zu schützen sind, zum anderen gibt es z. T. sehr großflächige Versorgungsanlagen (z. B. Kemnitz) die mit der Förderung, Aufbereitung oder Weiterverarbeitung petrochemischer Stoffe beschäftigt sind. Zum Schutz der Gewerbe- und Versorgungseinrichtungen einerseits und des Wohnens andererseits ist bei der heranrückenden Darstellung wohnbaulich zu nutzender Flächen der Schutzbedarf der Infrastrukturen zu beachten.

Für die Ortslagen Andorf, Barnebeck, Benkendorf, Bombeck, Chüden, Darsekau, Depkolk, Eversdorf, Groß Gerstedt, Hestedt, Hoyersburg, Klein Chüden Klein Gerstedt, Klein Grabenstedt, Klein Wieblitz, Langenapel, Liesten, Maxdorf, Niephagen, Osterwohle, Rockenthin, Sienau, Tylsen, Wistedt sowie die Salzwedeler Siedlung an der Arendseer Straße ist eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen. Ihnen ist daher bei der Entwicklung von Bauerweiterungsflächen eine untergeordnete Priorität beizumessen.

Die Hansestadt Salzwedel hat bereits einen Teilflächennutzungsplan für Sonderbauflächen zur Nutzung von Windenergie aufgestellt. Die Höhenbeschränkungen werden auch im Rahmen der Neuaufstellung aufrechterhalten.

Die Hansestadt Salzwedel legt Wert auf eine Energieversorgung mit regenerativen Energien. Das weiträumige, überwiegend ländlich geprägte Stadtgebiet bietet gute Voraussetzungen für eine Entwicklung hin zu einer solchen nachhaltigen Energieversorgungsstruktur. Für das Stadtgebiet existieren Planungen, die auf geeigneten Flächen

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

hierfür die Richtung vorgeben und daher im Flächennutzungsplan zum Zwecke der Erzeugung erneuerbarer Energien entsprechend dargestellt werden.

Im Flächennutzungsplan werden die vorhandenen und mit verbindlicher Bauleitplanung geplanten Standorte für Photovoltaikfreiflächenanlagen als Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung von erneuerbaren Energien (Photovoltaik) dargestellt. Darüber hinaus werden für die perspektivische Entwicklung die im gesamträumlichen Konzept über die Nutzungspotenziale für die Energiegewinnung mittels Photovoltaik benannten 'Potenzialflächen auf Konversionsflächen' mit gleichem Planzeichen dargestellt. Die Vorgehensweise dient dazu, für diese Nutzungen auf Ebene des Flächennutzungsplans vorausschauend Entwicklungsfläche bauleitplanerisch vorzubereiten.

Die städtebauliche Konzeption der Hansestadt Salzwedel zur Festlegung von Restriktionen und Standortkriterien für Biogasanlagen und Tierhaltungsanlagen ist hinsichtlich seiner planerischen Aussagen zur regenerativen Energiegewinnung in die Planung übernommen wurden.

Das Gebiet der Hansestadt Salzwedel befindet sich vollständig in einem Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung, hier befindet sich das untertägige Erdgasförderfeld Altmark. Es könnte daher im Rahmen der Energiegewinnung aus Erdwärme zu Beschränkungen der Anlagen kommen, die sich aus den bergbaurechtlichen Vorgaben der Erdgasförderung ergeben.

Vom Grundsatz her, stehen die Nutzungen erneuerbarer Energien häufig in direkter Konkurrenz zur Wohn- bzw. Gewerbeentwicklung. Die Ausnahme bilden die Photovoltaik und die Erdwärmennutzung, da eine direkte Nachbarschaft zumeist konfliktfrei verläuft und sogar in vielen Fällen eine Integration in bauliche Anlagen möglich ist. Ehemalige Gewerbebrachen und Flächen entlang von Infrastrukturen stellen derzeit die geeignetsten Standorte für Photovoltaik-Freiflächenanlagen dar, insofern kommt es schon aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sowie aus bauordnungsrechtlicher Sicht selten zu Kollisionen mit anderen Nutzungsansprüchen.

Völlig anders auf die geplante Siedlungsentwicklung hingegen, wirken sich die gesamträumlichen Konzepte für die Biogaserzeugung und Windenergieanlagen aus. Neben dem Verbot der direkten Nachbarschaft kommen hier gesetzlich bindende Abstandsregeln anderer Rechtsbereiche (z. B. BImSchG) gegenüber Wohn- und Gewerbenutzungen zum Tragen.

3.2.3 Ordnungsvorstellungen auf der Grundlage des Nutzungsbestandes

Der vorliegende Flächennutzungsplan dient in erster Linie der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung des vorhandenen (historischen) Gebäude- und Nutzungsbestands. In den letzten 25 Jahren neu hinzugekommene Planungsaufgaben sind in vielen Fällen abgeschlossen und bereits umgesetzt. Dies gilt vor allem für die Siedlungsentwicklung des zentralen Ortes Salzwedel und die Errichtung von Windenergieanlagen zwischen Pretzier, Groß Chüden und Buchwitz sowie bei Liesten.

Der überwiegende Teil der vorhandenen Bausubstanz ist vor 1950 entstanden. Vor allem die kleinen Ortschaften, im Gegensatz zur Kernstadt Salzwedel waren landwirtschaftlich geprägt mit einer Vielzahl von Funktionsgebäuden und gewerblichen Nutzungen. Die z. T. sehr großen Scheunen und Ställe bestimmen noch heute vielfach die Ortsbilder, ebenso die rückwärtigen Nebengebäude und Handwerksbetriebe.

Nicht nur im Sinne der angestrebten Nachhaltigkeit, sondern auch zur Wahrung der unverwechselbaren Ortsbilder ist die Erhaltung der historischen Bausubstanz zwingend erforderlich. Voraussetzung dafür ist die Zulässigkeit von Nutzungen, die zur vorhandenen Baustruktur passen. Die Stadt hält die Zulässigkeit von (Hobby-) Tierhaltung, Kleingewerbe und Nebennutzungen mit geringem Störgrad durchaus für einen Anreiz, die vorhandene Bausubstanz zu nutzen, anstatt in ein Neubaugebiet zu ziehen. Die traditionell gemischt strukturierten Siedlungsbereiche werden deshalb im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt.

Ein weiteres wichtiges Element der vorhandenen Baustruktur sind die zu Zeiten der Deutschen Demokratischen Republik entstandenen landwirtschaftlichen Großanlagen sowie die ehemaligen Grenzsicherungseinrichtungen. Aktive Agrarnutzungen bestehen in vielen Fällen noch immer, die Mehrzahl der Gebäude und Flächen wird einer landwirtschaftlichen Weiternutzung, zumeist durch Tierhaltungsbetriebe, unterzogen. Hinzukommen landwirtschaftliche Betriebe, die erst in der jüngeren Zeit entstanden sind. Mit der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft (außer die Betriebe in Mahlsdorf und Groß Grabenstedt die mit Sonderbaufläche abgesichert werden) erfolgt nur die Grundabsicherung. Für die privilegierte Landwirtschaft beinhaltet dies keine Nutzungseinschränkungen. Rein gewerblicher Landwirtschaft hingegen wird hiermit nur der Bestandsschutz zugestanden. Landwirtschaftsfremde Nachnutzungen im Außenbereich sind hiermit unzulässig und können nicht ohne Unterstützung der Stadt realisiert werden. Sollte in der Zukunft für einzelne Flächen eine tragfähige Nachnutzung gefunden werden, wäre über eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans unter Beachtung des städtischen Konzeptes zur Tierhaltung und Biogasnutzung zu befinden.

Im Hoheitsgebiet der Hansestadt Salzwedel sind mehrere Siedlungsstellen im bauleitplanerischen Außenbereich vorhanden, die erforderliche Größe für eine Bewertung als eigenständige Ortslage ist nach Auffassung des Planungsträgers nicht gegeben. Es handelt sich hierbei um Gebäudebestand einer ehemaligen Nutzung, die im Außenbereich zulässig ist (land- und forstwirtschaftlicher Betriebsgebäude) aber zwischenzeitlich nichtmehr vorliegt. Die betroffenen Siedlungsstellen werden in den meisten Fällen ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Da eine weitere Verfestigung der Wohnnutzung im Außenbereich nicht den Zielen einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entspricht, werden für diese Siedlungsstellen keine Bauflächen dargestellt. Die vorhandene Bebauung wird damit über den Bestandsschutz abgesichert sofern keine bauplanungsrechtliche Absicherung auf anderer Ebene erfolgt/ erfolgt ist.

Der Flächennutzungsplan bildet in erster Linie die durch Bestandsaufnahme ermittelten vorhandenen Nutzungen ab. Seine Ordnungs- und Steuerungsfunktion beschränkt sich damit auf die Festschreibung und Sicherung der gewachsenen Strukturen. Die Definition vom Bestand abweichender Planungsziele ist nur in wenigen Ausnahmefällen erforderlich bzw. möglich.

3.3 Sozioökonomischen Strukturwandel und räumliche Planung

Für den Bereich der räumlichen Planung werden Veränderungen der Beschäftigungsstruktur erhebliche Bedeutung haben.

Die durch die Deutsche Einheit ausgelösten wirtschaftlichen Umstrukturierungsprozesse sind inzwischen weitgehend abgeschlossen. Der Stadt sind zahlreiche Arbeitsplätze in der Landwirtschaft und im gewerblichen Sektor verloren gegangen. Dies war ein wesentlicher Grund für den bisherigen wanderungsbedingten Einwohnerrückgang.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Inzwischen haben sich die verbliebenen Gewerbebetriebe konsolidiert und begründen eine gesunde wirtschaftliche Basis in der Hansestadt Salzwedel. Sie bemüht sich deshalb, diese Entwicklung durch ihre Flächennutzungsplanung nach Möglichkeit zu unterstützen. Dazu sollen einerseits für Gewerbebetriebe geeignete Standorte bereitgestellt werden, andererseits sollen durch eine attraktive Wohnsituation sowohl Gewerbetreibende als auch Beschäftigte an die Stadt gebunden werden.

Die eigentliche Gewerbeentwicklung wird auf drei Ebenen gedacht. Die Ausweisung von Gewerbeflächen "auf Vorrat" ist derzeit wenig erfolgreich und wird deshalb eingestellt. Abgesehen von einer geringen Flächenreserve werden Gewerbegebiete nur bei konkretem örtlichem Bedarf geplant (mittlere Ebene). Stattdessen zielt die Entwicklung von Gewerbestandorten am Standort mit zentralörtlicher Funktionszuweisung, in besonders verkehrsgünstiger Lage, auf überregional tätige Betriebe mit hohen Mobilitätsansprüchen (obere Ebene). Die Darstellung von gemischten Bauflächen im historischen Bestand erlaubt die spontane Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben (untere Ebene). Mit zunehmender Geschäftsabwicklung über das Internet werden viele Betriebe weitgehend unabhängig von Zulieferern und Kundennähe. Geringe Immobilienpreise und ein attraktives Umfeld bilden dann wichtige Anreize für die Standortwahl.

4.0 Planungskonzept für den Flächennutzungsplan

Die Rahmenbedingungen für die Bearbeitung der Planungskonzeption werden durch die landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben und die vorgenannten Ordnungsvorstellungen gesetzt. Daraus abgeleitet werden von der Hansestadt Salzwedel folgende Entwicklungsleitlinien verfolgt:

- (1) Erhaltung und Entwicklung der historisch gewachsenen Ortschaften in ihrem Nutzungs-, Gebäude- und Grünbestand.
- (2) Bereitstellung von Flächen zur integrativen Entwicklung der Siedlungsstruktur, Vorrang der Innenentwicklung (s. a. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).
- (3) Überprüfung, Korrektur und sinnvoller Abschluss früherer Planungsabsichten bzw. Bauleitpläne.
- (4) Sicherung und Entwicklung der öffentlichen und privatwirtschaftlichen Versorgungseinrichtungen.
- (5) Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, einschließlich der Land- und Forstwirtschaft, insbesondere mit Blick auf die Förderung bereits bestehender bzw. sich entwickelnder Unternehmen.
- (6) Sicherung und Entwicklung der Energiegewinnung mittels erneuerbarer Energieträger; Standorte für Windkraftanlagen sowie für Biogas- und Photovoltaikanlagen.
- (7) Sicherung der Bereiche mit wertvollem Grünbestand sowie deren Ergänzung und Vernetzung.
- (8) Entwicklung der Tourismus-, Erholungs-, Freizeit- und Sportnutzungen.

Im Gebiet der Hansestadt Salzwedel sind zahlreiche Bebauungspläne und Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB rechtskräftig. Deren Inhalt wurde in abstrahierter Form in die Darstellungen des Flächennutzungsplans übernommen. Abweichungen entstehen in den Bereichen, in denen sich die Nutzungsvorstellungen der Stadt inzwischen geändert haben. Die Verortung der Geltungsbereiche der jeweiligen Bebauungspläne und

Satzungen sowie der Planungszweck und der Verfahrensstand können der Beikarte 1 bzw. der Anlage 1 entnommen werden.

Die Grundlage für die Planung ist der Bestand. Die Flächen werden nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt, da so am besten dem Rahmencharakter der Flächennutzungspläne entsprochen wird.

Die gewählte grundsätzliche Bauflächenabgrenzung nimmt hierauf nunmehr Bezug und stellt unter städtebaulichen wie immissionsschutzseitigen Bewertungen das gewollte Siedlungsgefüge dar. Dabei stehen immer die Chancen lokal vorstellbarer Entwicklungen, hinsichtlich verträglicher und wirtschaftlich sinnvoll denkbarer Grundstücksnutzungen, im Vordergrund. Die baulich-räumlichen Angebote hierzu wurden daraufhin eingehend untersucht.

Für die Ortschaften im vorliegenden gesamten Plangeltungsbereich sind dorferneuerungsspezifische Belange bei entsprechenden Planungen zu berücksichtigen, da in der überwiegenden Anzahl der Orte eine Dorfentwicklungsplanung stattgefunden hat.

Ausgehend vom Bestand und unter Berücksichtigung der oben angesprochenen Ordnungselemente, der landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben, werden Ortserweiterungen hauptsächlich in der Kernstadt Salzwedel ausgewiesen. Dies beruht vor allem auf den Zielen zur Stärkung der zentralen Orte bzw. vorhandene Ortskerne durch Bebauung vorhandener Lücken und die Umnutzungsmöglichkeiten vorhandener Hofanlagen bedarfsgerecht zu entwickeln. Die Stadt trägt mit dieser Vorgehensweise der strukturellen und demografischen Entwicklung Rechnung.

Die Hansestadt Salzwedel verfügt über einen Landschaftsplan. Die darin enthaltenen Planaussagen sowie Ziele und Zwecke hinsichtlich des Landschafts- und Artenschutzes wurden im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung berücksichtigt.

Die in übergeordneten, Rahmen setzenden Plänen und den vorhandenen Fachplanungen des Umwelt- und Naturschutzes definierten Ziele und Entwicklungsleitlinien werden im Umweltbericht dargestellt, anschließend erfolgt die Bestandsanalyse (einschließlich vorhandener Konflikte) und Prognose möglicher Umweltauswirkungen der Inhalte der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Dabei werden die für die verschiedenen Schutzgebiete aufgestellten jeweiligen Schutz-, Erhaltungs- und Entwicklungsziele gewürdigt, ebenso wird auf mögliche Konfliktpotenziale, hinsichtlich der als FFH-Gebiete geschützten, besonders sensiblen Landschaftsbereiche – vorwiegend entlang der Fließgewässer und des 'Grünen Bandes' – eingegangen.

4.1 Öffentliche Einrichtungen

Die Darstellungen der öffentlichen Einrichtungen folgen dem Bestand vor dem Hintergrund einer mittelfristigen Bedarfsplanung. Änderungen der Standorte öffentlicher Einrichtungen sind nicht in Planung.

4.2 Gewerbestandorte

Gewerbliche Bauflächen

Bestehende Gewerbestandorte, einschließlich Flächen mit gewerblichem Besatz oder Entwicklungspotenzial, werden als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Über die vorhandenen, örtlichen Gewerbestandorte hinaus, werden vordringlich in Salzwedel bisher unbebaute gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Damit wird der landes- und regionalplanerischen Festlegung Rechnung getragen, eine Konzentration der Arbeitsstätten am zentralen Ort herbeizuführen. Salzwedel stellt zudem einen Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (Z 58 – LEP 2010 Kap. 3.1.) dar. Entwicklungsflächen werden im Norden und Westen der Ortslage sowie am Fuchsberg unter Bezugnahme auf die vorhandene Nutzungsprägung dargestellt. Die Flächen sind teilweise auch bereits durch bestehende Bebauungspläne für gewerbliche Zwecke gesichert worden.

Allerdings existieren auch in Brietz, Dambeck, Henningen, Kemnitz, Klein Gerstedt, Langenapel, Pretzier, Ritze und Seebenau Gewerbestandorte mit einigem Gewicht, sodass eine Darstellung von gewerblicher Baufläche angemessen erscheint, um die vorhandenen Betriebe abzusichern. Auf die proaktive Ausweisung von Entwicklungsflächen in den Ortschaften wird aber aus den o. g. Gründen verzichtet. Einzige Ausnahme bildet der Ort Pretzier, hier gibt es einen ortsansässigen Gewerbebetrieb, dem auch in der Ortslage die Umsetzung von Erweiterungsvorstellungen ermöglicht werden soll. Zu diesem Zweck wird eine bisher unbebaute aber erschlossene Fläche an der Bahntrasse als unbebaute, gewerbliche Baufläche dargestellt.

Des Weiteren liegen gewerblichen Bauflächenausweisungen z. T. rechtskräftige Bebauungspläne zugrunde, diese setzen dementsprechend Gewerbe- bzw. Industriegebiete fest. Für die Bereiche, für die von der Stadt keine abweichenden Planungsziele verfolgt werden, folgt die Darstellung dem festgesetzten Gebietscharakter.

Besondere gewerbliche genutzte Standorte im Außenbereich (z. B. Mahlsdorf oder Groß Grabenstedt) werden durch die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung planungsrechtlich abgesichert und auf den besonderen Nutzungszweck beschränkt, da eine generelle, gewerbliche Inanspruchnahme in diesen Bereichen nicht gewollt ist.

Gemischte Bauflächen

Ein großer Teil der besiedelten Flächen im Geltungsbereich ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung vom dörflichen Charakter geprägt. Aufgrund dieser vorhandenen Strukturen werden Potenziale für gemischte Nutzungen (M) aufgegriffen. Diese Darstellungen sichern einerseits bestehende und mit dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzungen ab und ermöglichen andererseits das Hinzutreten gewerblicher Nutzungen zum bestehenden Wohnen unter dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Gemischte Bauflächen sind vor allem in den Ortskernen der jeweiligen Ortslagen zu finden. Auch in den älteren Dorfteilen, entlang typischer Entwicklungsachsen, sind gemischte Bauflächen ausgewiesen. Bauliche Strukturen, die neben der Wohnnutzung auch eine gewerbliche Nutzung zulassen bzw. eine Entwicklung in dieser Richtung ermöglichen, werden als gemischte Bauflächen dargestellt. Unbedingt zu beachten und zu prüfen ist in diesem Zusammenhang die Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte, die infolge eventueller Emissionen auftreten könnten.

Im vorliegenden Plangebiet ist eine nicht unerhebliche Anzahl an Handwerksbetrieben bzw. Betreibern handwerksähnlicher Gewerbe ansässig. Es ist das Bestreben im Rahmen dieser Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auch diese Betriebe langfristig abzusichern. Um Handwerksbetrieben jedoch Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen, sollten auch sie im Fall der Neuansiedlung bzw. Umsiedlung innerhalb der gemischten Bauflächen einen Standort finden. Hier besteht eher die Möglichkeit, hinsichtlich der Immissionen, konfliktfrei den Betriebsstandort zu sichern und auszubauen. Insofern wurden gemischte Bauflächen vor allem in den Kernbereichen der Ortsteile bzw. entlang historisch

überkommender Dorfstrukturen ausgewiesen, da dort die bestehende gemischte Struktur erfasst bzw. fortentwickelt werden soll.

Die Ausweisung der gemischten Bauflächen für die traditionell gemischten, historischen Siedlungsbereiche beruht ebenfalls auf der angestrebten gemischten Nutzungsstruktur sowie zur Erhaltung der unverwechselbaren Ortsbilder. Voraussetzung dafür ist die Zulässigkeit von Nutzungen, die zur vorhandenen Baustruktur passen. Die Stadt hält die Zulässigkeit von (Hobby-) Tierhaltung, Kleingewerbe und Nebennutzungen mit geringem Störgrad durchaus für einen Anreiz, die vorhandene Bausubstanz zu nutzen.

Sonderbauflächen

Die vorliegende Planung stellt besondere bzw. bestimmte gewerbliche Nutzungen durch die Ausweisung von Sonderbauflächen (S) mit einer jeweiligen Zweckbestimmung dar. Das ist erforderlich, um die dort vorhandenen Nutzungen zwar planungsrechtlich abzusichern, aber auch, sie aus städtebaulichen Gründen an dem jeweiligen Standort auf den zugeschriebenen Nutzungszweck zu begrenzen (z. B. im Außenbereich "Freizeit" oder "Biogas und Tierhaltung", statt allgemeine gewerbliche Baufläche). Des Weiteren folgen die Darstellungen z. T. auch den Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne, die entsprechend Sondergebiete ausweisen.

In der Kernstadt werden Sonderbauflächen für den Einzelhandel und für eine Tankstelle dargestellt. Die Darstellungen folgen den Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne. Das Baurecht besteht somit und es werden durch die vorliegende Neuaufstellung keine neuen Nutzungen in diesen Bereichen vorbereitet.

Die Sonderbauflächen Einzelhandel sowie Handel und Dienstleistungen in der Kernstadt erfassen großflächigen Einzelhandel, also raumbedeutsame Vorhaben. Allerdings werden hiermit keine neuen, großflächigen Einzelhandelsmärkte vorbereitet, sondern lediglich bestehende Nutzungen planungsrechtlich abgesichert. Wie oben beschrieben existieren z. T. auch rechtskräftige Bebauungspläne. Raumordnerische Belange werden somit durch die Bauflächendarstellungen berührt. Beeinträchtigungen liegen allerdings aufgrund der bereits bestehenden Nutzung nicht vor.

Im Süden von Salzwedel werden Sonderbauflächen für die Erholung dargestellt. An dieser Stelle werden Wochenendhausnutzungen und Kleingartensiedlungen in die Darstellung aufgenommen, die keine Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz sind. Die Stadt möchte die Nutzung an dieser Stelle aber weiterhin ermöglichen. Es erfolgt daher die Darstellung als Sonderbaufläche, um die Inanspruchnahme auf diesen Nutzungszweck zu begrenzen. Die Flächen sind dem Außenbereich zuzuordnen und sollen nicht grundsätzlich für eine Bebauung herangezogen werden.

Ein Stück weiter südlich dieser Kleingärten befindet sich ein bestehender Blumengroßhandel. Die Stadt möchte durch die vorliegende Darstellung den Betrieb im vorhandenen Umfang planungsrechtlich absichern sowie die Grundlage für aktuell bestehenden Erweiterungswunsch stellen. Auch hier soll die bauliche Inanspruchnahme aufgrund der Lage im Außenbereich nur mit diesem Nutzungszweck verknüpft werden. Es erfolgt daher die Darstellung von Sonderbaufläche für Blumenhandel.

Touristisch regional bedeutsam ist der Märchenpark und Duftgarten südlich von Salzwedel, am Kreisverkehr der Bundesstraße 248 und der Landesstraße 8. Aufgrund der überwiegend baulichen Nutzung im Außenbereich hat sich die Stadt für die Darstellung von Sonderbaufläche entschieden. Die Inanspruchnahme wird auf den Nutzungszweck beschränkt, da eine bauliche Nutzung in diesem Bereich nicht generell zugelassen werden soll.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Darüber hinaus existieren im Stadtgebiet weitere gewerbliche Nutzungen im Außenbereich, für deren Absicherung auf die Darstellung von Sonderbaufläche zurückgegriffen wird, um den bestehenden Betriebsumfang abzubilden:

In Mahlsdorf, Bombeck, Groß Grabenstedt werden vorhandene landwirtschaftliche Nutzungen (Biogas, Tierhaltung) planungsrechtlich abgesichert. Es handelt sich um Nutzungen die Mangels Privilegierung im Außenbereich nicht zulässig wären, in diesen Bereichen aber von der Stadt im bestehenden Umfang durchaus erwünscht sind. Unter Bezugnahme auf das Emissionsverhalten dieser Nutzungen sowie rechtlicher Vorgaben zu Mindestabständen von Störfallbetrieben können diese ohnehin i. d. R. nur im Außenbereich stattfinden. Grundlage für die Zulassung der Standorte bildet das stadteigene Konzept für die Nutzung von Biogas zur Energieerzeugung und zur Tierhaltung welche die o. g. Betriebe als vorhandene Anlagen bzw. als eingeschränkt geeignete Standorte beinhaltet. Auch in diesen Fällen wird durch die Zweckbindung die Nutzung auf das Vorhandene oder Ähnliches eingeschränkt, um keine generelle, bauliche Inanspruchnahme im Außenbereich zu ermöglichen.

Südlich von Seeben wird im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung eine Sonderbaufläche für Kies und Holzrohstoffe dargestellt. Ziel der Darstellung ist es, zukünftig sowohl die Lagerung von bspw. Holzhackschnitzeln als auch den Abbau der Kiessande zuzulassen.

Die Darstellung der Sonderbauflächen für die Nutzung der Windenergie zur Stromerzeugung ergibt sich weitestgehend aus den Vorranggebieten, die in der Regionalplanung für die Altmark im Gebiet der Hansestadt Salzwedel festgelegt sind. Des Weiteren beinhalten die Sonderbauflächendarstellungen mit der Zweckbestimmung "Windenergie" weiterführende Einschränkungen der Nutzung. Die duale Darstellung von Sonderbaufläche mit Flächen für die Landwirtschaft erfolgt zur Klarstellung, dass zwischen den Anlagenstandorten nach wie vor die Privilegierung der landwirtschaftlichen Nutzung besteht.

Weiterführendes ist der Begründung zu den Arten der baulichen Nutzung (Bauflächen) → Sonderbauflächen (Kap. 5.2.1) zu entnehmen.

4.3 Wohnbauflächenbedarf/ Siedlungsentwicklung

Um dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, lässt die Hansestadt Salzwedel bei der Ausweisung neuer Wohnstandorte Zurückhaltung walten. So werden unter Berücksichtigung bestehender Potenziale zur Innenentwicklung Neuausweisungen nur in geringem Umfang vorgenommen. Um einerseits die für den Planungshorizont der Flächennutzungsplanung erforderlichen Bauflächen an geeigneter Stelle vorzuhalten und andererseits die Darstellung von überzogenen und damit auch langfristig nicht vollzugsfähigen Flächen zu vermeiden, ist eine Abschätzung des voraussichtlichen Flächenbedarfs erforderlich. Dieser ist von mehreren Faktoren abhängig:

- der Bevölkerungsentwicklung
- der Haushaltsgröße
- dem individuellen Wohnflächenbedarf
- dem Sanierungsbedarf
- dem Umstrukturierungsbedarf an Wohnraum

Die Dimensionierung neuer Wohnbauflächen und gemischter Bauflächen resultiert aus dem Wohnraumbedarf der Hansestadt, der trotz Bevölkerungsrückgang aus sinkenden

Haushaltsgrößen und vermehrten Flächenansprüchen an individuellem Wohnraum entsteht. Diesem Druck durch "innere Umsetzung" muss die Stadt durch die Ausweitung von Bauflächen im angemessenen Umfang gerecht werden. Des Weiteren bedingen insbesondere die durch den demographischen Wandel hervorgerufenen veränderten Wohnansprüche (Barrierefreiheit, Betreuung, Pflege) eine Neuschaffung von Wohneinheiten, die den Anforderungen gerecht werden bzw. kostenintensiver Umbau vorhandener Bausubstanz.

4.3.1 Individueller Wohnflächenbedarf

Haushaltsentwicklung/ Haushaltsgröße

In Sachsen-Anhalt ist bei rückläufigem Geburten-/Sterbesaldo und hohen Wanderungsverlusten in den letzten 10 Jahren der Wohnungsbestand konstant geblieben bzw. leicht angestiegen. Da sich die Leerstände nicht erhöht haben, bedeutet dies, dass sich die statistische Haushaltsgröße verringert hat. In der Praxis haben sinkende Haushaltsgrößen u.a. folgende Ursachen:

- Rückgang der Dreigenerationenhaushalte,
- Abnahme der Kinderzahl,
- Individualisierung/ geringere Heiratsneigung,
- höhere Scheidungsrate,
- Wegzug einzelner Familienangehöriger,
- Tod von Familienangehörigen.

Die niedrigsten Haushaltsgrößen verzeichnen in der Regel die Städte als Folge eines besonders hohen Anteils an Einpersonenhaushalten, während in ländlicheren Regionen Mehrpersonenhaushalte noch vorherrschen. Unabhängig davon sind die Haushaltsgrößen in den letzten 10 Jahren überall um ca. 10 % gesunken. In der Hansestadt Salzwedel liegt dabei die Zahl leerstehender Wohnungen über den Niveaus des Altmarkkreises und des Landes Sachsen-Anhalt ¹²⁾: während das Land und der Landkreis einen Wohnungsleerstand von 9,5 % bzw. 9,3 % zu verzeichnen hatten, stehen im Stadtgebiet der Hansestadt Salzwedel 10,5 % der Wohnungen leer. Dies begründet sich insbesondere durch einen hohen Anteil nicht marktfähiger Wohnungsbestände im Stadtgebiet.

Wohnfläche

Als Folge gesteigerter Ansprüche an den Wohnraum bei gleichzeitiger Abnahme der Haushaltsgröße nimmt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf kontinuierlich zu. So betrug 1993 die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in den neuen Bundesländern und Berlin noch 29 m², während sie im Jahr 2010 bereits auf 42 m² angestiegen war. Auf Grundlage dieser Entwicklung prognostizierte das Forschungsinstitut empirica im Auftrag der Landesbausparkassen (LBS) im Jahr 2009 einen Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf auf rd. 55 m² für das Jahr 2030 in den Neuen Bundesländern und Berlin. ¹³⁾

¹²⁾ Statistische Ämter des Bundes und der Länder: *Ergebnis des Zensus 2011* zum Berichtszeitpunkt 09.05.2011; 2017

¹³⁾ empirica Forschungsinstitut im Auftrag der Landesbausparkassen (LBS): *Wohnflächenprognose bis 2030*; Berlin; 2009

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Zwischenzeitlich geht man auf Grundlage einer neueren Datenbasis von einem geringeren Anstieg des durchschnittlichen Wohnflächenbedarfs pro Kopf aus. Dementsprechend prognostiziert eine aktuellere Erhebung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)¹⁴⁾ einen deutlich geringen Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf von rd. 45 m² in den neuen Bundesländern und Berlin für das Jahr 2030. 2015 lag der Wert der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf laut dieser Erhebung nur bei 40 m².

Die für das Planungsgebiet zuletzt durchgeführte, wohnflächenbezogene Vollerhebung im Rahmen des Zensus 2011 ermittelte eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,1 und einen damit verbundenen durchschnittlichen Wohnflächenbedarf von 41 m² pro Kopf¹⁵⁾. Allerdings erfolgte hierbei die Erhebung für den gesamten Altmarkkreis. Aufgrund des hohen Anteils von Geschosswohnungsbau in der Kernstadt Salzwedel ist daher für das Gebiet der Hansestadt von einem niedrigeren Wert auszugehen. Der Demographie-Monitor der ISW Gesellschaft für wissenschaftliche Beratung und Dienstleistung mbH für das Land Sachsen-Anhalt hingegen attestierte für das Jahr 2011 eine durchschnittliche Wohnfläche von 44 m², 2016 waren es 45 m². Diese Werte beinhalten allerdings auch die leerstehenden Wohnungen, die Wohnungsleerstände werden somit fiktiv den Einwohnern mit aufgeschlagen, was die theoretische Wohnfläche je Einwohner erhöht, faktisch allerdings keinen Einfluss auf die Wohnfläche hat.

Für das Bezugsjahr (2017) legt die Hansestadt Salzwedel einen Wohnflächenbedarf von 41 m² pro Kopf zugrunde. Die Gründe hierfür sind den vorangegangenen Absätzen zu entnehmen. Zum einen existieren mehrere Datengrundlagen mit stark voneinander abweichenden Werten, zum anderen stellt die Hansestadt Salzwedel mit dem vergleichsweise hohen Anteil von Geschosswohnungsbau in der Kernstadt einen Sonderfall dar. Der hohe Anteil von Geschosswohnungsbau führt im Ergebnis aufgrund der effizienteren Flächenausnutzung zu einem geringeren Wohnflächenbedarf pro Kopf als beispielsweise in Einfamilienhausgebieten oder dörflichen Wohnformen. Die Erhebung des BBSR für den Altmarkkreis im Jahr 2015 stellte eine durchschnittliche pro Kopf-Wohnfläche von 40 m² fest, bis 2017 wurde ein Anstieg auf 41 m² Wohnfläche pro Kopf prognostiziert, dies deckt sich ebenfalls mit der Beurteilung der Stadt. Der Demographie-Monitor betreibt eine Gebäude- und Wohnungsfortschreibung, basierend auf Gebäude- und Wohnraumzählung 2011 (Zensus 2011), und beruht damit ebenso wie die Auswertung des Zensus an sich sowie die Ergebnisse des empirischen Forschungsinstituts auf deutlich älteren Datengrundlagen.

In der Hansestadt Salzwedel sind aktuell sowie in den vergangenen Jahren fast ausschließlich Flächen für freistehende Einfamilienhäuser bei Neubebauung nachgefragt, es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend fortsetzen wird. Einfamilienhäuser werden durch einen deutlich höheren Wert der Wohnfläche pro Kopf sowie einen hohen Anteil von Zubehör-Nutzungen je Wohngebäude charakterisiert, da es sich um großzügige Wohnformen ohne effiziente Strukturierung der Nebenanlagen handelt. Die dörflichen Ortslagen zeichnen sich ebenfalls durch sehr großzügige Flächeninanspruchnahmen aus. Die Lage im ländlichen Raum i. V. m. den niedrigen Grundstückspreisen führt auch historisch zu großzügigeren Bebauungsstrukturen im Gegensatz zu den Ballungsräumen. Zur Würdigung der o. g. Besonderheiten wird als Berechnungsgrundlage ein Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf im Umfang von 48 m² bis zum Prognosezeitpunkt im Gebiet der Hansestadt Salzwedel ausgegangen.

¹⁴⁾ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR); *Prognosezahlen Wohnungsmarkt 2030*; Bonn; 2015

¹⁵⁾ Statistische Ämter des Bundes und der Länder: *Ergebnis des Zensus 2011* zum Berichtszeitpunkt 09.05.2011 (Rubrik Private Haushaltsgrößen); 2017

Danach wäre im Rahmen der allgemeinen Entwicklung innerhalb des Planungshorizonts der Flächennutzungsplanung von einer Erhöhung der personenbezogenen Wohnfläche von ca. 15 % auszugehen.

4.3.2 Ermittlung des Bauflächenbedarfs

Grundlegend für die Ausweisung von Bauflächen für die Wohnfunktion sind eine Analyse und Auswertung der Bevölkerungsentwicklung sowie deren zukünftiger Bedarf an Flächen. Im Kapitel 2.4.1 wurde u.a. auf die sich verändernde Altersstruktur bis zum Jahr 2030 eingegangen. Der Anteil der Einwohner im Rentenalter (65+) lag im Jahr 2014 mit ca. 23,1 % leicht über dem Durchschnitt des Altmarkkreises (22,5 %) aber deutlich unter dem Landeswert von 25 %¹⁶⁾. Nach den Prognosen wird diese Altersgruppe weiter zunehmen, in stärkerem Maße hauptsächlich dann, wenn die Abwanderungsdynamik jüngerer Einwohner anhalten sollte. Bei diesem Prozess wird es jedoch keine nennenswerte Abnahme der Haushalte, sondern eher eine Zunahme verminderter Haushaltsgrößen geben, was absolut gesehen keiner proportionalen Abnahme der benötigten Wohneinheiten entspricht.

Ursachen hierfür sind die demografischen Faktoren, wie der Rückgang der Geburtenziffer und die Zunahme der Lebenserwartung. Beide Entwicklungen, eine geringere Kinderzahl je Frau sowie die Zunahme älterer Menschen, welche hauptsächlich in Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten leben, tragen zur Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bei.

Die vorliegende Planung prognostiziert den Wohnungsbaubedarf bis 2030 und versucht, unter Beachtung der gesamtstädtischen Belange, in seinen Flächenausweisungen und Darstellungen dieser Zielstellung zu entsprechen. Hierzu wird bei der Dimensionierung der Wohnbauflächen (und gemischten Bauflächen) grundsätzlich berücksichtigt, dass der Wohnraumbedarf durch sinkende Haushaltsgrößen und verringerte Belegungsdichten bestimmt ist. Die Konsequenz sind vermehrte Flächenansprüche an Wohnraum, dem die Stadt u. a. auch durch die Ausweisung von Bauflächen in angemessenem Umfang gerecht werden muss. Die Ausweisung ergibt sich aus der Notwendigkeit, für den Bedarf der Eigenentwicklung, für Innere Umsetzungen und Umstrukturierung des Wohnraumes Flächen für eine abschnittsweise Realisierung vorzuhalten.

Nach der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes des Landes Sachsen-Anhalt, kann, entsprechend dem landesweiten Trend von einem leicht degressiv verlaufenden Bevölkerungsrückgang ausgegangen werden. Danach würde sich die vorausberechnete Einwohnerzahl von 23.795¹⁷⁾ im Jahr 2017 auf rd. 20.900¹⁸⁾ im Jahr 2030 verringern (Abnahme um ca. 12,1 %). Die Bevölkerungsabnahme für diesen Zeitraum ist damit zwar deutlich stärker ausgeprägt als im gesamten Bundesland (ca. 9,9 %) liegt aber leicht unter dem Wert des Altmarkkreises (ca. 12,8 %).¹⁹⁾

¹⁶⁾ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Dezernat Öffentlichkeitsarbeit: Bevölkerung am 31.12.2014 nach Altersgruppen; Halle; 2015

¹⁷⁾ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Dezernat Öffentlichkeitsarbeit: 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014 - 2030; Halle; 2016

¹⁸⁾ ebenda

¹⁹⁾ ebenda sowie Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Dezernat Öffentlichkeitsarbeit: Bevölkerung am 31.12.2014 nach Altersgruppen; Halle; 2015

Entscheidender Faktor für die Abnahme der Bevölkerungszahl ist das relativ hohe Geburtendefizit und der negative Wanderungssaldo in den 2000er-Jahren. Zwischenzeitlich konnte für das Stadtgebiet wieder ein positiver Wanderungssaldo erzielt werden. Als Mittelzentrum und dem damit verbundenen guten Arbeitsplatzangebot, fällt der prognostizierte Bevölkerungsrückgang weniger dramatisch als in anderen Gemeinden des ländlichen Raumes in Sachsen-Anhalt aus.

Ein weiteres, wesentliches Ergebnis der Einwohneranalyse besteht darin, dass die Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet durch ältere und zukünftig zunehmend hoch betagte Menschen geprägt wird. Der Grund hierfür ist überwiegend im Zusammenhang mit der höheren Lebenserwartung bei negativem Geburten-/ Sterbesaldo zusehen. Resultierend wird der Bedarf an Wohnbauflächen von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Die Bevölkerungsprognose als wichtiger Faktor wurde bereits vorstehend behandelt. Daneben kommen andere Faktoren, wie bspw. Haushaltsgröße und Pro-Kopf-Wohnfläche dazu.

Wohnflächenbedarf

Für die Bewertung des zukünftigen Wohnungsmarktes im Stadtgebiet ist eine Einschätzung der Nachfrageentwicklung bzw. des Flächenbedarfes erforderlich. Bei der Nachfrageschätzung ist zum einen der endogene Bedarf (Bewohner aus den Ortsteilen wollen im Ortsteil bauen) und zum anderen das exogene Potenzial (Zuzug) zu berücksichtigen. Ferner ist der Bedarf nach unterschiedlichen Preissegmenten zu unterscheiden.

Grundsätzlich sollte es Ziel sein, die vorhandene Nachfrage nach Wohnraum der eigenen Einwohner sowie Zuzügler befriedigen zu können. Das bedeutet auch, dass in allen Ortsteilen die Möglichkeit bestehen sollte, für ihre Bewohner in vorhandenen Baulücken oder kleineren Abrundungen neu bauen zu können.

[Z 26] "In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen."²⁰⁾

Für die ländlichen Ortschaften gilt daher, ein umfangreicher Wohnbaulandbedarf für Zuzüge lässt sich aufgrund des über die letzten Jahre negativen Wanderungssaldos nicht ableiten. Zuziehende suchen allerdings überwiegend Möglichkeiten einer individuellen Wohnraumgestaltung, sodass vorhandene Immobilien für diese Interessentengruppe häufig nicht von Bedeutung sind.

[Z 25] "Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern."²¹⁾

Für das Mittelzentrum Hansestadt Salzwedel gilt, dass hier die Versorgungsstrukturen für das Stadtgebiet und den darüber hinausgehenden Verflechtungsbereich sicherzustellen und bedarfsgerecht zu entwickeln sind. Dies gilt ebenfalls für die Bereitstellung von Wohnentwicklungsflächen für unterschiedliche Wohnansprüche, um eine dauerhaft tragfähige Bevölkerungsanzahl und -struktur zu gewährleisten. Auch bei Orten zentralörtlicher Funktionszuweisung sind bei der zu betrachtenden Wohnbaulandentwicklung die Prognosen über die stark rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

²⁰⁾ Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MLV): Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP) – Textteil S. 16; Magdeburg; 2011

²¹⁾ ebenda

- Leerstand

2011 standen in der Hansestadt Salzwedel ca. 1.450 Wohnungen mit rd. 123.600 m² Raumfläche leer ²²⁾. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Salzwedel ²³⁾ weist auf den Anstieg des Leerstandes zwischen den Jahren 2000 und 2008, aufgrund der zurückgegangenen Nachfrage insbesondere im industriellen Wohnungsbau, hin. Es wird zudem ein Anstieg für das Jahr 2015 auf ca. 2.000 leerstehende Wohnungen prognostiziert, sollte keine deutliche Reduktion des Wohnungsbestandes erfolgen. Die tatsächliche Entwicklung des Wohnungsleerstandes ist jedoch deutlich dahinter zurückgeblieben, aktuell sind nur ca. 1.500 Wohneinheiten im Stadtgebiet nicht bezogen. Damit ist es auch unwahrscheinlich, dass sich der prognostizierte Trend hinsichtlich der Entwicklung im Wohnungsleerstand fortsetzt. Das BSBR ²⁴⁾ geht aufgrund der Rahmenbedingungen und der zu erwartenden Entwicklung von einer Leerstands-Quote von ca. 20 % für das Jahr 2030 in den neuen Bundesländern (ohne Berlin) aus.

Nach den Informationen der Wohnungsbaugenossenschaft "Stadt Salzwedel" e. G. sollen innerhalb des Planungszeitraums rd. 332 Wohneinheiten durch Rückbau vom Markt genommen werden:

- 2018/ 2019: 50 Wohnungen in der Ernst-Thälmann-Straße,
- 2022/ 2023: 102 Wohnungen in der Arendseer Straße,
- 2025/ 2026: 140 Wohnungen in der Ernst-Thälmann-Straße,
- 2028: 40 Wohnungen in der Uelzener Straße.

Hinzu kommen geplante Abrisse und Teilabriss von Plattenbauten der Wohnungsbau-gesellschaft der Stadt Salzwedel mbH (WOBAU). Ca. 240 Wohneinheiten werden hierbei aus dem Wohnungsbestand entfernt.

- 2021/ 2022: 54 Wohnungen in der Lindenallee,
- 2023: 30 Wohnungen in der Ernst-Thälmann-Straße
- 2025: 36 Wohnungen in der Uelzener Straße
- 2026 & 2028: 72 Wohnungen in der Hansestraße,
- 2030: 48 Wohnungen in der Lindenallee.

Ebenfalls im Planungszeitraum werden in der Uelzener Straße und der Ernst-Thälmann-Straße durch Wohnungszusammenlegungen rd. 18 Wohneinheiten verloren gehen. Allerdings ist davon auszugehen, dass die ehemals nicht marktaktiven Wohnungen dann wieder auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen (ca. 36 Wohneinheiten).

Zusätzlich werden durch Modernisierungen (z. B. Anbau von Aufzügen) in der Ernst-Thälmann-Straße und dem Friedensring bis 2030 ca. 38 Wohnungen marktgängiger hergestellt.

Insgesamt stehen damit dem zu erwartenden Rückbau des öffentlichen Wohnungsbestandes um ca. 572 Wohnungen die Reaktivierung von ca. 74 Wohnungen durch Zusammenlegungen und Modernisierungen gegenüber. Hinzu kommen Veränderungen im privaten Wohnungsbestand.

²²⁾ Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Ergebnis des Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 09.05.2011; 2016

²³⁾ Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung im Auftrag der Hansestadt Salzwedel: *Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2020*; Irxleben; 2015

²⁴⁾ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: *Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands*; Bonn; 2014

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Auch wenn ein Großteil der abzureißenden Wohnungen nicht marktaktiv ist, führt der Überhang von Abriss gegenüber Aktivierungen zu einer höheren Nachfrage und Bedarf nach Wohnraum, dem die Stadt Rechnung tragen muss.

Zur Ermittlung der Bevölkerungsentwicklung und des damit verbundenen Wohnflächenbedarfs sind vornehmlich die Angaben der Prognosejahre 2017 und 2030 aus der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose einander gegenüberzustellen.

Allerdings ist bereits zu beobachten, dass die tatsächlichen Bevölkerungszahlen deutlich über den für den Zeitraum bis 2017 prognostizierten Werten liegen, dies begründet sich zum einen in der Diskrepanz zwischen den von Kommune erhobenen Einwohnerstatistiken und denen des statistischen Landesamtes, dies erklärt aber nur einen Teil der Unterschiede. Es scheint, dass zum anderen der Bevölkerungsrückgang zumindest bei Betrachtung der aktuellen Lage schwächer als erwartet ausfällt. So sagte die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 23.795 Einwohner für das Jahr 2017 im Stadtgebiet der Hansestadt Salzwedel vorher. Nach gemeindlicher Zählung lag der Wert mit 24.476 Einwohnern allerdings ca. 3 % höher. Die Stadt zieht zwar vom Grundsatz her die prognostizierten Zahlen zur Bedarfsermittlung heran, allerdings werden diese mit dem für das Bezugsjahr ermittelten Korrekturwert versehen, da absehbar ist, dass die Entwicklung weniger stark rückläufig sein wird.

Die prognostizierten 24.476 Einwohner bewohnten unter Bezugnahme auf die durchschnittliche Wohnfläche von 41 m² pro Person somit insgesamt eine Fläche von rd. 1.003.516 m². Da es sich hierbei nur um den tatsächlich bewohnten Bestand handelt, ist der vorhandene Leerstand in dieser Zahl nicht enthalten.

Für 2030 wird in der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose eine Einwohnerzahl von 20.914 für das Stadtgebiet vorhergesagt, dies würde zum Bezugsjahr 2017 einem Bevölkerungsrückgang von ca. 14,6 % entsprechen. Unter Berücksichtigung des ermittelten Korrekturwertes von 3 % aufgrund des weniger starken Bevölkerungsrückgangs wird im Jahr 2030 von 21.540 Einwohnern ausgegangen. Dies entspricht einem erwartbaren Bevölkerungsrückgang von 12 %.

Die für die Hansestadt Salzwedel prognostizierte Einwohnerzahl wird im Jahr 2030, unter Berücksichtigung der gestiegenen Wohnflächenversorgung auf 48 m² pro Kopf, einen Bedarf von insgesamt ca. 1.033.920 m² Wohnfläche aufweisen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße wird sich dann voraussichtlich auf 91 m² belaufen; sie ergibt sich aus der prognostizierten durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Personen für das Jahr 2030²⁵⁾ und der erwarteten durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche von 48 m².

Somit ist insgesamt also ein Wohnflächendefizit von rd. 30.404 m² zu erwarten. Unter zur Hilfenahme der berechneten, durchschnittlichen Wohnungsgröße entspricht dies einem zu erwartenden Bedarf von rd. 334 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 zur Deckung der Eigenentwicklung. Hinzu kommt, dass bis zum Jahr 2030 Rückbau des öffentlichen Wohnungsbestandes um ca. 572 Wohnungen stattfinden wird während im gleichen Zeitraum lediglich die Reaktivierung von ca. 74 Wohnungen durch Zusammenlegungen und Modernisierungen geplant ist.

Mittels Neubaugebieten in Ortsrandlagen konnte der Nachfrage nach Bauland begegnet werden. In diesen Siedlungen sind meist junge Familien anzutreffen, ältere Bürger bewohnen die Ortskerne, so dass zwischen den historischen Siedlungsbereichen und dem Rand ein Altersgefälle besteht. Zudem weisen Neubaugebiete eine modernere und an die heutige Zeit angepasste Ausstattung aus, so dass davon ausgegangen werden kann,

²⁵⁾ Statistisches Bundesamt: Bevölkerung und Erwerbstätigkeit - Entwicklung der Privathaushalte bis 2030 - Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung; Wiesbaden; 2011

dass in Zukunft vor allem in den Kernbereichen der Ortsteile mit einer Konzentration von Leerständen und einem erhöhten Sanierungsbedarf zu rechnen ist. In der Hansestadt Salzwedel sind insbesondere Bereiche alter und z. T. denkmalgeschützter Bausubstanz sowie bei den industriell gefertigten Geschosswohnungsbauten (z. B. im Umfeld des Altmark-Centers) betroffen. Aufgrund der überalterten Gebäude und der nichtmehr zeitgemäßen Ausstattung ist von einem vermehrten Auftreten von Leerständen in diesen Quartieren auszugehen. Dieser Prozess wird häufig durch die sich bildenden sozialen Umfeld der verstärkt.

a) Sanierungsbedarf

Im Stadtgebiet gibt es auch 25 Jahre nach der Deutschen Einheit noch zahlreiche Gebäude, die nicht dem aktuellen Standard hinsichtlich Ausstattung, Bauzustand und Energieeffizienz entsprechen. Grundsätzlich wird eine Erhaltung und Sanierung der oft recht alten und ortsbildprägenden Gebäude angestrebt, die Einflussnahme auf die Investitionsbereitschaft der Eigentümer ist jedoch begrenzt.

Die Gebäude, die – mit oder ohne Investitionen der Eigentümer – marktfähigen Wohnraum enthalten, sind für den Bauflächenbedarf ebenso wenig relevant wie die Gebäude, die abgerissen und an gleicher Stelle durch neue ersetzt werden. Problematisch dagegen sind Gebäude, die wegen verschleppter Sanierung unbewohnbar werden, aber wegen unwirtschaftlicher Abrisskosten oder mangelndem Interesse der Eigentümer nicht erneuert werden. Neben den damit einhergehenden städtebaulichen Missständen muss der entfallene Wohnraum an anderer Stelle neu geschaffen werden.

b) Qualitativer Ersatzbedarf

Die vorhandene Bausubstanz im Stadtgebiet entspricht nicht in allen Fällen dem heutigen Bedarf. Dies betrifft vor allem zwei Bereiche:

Etwa 30 % des Wohnungsbestands im Stadtgebiet verfügt nur über eine Wohnfläche unter 60 m² (Zensus 2011). Hierbei handelt es sich um die Geschosswohnungsbauten und die Gebäude im historischen Bestand. Für Mehrpersonenhaushalte ist die Wohnfläche deutlich zu klein. Da eine Wohnflächenvergrößerung durch Anbau oder Dachausbau meist nicht möglich ist, ist eine weitere sinnvolle Nutzung nur durch Zusammenlegung benachbarter Einheiten realisierbar. Die somit entfallenden Wohneinheiten sind bei dem zu erwartenden Wohnbauflächenbedarf einzukalkulieren.

Ein nicht geringer Teil potenzieller Immobilienerwerber möchte kein vorhandenes Gebäude übernehmen, sondern strebt den Neubau eines Einfamilienhauses an, um eigene Gestaltungsvorstellungen verwirklichen zu können. Für den Baulandbedarf ist diese Gruppe nicht von Bedeutung, da sie auf Grund der Faktoren Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf statistisch bereits erfasst ist. In der Praxis ist es jedoch für eine Stadt wichtig, geeignete Baugrundstücke anbieten zu können, um eine Abwanderung der Zielgruppe zu verhindern.

4.3.3 Bauflächen für die Funktion Wohnen

Aufgrund der Bedarfsermittlung für das Jahr 2030, sollen Bauflächen für die Funktion Wohnen gegenwärtig im gesamten Plangeltungsbereich nur zurückhaltend ausgewiesen werden. Die in den jeweiligen Ortslagen vorhandenen Baulücken können den Bedarf an Bauland zur Neubebauung ergänzend abdecken. Alle Ortschaften mit Ausnahme des Ortes zentralörtlicher Funktionszuweisung unterliegen nach den Vorgaben der Raumordnung der Eigenentwicklung. Dies bedeutet, dass die Ortschaften vom Grundsatz her

keine Ansiedlungspolitik betreiben und "künstliche" Wanderungsgewinne erzielen dürfen, sondern im Regelfall Bauland nur für den Bedarf der örtlichen Bevölkerung bereitstellen.

In den Randbereichen der Ortslagen befinden sich zum Teil durch verbindliche Bauleitpläne als Wohngebiete festgesetzte Flächen, die in ihrem Ausmaß sehr unterschiedlich ausfallen. Die Bauleitpläne im Stadtgebiet wurden im Zuge der Neuaufstellung einer Überprüfung unterzogen ob deren Ziele und Zwecke noch den Vorstellungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen und mit dem nachweisbaren, wahrscheinlichen Bauflächenbedarf in Einklang zu bringen sind. Hinzu kommen zudem solche Bereiche, deren Gebietscharakter sich in den vergangenen Jahren fortwährend zur Wohnnutzung hin entwickelt und verfestigt hat und damit die Ausweisung als Wohnbauflächen begründet. Überwiegend kennzeichnen die Orte die traditionell gemischten Nutzungsformen.

In den bereits in Anspruch genommenen Bauflächen sind stellenweise noch unbebaute Bereiche vorhanden. Hinsichtlich der Methodik zur Ermittlung der vorhandenen Baulücken können diese jedoch erst ab einer gewissen Mindestgröße in Betracht gezogen werden, dies betrifft insbesondere die dörflichen Ortschaften die historisch von großzügigeren Baustrukturen und Freiflächen geprägt sind. Vom Grundsatz her können nur erschlossene Flächen, die über eine eigene Parzelle verfügen und nicht durch andere Nutzungen belegt sind, in die Baulückenbetrachtung einbezogen werden. Grundstücksteilungen oder Hinterliegerbebauungen können auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht berücksichtigt werden. In vielen Fällen kann auf Flächen, die sich dem Anschein nach für Lückenbebauung eignen, nicht zurückgegriffen werden, da sie häufig im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit großen ortsprägenden Freiflächenstrukturen stehen und aufgrund des Maßstabs des Flächennutzungsplans, der keine einzelnen Flurstücke oder Parzellen erfasst, in Bezug auf die angrenzenden baulichen Nutzungen und hinsichtlich einer augenfälligen Darstellung als Baufläche ausgewiesen werden. Des Weiteren sind einzelne Bereiche, die auf den ersten Blick als Baulücke identifiziert werden könnten, nicht für eine Bebauung heranzuziehen, da es sich dabei regelmäßig um baulichen Nutzungen zugeordnete Freiflächen, häufig mit rege genutztem Garten bzw. Grabeland, handelt. Insbesondere im Bereich der dörflichen Ortschaften gehören zu den baulichen Nutzungen häufig großzügige Freiflächen. In vielen Fällen können auch durch die gegebenen Eigentumsverhältnisse keine Bebauungen realisiert werden, die Flächen befinden sich im Besitz nebenliegender Bewohner, die nachvollziehbarerweise die für sich die durch die Freiflächen entstehende Wohnumfeldqualität bewahren wollen. Aufgrund komplizierter Eigentumsverhältnisse (z. B. Erbgemeinschaften) oder mangelndem Interesse zur Flächenveräußerung können sich ebenfalls Situationen ergeben in denen auf vermeintlichen Baulücken keine bauliche Inanspruchnahme zu erwarten ist.

Ausschlaggebend für die Einschätzung einer unbebauten Freifläche als Baulücke ist demnach inwiefern die Realisierung einer Wohnbebauung erfahrungsgemäß aufgrund der siedlungsstrukturellen Zuordnung wahrscheinlich bzw. wie nach Kenntnislage der Stadt Zugriff auf die Fläche für eine bauliche Inanspruchnahme überhaupt realistisch ist. Die Bewertung erfolgt für jede Ortschaft im Einzelnen.

Der vorhandene Leerstand in der Hansestadt Salzwedel beschränkt sich fast vollumfänglich auf Mietwohnungen die nicht marktaktiv sind. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und reichen von nicht mehr nachgefragten Wohnungszuschnitten und Gebäude-Geometrien, über mittlerweile als unattraktiv empfundene Wohnsituationen (z. B. Geschosswohnungsbau) bis zur nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung der Räume und Gebäude. Die Ursachen bedingen daher einen erheblichen und zeitlichen Aufwand, um die Wohnungen wieder marktfähig umzugestalten, sofern nicht sogar ein qualitativer Ersatzneubau erforderlich ist. Vom Grundsatz hier stehen diese Wohnungen und Gebäude dem Wohnungsmarkt nicht unmittelbar zur Verfügung.

In der Betrachtung der großflächig unbebauten Bauflächen für das Wohnen wird von folgendem rechnerischen Ansatz ausgegangen:

Die Darstellung von Wohnbauflächen (W) ermöglicht planungsrechtlich eine Entwicklung von Baugebieten die überwiegend, jedoch nicht ausschließlich, dem Wohnen dienen. Somit ist anzunehmen, dass rd. 90 % der ausgewiesenen Wohnbaufläche für Wohnzwecke zur Verfügung steht. In den vergangenen Jahren ist im Stadtgebiet der Hansestadt Salzwedel die Nachfrage nach großen Baugrundstücken aufgrund niedriger Baulandpreise gestiegen. Unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnform (Freistehendes Einfamilienhaus) werden zudem 1.000 m² Bruttobauland (inkl. Erschließung, Grünflächen und ggf. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) als ortsüblich für eine Wohneinheit in Ansatz gebracht. Die Darstellung gemischter Bauflächen (M) ermöglicht die Entwicklung von Baugebieten die gleichermaßen dem Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe dienen. Daher ist anzunehmen, dass die Hälfte der Baufläche für Wohnfunktionen in Anspruch genommen werden kann. Baugebiete gemischter Nutzungsformen tendieren zu größeren baulichen Strukturen und Freiflächen, bei der weiteren Betrachtung wird für eine Wohneinheit, in einem Baugebiet das aus gemischter Baufläche entwickelt werden kann, 1.500 m² Bruttobauland veranschlagt.

Salzwedel (Kernstadt): ► Salzwedel,
► Böddenstedt, ► Hoyersburg, ► Kricheldorf und ► Sienau

Salzwedel

Die Kernstadt von Salzwedel stellt mit Abstand den größten Wohnschwerpunkt im Stadtgebiet dar. Das Siedlungsgefüge hat sich aufgrund seiner Größe stark ausdifferenziert. Mittelzentren haben am Ort ihrer zentralörtlichen Funktionszuweisung eine Konzentration der Wohn- und Arbeitsstätten herbeizuführen, dementsprechend wird ein erheblicher Teil der wohnbaulichen Entwicklungspotenziale in der Kernstadt von Salzwedel vorgehalten.

Für den Kernstadtbereich existiert eine Vielzahl verbindlicher Bauleitpläne, die rechtswirksam sind. Hierunter befinden sich Bebauungspläne, die wohnbaurelevante Baugebiete (Wohngebiete und Mischgebiete) festsetzen. Die vorliegende Neuaufstellung folgt den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitpläne in übertragener Form, indem für diese Bereiche Wohnbauflächen respektive gemischte Bauflächen dargestellt werden.

- Bebauungspläne und Satzungen (W)

Im Norden der Ortslage ist im Rahmen des Bebauungsplans "Feldstraße/ Hoyersburger Straße", inklusive seiner Änderungen, noch ein Bauplatz vorhanden. Ebenfalls ein Platz kann noch in den allgemeinen Wohngebieten bebaut werden, die durch den Bebauungsplan "Siedlung Ost" festgesetzt sind. (=2 Wohneinheiten (WE))

Innerhalb der rechtswirksamen Bebauungspläne "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg" sowie "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße" stehen noch insgesamt 17 Bauplätze zur Verfügung. Aufgrund der umgebenden Bebauungsstrukturen könnte die Entstehung von Mehrfamilienbebauung angenommen werden. Dem stehen allerdings die Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen, die nur eine Bebauung mit Einfamilien- bzw. Doppel- oder Reihenhäusern zulassen. Insofern ist nur mit der Entstehung von 17 weiteren Wohneinheiten im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans zu rechnen. (= 17 WE)

Der B-Plan "Winckelmann Straße/ Ludwig-Frank-Straße" trat erst 2011 in Kraft und ist daher noch nicht vollständig realisiert. 3 Bauplätze stehen noch für eine Inanspruchnahme durch neue Wohnhäuser zur Verfügung. (=3 WE)

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Für den Salzwedeler Stadtteil Perver bestehen ebenfalls verbindliche Bauleitplanungen, die rechtswirksam sind. Im Bebauungsplan "Gardelegener Straße/ Windmühlenbreite" stehen noch 3 Plätze für eine weitere Bebauung zur Verfügung. (=3 WE)

Der Bebauungsplan "Am Windmühlenberg" wurde bisher noch nicht realisiert, da sich kein Erschließungsträger für die Flächen findet und sich die Umlegung schwierig gestaltet. Auf ca. 2,3 ha Wohnbauflächen ist nach dem Berechnungsmodell von der Entstehung ca. 21 weiterer Wohneinheiten auszugehen, dies entspricht der im Bebauungsentwurf erwarteten Inanspruchnahme. (=21 WE)

Im Süden der Ortslage wurden durch Bebauungspläne Flächen planungsrechtlich gesichert, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Die verbindlichen Bauleitpläne "Braunschweiger Straße" Teilgebiet 1, "Braunschweiger Straße/ Sienauer Weg" Teilgebiet 2 und "Braunschweiger Straße" Teilegebiet 3 inklusive aller Änderungen setzen fast ausschließlich allgemeine Wohngebiete fest. Große Teile der Baugebiete sind bereits realisiert, 6 Bauplätze stehen aber in Summe noch für eine Inanspruchnahme zur Verfügung. (=6 WE)

Im Bereich der historischen Altstadt von Salzwedel sind ebenfalls noch Baulücken vorhanden. Um konsistentere planungs- und bauordnungsrechtliche Entscheidungen für den dichten und gemischt genutzten historischen Stadtkern treffen zu können, wurde 2001 der einfache Bebauungsplan "Salzwedel Innenstadt" zur Rechtswirksamkeit gebracht. Dieser konkretisierte u. a. die zulässigen Arten der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Wohn- und Mischgebieten. Die vorliegende Neuaufstellung folgt im übertragenen Sinne diesem Planungswillen und stellt entsprechend gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen dar, da die Planungsziele nach wie vor den städtebaulichen Vorstellungen der Hansestadt Salzwedel entsprechen. Für den innerstädtischen Bereich wurden im Zuge dessen Potenziale für die Entstehung 6 weiterer Wohneinheiten aufgenommen. Da sich die Bebauungspotenziale überwiegend im Bereich wohnbauliche genutzter Flächen befinden, erfolgt die Einordnung unter Bebauungspläne und Satzungen für das Wohnen (W). (=6 WE)

- Bebauungspläne und Satzungen (M)

Eine Bebauung kann im Zuge der Baugebietsausweisungen des rechtswirksamen B-Plans "Altperverstraße/ Vor dem Neuperver Tor" an der Altperverstraße noch realisiert werden. Der verbindliche Bauleitplan setzt ein Mischgebiet für die Flächen fest, die vorliegende Neuaufstellung folgt daher diesen Festsetzungen durch die Ausweisung gemischter Baufläche. Da sich überwiegend gewerbliche Nutzungen angesiedelt haben ist mit der Entstehung von einem Wohnzwecken dienenden Gebäude auszugehen. (=1 WE)

- Unbebaute Flächen, Neuausweisungen (W)

Ergänzend hierzu weist die Hansestadt am nördlichen Siedlungsrand zwischen der Feldstraße und der Hoyersburger Straße auf bisher als Gärten genutzten Flächen weiterhin Wohnbaufläche im Umfang von ca. 2,6 ha aus, diese Erweiterungsfläche war bereits im wirksamen Flächennutzungsplan für die Gemarkungen der Hansestadt Salzwedel enthalten und wird im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung fortgeführt. Gemäß der hergeleiteten Berechnung ist in diesem Zusammenhang mit der Entstehung von 23 zusätzlichen Wohneinheiten auszugehen. Allerdings sind 2 Baugrundstücke (insgesamt ca. 1.250 m²) bereits durch ein Wohnhaus bebaut und stehen nicht mehr zur Verfügung (=21 WE)

Erweiterungsflächen für das Wohnen werden im Südwesten der Ortslage nördlich und südlich der Reimannstraße, im Bereich westlich der Straße Am Marschfeld, ausgewiesen. Derzeit befinden sich dort Kleingärten, Gartenflächen und Garagenhöfe, die zum Teil

auch ungenutzt sind. Im Umfang von ca. 7,8 ha und ca. 1,1 ha werden nun Wohnbauflächen erstmals dargestellt. Ein Auswahl-Kriterium neben der Erschließbarkeit, Einbindung in den vorhandenen Siedlungskörper und Entwicklung der Ortslage stellt die Flächenverfügbarkeit für die Hansestadt Salzwedel dar. Insgesamt wird aufgrund dieser Darstellung die Entstehung von rd. 80 Wohneinheiten vorbereitet. (=80 WE)

Ebenfalls im Bereich von Kleingärten wird zwischen der Salzwedeler Dumme und dem Böddenstedter Weg im Westen der Ortslage eine Wohnbaufläche im Umfang von ca. 3,1 ha ausgewiesen. Auch hierbei handelt es sich um einen Bereich, bei dem Zugriff auf die Flächen besteht. Deshalb sieht die Stadt an dieser Stelle eine Umsetzung innerhalb des Planungshorizonts als möglich an. Unter Bezugnahme auf das hergeleitete Berechnungsmodell ist in diesem Zusammenhang mit der Entstehung von ca. 28 Wohneinheiten auszugehen. (=28 WE)

- Unbebaute Flächen, Neuausweisungen (M)

Im Norden von Salzwedel werden entlang der Hoyersburger Straße Erweiterungsflächen ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um ca. 1,5 ha gemischte Baufläche. Die Ausweisung als gemischte Baufläche erfolgt mit der Absicht eine gleichberechtigte Entwicklung von Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung des geplanten Nutzungscharakters sowie des Berechnungsmodells wäre im Zuge dieser Flächendarstellung mit der Entstehung von rd. 7 Wohneinheiten zu rechnen. Gleichwohl ist in der Kernstadt aufgrund der höheren Nachfrage nach Wohngrundstücken mit einem höheren Anteil von Wohnbebauung zu rechnen. Es wird daher für dieses Areal von der Entstehung von ca. 10 Wohneinheiten ausgegangen. (=10 WE)

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Zusätzlich wurden Potenziale für Bebauungen innerhalb der ausgewiesenen Wohnbauflächen des bestehenden Bebauungszusammenhangs (unbeplanter Innenbereich) aufgenommen. In den Bereichen der Hoyersburger Straße, der Tuchmacherstraße, der Hansestraße, der Reimmannstraße, Am Marschfeld, des Dämmchenwegs, der Lüneburger Straße, des Westrings und des Schäferstegels stehen insgesamt noch 15 Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen zur Verfügung. Bei einem dieser Potenziale (Hansestraße) ist aufgrund der umgebenden Bebauungsstruktur, die bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zugrunde zu legen ist, mit der Entstehung von Mehrfamilienhäusern (9 Wohneinheiten) zu rechnen auch wenn in naher Zukunft nicht von einer Realisierung auszugehen ist, da erst vor kurzer Zeit ein Wohnblock im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost in dem Bereich abgerissen wurde. *Hier und im Weiteren wird für Salzwedel auf Grundlage der Größe von vorhandenen Mehrfamilienhäusern im Durchschnitt mit der Entwicklung von ca. 9 Wohneinheiten gerechnet.* Daher können insgesamt im Rahmen des gewählten Wohnbauflächenumfangs 23 Wohneinheiten noch errichtet werden. (=23 WE)

Des Weiteren sind im Zusammenhang der bebauten Ortslage (unbeplanter Innenbereich) noch weitere Potenziale für die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb gemischter Bauflächendarstellungen vorhanden. So konnten im Bereich der Arendseer Straße, der Hoyersburger Straße, der Lönsstraße, der Uelzener Straße, der Bergstraße, der Gardeleger Straße, der Sankt-Georg-Straße, der Braunschweiger Straße, der Lüneburger Straße, der Karl-Marx-Straße sowie Am Hafen noch 14 Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs aufgenommen werden. Unter Berücksichtigung der Gebietscharaktere ist davon auszugehen, dass eine gleichberechtigte Entwicklung von gewerblichen Nutzungen und Wohnen stattfindet und somit insgesamt ca. 7 Wohneinheiten entstehen können. (=7 WE)

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Die vorliegende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans stellt im Südwesten der Ortslage von Salzwedel zwischen der Salzwedeler Dumme und dem Betriebshof der Personenverkehrsgesellschaft (PVGS) des Altmarkkreises im Böddenstedter Weg, entlang der Straße gemischter Baufläche in etwa einer Bautiefe dar. Aufgrund des Nutzungskontextes ist an dieser Stelle mit der Entstehung von einer Wohneinheit auszugehen. (=1 WE)

Darüber hinaus erfasst die gewählte Bauflächendarstellung für die Kernstadt Salzwedel lediglich den vorhandenen Gebäudebestand.

Böddenstedt

Für den Ortsteil Böddenstedt gibt es einen wirksamen Bebauungsplan ("Böddenstedt-Wohrsberg"). Dieser weist umfangreich allgemeine Wohngebiete aus. Der Flächennutzungsplan folgt in diesen Bereichen den Festsetzungen in übertragener Form, in dem Wohnbauflächen dargestellt werden. Der Bauleitplan wurde vollständig umgesetzt, freie Bauplätze sind nicht vorhanden.

Der verbleibende Siedlungskörper wird aufgrund des Nutzungsgefüges und der baulichen Struktur vollständig als gemischte Baufläche aufgenommen. Bauerweiterungsflächen werden nicht dargestellt. Potenziale für Baulückenschließungen und Nachverdichtungen wurden nicht vorgefunden.

Die Begrenzung des Bauflächenumfangs auf den vorhandenen Bestand entspricht den Vorstellungen der Stadt, bis auf einige gewichtige Ausnahmen, wohnbaurelevante Bauflächen vordringlich in der Kernstadt auszuweisen.

Hoyersburg

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Im Ortsteil Hoyersburg wird nur der Gebäudebestand durch gemischte Bauflächen erfasst, die jeweils zusammenhängend einen Umfang von einigem Gewicht haben. Im Bereich des Haselhorster Weges und in der Straße An den Lehmkuhlen sind durch Baulückenschließungen noch Potenziale für insgesamt zwei Bebauungen vorhanden. Aufgrund des Nutzungscharakters ist von der Entstehung einer weiteren Wohneinheit auszugehen.

Kricheldorf und Sienu

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Für den Salzwedeler Ortsteil Kricheldorf gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der im Südosten der Ortslage allgemeine Wohngebiete festsetzt. Bauplätze stehen allerdings nicht mehr zur Verfügung. Eine Baulücke befindet sich gegenüber der Straße Zum Dorfplatz (Wohnbaufläche), sodass hier von der Entstehung eines Wohngebäudes auszugehen ist. In Kricheldorf steht somit ein Potenzial für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen zur Verfügung.

In Sienu konnte an der Langen Straße im Bereich des Sienuer Weges innerhalb gemischter Bauflächendarstellung ein Potenzial für eine Baulückenschließung aufgenommen werden.

Darüber hinaus erfassen die Bauflächendarstellungen in Kricheldorf und Sienu lediglich den baulichen Bestand und bereiten keine weitere Wohnbebauung vor.

Benkendorf: ► Benkendorf und ► Büssen

Benkendorf

Der vorhandene Siedlungskörper von Benkendorf wird aufgrund der Nutzungszusammenstellung eng in gemischte Baufläche gefasst. Erweiterungsflächen werden nicht dargestellt.

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Sowohl im nördlichen als auch im südlichen Teil der Ortslage, die deutlich voneinander getrennt sind, befinden sich insgesamt 3 Potenziale für Baulückenschließungen und Nachverdichtungen. Da es sich um gemischte Baufläche handelt, die eine gleichberechtigte Entwicklung von Wohnnutzungen und Gewerbe vorsieht, ist von der Entstehung einer Wohneinheit auszugehen.

Büssen

In dem Benkendorfer Ortsteil Büssen erfasst der gewählte Bauflächenumfang lediglich den vorhandenen Gebäudebestand. Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen. Potenziale für Nachverdichtungen oder Baulückenschließungen wurden in der Ortslage nicht festgestellt.

Brietz: ► Brietz und ► Chüttlitz

Brietz

Für den Ortsteil Brietz wurden mit Bebauungsplänen und Satzungen umfangreich Baugebiete ausgewiesen. Die wurden z. T. bereits bebaut, einige Bauplätze sind aber noch verfügbar. Im Nordosten des Siedlungskörpers befindet sich ein großer Wohnschwerpunkt von Brietz, hier wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht zum Abschluss gebracht, eine Bebauung hat trotzdem in großen Teilen stattgefunden. Die hier vorhandenen, freien Bauplätze sollen aber auf Ebene des Flächennutzungsplans für eine Inanspruchnahme durch Wohnnutzungen vorgehalten werden, da die Flächen bereits erschlossen sind.

- Bebauungspläne und Satzungen (W)

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Steindamm" im Osten der Ortslage" bietet unter Bezugnahme auf den überwiegend wohnbaulichen Charakter sowie unter Berücksichtigung der einschränkenden Wirkung einer dort verlaufenden Gasleitung die Möglichkeit zur Umsetzung 4 weiterer Wohneinheiten.

- Bebauungspläne und Satzungen (M)

Die Abrundungssatzung "Brietz Steindamm" ermöglicht innerhalb gemischter Bauflächen noch 3 weitere Bebauungspotenziale, aufgrund der Nutzungsstruktur und des Gebietscharakters wird in diesem Zusammenhang von der Entstehung zweier weiterer Wohneinheiten ausgegangen.

- Unbebaute Flächen, Neuausweisungen (W)

Der gewählte Bauflächenumfang in Brietz erfasst im Wesentlichen den vorhandenen Gebäudebestand. Lediglich im Osten der Ortslage soll der aufgegebene Sportplatz aufgrund der vorhandenen Siedlungsprägung für Wohnbebauung nachgenutzt werden. Die Darstellung erfolgt daher als straßenbegleitende Wohnbaufläche im Umfang von ca. 0,6 ha. Gemäß der hergeleiteten Berechnung wird die Entstehung von ca. 5 Wohneinheiten somit planungsrechtlich vorbereitet.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Insgesamt sind im Steindamm, Im Eichengrund sowie im Bereich Achterstraße, Alter Hof und Sandberg innerhalb der Wohnbauflächen 25 Potenziale für Baulückenschließungen und Nachverdichtungen vorhanden. zwei weitere Potenziale wurden in der Hauptstraße und Am Klingenberg in gemischter Baufläche aufgenommen, daher ist im Rahmen dessen von der Entstehung einer weiteren Wohneinheit auszugehen. (=26 WE)

Brietz hat aufgrund seiner Größe und der Nähe zum Kernort Salzwedel und der damit verbundenen Pendlerbeziehungen eine Bedeutung als Wohnstandort. Die Stadt erachtet es daher als angemessen, Potenziale für eine Wohnbauentwicklung vorzuhalten. Hinzu kommt, dass aufgrund der teilweise lückenhaften Bebauung in der Ortslage und des generalisierten Charakters des Flächennutzungsplans die Darstellung in einigen Bereichen nicht auf andere Weise vorgenommen werden kann, da auf kleinteilige Bauflächensparungen zum Zweck eines gut lesbaren Gesamtbildes verzichtet werden soll.

Chüttlitz

Der Brietzer Ortsteil Chüttlitz liegt ebenfalls sehr günstig zum Salzwedeler Kernort. Aufgrund dieser räumlichen Nähe, hat sich ein deutlicher Wohnschwerpunkt herausgebildet. Daher wird der bauliche Bestand überwiegend in Wohnbauflächen gefasst. Lediglich der vorhandene Gebäudebestand am Rundling sowie im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bundesstraße wird unter Bezugnahme auf die bauliche Struktur und aus immissionschutzrechtlichen Gesichtspunkten als gemischte Baufläche dargestellt.

- Bebauungspläne und Satzungen (W)

Innerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers sind keine Potenziale für Nachverdichtungen oder Baulückenschließungen vorhanden. Allerdings wird Bauerwartungsland in Form von Wohnbauflächen ausgewiesen, um der Bedeutung als Wohnstandort Rechnung zu tragen. Diese folgen zum einen in übertragener Form den im Osten der Ortslage, durch den rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark Alter Stadtweg", festgesetzten Wohngebieten. Der zweite Bauabschnitt soll demnächst durch einen neuen Träger erschlossen werden. Bauinteressenten sind u. a. wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zur Kernstadt und der günstigen Verkehrsanbindung (auch mit dem Fahrrad) vorhanden. Eine Herausnahme der auch im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche kommt daher nicht in Frage. Der Vorhabenplan weist für das Plangebiet 24 Wohneinheiten aus.

Chüden: ► Groß Chüden, ► Klein Chüden und ► Ritze

Groß Chüden

Der Ortsteil Groß Chüden ist überwiegend durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägt, in der jüngeren Vergangenheit ist es vereinzelt zur Ergänzung durch neuzeitlichen Einfamilien- und Doppelhausbau gekommen. Insgesamt wird der vorhandene Gebäudebestand aufgrund des dominierenden dörflichen Charakters aber einheitlich in gemischter Baufläche erfasst.

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Lediglich im Bohldammweg und am Krangener Berg sind in der gemischten Baufläche noch insgesamt 7 Potenziale für Baulückenschließungen und Nachverdichtungen vorhanden. Da in gemischter Baufläche von der Entwicklung gewerblicher- und Wohnnutzungen zu gleichen Teilen auszugehen ist, ist mit der Entstehung von ca. 3 Wohneinheiten zu rechnen.

Klein Chüden

In dem Ortsteil Klein Chüden erfasst der gewählte Bauflächenumfang nur den baulichen Bestand. Potenziale zur Baulückenschließung oder Nachverdichtung werden nicht vorbereitet.

Erweiterungsflächen werden ebenfalls nicht ausgewiesen.

Ritze

In Ritze werden aufgrund des wohnbaulichen Gewichtes der Ortslage und der Nähe zur Kernstadt sowie der sich daraus ergebenden Pendlerbeziehungen Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen in Form bereits erschlossener Flächen vorgehalten.

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

In der Ritzer Dorfstraße, im Ritzer Stegel und in der Chüdenallee sind in gemischter Baufläche 8 Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen enthalten. Gemischte Baufläche dient der gleichberechtigten Entwicklung von Wohnen und Gewerbenutzungen, daher ist in diesem Zusammenhang von der Entstehung von ca. 4 Wohneinheiten auszugehen.

Ebenfalls 2 weitere Potenziale sind innerhalb von Wohnbauflächen in der Chüdenallee im Norden und Süden der Ortslage vorhanden.

Die gewählte Bauflächendarstellung erfasst aber lediglich den baulichen Bestand von Ritze. Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen.

Dambeck: ► Dambeck, ► Amt Dambeck und ► Brewitz

Dambeck

- Bebauungspläne und Satzungen (M)

Im Süden der Ortslage von Dambeck weist die Ergänzungssatzung "Stegel" aus dem Jahre 2004 ein allgemeines Wohngebiet aus. Aufgrund des dörflichen Charakters des Ortes sowie der immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotenziale durch die landwirtschaftlichen Betriebe wird an dieser Stelle von den Festsetzungen abgewichen und in Anlehnung an das angrenzende bestehende Dorfgebiet gemischte Baufläche (M) dargestellt. Hier steht noch ein weiterer Bauplatz für ein Wohngebäude zur Verfügung.

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Des Weiteren ist im Bereich Im Dorfe noch ein Potenzial für eine Nachverdichtung bzw. Baulückenschließung innerhalb gemischter Bauflächendarstellungen aufgenommen worden. Aufgrund des Nutzungsgefüges ist in diesem Zusammenhang mit der Entstehung von einer weiteren Wohneinheit zu rechnen.

- Unbebaute Flächen, Neuausweisungen (W)

Im Norden der Ortslage werden Erweiterungsflächen für die Funktion Wohnen ausgewiesen. Dambeck hat aufgrund seiner Vielzahl an Gewerbebetrieben (ERO Edelstahl-Rohrtechnik, Carbonit Filtertechnik, Agrarhandel Dambeck, KP Landmaschinenhandel sowie ein großer landwirtschaftlicher Produktionsbetrieb) eine hohe Nachfrage nach Bauland, entsprechende Anfragen liegen vor. Die Stadt möchte nach dem Prinzip der kurzen Wege den Beschäftigten die Möglichkeit geben, vor Ort Wohneigentum zu schaffen. Die Stadt erachtet es daher für angemessen, unbebaute Wohnbauflächen in Dambeck für die Eigenentwicklung vorzuhalten.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Die beiden dargestellten Bauflächen folgen dabei den Abgrenzungen der Baugebiete entsprechender Bebauungspläne, die sich in Aufstellung befinden. Die östliche Fläche misst einen Umfang von ca. 1 ha, aufgrund sehr großer Grundstücksgrößen sowie eines hohen Grünflächenanteils lässt sich aus dem Bebauungsentwurf allerdings nur die Entstehung von 6 Wohneinheiten ableiten. Die westliche Fläche hat einen Umfang von ca. 1,2 ha, unter Verwendung des hergeleiteten Berechnungsmodells ist in diesem Zusammenhang mit der Entstehung von 11 Wohneinheiten zu rechnen. (=17 WE)

Amt Dambeck

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Im Ortsteil Amt Dambeck wird der vorhandene Gebäudebestand durch gemischte Baufläche erfasst. Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen. Es ist ein Potenzial für eine Baulückenschließung innerhalb des Bebauungszusammenhangs vorhanden, es muss daher davon ausgegangen werden, dass in diesem Bereich eine weitere Wohneinheit entstehen könnte.

Brewitz

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Der vorhandene Siedlungskörper von Brewitz wird durch die Darstellung gemischter Baufläche erfasst. Im südlichen Teil der Ortslage befinden sich an der Kreisstraße noch 2 Potenziale für Baulückenschließungen und Nachverdichtungen. Da gemischte Bauflächen der gleichberechtigten Entwicklung von Wohnen und Gewerbe dienen, ist in diesem Zusammenhang davon auszugehen, dass die Entstehung eine Wohneinheit ermöglicht wird.

Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen.

Henningen: ▶ Henningen, ▶ Andorf, ▶ Barnebeck, ▶ Groß Grabenstedt,
▶ Hestedt, ▶ Klein Grabenstedt und ▶ Rockenthin

Henningen

Rechtswirksame Bebauungspläne oder Innenbereichssatzungen existieren nicht für den Ortsteil Henningen.

Leidglich der vorhandene Gebäudebestand wird durch die gewählte Bauflächendarstellung eng gefasst. Die Art der Bauflächendarstellung entspricht der vorgefundenen Nutzungszusammenstellung und wird einheitlich vorgenommen. Ausnahmen bilden die gewerblichen Betriebe im südlichen Bereich der Ortslage.

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Erweiterungsflächen werden nicht dargestellt. Im bestehenden Bebauungszusammenhang sind 7 Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen verteilt auf die Ortslage ausgewiesen. Da es sich hierbei um gemischte Baufläche handelt, ist davon auszugehen, dass dies zur Entstehung von 3 Wohneinheiten führt.

Andorf

- Bebauungspläne und Satzungen (M)

Für den Ortsteil Andorf gibt es eine rechtswirksame Ergänzungssatzung ("Andorf"). Diese weist im Osten der Ortslage ein Dorfgebiet aus. Die Neuaufstellung folgt im übertragenen Sinne der Festsetzung der Satzung und stellt für den Bereich der Baugebiete gemischte

Baufläche dar. Da an dieser Stelle die Errichtung eines Wohnhauses mit Wirtschaftsgebäuden geplant ist, ist im Zuge dieser Ausweisung von der Entstehung einer Wohneinheit auszugehen.

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Des Weiteren sind im Süden und Osten des Siedlungskörpers innerhalb gemischter Baufläche zwei weitere Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen vorhanden. Hier ist mit der Entstehung von einer Wohneinheit zu rechnen.

Barnebeck

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

In Barnebeck stellt der Umfang der Bauflächen weitestgehend den vorhandenen Gebäudebestand dar. Entlang der Kreisstraße, vordringlich im östlichen Bereich des Siedlungskörpers, konnten insgesamt noch 6 Potenziale für Baulückenschließungen aufgenommen werden. Durch die gemischten Nutzungsformen ist in diesem Zusammenhang von der Entstehung von 3 Wohneinheit auszugehen.

Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen.

Groß Grabenstedt

Der Ortsteil Groß Grabenstedt wurde wegen der Nähe zur früheren innerdeutschen Grenze geschliffen. Heute befindet sich an dieser Stelle nur noch ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die Darstellung wohnbaurelevanter Flächen findet nicht statt.

Hestedt

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Für den Ortsteil Hestedt existieren keine Bebauungspläne oder Innenbereichssatzungen. Der gewählte Bauflächenumfang bildet daher vordringlich den vorhandenen Gebäudebestand ab. Anhand des Nutzungsgefüges wurde eine einheitliche Darstellung als gemischte Baufläche gewählt. Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen, allerdings sind um Süden der Ortslage im Rahmen des bestehenden Siedlungszusammenhangs innerhalb der gemischten Baufläche noch ein Potenzial für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen vorhanden. Aufgrund des Nutzungscharakters ist in diesem Zusammenhang von der Entstehung einer Wohneinheit auszugehen.

Klein Grabenstedt

Die Ortslage von Klein Grabenstedt wird vollumfänglich durch die Ausweisung von gemischter Baufläche erfasst. Dies entspricht dem aufgenommenen Nutzungsgefüge und der gewollten Entwicklung des Ortsteils. Die Bauflächendarstellung erfolgt eng um die vorhandene Bebauung. Erweiterungsflächen werden nicht vorgesehen.

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Allerdings befindet sich im Zusammenhang der gewählten Bauflächendarstellung in der bebauten Ortslage noch ein Potenzial für eine Nachverdichtung. Daher ist im Zuge der vorgenommenen Darstellung von der Entstehung einer weiteren Wohneinheit in Klein Grabenstedt auszugehen.

Rockenthin

Im Ortsteil Rockenthin wird der vorhandene Gebäudebestand durch die gewählte Bauflächendarstellung erfasst. Rechtswirksame Bebauungspläne oder Innenbereichssatzungen existieren nicht. Erweiterungsflächen sind nicht vorgesehen.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Innerhalb der Bauflächen werden ein Potenzial für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen im Südosten der Ortslage ausgewiesen. Da es sich hierbei um gemischte Baufläche handelt, ist davon auszugehen, dass dies zur Entstehung von einer Wohneinheit führt.

Klein Gartz

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

In Klein Gartz bildet der Umfang der Bauflächendarstellung weitestgehend den vorhandenen Gebäudebestand ab. Innerhalb des Siedlungskörpers befinden sich verteilt über die Ortslage 5 Potenziale für Baulückenschließungen. Durch die Ausweisung als gemischte Baufläche ist in diesem Zusammenhang von der Entstehung von 2 Wohneinheiten auszugehen.

Langenapel

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Durch die Größe des Ortsteils ist es teilweise bereits zu einer Ausdifferenzierung des Nutzungsgefüges in Langenapel gekommen. Im Nordosten des Siedlungskörpers wird Wohnbaufläche ausgewiesen, dort ist noch eine weitere Möglichkeit zur Nachverdichtung vorhanden, im Rahmen dessen eine Wohnbebauung realisiert werden kann.

Die verbleibende Ortslage wird in gemischte Baufläche eng gefasst. Im vorhandenen Bebauungszusammenhang konnten in der Straße der Freundschaft und an der Chaussee zwei weitere Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen aufgenommen werden. Aufgrund der Bauflächenart ist von der Entstehung einer weiteren Wohneinheit auszugehen.

Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen.

Liesten: ► Liesten und ► Depekolk

Liesten

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

In Liesten bildet der Umfang der Bauflächendarstellung weitestgehend den vorhandenen Gebäudebestand ab. Bebauungspläne oder Innenbereichssatzungen, welche Rechtswirksamkeit erlangt haben, sind nicht vorhanden. Lediglich am südöstlichen sowie westlichen Bereich des Siedlungskörpers sind noch 4 Potenziale für Baulückenschließungen vorhanden. Durch die Ausweisung als gemischte Baufläche ist in diesem Zusammenhang von der Entstehung 2 weiterer Wohneinheiten auszugehen.

Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen.

Depekolk

Für den Ortsteil Depekolk existieren keine Bebauungspläne oder Innenbereichssatzungen, der gewählte Bauflächenumfang bildet daher lediglich den vorhandenen Gebäudebestand ab. Anhand des Nutzungsgefüges wurde eine einheitliche Darstellung als gemischte Baufläche gewählt. Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen.

Mahlsdorf: ► Mahlsdorf und ► Maxdorf

Mahlsdorf

- Bebauungspläne und Satzungen (W)

Durch die Größe des Ortsteils Mahlsdorf sowie aufgrund seiner günstigen Lage zum Kernort Salzwedel hat eine stärkere Ausdifferenzierung der Nutzungsstrukturen stattgefunden. Den Festsetzungen des rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplans "Bahnhofstraße" folgend, weist die vorliegende Neuaufstellung für den Bereich des Baugebietes in übertragener Form Wohnbaufläche aus. In diesem Baugebiet sind noch 5 Grundstücke unbebaut, allerdings besteht aus eigentumsrechtlichen sowie erschließungstechnischen Gründen auf 4 davon kein Zugriff. Somit steht nur noch ein Bauplatz für eine Inanspruchnahme zur Verfügung.

Des Weiteren werden aufgrund des wohnbaulichen Gewichtes der Ortslage und des Bedarfs des ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebes gegenüber dem bestehenden Wohngebiet Erweiterungsflächen dargestellt. Die rd. 0,45 ha Wohnbaufläche bereiten die Realisierung von ca. 4 weiteren Wohneinheiten planungsrechtlich vor. Grundlage stellt die rechtskräftige Ergänzungssatzung Nr. 2 Mahlsdorf "Bahnhofsallee" dar.

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Für den verbleibenden Siedlungskörper werden gemischte Bauflächen ausgewiesen. Auch hier sind in den Bereichen Hinter den Höfen und Alte Dorfstraße noch 3 Potenziale für Baulückenschließungen und Nachverdichtungen vorhanden. Aufgrund des gemischten Nutzungscharakters in diesen Bereichen ist in diesem Zusammenhang von der Entstehung 2 weiterer Wohneinheiten auszugehen.

Maxdorf

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Im Ortsteil Maxdorf wird lediglich der vorhandene Gebäudebestand durch die gewählte Bauflächendarstellung erfasst, Bebauungspläne oder Innenbereichssatzungen existieren nicht. 6 Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen gibt es vordringlich im Norden des Siedlungskörpers. Da es sich hierbei um gemischte Baufläche handelt, ist davon auszugehen, dass dies zur Entstehung von 3 Wohneinheiten führt.

Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen.

Osterwohle: ► Osterwohle, ► Bombeck, ► Groß Gerstedt, ► Klein Gerstedt und ► Wistedt

Osterwohle

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Im namensgebenden Ortsteil Osterwohle wird der vorhandene Gebäudebestand durch die gewählte Bauflächendarstellung erfasst, Bebauungspläne oder Innenbereichssatzungen existieren nicht. Es werden 5 Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen im Südosten und im Zentrum der Ortslage als gemischte Bauflächen dargestellt. Dies kann zur Entstehung von 3 Wohneinheiten führen.

Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen.

Bombeck

Für den Osterwohler Ortsteil Bombeck existieren keine Bebauungspläne oder Innenbereichssatzungen, der gewählte Bauflächenumfang bildet daher lediglich den vorhandenen

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Gebäudebestand ab. Anhand des Nutzungsgefüges wurden einheitliche Darstellungen als gemischte Baufläche gewählt. Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen.

Groß Gerstedt

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Für den Ortsteil Groß Gerstedt existieren keine Bebauungspläne oder Innenbereichssatzungen. Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen, lediglich der vorhandene Gebäudebestand wird durch die gewählte Bauflächendarstellung erfasst. Die Darstellung erfolgt einheitlich aufgrund der konkreten Nutzungszusammenstellung. Im Zuge dessen werden 4 Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen verteilt über die Ortslage dargestellt. Da es sich hierbei um gemischte Baufläche handelt, ist davon auszugehen, dass 2 weitere Wohneinheiten innerhalb des Ortsteils realisiert werden können.

Klein Gerstedt

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

In Klein Gerstedt wird der vorhandene Gebäudebestand durch die gewählte Bauflächendarstellung erfasst, Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen. Es existiert ein Bebauungsplan für den Ortsteil, dieser besitzt jedoch hinsichtlich wohnbaulich genutzter Flächen keine Relevanz. Im Zuge der Bauflächendarstellung ergeben sich 5 Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen in der Ortslage. Es ist, bedingt durch die Art der Nutzung, davon auszugehen, dass die Entstehung zwei weiterer Wohneinheiten damit zumindest planungsrechtlich vorbereitet wird.

Wistedt

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Für den Osterwohler Ortsteil Wistedt existieren keine Bebauungspläne oder Innenbereichssatzungen, der gewählte Bauflächenumfang bildet daher lediglich den vorhandenen Gebäudebestand ab. Anhand des Nutzungsgefüges wurden einheitliche Darstellungen als gemischte Baufläche gewählt. Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen. Im Zuge der Bauflächendarstellung ergibt sich ein Potenzial für eine Baulückenschließung an der Hauptstraße Wistedt im südlichen Teil des zweigeteilten Siedlungskörpers. Es ist bedingt durch die Art der Nutzung davon auszugehen, dass die Entstehung einer weiteren Wohneinheit damit zumindest planungsrechtlich vorbereitet wird.

Pretzier: ► Pretzier und ► Königstedt

Pretzier

Der Ortsteil Pretzier ist aufgrund seiner Größe und des wohnbaulichen Gewichtes im Stadtgebiet hinsichtlich der Nutzung deutlich stärker ausdifferenziert als kleinere Ortschaften. Es sind rechtskräftige Bebauungspläne in übertragener Form in die vorliegende Neuaufstellung übernommen worden.

- Bebauungspläne und Satzungen (W)

Im Zuge der B-Pläne "Groß Chüdener Weg", "Achterstraße" und "Schwarzer Weg" wurden Wohngebiete festgesetzt. In diesen sind noch 6 Baulücken für Wohnbebauungen vorhanden. Des Weiteren weist der Bebauungsplan "Am Sportplatz" Flächen für Siedlungserweiterungen im Südwesten der Ortslage im Umfang von ca. 1 ha sowie eine noch zu bebauende Lücke aus. In Bezugnahme auf das Berechnungsmodell entspricht der Hektar Wohnbaufläche ca. 9 Wohneinheiten.

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Des Weiteren sind in der Krangener Straße, im Lindengrund, im Riebauer Weg, im Molkerieiweg sowie in der Pretzierer Dorfstraße noch 8 Potenziale für Baulückenschließungen und Nachverdichtungen vorhanden. Da sich diese in gemischter Baufläche befinden, die eine gleichberechtigte Entwicklung von Wohn- und Gewerbenutzungen vorsieht, ist von der Entstehung von 4 zusätzlichen Wohneinheiten auszugehen.

Darüber hinaus erfasst der gewählte Umfang an Bauflächen den vorhandenen Gebäudebestand. Mit den von der Neuaufstellung ermöglichten ca. 20 Wohneinheiten wird dem Gewicht von Pretzier als einwohnerreichster Ort nach der Kernstadt Salzwedel Rechnung getragen. Pretzier verfügt außerdem über eine Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr sowie über zahlreiche Versorgungsinfrastrukturen (z. B. Schule, Kindergarten, Tagesbetreuung, Arztpraxen, Tankstelle, Frisör, Autowerkstatt, Blumenläden, Elektronikladen, Poststelle, Partyservice mit Saal) die ausgelastet werden müssen. Ebenfalls berücksichtigt wurde der Umstand, dass in Pretzier noch Möglichkeiten zur Lebensmittelversorgung (z. B. Bäcker, Fleischer und Getränkeladen) bestehen. Zudem binden die vor Ort vorhandenen Gewerbebetriebe eine erhebliche Anzahl Arbeitsplätze, für die in der Ortslage Entwicklungspotenziale im Bereich Wohn- und Gewerbeflächen vorzuhalten sind. Unter Bezugnahme auf diese Bedeutung von Pretzier wird das vorgehaltene Entwicklungspotenzial für angemessen erachtet.

Königstedt

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Im Ortsteil Königstedt wird der vorhandene Gebäudebestand durch die gewählte Bauflächendarstellung erfasst. Im Zuge dessen werden 5 Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen im Südosten und im Zentrum der Ortslage ausgewiesen. Da es sich hierbei um gemischte Baufläche handelt, ist davon auszugehen, dass dies zur Entstehung von 2 Wohneinheiten führt.

Riebau: ► Riebau und ► Jeebel

Riebau

Für den Ortsteil Riebau gibt es keine rechtswirksamen Bebauungspläne oder Innenbereichssatzungen.

Entsprechend des aufgenommenen Nutzungscharakters wird für die gesamte Ortslage eine gemischte Baufläche ausgewiesen, welche den vorhandenen Gebäudebestand erfasst. Erweiterungsflächen werden nicht dargestellt.

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs bestehen überwiegend im Süden der Ortslage noch 6 Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen. Aufgrund der gemischten Nutzungsform ist somit von der Entstehung 3 weiterer Wohneinheiten auszugehen.

Jeebel

- Bebauungspläne und Satzungen (W)

Für den Riebauer Ortsteil Jeebel existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan ("Vor dem Dorfe"). Dieser setzt im Südwesten der Ortslage allgemeine Wohngebiete fest. Die Neuaufstellung folgt im übertragenen Sinne den Festsetzungen des Bebauungsplans und weist im Bereich der Baugebiete Wohnbaufläche aus. Eine vollständige Realisierung hat noch nicht stattgefunden, 4 Bauplätze stehen für eine Inanspruchnahme zur Verfügung.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Des Weiteren wird im Südwesten des Siedlungskörpers die Ergänzungssatzung "Jeebel Nr. 1" aufgestellt. Diese schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses. Die erschlossene Fläche wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Seebenau: ► Cheine, ► Darsekau und ► Seeben

Cheine

- Bebauungspläne und Satzungen (W)

Für den Seebenauer Ortsteil Cheine gibt es mehrere rechtswirksame Bebauungspläne bzw. Innenbereichssatzungen. Die Bebauungspläne setzen im Osten der Ortslage Wohngebiete fest. Der Flächennutzungsplan folgt den Festsetzungen in übertragener Form, in dem für diesen Bereich Wohnbauflächen ausgewiesen werden. In diesen sind noch 2 Plätze für eine Bebauung durch Wohneinheiten gegeben.

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Aufgrund des Nutzungsgefüges stellt der Flächennutzungsplan überwiegend gemischte Baufläche für den Ortsteil Cheine dar. Daher ist unter Bezugnahme auf die Potenziale für Baulückenschließungen und Nachverdichtungen in der Alten Handelsstraße mit der Entstehung einer zusätzlichen Wohneinheit zu rechnen.

Des Weiteren erfasst der gewählte Umfang der Bauflächendarstellung im Wesentlichen den vorhandenen Gebäudebestand.

Darsekau

Rechtswirksame Bebauungspläne oder Innenbereichssatzungen existieren nicht für den Ortsteil Darsekau.

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Lediglich der vorhandene Gebäudebestand wird durch die gewählte Bauflächendarstellung eng gefasst. Die Art der Bauflächendarstellung entspricht der vorgefundenen Nutzungszusammenstellung und wird einheitlich vorgenommen. Erweiterungsflächen werden nicht dargestellt. Im bestehenden Bebauungszusammenhang sind 3 Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen im Norden der Ortslage ausgewiesen. Da es sich hierbei um gemischte Baufläche handelt, ist davon auszugehen, dass dies zur Entstehung von einer Wohneinheit führt.

Seeben

Für Seeben wird aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung überwiegend gemischte Baufläche ausgewiesen. Am westlichen Rand der Ortslage wurde durch den rechtswirksamen Bebauungsplan "Dorfwinkel" die Errichtung einer Wohnbebauung ermöglicht. Der Flächennutzungsplan folgt in übertragener Form den Festsetzungen des Bebauungsplans und stellt Wohnbaufläche dar. Potenziale für weitere Wohngebäude sind in diesem Bereich aber nicht gegeben.

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Insgesamt weist die Bauflächendarstellung für den Bereich Seeben keine Erweiterungsflächen aus. Der gewählte Umfang Baufläche erfasst den vorhandenen Gebäudebestand. Lediglich im Luckauer Weg sind 2 Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen vorhanden. Aufgrund des gemischten Nutzungscharakters ist von der Entstehung einer weiteren Wohneinheit auszugehen.

Stappenbeck: ► Stappenbeck und ► Buchwitz

Stappenbeck

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Im Ortsteil Stappenbeck wird der bauliche Bestand vollständig durch die Darstellung gemischter Baufläche erfasst. Südlich der Hauptachse des Straßendorfes, befinden sich 3 Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen. Aufgrund der Darstellung gemischter Baufläche ist im Zuge dessen mit der Entstehung einer Wohneinheit zu rechnen.

Buchwitz

- Bebauungspläne und Satzungen (W)

Für den Ortsteil Buchwitz bestehen mehrere Bebauungspläne. Nur im Bereich der Heerstraße innerhalb der Wohnbauflächen sowie im Bereich des Bebauungsplans "Nr. II" südlich des Stadtweges sind 3 weitere Potenziale für eine Baulückenschließung vorhanden.

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Im südlichen Teil der Ortslage, im Stappenbecker Weg, sind in gemischter Baufläche ebenfalls 2 weitere Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen vorhanden. Da es sich um gemischt genutzte Baufläche handelt, ist im Zuge einer Realisierung mit der Entstehung einer Wohneinheit zu rechnen.

Steinitz: ► Kernitz und ► Ziethnitz

In den Ortslagen von Kernitz und Ziethnitz bildet die Darstellung der wohnbaurelevanten Bauflächen den Bestand sowie rechtswirksame Bauleitplanungen ab.

- Bebauungspläne und Satzungen (W)

In Kernitz sind die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark Ziethnitzer Weg" ermöglichten Wohnbebauungen noch nicht vollständig umgesetzt. Es steht noch rd. 0,9 ha bisher ungenutzte Fläche für eine entsprechende Inanspruchnahme zur Verfügung. Allerdings ist eine Umsetzung aktuell unwahrscheinlich, da sich kein Erschließungsträger für die Umsetzung findet. Die Flächen werden aber im Flächennutzungsplan belastet. Gemäß der hergeleiteten Berechnung ist in diesem Zusammenhang von der Entstehung von 8 weiteren Wohneinheiten auszugehen.

Die im Rahmen der Außenbereichssatzung (§ 35 BauGB) Nr. 1/ 2006 "Philipps Kolonie" ermöglichten Plätze für Wohnbebauungen sind bereits ausgeschöpft.

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Hinzukommen in Kernitz noch 2 Potenziale für Baulückenschließungen und Nachverdichtungen in der Neuen Straße und der Buchtstraße. Da es sich hierbei um die Darstellung gemischter Baufläche handelt, die eine gleichberechtigte Entwicklung von Gewerbe- und Wohnnutzungen vorsieht, ist von der Entstehung von einer Wohneinheit auszugehen. Ebenfalls in der Neuen Straße ist noch eine bebaubare Lücke innerhalb der Wohnbauflächendarstellung enthalten.

Im Ortsteil Ziethnitz und dem Bebauungszusammenhang am Märchenpark bereitet der gewählte Umfang an Bauflächendarstellung keine weitere Bebauung vor und bildet nur den vorhandenen Gebäudebestand ab.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Tylsen: ▶ Tylsen und ▶ Niephagen

Tylsen

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Für den Ortsteil Tylsen existieren keine rechtswirksamen Bebauungspläne oder Innenbereichssatzungen. Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen, lediglich der vorhandene Gebäudebestand wird durch die gewählte Bauflächendarstellung erfasst. Die Darstellung erfolgt einheitlich aufgrund der konkreten Nutzungszusammenstellung. Im Zuge dessen wurden 4 weitere Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen neben der Kirche und am Südostende der Ortslage aufgenommen. Da es sich bei der Darstellung um gemischte Baufläche handelt, die eine gleichberechtigte Entwicklung von Wohn- und Gewerbenutzungen vorsieht, ist in diesem Zusammenhang von der Entstehung 2 weiterer Wohneinheiten auszugehen.

Niephagen

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

In Niephagen wird der vorhandene Gebäudebestand durch die gewählte Bauflächendarstellung erfasst, Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen. Es existiert keine verbindliche Bauleitplanung für den Ortsteil. Im Zuge der Bauflächendarstellung ergibt sich ein Potenzial für Nachverdichtung bzw. eine Baulückenschließung in der Ortslage. Es ist bedingt durch die Art der Nutzung davon auszugehen, dass die Entstehung einer weiteren Wohneinheit damit zumindest planungsrechtlich vorbereitet wird.

Wieblitz-Eversdorf: ▶ Eversdorf, ▶ Groß Wieblitz und ▶ Klein Wieblitz

Eversdorf

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Im Ortsteil Eversdorf wird der vorhandene Gebäudebestand durch die gewählte Bauflächendarstellung erfasst. Bebauungspläne oder Innenbereichssatzungen existieren nicht. Es werden 3 Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen im Zentrum der Ortslage dargestellt. Da es sich hierbei um gemischte Baufläche handelt, ist davon auszugehen, dass dies zur Entstehung von 2 Wohneinheiten führt.

Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen.

Groß Wieblitz

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

Für den Ortsteil Groß Wieblitz existieren keine Bebauungspläne oder Innenbereichssatzungen. Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen, lediglich der vorhandene Gebäudebestand wird durch die gewählte Bauflächendarstellung erfasst. Die Darstellung erfolgt einheitlich aufgrund der konkreten Nutzungszusammenstellung. In Folge dessen werden keine weiteren Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen in der Ortslage dargestellt.

Klein Wieblitz

- Baulückenschließungen und Nachverdichtungen

In Klein Wieblitz wird der vorhandene Gebäudebestand durch die gewählte Bauflächendarstellung erfasst, Erweiterungsflächen werden nicht dargestellt. Es existieren keine Be-

bauungspläne oder Innenbereichssatzungen für den Ortsteil. Im Zuge der Bauflächendarstellung ergeben sich 4 Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen in der Ortslage. Es ist bedingt durch die Art der Nutzung davon auszugehen, dass die Entstehung 2 weiterer Wohneinheiten damit zumindest planungsrechtlich vorbereitet wird.

Zusammenfassung

Es ergibt sich für das Gebiet der Einheitsgemeinde Hansestadt Salzwedel folgendes Potenzial an Wohnbebauung durch bestehende Bebauungspläne und Satzungen, deren Aufrechterhaltung den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt entsprechen. Hierbei wird unterschieden in bisher unbebaute Flächen bzw. Erweiterungsflächen (W und M) sowie in Potenziale für Baulückenschließungen:

Ort (Ortschaft)	Potenziale in rechtskräftigen B-Plänen und Satzungen			Wohneinheiten insgesamt
	W	M	Freie Baugrundstücke	
Salzwedel (Kernstadt)	(2,3 ha) 21 WE	-	38	59
Brietz	-	-	6	6
Chüttlitz	24 WE	-	-	24
Dambeck	-	-	1	1
Henningen				
Andorf	-	-	1	1
Mahlsdorf	(0,5 ha) 4 WE	-	1	5
Pretzier	(1 ha) 9 WE	-	7	16
Riebau				
Jeebel	-	-	5	5
Seebenau				
Cheine	-	-	2	2
Stappenbeck				
Buchwitz	-	-	3	3
Steinitz				
Kemnitz	(0,9 ha) 8 WE	-	-	8
Summe	(10,7 ha) 66 WE	-	64	130

Hinzu kommen die Ausweisungen signifikanter, unbebauter Bauflächen für das Wohnen (Erweiterungsflächen W und M), die bisher nicht beplant sind, im Rahmen der Neuaufstellung. Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen wurden im bestehenden Bebauungszusammenhang ebenfalls aufgenommen. Die Gesamtzahlen werden zur Einordnung die nach kommunaler Zählung realisierten Wohneinheiten (WE) in

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

dem Zeitraum 2000 bis 2015 vergleichsweise gegenübergestellt. Aufgrund der Eingemeindungen liegen für einige Ortschaften keine Angaben vor:

Ort (Ortschaft)	Potenziale in rechtskräftigen B-Plänen und Satzungen (s. o. Tabelle)	WE in Baulücken	Neuausweisungen Baugebiete		WE insgesamt	Realisierte Wohneinheiten 2000-2015 ²⁶⁾
			W	M		
Salzwedel (Kernstadt)	59	31	(14,6 ha) 129 WE	(1,5 ha) 10 WE	229	405
Böddenstedt	-	-	-	-	-	11
Hoyersburg	-	1	-	-	1	11
Kricheldorf	-	1	-	-	1	7
Sienau	-	1	-	-	1	8
Benkendorf	-	1	-	-	1	8
Büssen	-	-	-	-	-	1
Brietz	6	26	(0,6 ha) 5 WE	-	37	49
Chüttlitz	24	-	-	-	24	42
Chüden						
Groß Chüden	-	3	-	-	3	3
Klein Chüden	-	-	-	-	-	1
Ritze	-	6	-	-	6	2
Dambeck	1	1	(2,2 ha) 17 WE	-	19	7
Amt Dambeck	-	1	-	-	1	
Brewitz	-	1	-	-	1	8
Henningen	-	3	-	-	3	1
Andorf	1	1	-	-	2	1
Barnebeck	-	3	-	-	3	-
Groß Grabenstedt	-	-	-	-	-	k. A.
Hestedt	-	1	-	-	1	-
Klein Grabenstedt	-	1	-	-	1	k. A.
Rockenthin	-	1	-	-	1	k. A.
Klein Gartz	-	2	-	-	2	k. A.
Langenapel	-	2	-	-	2	1

²⁶⁾ Baugenehmigungen wohnrelevanter Vorhaben von 2000 bis 2015 in der Hansestadt Salzwedel; kommunale Erfassung

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Ort (Ortschaft)	Potenziale in rechtskräftigen B-Plänen und Satzungen (s. o. Tabelle)	WE in Baulücken	Neuausweisungen Baugebiete		WE insgesamt	Realisierte Wohneinheiten 2000-2015 ²⁶⁾
			W	M		
Liesten	-	2	-	-	2	1
Depekolk	-	-	-	-	-	1
Mahlsdorf	5	2	-	-	7	12
Maxdorf	-	3	-	-	3	4
Osterwohle	-	3	-	-	3	-
Bombeck	-	-	-	-	-	-
Groß Gerstedt	-	2	-	-	2	1
Klein Gerstedt	-	2	-	-	2	k. A.
Wistedt	-	1	-	-	1	1
Pretzier	16	4	-	-	20	k. A.
Königstedt	-	2	-	-	2	k. A.
Riebau	-	3	-	-	3	k. A.
Jeebel	5	-	-	-	5	k. A.
Seebenau						
Cheine	2	1	-	-	3	33
Darsekau	-	1	-	-	1	1
Seeben	-	1	-	-	1	3
Stappenbeck	-	1	-	-	1	12
Buchwitz	3	1	-	-	4	8
Steinitz						
Kemnitz	8	2	-	-	10	k. A.
Ziethnitz	-	-	-	-	-	k. A.
Tylsen	-	2	-	-	2	3
Niephagen	-	1	-	-	1	k. A.
Wieblitz-Eversdorf						
Eversdorf	-	2	-	-	2	k. A.
Groß Wieblitz	-	-	-	-	-	k. A.
Klein Wieblitz	-	2	-	-	2	k. A.
Summe	130	125	(17,4 ha) 151 WE	(1,5 ha) 10 WE	416	646

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Damit werden durch die unbebauten wohnraumrelevanten Bauflächen des Flächennutzungsplans sowie im Rahmen der vorhandenen Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen – hierzu gehören auch Potenziale in rechtskräftigen Bebauungsplänen – die Errichtung von ca. 416 Wohneinheiten planungsrechtlich ermöglicht.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die tatsächliche Inanspruchnahme der vorhandenen Baulücken und Flächen für Nachverdichtungen in den meisten Fällen einer Einflussnahme durch die Stadt entzieht. Mit der vorliegenden Neuaufstellung werden deutlich weniger Wohneinheiten planungsrechtlich ermöglicht als in den letzten 15 Jahren realisiert worden. Hiermit dokumentiert die Stadt die Anpassung der Planung an die rückläufige Bevölkerungsentwicklung.

Ungeachtet dessen, wäre ein sehr großer Teil der erhobenen Potenziale bereits zum jetzigen Zeitpunkt realisierbar, da sich diese innerhalb rechtskräftiger Satzungen befinden oder im Innenbereich nach § 34 BauGB ohnehin jederzeit realisiert werden könnten. Es handelt sich somit in den überwiegenden Fällen nicht um originäre Neuausweisungen von Baugebieten sondern um die Fortführung bestehender Planungen bzw. um das planerische Konzept, vorhandene Siedlungskörper zusammenhängend als Baufläche darzustellen.

Salzwedel verfügt, wie bereits erwähnt, über eine zentralörtliche Funktionszuweisung. Die Stadt ist sich daher der Aufgabe bewusst, eine Konzentration an Wohnstätten am mittellentralen Standort herbeizuführen. Um ein möglichst großes Spektrum potentieller Bauherren anzusprechen, muss eine gewisse Bandbreite an Wohnstandorten und Wohnumfeldqualitäten angeboten werden. Die Darstellung dieser Bauflächen folgt daher vordringlich dem Ziel, den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu entsprechen. Zusätzlich werden diese Flächen natürlich für die Realisierung innerer Umsetzungen (Umzüge innerhalb des Ortes) und als Ersatz für die erforderliche Umstrukturierung von vorhandenem Wohnraum herangezogen.

In den Ortsteilen Amt Dambeck, Andorf, Barnebeck, Benkendorf, Buchwitz, Brewitz, Cheine, Darsekau, Eversdorf, Groß Chüden, Groß Gerstedt, Henningen, Hestedt, Hoyersburg, Jeebel, Klein Gartz, Klein Gerstedt, Klein Grabenstedt, Klein Wieblitz, Königstedt, Kricheldorf, Langenapel, Liesten, Maxdorf, Niephagen, Osterwohle, Riebau, Ritze, Rockenthin, Seeben, Sienau, Stappenbeck, Tylsen und Wistedt und werden keine Erweiterungsflächen für das Wohnen ausgewiesen. Die bestehenden Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen stellen lediglich die Möglichkeiten für innere Umsetzungen und Ersatz für die Umstrukturierung des Wohnraums dar.

Unbebaute Bauflächen für das Wohnen werden in Böddenstedt, Bombeck, Büssen, Depkolk, Groß Grabenstedt, Groß Wieblitz, Klein Chüden und Ziethnitz nur als die den jeweiligen Gebäuden zugeordneten Freiflächen, z. T. bebaubar mit Nebengebäuden, dargestellt. Somit bereitet die vorliegende Neuaufstellung für diese Ortslagen keine neue Wohnbebauung vor.

In dem Ortsteil Dambeck der gleichnamigen Ortschaft werden im Norden des Siedlungskörpers Erweiterungsflächen für Wohnbebauungen ausgewiesen. Die Stadt möchte an dieser Stelle deutlichen machen, dass für diese Ortschaft eine wohnbauliche Entwicklung ermöglicht werden soll. Zusätzlich wird durch vorhandene Potenziale für Baulückenschließungen und Nachverdichtungen im bestehenden Bebauungszusammenhang die Entstehung von insgesamt ca. 19 Wohneinheiten planungsrechtlich vorbereitet. Die gewünschte Funktionsstärkung des Wohnens wird als angemessen erachtet, da in der Ortschaft für die Beschäftigten ansässiger größerer Gewerbe-, Industrie- und Landwirtschaftsbetriebe Wohnbauland vorgehalten werden soll. Entsprechende Anfragen nach Bauplätzen liegen vor.

Pretzier stellt neben der Kernstadt Salzwedels den größten Wohnschwerpunkt im Stadtgebiet dar. Zudem gibt es eine gut ausgebaute Versorgungsinfrastruktur, soziale Einrichtungen, örtliche Gewerbebetriebe sowie eine gute Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr. Deren Tragfähigkeit ist unmittelbar mit einer gesunden Bevölkerungsentwicklung und der Bindung junger Familien verknüpft. Daher werden für den Ortsteil bisher unbebaute Flächen für das Wohnen ausgewiesen, diesen liegen rechtswirksame Bebauungspläne zugrunde. Hinzukommen Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen in dem bestehenden Bebauungszusammenhang, sodass insgesamt in dem Ort ca. 20 Wohneinheiten realisiert werden können. Dies wird unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Situation als angemessen erachtet.

In Mahlsdorf besteht, durch ortsansässige Gewerbetreibende, ebenfalls ein erhöhter Bedarf hinsichtlich des wohnbaulichen Entwicklungspotenzials, um den Beschäftigten das betriebsnahe Wohnen zu ermöglichen. Daher werden im Norden der Ortslage entsprechende betriebseigene Erweiterungsflächen dargestellt, für die bereits eine rechtskräftige Ergänzungssatzung besteht. Zusätzlich ist im Rahmen des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans an der Bahnhofsallee noch ein Bauplatz verfügbar. Zuzüglich der Potenziale für Baulückenschließungen und Nachverdichtungen im bestehenden Bebauungszusammenhang werden in Mahlsdorf ca. 7 Wohneinheiten planungsrechtlich vorbereitet. Ein wesentlicher Teil hiervon könnte aber unabhängig vom Flächennutzungsplan aufgrund bestehenden Baurechtes jederzeit realisiert werden. Die gewählte Bauflächendarstellung für Mahlsdorf trägt dem zu erwartenden Bedarf Rechnung.

Brietz und Chüttlitz stellen durch ihre Lage und den damit verbundenen Pendlerbeziehungen zur Kernstadt Salzwedel ebenfalls Wohnschwerpunkte im Stadtgebiet dar. In Brietz gibt es zudem örtliche Gewerbebetriebe, welche durch ihre Arbeitsplatzangebote auch eine Wohnnachfrage im Ort schaffen. Dokumentiert wird das durch eigenständige Gebiete die überwiegend dem Wohnen dienen und daher mit der entsprechenden Bauflächendarstellung versehen sind. Diese ergeben sich z. T. auch aus rechtskräftigen Bebauungsplänen. Es besteht daher für viele Bereiche keine planerische Alternative. Die Stadt hält es daher für angemessen, für Brietz insgesamt 37 Potenziale sowie für Chüttlitz 24 Potenziale für das Wohnen darzustellen. In Brietz ergeben sich diese Potenziale überwiegend durch ein im Norden der Ortslage in Teilen umgesetztes Baugebiet. In Chüttlitz bildet der noch nicht vollständig realisierte Vorhaben- und Erschließungsplan "Alter Stadtweg" die Grundlage der Entwicklungsmöglichkeiten. Der zweite Bauabschnitt soll demnächst durch einen neuen Träger erschlossen werden. Bauinteressenten sind u. a. wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zur Kernstadt und der günstigen Verkehrsanbindung (auch mit dem Fahrrad) vorhanden. Eine Herausnahme der auch im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche kommt daher nicht in Frage.

Aufgrund der in der Vergangenheit in diesen Ortsteilen umgesetzten Wohneinheiten dient die Flächendarstellung in erster Linie der Deckung des Eigenbedarfs, aber auch ein Zugang in geringem Umfang wird in Bezugnahme auf die Funktionalität als Wohnschwerpunkte ermöglicht.

Der Steinitzer Ortsteil Kemnitz hat sehr stark von der Entwicklung der Gasindustrie und räumlichen Nähe zur Stadt profitiert. Im Zuge der ansteigenden gewerblichen Nutzung sind auch wohnbauliche geprägte Siedlungsteile entstanden. Diese sind z. T. durch die Vorhaben- und Erschließungspläne "Wohnpark Steinitz" (vollständig realisiert) und "Wohnpark Ziethnitzer Weg" planungsrechtlich abgesichert. Der Flächennutzungsplan folgt in diesen Bereichen den Festsetzungen der Bauleitpläne in übertragener Form durch die Darstellung von Wohnbaufläche, da die Flächen von der bestehenden Ortslage umschlossen sind und somit als Innenentwicklung beurteilt werden. Innerhalb der Bebauungspläne sowie durch Potenziale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen

können insgesamt noch 10 Wohneinheiten in Kernitz realisiert werden. Aufgrund der engen Nachbarschaft zur Kernstadt und der damit verbundenen Pendlerbeziehungen halten es die Stadt für angemessen, in Kernitz die vorhandenen Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung zu erhalten.

Die Kernstadt Salzwedel stellt als Mittelzentrum einen Gewerbe- und Wohnschwerpunkt der Region dar. Daher wird bei der vorliegenden Neuaufstellung darauf geachtet, dass ein Großteil des wohnbaulichen Entwicklungspotenzials am zentralen Ort vorgehalten wird. Alleine durch die vorhandenen Potenziale im bestehenden Siedlungszusammenhang sowie durch Baulücken innerhalb der Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne ist in der Kernstadt noch mit der Entstehung von ca. 115 Wohneinheiten zu rechnen. Des Weiteren werden ca. 14,6 ha Wohnbaufläche sowie 3,9 ha gemischte Baufläche für Erweiterungen dargestellt, um neue Baugebiete für das Wohnen entwickeln zu können. Im Ergebnis wurde somit für die Kernstadt überschlägig eine darstellungsbezogene Ausweisung von ca. 229 Wohneinheiten ermittelt. Dies entspricht ca. 55 % der im gesamten Stadtgebiet möglichen Entwicklungspotenziale. Die Stadt bleibt mit diesem Wert gegenüber den zwischen 2000 und 2015 realisierten Umfang an Wohneinheiten deutlich (>400) zurück. Dies wird unter Berücksichtigung der rückläufigen Bevölkerungszahlen als angemessen erachtet.

Der Flächennutzungsplan spiegelt die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen wieder. Aufgrund des Maßstabs ist die Darstellung des Flächennutzungsplans daher nicht parzellenscharf. Die ermittelten Wohneinheiten und die zugrundeliegenden Bauflächengrößen stellen somit Hilfswerte zur überschlägigen Schätzung dar. Die tatsächliche Wohnraumentwicklung kann deutlich hinter der Errechneten zurückbleiben.

Die fortgeltenden Teilflächennutzungspläne stellen im Gebiet der Hansestadt Salzwedel Bauflächen für das Wohnen in erheblichem Umfang dar. Die vorliegende Neuaufstellung berücksichtigt u. a. die bisherige und die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und bleibt mit seinen Darstellungen deutlich dahinter zurück.

In Bezugnahme auf die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose und dem zu erwartenden Wohnflächenbedarf pro Kopf wurde ein Bedarf von rd. 334 Wohneinheiten für den Zeitraum zwischen dem Bezugsjahr und dem zeitlichen Planungshorizont der Planaufstellung ermittelt.

Die durch die Aufstellung rein theoretisch, planungsrechtlich ermöglichten Wohneinheiten (416) übersteigen somit den ermittelten Bedarf für den Prognosezeitraum (bis 2030) von 334 um ca. 24,6 % bzw. um ungefähr ein Viertel. Dies lässt sich vor allem durch die Weiterführung bestehender verbindlicher Bauleitplanungen sowie aufgrund ohnehin vorhandener Potenziale, die jederzeit umgesetzt werden könnten, da sie dem Innenbereich zuzuordnen sind, nicht vermeiden. Zudem wurde dargelegt, dass aufgrund spezifischer Voraussetzungen auch in Ortschaften außerhalb der Kernstadt Bedarf an Wohnbaupotenzialen vorhanden ist, der bedient werden muss. Des Weiteren besteht in der Hansestadt nach wie vor ein großer Nachholbedarf in Bezug auf die Realisierung von Eigenheimen.

Zudem muss die Stadt eine gewisse Bandbreite an Wohnformen in unterschiedlichen Lagen anbieten, um auf dem Wohnungsmarkt konkurrenzfähig zu bleiben und junge Familien vor Ort halten zu können. Die Überschreitung des ermittelten Bedarfs in dem berechneten Umfang wird ebenfalls unter Verweis auf die zentralörtliche Funktionszuweisung des Mittelzentrums Salzwedel als angemessen erachtet, die Ziele und Grundsätze der Raumordnung bleiben im Rahmen der Planaufstellung gewahrt.

Des Weiteren wird die Überschreitung des ermittelten Bedarfs durch die vorliegende Ausweisung mit Hinblick auf den großen Umfang an Wohnungsrückbau in den kommenden Jahren als gerechtfertigt angesehen. Damit wird voraussichtlich ein höherer Bedarf an

neu zu schaffendem Wohnraum ausgelöst. Im öffentlichen Wohnungsbestand steht dem Rückbau von ca. 572 Wohnungen bis zum Jahr 2030 lediglich die Reaktivierung von ca. 74 Wohnungen durch Zusammenlegungen und Modernisierungen für den gleichen Zeitraum gegenüber.

5.0 Planinhalt/ Begründung

In den nachfolgenden Kapiteln werden die einzelnen Darstellungen des Flächennutzungsplanes begründet. Die Darstellungen ergeben sich aus den Möglichkeiten, die in § 5 BauGB als Inhalt des Flächennutzungsplans, vorgegeben werden. Die verwendeten Planzeichen basieren auf den Vorgaben der Planzeichenverordnung von 1990. Dabei zeigt der Flächennutzungsplan die meistens auf der vorhandenen Nutzung basierenden und städtebaulich zukünftig beabsichtigten Arten der Bodennutzung in den Grundzügen und nach den mittelfristig voraussehbaren Bedürfnissen.

Die Flächennutzungsplanung entwickelt sich als überfachliche, städtische Gesamtplanung einerseits aus den allgemeinen Ordnungsvorstellungen und der daraus resultierenden Konzeption für den Planungsraum, andererseits ist sie als auf dem Bestand aufbauende Planung auch weitgehend auf das Nutzungsgefüge der einzelnen Ortslage ausgerichtet. In weiten Teilen handelt es sich um die Darstellung des Bestandes und z. T. planungsrechtlich schon abgesicherter Nutzungen.

Im Kapitel 5.2 – 'Darstellungen' werden die Sachverhalte in ihrer grundsätzlichen Verwendung und im gesamtstädtischen Zusammenhang begründet. Im darauffolgenden Kapitel 5.3 – 'Kernstadt Salzwedel und die Ortschaften (Ortslagen)' wird die gesamtstädtische Begründung durch notwendige, auf den einzelnen Ort bezogene Besonderheiten ergänzt. Die Ortschaften bzw. Gemarkungen sind in alphabetischer Reihenfolge ihrer Namen aufgeführt. Besteht sie aus mehreren Orten oder Siedlungsteilen wird sie entsprechend untergliedert.

5.1 Flächenbilanz

Um die Planung der Hansestadt Salzwedel insgesamt beurteilen zu können und die Einordnung der örtlichen Darstellungen in den Kontext der Einheitsgemeinde zu erleichtern, wird den Einzelbeschreibungen eine Flächenbilanz vorangestellt. Die Flächengrößen wurden aus der der Planung unterlegten digitalen Kartengrundlage des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ermittelt.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Darstellungen der Bodennutzungen	Flächengröße [in ha]	Flächenanteil an Gesamtstadt [in %]
Wohnbauflächen (W)	383,5	1,25
Gemischte Bauflächen (M)	641,7	2,10
Gewerbliche Bauflächen (G)	346,7	1,13
Sonderbauflächen (S)	218,3	0,71
S "Windenergie"	160,9	0,53
andere Zweckbestimmungen	57,4	0,19
Flächen für Gemeinbedarf	35,3	0,12
Flächen für Verkehr ¹	318,9	1,04
Hauptverkehrsstraßen ²	211,1	0,69
Ruhender Verkehr	3,4	0,01
Bahnanlagen	104,4	0,34
Luftverkehr (Segelfluggelände)	13,4	0,04
Flächen für Versorgungsanlagen	150,4	0,49
Grünflächen	611,7	2,00
Wasserflächen ¹	81,0	0,26
Flächen für die Landwirtschaft ³	20.770,0	67,86
Flächen für Wald	7.049,5	23,03
Fehlsaldo Summe (Hansestadt Salzwedel)	30.607,0	100

Erläuterungen

¹ Die Flächenwerte der Hauptverkehrsstraßen und des ruhenden Verkehrs sowie der Wasserflächen sind aufgrund der pauschalierenden Darstellungsart relativ ungenau.

² Die Konzeptions-Strecken der Hauptverkehrsstraßen sind nicht enthalten, da sie noch nicht dimensionierbar sind.

³ Da die baulich mögliche Inanspruchnahme der Sonderbauflächen "Windenergie" nur eine geringe Bodennutzung im Vergleich zur Gesamtfläche benötigen wird und die Flächen im Übrigen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden sollen, können überschlägig und pauschal die Grundflächen der Sonderbauflächen "Windenergie" der Flächen für die Landwirtschaft hinzugerechnet werden. Die Summe aus beiden beträgt 20.971,5 ha, der Anteil rd. 68,52 % an der Fläche der Stadt.

5.2 Grundlegende Begründungen der Darstellungen

In diesem Kapitel werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans begründet, wie sie im gesamten Stadtgebiet (Geltungsbereich) bzw. vom Grundsatz her gelten. Im darauffolgenden Kapitel 5.3 – 'Ortschaftsbezogene Ergänzungen der grundlegenden Begründungen' wird ggf. auf Abweichungen von den Grundsätzen bzw. auf die Besonderheiten einzelner Flächen individuell eingegangen.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung (Bauflächen)

Die in der Bestandsaufnahme erfassten tatsächlichen Nutzungen sowie die Nutzungsfestsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne und Ergänzungssatzungen wurden überprüft, ob sie dem derzeitigen Planungswillen der Hansestadt Salzwedel unter den

Rahmenbedingungen der Bedürfnisse der Stadtentwicklung bei einer mittelfristigen Vorausschau entsprechen. In den vorstehenden Kapiteln wurde erarbeitet und begründet, welche Flächenumfänge für die Nutzungszwecke Wohnen und Gewerbe für notwendig erachtet werden. Die daraus folgenden, für Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Flächennutzungsplan nach der in der Baunutzungsverordnung (§ 1 Abs. 1 BauNVO 2017) definierten allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung kategorisiert als Bauflächen dargestellt. Davon gibt es vier verschiedene. Unterschieden wird dabei nach den drei in der BauNVO mit Zweckbestimmungen ausdefinierten Bauflächen: Wohnbauflächen –W–, gemischte Bauflächen –M– und gewerbliche Bauflächen –G–.

Die allgemeinen Zweckbestimmungen der Wohnbauflächen und der gewerblichen Bauflächen sind durch die selbstsprechenden Benennungen offensichtlich. Ihre Hauptnutzungen stehen sich damit konträr gegenüber. Die jeweils entgegenstehende Nutzung ist jedoch grundsätzlich ausnahmsweise, in untergeordnetem Umfang und unter Bewahrung der Schutzansprüche des Hauptzwecks zulässig, wie z. B. in Wohnbauflächen auch Einrichtungen von Handel, Handwerk oder Dienstleistungen möglich sind, soweit sie das Wohnen nicht stören bzw. in gewerblichen Bauflächen auch Eigentümer- oder betriebsbedingtes Wohnen als nachgeordnete Nutzungen. In den gemischten Bauflächen –M– sind die beiden Nutzungen Wohnen und Gewerbe gleichberechtigt, gleichwertig und mit wechselseitiger Rücksichtnahme zulässig und vom Gesetzgeber gewollt.

Die vierte Bauflächenart, Sonderbauflächen –S–, hat keine von der Baunutzungsverordnung vorgegebene Zweckbestimmung. Hier ist es Aufgabe der handelnden Kommune, den Nutzungsinhalt in der Planung festzulegen. Die Zweckbestimmung einer jeden Sonderbaufläche wird deshalb im Flächennutzungsplan neben der Kennzeichnung mit 'S' ergänzend dargestellt. Sonderbauflächen sind für solche Nutzungen und an solchen Orten zu wählen, die aufgrund von Eigenheiten der Nutzungen oder des Gebietes mit den drei standardisierten Bauflächen nicht überplant werden können.

Bei der aneinandergrenzenden Darstellung von Bauflächen wurde darauf geachtet, dass entweder durch eine geschichtete Abfolge von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen das Konfliktpotenzial in Folge der zulässigen Nutzungen minimiert oder durch Überlegungen zur Konfliktbewältigung diese auf der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) möglich ist.

Wohnbaufläche wird in den Bereichen dargestellt, in denen in den Grundzügen das Wohnen als Nutzung vorherrscht, deren Baustruktur auf diese Hauptnutzung zugeschnitten ist, für die es planerische Absicht ist, diese Charakteristik auch weiterhin zu sichern oder in denen bisher unbebaute Flächen mit diesem Nutzungszusammenhang entwickelt werden sollen. In Wohnbauflächen können auch nicht störende Büros und Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein, teilweise nur ausnahmsweise.

In den kleineren Orten werden Wohnbauflächen nur für Bereiche der zumeist jüngeren Siedlungstätigkeit verwendet, die gezielt in dieser engen Nutzungsauswahl geplant bzw. gewachsen sind. Die Kernstadt der Hansestadt Salzwedel hat dagegen seit längerer Zeit eine städtische Siedlungsgröße erreicht, die zu einer räumlichen Binnendifferenzierung der Nutzungen im Ort mit einer Einteilung in Wohnquartiere, innerörtliches Geschäftszentrum (gemischte Nutzung) sowie andere gemischt oder gewerblich genutzte Bereiche geführt hat.

Gemischte Bauflächen weisen Bereiche aus, in denen Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, deren Bebauungsstruktur durch die vorhandene Bandbreite von Gebäudetypen das Potenzial besitzt, diese Vielfalt der Nutzungen auch im Baubestand umzusetzen oder für die es planerische Absicht ist, eine solche Mischung auf bisher baulich nicht genutzten Flächen zu ermöglichen.

Diese Flächenkategorie stellt in dörflichen Bereichen den planerischen "Normalfall" dar, gerade auch unter dem Aspekt des Immissionsschutzes. In den kleineren Orten wird diese Darstellung für die gewachsenen Strukturen verwendet, die durch die kleinteilige Mischung von land- oder forstwirtschaftlichen Hof- und Betriebsstellen, Handwerks- und Handelsbetrieben (z. T. in spezieller Ausrichtung auf die Land- bzw. Forstwirtschaft) sowie dem Wohnen geprägt sind. Landwirtschaft ist heutzutage nicht mehr durch eine Vielzahl einzelner und selbstständiger Betriebe gekennzeichnet. Zum einen ist sie aber dennoch prägend für die Siedlungsstruktur im ländlichen Raum, zum anderen ist sie unabdingbare Voraussetzung für die Nahrungsmittelproduktion und wird deshalb durch den Gesetzgeber im Baugesetzbuch an verschiedenen Stellen privilegiert. Die innerörtlichen Standorte der Hof- und Betriebsstellen wurden im Allgemeinen zur Wahrung ihrer besonderen Schutzansprüche weiträumig in gemischten Bauflächen dargestellt. Die Kernstadt Salzwedels ist, wie erwähnt, auf Grund ihrer städtischen Siedlungsgröße in der Nutzung ausdifferenzierter. Die Begründung ihrer Bauflächen sowie die Abweichungen von der Planung gemischter Bauflächen in den Dörfern erfolgt im folgenden Kapitel.

Die **gewerblichen Bauflächen** sind grundsätzlich an den vorhandenen Standorten dargestellt, deren gewerbliche Nutzungen aufgrund der Produktion und/ oder des Verkehrs potenziell mit Emissionen einhergehen, die stärker als "nicht wesentlich störend" einzustufen sind. Mit dieser Charakteristik sind sie deshalb in gemischten Bauflächen nicht realisierbar. In den Dörfern wird über den Nutzungsbestand hinaus gewerbliche Baufläche ausgewiesen, wenn konkretere Interessenlagen eine neue Entwicklungsfläche erfordern oder wenn rechtskräftige Bebauungspläne entsprechend gewerbliche Baugebiete festsetzen und deren zukünftige Realisierung nach wie vor planerische Absicht und städtebaulich sinnvoll ist.

In der Kernstadt Salzwedel werden die gewerblichen Bauflächen über den vorhandenen Nutzungsbestand hinaus dargestellt, um planerisch für einen mittelfristigen Umsetzungshorizont vorausschauend einen Vorrat an gewerblichen Bauentwicklungsflächen parat zu haben. Die Neuausweisung wurde notwendig, da vorhandene Entwicklungsflächen z. T. einer Realisierung derzeit nicht zur Verfügung stehen. Durch die hinzukommenden gewerblichen Bauflächen wird auf Ebene der Flächennutzungsplanung dem Ziel des Landesentwicklungsplans nach Stärkung und Entwicklung der Kernstadt als bedeutsamer Standort für Industrie- und Gewerbeflächen entsprochen.

In manchen vor dieser Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wirksamen Flächennutzungsplänen wurden die außerorts gelegenen landwirtschaftlichen Hof- und Betriebsstätten als Gewerbegebiete dargestellt. Die Hansestadt Salzwedel will diese Nutzungsstandorte einerseits planungsrechtlich sichern und andererseits bei diesen Lagen im Außenbereich derzeit für die Zeit nach Aufgabe der Bestandsnutzungen keine Bauflächen zur beliebigen gewerblichen Nutzung vorhalten. Die Flächen werden in der vorliegenden Planung deshalb als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (siehe auch unter der Begründung der Flächen für die Landwirtschaft).

Sonderbauflächen werden im Flächennutzungsplan Salzwedel mit diversen Zweckbestimmungen dargestellt:

Die Gebiete der **Sonderbauflächen "Biogas", "Biogas und Tierhaltung", "Kies, Holzrohstoffe", "Freizeit"** liegen ebenfalls allesamt im Außenbereich, z. T. auch weil ihre Nutzungen betriebsbedingt mit beeinträchtigenden Geräuschen oder Gerüchen einhergehen und somit ein Abstand zu Siedlungen notwendig ist. Die Wahl der Standorte ist vor diesem Hintergrund sinnvoll für die individuell eng begrenzte Zweckbestimmung. Eine darüberhinausgehende allgemeine Nutzung, wie sie in den standardisierten Bauflächen bauleitplanerisch vorbereitet würde, ist an diesen Stellen im Außenbereich nicht sinnvoll.

Die **Sonderbauflächen "Blumenhandel", "Erholung", "Einzelhandel", "Handel und Dienstleistungen" und "Tankstelle"** befinden sich in der Kernstadt innerhalb des als Mittelzentrum abgegrenzten Bereichs. Es handelt sich um sehr spezifizierte Nutzungszwecke bzw. auch um besondere stadträumliche Zusammenhänge, die hier die Auswahl der Bauflächenkategorie begründen.

- Die Sonderbaufläche "Blumenhandel" umfasst die vorhandene Betriebsstätte eines Gewerbes für Blumenimport und Fachgroßhandel. Die Firma hat sich nach 1989 von einem 1981 gegründeten Gartenbaubetrieb zu einem Fachhandelsunternehmen entwickelt. Am Standort werden die eingekauften Waren (Blumen, Pflanzen- und Floristenbedarf) zwischengelagert, zum Teil weiterverarbeitet (Binderei) und für den Vertrieb an den Einzelhandel, etwa 240 Blumengeschäfte in 4 Bundesländern, kommissioniert und verteilt. Neben den Lager- und Verarbeitungsflächen sind Ausstellungs- und Verkaufsräume sowie Büros der Verwaltung und betriebsbedingtes Wohnen vorhanden. Die Sonderbaufläche "Blumenhandel" ist auf die vorhandene Nutzungsstruktur zugeschnitten und soll das beschriebene Gewerbe einschließlich des betriebsbedingten Wohnens bzw. des Inhaberwohnens zulassen. Die Sonderbaufläche "Blumenhandel" liegt umgeben von zwei Kleingartenanlagen sowie von Acker- und Grünlandnutzung. Ihre Darstellung statt einer gewerblichen Baufläche dient dazu, nur das am Standort gewachsene Gewerbe planungsrechtlich zu erfassen und bauleitplanerisch zu ermöglichen. Eine allgemeine gewerbliche Nutzung ist an diesem Ort, der ansonsten freiraumorientiert ist, stadtplanerisch nicht gewünscht, weshalb eine gewerbliche Baufläche mit ihrer potenziellen Nutzungsvielfalt nach BauNVO ausscheidet.
- Die Sonderbaufläche "Erholung" wird in ihrer gewachsenen Struktur geprägt durch große Grünflächenanteile, z. T. mit Kleingärten, sowie durch Wochenendhäuser. Dieser Nutzungscharakter soll bewahrt werden. Zur Definition des Begriffs "Wochenendhäuser" und die daraus resultierenden Rahmenbestimmungen wird auf die Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze ²⁷⁾ verwiesen. Bspw. beträgt danach die zulässige Grundfläche von Wochenendhäusern höchstens 40 m², ggf. zuzüglich eines überdachten Freisitzes von bis zu 10 m² Grundfläche. Bei der Bemessung der zulässigen Gesamthöhe von höchstens 3,20 m bleiben Giebeldreiecke außer Betracht, soweit sie, waagrecht gemessen, nicht breiter als 3 m sind. Die Sonderbaufläche "Erholung" liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ₁₀₀) und außerhalb der Hochwassergefahrengebiete (HQ₂₀₀). Weite Flächenanteile liegen aber in den 2005 aufgehobenen ehemals vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten (ÜSG). Sie sind nach Auskunft der unteren Wasserbehörde beim Altmarkkreis Salzwedel nach wie vor von Bedeutung für den vorsorgenden Hochwasserschutz. Durch das empirische Vorgehen in der damaligen Bestandsaufnahme seien auch Flächen erfasst worden, deren Hochwasser aus der

²⁷⁾ Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.07.2006 (GVBl. LSA, S. 412), zuletzt geändert durch Art. 7 der VO vom 06.09.2013 (GVBl. LSA, S. 477)

Überschneidung von Überschwemmungsgebieten verschiedener Gewässer resultieren. Die verordneten ÜSG beruhen hingegen auf den Hochwassergefahrenkarten, die nur Hochwasser einzelner Fließgewässer berücksichtigen, nicht aber die Überschneidung von Hochwässern mehrerer Gewässer. Bei Aufstellung eines Bebauungsplans sollte daher ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erarbeitet werden.

Bei der Sonderbaufläche "Erholung" steht insbesondere der planerische Ansatz im Vordergrund, bauliche Nutzungen im Außenbereich bzw. am Rand zum Außenbereich nicht generell zu verfestigen. Allerdings sind die dort bestehenden baulichen Nutzungen mit kleineren Grundflächen am Übergang des Siedlungsgebiets in den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich mit der Freiraumorientierung vereinbar. Sie werden deshalb mit einer auf diese Nutzung begrenzten Zweckbestimmung als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Damit wird der Planungswillen der Stadt dokumentieren, die betroffene Fläche nur für die bestimmte und eng begrenzte Art der baulichen Nutzung an dieser Stelle bauleitplanerisch zu ermöglichen. Eine Entwicklung zu Wohnbaufläche ist explizit keine städtebauliche Absicht, da sie dem vorhandenen Charakter widerspräche.

- Die Sonderbaufläche "Einzelhandel" an der Karl-Marx-Straße (nördliches Stadtzentrum) folgt in Abgrenzung und Zweckbestimmung den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans "Einkaufszentrum Salzwedel", der am 16.03.1992 in Kraft getreten ist und im Jahr 1995 geändert wurde. Es handelt sich um einen bestehenden, großflächigen Standort für den Einzelhandel mit dem größten Vollsortiment in Salzwedel (Kaufland) und zahlreichen weiteren Geschäften unter einem Dach. Die Darstellung der Sonderbaufläche "Einzelhandel" folgt dem im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiet. Deren Planungsziele werden nach wie vor für städtebaulich notwendig und sinnvoll erachtet.
- Die Sonderbaufläche "Handel und Dienstleistung" beinhaltet ein Versorgungszentrum aus mehreren Gebäuden für Waren und Dienstleistungen an der Kreuzung von Ernst-Thälmann- und Arendseer Straße, das durch Bauflächenwahl und Zweckbestimmung abgebildet wird. Der Standort des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums benötigt aufgrund der Großflächigkeit der zusammengenommenen Verkaufsflächen die Darstellung einer Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung. Ein verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) existiert nicht für das Gebiet.
- Die Sonderbauflächen "Tankstelle" an der Ernst-Thälmann-Straße umfasst ebendiese Nutzung und folgt den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 "Aral-Tankstelle", der am 22.08.1996 in Kraft getreten ist. Dessen Planungsziele werden nach wie vor für städtebaulich notwendig und sinnvoll erachtet. Die Einbeziehung der Tankstellenfläche in die benachbarten Darstellungen, Gemeinbedarf (Schule) oder die homogene Wohnbaunutzung am Friedensring auf der anderen Straßenseite, ist nicht sinnvoll.

Die **Sonderbauflächen "Windenergie"** übertragen die "Vorranggebiete zur Nutzung von Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten" der Ergänzung des REP Altmark 2005 durch den Teilplan "Wind" auf die Planungsebene des Flächennutzungsplans. Sie dienen zuerst einmal der Errichtung und dem Betrieb raumbedeutsamer Windenergieanlagen und zugehörigen Nebenanlagen. Gleichzeitig stellen die Vorranggebiete eine Konzentrationsflächenplanung dar, d. h. eine Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen außerhalb der Vorranggebiete ist unzulässig. Die Ausschlusswirkung der Konzentrationsflächenplanung der Regionalplanung gilt im Stadtgebiet, auch ohne dass es einer Übertragung in die Flächennutzungsplanung bedarf.

Die Nutzung durch Windenergieanlagen führt bezogen auf die Grundflächen der Sonderbauflächen nur zu geringer baulicher Inanspruchnahme der Feldflur, so dass der Raum zwischen den Windenergieanlagen und deren Nebeneinrichtungen weiterhin der Landwirtschaft dienen kann und auch soll. Die allgemeine Privilegierung landwirtschaftlicher Vorhaben durch das Baugesetzbuch wird in den Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Windenergie" dahingehend eingeschränkt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, die der Errichtung und dem effizienten Betrieb von raumbedeutsamen Windenergieanlagen nicht entgegenstehen (Ziel der Raumordnung entsprechend Kap. 5.4.6.2 – "REP Altmark 2005", Teilplan "Wind").

Bei der Neuerrichtung oder dem Repowering von Windenergieanlagen ist der Grad der Beeinträchtigung der Waldbrandüberwachung mittels des automatischen Kamerasystems AWFS zu prüfen und ggf. per Gutachten auszuschließen. Die Sonderbauflächen "Windenergie" im Einzelnen:

- zur Umsetzung des Vorranggebiets Nr. I: "Chüden, Stappenbeck"

In den Außenbereichen der Ortschaften Chüden, Pretzier, Riebau und Stappenbeck liegen die drei Sonderbauflächen "Windenergie", die in ihren Abgrenzungen den Ausdehnungen der entsprechenden Teilflächen des regionalplanerischen Vorranggebiets "Wind" Nr. I "Chüden, Stappenbeck" mit insgesamt etwa 64,2 ha entsprechen. Die Begründung der dargestellten Begrenzung der Oberkante baulicher Anlagen ist im nächsten Unterkapitel 5.2.2 – "Maß der baulichen Nutzung" zu finden.

- zur Umsetzung des Vorranggebiets Nr. II: "Liesten, Jeggeleben"

Im südlichen Außenbereichen der Ortschaft Liesten liegt eine Sonderbaufläche "Windenergie" an der Grenze zum Ortsteil Jeggeleben der Stadt Kalbe (Milde) zur Umsetzung des Salzwedeler Anteils am regionalplanerischen Vorranggebiet "Wind" Nr. II: "Liesten, Jeggeleben" in den Flächennutzungsplan.

Die Vorranggebiete "Wind" wurden in der Ergänzung des REP Altmark 2005 um den sachlichen Teilplan "Wind" im Wesentlichen bis Februar 2012 erarbeitet und festgelegt. Die Begründung der Planung führt zur Methodik der Flächenausweisung aus, dass zwischen Vorranggebieten und Wohnbebauungen ein zwingender Mindestabstand von 500 m als 'hartes' Abstandskriterium einzuhalten ist und dass grundsätzlich zu Wohn- bzw. Mischbebauungen von Siedlungen darüber hinaus ein weiterer Abstand von 500 m, zusammen also 1.000 m als 'weiches' Abstandskriterium eingehalten werden soll. Die sich aus dem Planungskonzept, bspw. durch Abstände zu Siedlungen, ergebenden Vorranggebietsflächen wurden vergrößert, soweit in räumlicher Nähe der Vorranggebiete bestehende raumbedeutsame Windenergieanlagen in das Vorranggebiet einbezogen werden sollten. Zwischen Liesten und Jeggeleben stehen auf Salzwedeler Gebiet seit 2003 18 Windenergieanlagen des Typs NM82/1500* des Herstellers 'NEG Micon A/S', mit einem Rotordurchmesser von 82 m. In Konsequenz dieser Regel führte der WEA-Bestand beim Flächenzuschnitt des VR "Wind" Nr. II zu einer Abgrenzung des Vorranggebiets, die zu den Orten Liesten und Depekolk den Abstand von 1.000 m deutlich unterschreitet. Das Vorranggebiet ist wegen einer entsprechend nah an den Orten stehenden WEA an den Ort Liesten auf bis etwa 610 m und an den Ort Depekolk auf bis etwa 570 m herangerückt. Die Abgrenzung des Vorranggebiets kann der Abbildung im Kap. 1.1.2 – "Regionaler Entwicklungsplan" (S. 13) entnommen werden.

Die Begründung des sachlichen Teilplans "Wind" benennt auf Seite 17 zur Beleuchtung der Größenordnung von Windenergieanlagen als durchschnittliche Werte die des Jahres 2009 mit einer Nabenhöhe der Türme von 95 m und einem Rotordurchmesser von

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

77 m. Die Größenordnungen von heutigen Windenergieanlagen liegen nach dem aktuellen Windenergie Report ²⁸⁾ bei Neuanlagen im Mittel bei einer Nabenhöhe von 128 m (+33 m gegenüber dem im REP zugrunde liegenden Wert) und einem Rotordurchmesser von rd. 113 m (+36 m). Die größten Anlagendimensionen sind bei 166 m Nabenhöhe bzw. 180 m Rotordurchmesser angelangt.

Es muss damit gerechnet werden, dass im mittelfristigen Zeitrahmen des Flächennutzungsplans der Bestand der Windenergieanlagen aus den 2000er Jahren ersetzt werden soll. Die Laufzeit der Typengenehmigung beträgt üblicherweise 20 Jahre. Da davon auszugehen ist, dass die Entwicklung respektive die Vergrößerung der Bauhöhen und Rotordurchmesser noch nicht zum Stillstand gekommen ist, sieht die Hansestadt Salzwedel einen städtebaulichen Missstand durch den Ersatzneubau von Windenergieanlagen zukünftiger Gesamthöhen in der Nähe der Orte Liesten und Depekolk drohen. Sie begegnet dieser Gefahr durch Untersuchung der bestehenden Abstände der im Umkreis zu den Sonderbauflächen "Windenergie" nächstgelegenen Orte und Siedlungsstellen des Stadtgebiets und darauf aufbauend der Planung eines Siedlungsabstands der Sonderbauflächen "Windenergie" von den umgebenden Orten. Die Abstände der Orte im Umkreis der fünf im Stadtgebiet liegenden Sonderbauflächen "Windenergie" können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Auffällig an den Ergebnissen ist, dass die Hälfte der 18 Strecken eine Länge von einem Kilometer hat, die lediglich bei zwei Orten mit Entfernungen von jeweils 0,6 km deutlich unterschritten werden.

Tabelle: Vorranggebiete "Wind" und Ortsentfernungen

Vorranggebiete "Wind"	Orte im Umkreis	Abstand (minimal) [km]
Nr. I "Chüden, Stappenbeck" Nord	Jeebel	1,4
	Riebau	1,0
	Pretzier	1,0
	Groß Chüden	1,0
Nr. I "Chüden, Stappenbeck" Mitte	Groß Chüden	1,0
	Pretzier	1,0
	Arendseer Str. 106-120	1,0
Nr. I "Chüden, Stappenbeck" Süd	Pretzier	1,5
	Buchwitz	1,0
	Arendseer Str. 106-120	1,0
	Groß Chüden	1,6
Nr. II "Liesten, Jeggeleben"	Liesten	0,6
	Depekolk	0,6
	Büssen	1,0
Nr. IV "Cheine"	Cheine	1,6
	Brietz	1,3
	Groß Gerstedt	1,9
	Klein Gerstedt	2,2

Als unumstößlicher Mindestabstand von Windenergieanlagen zum Siedlungsrand und damit als ein sogenanntes 'hartes' Abstandskriterium gelten im Allgemeinen 400 m. Dieser Wert hat sich durch Normsetzungen und ständige Rechtsprechung zum Immissionsschutz und zur erdrückenden Wirkung von Windenergieanlagen herausgebildet.

²⁸⁾ Fraunhofer Institut für Energiewirtschaft und Energiesystemtechnik (IEE), Hrsg.: Windenergie Report Deutschland 2017. Kassel, 2018. S. 40f.

Darüber hinaus ist eine vorsorgeorientierte Vergrößerung des Schonabstands vielfach um 600 m auf zusammen 1.000 m als 'weiches' Kriterium weit verbreitet in der Bauleitplanung. Diese Vorgehensweise macht sich die Stadt zu eigen und definiert ihren diesbezüglichen Vorsorgeabstand mit ebenfalls insgesamt 1.000 m zwischen Sonderbaufläche "Windenergie" und Siedlungsrandern. Zur Verbesserung der Akzeptanz der Windenergienutzung wird das weiche Siedlungsabstandskriterium inzwischen teilweise auf zusammen 1.500 m vergrößert genutzt. Diese Haltung macht sich die Stadt nicht zu eigen. Bei der Bestimmung des Abstands zwischen den Sonderbauflächen "Windenergie" und den Siedlungsrandern lässt sich die Stadt davon leiten, einerseits den Eingriffsumfang bei der Präzisierung der regionalplanerischen Vorranggebiete "Wind" in planerischer Zurückhaltung gering zu halten. Andererseits sieht sie die Notwendigkeit, den Ortsbevölkerungen im Stadtgebiet einen gleichen Mindestschutz in Bezug auf die Abstände zu potenziellen Standorten neu errichtbarer Windenergieanlagen zu gewährleisten.

Die Konkretisierung der Planung des REP Altmark TP "Wind" wird unter dem Aspekt der eingangs genannten Bauhöhenentwicklung von Windenergieanlagen notwendig. Aus diesem Grund wird die Sonderbaufläche "Windenergie" zur Umsetzung des regionalplanerischen Vorranggebiets "Wind" Nr. II "Liesten, Jeggeleben" in Richtung auf die Orte Liesten und Depekolk mit einem Abstand 1,0 km zu den relevanten Eckpunkten der dargestellten Bauflächen dieser beiden Ortslagen begrenzt, zur Berücksichtigung bei zukünftigen Bauvorhaben. Die gewählte Abgrenzung der Sonderbaufläche "Windenergie" stellt sicher, dass zukünftig bei der Errichtung von Windenergieanlagen bzw. einem Repowering bestehender Windenergieanlagen die Orte Liesten und Depekolk vor einer erdrückenden Wirkung durch sehr hohe Windenergieanlagen in gleicher Weise bewahrt werden und dass die Bevölkerung der beiden Orten durch gleiche planungsrechtliche Schutzabstände gegen die akustischen und optischen Emissionen der Windenergieanlagen geschützt wird, wie in den Umgebungen der anderen Vorranggebiete "Wind" der regionalen Planungsgemeinschaft Altmark. Die bestehende Windenergienutzung wird durch die Abgrenzung der Sonderbaufläche "Windenergie" bzw. durch einen Standort außerhalb der Baufläche nicht berührt, da die Bau- und Betriebsgenehmigungen der vorhandenen Windenergieanlagen durch den Flächennutzungsplan nicht geändert werden.

Eine Konzentrationsplanung, wie sie der sachlichen Teilplan "Wind" des REP Altmark vorgenommen hat, muss der Nutzung durch raumbedeutsame Windenergieanlagen, die nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB privilegierte Nutzungen im Außenbereich sind, substantiell Raum geben. Die Beurteilung des sogenannten Substanzgebots auf Ebene der Flächennutzungsplanung muss dabei sowohl prüfen, ob die Substanzgewährung der Ebene der Regionalplanung durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans gewahrt wird, als auch prüfen, ob die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Vergleich mit der regionalplanerisch vorgegebenen Maximalgröße der Vorranggebiete "Wind" im Geltungsbereich eine Substanzgewährung erreicht wird.

Bei den Sonderbauflächen zur Umsetzung der Vorranggebiete "Wind" Nr. I "Chüden, Stappenbeck" und Nr. IV "Cheine" wurden die Ausdehnungen der Vorranggebiete unverändert zur Abgrenzung der Sonderbauflächen übernommen. Die Sonderbaufläche zur Umsetzung des Vorranggebiets "Wind" Nr. II "Liesten, Jeggeleben" hat eine kleinere Grundfläche als das zugehörige Vorranggebiet. Die Konkretisierung der Grundfläche wird hinsichtlich der Substanzgewährung wie folgt bewertet:

- Prüfung Regionalplanung: Der sachliche Teilplan "Wind" hat Vorranggebiete "Wind" mit einer Gesamtfläche von 4.556 ha festgelegt, was einem Anteil von mehr als 12,08 % des zu betrachtenden Gesamtsuchraums von 37.700 ha entspricht. Seinerzeit wurde in der Begründung der Planung festgestellt, dass "bei

einem solchen Anteil davon ausgegangen werden [darf], dass der Windkraftnutzung in substantieller Weise Raum geschaffen wurde. [S. 15]" Durch die kleinere Sonderbaufläche "Windenergie" in Liesten reduziert sich die Vorranggebiets-Gesamtfläche auf 4.532 ha, was immer noch einem Anteil von über 12,02 % am Gesamtsuchraum entspricht. Die Auswirkung auf die Hundertstel-Stelle der Prozentangabe ergibt kein Anhaltspunkt dafür, dass die konkretisierte Darstellung des Flächennutzungsplans der Nutzung der Windenergie nunmehr keinen substantiellen Raum gegeben würde. Berücksichtigt man zudem, dass mit der 1. Änderung des Teilplans "Wind" (in Kraft getreten am 18.02.2015) und der 2. Änderung (in Kraft getreten am 26.09.2018) zwei weitere Vorranggebiete "Wind" mit einer Fläche von zusammen rd. 32 ha neu festgelegt wurden, und dadurch die Gesamt-Fläche der Vorranggebiete "Wind" im Gesamtsaldo angewachsen ist, wird deutlich, dass eine Verletzung des regionalplanerischen Substanzgebots nicht eingetreten ist.

- Prüfung Flächennutzungsplanung: Die Gesamt-Grundfläche der Salzwedeler regionalplanerischen Vorranggebiete "Wind" beträgt rd. 184,6 ha (entspricht 100 %). Die Gesamt-Grundfläche der dargestellten Sonderbauflächen "Windenergie" beträgt rd. 160,9 ha (Anteil von 87,2 %) und bleibt damit um ca. 23,7 ha bzw. 12,8 % hinter der Vorranggebietsfläche zurück. Durch die Höhe des dargestellten Flächenanteils von über 87 % wird auch auf der Betrachtungsebene des Flächennutzungsplans die Schlussfolgerung gezogen, dass der Windenergienutzung substantiell Raum gewährt wird.

Zur abschließenden Klärung dieser Planungsauffassung auf Ebene der Regionalplanung wurde mit Datum vom 03.07.2019 ein Zielabweichungsverfahren bei der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark beantragt, das voraussichtlich im November 2019 durch Beschluss der Regionalversammlung abgeschlossen werden kann. Die Geschäftsstelle der regionalen Planungsgemeinschaft schätzt das Zielabweichungsverfahren als erfolgversprechend ein.

- zur Umsetzung des Vorranggebiets Nr. IV: "Cheine"

Im südlichen Außenbereich der Ortschaft Seebenau liegt in der Gemarkung Cheine eine Sonderbaufläche "Windenergie" von rd. 20,0 ha, die in ihrer Abgrenzung der Ausdehnung des regionalplanerischen Vorranggebiets "Wind" Nr. IV "Cheine" entspricht. In der Sonderbaufläche sind noch keine Windenergieanlagen errichtet worden.

Siedlungsplätze im Außenbereich

Die Aufträge des Baugesetzbuchs, sparsam mit Grund und Boden umzugehen (§ 1a Abs. 2) und die Bodennutzung lediglich generalisiert in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1), transferiert die Raumplanung in die Zielsetzung, dass die Bauentwicklung nur an vorhandenen Ortschaften und größeren Siedlungsstellen von einigem Gewicht zu konzentrieren sind, um nicht eine Zergliederung des Landschaftsraums durch Verstetigung und Ausweitung von Splittersiedlungen zu fördern. Die Darstellungen von Bauflächen des Flächennutzungsplans folgen diesem Ziel der Raumordnung, soweit nicht bestehende Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen, deren jeweilige Rechtskraft nicht aufgehoben werden soll, eine Darstellung von Bau- oder Versorgungsflächen erfordern. Die Begründungen der dargestellten einzelnen Bau- und Versorgungsflächen im Außenbereich sind im Kapitel 5.3 "Ortschaftsbezogene Ergänzungen der grundlegenden Begründungen" zu finden. Die Bodennutzungen durch einzelne Wohnstellen oder gewerbliche Einrichtungen im Außenbereich, also von Siedlungsstellen von geringem Gewicht, werden aufgrund der Ziele der Raumordnung nicht als Bau-

flächen, sondern in der Art der Nutzung ihrer Umgebung als Flächen für die Landwirtschaft oder als Flächen für den Wald dargestellt. Die Möglichkeiten von Bebaubarkeit und genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen bei Siedlungssplittern richten sich nach den umfangreichen Regelungen des § 35 Absätze 4 bis 6 BauGB. Die allgemeine Bauwerksunterhaltung (Instandhaltung) unterliegt keiner bauordnungsrechtlichen Genehmigungspflicht, ggf. aber einer denkmalrechtlichen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Von der Möglichkeit, im Flächennutzungsplan, der vorbereitenden Bauleitplanung, die Inanspruchnahme durch die Darstellung von Maßen der baulichen Nutzung differenziert vorzubestimmen, z. B. durch Geschossflächenzahlen oder Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse oder Höhe baulicher Anlagen, wird in der vorliegenden Neuaufstellung im allgemeinen kein Gebrauch gemacht. Dieses Vorgehen bietet die Möglichkeit, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen oder von städtebaulichen Satzungen diesen Sachverhalt auf den Geltungsbereich bezogen beurteilen und planen zu können.

Sonderbauflächen "Windenergie" zur Umsetzung des Vorranggebiets "Wind" Nr. I "Chüden, Stappenbeck"

Von diesem Grundsatz wird lediglich bei den drei Sonderbauflächen "Windenergie" abgewichen, die den flächengleichen Teilflächen des REP-Vorranggebiets "Wind" Nr. I "Chüden, Stappenbeck" entsprechen.

Die nördliche Sonderbaufläche "Windenergie" liegt in den Ortschaften Chüden (genauer: auch in der Gemarkung Chüden), Riebau und Pretzier. Sie besitzt eine Grundfläche von rd. 10,0 ha und ist mit zurechenbar zwei Windenergieanlagen (WEA) bebaut. Die mittlere befindet sich allein in der Ortschaft bzw. Gemarkung Chüden, bei einer Grundfläche von etwa 40,9 ha und zurechenbaren fünf Anlagen. Die südliche wiederum ist Teil der Ortschaft Stappenbeck und hat eine Grundfläche von etwa 13,3 ha. In ihrem engeren Einzugsbereich stehen drei Windenergieanlagen sowie zwei weitere mit deutlichem Abstand Richtung Süden bzw. Richtung Buchwitz.

Schon an der Aufgliederung des regionalplanerischen Vorranggebiets auf drei Teilflächen sowie an deren relativ kleinen Flächengrößen kann die besondere Lage des Vorranggebiets im Stadtraum abgelesen werden. Das Vorranggebiet wird durch zwei Hauptverkehrsstraßen und eine Eisenbahnstrecke geteilt. Es befindet sich mit freien Sichtbeziehungen zwischen den beiden einwohnerreichsten Ortsteilen (Kernstadt und Pretzier) sowie vier weiteren (Groß Chüden, Riebau, Buchwitz und Ritze) und liegt im Süden zudem auf einem topografischen Hochpunkt im Umkreis, der sich etwa 30 m über die Höhenlage der rd. 5 km entfernten Altstadt Salzwedels erhebt.

Die Vorranggebiete sind Teil eines Netzes von Zielen der Raumordnung. Ebenso Ziele der Raumordnung sind die mittelzentrale siedlungsstrukturelle Funktionszuweisung der Kernstadt wie auch ihre Festlegung als regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege, bei expliziter Nennung der Altstadt als Flächendenkmal sowie der Silhouette als wichtiges Ortsbild mit den Türmen von St. Marien, St. Katharinen, Neustädter Rathaus, dem Dachreiter der Mönchskirche und den Stadttoren, ein überregional bedeutendes Kulturdenkmal. Die freien Sichtbeziehungen bedingen daher nicht allein Auswirkungen auf die umliegenden Wohnstandorte der genannten Orte sowie der Siedlungsstelle Arendseer Straße 106-120, sondern auch auf das Wirtschaftsleben der Stadt, in dem Kultur und Denkmalpflege sowie Tourismus bereits einen hohen Stellenwert einnehmen und zukünftig weiter entwickelt und ausgebaut werden sollen. Salzwedel ist ein Ort mit kulturhistorisch wertvollen Sehenswürdigkeiten an der Straße der

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Romanik, die als Ziel der Landesraumordnung gemäß Landesentwicklungsplan zu den touristischen Markensäulen und Schwerpunktthemen des Landes gehört und gestärkt werden soll. Der Denkmalsbereich der Altstadt mit ihrer turmreichen Silhouette ist als regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege ein Ziel der Raumordnung. Die Altmark ist als strukturschwache Region besonders auf die Umstrukturierung hin zu einer größeren Bedeutung des Fremdenverkehrs und die Entwicklung touristischer Angebote angewiesen. Windenergieanlagen unterschiedlicher Höhen und Typen, vor der Stadtsilhouette, von der Stadteinfahrt und vielen Stadtbereichen sichtbar, sind diesen Zielen nicht förderlich.

In der **nördlichen und der mittleren Sonderbaufläche** "Windenergie", gelegen in den Ortschaften Chüden, Pretzier und Riebau, wird das Maß der baulichen Nutzung mit einem Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 150 m über Grund dargestellt. Die Begrenzung wird inhaltlich aus dem vor dieser Neuaufstellung wirksamen "räumlichen und sachlichen Teilflächennutzungsplan Windenergie Chüden – Pretzier – Riebau" übernommen, der am 18.11.2015 wirksam geworden ist.

Um zu einer abgewogenen planerischen Entscheidung kommen zu können, wurde bei der Aufstellung des räumlichen und sachlichen Teilflächennutzungsplans "Windenergie" für das Gebiet der ehemaligen Gemeinden Chüden, Pretzier und Riebau für die Bauhöhenbegrenzung in der mittleren und der nördlichen Sonderbaufläche eine gutachterliche Sichtbarkeitsanalyse²⁹⁾ verwendet, die zur Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Bauhöhen (Gesamthöhen der Windenergieanlagen von 100 m, 150 m oder 210 m) Untersuchungen an der digitalen Kombination aus Gelände- und Oberflächenmodell durchgeführt hat.

Die relative Zunahme der Grundfläche mit Sichtbarkeit der Windenergieanlagen im Untersuchungsgebiet nimmt bei max. 100 m hohen Anlagen um lediglich 4,0 %, bei 150 m Höhe schon um 10,6 % und bei 210 m Höhe um satte 21,1 % zu. Größere zusätzliche Sichtbarkeiten gegenüber dem damaligen Altbestand insbesondere der großen Anlagenhöhe reichten dabei bis Liesten und Benkendorf, aber auch bis Osterwohle und Wistedt. Im Nahbereich wurden die Auswirkungen durch Fotosimulationen überprüft, mit Ausblicken auf die Bauflächen von Riebau (Standort 1), Pretzier (Standorte 2 und 3) und von der Siedlungsstelle an der Arendseer Straße 106-120 (Standort 4) aus. *"Zusammenfassend lässt sich nach Auswertung der Fotosimulationen der vier untersuchten Standorte erkennen, dass eine Festlegung ohne Höhenbegrenzung (Planfall 210 m) teilräumlich zu einer erheblichen visuellen Überprägung führen würde. Diese Bereiche befinden sich im östlichen Teil des Untersuchungsraums innerhalb der 5 km-Zone nahe der Ortschaften Riebau, Pretzier und Ritze. Die Foto-Auswertung zeigt, dass WEA in dieser Gesamthöhe einen wesentlichen Störfaktor bilden, und insbesondere den durch die bestehenden WEA gegebenen Maßstab sprengen und somit eine erhebliche technische Überprägung bewirken.*

Windenergieanlagen mit einer Höhenbegrenzung von bis zu 150 m gliedern sich deutlich besser in den bestehenden Horizont ein. Die Anlagen sind bei dieser Gesamthöhe noch teilweise durch bestehende Landschaftsstrukturen verdeckt und fügen sich noch vergleichsweise gut in die Dimensionen des bestehenden Windparks ein. [...] Die Fotosimulation für den Standort 1 zeigt, dass aufgrund der am südlichen Ortsrand von Riebau relativ geringen Entfernung zur Erweiterungsfläche und unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung die stärksten Beeinträchtigungen erwartet werden müssen.

²⁹⁾ Planungsgruppe Umwelt GbR: Sichtbarkeitsanalyse für das Konzentrationsgebiet Chüden-Riebau des F-Plans der Stadt Salzwedel. Hannover, 29.07.2014.

Im Ergebnis der Untersuchung zeigt sich, dass eine Höhenbegrenzung auf bis zu 150 m zu einer deutlichen Begrenzung der negativen Fernwirkung zusätzlicher WEA im Landschaftsraum östlich von Salzwedel führen kann. Insbesondere kann eine übermäßige Belastung im Bereich der Ortsränder von Riebau, Chüden und Pretzier – aufgrund der Himmelsrichtung ist hier auch die Schattenwurfproblematik von Bedeutung – vermieden werden. Zusammenfassend wird zum Schutz der im Nahbereich der geplanten Erweiterung befindlichen dörflich geprägten und homogenen Ortsränder von Pretzier, Riebau und Chüden vor übermäßiger technischer Überprägung und Dominanz der geplanten WEA eine Begrenzung der Höhe zusätzlicher WEA auf bis zu 150 m empfohlen."

Die Belästigungen des Schattenwurfs können zwar durch technische Maßnahmen gemindert werden, die wiederum im Flächennutzungsplan nicht zwingend vorgegeben werden können. Die negativen Effekte aufgrund der puren Mächtigkeit der Windenergieanlagen und ihrer notwendigen Luftfahrtbefeuerung werden zudem durch die bei Anlagenhöhen über 150 m über Grund erforderlichen leuchtenden Nachtkennzeichnungen verstärkt, da höhenabhängig ggf. mehrere zusätzliche Hindernisbefeuerungsebenen am Turmschaft anzuordnen sind ³⁰⁾. Dadurch zeigen Windenergieanlagen mit einer Höhenbegrenzung auf maximal 150 m über Grund auch nachts eine deutlich unauffälligere Präsenz, da für sie keine zusätzliche Nachtkennzeichnung am Turmschaft erforderlich wird.

Die seinerzeit untersuchten und zwischenzeitlich errichteten Anlagen dieser Gesamthöhe von 150 m sind, wie prognostiziert, meist nur teilweise sichtbar bzw. präsent. Insbesondere kann eine übermäßige, erdrückende Belastung im Bereich der Ortsränder von Groß Chüden, Riebau und Pretzier aber auch der westlich gelegenen Siedlungsstelle Arendseer Straße 106-120 vermieden werden. Niedrigere Anlagen würden zwar nochmal deutlich geringere negative Auswirkungen nach sich ziehen. Um jedoch sicherzustellen, dass die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Gesetzes eingehalten und gleichzeitig dem Stand der Technik Rechnung getragen werden kann, wird die dargestellte maximale Höhe gewählt. Sie lässt insoweit auch Raum für zukünftig möglicherweise vorgesehene Ersatzanlagen der in der mittleren Sonderbaufläche noch vorhandenen 100 m hohen Altanlagen.

Nach Wirksamwerden des räumlichen und sachlichen Teilflächennutzungsplans "Windenergie" für das Gebiet der ehemaligen Gemeinden Chüden, Pretzier und Riebau am 18.11.2015 wurden in dem Gebiet weitere Windenergieanlagen errichtet, so dass inzwischen alle drei Sonderbauflächen durch Windenergieanlagen genutzt werden. Für die weitere bauliche Ergänzung des nicht vollständig ausgeschöpften Standortpotenzials der mittleren und der nördlichen Fläche stehen am Markt noch Anlagen zu Verfügung, die die Bauhöhenbegrenzung auf 150 m über Gelände erfüllen können. Die prinzipielle Bebaubarkeit der mittleren und der nördlichen Sonderbauflächen ist also gegeben.

Eine Aufgabe der Höhenbeschränkung würde bauleitplanerisch ermöglichen, dass Neuanlagen in beliebiger Höhe neben den vorhandenen Altanlagen errichtet werden dürften. Die daraus resultierenden deutlichen Höhendifferenzen dicht beieinanderstehender älterer und neuester Windenergieanlagen sowie die Zunahme der Tages- (ggf. weißes Blitzlicht) und Nachtkennzeichnung (ggf. rotes Dauerlicht) würden der mit der Höhenbegrenzung beabsichtigten geringeren Auffälligkeit des Windparks zuwiderlau-

³⁰⁾ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen vom 02.09.2004 (BAnz. S. 4471), zuletzt geändert durch VO vom 26.08.2015 (BAnz. AT vom 01.09.2015 B4).

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

fen: Die Höhenentwicklung wäre deutlich unruhiger und durch die Zunahme an leuchtenden, teilweise blinkenden Luftfahrthinderniskennzeichnungen optisch präsenter und das Landschaftsbild stärker technisch überprägend. Die Beibehaltung der Bauhöhenbegrenzung auf maximal 150 m wird auch zur Kontinuität gleicher planungsrechtlicher Rahmenbedingungen für potenziell zukünftige Bauherrschaften aufrechterhalten, um die Grundeigentümer bzw. Investoren, die noch eine Anlage in den Sonderbauflächen errichten können, nicht besser zu stellen gegenüber denjenigen, die bereits eine Windenergieanlage mit auf 150 m begrenzter Höhenentwicklung haben errichten lassen. Dieses wird als notwendig im Sinne der Gleichbehandlung und des Vertrauensschutzes der verschiedenen Grundeigentümer bzw. Investoren in den Bauflächen gesehen.

In der **südlichen Sonderbaufläche** "Windenergie" zur Übertragung des VR "Wind" Nr. I "Chüden, Stappenbeck" in den Flächennutzungsplan, gelegen in der Ortschaft Stappenbeck, wird das Maß der baulichen Nutzung mit einem Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 85,50 m über Grund dargestellt. Die Begrenzung wird inhaltlich aus dem vor dieser Neuaufstellung wirksamen Flächennutzungsplan übernommen, der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Stappenbeck, die am 21.02.2007 wirksam geworden ist.

In dieser Sonderbaufläche wird das Maß der baulichen Nutzung mit einem Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 85,50 m über Grund dargestellt, die Höhen der vorhandenen Windenergieanlagen aufnehmend. Durch die topographische Situation in der Sonderbaufläche mit Geländehöhen von bis zu rd. 52 m üHN ist trotz der beschränkten Höhe der vorhandenen bzw. der zulässigen Anlagen eine hohe Fernwirkung gegeben. Die südlich der Sonderbaufläche liegende Ortslage Buchwitz weist eine Höhenlage von etwa 30 bis 36 m, die Siedlungsstelle westlich der Sonderbaufläche, südlich der Arendseer Straße (B 190) gelegen, eine Höhenlage von rd. 43 m auf. Dadurch liegt die Geländehöhe der Sonderbaufläche bis zu 22 m höher als die der beiden nächstliegenden Wohnstandorte. Anlagen von 85,5 m Gesamthöhe wirken also von diesen Wohnstandorten wie über 100 m hohe Anlagen. Vom Betrachtungspunkt der Altstadt Salzwedel aus mit einer durchschnittlichen Terrainhöhe von etwa 20 m üHN ist der Eindruck der Gesamthöhe noch stärker. Durch die perspektivische Verkürzung der weiter entfernt stehenden höheren Anlagen wirken diese aus der Kernstadt heraus gleich hoch wie die Stappenbecker Windenergieanlagen, was als ruhige Horizontlinie positiv im Zusammenhang mit den denkmalpflegerischen Belangen des Silhouetteschutzes der Altstadt Salzwedels bewertet wird. Die Höhenbegrenzung auf 85,5 m Gesamthöhe wird nach wie vor dargestellt, weil die Stadt das damit manifestierte Abwägungsergebnis zwischen den verschiedenen Belangen weiterverfolgt und für den Fall des Ersatzneubaus der vorhandenen Windenergieanlagen auch weiterhin für erforderlich erachtet.

Die südliche Sonderbaufläche "Windenergie" (Ortschaft Stappenbeck) ist mit den zu-rechenbaren Windenergieanlagen vollständig bebaut. Die grundgesetzlich garantierte Nutzungsfreiheit des Grundeigentums zur Bebauung der Sonderbaufläche "Windenergie" mit raumbedeutsamen Windenergieanlagen wird durch die Darstellung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen nicht verhindert, da die Fläche bereits durch solche Anlagen genutzt wird.

Die Windenergieanlagen des **gesamten Windparks "Chüden, Stappenbeck"** sind trotz der Bauhöhenbegrenzungen von Stadteinfahrten und von exponierten Punkten deutlich sichtbar. In der gemeinsamen Fernwirkung aller drei Sonderbauflächen "Windenergie" zusammen, bestehend aus den hohen Neubauten nach 2015 in der nördlichen und der mittleren Baufläche, den mittelhohen Altbestandsanlagen der mittleren Baufläche sowie den noch älteren und niedrigeren aber teilweise auf dem höchsten

Bereich einer Anhöhe stehenden der südlichen Baufläche (Ortschaft Stappenbeck), binden sich die Windenergieanlagen aller Generationen zu einer höhenähnlichen Bauentwicklung über dem Terrain. Es entsteht somit eine relativ ruhige, nur eingeschränkt auffällige technische Prägung des Landschaftsbildes, wodurch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Allgemeinen und insbesondere der Silhouette des Denkmalsbereichs der Salzwedeler Altstadt im Rahmen des Möglichen begrenzt wird.

Die in den drei Sonderbauflächen "Windenergie" der Ortschaften Chüden, Pretzier, Riebau und Stappenbeck dargestellten maximalen Höhen baulicher Anlagen stellen einen Kompromiss in Hinblick auf

- den Schutz der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Siedlungsteilen der unmittelbaren Umgebung der Bauflächen,
- den Schutz des Landschaftsbildes im Allgemeinen sowie insbesondere im Wirkungsbereich der kulturhistorisch herausgehoben wertvollen und als Denkmalsbereich verzeichneten Altstadt Salzwedels einschließlich ihrer Silhouette,
- die Belange des Bereichs Tourismus und Fremdenverkehr als wichtiges und fortzuentwickelndes Standbein des gesamtstädtischen Wirtschaftslebens sowie
- die zu beachtenden Individualinteressen der Grundeigentümer und der Windenergieanlagen-Wirtschaft dar.

Sonderbauflächen "Windenergie" zur Umsetzung der Vorranggebiete "Wind" Nr. II "Liesten, Jeggeleben und Nr. IV "Cheine""

Neben den bisher begründeten rd. 64,2 ha Sonderbaufläche "Windenergie" mit Bauhöhenbegrenzung in den Ortschaften Chüden, Pretzier, Riebau und Stappenbeck finden sich in der Ortschaft Liesten mit 76,7 ha und in der Ortschaft Seebenau mit 20,0 ha je eine Sonderbaufläche "Windenergie" ohne dargestellte Höhenbegrenzungen. Es stehen damit im Stadtgebiet vom planungsrechtlichen Grundsatz her ausreichend Sonderbauflächen "Windenergie" für die Errichtung von unbeschränkt hohen Windenergieanlagen zur Verfügung.

Die Darstellung der Sonderbauflächen "Windenergie" ohne Bauhöhenbegrenzung in Liesten und Seebenau ist folgenden Sachverhalten geschuldet:

- den gebietsweise markant dünneren Besiedlungsdichten der beiden Umgebungen der Sonderbauflächen,
- der durch größere umliegende Waldflächen beschränkteren Wirkweite auf das Landschaftsbild im Umkreis der Sonderbauflächen,
- den größeren Entfernungen zu den Natur- und Freizeiträumen des Grünen Bandes mit den Natura-2000-Gebieten "Landgraben-Dumme-Niederung" sowie zu den Entwicklungsschwerpunkten "historische Altstadtsilhouette" und "Fremdenverkehrs-/ Tourismuszentrum Salzwedel-Kernstadt",
- den geringeren Auswirkungen auf die Infrastrukturen überregional bedeutsame Straßen- oder Schienenverkehrswege. Durch Einhaltung der raumordnerischen Mindestabstände ist das Gefährdungspotenzial der Windenergieanlagen auf die Infrastrukturen geringer.

In Konsequenz der verschiedenen Rahmenbedingungen ist dann auch die zwischen Allgemeinwohl und Individualwohl abgewogene Unterscheidung zwischen Sonderbauflächen mit oder ohne dargestellter Bauhöhenbeschränkungen keine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zwischen den (potenziellen) Bauherrschaften bzw. zwischen den Anrainern der verschiedenen Sonderbauflächen "Windenergie" im Stadtgebiet.

Die Abwägung der verschiedenen Interessen mit dem Ergebnis der dargestellten Begrenzungen der Höhe baulicher Anlagen ist zwar auf einen mittelfristigen Zeitraum vorausschauend, aber dennoch eine zum jetzigen Zeitpunkt und den obwaltenden gesellschaftlichen, technischen und wirtschaftlichen Umständen getroffene. Die Belange individueller Grundeigentümer oder Wirtschaftsunternehmen muss sich dabei ebenso wie die aufs Allgemeinwohl zielenden Belange an einer städtebaulichen Entwicklung orientieren, *"die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten"* (§ 1 Abs. 5 BauGB). Das Erreichen eines bestmöglichen wirtschaftlichen Ertrags durch entsprechend hohe Windenergieanlagen, sei es als erstmalige Errichtung, als Ersatzneubau oder im Zuge eines Repowerings ist zum einen kein Aspekt städtebaulicher Entwicklung und wird zum anderen nicht durch den grundgesetzlich garantierten Schutz des (Grund-) Eigentums gedeckt.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde führt die Fachaufsicht über die Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung in der Bauleitplanung. Es hat in der Trägerbeteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans der dargestellten Höhenbegrenzung und ihrer Begründung zugestimmt und in ihnen keinen Widerspruch zur Einhaltung der Ziele der Raumordnung des Vorranggebiets "Wind" Nr. I "Chüden, Stappenbeck" gesehen. Bei dieser Sichtweise ist das Gebot, der Windenergienutzung substanziell Raum zu verschaffen gegeben, nicht verletzt. Die Fachagentur für Windenergie an Land äußert sich in ihrer Veröffentlichung "EEG 2017: Ausschreibungsbedingte Neuerungen für Windenergieanlagen an Land"³¹⁾, zur Wirtschaftlichkeit der Nutzung der Windenergie: *"Das EEG 2017 verpflichtet keinen Anlagenbetreiber, die Marktprämie oder die Einspeisevergütung [Anm.: Förderinstrumente des EEG 2017] in Anspruch zu nehmen. Vielmehr steht es jedem Betreiber frei, den in seinen Anlagen erzeugten Strom im Wege der »sonstigen Direktvermarktung« eigenständig an einen Dritten weiterzugeben, der ihn verbraucht oder veräußert (§ 21a EEG 2017)." Eine dritte Möglichkeit des wirtschaftlichen Interesses an einer Stromproduktion ist darüber hinaus die Stromerzeugung zum Eigenverbrauch.*

Zum Stichwort Repowering hat ein Projektentwickler der Windenergie-Wirtschaft in einer Stellungnahme festgehalten: *"Ein Repowering ist nicht zwingend – die WEA können die volle genehmigte Betriebsdauer weiterbetrieben werden"*. Und im Übrigen auch darüber hinaus. Es gibt zudem von einem Windenergieanlagen-Hersteller die Äußerung, die mit gleicher Zielrichtung darauf hinweist, dass eine möglichst lange Betriebsdauer den wirtschaftlichen Nutzen einer Anlage erhöht. Dabei muss allerdings auch berücksichtigt werden, dass nach Ablauf der Typennutzungsdauer Kosten für die Bewertung und Prüfung des Weiterbetriebs entstehen.

Wenn zu einem späteren Zeitpunkt die bestehenden Windenergieanlagen wirtschaftlich abgeschrieben sind und durch neuere Anlagen ersetzt oder repowert werden sollen, kann es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich werden, diesen planerischen Aspekt erneut und unter anderem unter Zuhilfenahme einer zu dem Zeitpunkt vorzunehmenden Landschaftsbildanalyse sowie unter Beachtung der dann vorhandenen Anlagentechnik erneut zu betrachten und zu bewerten.

³¹⁾ Fachagentur für Windenergie an Land (Hrsg.): EEG 2017: Ausschreibungsbedingte Neuerungen für Windenergieanlagen an Land. 3. Aufl.; Berlin, 2018. S.11.

5.2.3 Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Als Flächen für den Gemeinbedarf werden grundsätzlich solche Flächen dargestellt, die der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen beinhalten und von besonderer Bedeutung im Stadtgebiet (bspw. Stadtverwaltung, Schulstandorte, Kulturhaus), über das Stadtgebiet hinaus (u. a. Landkreisverwaltung, Amtsgericht, Krankenhaus) oder auf Grund ihrer Flächengröße (bspw. Schulzentrum) sind. Bei kleinflächigen Einrichtungen werden keine Flächen dargestellt, sondern lediglich das Symbol der Zweckbestimmung für die Art der Anlage oder Einrichtung.

Die Darstellungen folgen dem Nutzungsbestand. Bei Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen erfolgt sie nur am jeweiligen Kirchenstandort. Weitere Einrichtungen der Kirchengemeinden, wie bspw. Gemeindehäuser, werden zu Gunsten einer besseren Lesbarkeit des Flächennutzungsplans nicht markiert.

5.2.4 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Hauptverkehrsstraßen

Als überörtliche Hauptverkehrsstraßen sind die klassifizierten Straßen des Bundes, des Landes und des Altmarkkreises in ihren Streckenverläufen nachrichtlich übernommen worden. Diese Darstellung wird durch mehrere örtliche Hauptverkehrsstraßen vervollständigt, die als wichtige Ergänzungen des übergeordneten Straßennetzes fungieren und in ihrer Funktion für den überörtlichen Verkehr von Bedeutung sind, z. B. indem sie einen Ort mit einer nahegelegenen klassifizierten Straße verbinden.

Hauptverkehrsstraßen Konzeptionen

Der nordostdeutsche Raum zwischen den Autobahnen A 7 im Westen, A 24 im Norden, A 10 im Osten und A 2 im Süden ist verkehrlich im Netz der Bundesfernstraßen unterdurchschnittlich erschlossen. Deshalb haben der Bundesverkehrsminister und die zuständigen Landesminister 2002 Einigung über ein länderübergreifendes Verkehrskonzept erzielt, zu dem neben den Neubauvorhaben der A 39 und A 14 auch die Schaffung einer leistungsfähigen Verbindung dazwischen im Zuge der B 190n (Querspange) gehört, quer durch das Stadtgebiet Salzwedels. Die förmliche Linienbestimmung der B 190n wurde 2011 durch das BMVI festgestellt. Deren Verlauf wird im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt. Als nächstes erfolgen durch die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt die Entwurfsplanung mit abschließender Ermittlung des Trassenverlaufs und anschließend die Erarbeitung der Genehmigungsplanung, die mit der Planfeststellung endet. Das Vorhaben B 190n ist im Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030 als 'weiterer Bedarf' eingestellt worden und soll entsprechend dieser Bewertung weitergeführt werden.

Die Bundesstraße 71 von/nach Magdeburg wird mit hohem Verkehrsaufkommen genutzt, was zu merklichen Immissions- und Unfall-Belastungen in der Ortsdurchfahrt von Mahlsdorf führt. Aus diesem Grund ist es Zielsetzung, dass die Belastungssituation durch die Errichtung einer Ortsumgehung entschärft wird. Die Darstellung im Flächennutzungsplan der Neuaufstellung folgt der des bisher wirksamen Flächennutzungsplans. In dem Abschnitt, der durch einen Bebauungsplan bereits überplant wurde, wird die geplante Straße mit durchgezogener Linie dargestellt. Die gestrichelt gezeichnete Linie für den weiteren Abschnitt ist eine Konzeptionslinie und besitzt keinen verbindlichen Aussagegehalt über die konkrete Linienführung oder weitergehend über die genaue Lage der Straße, da deren Planung bisher nicht begonnen hat. Sie wird weiterhin dargestellt, da die Stadt nicht beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan aufzu-

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

heben und der Trassenbereich der Konzeptionslinie von privilegierter Bebauung im Außenbereich freigehalten werden soll. Die Ortsumgehung ist als 'weiterer Bedarf mit Planungsrecht' in den BVWP 2030 eingestellt. Im Zuge der Planung durch die Landesstraßenbaubehörde wird eine Variantenuntersuchung durchgeführt werden, mit dem Ziel, die sich aus allen Belangen ergebende Vorzugsvariante herauszufiltern, die dann Gegenstand der weiteren Planungen werden wird. Eine Aufnahme der Planung ist derzeit von der Behörde nicht terminiert.

Eine weitere Ortsumgehung ist im BVWP 2030 für den nördlich des Stadtgebiets gelegenen Ort Lübbow (niedersächsische Samtgemeinde Lüchow) im Zuge der B 248 als 'weiterer Bedarf' vorgesehen. Konkretisierende Planungen hierzu sind noch nicht aufgenommen. Ob die Ortsumgehung Lübbow das Stadtgebiet berühren wird, steht demzufolge noch nicht fest.

Derzeit bereitet der Altmarkkreis eine Ergänzung seines Straßennetzes zwischen Ritze (K 1002) und der Bundesstraße 190 östlich außerhalb der Kernstadt vor. Der Streckenverlauf soll einem vorhandenen Feldweg folgen. Er ist als Konzeptionslinie in den Flächennutzungsplan aufgenommen, Benennung K n (die zukünftige Nummerierung steht noch nicht fest).

Im Verkehrsentwicklungskonzept wird für die Kernstadt eine problematische Verkehrsbelastung insbesondere des Schwerlastverkehrs in Relation zwischen den Gewerbegebieten "Schillerstraße", "Am Güterbahnhof" und "Kleinbahnstraße" sowie dem ostwärts gerichteten Verkehr auf der Arendseer Straße (B 190) herausgearbeitet (perspektivischer Anschluss an die A 14). Als langfristige Entwicklungsperspektive zur Entlastung der vorhandenen innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen und der dazwischenliegenden Wohnstraßen (Schleichwege) schlägt das Konzept den Bau einer Entlastungsstraße östlich der Bebauung vor, da die geplante neue Kreisstraße zwischen Ritze und der B 190 keine Entlastung bringen kann, weil die denkmalgeschützte Brücke der Schillerstraße über die Bahnanlage wegen ihrer eingeschränkten Belastbarkeit für den Schwerlastverkehr nicht geeignet ist. Zur Berücksichtigung der Entlastungsstraße bei zukünftigen Planungen in diesem Bereich wird deshalb eine Konzeptionslinie für eine örtliche Hauptverkehrsstraße zwischen dem Gewerbegebiet Schillerstraße-Süd und dem Knoten Arendseer Straße (B 190)/ Käthe-Kollwitz-Straße dargestellt. Die gestrichelt gezeichnete Linie besitzt keinen verbindlichen Aussagegehalt über die konkrete Linienführung oder weitergehend über die genaue Lage der Straße, da deren Planung bisher nicht begonnen hat.

Weitere Verkehrsdarstellungen

Die Flächen für den **ruhenden Verkehr** werden auf Grund ihrer besonderen örtlichen Bedeutung dargestellt (s. Kap. 5.3).

Als **Bahnanlagen** sollen die Flächen nachrichtlich übernommen und dargestellt werden, die der Fachplanung nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) unterliegen und dadurch der kommunalen Planungshoheit entzogen sind. Der Flächennutzungsplan zeigt vom Grundsatz her diese Flächen, orientiert an den durch Schienen genutzten Flurstücken. Es handelt sich dabei um die Strecken Uelzen – Salzwedel – Stendal (Nr. 6899), Salzwedel – Klötze/ Oebisfelde (Strecken-Nr. 6900) und Salzwedel – Geestgottberg/ Wittenberge (Strecken-Nr. 6901). Da die Auskünfte der Deutschen Bahn AG (DBAG) über eisenbahnrechtlich gewidmete Flächen relativ großmaßstäblich waren, es wurden lediglich die Streckenverläufe benannt, sind die Abgrenzungen der Bahnanlagen zu anderen Flächen vorsichtig zu verwenden. Es kann aus der Darstellung einer Fläche in der Nähe einer Bahnanlage nicht zweifelsfrei geschlossen werden,

dass für sie keine eisenbahnrechtliche Widmung vorliegt, und umgekehrt. Nähere Auskünfte erteilt im Auftrag der DBAG die DB Immobilien gegen Rechnungstellung (Region Südost, Brandenburger Straße 3a, 04103 Leipzig).

Als **überörtliche Tourismusstrecken** werden aus den Ebenen der Landes- und Regionalplanung die Straße der Romanik Sachsen-Anhalt und der Radwanderweg "Altmarkrundkurs" mit aktuellen aus den Internetangeboten recherchierten Streckenverläufen nachrichtlich übernommen.

Die Darstellungen der Einrichtungen für den **Luftverkehr**, der Hubschrauberlandeplatz am Altmarkklinikum Salzwedel und das Segelfluggelände mit Hindernisbegrenzungsflächen in Klein Gartz, entsprechen den vorhandenen und genehmigten Nutzungen. Die Hindernisbegrenzungsflächen betreffen neben der Ortschaft Klein Gartz auch Teile der Ortschaften Riebau, Pretzier und Liesten.

5.2.5 Flächen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung

Die Darstellungen folgen den von den entsprechenden Trägern mitgeteilten oder durch die Bestandsaufnahme erfassten vorhandenen Einrichtungen. Im Einzelnen handelt es sich um Flächen im Zusammenhang leitungsgebundener Infrastrukturnetze (Gase, Elektrizität, Fernwärme, Trink-, Brauch- und Abwasser) sowie um eine Fläche der Abfallentsorgung und eine Sendeanlage.

Bei den **Anlagen und Einrichtungen zur Erdgasförderung** sind nur raumbedeutsam große Flächen dargestellt. Nicht als Versorgungseinrichtung dargestellt werden die zahlreich vorhandenen, relativ kleinflächigen Standorte, vielfach von Erdgasfördersonden, da deren Planung und Betrieb nach Bergrecht unabhängig von der Versorgungsflächendarstellung erfolgt. Die nachrichtlichen Übernahmen dienen der planungsrechtlichen Absicherung der baulichen Anlagen und als Hinweis zur Beachtung bei anderweitigen Planungen. Insbesondere in der Nähe zu den Versorgungsflächen der Gasversorgung kann es durch die zahlreichen, dort zusammentreffenden Feldleitungen zu großen flächenhaften Inanspruchnahmen im Untergrund kommen. Die dargestellten Nutzungen an den vorhandenen Standorten von Erdgasfördersonden nehmen die jeweils in der Umgebung vorhandenen Nutzungen als Nachnutzungs- bzw. Rekultivierungsziel auf. Zudem stellt jedes Bohrloch eine Altlastenverdachtsfläche (Altstandort) im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes dar und wird mit dem entsprechenden Planzeichen im Flächennutzungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Zum derzeitigen Stand sind aktuelle Ausbauvorhaben nur für eine Gastransportleitung bekannt. Sie ist ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt, als geplante Transportleitung.

Die Zweckbestimmung "**Sendeanlage**" wird für die Versorgungsflächen entsprechender Nutzung verwendet. Im Stadtgebiet kommt diese nur einmal vor (nördlich der Kernstadt). Die kleinflächig-punktuellen Standorte von Richtfunksendeanlagen und die Vielzahl von Mobilfunk-Antennenstandorten werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, da sie aufgrund der Flächengrößen in der Darstellungscharakteristik des Flächennutzungsplans, Art der Bodennutzung in den Grundzügen, keine Relevanz haben. Als Informationsquelle über Standorte von Mobilfunkanlagen steht die EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur (<http://emf2.bundesnetzagentur.de>) der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Des Weiteren werden **Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung von erneuerbaren Energien** mit den Zweckbestimmungen "Biogas" (EE BG) und "Photovoltaik" (EE PV) dargestellt. Die Flächen für "Photovoltaik" entsprechen zum einen den aktuell vorhandenen bzw. aktuell konkret geplanten Photovoltaik-Freiflächen-

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

anlagen. Zum anderen werden mit dem Planzeichen die im Photovoltaik-Konzept³²⁾ benannten 'Potenzialflächen auf Konversionsflächen' für die perspektivische Entwicklung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen nach Aufgabe der derzeitigen Nutzungen ausgewiesen. Ebenso werden die im Biogasanlagen und Tierhaltungsanlagenkonzept³³⁾ benannten 'geeigneten' und 'eingeschränkt geeigneten' Standorte mit der Zweckbestimmung "Biogas" dargestellt. Mit der Aufstellung dieser beiden Planungen als städtebauliche Konzepte gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB wurde der vorliegende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in Bezug auf das Thema Erzeugung erneuerbare Energien mit Biogas- und Photovoltaik-Freiflächenanlagen zugearbeitet. Die Darstellung der hier begründeten Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung von erneuerbaren Energien "Biogas" bzw. "Photovoltaik" dient dazu, für diese beiden Nutzungszusammenhänge auf Ebene des Flächennutzungsplans vorausschauend Entwicklungsflächen bauleitplanerisch vorzubereiten und damit die energiepolitische Wende hin zu einer nachhaltigen, regenerativen Erzeugung elektrischer Energie im Stadtgebiet zu fördern, um so dem Klimawandel entgegenzuwirken.

Im Gebiet der Hansestadt Salzwedel werden vier entsprechend bebaute Versorgungsflächen "Erneuerbare Energien Photovoltaik" dargestellt:

- Kernstadt SAW · Photovoltaik Fuchsberg,
vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 12 in Kraft getreten 14.12.2016.
- OS Brietz · Photovoltaik Chüttlitz,
1. BA ohne Aufstellung eines Bebauungsplans errichtet.
- OS Chüden · Photovoltaik Ritze,
vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 13 in Kraft getreten 14.12.2016.
- OS Osterwohle · Photovoltaik Gerstedt,
vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 16 in Kraft getreten 18.10.2017.

Folgende Entwicklungsflächen für erneuerbare Energieerzeugung werden dargestellt:

- Kernstadt SAW · Fuchsberg (ehem. Fliegerhorst), 2. BA als Nachnutzung EE PV.
- OS Brietz · 'südl. Chüttlitz' (ehem. Deponie), 2. BA als Nachnutzung EE PV.
- OS Henningen · Groß Grabenstedt, EE BG ('eingeschränkt geeigneter' Standort).
- OS Osterwohle · nördl. Klein Gerstedts, Versorgungsfl. Gas, als Nachnutzung: EE PV
· östl. Wistedts, Versorgungsfläche Gas, als Nachnutzung EE PV.
- OS Seebenau · ehem. Kaserne an der B 71 südwestl. Seebens,
als Nachnutzung EE PV;
· Versorgungsfläche Gas östl. Cheines, als Nachnutzung EE PV;
· Fläche für die Abfallentsorgung im Bereich der stillgelegten
Hausmülldeponie südöstl. Cheines, als Nachnutzung EE PV.

Die Entwicklungsfläche für erneuerbare Energieerzeugung "Photovoltaik" in der Ortschaft Seebenau, Gemarkung Cheine, wurde aufgrund der Information des Umweltamts des Altmarkkreises Salzwedel vom 28.03.2019, erarbeitet in Abstimmung mit dem Deponiebetreiber Deponie GmbH, auf die nunmehr dargestellte Größe im Bereich der stillgelegten Hausmülldeponie konkretisiert und deshalb gegenüber dem Konzept zu Photovoltaik-Freiflächenstandorten verkleinert.

³²⁾ Gesamträumliches Konzept zu Photovoltaikfreiflächenstandorten im Stadtgebiet der Hansestadt Salzwedel. Salzwedel, 06.2017

³³⁾ Städtebauliche Konzeption der Hansestadt Salzwedel zur Ermittlung der Restriktionen und Festlegung von Standortkriterien für Biogasanlagen und Tierhaltungsanlagen, deren Größe die Schwelle der Vorprüfungspflicht nach UVP-Gesetz überschreitet. Salzwedel, 05.2013

Neben den 'Potenzialflächen auf Konversionsflächen' gibt es im Photovoltaik-Konzept eine Fläche der Kategorie 'Flächen des Bundes oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben', die formal für die förderungsfähige Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen geeignet ist. Sie liegt am südöstlichen Ortsrand Salzwedels, östlich des Waldes und der Abbaufäche "Kiessand", und wird zusammenhängend mit den auf den anderen drei Seiten angrenzenden Flächen ackerbaulich genutzt. Sie ist daher nicht durch Wirtschaftswege erschlossen. Vor diesem Hintergrund wird die Fläche nicht in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die Photovoltaik-Entwicklungsflächen der Kategorie 'bahnparallele Flächen' werden ebenfalls nicht als Versorgungsflächen "Erneuerbare Energien Photovoltaik" dargestellt. Zum einen würde der dafür theoretisch notwendige Flächenumfang in Summe sehr große Flächen entlang der Eisenbahnstrecken in Anspruch nehmen, die derzeit allesamt landwirtschaftlich genutzt werden. Zum anderen konnten bei dieser Kategorie im Photovoltaik-Konzept die verschiedenen konkurrierenden Nutzungen in Anbetracht des großen Flächenumfangs der Potenzialflächen nicht hinreichend genug miteinander abgewogen werden. Vor diesem Hintergrund wird bei diesen beiden Entwicklungspotenzialen die Vorgehensweise gewählt, die Flächen erst zum Zeitpunkt eines entsprechenden, konkreten Nutzungsinteresses bauleitplanerisch zu behandeln.

Planungsrechtlich ist es möglich, die Bodennutzungen durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen oder Biogasanlagen sowohl als 'Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung von erneuerbaren Energien' als auch als Sonderbaufläche bzw. Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung abzubilden. Bei der Konkretisierung des Flächennutzungsplans durch einen Bebauungsplan müssen die Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Bauwesen, Bereich Bauleitplanung, hat der Auffassung des Plangebers zugestimmt, dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aus einer 'Fläche für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung von erneuerbaren Energien' mit den Zweckbestimmungen "Biogas" oder "Photovoltaik" auch ein Sondergebiet mit entsprechend angepasster Zweckbestimmung entwickelbar ist.

5.2.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die Darstellungen folgen den durch die entsprechenden Träger mitgeteilten Leitungen als nachrichtliche Übernahmen.

Bei den Elektrizitätsleitungen werden als Hauptübertragungsnetz Leitungen mit einer Nennspannung von 110 kV und darüber verstanden und dargestellt, Leitungen mit geringerer Nennspannung hingegen nicht. Die Leitungen werden mit ihrer Nennspannung beschriftet.

Bei den Erdgasleitungen werden die bestehenden Hochdruck-Transportleitungen, eine geplante Erdgasleitung sowie eine Ethylen-Fernleitung berücksichtigt. Haupttrinkwasserleitungen und Hauptabwasserleitungen wurden von dem örtlich zuständigen Ver- und Entsorgungsträger VKWA (Verband Kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel) nicht mitgeteilt. Hauptleitungen anderer Träger, z. B. Brauch- und Abwasserleitungen von Gasversorgern, sind entsprechend den Mitteilungen wiedergegeben. Die Leitungen werden entsprechend der transportierten Medien beschriftet.

5.2.7 Grünflächen

Die Darstellung von Grünflächen und ggf. vorhandenen Zweckbestimmungen basiert auf der aktuellen Nutzung nach der Bestandsaufnahme/ Biototypkartierung. Dabei handelt es sich insbesondere um Freiflächen im Siedlungsraum, die sowohl innerörtlich als auch entlang von Ortsrändern liegen. Sie sind z. T. auch relativ kleinflächig dargestellt, um damit den nicht baulichen Nutzungscharakter in der bzw. am Rand der bebauten Ortslage zu dokumentieren und planungsrechtlich abzusichern. Dieses dient auch dazu, die Gliederung im Innern sowie die Verwebung mit dem Landschaftsraum abzubilden.

5.2.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen werden dargestellt, soweit sie aufgrund ihrer Dimension im benutzten Kartenmaßstab eine sichtbare Relevanz erlangen. Die Darstellung der Wasserflächen erfolgt, weil die Gewässer für den Landschafts- aber auch für den Siedlungsraum wichtige gliedernde Elemente darstellen. Bei den dargestellten Fließgewässern handelt es sich um die Jeetze (in Niedersachsen Jeetzel genannt), die Salzwedeler Dumme (in einigen Karten auch nur Dumme genannt) sowie an der Grenze zu Niedersachsen die Anteile der Dumme, auch Harper Mühlenbach bzw. Südlicher Mühlenbach genannt.

Die vorgenommene nachrichtliche Kennzeichnung der Überschwemmungsgebiete folgt den rechtsverbindlichen amtlichen Überschwemmungsgebieten (ÜSG). Das sind die durch Verordnung des Landesverwaltungsamts (LVwA) festgesetzten Überschwemmungsgebiete (§ 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz –WHG– in Verbindung mit § 99 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt –WG LSA–), die vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete (§ 76 Abs. 3 WHG in Verbindung mit § 100 Abs. 1 WG LSA) sowie die als festgesetzt geltenden Überschwemmungsgebiete (§ 99 Abs. 1 Satz 3 WG LSA). Die Flächen umfassen die Gebiete, die bei statistischer Betrachtung mit mittlerer Wahrscheinlichkeit, also einmal in 100 Jahren überflutet werden (Hochwasserereignis HQ₁₀₀).

Gemäß § 78 Abs. 1 WHG gilt: *"In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt."* Die Einschränkungen für die Errichtung von neuen baulichen Anlagen in diesen Überschwemmungsgebieten werden durch das WHG vorgegeben. Die folgenden Regelungen gelten gem. § 78a Abs. 1 WHG für festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Es ist in ihnen untersagt:

1. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
2. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
3. die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,
4. das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
5. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
6. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 und § 75 Abs. 2 WHG entgegenstehen,
7. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
8. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

Ausnahmegenehmigungen von den vorab genannten Verboten sind nach § 78a Abs. 2 WHG restriktiv und nur unter bestimmten Bedingungen zulässig. Ansprechpartner für Beratung und Genehmigung von Vorhaben die das Wasserecht berühren ist die untere Wasserbehörde des Altmarkkreises.

Die rechtsverbindlichen Überschwemmungsgebiete weichen in ihren Flächen von den regionalplanerischen Vorranggebieten Hochwasserschutz ab, wobei die Verordnungsverfahren der ÜSG der Jeetze, der Salzwedeler Dumme und der Alten Dumme 2013 abgeschlossen wurden und damit einen deutlich jüngeren Wissensstand als der REP Altmark 2005 verarbeitet haben. Im Flächennutzungsplan werden daher nur die rechtsverbindlichen Überschwemmungsgebiete nachrichtlich mit einer Randlinie gekennzeichnet. Da die Informationsdichte der Darstellungen im Flächennutzungsplan teilweise sehr hoch ist und die verordneten ÜSG auf einem hochaufgelöste Rastermaß von einem Quadratmeter beruhen, beschränkt sich die Kennzeichnung auf die Darstellung der äußeren Hülllinie. Zur anschaulicheren Information über die rechtsverbindlichen ÜSG mitsamt der in ihnen auch vorhandenen Inseln werden sie in der Themenkarte "Gewässer und Hochwasserschutz" (Anlage 3 zur Begründung) mit Farbflächen wiedergegeben.

Die Themenkarte der Anlage 3 wird zudem dazu genutzt, umfassender über den Hochwasserschutz zu informieren, als es im Flächennutzungsplan aufgrund der dort vorhandenen Informationsdichte möglich ist. Als weitere Inhalte gibt sie die berechneten Hochwassergefahrengebiete mit niedriger, statistisch betrachtet 200-jährlicher Eintrittswahrscheinlichkeit (HQ_{200}) sowie die 2013 aufgehobenen, ehemals vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete von 2005 wieder. Letztere sind nach Auskunft der unteren Wasserbehörde beim Altmarkkreis Salzwedel nach wie vor von Bedeutung für den vorsorgenden Hochwasserschutz. Durch das empirische Vorgehen in der damaligen Bestandsaufnahme seien auch Flächen erfasst worden, deren Hochwasser aus der Überschneidung von Überschwemmungsgebieten verschiedener Gewässer resultieren. Die verordneten ÜSG beruhen hingegen auf den Hochwassergefahrenkarten, die nur Hochwasser einzelner Fließgewässer berücksichtigen, nicht aber die Überschneidung von Hochwässern mehrerer Gewässer.

Auf die Darstellung von Bauentwicklungsflächen in rechtsverbindlichen Überschwemmungsgebieten wurde verzichtet. Lediglich in den bebauten Ortslagen gibt es z. T. Überschneidungen der Überschwemmungsgebiete mit bereits baulich genutzten und daher mit Baufläche dargestellten Bereichen. Dieses wird als unkritisch gesehen, da es sich um historisch gewachsene Bebauungssituationen handelt, bei denen das Gefährdungspotenzial durch Hochwasser auch vor Ort bekannt und in der Regel berücksichtigt ist. Die Lage von bebauten Flächen und bestehenden Bebauungsplänen (Aufstellungsverfahren vor Veröffentlichung der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete 2005) ist jedoch immer dann von Bedeutung, wenn Maßnahmen geplant sind, die gem. § 78 Abs. 1 WHG untersagt sind.

Im Flächennutzungsplan kennzeichnungspflichtige Schutzgebiete für die Grund- oder Quellwassergewinnung sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. Die im Stadtgebiet liegenden regionalplanerischen Vorranggebiete Wassergewinnung, "XIX Pretzier – Stappenbeck" und "XX Salzwedel", sind nicht mehr mit verordneten Wasserschutzgebieten hinterlegt. Die Brunnen im Gebiet "XX Salzwedel" werden für die Trinkwassernotversorgung weiterhin vorgehalten. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das in etwa 3,2 km südlich des Stadtgebiets liegende Wasserschutzgebiet Siedenlangenbeck (WSG 158), westlich des gleichnamigen Ortes (Gemeinde Kuhfelde, Verbandsgemeinde Beetendorf-Diesdorf).

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Hinsichtlich der Entwicklung neuer Baugebiete, erstmaliger, baulicher Inanspruchnahmen oder der Zunahme der Überbauung sollte darauf geachtet werden, dass auf den nachgelagerten Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Genehmigungs- und Anzeigeverfahren die ortsnahe Versickerung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt wird. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere Entsorgungskonzepte mit räumlichem Bezug zu konzipieren (z. B. Einbindung in die örtliche Niederschlagswasser- oder Mischwasserkanalisation, Verregnung).

Einer ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung mit dem Ziel der Minimierung der Abflussmengen und der naturnahen Wiedereingliederung der unvermeidbaren Niederschlagsabflüsse in den natürlichen Wasserkreislauf sowie der Förderung der lokalen Grundwasserneubildung ist dabei Rechnung zu tragen. Es ist darauf zu achten, dass die lokale Wasserbilanz nach der Erschließung möglichst nahe derjenigen der unbebauten Flächen kommt. Unter dem Aspekt des Schadstoffrückhalts ist die Versickerung von Niederschlagswasser der gesammelten Ableitung in ein oberirdisches Gewässer vorzuziehen, sofern diese schadlos möglich ist. Um die wasserrechtlich gebotene Vorsorge der Grundwasserreinheit zu gewährleisten, sollte die Versickerung möglichst über die belebte Bodenzone erfolgen.

5.2.9 Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Nach Auskunft des Umweltamts des Altmarkkreises sind im Stadtgebiet drei Abbaustätten für Kiessande genehmigt: Am Fuchsberg in Salzwedel (Kernstadt), südöstlich des Abfallwirtschaftshofs Cheine sowie östlich der K 1378 in Seeben. Sie sind in ihren Ausdehnungen und den Bodenschatz-Spezifikationen nachrichtlich übernommen und im Flächennutzungsplan mit dem entsprechenden Planzeichen umgrenzt und gekennzeichnet worden. Die Kennzeichnung dient der allgemeinen Information über den Sachverhalt.

Das Planzeichen der Flächen für Abgrabungen ist eine Randsignatur. Die Abbauflächen am Fuchsberg werden zusätzlich mit der Flächenfarbe der tatsächlichen Nutzung dargestellt als Fläche für Wald bzw. als Fläche für Stromerzeugung aus erneuerbarer Energie "Photovoltaik" oder aber mit ihren Nachnutzungen als zu rekultivierende Grünflächen. In der einen Abbaufläche am Fuchsberg östlich der Käthe-Kollwitz-Straße wurde der Sandabbau bereits eingestellt. Sie muss noch rekultiviert werden. Die Abbaufläche südöstlich des Abfallwirtschaftshofs Cheine wird vollflächig im Rahmen des Bodenabbaus genutzt und wird zusätzlich mit dem Rekultivierungsziel als Grünfläche, die Abbaufläche in Seeben zusätzlich entsprechend der weiteren, vorhandenen Nutzungen als Sonderbaufläche "Kies, Holzrohstoffe" bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen laut dem zuständigen Landesamt für Geologie und Bergwesen im Stadtgebiet nicht vor.

5.2.10 Flächen für die Landwirtschaft und den Wald

Die Hansestadt Salzwedel legt Wert auf die Erhaltung der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe und Betriebsstandorte und würdigt die Bedeutung der Landwirtschaft als wichtigen Faktor im Wirtschaftsleben der Stadt sowie deren Beitrag zur Erhaltung und Gestaltung der Kulturlandschaft durch die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft auf entsprechend genutzten Arealen im Außenbereich. Bei der Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft wurde Wert darauf gelegt, dass Nutzungskonflikte zwischen den

Interessen der Landwirtschaft und dem Naturschutz vermieden werden. Soweit die Flächen für die Landwirtschaft durch Flächen für die Landschaftspflege und den Naturschutz überlagert sind, ist es Ziel der Planung, die landwirtschaftliche Nutzung mit den Zielen des Naturschutzes zu vereinbaren.

Innerörtliche Standorte der landwirtschaftlichen Hof- und Betriebsstellen wurden im Allgemeinen zur Wahrung ihrer besonderen Schutzansprüche weiträumig in gemischten Bauflächen dargestellt. Soweit bauliche Anlagen dabei aber eher dem Außenbereich zuzuordnen waren, wurden sie ebenso wie die Hof- und Betriebsstellen, die vollständig im Außenbereich liegen, mit Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, da die nach § 201 BauGB privilegierte Landwirtschaft für ihre Gebäude und baulichen Anlagen im Außenbereich keine Bauflächen als planungsrechtliche Grundlage ihrer Vorhaben benötigen.

An zahlreichen landwirtschaftlichen Betriebsstandorten wird Viehhaltung betrieben. Der folgenden Tabelle kann entnommen werden, ob sie inner- oder außerorts liegen sowie um welche Tierarten bzw. Produktionsarten es sich handelt:

Ortschaft	Ort	Außenbereich (OR = Ortsrand bzw. -nähe)		Rinder	Rinder mit Milchproduktion	Mastschweine	Schafe	Masthähnchen	Legehennen	Sonstiges (Stall = Stallierstand BGA = Biogasanlage)
		Innerorts	Außenbereich							
Salzwedel	Salzwedel			X						
	Böddenstedt	X		X						
	Hoyersburg		X							Stall
Benkendorf	Büssen		X	X		X				
Chüden	Groß Chüden		X (OR)	X						
	Klein Chüden		X (OR)	X						
Dambeck	Dambeck		X (OR)		X					
	Brewitz	X			X					
Henningen	Henningen		X	X						
	Andorf	X								Stall
	Barnebeck		X (OR)	X						
	Barnebeck		X	X				X		
	Groß Grabenstedt		X			X				+BGA
	Klein Grabenstedt	X								Stall
Klein Gartz	Klein Gartz	X			X					
Langenapel	Langenapel		X	X						
Mahlsdorf	Mahlsdorf	X			X					
Osterwohle	Osterwohle		X (OR)		X					
	Bombeck		X			X				+BGA
	Wistedt	X					X			
Pretzier	Pretzier		X (OR)		X					
	Königstedt	X								Stall
Riebau	Riebau		X (OR)	X						
Seebenau	Darsekau		X (OR)	X						
	Seeben		X (OR)	X						
Stappenbeck	Stappenbeck		X (OR)	X			X			
Steinitz	Kemnitz		X						X	
Wieblitz-Eversdorf	Eversdorf	X			X					
	Groß Wieblitz		X	X						
	Klein Wieblitz		X	X						

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Südlich des Ortes Cheine, zwischen den Orten Büssen, Benkendorf, Liesten und Depokolk sowie mit drei Flächen zwischen Groß Chüden, Riebau, Pretzier und Buchwitz liegen Sonderbauflächen "Windenergie" auf ackerbaulich genutzten Flächen im Außenbereich. Diese Sonderbauflächen dienen zuerst einmal der Errichtung und dem Betrieb raumbedeutsamer Windenergieanlagen und zugehörigen Nebenanlagen. Die Nutzung durch Windenergieanlagen führt bezogen auf die Grundflächen der Sonderbauflächen nur zu geringer baulicher Inanspruchnahme der Feldflur, so dass der Raum zwischen den Windenergieanlagen und deren Nebeneinrichtungen weiterhin der Landwirtschaft dienen kann und auch soll. Die allgemeine Privilegierung landwirtschaftlicher Vorhaben durch das Baugesetzbuch wird in den Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Windenergie" dahingehend eingeschränkt, dass dort nur solche Vorhaben zulässig sind, die der Errichtung und dem (effizienten) Betrieb von raumbedeutsamen Windenergieanlagen nicht entgegenstehen.

Die Darstellung der Waldflächen basiert auf der aktuellen Bestandsaufnahme und der nachrichtlichen Übernahme der Flächen, die nach dem Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) als Wald einzustufen sind. Bei einer geplanten Änderung von mit Wald genutzten Flächen ist zum Zwecke der Walderhaltung bzw. zum Waldersatz ebenfalls das LWaldG zu beachten.

Bei der Neuerrichtung oder dem Repowering von Windenergieanlagen ist der Grad der Beeinträchtigung der Waldbrandüberwachung durch das automatische Kamerasysteme AWFS zu prüfen und ggfls. per Gutachten auszuschließen.

5.2.11 Grünordnung, Naturschutz

Im Stadtgebiet kommen als naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH), EU-Vogelschutzgebiet (SPA), ein Landschaftsschutzgebiet (LSG), Flächennaturdenkmale (FND) und Geotope (unbelebte Naturdenkmale – ND) vor, die in ihren jeweiligen Abgrenzungen bzw. Standorten im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen dargestellt werden. Von den aufgelisteten belebten Naturdenkmälern (ND), also geschützten Bäumen, liegen bisher keine Standortangaben vor, sodass sie nicht dargestellt sind. Naturschutzgebiete sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. Im Einzelnen sind folgende naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte vorhanden:

- FFH 1 *Landgraben-Dumme-Niederung* (DE 3132 301)
– Flächen im Grenzraum zu Niedersachsen ('Grünes Band')
- FFH 219 *Jeetze zwischen Beetzendorf und Salzwedel* (DE 3232 302)
– von der südlichen Stadtgrenze bis B 248 (zw. Sienau und Kricheldorf)
- FFH 244 *Waldgebiet Ferchau bei Salzwedel* (DE 3232 303)
– an der südlichen Stadtgrenze bei Niephagen und Eversdorf
- FFH 288 *Beeke- und Dummeniederung* (DE 3132 302)
– 'Salzwedeler Dumme' von Stadtgrenze bei Langenapel bis Mündung in die Jeetze; 'Beeke' z. T. Grenzbach Tylsen – Gem. Wallstawe; 'Alte Dumme' zwischen Abzweig 'Salzwedeler Dumme' bis FFH-1-Grenze
- SPA 8 *Landgraben-Dumme-Niederung* (DE 3132 401)
– Flächenanteile im Grenzraum zu Niedersachsen
- LSG 7 *Salzwedel – Diesdorf* westlich Langenapel bis südlich Wistedt und
– westlich Tylsen bis südlich Ziethnitz/ B 248
- FND 35 SAW *Feuchtwiese Wolfsberg-Märsche* – nordwestlich der Kernstadt
- FND 36 SAW *Feuchtgebiet im Hasenwinkel* – südöstlich Böddenstedt

- FND 37 SAW *Feuchtwiese Ruine Schulenburg* – westlich Stappenbeck
- ND Geotop 3133-01 Findling "Meilenstein" – östlich Pretzier an der B 190
- ND Geotop 3133-02 Findlingsgruppe – südwestlich Klein Gartz
- ND 163 SAW Schwarzkiefer, Park des Friedens
- ND 167 SAW 2 Stieleichen, 2 Winterlinden, Sommerlinde und Rotbuche auf dem Vorplatz Katherinenkirche
- ND 168 SAW 2 Linden, Vorplatz Katherinenkirche
- ND 170 SAW Linde (ursprünglich Dreiergruppe), Vorplatz Marienkirche
- ND 171 SAW 26 Linden (von ursprünglich 36), Spielplatz Kita 'Probstei'
- ND 183 SAW Linde an der Kapelle Klein Grabenstedt
- ND 231 SAW 3-stämmige Linde im Park des Friedens

Im Stadtgebiet werden insbesondere der Bereich Kemnitz, Eversdorf und Wieblitz weiträumig von dem Landschaftsschutzgebiet sowie entlang der Grenze nach Niedersachsen die Landgraben-Dumme-Niederung weiträumig von Schutzgebieten der Kategorien Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet überdeckt. Die Schutzgebiete liegen in der Regel im Außenbereich. Aus dem Landschaftsschutzgebiet sind die Siedlungsflächen im Allgemeinen aus dem Geltungsbereich ausgenommen, mit Ausnahme der später errichteten südlichen Bebauungsreihe der Straße "An der Nachtweide" in Kemnitz, die im LSG liegt.

Im Umweltbericht sind die Ergebnisse der Umweltprüfung, die aus den gewählten planerischen Entscheidungen folgen, nach den Schutzgütern differenziert aufgeführt (vgl. Kap. 6 "Umweltbericht").

In den Flächennutzungsplan werden aus der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) oder aus Planfeststellungsverfahren die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die eine für den Abbildungsmaßstab des F-Plans geeignete Grundflächengröße und -geometrie aufweisen und insofern auch für den Aussagegehalt des vorbereitenden Bauleitplans, die Bodennutzung in ihren Grundzügen, von Relevanz sind. Um die Anstoßwirkung der Maßnahmen z. B. zur angestrebten Entwicklung von großräumigen Biotopvernetzungen und planerischen Konzepten für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen (Ökopol) zu gewährleisten, werden sie vereinfacht in der Anlage 9 "Umwelt- und Naturschutzbelange – Entwicklungsflächen (Suchraum/ Flächenpool)" dargestellt.

5.2.12 Regelungen für Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Regelungen für die Stadterhaltung

Die Kennzeichnung des durch die Hansestadt Salzwedel förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Salzwedel-Altstadt dient zur Information der Verwaltungen und der interessierten Öffentlichkeit über den Sachverhalt, als Anstoßwirkung auf potenzielle Fördermöglichkeiten und temporäre Nutzungs- bzw. Verfügungsbeschränkungen.

Regelungen für den Denkmalschutz

Kulturdenkmale sind gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) zu schützen, zu erhalten und zu pflegen, unabhängig davon, ob sie bereits durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) in ein Denkmalverzeichnis aufgenommen wurden oder nicht. "*Der Schutz erstreckt sich auf die gesamte Substanz eines Kulturdenkmals einschließlich seiner Umgebung, soweit*

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist" (§ 1 DSchG ST). Die Denkmalverzeichnisse dienen dazu, den Denkmalbestand zu manifestieren und ihn verwalten zu können. Die Zuordnung in eines der Denkmalverzeichnisse erfolgt in verschiedenen Kategorien, u. a. in Denkmalbereiche (Ensembles), Baudenkmale (unbewegliche Kulturdenkmale; sie können auch aus einem oder mehreren Gebäuden sowie Freiflächen bestehen, bspw. Gärten) sowie archäologische Kultur- und Flächendenkmale (untergliedert in: "ohne nähere Spezifikation" und "mittelalterliche Wüstungen"). Die drei Kategorien sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Das dient auf dieser planerischen Ebene in erster Linie der allgemeinen Information über die Feststellung als Kulturdenkmal zur Berücksichtigung bei weiterführenden Planungen. Auszüge der beiden Listen sind am Ende der Begründung in der Anlage 4 "Denkmalschutz" wiedergegeben.

Die mitgeteilten **Denkmalbereiche und Baudenkmale** werden im Flächennutzungsplan zeichnerisch, nachrichtlich gekennzeichnet, sowie in der Anlage 4 zur Begründung mit ihren Kurzcharakteristiken aufgelistet. Die beiden Spezifikationen der **archäologischen Kultur- und Flächendenkmale** sind ausschließlich in der Themenkarte Denkmalschutz der Anlage 4 abgebildet, da nur so eine gute Lesbarkeit sowohl des Flächennutzungsplans als auch der Fachinformation herstellbar war. Die Flächen dieser Denkmalkategorie wurden vom LDA nur zeichnerisch in vergrößerten Umrissen und ohne Zusatzinformationen in Textform übermittelt, zum Schutz der Fundstellen. Im Aufstellungsverfahren wurde vom LDA mitgeteilt, dass die Listen der Denkmalbereiche und der Baudenkmale einer grundhaften Überprüfung unterzogen werden. Deren Ergebnisse können aber nicht rechtzeitig für die Ausarbeit des Entwurfs des Flächennutzungsplans zur Verfügung gestellt werden. Es werde versucht, die Informationen für den anschließenden Planungsschritt bereit zu stellen. Auch erst zu jenem Zeitpunkt wird die vollständige Umstellung auf die aktuellen Straßenbenennungen, die sich vielfach aufgrund vergangener Gebietsreformen ergeben haben, abgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist aber auch außerhalb der markierten Areale stets mit der Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmale zu rechnen. Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs. 3 DSchG ST sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Ein anderes Instrument der Denkmalschutzbehörden zur Durchsetzung der Erhaltungspflicht bzw. zur Sicherung von Bodendenkmalen, ist die Einrichtung von Grabungsschutzgebieten. Solche sind derzeit im Stadtgebiet allerdings nicht vorhanden.

Bei Kulturdenkmalen sind für beabsichtigte Bau-, Renovierungs-, Abriss- oder Grabungsarbeiten am Denkmal selbst und in seiner relevanten Umgebung sowie bei geplanten Nutzungsänderungen vor Beginn der Arbeiten bzw. der Änderung denkmalrechtliche Genehmigungen gem. § 14 DSchG ST bei der unteren Denkmalschutzbehörde beim Altmarkkreis Salzwedel einzuholen. Die Genehmigungen können mit Maßgaben hinsichtlich archäologischer Notwendigkeiten verbunden sein (z. B. Durchführung archäologischer Dokumentationen). Zur Planung von Eingriffen in den Boden im Wirkraum der archäologischen Flächen- und Kulturdenkmale ist es ratsam, die fachliche Unterstützung und Beratung der Denkmalbehörden (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Halle (Saale) sowie Untere Denkmalschutzbehörde beim Altmarkkreis Salzwedel) in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus ist auch außerhalb der dargestellten Areale stets mit der Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmale zu rechnen.

Zum Schutz bisher unbekannter Kulturdenkmale gilt: *"Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von 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 von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen"* (§ 9 Abs. 3 DSchG ST). Innerhalb dieses Zeitraumes entscheidet das LDA über die weitere Vorgehensweise.

5.2.13 Sonstige Planzeichen

Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

Die Kennzeichnung der besagten Bauflächen geschieht als nachrichtliche Übernahme der Auskünfte des zuständigen Trägers, des Verbands Kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA Salzwedel), durch das Abwasserbeseitigungskonzept (Stand 02.2014). Sie dient der Information der Verwaltungen und der interessierten Öffentlichkeit über diesen Aspekt der örtlichen Erschließungssituationen der Bauflächen. Bei nicht vorgesehenem Anschluss bzw. fehlender Anschlussmöglichkeit ist die Abwasserbeseitigung individuell und dezentral zu organisieren, z. B. über Kleinkläranlagen oder Sammelgruben mit Abfuhr der Fäkalwasser.

Das Abwasserentwicklungskonzept sieht vor, dass die Orte Hoyersburg, Klein und Groß Chüden, Liesten (südöstlicher Bereich) und Depekolk, Benkendorf, Maxdorf, Brewitz, Sienau, Klein Wieblitz und Eversdorf, Tylsen und Niephagen, Bombeck, Klein und Groß Gerstedt, Osterwohle und Wistedt, Langenapel sowie Barnebeck, Andorf, Rockenthin, Hestedt, Groß und Klein Grabenstedt nicht an eine zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen werden. Darüber hinaus kann es auch in den Randbereichen der grundsätzlich kanalisiert Orte Grundstücke geben, für die der Anschluss an das Abwassernetz nicht vorgesehen ist. Der Kleinteiligkeit dieser Flächen und dem Maßstab des Flächennutzungsplans (1:10.000) ist geschuldet, dass sie nicht gekennzeichnet werden.

Die Bauflächen im Außenbereich sind entsprechend der Sachlage überwiegend als dezentral zu entsorgende Flächen gekennzeichnet. Dieses trifft zwar von der Sache her auch auf die Sonderbauflächen "Windenergie" zu, doch sind sie nicht mit der zutreffenden Kennzeichnung versehen, da durch sie in der Regel keine baulichen Anlagen für den dauernden Aufenthalt von Menschen mit entsprechenden sanitären Einrichtungen begründet werden, für sie diese textliche Erwähnung als ausreichende Anstoßwirkung gehalten wird und das Fortlassen der Kennzeichnung die Lesbarkeit der Planzeichnung erhöht.

Bei kleineren und im Flächennutzungsplan nicht mit einer Baufläche dargestellten Siedlungsstellen/ Besiedlungen ist im Allgemeinen davon auszugehen, dass die Abwasserentsorgung dezentral erfolgen muss.

Bergbauberechtigungen/ Berechtsamsflächen

Nach Auskunft des für das Markscheide- und Berechtsamswesen zuständigen Landesamts für Geologie und Bergwesen sind im Stadtgebiet drei Bergbauberechtigungen/ Berechtsamsflächen vorhanden:

- Nr. III-A-f-463/90/222 "Brietz", Bodenschatz Ton (nördlich von Brietz),
- Nr. VI-f-888/98 "Seebenau Süd", Bodenschatz Sand (südlich Seebens) sowie

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

- Nr. III-A-a/h-49/90/847 "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen", Bodenschatz Erdgas (betrifft nicht nur das ganze Stadtgebiet, sondern geht weit darüber hinaus). Sie sind in ihren Ausdehnungen und den Bodenschatz-Spezifikationen nachrichtlich übernommen und im Flächennutzungsplan gekennzeichnet worden. Die Kennzeichnung dient zur Information der Verwaltungen und der interessierten Öffentlichkeit über die Vergabe von Bergbauberechtigungen bzw. die Gewährung von Bergwerkseigentumsrechten. Durch das Bergerwerkseigentum "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" unterliegen Bohrungen in den Untergrund, z. B. zur Grundwassergewinnung oder zur Erdwärmennutzung, einem Genehmigungsverbehalt durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen des Landes Sachsen-Anhalt (LAGB) in Halle (Saale).

Flächen und Standorte von Altlasten und Altlast-Verdachten

Altlastenkataster werden in Sachsen-Anhalt durch drei Behörden geführt:

- Altlasten allgemeiner Art: Altmarkkreis Salzwedel, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft/ Untere Abfallbehörde/ Untere Bodenschutzbehörde
- Altlasten unter Bergaufsicht (Erdgas-Betriebspunkte): Landesamt für Geologie und Bergwesen des Landes Sachsen-Anhalt (LAGB); Halle (Saale)
- Altlasten, die aus der Bergaufsicht entlassen wurden: Landesanstalt für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen-Anhalt (LAF); Magdeburg

Die kennzeichnungspflichtigen Altlasten bzw. Altlast-Verdachte wurden gemäß den Mitteilungen der Behörden, die die Kataster führen, nachrichtlich übernommen und im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Dabei gibt der Radius des Umkreises der gekennzeichneten Bohrlöcher von 75 m die Größe des ehemaligen Bohrplatzes wieder. Die Kennzeichnung der Altlasten dient der allgemeinen Information über den Sachverhalt und damit der Planungssicherheit.

Zusätzlich zur Kennzeichnung im Flächennutzungsplan sind die übermittelten Informationen dieser Begründung in der Anlage 5 "Altlasten" als Listen und auf der Themenkarte beigegeben.

Bei den Altlasten allgemeiner Art werden solche, bei denen eine Untersuchung ergeben hat, dass nach derzeitigem Kenntnisstand und geltenden stofflichen Richt- bzw. Schwellenwerten keine schädlichen Bodenveränderungen sowie keine Grundwasserschäden am Standort vorhanden sind, als "archivierte Fläche" (Typ 0) oder als "archivierte Verdachtsfläche/ schädliche Bodenveränderung" (Typ 2) klassifiziert. Bei ihnen kann festgestellt werden, dass gegenwärtig vom Standort kein Gefahrenpotenzial ausgeht und dass kein Handlungserfordernis für den Boden und das Grundwasser besteht. Sollten sich im Nachhinein Tatsachen ergeben, die neue Sachverhalte zu Altlasten an dem Standort belegen, ist eine Wiederaufnahme des Altlastenverdachts gegeben. Die so klassifizierten Altlasten der Typen 0 oder 2 sind keine im Flächennutzungsplan kennzeichnungspflichtigen. Sie werden deshalb nicht in den Flächennutzungsplan eingetragen, aber zur allgemeinen Information in der Anlage 5 als im Flächennutzungsplan nicht kennzeichnungspflichtige Standorte verzeichnet.

Weiterführende Informationen zum Thema sind bei den anfangs genannten Kataster-Behörden erhältlich.

Richtfunktrassen

Die dargestellten Richtfunktrassen basieren auf den Angaben kommerzieller Diensteanbieter. Die Richtfunkstrecken von Polizei und Bundeswehr werden aus Sicherheitsgründen von den Trägern nicht mitgeteilt. Bei diesen Trägern erfolgten im Aufstellungsverfahren lediglich Mitteilungen, dass ihre jeweiligen Belange von der Planung des Flächennutzungsplans nicht berührt werden. Bei Bauvorhaben mit Höhen über 20 m sollten diese Träger bzw. die Bundesnetzagentur an der Planung beteiligt werden.

Grenzen der Hansestadt Salzwedel und ihrer Ortschaften

Die Kennzeichnung der Grenzen dient der Kenntlichmachung des Stadtgebiets und des Planungsraums des Flächennutzungsplans sowie der Sichtbarkeit der Gliederung des Stadtgebiets in Ortschaften. Da die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans inhaltlich bis April/ Mai 2019 erfolgt ist, werden die in dieser Zeit vorhandenen Ortsgrenzen verwendet, die auf der Ortsgemeinschaftsverfassung gem. § 17 Abs. 1 der Hauptsatzung im Stand der 4. Änderung vom 04.04.2017 basieren.

5.3 Ortschaftsbezogene Ergänzungen der grundlegenden Begründungen

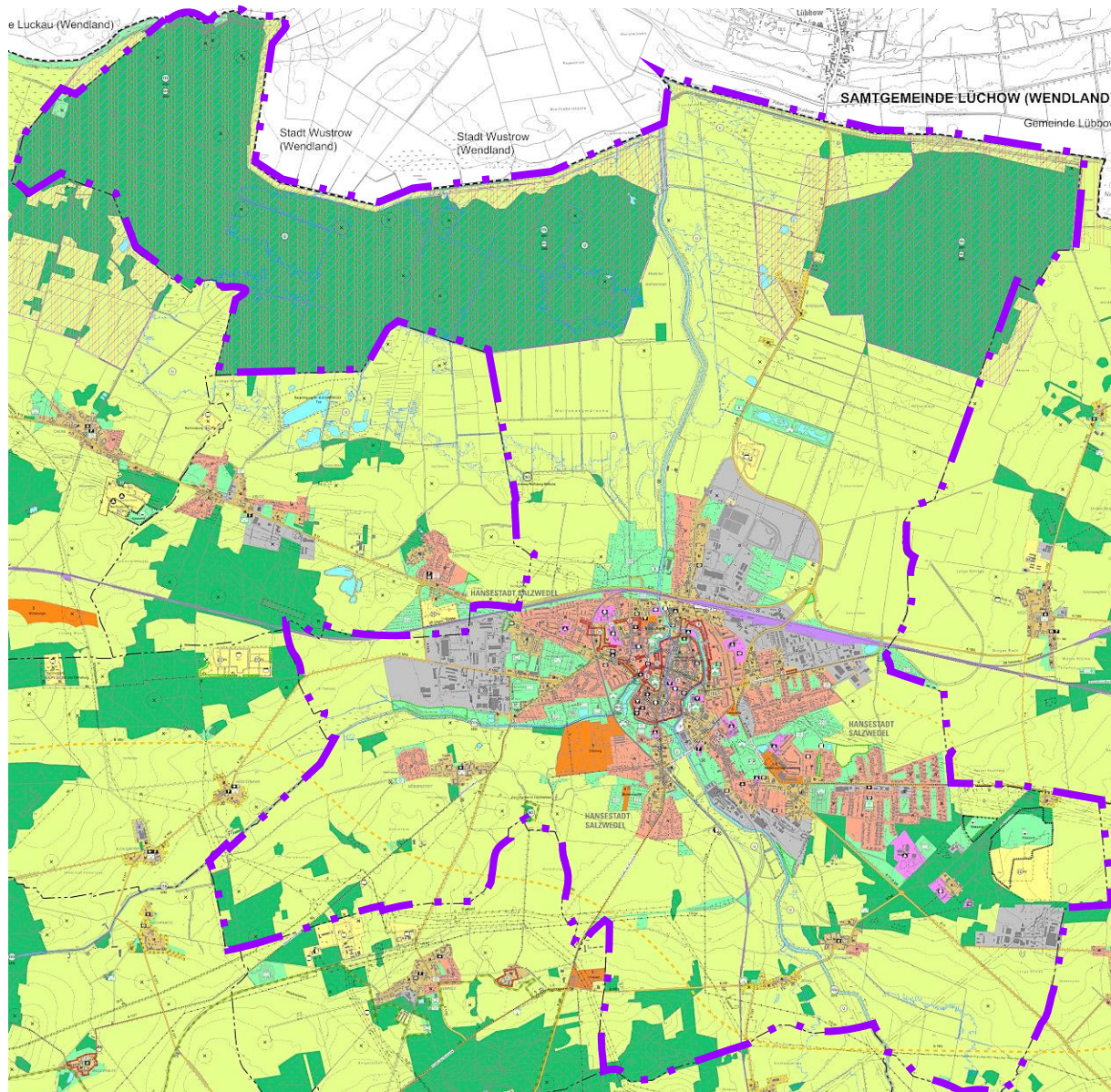
Ortschaftsbezogene Ergänzungen der grundlegenden Begründungen behandelt zuerst die Kernstadt Salzwedel und anschließend die Ortschaften (OS) in alphabetischer Reihung.

- 5.3.1 Salzwedel (Kernstadt): ▶ Salzwedel, ▶ Böddenstedt, ▶ Hoyersburg, ▶ Kricheldorf und ▶ Sienau
- 5.3.2 Benkendorf: ▶ Benkendorf und ▶ Büssen
- 5.3.3 Brietz: ▶ Brietz und ▶ Chüttlitz
- 5.3.4 Chüden: ▶ Groß Chüden, ▶ Klein Chüden und ▶ Ritze
- 5.3.5 Dambeck: ▶ Dambeck, ▶ Amt Dambeck und ▶ Brewitz
- 5.3.6 Henningen: ▶ Henningen, ▶ Andorf, ▶ Barnebeck, ▶ Groß Grabenstedt, ▶ Hestedt, ▶ Klein Grabenstedt und ▶ Rockenthin
- 5.3.7 Klein Gartz
- 5.3.8 Langenapel
- 5.3.9 Liesten: ▶ Liesten und ▶ Depekolk
- 5.3.10 Mahlsdorf: ▶ Mahlsdorf und ▶ Maxdorf
- 5.3.11 Osterwohle: ▶ Osterwohle, ▶ Bombeck, ▶ Groß Gerstedt, ▶ Klein Gerstedt und ▶ Wistedt
- 5.3.12 Pretzier: ▶ Pretzier und ▶ Königstedt
- 5.3.13 Riebau: ▶ Riebau und ▶ Jeebel
- 5.3.14 Seebenau: ▶ Seeben, ▶ Cheine und ▶ Darsekau
- 5.3.15 Stappenbeck: ▶ Stappenbeck und ▶ Buchwitz
- 5.3.16 Steinitz: ▶ Kemnitz und ▶ Ziethnitz
- 5.3.17 Tylsen: ▶ Tylsen und ▶ Niephagen
- 5.3.18 Wieblitz-Eversdorf: ▶ Eversdorf, ▶ Groß Wieblitz und ▶ Klein Wieblitz

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Die den Ortschafts-Begründungen vorangestellten Ausschnitte des Flächennutzungsplans sollen der groben Orientierung und Information über die jeweilige Ortschaft dienen. Sie sind allesamt im gleich verkleinerten, aber unkonkreten Maßstab wiedergegeben und können daher den Blick in die Urkunde des Flächennutzungsplans, im Maßstab 1: 10.000 gedruckt, nicht ersetzen.

5.3.1 Kernstadt Salzwedel



Salzwedel (Kernstadt)

Der Bereich Kernstadt Salzwedel besteht aus der Gemarkung Salzwedel mit der eigentlichen Kernstadt und den Ortsteilen Böddenstedt (südwestlich der Kernstadt), und Hoyersburg (nördlich) sowie aus der Gemarkung Krinau mit den Ortsteilen Kricheldorf und Sienau (beide südöstlich). Der Außenbereich wird in vier Teilflächen gegliedert betrachtet (von Norden rechtsdrehend nach Westen):

- Nord – Hoyersburg: Bereich nördlich der Eisenbahnstrecke Uelzen – Stendal
Ost (mit Fuchsberg): Zwischen der Eisenbahnstrecke Uelzen – Stendal und der B 71/ Magdeburger Straße
Süd – Kricheldorf und Sienau: Zwischen der B 71/ Magdeburger Straße und dem Straßenkomplex Reimmannstraße
Südwest – Böddenstedt: Bereich westlich des Straßenkomplexes Reimmannstraße und südlich der Eisenbahnstrecke Uelzen – Stendal

Im Bereich Kernstadt Salzwedel verknüpfen sich, erwartungsgemäß bei einem Mittelzentrum, die jeweiligen Verkehrsnetze Straßenverkehr und Eisenbahnverkehr, letzterer mit den drei Strecken Uelzen – Stendal ('Hauptstrecke'), Salzwedel – Klötze sowie Salzwedel – Geestgottberg/ Wittenberge. Die beiden letztgenannten Strecken sind zwar eisenbahnrechtlich gewidmet und werden deshalb auch als Flächen für Bahnanlagen im Flächennutzungsplan dargestellt, doch findet auf ihnen kein regelmäßiger Verkehr statt. Des Weiteren verlaufen auch zwei überörtliche Tourismusstrecken durch die Kernstadt: die Landestourismusstrecke 'Straße der Romanik', mit dem Etappenziel 'Pfarrkirche St. Lorenz' in der Kernstadt sowie die regionale touristische Fahrradroute des Altmarkrundkurses.

In der Kernstadt kommen folgende überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen zusammen:

- Bundesstraßen 71, 190 und 248
Kreisstraßen - 1002: von/ nach Westen sowie von/ nach Nordosten
- 1376: Verlauf von Chüttlitz/ B 71 durch die westliche Kernstadt nach Kemnitz/ L 8
- 1381: von Sienau/ B 248 nach Süden
Örtliche Hauptverkehrsstraßen - Jahnstraße/ Karl-Marx-Straße/ Ernst-Thälmann-Straße/ Brückenstraße
- Schäferstegel
- Schillerstraße
- Neutorstraße/ Braunschweiger Straße/ An der Warthe
- Westermarktstraße/ An der Lorenzkirche/ Jenny-Marx-Straße/ Holzmarktstraße/ Südbockhorn
- Fuchsberger Straße

Südlich der Kernstadt und der Ortsteile Böddenstedt Sienau und Kricheldorf durchquert ein Abschnitt des Straßenneubauvorhabens der B 190n, mit der Darstellung der linienbestimmten Konzeption als nachrichtliche Übernahme. Die Linienbestimmung ist noch keine abgeschlossene Planung der Lage der Straßentrasse. Der genaue Verlauf wird erst im folgenden Planfeststellungsverfahren bestimmt.

Im Verkehrsentwicklungskonzept wird für die östliche Kernstadt eine problematische Verkehrsbelastung insbesondere des Schwerlastverkehrs in Relation zwischen den Gewerbegebieten "Schillerstraße", "Am Güterbahnhof" und "Kleinbahnstraße" sowie dem ostwärts gerichteten Verkehr auf der Arendseer Straße (B 190) herausgearbeitet (perspektivischer Anschluss an die A 14). Als langfristige Entwicklungsperspektive zur Entlastung der vorhandenen innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen und der dazwischenliegenden Wohnstraßen (Schleichwege) schlägt das Konzept den Bau einer Entlastungsstraße östlich der Bebauung vor, da die geplante neue Kreisstraße zwischen Ritze und der B 190 keine Entlastung bringen kann, weil die denkmalgeschützte Brücke der Schillerstraße über die Bahnanlage wegen ihrer eingeschränkten Belastbarkeit für den Schwerlastverkehr nicht geeignet ist. Zur Berücksichtigung der Entlastungsstraße bei zukünftigen Planungen in diesem Bereich wird deshalb eine Konzeptionslinie für

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

eine örtliche Hauptverkehrsstraße zwischen dem Gewerbegebiet Schillerstraße-Süd und dem Knoten Arendseer Straße (B 190)/ Käthe-Kollwitz-Straße dargestellt. Die gestrichelt gezeichnete Linie besitzt keinen verbindlichen Aussagegehalt über die konkrete Linienführung oder weitergehend über die genaue Lage der Straße, da deren Planung bisher nicht begonnen hat.

Wie im übrigen Stadtgebiet sind auch die Gemarkungen Salzwedel und Krinau Teil des Bergwerkseigentums "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Nr. III-A-a/h-49/90/847; Rohstoff: Erdgas).

Kernstadt

Entsprechend der Größe und der Funktionen der Kernstadt haben sich die einzelnen Nutzungstypen stark ausdifferenziert. Der bestehende Bebauungszusammenhang wurde überwiegend anhand der vorherrschenden Art der Inanspruchnahme durch die Ausweisung der Bauflächen, die diesen Nutzungen zuzuordnen ist, abgebildet. In weiten Teilen folgt die Darstellung des Flächennutzungsplans den Festsetzungen von Baugebieten durch B-Pläne und Satzungen in übertragener Form. Da der Kernstadt nach den Vorgaben der Raumordnung durch die zentralörtliche Funktionszuweisung die Aufgaben übertragen werden, eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeizuführen sowie die bedarfsgerechte Entwicklung der Versorgungsstrukturen sicherzustellen, werden Erweiterungsflächen für das Wohnen und gewerbliche Zwecke vorgehalten.

Gewerbliche Bauflächen

Die Ortsränder im Norden, Osten, Westen und Südosten der Ortslage sowie die Flächen Fuchsberg treten hierbei als gewerbliche Schwerpunkte hervor. Diese sind zum Teil durch bestehende Bauleitplanungen gesichert. Die Stadt setzt die Entflechtung der Nutzungen mit Hinblick auf die Konfliktvermeidung zwischen erheblichen Emittenten und sensiblen Wohnnutzungen fort, indem sie Flächen im räumlichen Zusammenhang der bestehenden Gewerbenutzungen für betriebliche Erweiterungen vorhält.

Die Entwicklungsflächen der gewerblichen Bauflächen werden mit Hinblick auf die Funktionszuweisung als Mittelzentrum sowie aufgrund der Zuordnung als regional bedeutsamer Gewerbestandort in einem angemessenen Umfang überwiegend im Norden der Ortslage zwischen der B 248 und der Hoyersburger Straße dargestellt. Weitere gewerbliche Entwicklungsflächen werden am westlichen Rand der Ortslage Salzwedels, im Zusammenhang mit den vorhandenen Gewerbegebieten beidseits der K 1002, sowie im Gewerbegebiet am Fuchsberg dargestellt. Eine neue Entwicklungsfläche für gewerbliche Nutzungen liegt zwischen der Ernst-Thälmann-Straße (B 71/ B 248) und der Max-Adler Straße im Südosten der Ortslage gegenüber der Tankstelle auf bisherigen Kleingärten. An das Areal grenzt auf seiner Ostseite ein Wohngebiet an. Bei der bedarfsabhängig späteren Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans wird die Stadt durch Festsetzungen zum Immissionsschutz sicherstellen können, dass in dieser entstehenden städtebaulich gemischten Lage ein verträgliches Nebeneinander von neuem Gewerbe und Wohnen der östlichen Nachbarschaft sichergestellt wird.

Die weiteren gewerblichen Bauflächen, die in der Kernstadt dargestellt werden, sind bereits ausgeschöpft. Den Standortentscheidungen bei den gewerblichen Bauflächen wurden dabei vor allem Agglomerations-, Konfliktvermeidungs- und Erreichbarkeitsaspekte zugrunde gelegt. So wurden vor allem konfliktarme Umgebungen (gewerbliche Vorprägung/ Emissionsstandorte) und eine gute Erreichbarkeit/ Einbindung in das klassifizierte Straßennetz als Voraussetzung angesehen.

Gemischte Bauflächen

Die Darstellung gemischter Bauflächen erfolgt aufgrund typischer Nutzungszusammenstellungen sowie einer städtebaulichen Abschichtung folgend zwischen stark gewerblich genutzten Flächen und sensiblen Wohngebieten. Die Stadt dokumentiert hiermit ebenfalls, dass die gemischten Bauflächen vordringlich auch weiterhin zur gleichberechtigten Entwicklung von Wohnnutzungen und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorbehalten sein sollen. Zudem wird entlang von übergeordneten Verkehrswegen (klassifizierte und überörtliche Straßen, Bahnwegen) aus immissionsschutzrechtlichen Gründen gemischte Baufläche ausgewiesen. Abweichend hiervon folgt die Neuaufstellung wie gehabt den Festsetzungen von Satzungen, da davon auszugehen ist, dass die Immissionsschutzproblematik vollständig abgearbeitet wurde.

So werden entlang der Hoyersburger Straße, an weiten Teilen der Ernst-Thälmann- und der Karl-Marx-Straße, entlang der Schillerstraße, der Magdeburger Straße, im Stadtteil Altperver, entlang der Neutorstraße, an Böddenstedter und Gerstedter Weg sowie am Martinskamp im Nahbereich zu Verkehrsinfrastrukturen bzw. im Übergang zu gewerblichen Bauflächen gemischte Bauflächen dargestellt. Die Stadt sieht aufgrund der Bestandssituation für diese Bereiche eine gleichberechtigte Entwicklung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben vor.

Im Norden der Ortslage werden an der Hoyersburger Straße gemischte Bauflächen erstmals im Bereich von Kleingartenanlagen dargestellt. Das Ziel ist auch an dieser Stelle mit Hinblick auf die angrenzenden rein gewerblichen Bauflächen eine gleichberechtigte Entwicklung von Wohn- und Gewerbenutzungen zu ermöglichen, wobei die gewerblichen Nutzungen aus Immissionsschutzgründen tendenziell zu den gewerblichen Nutzungen hin gelegen sein sollen.

Wohnbauflächen

Die Wohnschwerpunkte der Kernstadt beschränken sich auf die Altstadt sowie auf die Wohngebiete an den Ausfallstraßen Richtung Böddenstedt, Chüttlitz, Hoyersburg, Ritze, Pretzier und zum Märchenpark. Des Weiteren befinden sich überwiegend dem Wohnen zuzuordnende Bauflächen in Neuperver und der Ernst-Thälmann-Straße.

Vier Entwicklungsflächen für das Wohnen werden im Flächennutzungsplan in der Kernstadt dargestellt, um die o. g. Wohnkonzentration in der Kernstadt herbeizuführen. Im östlichen Bereich des Straßenkomplexes Reimmannstraße (zwei Wohnbauflächen), südlich des Böddenstedter und des Dämmchenwegs östlich der Böddenstedter Mühle (eine Wohnbaufläche) sowie an der nördlichen Feldstraße bis zur Hoyersburger Straße (Westlich Wohnbau-, östlich gemischte Baufläche). Ausschlaggebend für die Auswahl der Flächen waren hierbei die Zugriffsmöglichkeiten hinsichtlich einer mittelfristigen Realisierbarkeit sowie ein möglichst konfliktarmes städtebauliches Umfeld (Erschließung, Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Hochwasserschutz). Die Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht dabei den Vorstellungen der Stadt, diese Areale überwiegend für die Funktion Wohnen zu entwickeln. Die gemischte Baufläche beidseits der Hoyersburger Straße soll es planungsrechtlich ermöglichen, an dieser wichtigen Quartiersammelstraße auch das das Wohnen nicht störende Gewerbe zu ermöglichen, wobei wie bereits erwähnt die gewerblichen Nutzungen aus Immissionsschutzgründen tendenziell zu den gewerblichen Nutzungen hin gelegen sein sollen. In den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren kann dann gemäß dem Entwicklungsgebot die Festsetzung von z. B. allgemeinen Wohngebieten (bei Wohnbaufläche) oder Mischgebieten (bei gemischter Baufläche) erfolgen.

Sonderbauflächen

Des Weiteren werden innerhalb der Kernstadt Darstellungen von Sonderbauflächen notwendig. Alle fünf Flächen liegen innerhalb des regionalplanerisch festgelegten mittelzentralen Bereichs der Kernstadt. Sie sind mit ihren Nutzungen und den daraus abgeleiteten Zweckbestimmungen mit den Zielen der Raumordnung für das Mittelzentrum vereinbar.

- Die Sonderbaufläche "Blumenhandel" umfasst die vorhandene Betriebsstätte eines Gewerbes für Blumenimport und Fachgroßhandel. Die Firma hat sich nach 1989 von einem 1981 gegründeten Gartenbaubetrieb zu einem Fachhandelsunternehmen entwickelt. Am Standort werden die eingekauften Waren (Blumen, Pflanzen- und Floristenbedarf) zwischengelagert, zum Teil weiterverarbeitet (Binderei) und für den Vertrieb an den Einzelhandel, etwa 240 Blumengeschäfte in 4 Bundesländern, kommissioniert und verteilt. Neben den Lager- und Verarbeitungsflächen sind Ausstellungs- und Verkaufsräume sowie Büros der Verwaltung und betriebsbedingtes Wohnen vorhanden. Die Sonderbaufläche "Blumenhandel" ist auf die vorhandene Nutzungsstruktur zugeschnitten und soll das beschriebene Gewerbe einschließlich des betriebsbedingten Wohnens bzw. des Inhaberwohnens zulassen. Die Sonderbaufläche liegt umgeben von zwei Kleingartenanlagen sowie von Acker- und Grünlandnutzung. Ihre Darstellung statt die einer gewerblichen Baufläche dient dazu, nur das am Standort gewachsene Gewerbe planungsrechtlich zu erfassen und bauleitplanerisch zu ermöglichen. Eine allgemeine gewerbliche Nutzung ist an diesem Ort, der ansonsten freiraumorientiert ist, stadtplanerisch nicht gewünscht, weshalb eine gewerbliche Baufläche mit ihrer potenziellen Nutzungsvielfalt nach BauNVO ausscheidet.
- Die Sonderbaufläche "Erholung" wird in ihrer gewachsenen Struktur geprägt durch große Grünflächenanteile, z. T. mit Kleingärten, sowie durch Wochenendhäuser. Dieser Nutzungscharakter soll bewahrt werden. Zur Definition des Begriffs "Wochenendhäuser" und die daraus resultierenden Rahmenbestimmungen wird auf die Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze³⁴⁾ verwiesen. Bspw. beträgt danach die zulässige Grundfläche von Wochenendhäusern höchstens 40 m², ggf. zuzüglich eines überdachten Freisitzes von bis zu 10 m² Grundfläche. Bei der Bemessung der zulässigen Gesamthöhe von höchstens 3,20 m bleiben Giebeldreiecke außer Betracht, soweit sie, waagrecht gemessen, nicht breiter als 3 m sind. Die Sonderbaufläche "Erholung" liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ₁₀₀) und außerhalb der Hochwassergefahrengebiete (HQ₂₀₀). Westliche Flächenanteile, größtenteils als Gärten genutzt, liegen in den 2005 aufgehobenen, ehemals vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten (ÜSG). Sie sind nach Auskunft der unteren Wasserbehörde beim Altmarkkreis Salzwedel nach wie vor von Bedeutung für den vorsorgenden Hochwasserschutz. Durch das empirische Vorgehen in der damaligen Bestandsaufnahme seien auch Flächen erfasst worden, deren Hochwasser aus der Überschneidung von Überschwemmungsgebieten verschiedener Gewässer resultieren. Die verordneten ÜSG beruhen hingegen auf den Hochwassergefahrenkarten, die nur Hochwasser einzelner Fließgewässer berücksichtigen, nicht aber die Überschneidung von Hochwässern mehrerer Gewässer. Bei Aufstellung eines Bebauungsplans sollte daher ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erarbeitet werden.

³⁴⁾ Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.07.2006 (GVBl. LSA, S. 412), zuletzt geändert durch Art. 7 der VO vom 06.09.2013 (GVBl. LSA, S. 477)

Bei der Sonderbaufläche "Erholung" steht insbesondere der planerische Ansatz im Vordergrund, bauliche Nutzungen im Außenbereich bzw. am Rand zum Außenbereich nicht generell zu verfestigen. Allerdings sind die dort bestehenden baulichen Nutzungen mit kleineren Grundflächen am Übergang des Siedlungsgebiets in den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich mit der Freiraumorientierung vereinbar. Sie werden deshalb mit einer auf diese Nutzung begrenzten Zweckbestimmung als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Damit wird der Planungswillen der Stadt dokumentieren, die betroffene Fläche nur für die bestimmte und eng begrenzte Art der baulichen Nutzung an dieser Stelle bauleitplanerisch zu ermöglichen. Eine Entwicklung zu Wohnbaufläche ist explizit keine städtebauliche Absicht, da sie dem vorhandenen Charakter widerspräche.

- Die Sonderbaufläche "Einzelhandel" an der Karl-Marx-Straße (nördliches Stadtzentrum) folgt in Abgrenzung und Zweckbestimmung den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans "Einkaufszentrum Salzwedel", der am 16.03.1992 in Kraft getreten ist und im Jahr 1995 geändert wurde. Es handelt sich um einen bestehenden, großflächigen Standort für den Einzelhandel mit dem größten Vollsortiment in Salzwedel (Kaufland) und zahlreichen weiteren Geschäften unter einem Dach. Die Darstellung der Sonderbaufläche "Einzelhandel" folgt dem im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiet. Deren Planungsziele werden nach wie vor für städtebaulich notwendig und sinnvoll erachtet.
- Die Sonderbaufläche "Handel und Dienstleistung" beinhaltet ein Versorgungszentrum aus mehreren Gebäuden für Waren und Dienstleistungen an der Kreuzung von Ernst-Thälmann- und Arendseer Straße, das durch Bauflächenwahl und Zweckbestimmung abgebildet wird. Der Standort des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums benötigt aufgrund der Großflächigkeit der zusammengenommenen Verkaufsflächen die Darstellung einer Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung. Ein verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) existiert nicht für das Gebiet.
- Die Sonderbauflächen "Tankstelle" an der Ernst-Thälmann-Straße umfasst ebendiese Nutzung und folgt den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 "Aral-Tankstelle", der am 22.08.1996 in Kraft getreten ist. Dessen Planungsziele werden nach wie vor für städtebaulich notwendig und sinnvoll erachtet.

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Kernstadt verfügt aufgrund ihrer Größe und Funktionen über umfangreiche Flächen, die dem Gemeinbedarf dienen (Schulen, Krankenhäuser, Kindergärten, Verwaltungen, Sportanlagen usw.). Um diese auch weiterhin für diese Funktion sicherzustellen, erfolgt die Ausweisung als Flächen für den Gemeinbedarf mit der entsprechenden Zweckbestimmung, sofern eine entsprechende Mindestgröße oder Agglomeration gegeben ist, ansonsten nur mit dem Planzeichen der Zweckbestimmung auf einer Baufläche. Es wird mit Hinblick auf die besonderen Rechtsfolgen der Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf als angemessen erachtet, darauf hinzuweisen.

Analog hierzu werden Flächen für die Ver- und Entsorgung innerhalb der Kernstadt mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen, sofern diese einzeln oder räumlich zusammenhängend eine entsprechende, flächennutzungsplanrelevante Darstellungsgröße erreichen, einen umgebungsprägenden Charakter entfalten oder eine entsprechende Hinweispflicht als sachlich gegeben erscheint.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Kernstadt – Hochwasserschutz

Die Überschwemmungsgefahr durch Jeetze und Salzwedeler Dumme sind grundsätzlich eine Jahrhunderte bekannte Problematik der Kernstadt. Zum Schutz von Menschenleben und Sachwerten wurden in den verordneten Überschwemmungsgebieten keine unbebauten Bauflächen von bedeutendem Umfang dargestellt. Die verordneten Überschwemmungsgebiete basieren auf berechneten, statistisch 100-jährlich wiederkehrenden Hochwassern (HQ₁₀₀). Zum Thema Hochwasserschutz siehe auch Anlage 3 – Gewässer und Hochwasserschutz. Die Zeichnung der Anlage zeigt die Überschwemmungsgebiete.

Im Rahmen des vorsorgenden Hochwasserschutzes wurde auch die Ausbreitung eines Extremhochwassers mit einer statistischen Häufigkeit der 200-jährlichen Wiederkehr (HQ₂₀₀) bemessen. In den Flächen des HQ₂₀₀ liegen in der Kernstadt:

- bebaute Stadtbereiche westlich der Mündung der Salzwedeler Dumme in die Jeetze,
- bebaute Stadtbereiche zwischen dem östlichen Umfluter und den Straßen Bahnhof-, Kleinbahn-, Umgehungs- und Schillerstraße sowie
- Grünflächen der nördlichen Kernstadt westlich der Jeetze (z. T. mit Kleingärten und Hundesportplatz).

Der Altmarkkreis Salzwedel weist zudem auf die Bedeutung der zwischenzeitlich aufgehobenen Überschwemmungsgebiete 2005 hin. Sie basieren auf langzeitigen Beobachtungen und Erfahrungen. Folgende Flächen liegen in den ehemaligen Überschwemmungsgebieten 2005:

- gewerbliche Bauflächen zwischen Max-Adler-Straße und dem gemeinsamen Verlauf der Bundesstraßen B 71/ B 248,
- gewerbliche Bauflächen zwischen dem ehemaligen Bahndamm der Strecke nach Diesdorf und der Jeetze,
- gemischte und Wohnbauflächen zwischen Brücken-, Braunschweiger und Felixstowestraße,
- umfängliche Anteile der Sonderbaufläche "Erholung" und kleine Anteile der vorhandenen Wohnnutzungen der Wohnbaufläche an der Hauptlinie der Reimannstraße
- Kleingartenflächen nördlich der Salzwedeler Dumme und südlich des Böddenstedter Wegs

Kernstadt – weitere Darstellungen

Entsprechend der bestehenden Nutzung werden in der Kernstadt Salzwedel aufgrund des vorhandenen Größenumfangs Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkplätze) am Bahnhof, an der Altperverstraße (Nähe Kulturhaus) sowie in der Straße Am Chüdenwall ausgewiesen.

Die Kernstadt verfügt zudem über ausgeprägte Grünstrukturen, die sich aus den Flussniederungen, Kleingartenanlagen, Parkanlagen, Friedhöfen, Sportflächen und anderen Grünflächennutzungen zusammensetzen. Mit Hinblick auf raumprägende Wirkung, die Wohnumfeldqualität, die Absicherung der bestehenden Nutzungen sowie aufgrund der Beachtung anderer Fachplanungen (Freihaltung Grünkeil für Frischluftzufuhr oder Sichtbeziehungen) erfolgt entsprechend die Ausweisung von Grünflächen ggf. mit der Darstellung der entsprechenden Zweckbestimmung. Im Gebiet der Kernstadt bzw. an ihrem Ortsrand gibt es fünf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Es sind großflächige Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen von Bebauungsplänen festgesetzt wurden.

Kernstadt – Raumordnung

Die wesentlichen zeichnerischen Festlegungen der Raumordnung im Bereich der Kernstadt sind:

- Mittelzentrum (am Ort der Kernstadt), ein Vorranggebiet "Natur und Landschaft" (nördlicher Stadtrand), ein Vorrangstandort "landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen" (dem Mittelzentrum zugeordnet), Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaft" (südwestlich an Kernstadt angrenzend) und "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" (nordwest- und südöstlich der Kernstadt), überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen (B 71, B 190 und B 248 im Bestand sowie B 190n in Planung) und überregionale Schienenverbindung (Uelzen – Stendal) des LEP sowie dem Landesschwerpunkt des Kulturtourismus durch die Straße der Romanik mit dem Standort Pfarrkirche St. Lorenz;
- Abgrenzung des zentralen Ortes des Mittelzentrums, Vorranggebiete "Natur und Landschaft" (nördliche Gebiete), "Hochwasserschutz" (im Verlauf von Salzwedeler Dumme und Jeetze) sowie "Wassergewinnung", Vorrangstandorte "Regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege" (Altstadt als Fläche und Silhouette) und "Regional bedeutsamer Standort zur Abwasserbehandlung (Bestand)" (Kläranlage Salzwedel am Ortsausgang Richtung Hoyersburg), Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaft" (südwestlich Böddenstedts) und "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" (zwischen VR "Natur und Landschaft" und in etwa der Kernstadt), festgelegte Straßen- (B 71, B 190 und B 248 sowie L 8) und Schienenverbindungen (Uelzen – Stendal, Salzwedel – Klötze und Salzwedel – Geestgottberg) sowie dem bedeutsamen Rad-Wanderweg des REP Altmark.

Die vorgenommenen Darstellungen in Salzwedel Kernstadt, insbesondere die Bauflächen, Flächen für überörtlichen und für Bahnverkehr, Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und für Wald), deren räumliche Ausdehnungen und Anordnungen sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Hoyersburg

Der Ortsteil Hoyersburg besteht nicht aus einem geschlossenen Siedlungskörper, sondern aus zwei jeweils zusammenhängend bebauten Siedlungsteilen mit Gewicht, die Bereiche 'An den Lehmkuhlen/ Hoyersburger Landstraße' und 'Haselhorster Weg', sowie aus einigen vereinzelt stehenden Gebäudenutzungen, ebenfalls an der 'Hoyersburger Landstraße' aber ohne unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den beiden Siedlungsteilen. Die Bau- und Nutzungsstrukturen in den beiden im Zusammenhang bebauten Siedlungsteilen weisen Gemengelagen von Wohnen, nicht wesentlich störender Gewerbetätigkeit und Landwirtschaft auf. Sie werden daher mit gemischten Bauflächen dargestellt. Es werden keine Erweiterungsflächen in den Außenbereich hinein geplant. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept des VKWA ist der Ortsteil Hoyersburg nicht für einen Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Gemeinbedarfseinrichtungen sind keine in der Ortslage vorhanden.

Beim Siedlungsanteil an der Straße 'An den Lehmkuhlen' überlagern sich im Nordwesten die gemischte Baufläche mit den Abgrenzungen eines FFH-Gebiets und eines europäischen Vogelschutzgebiets. Die Abgrenzung der Baufläche nimmt die vorhandene Bebauung auf. Da das in dieser Überlagerung stehende Wohnhaus bereits zur Zeit der Unterschutzstellung im Jahr 2000 bestanden hat und dieses in einer gemischten Baufläche des seit 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplans steht, das Gebäude aber in der Festsetzungskarte (TK25) nicht enthalten ist, wird in der Überschneidung lediglich ein Problem in der Unzulänglichkeit der für die Abgrenzung verwendeten Kartengrundlage gesehen.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Außenbereich Nord – Hoyersburg

Als Außenbereich Nord – Hoyersburg wird der Bereich nördlich der Eisenbahnstrecke Uelzen – Stendal betrachtet. Der Außenbereich Nord wird geprägt durch zwei große Waldgebiete, die Buchhorst (westlich der Jeetze, weiter westlich teilweise auch Burghorst und Wunderliche Horst genannt) und auf gleicher Höhe östlich der B 248 das Bürgerholz. Im Übrigen ist Landwirtschaft die vorherrschende Nutzung. Von Süd nach Nord durchfließt die Jeetze den Landschaftsraum. In deren Niederungsbereich sind ausgedehnte Überschwemmungsgebiete festgesetzt, die im Nordwesten etwa Zweidrittel der Buchhorst umfassen. Die Buchhorst und das Bürgerholz sind zudem weitflächig Teil des europäischen Vogelschutzgebiets (SPA) Nr. 8 "Landgraben-Dumme-Niederung". Diese Flächen zuzüglich des unmittelbaren Grenzstreifens der früheren Grenze der DDR sind ebenfalls Teil des Fauna-Flora-Habitat-Gebiets Nr. 1 "Landgraben-Dumme-Niederung nördlich Salzwedel". Im westlichen Außenbereich in der Nähe der Ortschaftsgrenze zu Brietz liegt das Flächennaturdenkmal Nr. 35-SAW "Feuchtwiese Wolfsberg-Märsche". Weitere naturrechtliche Schutzgebiete oder -objekte sind keine im Außenbereich Nord – Hoyersburg vorhanden.

Zwischen Hoyersburg und der Kläranlage Salzwedel liegt östlich der B 248 die Grünfläche Parkanlage 'Stapelteiche'. Auf dieser Höhe ist westlich der Bundesstraße ein Hundesportplatz zu finden. Die Nutzungen sind mit den zugehörigen Planzeichen entsprechend ihres vorhandenen Flächenumfangs in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Südöstlich des Kreisverkehrs der B 71, B 248 und der K 1002 liegt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die eine Ausgleichsmaßnahme im Rahmen des Straßenneubaus der B 71/ B 248 ist.

Die landwirtschaftliche Betriebsstelle nördlich der Kernstadt, zwischen der Feldstraße und der Jeetze gelegen, wird nicht als Baufläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung einer Baufläche ist für diesen nach § 201 BauGB privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb nicht notwendig.

Als weitere Nutzungen des Siedlungsbaus sind im Außenbereich Nord – Hoyersburg folgende vorhanden:

- Siedlungsstelle "Siedlung VEG", nördlich der B 71, westlich der Kleingartenanlage "Am Wolfsberg"
- Siedlungsstelle zwischen Industrie- und Gewerbegebiet Nord bzw. Kleingartenanlage "Vogelsang" und der Umgehungsstraße der B 248
- Siedlungsstellen Hoyersburger Landstraße 20, 22, 24, 26 und 51
- Siedlungsstelle Hoyersburger Landstraße 49: Gastronomie Landhaus Bürgerholz
- Siedlungsstellen Hoyersburger Landstraße 22a: Tierheim des örtlichen Tierschutzvereins

Die Nutzungen werden nicht mit Bauflächen dargestellt, da eine bauliche Verfestigung und Ausweitung dieser Siedlungssplitter im Außenbereich keine städtebauliche Absicht ist, zumal teilweise die Erhaltungszustände der Wohngebäude eine Weiternutzung fraglich erscheinen lassen. Sie sind deshalb umgebungsabhängig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die zeichnerischen Festlegungen der Raumordnung im Bereich Hoyersburg – Außenbereich Nord sind:

- ein Vorranggebiet "Natur und Landschaft" (nördlicher Stadtrand), ein Vorbehaltsgebiet "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" (nordwestlich der Kernstadt) sowie eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (B 248 im Bestand) des LEP;
- Vorranggebiete "Natur und Landschaft" (nördliche Gebiete) und "Hochwasserschutz" (im Verlauf der Jeetze), ein Vorrangstandort "Regional bedeutsamer Standort zur Abwasserbehandlung (Bestand)" (Kläranlage Salzwedel, nordöstlich der Kernstadt), ein Vorbehaltsgebiet "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" (zwischen VR "Natur und Landschaft" und in etwa Kernstadt) sowie festgelegte Straßen- (B 71, B 190 und B 248 sowie L 8) und Schienenverbindungen (Uelzen – Stendal).

Die vorgenommenen Darstellungen im Ortsteil Hoyersburg, insbesondere die gemischten Bauflächen, Flächen für überörtlichen Verkehr, Fläche für Versorgungsanlagen, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und für Wald), deren räumliche Ausdehnungen und Anordnungen sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Außenbereich Ost (mit Fuchsberg)

Als Außenbereich Ost (mit Fuchsberg) wird der Bereich zwischen der Eisenbahnstrecke Salzwedel – Stendal und der B 71 Richtung Gardelegen betrachtet. Der Außenbereich wird geprägt durch Landwirtschaft, Wald im Bereich Fuchsberg, Grünflächen sowie einen hohen Anteil an Siedlungsflächen. Naturrechtliche Schutzgebiete oder -objekte bzw. festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind in ihm nicht vorhanden. Die Grünflächen im Bereich der nachrichtlich übernommenen Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen stellen die derzeit beabsichtigte Nutzung nach Beendigung des Bodenabbaus dar. Es gibt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Sie ist eine großflächige Ausgleichsmaßnahme zur Rekultivierung des in dem Teilbereich beendeten, nachrichtlich übernommenen Bodenabbaus, die in Folge der Planung der südöstlich gelegenen Photovoltaik-Freiflächenanlagen notwendig wurde. Überschwemmungsgebiete liegen keine im Außenbereich Ost (mit Fuchsberg).

Mit Bauflächen oder anderen Darstellungen ist folgende Nutzung im Außenbereich Ost (mit Fuchsberg) erfasst und entsprechend der Nutzung eingegrenzt, ohne dass das Abwasserbeseitigungskonzept des VKWA einen Anschluss der Fläche an eine zentrale Abwasserbeseitigung vorsieht:

- Gemischte Baufläche für eine Siedlungsstelle mit einigem Gewicht im Bereich der Arendseer Straße 108 bis 120a (nur gerade Hausnummern), auf der Südseite der B 190. Die Baufläche umgrenzt den Bebauungsbestand eng umschlossen. Durch die Anzahl der Flurstücke mit Wohnnutzung, ihrer siedlungsräumliche Dichte zueinander und den langzeitigen Bestand der Siedlungsstelle ist die planerische Entscheidung begründet.

Mit Bauflächen oder anderen Darstellungen sind folgende Nutzungen im Außenbereich Ost (mit Fuchsberg) erfasst und entsprechend der Nutzung eingegrenzt, für die das Abwasserbeseitigungskonzept des VKWA einen Anschluss der Flächen an die zentrale Abwasserbeseitigung im Klärwerk Salzwedel vorsieht:

- Großflächige Gemeinbedarfsfläche "Schule" mit angrenzender Grünfläche "Sportplatz", Käthe-Kollwitz-Straße 1: Die Nutzung ist Teil des Bebauungsplans Nr. 6-91 "Berufsschulkomplex Siebeneichen".

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

- Gemeinbedarfseinrichtung "Öffentliche Verwaltung", Siedlung des Friedens 36: Einrichtungen des Altmarkkreises Salzwedel.
- Gemeinbedarfsfläche "THW", Siedlung des Friedens 37.
- Gewerbliche und gemischte Bauflächen, Käthe-Kollwitz-Straße, Siedlung des Friedens und Straße des Friedens: In den dargestellten Baufläche sind entsprechende Nutzungen vorhanden. Die Bauflächen umgrenzen die vorhandenen Nutzungszusammenhänge enganliegend.
- Gewerbliche Baufläche nördlich der Fuchsberger Straße: Die Flächen stehen bereits größtenteils durch Gewerbebetriebe in Nutzung. Zum Teil liegen der Darstellung die Festsetzungen des in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 38-08 "Erweiterung Gummiwerk" zugrunde. Lediglich im westlichen Bereich der gewerblichen Baufläche wird noch ein Streifen ackerbaulich genutzt. Diese Fläche wird erstmalig mit gewerblicher Baufläche dargestellt, da sie einer sinnvollen Ergänzung und Erweiterung des Gewerbegebietes dient. Im zuvor wirksamen Flächennutzungsplan verlief über sie eine Freihaltetrasse für eine weiträumige östliche Ortsumgehungsstraße der Kernstadt. Die Planung wurde wegen des inzwischen gebauten Verlaufs der B 71/ B 248 aufgegeben.

Als weitere siedlungsbezogene Darstellung im Außenbereich Ost (mit Fuchsberg) ist entsprechend der Nutzung eingegrenzt:

- eine Fläche für die Erzeugung erneuerbarer Energien "Photovoltaik": Die Fläche ist aus dem Photovoltaik-Konzept übernommen. Auf dem nördlichen Flächenanteil sind bereits weitflächig Freiflächen-Photovoltaikanlagen errichtet worden, nach bauleitplanerischer Vorbereitung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 "Photovoltaik Fuchsberg".

In der Fläche für Wald der Siedlung des Friedens sind zahlreiche Gebäude einer früheren militärischen Nutzung vorhanden. Einzelne von ihnen werden noch genutzt, überwiegend zum Wohnen aber auch durch die Berufsschule des Bauhandwerks (Straße des Friedens 58). Beim Großteil der Gebäude wurde seit den 1990er Jahren erfolglos versucht, den Gebäudebestand wieder zu reaktivieren und weiter zu nutzen. Daher kommt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2020 zu dem Schluss, dass die leerstehenden und zudem mit gravierenden Baumängeln behafteten, unsanierten Gebäude rückgebaut werden sollten. Der entsprechende Gebäudebestand ist deshalb im vorliegenden Flächennutzungsplan nicht mit Bauflächen dargestellt. Die verbleibenden vorhandenen Nutzungen bilden keinen zusammenhängenden Baubestand von einigem Gewicht. Auch südlich der Arendseer Straße zwischen dem Siedlungsrand der Kernstadt und dem mit einer gemischten Baufläche dargestellten Siedlungszusammenhang mit einigem Gewicht gibt es noch weiteren Baubestand, der aber wiederum keinen Zusammenhang mit Gewicht ausbildet: dafür stehen sie zu lückig und zu unabhängig voneinander. Diese Nutzungen werden deshalb nicht mit Bauflächen dargestellt, da eine bauliche Verfestigung und Ausweitung von Siedlungssplittern an diesen peripheren Standorten fern des Stadtkerns keine städtebauliche Absicht ist. Sie sind deshalb umgebungsabhängig als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Fläche für Wald dargestellt.

Die vorgenommenen Darstellungen im Außenbereich Ost (mit Fuchsberg), insbesondere die gemischten und die gewerblichen Bauflächen, die Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für überörtlichen Verkehr, Fläche für Versorgungsanlagen, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und für Wald), deren räumliche Ausdehnungen und Anordnungen sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Die zeichnerischen Festlegungen der Raumordnung im Außenbereich Ost (mit Fuchsberg) sind:

- Mittelzentrum (am Ort der Kernstadt), ein Vorrangstandort "landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen" (dem Mittelzentrum zugeordnet) sowie überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen (B 71 und B 190 im Bestand) des LEP;
- Abgrenzung des zentralen Ortes des Mittelzentrums, ein Vorranggebiet "Wassergewinnung" sowie festgelegte Straßenverbindungen (B 71 und B 190) des REP Altmark.

Kricheldorf und Sienau

Siedlungsstrukturell sind Kricheldorf und Sienau den Straßendörfern zuzuordnen. Die Bau- und Nutzungsstruktur beider Orte wird durch ehemals landwirtschaftlich genutzte große Hofanlagen und Landarbeiterwohnstellen mit Nebengebäude geprägt. Aufgrund des vorherrschenden gemischten Nutzungscharakters, der Lage an der Bundesstraße sowie dem Planungsziel, auch weiterhin die gleichberechtigte Entwicklung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen, wird überwiegend gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der südöstliche Teil Kricheldorfs wird hingegen abweichend überwiegend für das Wohnen genutzt. Dieser Nutzungscharakter hat sich aufgrund der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 8 "Ackerhof Kricheldorf" mit örtlicher Bauvorschrift ergeben. Die Darstellung des Flächennutzungsplans folgt mit der Ausweisung von Wohnbaufläche der tatsächlichen Nutzung und in abstrahierter Form dem verbindlichen Bauleitplan, da diese Art der Inanspruchnahme auch weiterhin den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt entspricht.

Die Abgrenzung der Bauflächen folgt dem vorhandenen Baubestand enganliegend, da keine Bauentwicklungsflächen in den Außenbereich hinein geplant werden sollen. Durch diese Prämisse ergibt sich, dass in Kricheldorf die Baufläche am ehemaligen Bahnhof an der aufgegebenen Strecke nach Badel getrennt von der Baufläche des eigentlichen Ortes ist. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept des VKWA ist der Ortsteil Sienau nicht für einen Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Kricheldorf hingegen ist an die zentrale Abwasserbehandlung im Klärwerk Salzwedel angeschlossen.

Zum Thema Hochwasserschutz siehe auch Anlage 3 – Gewässer und Hochwasserschutz. Beide Orte liegen deutlich außerhalb der verordneten Überschwemmungsgebiete. Im Rahmen der Berechnung der Überschwemmungsgebiete, die mit einem statistisch 100-jährlich wiederkehrenden Hochwasser (HQ₁₀₀) bemessen sind, wurde auch die Ausbreitung eines Extremhochwassers mit einer statistischen Häufigkeit der 200-jährlichen Wiederkehr (HQ₂₀₀) bemessen. Die südöstlichen Gebäude Sienaus liegen in der Fläche des HQ₂₀₀. Der Altmarkkreis Salzwedel weist zudem auf die Bedeutung der vorläufigen, hier zwischenzeitlich aufgehobenen Überschwemmungsgebiete 2005 hin. Sie basieren auf langzeitigen Beobachtungen und Erfahrungen. In Sienau liegen Gebäude am östlichen Ortsrand in dieser Fläche.

Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind am westlichen Ortsrand Sienaus ein Friedhof und im Ort Kricheldorf eine evangelische Kirche vorhanden und mit den entsprechenden Planzeichen an ihren Standorten im Flächennutzungsplan dargestellt.

Außenbereich Süd – Kricheldorf und Sienu

Der Außenbereich Süd – Kricheldorf und Sienu reicht in etwa von südlich des Straßenkomplexes Reimmannstraße im Westen bis zur B 71/ Magdeburger Straße im Osten. Dieser Landschaftsraum wird vordringlich geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung. Im Südwesten zu den Ortsgrenzen von Steinitz und Dambeck sowie östlich zum Fuchsberg hin liegen auch größere, zusammenhängende Waldflächen. Von Süden nach Norden und zwischen den beiden Ortsteilen hindurch fließt die Jeetze. Deren Niederungsbereich ist z. T. weiträumig mit festgesetzten Überschwemmungsgebieten belegt. Die Überschwemmungsgebiete werden größtenteils landwirtschaftlich und mit einigen wenigen und kleineren Waldflächen genutzt. Bauflächen werden in den Überschwemmungsgebieten nicht dargestellt. Der Flusslauf der Jeetze ist, vom Oberlauf kommend, bis zur Brücke der B 248 als lineares Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Nr. 219 "Jeetze zwischen Beetzendorf und Salzwedel" unter Schutz gestellt. Weitere naturrechtliche Schutzgebiete oder -objekte sind im Außenbereich Süd nicht vorhanden.

Der Friedhof von Kricheldorf liegt östlich außerhalb des Ortes, nördlich der B 248 und tlw. im Wald. Südöstlich Kricheldorfs, an der Grenze zur Ortschaft Stappenbeck liegt der Flugplatz (Sportplatz) des Modellflugclubs Salzwedel. Der Modellflugplatz liegt im Überschwemmungsgebiet der Jeetze. Die beiden Grünflächen-Nutzungen sind an ihren Standorten mit den entsprechenden Planzeichen in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Als weitere Nutzungen des Siedlungsbaus sind im Außenbereich Süd – Kricheldorf und Sienu folgende vorhanden:

- Siedlungsstelle An der Warthe, nördlich des Märchenparks an der örtlichen Hauptverkehrsstraße: Gewerbe und Wohnen (teilweise auch in der Ortschaft Steinitz gelegen)
- Siedlungsstelle nördlich der B 248, Lange Straße 19 und 20, westlich Sienu, am Waldrand
- Siedlungsstelle südlich der B 248, Lange Straße 15, 16 und 16a, westlich Sienu
- Siedlungsstelle Wiesenstraße 13, am Ortsrand der Kernstadt als einzelnstehendes und von den weiteren Bauflächen getrenntes Wohnhaus dem Außenbereich zugeordnet
- Siedlungsstelle Wohn und Gewerbestandort Magdeburger Straße 70, 70a und 72, südlich abseits der B 71/ B 248. Siedlungsstelle ist mit der Außenbereichssatzung Nr. 2 "Ehemaliges Wasserwerk Salzwedel" überplant.

Die Nutzungen werden nicht mit Bauflächen dargestellt, da eine bauliche Verfestigung und Ausweitung dieser Siedlungssplitter im Außenbereich keine städtebauliche Absicht ist. Sie sind deshalb umgebungsabhängig als Fläche für die Landwirtschaft oder Fläche für Wald dargestellt.

Die vorgenommenen Darstellungen im Außenbereich Ost (mit Fuchsberg), insbesondere die gemischten und die gewerblichen Bauflächen, die Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für überörtlichen Verkehr, Fläche für Versorgungsanlagen, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und für Wald), deren räumliche Ausdehnungen und Anordnungen sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Die zeichnerischen Festlegungen der Raumordnung im Außenbereich Ost (mit Fuchsberg) sind:

- Mittelzentrum (am Ort der Kernstadt), ein Vorranggebiet "Natur und Landschaft" (nördlicher Stadtrand), ein Vorrangstandort "landesbedeutsame Industrie- und

Gewerbeflächen" (dem Mittelzentrum zugeordnet), Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaft" (südwestlich an Kernstadt angrenzend) und "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" (nordwestlich und südöstlich der Kernstadt), überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen (B 71, B 190 und B 248 im Bestand sowie B 190n in Planung) sowie überregionale Schienenverbindung (Uelzen – Stendal) des LEP;

- Abgrenzung des zentralen Ortes des Mittelzentrums, Vorranggebiete "Natur und Landschaft" (nördliche Gebiete), "Hochwasserschutz" (im Verlauf von Salzwedeler Dumme und Jeetze) sowie "Wassergewinnung", Vorrangstandorte "Regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege" (Altstadt als Fläche und Silhouette) und "Regional bedeutsamer Standort zur Abwasserbehandlung (Bestand)" (am Ortsausgang der Kernstadt Richtung Hoyersburg), Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaft" (südwestlich Böddenstedts) und "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" (zwischen VR "Natur und Landschaft" und in etwa Kernstadt), festgelegte Straßen- (B 71, B 190 und B 248 sowie L 8) und Schienenverbindungen (Uelzen – Stendal, Salzwedel – Klötze und Salzwedel – Geestgottberg) sowie dem bedeutsamen Rad-Wanderweg des REP Altmark.

Böddenstedt

Der östliche Siedlungsteil von Böddenstedt ist ein historisch gewachsenes, ursprünglich landwirtschaftlich geprägtes Dorf, mit zahlreichen ehemaligen Hofstellen und Landarbeiterhäusern mit Nebengebäuden zur Landbau-Selbstversorgung. Entsprechend dieser baulichen Struktur und der weiterhin gemischten Nutzungsformen weist der Flächennutzungsplan gemischte Baufläche für diesen Bereich aus.

Westlich des historisch-gewachsenen Dorfes ist ein Wohngebiet jüngerer Entstehungszeit (Mitte der 1990er Jahre) durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9-92 "Böddenstedt Wohrsberg" mit örtlicher Bauvorschrift planungsrechtlich vorbereitet worden. Dessen Bebauung ist vollständig abgeschlossen. Der Flächennutzungsplan folgt mit der Darstellung von Wohnbaufläche den Festsetzungen des verbindlichen Bauleitplans und dem entsprechend vorherrschenden Nutzungscharakter.

Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind die evangelische Kirche St. Stephan mitsamt einem Friedhof sowie ein Kinderspielplatz mit Beach-Volleyball-Feld vorhanden und mit den entsprechenden Planzeichen an ihren Standorten im Flächennutzungsplan dargestellt.

Außenbereich Südwest – Böddenstedt

Zwischen der B 71/ Magdeburger Straße und Als Außenbereich Südwest – Böddenstedt wird der Bereich zwischen der Eisenbahnstrecke Uelzen – Salzwedel und westlich des Straßenkomplexes Reimannstraße betrachtet. Nördlich Böddenstedts, z. T. als Begrenzung der Kernstadt, verläuft die Salzwedeler Dumme mit ihren verordneten Überschwemmungsgebieten. Der Gewässerlauf steht als lineares Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Nr. 288 "Beeke-Dumme-Niederung" unter Schutz. Südöstlich Böddenstedts liegt das Flächennaturdenkmal Nr. 36-SAW "Feuchtgebiet im Hasenwinkel". Weitere naturrechtliche Schutzgebiete oder -objekte sind nicht vorhanden.

Zum Thema Hochwasserschutz siehe auch Anlage 3 – Gewässer und Hochwasserschutz. Im Bereich Südwest – Böddenstedt liegen verordnete Überschwemmungsgebiete überwiegend nur nah der Salzwedeler Dumme. Im Rahmen der Berechnung der Überschwemmungsgebiete, die mit einem statistisch 100-jährlich wiederkehrenden Hochwasser (HQ₁₀₀) bemessen sind, wurde auch die Ausbreitung eines Extremhoch-

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

wassers mit einer statistischen Häufigkeit der 200-jährlichen Wiederkehr (HQ₂₀₀) bemessen. Erwartungsgemäß sind diese großflächiger als die HQ₁₀₀-Flächen. Der Altmarkkreis Salzwedel weist zudem auf die Bedeutung der vorläufigen, hier zwischenzeitlich aufgehobenen Überschwemmungsgebiete 2005 hin. Sie basieren auf langzeitigen Beobachtungen und Erfahrungen. Der Außenbereich Nord liegt weitgehend, bis an die Ortsumgebung der Kernstadt heran, in dieser Fläche. Die Bauflächen und Siedlungssplitter des Ortsteils liegen weit außerhalb der verordneten Überschwemmungsgebiete (HQ₁₀₀) und des Extremhochwassers (HQ₂₀₀), aber innerhalb des früheren Überschwemmungsgebiets 2005.

An der südwestlichen Grenze zur Ortschaft Steinitz reicht von dort ein Anteil einer Versorgungsfläche "Gas" herein. Die Abgrenzung folgt der vorhandenen Nutzung.

Südlich des Ortes und südlich der Straße nach Groß Wieblitz liegt die Biogasanlage eines landwirtschaftlichen Betriebs. Sie wird daher nicht mit einer Baufläche, sondern mit Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, da die baulichen Anlagen einer nach § 201 BauGB privilegierten Landwirtschaft damit bauleitplanerisch gesichert sind.

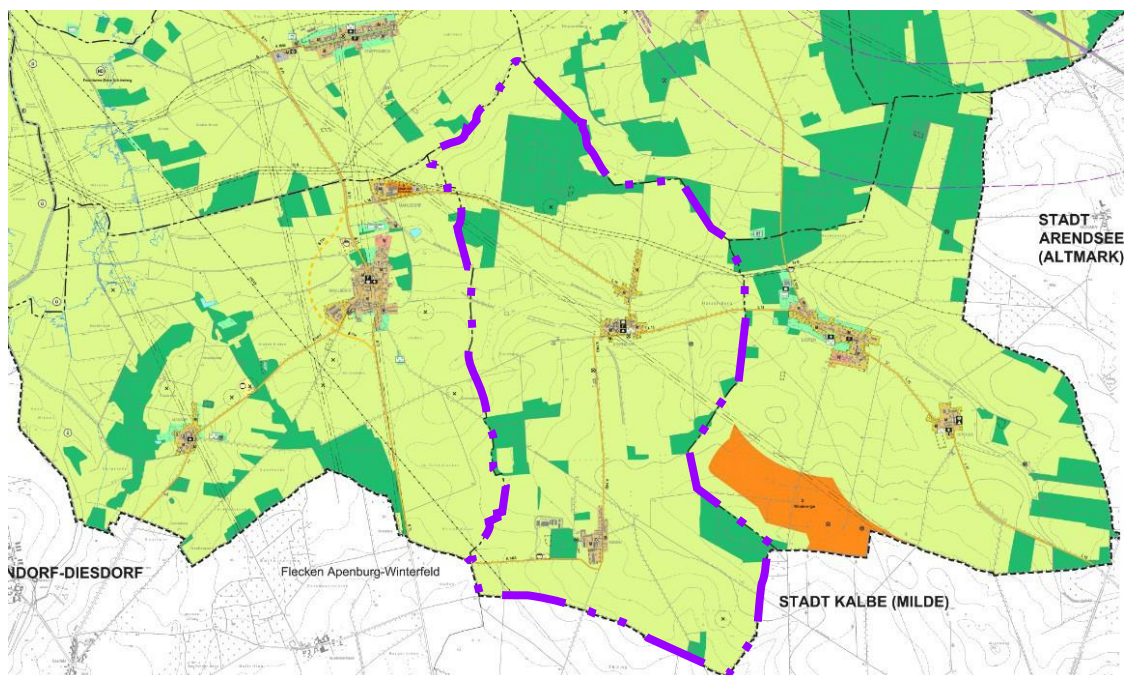
Südwestlich der Kernstadt liegt im Außenbereich südlich der Hauptlinie der Reimannstraße eine Wohnstelle. Sie wird nicht mit einer Baufläche dargestellt, da eine bauliche Verfestigung und Ausweitung dieses Siedlungssplitters im Außenbereich keine städtebauliche Absicht ist.

Die vorgenommenen Darstellungen im Bereich Südwest – Böddenstedt, insbesondere die gemischte und die Wohnbauflächen, Flächen für überörtlichen Verkehr (im Bestand und in Planung), Fläche für Versorgungsanlagen, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und für Wald), deren räumliche Ausdehnungen und Anordnungen sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Die zeichnerischen Festlegungen der Raumordnung sind:

- ein Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" (südwestlich an Kernstadt angrenzend), überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen (B 190n in Planung) sowie überregionale Schienenverbindung (Uelzen – Stendal) des LEP;
- ein Vorranggebiet "Hochwasserschutz" (im Verlauf der Salzwedeler Dumme), ein Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" (südwestlich Böddenstedts), eine festgelegte Schienenverbindung (Uelzen – Stendal) sowie dem bedeutsamen Rad-Wanderweg des REP Altmark.

5.3.2 Ortschaft Benkendorf



Die Ortschaft Benkendorf mit den Ortsteilen Benkendorf und Büssen liegt südöstlich der Kernstadt und ist mit dieser über die B 71 und anschließend die L 15 bzw. die K 1403 verbunden. Die gesamte Ortschaft ist, wie das übrige Stadtgebiet, Teil des Bergwerkseigentums "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Nr. III-A-a/h-49/90/847; Rohstoff: Erdgas).

Benkendorf (Hauptort)

Benkendorf gliedert sich in einen nördlich und einen südlich des Benkendorfer Vorfluters gelegenen Teil. Der südliche Anteil ist der ältere, in dem deshalb auch die zentralen Einrichtungen, eine evangelische Kirche mit Friedhof, das Dorfgemeinschaftshaus mit Gesellschaftsraum und die freiwillige Feuerwehr liegen. Der Baubestand in beiden Teilen geht weitüberwiegend auf eine Gebäudestruktur zumeist ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen zurück. Zur Erhaltung des ländlich-dörflichen Charakters werden gemischte Bauflächen dargestellt. Die Abgrenzung folgt der bebauten Ortslage, da die weitere Ortsentwicklung auf den vorhandenen Siedlungsbestand konzentriert werden soll. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept des VKWA Salzwedel (Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung) ist der Ort nicht für einen Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen.

Büssen

Der Ortsteil Büssen ist auch heute noch von landwirtschaftlicher Tierproduktion geprägt (Schweinemastanlage westlich außerhalb des Ortes). Der ehemalige Gutshof wird weiterhin teilweise landwirtschaftlich genutzt, u. a. für die Rinderhaltung. Ergänzend gehören auch Ferienunterkünfte dazu. Die Bebauung in der Ortslage wird aufgrund der Bau- und Nutzungsstruktur und im Zusammenhang mit der benachbarten landwirtschaftlichen Tierhaltung in gemischter Baufläche gefasst. Die Abgrenzung der Bauflächen folgt der bebauten Ortslage, da die weitere Ortsentwicklung auf den vorhandenen Siedlungsbestand konzentriert werden soll. Büssen besitzt eine zentrale Kläranlage, südwestlich außerhalb des Ortes, die als Ver- und Entsorgungsfläche dargestellt ist.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Außenbereich OS Benkendorf

Es erfolgt insgesamt die freilächentypische Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für den Wald und Grünfläche entsprechend der tatsächlichen Nutzungen. Südlich sowie westlich von Benkendorf wird auf die Darstellung von Bauflächen für drei Siedlungsstellen im Außenbereich verzichtet, da eine bauliche Verfestigung und Ausweitung dieser Siedlungssplitter im Außenbereich keine städtebauliche Absicht ist. Naturräumliche Schutzgebiete bzw. -objekte oder Überschwemmungsgebiete sind in der Ortschaft nicht vorhanden.

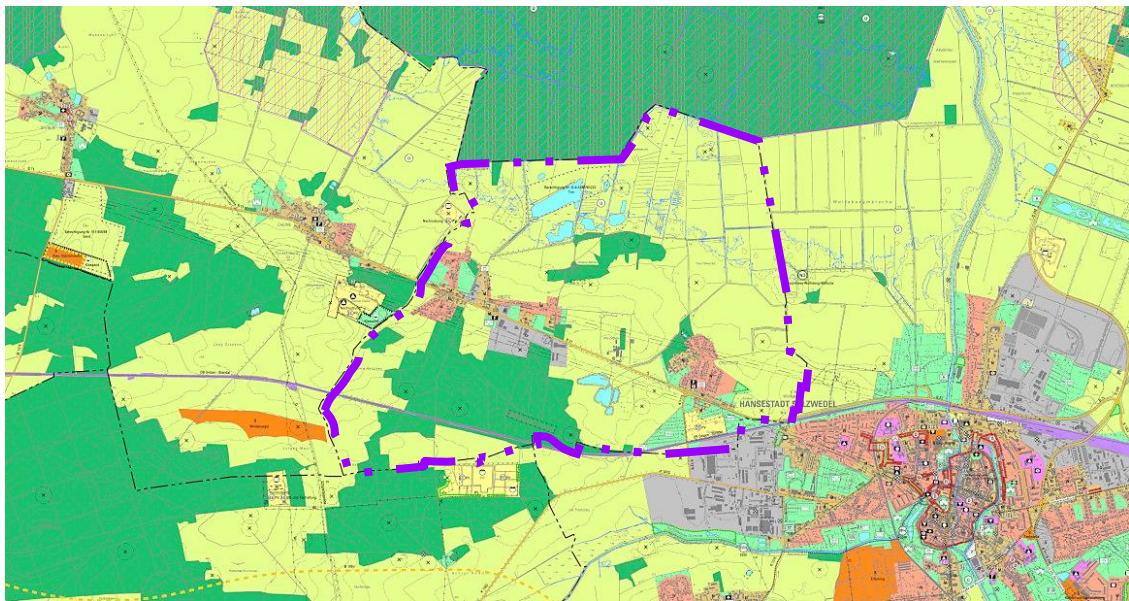
Darstellungen Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die zeichnerischen Festlegungen der Raumordnung sind:

- ein Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" des LEP;
- ein Vorranggebiet "Wassergewinnung", sowie ein Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" des REP Altmark.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Benkendorf, sowohl die den Baubestand eng umgrenzenden Siedlungsflächen der Ortsteile Benkendorf und Büssen als auch die im Außenbereich vorgenommenen (Flächen für überörtlichen Verkehr, Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und für Wald), deren räumliche Ausdehnungen und Anordnungen sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

5.3.3 Ortschaft Brietz



Die Ortschaft Brietz mit den Ortsteilen Brietz und Chüttlitz liegt nordwestlich angrenzend an die Kernstadt und ist mit dieser über die B 71 sowie die Kreisstraßen 1376 und 1002 verbunden. Südlich der Orte durchquert die Eisenbahnstrecke Salzwedel – Uelzen die Ortschaft, ohne Haltepunkt. Beide Orte sind an die zentrale Abwasserbeseitigung des Klärwerks Salzwedel angeschlossen.

Die Ortschaft ist, wie das übrige Stadtgebiet, Teil des Bergwerkseigentums "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Nr. III-A-a/h-49/90/847; Rohstoff: Erdgas).

Brietz (Hauptort)

Der Ort Brietz weist aufgrund seiner Größe und seiner Nähe zur Kernstadt eine stärkere Ausdifferenzierung hinsichtlich der vorhandenen Siedlungstypen auf. Entlang der B 71, welche den Ort durchquert, befindet sich der überwiegende Teil des historischen Ortskerns (Streusiedlung). Entsprechend der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur wird zur Erhaltung und Weiterentwicklung des dörflichen Charakters dieser mit gemischten Bauflächen dargestellt. Dort ist auch die örtliche freiwillige Feuerwehr angesiedelt. Für den nördlichen Bereich 'Am Klingenberg' folgt die Darstellung des Flächennutzungsplans dem durch die rechtskräftige Abrundungssatzung 2 "Brietz – Steindamm" festgesetzten Gebietscharakter und weist gemischte Baufläche aus. Das Symbol der Gemeinbedarfseinrichtung 'Feuerwehr' ist entsprechend der tatsächlichen Lage dargestellt.

Aufgrund seiner günstigen Lage zur Kernstadt ist Brietz ein beliebter Wohnort, weswegen einige weiter abseits der B 71 gelegenen Siedlungsgebiete vorwiegend dem Wohnen dienen sollen und als Wohnbauflächen dargestellt sind. Die Wohngebiete sind z. T. durch die rechtskräftigen Bebauungspläne "Sandberg/ Achterstraße", "Steindamm", "Mühlenweg" und 1. Änderung "Mühlenweg" planungsrechtlich abgesichert. Da die damit verfolgte Nutzung auch weiterhin im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist, folgt die vorgenommene Flächendarstellung den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne. Der Sportplatz am östlichen Ortsrand soll mittelfristig aufgegeben werden. Zur Abrundung der Ortslage und Ausnutzung der in der Straße vorhandenen Infrastrukturen wird im Flächennutzungsplan der straßenangrenzende Streifen als Wohnbaufläche (Entwicklungsfläche) und der übrige Bereich als Grünfläche dargestellt, zur Stärkung der Möglichkeit der Eigenentwicklung unter dem Nachfragedruck der Pendlerverflechtungen.

Im Südosten von Brietz befinden sich umfangreiche gewerbliche Nutzungen, deren Ansiedlung wurde durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 1A "Gewerbegebiet Brietz" und Nr. 1B "Gewerbepark Brietz" ermöglicht. Die ausgewiesenen Flächen sind noch nicht vollständig ausgeschöpft. Die noch verfügbaren Grundstücke stellen ein angemessenes gewerbliches Entwicklungspotenzial für die Ortschaft Brietz dar. Die in den verbindlichen Bauleitplänen festgesetzten Gewerbegebiete werden daher in abstrahierter Form in die Darstellung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Auf der Nordseite der B 71 befinden sich teilweise ebenfalls Nutzungen, die aufgrund ihrer baulichen Inanspruchnahme sowie der Nutzungen und deren Emissionsverhalten als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

Des Weiteren gibt es viele Flächen im Siedlungskörper von Brietz, die nicht bebaut sind. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung erfolgt die Darstellung von Grünflächen (darunter der Friedhof und ein Kinderspielplatz), Wald oder Flächen für die Landwirtschaft.

Die dargestellten Bauflächen sind weitgehend im Bestand genutzt bzw. langjährig durch Bebauungspläne planungsrechtlich für die entsprechenden Nutzungen vorbereitet. Konflikte mit den Zielen der Raumplanung können für sie daher nicht bestehen. Auch die Wohnbaufläche (Entwicklungsfläche) als Ersatz der Sportplatznutzung steht in keinen Konflikten mit den Zielen der Raumplanung, da die Fläche einerseits bereits vorher zur Siedlungsfläche gehört hat und andererseits für sie in der zeichnerischen Darstellung des REP keine Ziele oder Grundsätze festgelegt sind.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Chüttlitz

Im Bereich des historisch gewachsenen Rundlings und der Bebauung entlang der Straße "An der Chaussee" (B 71) werden aufgrund der vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen sowie mit Hinblick auf die dort auch weiterhin geplante Nutzungsmischung die Darstellung von gemischter Baufläche gewählt.

Die Vororte der Kernstadt Salzwedels sind naturgemäß als Wohnstandorte sehr beliebt. Neben Brietz trifft das ebenso auf Chüttlitz zu. Für den damit verbundenen Bedarf wird der überwiegende Teil des Ortes entsprechend der tatsächlichen und der geplanten Nutzung mit Wohnbauflächen ausgewiesen. Für Flächen am östlichen Ortsrand ist der Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark Alter Stadtweg Chüttlitz" rechtskräftig. Der vorliegende Flächennutzungsplan folgt der Aussage des verbindlichen Bauleitplans, da die dort festgesetzten Wohnbaugebiete auch weiterhin den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt entsprechen, und stellt entsprechend in abstrahierter Form Wohnbaufläche dar. Die weitere Entwicklung der Wohnnutzung soll zwar vordringlich im Bereich der bereits bebauten Ortslage stattfinden, doch erfassen Teile des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie nördlich an die Straße 'Alter Stadtweg' angrenzende Flächen auch bisher unbebaute Flächen. Hierdurch wird maßgeblich das wohnbauliche Entwicklungspotenzial der Ortschaft bauleitplanerisch vorbereitet. Auf das durch den Vorhaben- und Erschließungsplan bestehende Planungsrecht soll auch gegen die Empfehlung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes derzeit nicht verzichtet werden, da es eine wichtige Reserve bzw. Alternative zur kernstädtischen Wohnbaulandentwicklung ist. Aufgrund der oben genannten Besonderheiten von Chüttlitz für die Bedeutung als Wohnstandort wird dies als angemessen erachtet.

An der Straße 'Chüttlitzer Rundling' befinden sich ein Dorfgemeinschaftshaus sowie die Ortsfeuerwehr. Die Anstoßwirkung wird durch die Darstellung des jeweiligen Symbols gewährleistet. Des Weiteren gibt es einige Flächen im Siedlungskörper von Chüttlitz, die nicht bebaut sind. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung erfolgt die Darstellung von Grünflächen.

Die dargestellten Bauflächen sind weitgehend im Bestand genutzt bzw. langjährig durch Bebauungspläne planungsrechtlich für die entsprechenden Nutzungen vorbereitet. Konflikte mit den Zielen der Raumplanung können für sie daher nicht bestehen.

Außenbereich OS Brietz

Im Außenbereich liegen die Siedlungsstellen der historischen Brietzer Mühle, nördlich von Brietz, sowie der ehemaligen Ziegelei, Gemarkung Brietz, zwischen Brietz und Chüttlitz. Beide werden nicht mit Bauflächen dargestellt, da eine bauliche Verfestigung und Ausweitung dieser Siedlungssplitter im Außenbereich keine städtebauliche Absicht ist. Das Areal der alten Ziegelei wird durch die rechtskräftige Außenbereichssatzung Nr. 1 "Alte Ziegelei" bauleitplanerisch gesichert. Dadurch sind dort das Wohnen sowie die Ansiedlung kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe planungsrechtlich möglich.

Südlich des Ortes Chüttlitz, nördlich der Eisenbahnstrecke, wird eine Fläche für Versorgungsanlagen "Erneuerbare Energien – Photovoltaik" dargestellt. Der Flächenumfang folgt östlichen der bereits vorhandenen Nutzung und daran westlich bis zur K 1376 anschließend dem Photovoltaik-Konzept durch Übernahme der dort bezeichneten Potenzialfläche.

Teilflächen der Gemarkung Chüttlitz südlich der Bahntrasse werden als gewerbliche Baufläche und entlang der K 1376 als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan folgt dort mit den vorgenommenen Darstellungen den entsprechenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19-94 "Industrie- und Gewerbegebiet Erdgas".

In der Gesamtschau handelt es sich dabei also nicht um einen Außenbereich, sondern um die im Zusammenhang bebaute Ortslage der Kernstadt.

Charakterisierend für den Außenbereich der Ortschaft sind sowohl die ausgeprägten Gewässerstrukturen und Feuchtwiesen nördlich von Brietz, als auch die Teiche südlich der alten Ziegelei. Es handelt sich an beiden Stellen um ehemalige Tonabbaugruben. Diese sowie die beiden Seen an der Britzer Mühle und die beiden Seen am nordöstlichen Ortsrand von Chüttlitz werden als Wasserflächen dargestellt. Weite Bereiche im nördlichen Ortschaftsgebiet sind Überschwemmungsgebiete; in der Nutzung handelt es sich dabei weit überwiegend um Flächen für die Landwirtschaft. Im Übrigen bilden die typischen, ländlichen Freiraumnutzungen den Außenbereich. Es werden daher, entsprechend den tatsächlichen Nutzungen, Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen für Wald dargestellt.

Südlich von Chüttlitz befinden sich zwischen der Bundesstraße und der Eisenbahntrasse als besondere Zweckbestimmungen der Grünflächen der Friedhof von Chüttlitz sowie die Kleingartenanlagen "Flögsand", "Sonnenschein" und "Stadtrand" (von West nach Ost), letztere z. T. auf Gebiet der Gemarkung Salzwedel.

Naturräumliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind in der Ortschaft selbst nicht vorhanden. Nördlich grenzen allerdings das FFH-Gebiet Nr. 1 "Landgraben-Dumme-Niederung nördlich Salzwedel" und das europäische Vogelschutzgebiet (SPA) Nr. 8 "Landgraben-Dumme-Niederung" an.

Nördlich des Ortes Brietz liegt das Bergwerkseigentum "Brietz" (Nr. III-A-f-463/90/222) zur Sicherung eines Tonvorkommens. Es ist im Flächennutzungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Ein Abbau des Rohstoffs findet derzeit nicht mehr statt.

Darstellungen Flächennutzungsplan und Raumordnung

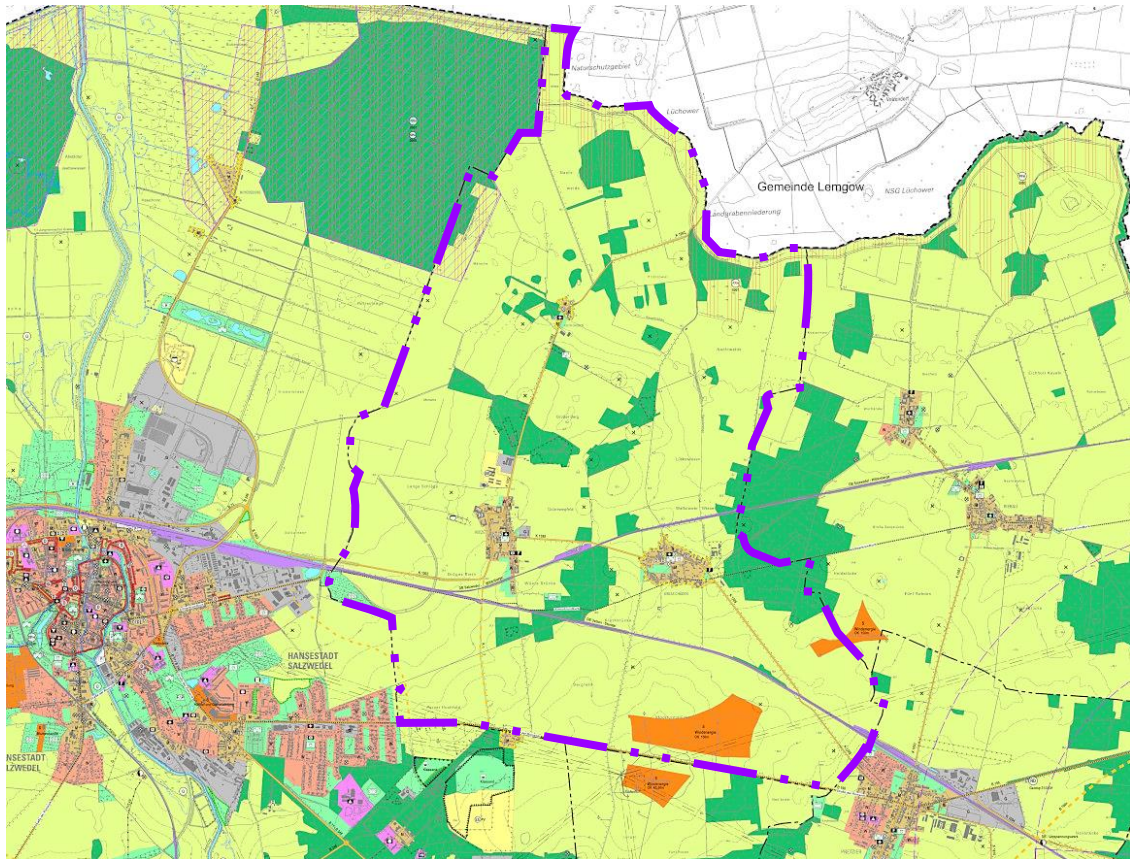
Die zeichnerischen Festlegungen der Raumordnung sind:

- ein Vorranggebiet "Natur und Landschaft", ein Vorbehaltsgebiet "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" sowie je eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (B 71) bzw. Schienenverbindung des LEP;
- Vorranggebiete "Natur und Landschaft" und "Rohstoffgewinnung", ein Vorbehaltsgebiet "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" sowie festgelegte Straßen- und Schienenverbindung des REP Altmark.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans in den Ortsteilen Brietz und Chüttlitz werden bereits weitgehend im Bestand der Siedlungen genutzt bzw. die Bauflächen sind langjährig durch Bebauungspläne planungsrechtlich für die entsprechenden Nutzungen vorbereitet. Konflikte mit den Zielen der Raumplanung können für sie daher nicht bestehen.

Die Darstellungen im Brietzer Außenbereich folgen den vorhandenen Nutzungen, mit Ausnahme des westlichen Anteils der Fläche für Versorgungsanlagen "Erneuerbare Energien – Photovoltaik", der bisher baulich nicht genutzt wird. Die Darstellungen stehen in keinen Konflikten mit Zielen der Raumplanung.

5.3.4 Ortschaft Chüden



Die Ortschaft Chüden besteht aus den Gemarkungen Chüden und Ritze. Sie liegt mit den Ortsteilen Groß Chüden, Klein Chüden und Ritze nordöstlich angrenzend an die Kernstadt und ist mit dieser über die Kreisstraßen 1002 und 1389 verbunden. Am südlichen Ortschaftsrand verläuft die B 190, über die auch die Landestourismusstrecke 'Straße der Romanik' verläuft, ohne Etappenziel in der Ortschaft. Die regionale touristische Fahrradrouten des Altmarkrundkurses verläuft durch das südliche Ortschaftsgebiet und durchquert dabei auch den Ort Groß Chüden. Südlich der Orte liegt die Eisenbahnstrecke Salzwedel – Stendal im Ortschaftsgebiet, von der bei Ritze die Strecke nach Geestgottberg/ Wittenberge abzweigt. Haltepunkte gibt es in der Ortschaft keine. Auf der Strecke nach Stendal findet regelmäßiger Güter- und Personenverkehr statt. Die Strecke nach Geestgottberg ist zwar eisenbahnrechtlich gewidmet, doch wird auf ihr derzeit keinerlei Verkehr angeboten.

Die Ortschaft ist, wie das übrige Stadtgebiet, Teil des Bergwerkseigentums "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Nr. III-A-a/h-49/90/847; Rohstoff: Erdgas).

Groß Chüden (Hauptort)

Groß Chüden besitzt einen kompakten Siedlungscharakter. Der kleine Dorfplatz an der Kreisstraße mit evangelischer Kirche, Friedhof und einem Kinderspielplatz bilden die Ortsmitte mit den Gemeinschaftseinrichtungen. Der Baubestand geht weitüberwiegend auf eine Gebäudestruktur zumeist ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen zurück. Zur Erhaltung des ländlich-dörflichen Charakters wird die bebaute Siedlungsfläche eng umgrenzt und dem Nutzungscharakter entsprechen mit gemischten Bauflächen dargestellt, da die weitere Ortsentwicklung auf den vorhandenen Siedlungsbestand kon-

zentriert werden soll. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept des VKWA ist Groß Chüden nicht für einen Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Am östlichen Ortsausgang liegt die freiwillige Feuerwehr. Östlich grenzt an den Ort ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung an.

Klein Chüden

Klein Chüden ist ein kleiner, aus wenigen zumeist ehemaligen Hofstellen gebildeter Ort an der Kreisstraße nach Lemgow (Niedersachsen). Er wird durch diese Struktur geprägt und daher zur Gänze und eng den Baubestand umfahrend als gemischte Baufläche dargestellt. Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen, da die weitere Entwicklung auf die Erhaltung des ohnehin geringen Baubestands ausgerichtet ist. Zwischen zwei Siedlungsflächen liegt die Kirche auf einer Grünfläche. Südöstlich außerorts stehen zwei größere Gebäude heutiger landwirtschaftlicher Tätigkeit mit Rinderhaltung. Sie werden deshalb mit Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept des VKWA ist Klein Chüden nicht für einen Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen.

Ritze

Der Ortsteil Ritze ist ebenfalls von seiner historisch gewachsenen Hofstruktur geprägt und wird deshalb weitüberwiegend mit gemischter Baufläche dargestellt. In der Ortsmitte befindet sich eine evangelische Kirche mit Friedhof. Südöstlich davon liegen an der Chüdenstraße das Dorfgemeinschaftshaus mit Gesellschaftsraum und die freiwillige Feuerwehr. Weit nach Süden greift entlang der Straße ein Siedlungsarm bis hinter die Bahngleise der Eisenbahnstrecke Salzwedel – Wittenberge, die zwar noch gewidmete Bahnfläche ist, auf der aber derzeit kein regelmäßiger Verkehr durchgeführt wird. In diesem Siedlungsarm wie auch am nördlichen Ortsausgang an der K 1002 liegen die Geltungsbereiche zweier Abrundungssatzungen, die entsprechend ihrer Festsetzungen als Wohnbauflächen dargestellt sind. Am östlichen Ortsausgang an der K 1389 ist ein Gewerbebetrieb angesiedelt, dessen Fläche aufgrund der Nutzungscharakteristik als gewerbliche Baufläche dargestellt wird. Der Umfang der Bauflächendarstellungen umfasst den vorhandenen baulichen Bestand des Ortes. Erweiterungsflächen in den Außenbereich werden nicht ausgewiesen. Die Abwässer des Ortes werden in einer eigenen zentralen Kläranlage gereinigt. Sie liegt westlich außerhalb des Ortes.

Außenbereich OS Chüden

Im südöstlichen Außenbereich der Gemarkung Chüden liegen zwei Sonderbauflächen "Windenergie", von denen die östliche über die Ortschafts-/ Gemarkungsgrenze nach Riebau hinausgeht. Die Abgrenzungen der Sonderbauflächen "Windenergie" entsprechen in ihren Ausdehnungen den Ausdehnungen der entsprechenden Teilflächen des regionalplanerischen Vorranggebiets "Wind" Nr. 1 "Chüden, Stappenbeck". Die Begründung der in den Sonderbauflächen "Windenergie" dargestellten Höhen baulicher Anlagen als Höchstmaß mit einer maximal zulässigen Bauhöhe von 150 m wird für alle Ortschaften zusammen in den grundlegenden Begründungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans behandelt, Kap. 5.2.2 – "Maß der baulichen Nutzung".

Im Umkreis Ritzes sind im Außenbereich verschiedene weitere Nutzungen des Siedlungsbaus vorhanden: Westlich des Ortes liegen die Klärteiche, die entsprechend als Fläche für die Abwasserbeseitigung dargestellt sind. Nördlich liegen die Flächen aufgelassener Stallanlagen, die in zwei Teilflächen allgemein-gewerblich und mit dem größten Flächenanteil inzwischen durch eine Freiflächen-Photovoltaikanlage genutzt werden. Für die letztgenannte Nutzung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Nr. 13 "Photovoltaik Ritze" aufgestellt. Die gewählten Darstellungen bilden diese Nutzungen ab.

Als weitere Nutzungen des Siedlungsbaus sind im weiteren Außenbereich der Ortschaft vorhanden:

- Wohnstelle nördlich Ritzes östlich der K 1002, am südlichen Waldrand,
- ehemalige Anlagen der Grenztruppen der DDR nördlich Ritzes, westlich der K 1002,
- Wohnstelle südlich Klein Chüdens, östlich der K 1002, umgeben von Wald,
- landwirtschaftlich genutzte Gebäude südlich angrenzend an Klein Chüdens, östlich der K 1002,
- landwirtschaftliche Wirtschaftsstelle am östlichen Ortsrand Groß Chüdens,
- Wohnstelle südlich Groß Chüdens,
- 3 Wohnstellen nördlich der Arendseer Straße am 'Perver Hochfeld', Nähe Einmündung der Käthe-Kollwitz-Straße,
- 2 Wohnstellen nördlich der Arendseer Straße, nördlich des Kiesabbaus am Fuchsberg.

Die aufgezählten Nutzungen werden nicht mit Bauflächen dargestellt, da eine bauliche Verfestigung und Ausweitung dieser Siedlungssplitter im Außenbereich keine städtebauliche Absicht ist. Sie sind deshalb kontextabhängig als Flächen für die Landwirtschaft oder Flächen für Wald dargestellt. An der Eisenbahnstrecke Salzwedel – Geestgottberg (– Wittenberge) liegt in Höhe der Querung der K 1389 der ehemalige Bahnhof Ritze. Aufgrund der Lage, des aktuellen Leerstands und des nur bedarfsweise erfolgenden eisenbahnrechtlichen Entwidmungsverhaltens der Deutschen Bahn AG muss die Stadt davon ausgehen, dass das Gelände des Bahnhofs noch gewidmet und somit der kommunalen Planungshoheit entzogen ist. Andernfalls wäre im vorliegenden Fall das Bahnhofsgelände als Siedlungssplitter im Außenbereich in die Fläche für die Landwirtschaft miteinbezogen worden.

Derzeit bereitet der Altmarkkreis eine Ergänzung seines Straßennetzes zwischen Ritze (K 1002) und der Bundesstraße 190 östlich außerhalb der Kernstadt vor. Der Streckenverlauf soll einem vorhandenen Feldweg folgen. Er ist als Konzeptionslinie in den Flächennutzungsplan aufgenommen, Benennung K n (die zukünftige Nummerierung steht noch nicht fest).

Im Verkehrsentwicklungskonzept wird für die Kernstadt eine problematische Verkehrsbelastung insbesondere des Schwerlastverkehrs in Relation zwischen den Gewerbegebieten "Schillerstraße", "Am Güterbahnhof" und "Kleinbahnstraße" sowie dem ostwärts gerichteten Verkehr auf der Arendseer Straße (B 190) herausgearbeitet (perspektivischer Anschluss an die A 14). Als langfristige Entwicklungsperspektive zur Entlastung der vorhandenen innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen und der dazwischenliegenden Wohnstraßen (Schleichwege) schlägt das Konzept den Bau einer Entlastungsstraße östlich der Bebauung vor, da die geplante neue Kreisstraße zwischen Ritze und der B 190 keine Entlastung bringen kann, weil die denkmalgeschützte Brücke der Schillerstraße über die Bahnanlage wegen ihrer eingeschränkten Belastbarkeit für den Schwerlastverkehr nicht geeignet ist. Zur Berücksichtigung der Entlastungsstraße bei zukünftigen Planungen in diesem Bereich wird deshalb eine Konzeptionslinie für eine örtliche Hauptverkehrsstraße zwischen dem Gewerbegebiet Schillerstraße-Süd und dem Knoten Arendseer Straße (B 190)/ Käthe-Kollwitz-Straße dargestellt. Die gestrichelt gezeichnete Linie besitzt keinen verbindlichen Aussagegehalt über die konkrete Linienführung oder weitergehend über die genaue Lage der Straße, da deren Planung bisher nicht begonnen hat.

Abgesehen von den Nutzungen des Siedlungsbaus bilden die typischen, ländlichen Freiraumnutzungen den Außenbereich. Es werden daher, entsprechend den tatsächlichen Nutzungen, Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen für Wald dargestellt. Zu den Grünflächen gehören auch eine Sportanlage im Südosten Ritzes am Waldrand und das Gelände des Kleingartenvereins "Hilgenholz" an der Ritzer Brücke am westlichen Gebietsrand der Ortschaft nach Salzwedel (Kernstadt) hin. Die beiden Grünflächen sind mit den entsprechenden Zweckbestimmungen dargestellt, um die Nutzungen planungsrechtlich zu sichern.

Nördlich und nordwestlich liegt in der Ortschaft das FFH-Gebiet Nr. 1 "Landgraben-Dumme-Niederung nördlich Salzwedel", teilweise im Verlauf des ehemaligen Grenzstreifens der früheren Staatsgrenze der DDR (heute: "Grünes Band"). In den nordwestlichen Teilen ist das FFH-Gebiet deckungsgleich mit dem europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) Nr. 8 "Landgraben-Dumme-Niederung". Weitere naturräumliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind in der Ortschaft nicht vorhanden.

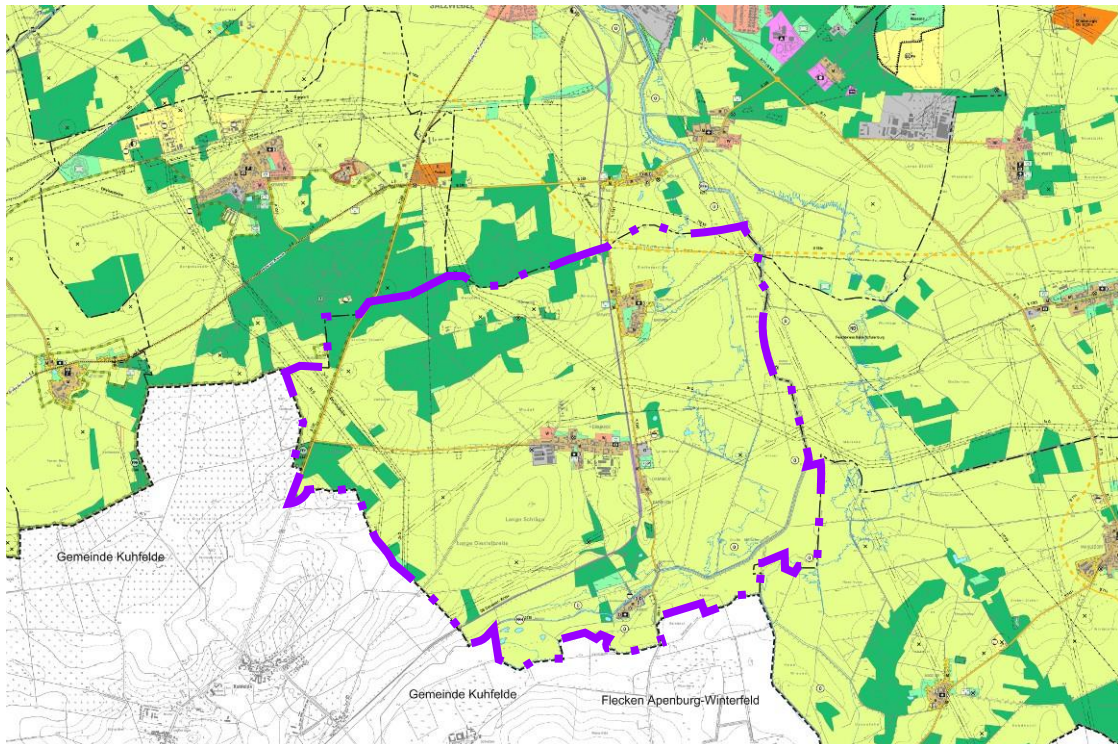
Darstellungen Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die zeichnerischen Festlegungen der Raumordnung sind:

- ein Vorranggebiet "Natur und Landschaft", ein Vorbehaltsgebiet "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" sowie eine festgelegte überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (B 190) des LEP;
- Vorranggebiete "Natur und Landschaft" und "Wind", Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaft" und "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems", festgelegte Straßen- und Schienenverbindung sowie dem bedeutsamen Rad-Wanderweg des REP Altmark.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Chüden, sowohl die den Baubestand eng umgrenzenden Siedlungsflächen der Ortsteile Groß Chüden, Ritze und Klein Chüden als auch die im Außenbereich vorgenommenen (gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche "Windenergie", Flächen für überörtlichen und für Bahnverkehr, Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und für Wald), deren räumliche Ausdehnungen und Anordnungen sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

5.3.5 Ortschaft Dambeck



Die Ortschaft Dambeck mit den Ortsteilen Dambeck, Amt Dambeck und Brewitz liegt südlich der Kernstadt und ist mit dieser über die K 1381 und eine örtliche Hauptverkehrsstraße sowie darauffolgend die B 248 verbunden. Im Nordosten des Ortschaftsgebiets verläuft ein kurzes Stück des Straßenneubauvorhabens der B 190n als nachrichtliche Übernahme der linienbestimmten Konzeption. Die Linienbestimmung ist noch keine abgeschlossene Planung der Lage der Straßentrasse. Der genaue Verlauf wird erst im folgenden Planfeststellungsverfahren bestimmt. Die Eisenbahnstrecke Salzwedel – Klötze durchquert die Ortschaft. Sie ist zwar eisenbahnrechtlich gewidmet, doch ohne regelmäßige Nutzung für den Personen- oder Güterverkehr.

Die Ortschaft ist, wie das übrige Stadtgebiet, Teil des Bergwerkseigentums "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Nr. III-A-a/h-49/90/847; Rohstoff: Erdgas).

Dambeck (Hauptort)

Dambeck ist im alten Siedlungskern durch die durch den Ort verlaufende Straße "Im Dorfe" mit einer Bebauung als Straßendorf geprägt, welche eine typische dörfliche Nutzungsmischung aufweist. Um diese zu erhalten, wird im Flächennutzungsplan größtenteils gemischte Baufläche dargestellt. In diesem Bereich liegen auch die Gemeinbedarfseinrichtungen Dorfgemeinschaftshaus mit Gesellschaftsraum und evangelische Kirche mit Friedhof.

Im Norden des Ortes liegen die Geltungsbereiche zweier in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne (Nr. 1 "Wohn- und Mischgebiet West" und Nr. 2 "Wohngebiet Mitte"). Beide Planungen sollen grundsätzlich weiterverfolgt werden. In Anpassung an die Wohnbedarfsberechnung wird die Wohnbaufläche in Folge des B-Plans Nr. 1 "Wohn- und Mischgebiet West" zurückgenommen. Das reduzierte Entwicklungspotenzial wird für notwendig und angemessen erachtet, da zwei mitarbeiterreiche ortsansässige Gewerbebetriebe (Stahlbau und Filtertechnik) nach einer Konsolidierungsphase jetzt wirt-

schaftlich sehr erfolgreich in die Zukunft blicken und zudem zahlreiche landwirtschaftliche Arbeitsplätze im Ort vorhanden sind. Insbesondere dieser beruflich an den Ort gebundenen Arbeitsbevölkerung soll ein Bauflächenangebot zur Ansiedlung am Ort bereitgestellt werden, um die Zahl der Einpendler zu reduzieren und die Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren. Es wird dafür Wohnbaufläche in Ergänzung zur zumeist in der Ortslage dargestellten gemischten Baufläche gewählt, da hier das Wohnen im Vordergrund stehen wird. Die Wohnbauflächen grenzen an Flächen für die Landwirtschaft an. Es muss daher mit Geruchs-, Staub und Geräuschmissionen gerechnet werden, die einerseits bei der Aufstellung der Bebauungspläne untersucht werden müssen, andererseits aber auch in gewissem Maße als ortsüblich und dorftypisch hinzunehmen sind.

Die Flächen sind Teil des im REP festgelegten Vorbehaltsgebiets für die Erstaufforstung Nr. 12 "Steinitz – Kuhfelde – Hohenlangenbeck". Das REP-Planzeichen wird in pauschalierter Form verwendet und auch über bebaute Ortslagen hinweg gezeichnet. Daraus wird geschlossen, dass es sich bei dem Grundsatz der Regionalplanung um eine gleichfalls pauschale Planungsaussage für die überdeckte Fläche handelt, nicht aber um eine Aussage zu einzelnen Flächen an den Ortsrändern. Zudem hätte bei einer nicht-pauschalisierten Zeichenweise bei Ausarbeit des REP die Wohnbaufläche des bisher wirksamen Flächennutzungsplans als bauleitplanerisch gesicherte Fläche Berücksichtigung finden sollen. Der regionalplanerische Grundsatz "Erstaufforstung" wird in diesem Fall hinter die Interessen der wohnbaulichen Ortsentwicklung zurückgestellt. Hinzu kommt, dass die Verbandsversammlung der regionalen Planungsgemeinschaft Altmark beschlossen hat, mit der in Aufstellung befindlichen Anpassung des REP Altmark an den Landesentwicklungsplan 2010 den gesamten Regelungsinhalt dieser Vorbehaltsgebiete aufzuheben.

Die Betriebsfläche des genannten Metallbauers am südwestlichen Ortsrand wird entsprechend des Nutzungscharakters als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die den Ort mitprägenden landwirtschaftlichen Betriebseinrichtungen (Stallungen, Biogasanlage, weitere Gebäude) gliedern sich zwar im Norden und Süden an die Ortslage an, werden aber ob dieser Nutzung und ihrer Lage nicht als Baufläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und der übrigen landwirtschaftlichen Nutzung des Außenbereichs zugeordnet.

Die durch Dambeck verlaufende Bahntrasse, zwar ohne Verkehrsnutzung doch weiterhin eisenbahnrechtlich gewidmet, bildet im städtebaulichen Erscheinungsbild eine Zäsur zum zweiten und jüngeren Siedlungsarm des Ortes, entlang der Straße "Am Bahnhof" (K 1381). Aufgrund der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur sowie dem Entwicklungspotenzial des Lagevorteils entlang der Kreisstraße wird dort als Baufläche weitgehend gemischte Baufläche dargestellt. Im nordöstlichen Bereich liegt eine gewerbliche Baufläche einer vorhandenen Lagerstelle. An diese grenzt, wiederum nordöstlich, die Fläche für die zentrale Abwasserbeseitigung des Ortsteils Dambeck an, wie sie bereits in Nutzung ist, sowie nach Süden der Festplatz des Ortes.

Amt Dambeck

Der kleine Ortsteil Amt Dambeck ist als Kloster gegründet worden und war seither ein landwirtschaftlicher Produktionsort ('Klostergut'). Heute gehören weite Teile der 'Stiftung Kloster Dambeck', einer evangelisch-benediktinischen Joseph-Bruderschaft, daher die Darstellung des Symbols 'kirchliche Einrichtung'. Im Übrigen ist Amt Dambeck ausschließlich als gemischte Bauflächen gekennzeichnet, um dem speziellen Charakter des Ortes Rechnung zu tragen. Mit dem dargestellten Flächenumfang wird lediglich die vorhandene Siedlungsfläche mit ihrem Gebäudebestand erfasst. Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen. Die verordneten Überschwemmungsgebiete erreichen auf

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

der Südseite des Ortes tlw. die vorhandene Bebauung. Die gemischte Baufläche umfasst in dem Überschwemmungsgebiet lediglich die vorhandene, teils jahrhundertealte und denkmalgeschützte Bebauung. Die bisher baulich nicht genutzten Anteile liegen hingegen außerhalb. Daher ist die Planung auch mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar, insbesondere mit dem Vorranggebiet "Hochwasserschutz" und dem Vorrangstandort "Regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege" des REP Altmark.

Die Abwasserentsorgung des Ortes geschieht über die dargestellte kleine zentrale Kläranlage nördlich der Jeetze. Nordöstlich außerhalb liegt die ebenfalls ortsbildprägende ehemalige Klostermühle an der Kreuzung von K 1381 und Jeetze. Die heutige Wohnstelle wird nicht mit einer Baufläche dargestellt, da eine bauliche Verfestigung und Ausweitung des Siedlungssplitters im Außenbereich keine städtebauliche Absicht ist.

Brewitz

Brewitz wird durch eine kompaktere Struktur gemischter Bauflächen gebildet, deren äußere Grenze den Siedlungsbestand eng umzieht. Erweiterungsflächen für die Wohnentwicklung werden nicht ausgewiesen. Eine kleine, alte Dorfkirche (evangelisch) befindet sich relativ zentral im Ort. Die starke Durchgrünung des Ortes wird durch einen großen Flächenanteil von dargestellten Grünflächen aufgenommen, um diesen dörflichen Charakterzug bauleitplanerisch zu sichern. Dabei liegt der Friedhof westlich angrenzend, hinter der zwar verkehrsfreien, doch nach wie vor eisenbahnrechtlich gewidmeten Bahnstrecke. Die Darstellungen in Brewitz sind daher mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung konfliktfrei vereinbar.

Außenbereich OS Dambeck

Der Außenbereich der Ortschaft Dambeck ist überwiegend durch Wald im Westen und Nordwesten, Landwirtschaft sowie die Jeetze samt ihrer Niederung im Süden und Osten geprägt und wird im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Entlang der Jeetze wurden großflächige Überschwemmungsgebiete festgesetzt, die in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wurden. In den Bereichen der Überschwemmungsgebiete sind keine Bauflächen dargestellt.

Die Jeetze ist als lineares Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (Nr. 219 "Jeetze zwischen Beetendorf und Salzwedel") unter Schutz gestellt. Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 7 "Salzwedel – Diesdorf" liegt westlich der B 248. Ein relativ kleiner Anteil davon im Süden ist zudem Teil des FFH-Gebiets Nr. 244 "Waldgebiet Ferchau bei Salzwedel". Weitere naturräumliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind in der Ortschaft nicht vorhanden.

Im Außenbereich befindet sich an der Straße "Am Kinderheim", nordwestlich von Dambeck bzw. westlich von Brewitz an einem Waldrand gelegen, eine Wohnstelle mit vier Wohneinheiten. Diese, die beiden landwirtschaftlichen Betriebsstätten nördlich und südlich bei Dambeck sowie die Wohnstelle der ehemaligen Klostermühle werden im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, da eine bauliche Verfestigung und Ausweitung der Siedlungssplitters im Außenbereich über die vorhandenen Bau- und Nutzungsbestände hinaus keine städtebauliche Absicht ist. Von dieser Nutzungseinschränkung sind Anlagen und Einrichtungen landwirtschaftliche Betriebe im Sinne des § 201 BauGB ausgenommen.

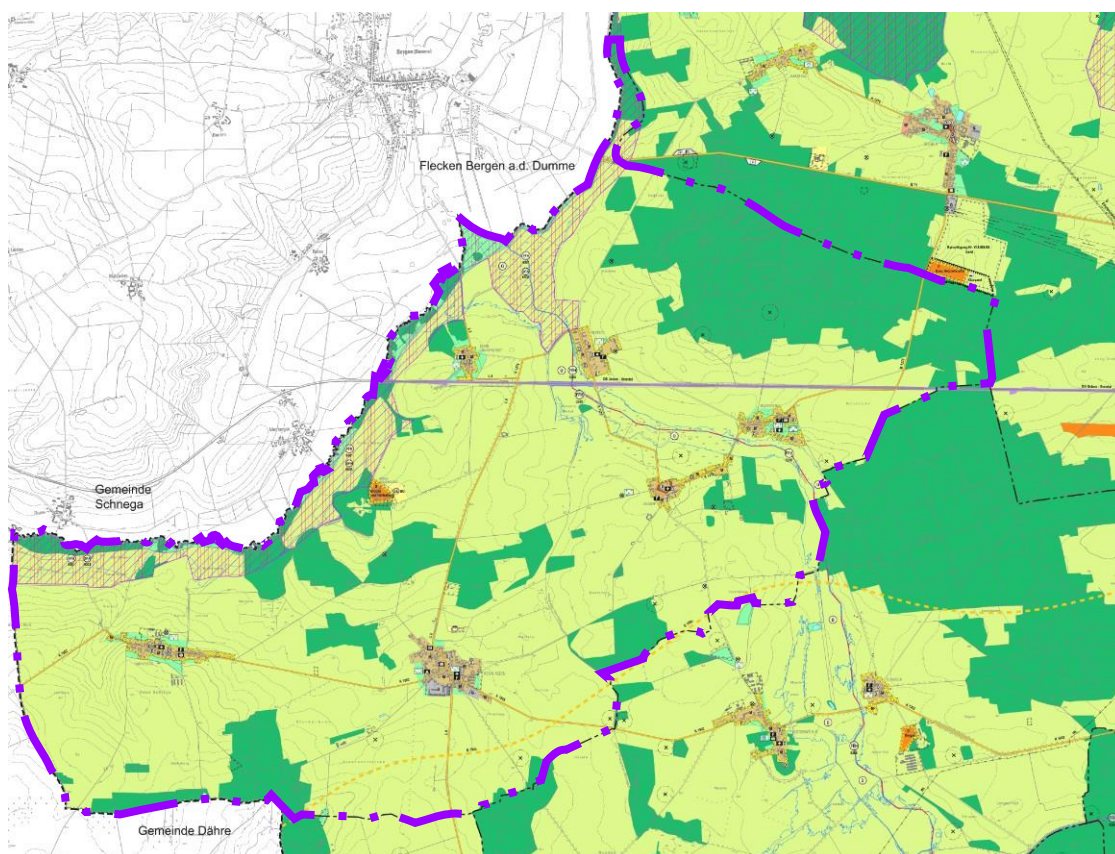
Darstellungen Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die zeichnerischen Festlegungen der Raumordnung sind:

- ein Vorbehaltsgebiet "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" sowie überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen (B 248 im Bestand, B 190n in Planung) des LEP;
- ein Vorranggebiete "Hochwasserschutz" im Verlauf der Jeetze, ein regional bedeutsamer Vorrangstandort "Kultur- und Denkmalpflege", Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaft", "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" und "Erstauf-forstung" sowie festgelegte Straßen- und Schienenverbindung des REP Altmark.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Dambeck, sowohl die den Baubestand eng umgrenzenden Siedlungsflächen der drei Ortsteile als auch die Entwicklungsflächen (zwei Wohnbauflächen und eine gemischte Baufläche im Ortsteil Dambeck) sowie die im Außenbereich vorgenommenen (Flächen für überörtlichen und für Bahnverkehr, Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und für Wald), deren räumliche Ausdehnungen und Anordnungen sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

5.3.6 Ortschaft Henningen



Die großräumige Ortschaft Henningen liegt am westlichen Rand des Stadtgebiets. Sie besteht aus den Ortsteilen Henningen, Andorf, Barnebeck, Groß und Klein Grabenstedt, Hestedt und Rockenthin. Durch die Ortschaft führen die Bundesstraße 71 (nur mit einer kurzen Querung), die Landesstraße 6 sowie die Kreisstraßen 1002 und 1378. Entlang der südöstlichen Ortschaftsgrenze verläuft ein Abschnitt des Straßenneubauvorhabens der B 190n, mit der Darstellung der linienbestimmten Konzeption als

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

nachrichtliche Übernahme. Die Linienbestimmung ist noch keine abgeschlossene Planung der Lage der Straßentrasse. Der genaue Verlauf wird erst im folgenden Planfeststellungsverfahren bestimmt. Die Eisenbahnstrecke Salzwedel – Uelzen durchquert die Ortschaft ohne Haltepunkt.

Die Ortschaft ist, wie das übrige Stadtgebiet, Teil des Bergwerkseigentums "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Nr. III-A-a/h-49/90/847; Rohstoff: Erdgas).

Henningen (Hauptort)

Henningen ist mit rd. 200 Personen der bevölkerungsreichste Ort in der Ortschaft und liegt zentral in der Salzwedeler und Sachsen-Anhalter Umgebung. Dieses macht sich in der Ausstattung mit kommunalen Infrastrukturen bemerkbar: Es gibt am Ort eine Kindertagesstätte (Kita "Dorffüchse") mit Krippe und Kindergarten sowie eine Grundschule mit angegliedertem Hort der Kindertagesstätte. Die Einrichtungen liegen im Nordwesten bzw. im Westen des Ortes. Neben der Schule ist der Sportplatz. Das Dorfgemeinschaftshaus mit Gesellschaftsraum, die evangelische Kirche mit kleinem Friedhof und die Feuerwehr liegen inmitten des Ortes. Diese Einrichtungen sind im Flächennutzungsplan mit den entsprechenden Symbolen dargestellt.

Trotz seiner höheren Bevölkerungszahl hat sich der Ort eine kompakte Siedlungsform und den dörflichen Charakter eines Landortes bewahrt. Die Bau- und Nutzungsstruktur spiegelt dieses wieder. Im Flächennutzungsplan wird zur Erhaltung und Entwicklung der Siedlungsstruktur diese eng umschlossen weitgehend mit gemischten Bauflächen dargestellt. An zwei Stellen im Ort erfordern die ansässigen Nutzungen die Darstellung gewerblicher Bauflächen. Erweiterungsflächen für die Wohnbauentwicklung in den Außenbereich hinein werden nicht dargestellt. Der Ort besitzt eine zentrale Abwasserentsorgung. Die Kläranlage liegt nördlich außerhalb des Ortes.

Andorf

Die Siedlungsstruktur Andorfs zeigt einen kompakten Kern mit einer evangelischen Kirche und einer Feuerwehr als Siedlungsschwerpunkt sowie einem Ausläufer entlang der Kreisstraße 1378 nach Rockenthin. Die ehemals landwirtschaftliche Hofstruktur prägt noch heute den Ort. Im Flächennutzungsplan wird zur Erhaltung und Entwicklung der Siedlungsstruktur diese möglichst eng umschlossen mit gemischter Baufläche dargestellt. Deshalb wird der Siedlungsarm an der Kreisstraße mit der gemischten Baufläche im Wesentlichen nur auf der Nordseite entlanggeführt und erfasst dabei auch vorhandene Baulücken. Eine einzeln stehende Wohnstelle auf der südlichen Seite der Kreisstraße wird nicht in die Baufläche einbezogen. Die bisher baulich nicht genutzte gemischte Baufläche am südöstlichen Ortsrand folgt der Abgrenzung der rechtskräftigen Ergänzungssatzung Nr. 1 "Andorf". Die dort geplante Ortsentwicklung wird aufrechterhalten. Darüber in den Außenbereich hinausgreifende Flächen zur Wohnentwicklung werden nicht dargestellt. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept des VKWA ist Andorf nicht für den Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Die gemischte Baufläche der Ortslage wird am nordöstlichen Rand durch das verordnete Überschwemmungsgebiet der 'Alten Dumme', einem Gewässer 1. Ordnung, begrenzt. Der historische Ortskern um die Kirche ist als Denkmalbereich in die Denkmallisten aufgenommen.

Barnebeck

Barnebeck ist ein langgestrecktes Straßendorf entlang der Kreisstraße 1002. Die vorhandenen Bebauungen und Nutzungsstrukturen aufnehmend wird die gesamte Ortslage eng umgrenzt mit gemischten Bauflächen dargestellt. Dieses entspricht der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur. Zwischen den östlich gelegenen vorhandenen

Bebauungen ergeben sich aus diesem Vorgehen Flächen für die bauliche Ortsentwicklung, die zu einer Abrundung der Ortslage führen werden. In den Außenbereich greifende Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen. Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Ort ein Dorfgemeinschaftshaus mit Gesellschaftsraum, eine Feuerwehr sowie eine evangelische Kirche vorhanden. Der Friedhof liegt nördlich des Ortes, etwas abgesetzt von der Bebauung. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept des VKWA ist Barnebeck nicht für den Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen.

Zwei raumtypische und den Ort mitprägende landwirtschaftliche Hof-/ Betriebsstellen (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) gliedern sich zwar im Norden und Süden an die Ortslage an, werden aber ob dieser Nutzung und ihrer Lage nicht als Baufläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und der übrigen Nutzung des Außenbereichs zugeordnet.

Groß Grabenstedt

Groß Grabenstedt ist kein Ortsteil bzw. Dorf im klassischen Sinne: Das Dorf wurde in der DDR-Zeit entvölkert und etwa Mitte der 1980er Jahre geschliffen aufgrund seiner Nähe zur damaligen innerdeutschen Grenze. Heute ist es eine Wohnstelle mit deutlich unter 10 Einwohnern/-innen und einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Biogasanlage. Der Ort wird wegen der besonderen Nutzungszusammenstellung als Sonderbaufläche "Biogas und Tierhaltung" dargestellt. Auch wenn es in der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche nicht explizit mit aufgeführt wird, sollen zu den möglichen Nutzungen auch die allgemeine Landwirtschaft und das Wohnen gehören. Die beiden südwestlich der Sonderbaufläche auf einer Lichtung stehenden Wirtschaftsgebäude werden nicht mit einer Baufläche belegt, da keine auf Dauer angelegte Nutzung erkennbar ist. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept des VKWA ist Groß Grabenstedt nicht für den Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Das Biogas- und Tierhaltungsanlagenkonzept weist südlich und östlich des Ortes Fläche als 'eingeschränkt geeigneter Standort' aus. Diese wird als Fläche für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung von erneuerbaren Energien "Biogas" im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Vorgehensweise dient dazu, für diese Nutzungen auf Ebene der Flächennutzungsplanung vorausschauend Entwicklungsfläche bauleitplanerisch vorzubereiten.

Am westlichen Rand der Ortslage grenzen das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Nr. 1 und das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 8, beide "Landgraben-Dumme-Niederung" an. Die Sonderbaufläche "Biogas und Tierhaltung" für die vorhandenen Nutzungen (Biogasanlage und Mastschweinehaltung) sowie die östlich angrenzende Fläche für Versorgungsanlagen "Erneuerbare Energien Biogas" (Entwicklungsfläche) sind mit den Zielen der Raumordnung, insbesondere dem Vorranggebiet "Natur und Landschaft" des REP Altmark, vereinbar, da sie lediglich an die Schutzgebiete (FFH und Vogelschutz) angrenzen und die Schutzziele der beiden Natura-2000-Gebiete nicht maßgeblich beeinträchtigt werden.

Hestedt

Der Ort ist ein relativ kleines Dorf an der K 1378 mit gut erhaltener landwirtschaftlich orientierter Bau- und Nutzungsstruktur. Es gibt zahlreiche sehr große Hofstellen auf großen Grundstücken, also mit großem Freiflächenanteil. Die Betriebsgebäude werden heute z. T. gewerblich genutzt. Der Baubestand wird eng umgrenzt und der Nutzung entsprechend mit gemischter Baufläche dargestellt. In den Außenbereich greifende Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen. Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Ort eine Feuerwehr und eine evangelische Kirche sowie ein am Ortsrand gelegener Friedhof vorhanden. Die Nutzungen sind entsprechend im Flächennutzungsplan durch

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Symbole dargestellt. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept des VKWA ist Hestedt nicht für den Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen.

Südlich, unweit des Ortes verläuft die Eisenbahntrasse Uelzen – Salzwedel, ohne Haltepunkt.

Es grenzen an den Ort mehrere naturrechtliche Schutzgebiete an: Nordwestlich das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Nr. 1 und das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 8, beide "Landgraben-Dumme-Niederung". Westlich folgt dem Verlauf der 'Alten Dumme', einem Gewässer 1. Ordnung, das lineare FFH-Gebiet Nr. 288 "Beeke- und Dummeniederung". Um den Bach ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Die Bauflächen des Ortes liegen außerhalb der naturrechtlichen Schutzgebiete und des Überschwemmungsgebiets. Die Darstellung der Bauflächen ist daher auch mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, insbesondere dem Vorranggebiet "Natur und Landschaft" dem die Südhälfte des Ortes umgebenden Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" und der festgelegten Schienenverbindung des REP Altmark, vereinbar.

Klein Grabenstedt

Der Ort ist ein relativ kleines Dorf an der L 6. Der Baubestand wird eng umgrenzt und dem dörflich-ländlichen Nutzungszusammenhang entsprechend mit gemischter Baufläche dargestellt. In den Außenbereich greifende Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen. Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind eine evangelische Kirche und ein Friedhof im Ort vorhanden und im Flächennutzungsplan mit den passenden Nutzungssymbolen abgebildet. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept des VKWA ist Klein Grabenstedt nicht für den Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Südlich verläuft am Ort entlang und ohne Haltepunkt die Eisenbahntrasse Uelzen – Salzwedel.

Rockenthin

Der Ort liegt an der Kreisstraße 1378 und umschließt mit seiner Bebauung die auf einer Anhöhe stehende evangelische Kirche mit Friedhof und einer öffentlichen Grünanlage. An dieser ideellen Ortsmitte liegen auch die weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen: das Dorfgemeinschaftshaus mit Gesellschaftsraum und die freiwillige Feuerwehr. Diese Nutzungen sind mit den entsprechenden Symbolen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die baulich genutzten Bereiche des Ortes werden eng umgrenzt und angepasst an die Bau- und Nutzungsstruktur im ländlichen Raum als gemischte Baufläche dargestellt. In den Außenbereich greifende Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept des VKWA ist Rockenthin nicht für den Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen.

Südlich des Ortes fließt die 'Alte Dumme', ein Gewässer 1. Ordnung. Um den Bach ist ein Überschwemmungsgebiet verordnet. Die Bauflächen des Ortes liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Die 'Alte Dumme' ist zudem Teil des linienhaften Fauna-Flora-Habitat-Gebiets Nr. 288 "Beeke- und Dummeniederung".

Außenbereich OS Henningen

Der Außenbereich der Ortschaft wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt, im Nordosten am Kreuzberg auch großflächig durch Wald sowie durch weitere Wälder, die die Ortschaft oftmals entlang der Gemarkungsgrenzen untergliedern. Die Ortschaft wird Richtung Niedersachsen durch die Niederung der Dumme sowie weiter nördlich des Grenzgrabens begrenzt, einhergehend mit den naturrechtlichen Schutzgebieten Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Nr. 1 und europäisches Vogelschutzgebiet Nr. 8, beide

"Landgraben-Dumme-Niederung". In die Dumme mündet der die Ortschaft durchfließende Bach 'Alte Dumme', der als lineares FFH-Gebiet Nr. 288 "Beeke- und Dummeniederung" unter Naturschutz steht. Weitere naturrechtliche Schutzgebiete oder -objekte sind nicht vorhanden. In beiden Niederungsbereichen sind großflächig Überschwemmungsgebiete festgesetzt worden.

Als Nutzungen des Siedlungsbaus sind im Außenbereich der Ortschaft folgende vorhanden:

- Siedlungsstelle östlich Klein Grabenstedts
(2 Grundstücke beidseits der L 6)
- 2 Wirtschaftsgebäude südwestlich Groß Grabenstedts
- Siedlungsstelle südöstlich Klein Grabenstedts an der L 6
- 2 Siedlungsstellen südwestlich Andorfs (verschiedene Entfernungen)
- 3 Siedlungsstellen südöstlich Andorfs im Wald am Kronsberg
(davon eine mit zwei Wohngebäuden)
- 2 Siedlungsstellen nördlich Henningens an der L 6;
östlich am Waldrand: ehemalige Unterkunft von Grenztruppen der DDR;
westlich der Straße: Wohnstelle und Reiterhof
- 2 Windenergieanlagen südlich Henningens, westlich der L 6,
nicht raumbedeutsam
- 1 landwirtschaftliche Wirtschaftsstelle südwestlich Henningens
- 2 landwirtschaftliche Hof- bzw. Wirtschaftsstellen
nördlich bzw. südöstlich Barnebecks
- Siedlungsstelle westlich Barnebecks

Die aufgezählten Nutzungen werden nicht mit Bauflächen dargestellt, da eine bauliche Verfestigung und Ausweitung dieser Siedlungssplitter im Außenbereich keine städtebauliche Absicht ist. Sie sind deshalb umgebungsabhängig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Nicht raumbedeutsame Windenergieanlagen, wie die vorhandenen, benötigen keine passende Baufläche im Flächennutzungsplan zu ihrer Genehmigungsfähigkeit, da sie privilegierte Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuchs sind. Landwirtschaftliche Hof- bzw. Wirtschaftsstellen von Betrieben im Sinne des § 201 BauGB benötigen ebenfalls keine Bauflächen für die betriebsbedingten baulichen Anlagen, da ihre Vorhaben in der dargestellten Fläche für die Landwirtschaft zulässig sind.

Als weitere Nutzungen des Siedlungsbaus sind im Außenbereich der Ortschaft folgende vorhanden:

- Friedhof Andorf westlich des Ortes
- Kläranlage nördlich Henningens

Die beiden Nutzungen sind entsprechend ihrer Art als Grünfläche "Friedhof" bzw. als Ver- und Entsorgungsfläche "Abwasser" dargestellt.

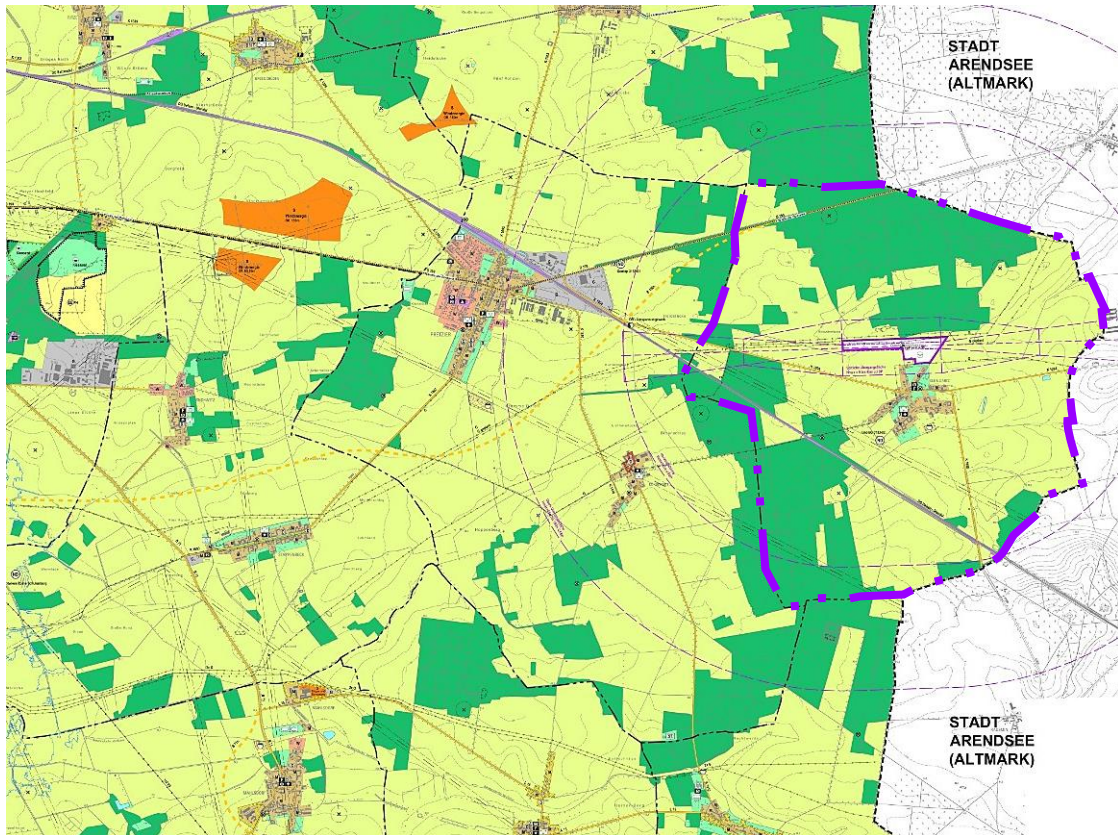
Darstellungen Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die zeichnerischen Festlegungen der Raumordnung sind:

- ein Vorranggebiet "Natur und Landschaft", ein Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" sowie überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen (B 71 im Bestand, B 190n in Planung) bzw. Schienenverbindung des LEP;
- ein Vorranggebiet "Natur und Landschaft", ein Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" sowie festgelegte Straßen- (B 71) und Schienenverbindung des REP Altmark.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Henningens, sowohl die den Baubestand eng umgrenzenden Siedlungsflächen der Orte (ohne Entwicklungsflächen in den Außenbereich) als auch die im Außenbereich vorgenommenen (Flächen für überörtlichen Verkehr, Flächen für Versorgung, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und für Wald), deren räumliche Ausdehnungen und Anordnungen sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

5.3.7 Ortschaft Klein Gartz



Die Ortschaft Klein Gartz liegt östlich der Kernstadt am Rande des Stadtgebiets nach Arendsee hin. Sie besteht nur aus einem Ortsteil gleichen Namens. Die Straßenverbindung in Richtung Kernstadt geht über die K 1004. Am östlichen Ortsrand zweigt nach Süden die K 1005 ab. Im Norden durchquert die B 190 das Gebiet der Ortschaft, über die auch die Landestourismusstrecke der Straße der Romanik verläuft, letztere ohne Etappenziel in der Ortschaft. In der Ortschaft beginnt an der vorhandenen Strecke der B 190 das Straßenneubauvorhaben der B 190n, mit der Darstellung der linienbestimmten Konzeption als nachrichtliche Übernahme. Die Linienbestimmung ist noch keine abgeschlossene Planung der Lage der Straßentrasse. Der genaue Verlauf wird erst im folgenden Planfeststellungsverfahren bestimmt. Die Eisenbahnstrecke Salzwedel – Stendal durchquert die Ortschaft ohne Haltepunkt.

Die Ortschaft ist, wie das übrige Stadtgebiet, Teil des Bergwerkseigentums "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Nr. III-A-a/h-49/90/847; Rohstoff: Erdgas).

Klein Gartz

Im Ort ist ein Landwirt mit Rinderhaltung (mit Milchproduktion) vorhanden. Der gesamte Ort wird entsprechen seiner Bau- und Nutzungsstruktur mit gemischter Baufläche dargestellt. Die Abgrenzung folgt dem vorhandenen Baubestand zum Außenbereich hin eng umschlossen, um nicht mit Erweiterungsflächen in den Außenbereich zu greifen. Die Ortslage hat einen hohen Freiflächenanteil und wird durch eine starke Durchgrünung gegliedert. Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind ein Dorfgemeinschaftshaus mit Gesellschaftsraum, eine freiwillige Feuerwehr und eine evangelische Kirche samt Friedhof vorhanden. Sie werden mit den entsprechenden Symbolen dargestellt.

Nördlich angrenzend an die Ortslage liegt im Außenbereich das Segelfluggelände Salzwedel Klein Gartz. Um das Gelände liegen verschiedene Bereiche mit Bauhöhenbegrenzungen. An den 'Start- und Landebahn-Streifen' schließen mit Überlagerung des Ortes zuerst die 'Seitliche Übergangsfläche' mit einer maximal zulässigen Bauhöhe von 0 bis 45 m über dem Flugplatzbezugspunkt (ü.FBP) sowie danach die 'Horizontalfäche' mit einer maximal zulässigen Bauhöhe von 45 m ü.FBP an (siehe auch nachfolgenden Abschnitt 'Außenbereich Klein Gartz').

Die Abwasserentsorgung des Ortes geschieht zentral über eine Kläranlage südlich, leicht außerhalb des Ortes. Sie ist demgemäß im Flächennutzungsplan dargestellt.

Außenbereich Klein Gartz

Der Außenbereich der Ortschaft wird geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen sowie durch einen vergleichsweise hohen Anteil an Waldflächen, zum Norden und zum Südwesten hin. Im Außenbereich sind neben den beiden ortsnahen Nutzungen Segelfluggelände und Kläranlage hinaus keine baulichen Nutzungen vorhanden, die einer Diskussion der Darstellung unterzogen werden müssten. Das Segelfluggelände Salzwedel Klein Gartz wird im Flächennutzungsplan entsprechend der genehmigten Größe der Anlage dargestellt. Die wiedergegebenen Hindernisbegrenzungsflächen weisen nachrichtlich auf die der Verkehrsnutzung folgenden Bereiche mit Bauhöhenbeschränkungen hin, wie sie sich aufgrund einer Vorschrift³⁵⁾ ergeben. Die wesentlichen mit nachrichtlicher Darstellung im Flächennutzungsplan sind: An den 'Start- und Landebahn-Streifen' schließen die 'Inneren Hindernisbegrenzungsflächen' ('An- und Abflugflächen' und 'Seitliche Übergangsflächen') mit einer maximal zulässigen Bauhöhe von 0 bis 45 m über dem Flugplatzbezugspunkt (ü.FBP) an. Diese sind umgeben von den 'Äußeren Hindernisbegrenzungsflächen', der 'Horizontalfäche' mit einer maximal zulässigen Bauhöhe von 45 m ü.FBP und der ringförmigen 'Oberen Übergangsfläche' mit einer maximal zulässigen Bauhöhe von 45 bis 100 m ü.FBP. Nähere Informationen können beim Altmarkkreis Salzwedel, Sachgebiet Bauordnung, oder beim Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt in Halle (Saale), Obere Luftfahrtbehörde, eingeholt werden.

Das Geotop 3133-02, eine Findlingsgruppe, liegt südwestlich außerhalb des Ortes. Weitere naturrechtliche Schutzgebiete oder -objekte bzw. festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind in der Ortschaft nicht vorhanden.

Darstellungen Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die zeichnerischen Festlegungen der Raumordnung sind:

- ein Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" sowie überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen (B 190 im Bestand, B 190n in Planung) und Schienenverbindung des LEP;
- ein Vorrangstandort regional bedeutsamer Verkehrsanlagen "Sportflugplatz", ein Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" sowie festgelegte Straßen- und Schienenverbindung des REP Altmark.

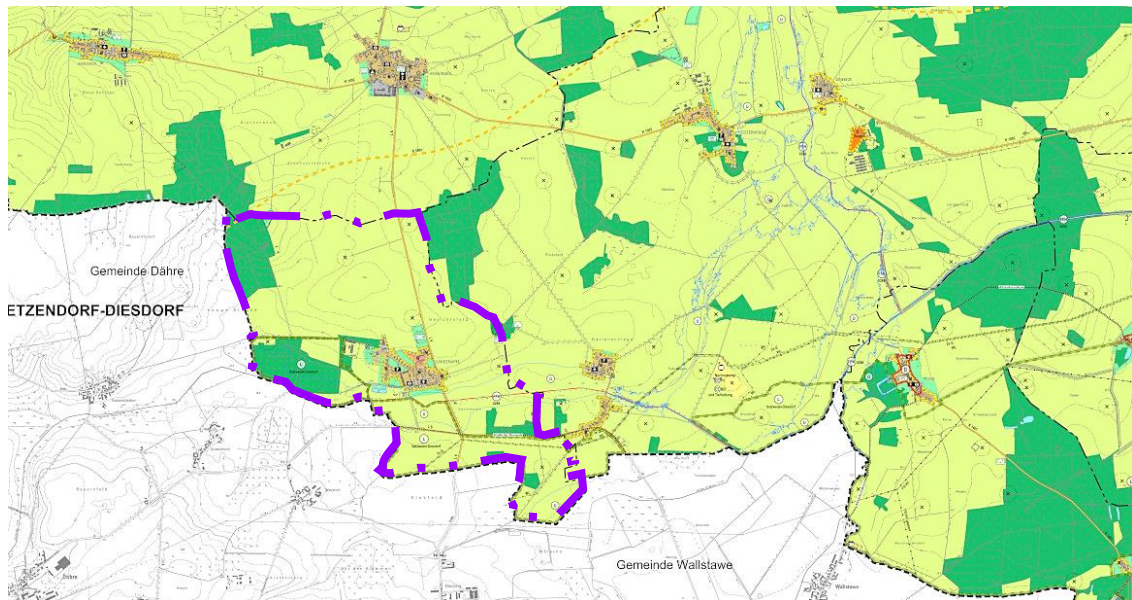
Die Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Klein Gartz, sowohl die den Baubestand eng umgrenzenden Siedlungsflächen als auch die im Außenbereich vorgenommenen (Flächen für überörtlichen und für Bahnverkehr, Segelfluggelände

³⁵⁾ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung: Gemeinsame Grundsätze des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb. Veröffentlicht durch die Deutsche Flugsicherung (DFS) in: Nachrichten für Luftfahrer. Langen, 02.05.2013 (NfL I 92/13, 61. Jg.). Download: www.dfs.de/dfs_homepage/de/Unternehmen/Richtlinien.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

und Hindernisbegrenzungsflächen, Fläche für Versorgungsanlagen, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und für Wald), deren räumliche Ausdehnungen und Anordnungen sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

5.3.8 Ortschaft Langenapel



Die Ortschaft Langenapel liegt südwestlich der Kernstadt am Rande des Stadtgebiets zu den Gemeinden Dähre und Wallstawe hin, beide Verbandsgemeinde Beetzendorf-Diesdorf. Sie besteht aus einem Ortsteil gleichen Namens. Durch die Ortschaft verlaufen die Landesstraßen 6 und 8 sowie am nordwestlichen Rand ein kurzer Abschnitt des Straßenneubauvorhabens der B 190n, mit der Darstellung der linienbestimmten Konzeption als nachrichtliche Übernahme. Die Linienbestimmung ist noch keine abgeschlossene Planung der Lage der Straßenrass. Der genaue Verlauf wird erst im folgenden Planfeststellungsverfahren bestimmt. Im Zuge der L 8 durchquert die Landestourismusstrecke 'Straße der Romanik' die Ortschaft, besitzt hier aber kein Etappenziel.

Die Ortschaft ist, wie das übrige Stadtgebiet, Teil des Bergwerkseigentums "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Nr. III-A-a/h-49/90/847; Rohstoff: Erdgas).

Langenapel

Der Ort weist ein vergleichsweise kompaktes Siedlungsgefüge auf, ist aber trotzdem durch größere Grünflächen im Innern gegliedert. Die Abgrenzung der Bauflächen folgt dem vorhandenen Baubestand zum Außenbereich hin eng umschlossen, um nicht mit Erweiterungsflächen in den Außenbereich zu greifen. Die Gebäudestruktur wird weitgehend geprägt durch die sehr große Anlage eines früheren Gutshofes sowie zahlreiche ehemalige Nebenerwerbshofstellen bzw. Bediensteten-Gebäuden mit der Möglichkeit zur Tierhaltung zur Eigenversorgung. Dieser Bereich wird mit gemischten Bauflächen dargestellt. Die historische Gebäudereihe (Straße der Freundschaft 12-18) am ehemaligen nördlichen Ortsrand ist als Denkmalbereich in die Denkmallisten aufgenommen. Die gemischte Baufläche wird im Bereich der ehemaligen Wassermühle durch die Grenze des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der 'Salzwedeler Dumme' begrenzt. Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind ein Dorfgemeinschaftshaus mit Gesellschaftsraum, eine freiwillige Feuerwehr und eine evangelische Kirche

vorhanden. Sie werden mit den entsprechenden Symbolen in der gemischten Baufläche wiedergegeben. Am nördlichen Ortsrand liegt ein Bereich mit jüngeren und zuvorderst dem Wohnen dienenden Gebäuden, darunter ein Zeile Geschosswohnungsbau. Diese Fläche wird der Nutzung folgend als Wohnbaufläche dargestellt. Am nordwestlichen Ortsrand liegen die Grundstücke eines Gewerbebetriebs, dessen Nutzung die Darstellung von gewerblicher Baufläche erfordert. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept des VKWA ist Langenapel nicht für den Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen.

Außenbereich Langenapel

Die Landwirtschafts- und Waldflächen des Außenbereichs werden durch die unmittelbar südlich des Ortes fließende 'Salzwedeler Dumme' gegliedert. Westlich des Ortes ist sie Grenzgewässer zur Gemeinde Wallstawe. In der Niederung befinden sich großflächig vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete, die in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wurden. Im Überschwemmungsgebiet sind keine Bauflächen dargestellt. Die Wohnstelle Appeldornstraße 11 liegt unweit der Mühle im Überschwemmungsgebiet. Deshalb ist sie nicht mit in die Baufläche des Ortes einbezogen worden, um die bauliche Nutzung im Überschwemmungsgebiet über den vorhandenen Bestand hinaus nicht zu verstetigen. Das Gebäude der Mühle liegt weitgehend angrenzend außerhalb des mitgeteilten Überschwemmungsgebiets. Am südöstlichen Ortschaftsrand reicht das Überschwemmungsgebiet des 'Kalten Grabens' (z. T. auch 'Mölmker Bach' genannt) bis auf das Gebiet der Ortschaft.

Die 'Salzwedeler Dumme' ist Teil des linearen Fauna-Flora-Habitat-Gebiets Nr. 288 "Beeke-Dumme-Niederung". Der Ortschaftsraum westlich und südlich des Ortes ist zudem Teil des Landschaftsschutzgebiets Nr. 7 "Salzwedel – Diesdorf". Weitere naturräumliche Schutzgebiete oder -objekte sind in der Ortschaft nicht vorhanden.

Ein Sportplatz liegt nordöstlich an den Ort angrenzend an der L 6, der Friedhof östlich an der Ortschaftsgrenze. Beide Einrichtungen sind mit den zutreffenden Zweckbestimmungen als Grünfläche dargestellt. Als weitere Nutzungen des Siedlungsbaus sind im Außenbereich der Ortschaft folgende vorhanden:

- landwirtschaftliche Betriebsstätte mit Rinderhaltung westlich Langenapels
- Siedlungsstelle am "Langen Kamp" nordwestlich der Ortslage, z. T. im Wald

Die beiden Nutzungen werden nicht mit Bauflächen dargestellt, da eine bauliche Verfestigung und Ausweitung dieser Siedlungssplitter im Außenbereich keine städtebauliche Absicht ist. Sie sind deshalb umgebungsabhängig als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Fläche für Wald dargestellt.

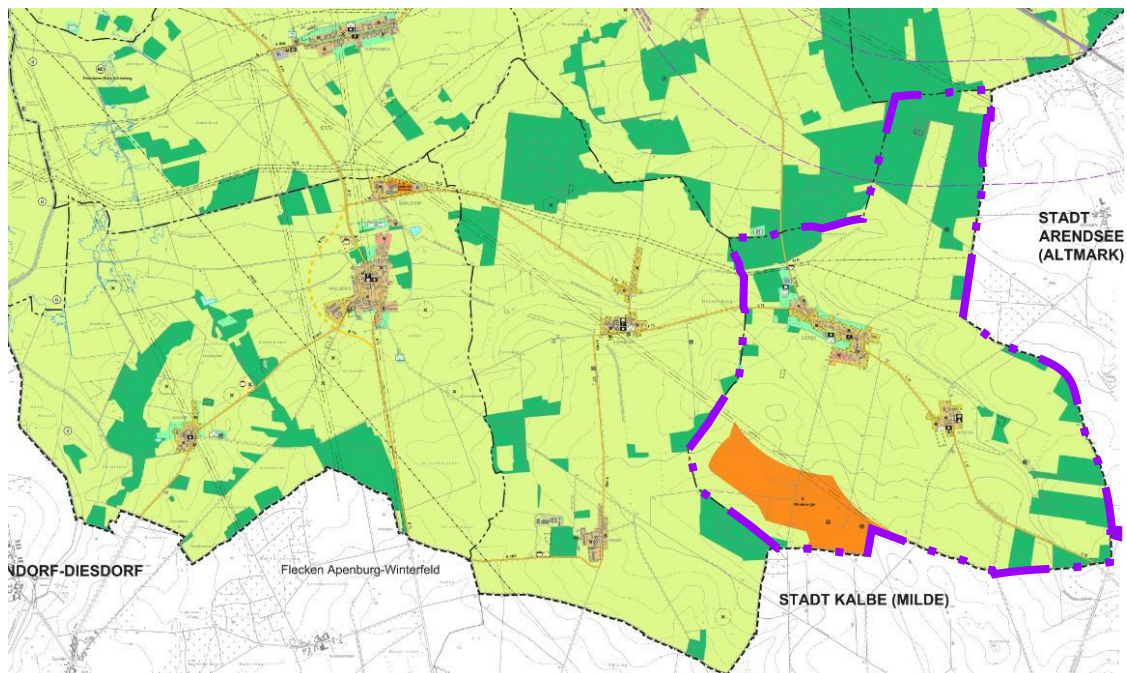
Darstellungen Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die zeichnerischen Festlegungen der Raumordnung sind:

- ein Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" sowie eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (B 190n in Planung) des LEP;
- ein Vorranggebiet "Hochwasserschutz", ein Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" sowie eine festgelegte Straßenverbindung (L 8) des REP Altmark.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans in Langenapel, sowohl die den Baubestand eng umgrenzenden Siedlungsflächen des Ortes als auch die im Außenbereich vorgenommenen (Flächen für die Landwirtschaft und für Wald, Grünflächen sowie Flächen für überörtlichen Verkehr), deren räumliche Ausdehnungen und Anordnungen sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

5.3.9 Ortschaft Liesten



Die Ortschaft Liesten, bestehend aus den Ortsteilen Liesten und Depekolk, liegt südöstlich der Kernstadt am Rand des Stadtgebiets zu den Nachbarstädten Arendsee (Altmark) und Kalbe (Milde). Durch die Ortschaft verlaufen die Landesstraße 15 sowie die Kreisstraße 1410. Die gesamte Ortschaft ist, wie das übrige Stadtgebiet, Teil des Bergwerkseigentums "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Nr. III-A-a/h-49/90/847; Rohstoff: Erdgas).

Liesten (Hauptort)

Der Ort hat sich vorwiegend entlang der L 15 als Straßendorf entwickelt. Die Bau- und Nutzungsstruktur im historisch gewachsenen Bereich wird im Flächennutzungsplan mit gemischter Baufläche dargestellt. In deren östlichen Bereich liegen die Hof- und Wirtschaftsstellen zweier landwirtschaftlicher Betriebe. Eine jüngere, zusammenhängende Siedlungserweiterung im Südosten ist deutlich auf das Wohnen strukturiert und wird deshalb als Wohnbaufläche dargestellt. Die Abgrenzung der Bauflächen folgt dem vorhandenen Baubestand zum Außenbereich hin eng umschlossen, um nicht mit Erweiterungsflächen in den Außenbereich zu greifen. Der nordwestliche Ortsbereich beidseits der Kreisstraße wird in eine zentrale Sammelgrube nördlich außerhalb des Ortes entwässert, deren Abwässer zur Behandlung in die Kläranlage Salzwedel transportiert werden. Die Bauflächen südlich der Landesstraße sowie östlich der Einmündung der Kreisstraße sind nach dem Abwasserbeseitigungskonzept des VKWA nicht für den Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen.

In der Ortslage liegen als Gemeinbedarfseinrichtungen im gemischt genutzten Bereich die freiwillige Feuerwehr sowie die evangelische Kirche mit kleinem Friedhof. Nordwestlich grenzen die Flächen eines Sportplatzes und des Freibades an. Dort liegt auch das Dorfgemeinschaftshaus mit Gesellschaftsraum. Der Schießstand des ortsansässigen Schützenvereins liegt angrenzend im Gebiet der nördlich benachbarten Ortschaft Pretzier. All diese Einrichtungen sind mit dem jeweils zutreffenden Symbol der Zweckbestimmung in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Depekolk

Depekolk ist ein relativ kleiner und kompakter Ortsteil mit einer typisch dörflich-ländlichen Bau- und Nutzungsstruktur, die angepasst einheitlich als gemischte Baufläche dargestellt wird. Die Abgrenzung erfolgt, die zusammenhängende Bebauung aufnehmend, den Ort eng umgrenzend. Erweiterungsflächen werden nicht ausgewiesen. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept des VKWA ist Depekolk nicht für den Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Ort eine evangelische Kirche mit kleinem Friedhof sowie, durch einen freien Träger angeboten, eine Grundschule und eine Kindertagesstätte ("Purzelbaum") mit Betreuungsangeboten von der Krippe bis zum Hort. Die Einrichtungen sind mit den entsprechenden Symbolen in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Außenbereich OS Liesten

Der Außenbereich wird weitflächig landwirtschaftlich und zu den Rändern hin vielfach auch mit Waldflächen genutzt bzw. durch Gehölzstreifen gegliedert. Naturrechtliche Schutzgebiete oder -objekte sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete gibt es keine in der Ortschaft.

Im südlichen Außenbereich der Ortschaft Liesten liegt an der Grenze zur Nachbarstadt Kalbe (Milde), Ortschaft Jeggeleben, eine Sonderbaufläche Windenergie, die den Salzwedeler Anteil des regionalplanerischen Vorranggebiets "Wind" Nr. II "Liesten, Jeggeleben" in die Salzwedeler Bauleitplanung überträgt. Die Begründung der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche "Windenergie" ist für alle Ortschaften zusammengefasst in den grundlegenden Begründungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans Kap. 5.2.1 – "Art der baulichen Nutzung (Bauflächen)", Abschnitt "Sonderbauflächen "Windenergie"" behandelt.

Als weitere Nutzungen des Siedlungsbaus im Außenbereich sind die beiden Sporteinrichtungen Sportplatz und Freibad sowie eine Abwassersammelgrube für den nordwestlichen Bereich Liestens zu nennen, die mit den der Nutzung entsprechenden Planzeichen und Abgrenzungen im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Darüber hinaus sind im Außenbereich Depekolks zwei Wohnstellen vorhanden, eine nördlich, eine südlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Beide liegen zu weit von ihr entfernt, um sie in die Baufläche miteinbeziehen zu können. Eine separate Darstellung mit Baufläche kommt nicht in Betracht, weil die jeweilige Flächengröße zu klein und eine bauliche Verfestigung und Ausweitung dieser Siedlungssplitter im Außenbereich keine städtebauliche Absicht ist. Sie sind deshalb umgebungsabhängig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Im nördlichen Außenbereich liegen Wald- und Landwirtschaftsflächen im Einflussbereich des Segelfluggeländes Klein Gartz, genauer: in der 'Oberen Übergangsfläche' mit einer maximal zulässigen Bauhöhe von 45 bis 100 m über Flugplatzbezugspunkt. Nähere Informationen können beim Altmarkkreis Salzwedel, Sachgebiet Bauordnung, oder beim Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt in Halle (Saale), Obere Luftfahrtbehörde, eingeholt werden.

Darstellungen Flächennutzungsplan und Raumordnung

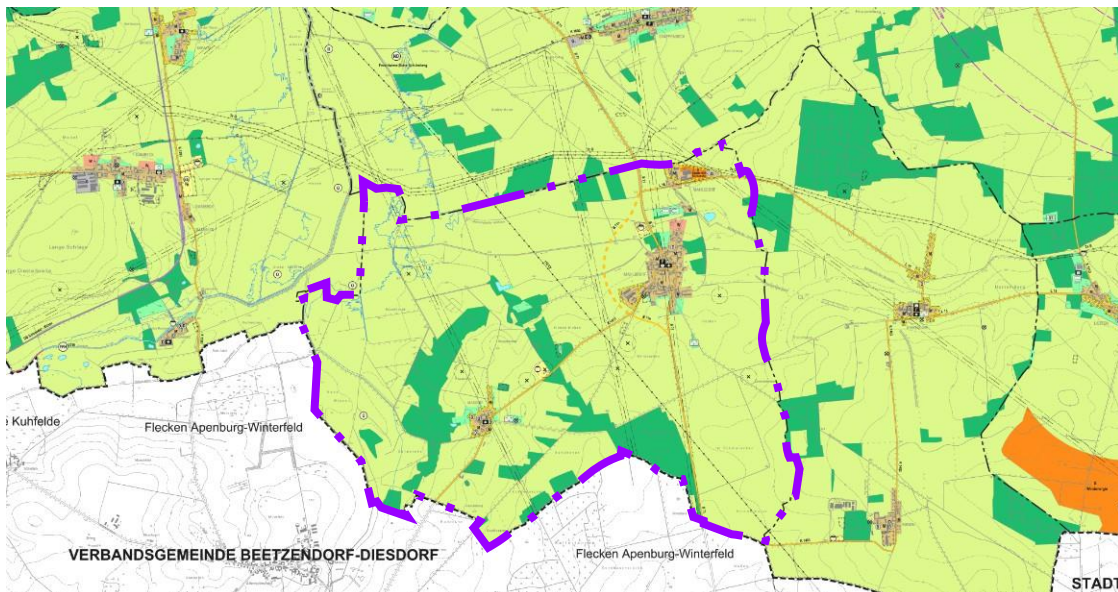
Die zeichnerischen Festlegungen der Raumordnung sind:

- ein Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" des LEP;
- Vorranggebiete "Wassergewinnung" und "Wind", sowie ein Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" des REP Altmark.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Liesten, sowohl die den Baubestand eng umgrenzenden Siedlungsflächen der Ortsteile Liesten und Depekolk als auch die im Außenbereich vorgenommenen (Sonderbaufläche "Windenergie", Flächen für überörtlichen Verkehr, Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und für Wald), deren räumliche Ausdehnungen und Anordnungen sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

5.3.10 Ortschaft Mahlsdorf



Die Ortschaft Mahlsdorf, bestehend aus den Ortsteilen Mahlsdorf und Maxdorf, liegt südöstlich der Kernstadt am Rande des Stadtgebiets zum Flecken Apenburg-Winterfeld hin (Verbandsgemeinde Beetzendorf-Diesdorf). Durch sie verlaufen die Bundesstraße 71, die Landesstraße 15 und die Kreisstraße 1411.

Die Ortschaft ist, wie das übrige Stadtgebiet, Teil des Bergwerkseigentums "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Nr. III-A-a/h-49/90/847; Rohstoff: Erdgas).

Mahlsdorf (Hauptort)

Trotz seiner Größe besitzt der Ort weitgehend eine noch vielfältig gemischte Bau- und Nutzungsstruktur, die an ihrer Südwestseite auch einen landwirtschaftlichen Betrieb einschließt. Darin bilden die beieinanderliegenden Gemeinbedarfseinrichtungen Dorfgemeinschaftshaus mit Gesellschaftsraum, freiwillige Feuerwehr und evangelische Kirche (St. Sebastian) die ideale Mitte. An der Bahnhofsallee, am nordöstlichen Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage, liegt eine Wohnbaufläche, der westlich der Bahnhofsallee der Vorhaben- und Erschließungsplan "Bahnhofstraße" und östlich die Ergänzungssatzung Mahlsdorf Nr. 2 "Bahnhofsallee" zugrunde liegen. Die Art der baulichen Nutzung der in Kraft getretenen Satzungen wurde vereinfacht in den Flächennutzungsplan übertragen. Das in der Ergänzungssatzung gelegene kleine Entwicklungspotenzial von etwa 4 Wohneinheiten wird für notwendig und angemessen erachtet, da ein großer ortsansässiger landwirtschaftlicher Betrieb wirtschaftlich erfolgreich in die Zukunft blickt und insbesondere der dortigen Arbeitsbevölkerung auch ein Bauflächenangebot zur Ansiedlung am Ort bereitgestellt werden soll.

Nordöstlich der Ortslage Mahlsdorfs liegen zwei separate Siedlungsstellen mit einigem Gewicht, die deshalb mit Bauflächen dargestellt sind. Der Bereich an der Bahnhofsallee mit gemischten Bau- und Nutzungsstrukturen wird folglich mit gemischter Baufläche dargestellt. Der Bereich an der Benkendorfer Straße (L 15) gliedert sich in eine gemischte Baufläche (Wohnen und eine landwirtschaftliche Betriebsstelle, Rinderhaltung mit Milchproduktion), eine daran östlich angrenzende Sonderbaufläche "Biogas" für eine entsprechende und bereits vorhandene Nutzung sowie wiederum daran östlich angrenzend eine gewerbliche Baufläche (Entwicklungsfläche). Die gewerbliche Baufläche soll der Ansiedlung eines Gewerbes im Zusammenhang mit den benachbarten Nutzungen Landwirtschaft und Biogasanlage (Abwärmenutzung) dienen und nutzt eine dreieckige Fläche zwischen der L 15 und einer unterirdischen Gastransportleitung. Die dargestellte Baufläche wird daher als vereinbar mit dem dort festgelegten regionalplanerischen Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" gesehen.

Alle Bauflächengebiete des Mahlsdorfer Ortszusammenhangs, mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Betriebsstelle im Norden samt den östlich angrenzenden Flächen Sonderbaufläche "Biogas" und gewerbliche Baufläche sowie mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Betriebsstelle im Südwesten, sind bereits an die zentrale Abwasserbeseitigung des Ortes angeschlossen. Das Abwasserbeseitigungskonzept des VKWA sagt zudem aus, dass einerseits eine Ausdehnung des Entsorgungsgebiets auf die südwestliche landwirtschaftliche Betriebsstelle möglich ist und dass andererseits eine Ausdehnung auf die landwirtschaftliche Betriebsstelle im Norden (gemischte Baufläche) samt der Sonderbaufläche "Biogas" und der gewerblichen Baufläche nicht vorgesehen ist.

Maxdorf

Maxdorf ist ein kleiner Ort mit noch deutlich erkennbarem Rundling als Siedlungskern. Die Bau- und Nutzungsstruktur beinhaltet zahlreiche ehemals landwirtschaftliche Hofanlagen und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung. Daran angepasst wird in dem Ort gemischte Baufläche dargestellt, die Gebäude eng umschließend. Die Abgrenzung folgt damit auch dem zuvor wirksamen F-Plan. Entlang des Siedlungsarms nach Norden ergibt sich dadurch ein geringes und angemessenes Entwicklungspotenzial innerhalb der Ortslage. Als Gemeinbedarfseinrichtung ist eine evangelische Kirche im Ort vorhanden und in den Flächennutzungsplan mit entsprechendem Symbol aufgenommen. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept des VKWA ist Maxdorf nicht für den Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen.

Außenbereich OS Mahlsdorf

Der Außenbereich der Ortschaft Mahlsdorf ist landwirtschaftlich und durch einige Waldflächen geprägt. An der Südwestseite bildet die Purnitz die Grenze zum Flecken Apenburg-Winterfeld in der Verbandsgemeinde Beetzendorf-Diesdorf. In den Niederungen der Jeetze und der Purnitz am westlichen Rand der Ortschaft sind großflächige rechtsverbindliche Überschwemmungsgebiete vorhanden und in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Naturrechtliche Schutzgebiete oder -objekte sind keine in der Ortschaft vorhanden. Über die Niederungen von Jeetze und Purnitz (Einzugsbereich der Oberflächenentwässerung) stehen Teile der Ortschaft mit dem linearen Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Nr. 219 "Jeetze zwischen Beetzendorf und Salzwedel" in Verbindung.

Die Bundesstraße 71 von/ nach Gardelegen wird mit hohem Verkehrsaufkommen genutzt, was zu merklichen Immissions- und Unfall-Belastungen in der Ortsdurchfahrt von Mahlsdorf führt. Aus diesem Grund ist es bauleitplanerische Zielsetzung Salzwedels, dass die Belastungssituation durch die Errichtung einer Ortsumgehung entschärft wird.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Die Darstellung im Flächennutzungsplan der Neuaufstellung folgt der des bisher wirksamen Flächennutzungsplans. In dem Abschnitt südlich des Ortes, der durch den Bauungsplan Nr. 01-08 "Entlastungsstraße Mahlsdorf – Teil 1" bereits überplant wurde, wird die geplante Straße im festgesetzten Verlauf mit durchgezogener Linie dargestellt. Die gestrichelt gezeichnete Linie für den weiteren, nördlicheren Abschnitt ist eine Konzeptionslinie und besitzt keinerlei verbindlichen Aussagegehalt über die konkrete Linieneinführung oder weitergehend über die genaue Lage der Straße, da deren Planung bisher nicht begonnen hat. Die gesamte Ortsumgehung ist als 'weiterer Bedarf mit Planungsrecht' in den Bundesverkehrswegeplan 2030 eingestellt.

Als Nutzungen des Siedlungsbaus im Außenbereich Mahlsdorfs sind nördlich ein Fußball- und ein Reitplatz vorhanden, nordwestlich an der B 71 und dem Benkendorfer Vorfluter gelegen die Kläranlage sowie südöstlich der Friedhof des Ortes. Östlich außerhalb Maxdorf liegt dessen Friedhof. An der K 1411 zwischen den beiden Ortsteilen liegt eine größere Fläche der Gasversorgung. Diese Nutzungen sind mit ihren vorhandenen Flächenumfängen und mit den entsprechenden Planzeichen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Als weitere Nutzungen des Siedlungsbaus sind im Außenbereich Maxdorfs zwei Siedlungsstellen südlich des Ortes an der K 1411 vorhanden. Eine separate Darstellung mit Baufläche kommt ob der jeweiligen Flächengröße nicht in Betracht, da eine bauliche Verfestigung und Ausweitung dieser Siedlungssplitter im Außenbereich keine städtebauliche Absicht ist. Sie sind deshalb umgebungsabhängig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

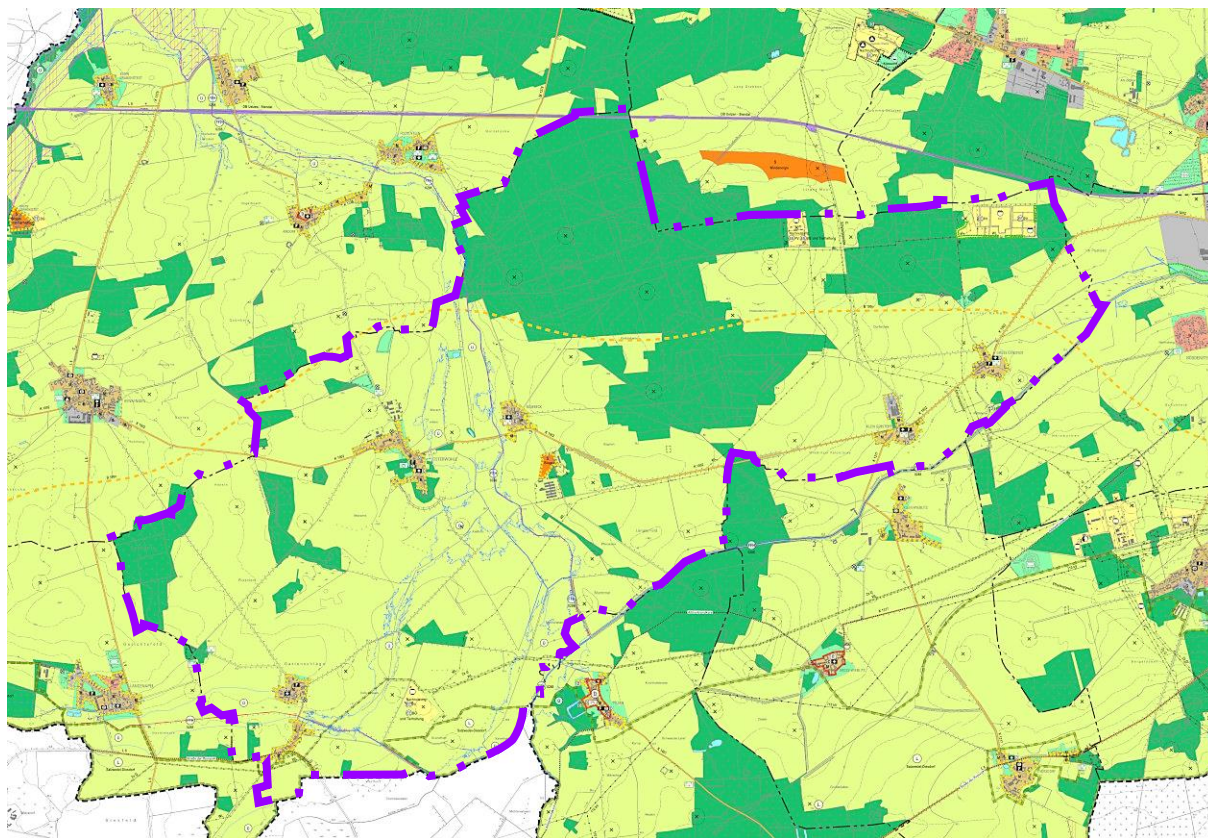
Darstellungen Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die zeichnerischen Festlegungen der Raumordnung sind:

- Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaft" und "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" sowie eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (B 71 im Bestand) des LEP;
- ein Vorranggebiet "Hochwasserschutz", Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaft" und "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" sowie eine festgelegte Straßenverbindung (B 71) des REP Altmark.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Mahlsdorf, sowohl die den Baubestand eng umgrenzenden Siedlungsflächen der Ortsteile Mahlsdorf (alle drei Siedlungsteile) und Maxdorf als auch die gewerbliche Baufläche (Entwicklungsfläche) des nördlichen Siedlungsteils Mahlsdorfs sowie die im Außenbereich vorgenommenen (Flächen für überörtlichen Verkehr, Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und für Wald), deren räumliche Ausdehnungen und Anordnungen sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar (im Einzelnen siehe Ortslagenbegründung).

5.3.11 Ortschaft Osterwohle



Die großräumige Ortschaft Osterwohle wird gebildet durch die Gemarkungen Gerstedt, Osterwohle und Wistedt. Sie erstreckt sich von westlich der Kernstadt bis zur südwestlichen Stadtgrenze zur Gemeinde Wallstawe hin (Verbandsgemeinde Beetzendorf-Diesdorf). Die Ortschaft besteht aus den Ortsteilen Osterwohle, Bombeck, Groß und Klein Gerstedt sowie Wistedt. Sie wird durch die Landesstraße 8, die Kreisstraßen 1002 und 1377 sowie eine örtliche Hauptverkehrsstraße zwischen dem nördlichen Siedlungsteil Wistedts und der L 8 erschlossen. Im Zuge der L 8 durchquert die Landestourismusstrecke 'Straße der Romanik' die Ortschaft, besitzt hier aber kein Etappenziel. Durch das nördliche Ortschaftsgebiet verläuft ein Abschnitt des Straßenneubauvorhabens der B 190n, mit der Darstellung der linienbestimmten Konzeption als nachrichtliche Übernahme. Die Linienbestimmung ist noch keine abgeschlossene Planung der Lage der Straßentrasse. Der genaue Verlauf wird erst im folgenden Planfeststellungsverfahren bestimmt. Die Eisenbahnstrecke Salzwedel – Uelzen durchquert die Ortschaft mit einem kurzen Abschnitt am nördlichen Rand ohne Haltepunkt.

Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept des VKWA sind alle fünf Ortsteile und die bei Bombeck liegende Sonderbaufläche "Biogas" nicht für den Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen.

Die Ortschaft ist, wie das übrige Stadtgebiet, Teil des Bergwerkseigentums "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Nr. III-A-a/h-49/90/847; Rohstoff: Erdgas).

Osterwohle (Hauptort)

Der Ort Osterwohle hat sich als Straßendorf vorwiegend entlang der K 1002 und der Straße zum ehemaligen Burgbereich entwickelt. Der vorhandene Baubestand der Orts-

lage wird eng umgrenzt als Baufläche erfasst, da ein Weiterwachsen in den Außenbereich nicht beabsichtigt wird. Angepasst an die Bau- und Nutzungsstruktur wird gemischte Baufläche dargestellt. Im Siedlungskern an der Straße zum ehem. Burgbereich liegen die evangelische Kirche, das Dorfgemeinschaftshaus mit Gesellschaftsraum, die freiwillige Feuerwehr und ein Kinderspielplatz. Diese Nutzungen sind mit den entsprechenden Planzeichen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Zwei landwirtschaftliche Betriebsstellen am nördlichen Ortsrand werden dem Außenbereich zugeordnet und nicht mit einer Baufläche belegt, da sich ihre Nutzungen im Rahmen des Nutzungsspektrums der dargestellten Fläche für die Landwirtschaft abspielen soll.

Bombeck

Bombeck ist ein kleiner Ort neben der 'Alten Dumme' und der Brücke der K 1002. Entsprechend der Bau- und Nutzungsstruktur wird die Bebauung eng umgrenzt mit gemischter Baufläche dargestellt. Eine Siedlungserweiterung in den Außenbereich wird nicht geplant. Als Gemeinbedarfseinrichtungen ist eine evangelische Kirche mitsamt Friedhof vorhanden und in den Flächennutzungsplan mit dem entsprechenden Planzeichen aufgenommen.

Groß Gerstedt

Der Siedlungskern Groß Gerstedts ist ein Rundling, der auch heute noch am südöstlichen Ortsrand deutlich erkennbar ist. Entsprechend der Bau- und Nutzungsstruktur wird die Bebauung eng umgrenzt einheitlich mit gemischter Baufläche dargestellt. Eine Siedlungserweiterung in den Außenbereich wird nicht geplant. Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Ort die freiwillige Feuerwehr und eine evangelische Kirche mitsamt Friedhof vorhanden und in den Flächennutzungsplan mit den jeweiligen Planzeichen aufgenommen.

Klein Gerstedt

Der Ort wird entsprechend der Bau- und Nutzungsstruktur, die Bebauung eng umschließend, weitgehend mit gemischter Baufläche dargestellt. Im Norden wird eine gewerbliche Baufläche entsprechend der vorhandenen Nutzung (u. a. Getränke- und Möbelhandel) und unter Berücksichtigung des wirksamen Bebauungsplans Nr. 1-94 "Milchviehanlage Klein Gerstedt" dargestellt. Eine Siedlungserweiterung in den Außenbereich wird nicht geplant. Als Gemeinbedarfseinrichtungen liegen in der Ortsmitte die freiwillige Feuerwehr und am ehemaligen Rundling eine evangelische Kirche mitsamt Friedhof. Sie sind in den Flächennutzungsplan mit den jeweiligen Planzeichen aufgenommen.

Wistedt

Der Ort Wistedt wird durch die Niederung der 'Salzwedeler Dumme' (z. T. auch nur 'Dumme' benannt) in zwei Flächen geteilt. In beiden wird einheitlich aufgrund der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur gemischte Baufläche dargestellt. Die Bebauung wird dabei eng umschlossen, da ein Wachsen des Ortes in den Außenbereich nicht vorgesehen ist. Im nördlichen Teil liegen die Gemeinbedarfseinrichtungen der freiwilligen Feuerwehr und der evangelischen Kirche. Sie sind mit den entsprechenden Planzeichen dargestellt. Der südliche wie der südwestliche Bebauungsrand des nördlichen Teils Wistedts liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der 'Salzwedeler Dumme'. Der Bereich wird trotzdem mit einer Baufläche dargestellt, da es sich um einen bereits vollständig und von alters her bebauten Siedlungsrand handelt und den Eigentümern die Notwendigkeit eines der Gefahrenlage angepassten Selbstschutzes bekannt ist. Eine Ausdehnung der Baufläche auf baulich bisher nicht genutzte Flächen

im Überschwemmungsgebiet wurde aufgrund gesetzlicher Vorgaben (Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt) vermieden.

Außenbereich OS Osterwohle

Der Außenbereich der Ortschaft wird neben der omnipräsenten Landwirtschaft durch größere Waldflächen im Norden und Osten sowie durch die Niederungen der 'Salzwedeler Dumme' und der 'Alten Dumme' im mittleren Bereich und an den südlichen Rändern geprägt. Die beiden Gewässer sind als lineares Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Nr. 288 "Beeke-Dumme-Niederung" unter Schutz gestellt. Der südwest- und der südöstliche Bereich der Gemarkung Wistedt sind Teil des Landschaftsschutzgebiets Nr. 7 "Salzwedel – Diesdorf". Weitere naturrechtliche Schutzgebiete oder -objekte sind in der Ortschaft nicht vorhanden. Die 'Salzwedeler Dumme', die 'Alte Dumme' sowie die Bäche 'Teufelsbeeke' und 'Osterwohler Graben' (von östlich Wistedts bis nordöstlich Osterwohles) bilden den Kern großflächiger, rechtsverbindlicher Überschwemmungsgebiete. Westlich der örtlichen Hauptverkehrsstraße zwischen den beiden Siedlungsteilen Wistedts handelt es sich um vorläufig gesicherte, östlich um verordnete Überschwemmungsgebiete. Abgesehen von bereits bebauten Flächen am Südrand des nördlichen Teils Wistedts sind keine Bauflächen in den Überschwemmungsgebieten dargestellt.

Mit Bauflächen oder anderen Darstellungen sind folgende Nutzungen im Außenbereich der Ortschaft erfasst und entsprechend der Nutzung eingegrenzt:

- 2 Flächen Abwasserbeseitigungseinrichtungen des VKWA, nördlich Groß Gerstedts als Flächen für Versorgungsanlagen "Abwasser".
- 2 Teilflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 "Photovoltaik Gerstedt", nördlich Groß Gerstedts. Entsprechend der Systematik dieses Flächennutzungsplans werden die beiden Flächen als Flächen für erneuerbare Energien "Photovoltaik" dargestellt.
- Feldstation Erdgasgewinnung nordwestlich Klein Gerstedts (ca. 6 ha) sowie Feldstation Erdgasgewinnung östlich Wistedts (9 ha) als Flächen für Versorgungsanlagen "Gas".
Die Nutzung dieser Fläche soll zumindest teilweise aufgegeben werden. Als Nachnutzung sehen die entsprechenden Konzepte Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Biogasanlagen oder Standorte für nach BImSchG genehmigungspflichtige Tierhaltungsanlage vor. Diese Informationen sind entsprechend in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden. Die Nutzung der Gasversorgung östlich Wistedts wurde zwischenzeitlich auf großen Flächenanteilen aufgegeben. Sie wurden für die ackerbauliche Nachnutzung wiederhergestellt. Ob die Flächenanteile bzw. wie lange sie deshalb noch in die Suchraumkategorie und staatliche Förderkulisse "Photovoltaik auf Konversionsflächen" fallen, muss im Bedarfsfall geprüft werden.
- Biogasanlage südöstlich Bombecks. Bauflächendefinition und Abgrenzung entsprechen den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 "Biogas Bombeck".
- Friedhof Osterwohle, nördlich des Ortes sowie Friedhof Wistedt nordwestlich des Nordteil des Ortes am Waldrand. Jeweils Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung.

Zwei landwirtschaftliche Betriebsstellen nördlich-angrenzend Osterwohles (nordöstlich mit Rinderhaltung) sowie eine Tierhaltungsanlage (Schweinemast) südöstlich Bombecks werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, da sich ihre baulichen Nutzungen im Außenbereich im Rahmen des Nutzungsspektrums dieser Darstellung

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

bewegen sollen. Als weitere Nutzungen der Siedlungstätigkeit im Außenbereich der Ortschaft sind des Weiteren folgende vorhanden:

- 2 Siedlungsstellen nördlich Bombecks
- Wohnstelle nordöstlich Groß Gerstedts an der K 1002
- Wohnstelle der ehemaligen Wolfsmühle, südlich Groß Gerstedts
- Wohnstelle südlich der K 1002 zwischen Klein und Groß Gerstedt
- 2 Wohnstellen an der L 8, westlich und östlich der südlichen Teilfläche Wistedts

Die aufgezählten Nutzungen werden nicht mit Bauflächen dargestellt, da eine bauliche Verfestigung und Ausweitung dieser Siedlungssplitter im Außenbereich keine städtebauliche Absicht ist. Sie sind deshalb umgebungsabhängig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die vorhandenen Windenergieanlagen oder ähnliche nicht raumbedeutsame Neuanlagen benötigen keine passende Baufläche im Flächennutzungsplan zu ihrer Genehmigungsfähigkeit, da sie privilegierte Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuchs sind.

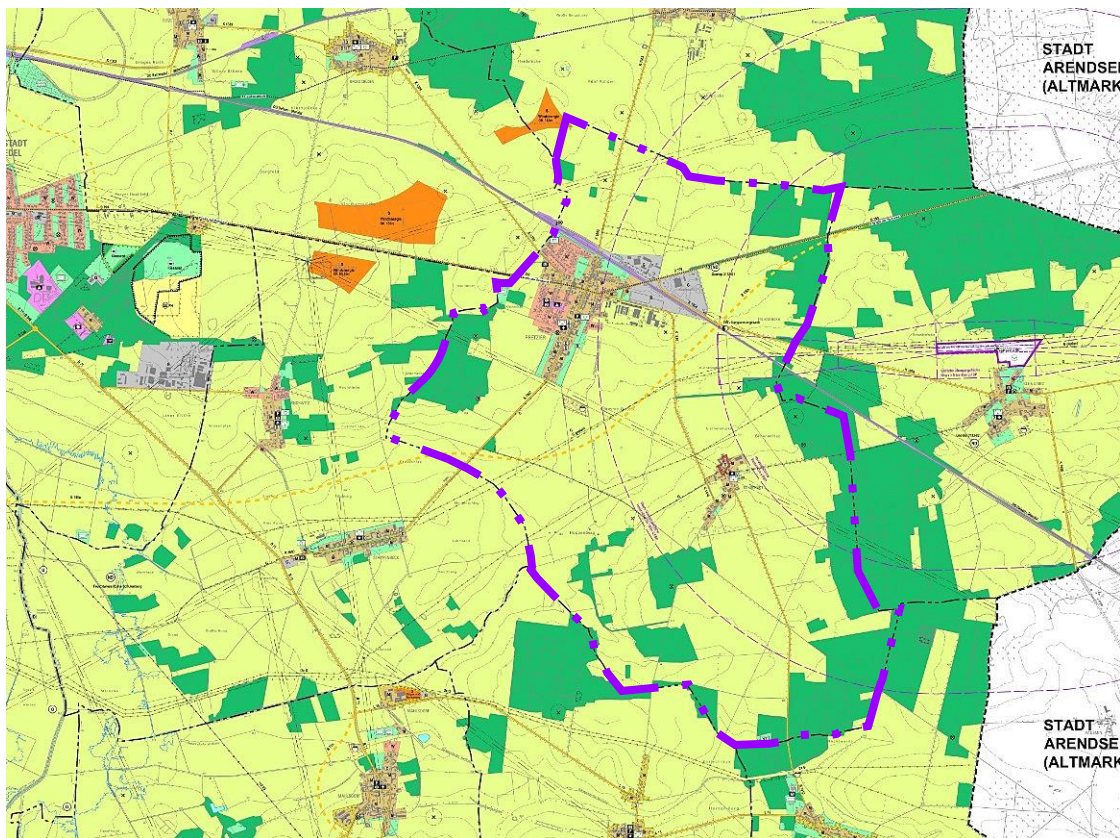
Darstellungen Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die zeichnerischen Festlegungen der Raumordnung sind:

- ein Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" sowie je eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (B 190n in Planung) bzw. Schienenverbindung des LEP;
- ein Vorranggebiet "Hochwasserschutz" im Verlauf der Salzwedeler Dumme, ein Vorrangstandort "Regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege" im Ortsteil Osterwohle, ein Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" sowie der festgelegten Straßen- (L 8) und Schienenverbindungen des REP Altmark.

Die vorgenommenen Darstellungen in der Ortschaft Osterwohle, sowohl die den Baubestand eng umgrenzenden Siedlungsflächen der Orte/ Ortsteile als auch die im Außenbereich vorgenommenen (Sonderbaufläche "Biogas", Flächen für überörtlichen und für Bahnverkehr, Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und für Wald), deren räumliche Ausdehnungen und Anordnungen sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar (im Einzelnen siehe Ortslagenbegründung).

5.3.12 Ortschaft Pretzier



Die Ortschaft Pretzier liegt östlich der Kernstadt und ist mit ihr durch die B 190 verbunden. Mehrere Kreisstraßen (1003, 1004, 1389 und 1410) verbinden die beiden Ortsteile Pretzier und Königstedt miteinander bzw. die Ortschaft mit der Umgebung. Im Zuge der B 190 durchquert die Landestourismusstrecke 'Straße der Romanik' die Ortschaft, besitzt hier aber kein Etappenziel. Durch die Ortschaft verläuft zudem ein Abschnitt des Straßenneubauvorhabens der B 190n, mit der Darstellung der linienbestimmten Konzeption als nachrichtliche Übernahme. Die Linienbestimmung ist noch keine abgeschlossene Planung der Lage der Straßenrasiere. Der genaue Verlauf wird erst im folgenden Planfeststellungsverfahren bestimmt. Die Eisenbahnstrecke Salzwedel – Stendal – Magdeburg durchquert die Ortschaft mit einem Haltepunkt im Ort Pretzier (Regionalverkehr).

Östlich Teile der Ortschaft liegen im Bereich des Segelfluggeländes Klein Gartz und seiner 'Äußeren Hindernisbegrenzungsflächen': Außenbereichsflächen an der Ortschaftsgrenze liegen unter der 'Horizontalfäche' mit einer maximal zulässigen Bauhöhe von 45 m über Flugplatzbezugspunkt (ü.FBP). Daran schließt sich nach Westen die ringförmige 'Obere Übergangsfläche' mit maximal zulässigen Bauhöhen von 45 m bis 100 m ü.FBP an, unter der auch die östliche Hälfte Pretziers sowie der gesamte Ort Königstedt liegen. Nähere Informationen können beim Altmarkkreis Salzwedel, Sachgebiet Bauordnung, oder beim Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt in Halle (Saale), Obere Luftfahrtbehörde, eingeholt werden.

Beide Orte sind an eine zentrale Abwasserbehandlung angeschlossen.

Die Ortschaft ist, wie das übrige Stadtgebiet, Teil des Bergwerkseigentums "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Nr. III-A-a/h-49/90/847; Rohstoff: Erdgas).

Pretzier (Hauptort)

Pretzier ist in der Hansestadt Salzwedel der Ort mit der zweithöchsten Bevölkerungszahl. Dieser relative Einwohnerreichtum spiegelt sich auch in der Größe der Siedlungsfläche und der Ausdifferenzierung der Siedlungsstruktur wieder. Pretzier hat sich als Straßendorf entlang der Pretzierer Dorfstraße und der Riebauer Straße (beide K 1003), der nördlichen Alten Schulstraße, am Anfang des Königstedter Wegs, entlang der Krangener und der Ritzlebener Straße (beide B 190), am Schwarzen Weg sowie an der Südseite der Groß Chüdener Straße (K 1389) entwickelt. Der Bereich Schwarzer Weg ist Teil des gleichnamigen Bebauungsplans Nr. 3 mit örtlicher Bauvorschrift. In ihm wird Mischgebiet festgesetzt. Im Übrigen wird die umrissene Fläche geprägt durch zahlreiche ehemalige Hofstellen und ehemals dorftypische Landarbeiterhäuser mit Stallgebäuden. Angepasst an diese Planungs-, Bauungs- sowie an die sich daraus ergebenden heute vielfältigen Nutzungsstrukturen und entsprechende Nutzungsoptionen wird der Bereich mit gemischten Bauflächen dargestellt.

Zwischen diesen Verbindungsarmen in die Nachbarorte haben sich in der Nachkriegszeit drei Neubauquartiere mit überwiegend auf das Wohnen zielenden Bebauungen entwickelt, die deshalb mit Wohnbauflächen dargestellt werden. Zum Teil gehen die Nutzungen auf Bebauungspläne zurück, in denen als Baugebietskategorie 'Allgemeine Wohngebiete' festgesetzt werden: Im Norden ist es der Bebauungsplan Nr. 4 "Groß Chüdener Weg" (Bereich mit Ringstraße und Am Damm). Südwestlich ist es der Bebauungsplan Nr. 1 "Am Sportplatz", der nur einen relativ kleinen Anteil der wohnbaulich genutzten Flächen zwischen Am Stellbaum, Hans-Beimler-Straße und Am Sportplatz umfasst. Östlich ist es der Bebauungsplan Nr. 6 "Achterstraße". Der Geltungsbereich umfasst auch die Straße Im Wiesengrund. Die Achterstraße ist zwischenzeitlich in Alte Schulstraße umbenannt.

Am östlichen Ortsrand haben sich gewerbliche Nutzungen angesiedelt, nordöstlich der Eisenbahn und nördlich der B 190 weitgehend mit einem älteren Bebauungsbestand, aber auch mit einer kleinen gewerblichen Entwicklungsfläche nach Norden für die aktuell geplante Erweiterung. Östlich der Eisenbahn und südlich der B 190 liegt eine zweite gewerbliche Baufläche, gleichzeitig Geltungsbereich des Bebauungsplans "Arendseer Straße". Die damalige Arendseer Straße wurde in Folge der Eingemeindung Pretziers nach Salzwedel in Ritzlebener Straße umbenannt. Diese beiden Flächen werden aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der planerischen Zielsetzung der Weiterentwicklung mit entsprechend emittierenden Betrieben mit gewerblichen Bauflächen dargestellt. Eine dritte gewerbliche Baufläche nutzt den Raum zwischen den bereits baulich genutzten gewerblichen Bauflächen, der westlich liegenden, übrigen Ortslage sowie der südlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Gebäudegruppe (entlang des Königstedter Wegs – K 1410). Die Fläche wird nicht als Entwicklungspotenzial gewertet, da sie einem gleichen Eigentümer wie weiter östlich gehört und dieser sie für seine eigene Betriebsentwicklung vorrätig hält.

Die Abgrenzung der Bauflächen folgt im Allgemeinen dem vorhandenen Bebauungsbestand eng umgrenzt. Darüber hinaus werden lediglich im Südwesten, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 "Am Sportplatz" aufgreifend, eine Fläche für die Wohnbauentwicklung sowie im östlichen Ortsbereich eine Fläche für die gewerbliche Bauentwicklung ausgewiesen. Die Vereinbarkeit der Wohnbauentwicklung wurde bereits mit Aufstellung des Bebauungsplans erreicht. Das dort geltende Vorranggebiet "Wassergewinnung" des REP Altmark ist grundsätzlich mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets im B-Plan vereinbar. Zudem ist der Regelungsinhalt des Vorranggebiets gerade im Aufhebungsvorgang. Die gewerbliche Entwicklungsfläche wird aufgrund der Anlagerung an vorhandene Bauflächen als im Innenbereich liegend und daher als vereinbar mit dem südlich angrenzenden Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" betrachtet.

Aufgrund seiner Größe und des Einzugsraums sind im Ort relativ zahlreiche Einrichtungen des Gemeinbedarfs vorhanden: Die Kindertagesstätte "Schwalbennest" mit separatem Hort "Wirbelwind", eine Grundschule und das Dorfgemeinschaftshaus mit Gesellschaftsraum liegen in einem räumlichen Zusammenhang und werden daher nicht allein mit den zutreffenden Planzeichen, sondern auch zusammen mit einer Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen sind: eine Mehrzweckhalle, eine freiwillige Feuerwehr sowie eine evangelische Kirche mit umliegendem Friedhof. Als Grünflächen sind zudem zwei Spielplätze vorhanden. All diese Einrichtungen sind mit den entsprechenden Planzeichen an ihren jeweiligen Standorten im Flächennutzungsplan dargestellt.

Königstedt

Königstedt ist einer der kleinen Orte im Stadtgebiet. Die Ortslage gliedert sich in einen kompakten Kern und einen Siedlungsarm entlang einer Straße. Aufgrund der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur und in Anbetracht der geringen Gesamtfläche wird im Ort einheitlich gemischte Baufläche dargestellt. Die Abgrenzung umschließt die vorhandene Bebauung, da eine Ausdehnung in den Landschaftsraum keine planerische Absicht ist. Die weitere Bauentwicklung soll innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage erfolgen. Der historische Straßenraum nordwestlich der Kirche ist als Denkmalbereich in die Denkmallisten aufgenommen. Als Gemeinbedarfseinrichtung ist im Ortskern eine evangelische Kirche mit kleinem Friedhof vorhanden. Die beiden Nutzungen werden mit entsprechenden Planzeichen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Außenbereich OS Pretzier

Im nordwestlichen Außenbereich der Ortschaft Pretzier liegt eine sehr kleine Teilfläche einer Sonderbaufläche "Windenergie", die über die Ortschafts-/ Gemarkungsgrenze mit Riebau hinausgeht. Die Abgrenzung der Sonderbaufläche "Windenergie" entspricht in ihrer Ausdehnung der Umgrenzung der entsprechenden Teilfläche des regionalplanerischen Vorranggebiets "Wind" Nr. 1 "Chüden, Stappenbeck". Die Begründung der in der Sonderbaufläche "Windenergie" dargestellten Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß mit einer maximal zulässigen Bauhöhe von 150 m wird für alle Ortschaften zusammen in den grundlegenden Begründungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans Kap. 5.2.2 – "Maß der baulichen Nutzung" behandelt.

Der Außenbereich der Ortschaft wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Zu den Rändern der Ortschaft hin liegen auch zahlreiche und z. T. größere Waldflächen. Das Geotop 3133-0, ein als Meilenstein gestalterisch bearbeiteter Findling, liegt östlich außerhalb Pretziers, südlich an der B 190. Weitere naturrechtliche Schutzgebiete oder -objekte bzw. rechtsverbindliche Überschwemmungsgebiete sind in der Ortschaft nicht vorhanden.

Als weitere Nutzungen des Siedlungsbaus im Außenbereich sind westlich Pretziers an der Grenze mit der Ortschaft Stappenbeck ein Sportplatz, östlich zwischen der K 1004 und der Eisenbahnstrecke ein Umspannwerk der DB, südlich des Ortes und östlich der K 1003 das Klärwerk Pretzier des VKWA sowie im Süden an der Grenze mit der Ortschaft Liesten, westlich der K 1410, der Schießstand des SV Freischütz Liesten zu nennen, die mit den der Nutzung entsprechenden Planzeichen und Abgrenzungen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Die zahlreichen Gebäude und Einrichtungen einer landwirtschaftlichen Betriebsstelle am südöstlichen Ortsrand Pretziers werden dem Außenbereich zugeordnet und nicht mit Bauflächen, sondern mit Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, da ein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des § 201 BauGB für die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit seine baulichen Anlagen im Flächennutzungsplan keine Baufläche benötigt.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

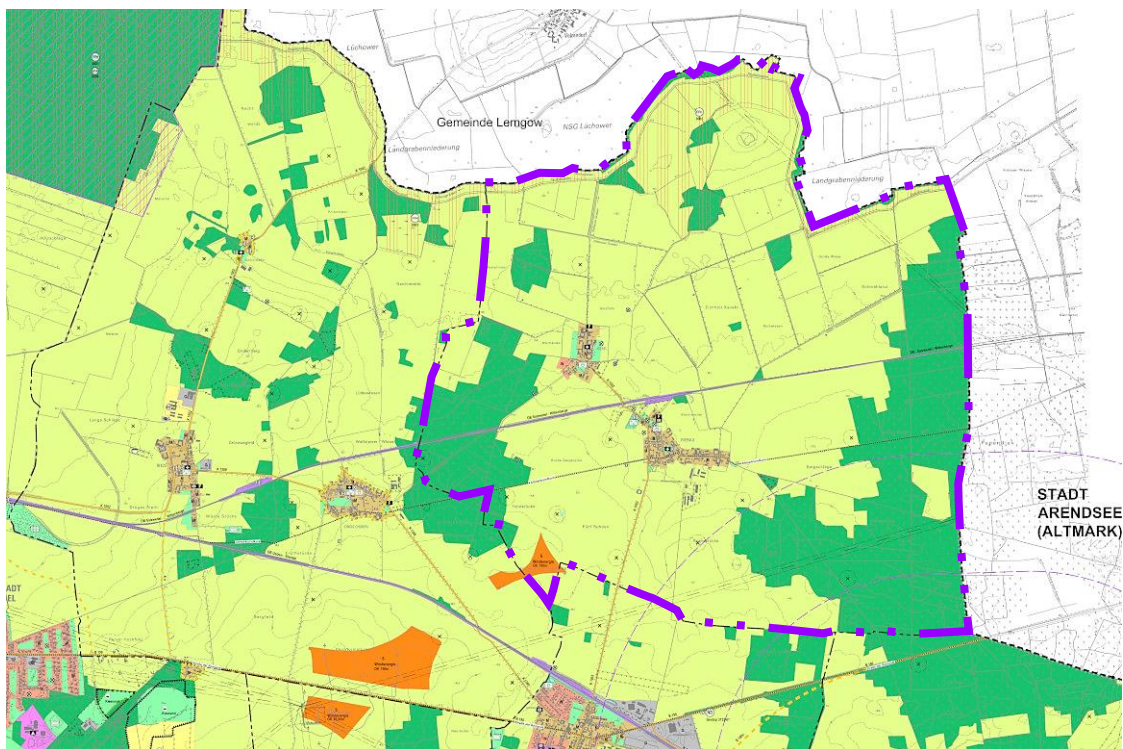
Darstellungen Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die zeichnerischen Festlegungen der Raumordnung sind:

- ein Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft", überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen (B 190 und B 190n) und Schienenverbindung des LEP;
- Vorranggebiete "Wassergewinnung" und "Wind", einem Vorrangstandort regional bedeutsamer Verkehrsanlagen "Sportflugplatz" sowie festgelegte Straßen- und Schienenverbindungen des REP Altmark.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Pretzier, sowohl die den Baubestand eng umgrenzenden Siedlungsflächen beider Ortsteile (Pretzier und Königstedt) als auch die Entwicklungsflächen in Pretzier, letztere wie bereits genannt, sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Auch die im Außenbereich vorgenommenen Darstellungen (Sonderbaufläche "Windenergie", Flächen für überörtlichen und für Bahnverkehr, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und für Wald), deren räumliche Ausdehnungen und Anordnungen sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar,

5.3.13 Ortschaft Riebau



Die Ortschaft Riebau liegt nordöstlich der Kernstand am Rande des Stadtgebiets zur Gemeinde Lemgow (Samtgemeinde Lüchow (Wendland)) und zur Stadt Arendsee (Altmark) hin. Sie besteht aus den Ortsteilen Riebau und Jeebel. Die Ortschaft ist über die K 1003 an das klassifizierte Straßennetz angebunden und mit dem Ort Pretzier verbunden. Die regionale touristische Fahrradroute des Altmarkrundkurses liegt in der südlichen Ortschaft und durchquert den Ort Riebau. Durch das Ortschaftsgebiet verläuft ferner die Eisenbahnstrecke Salzwedel – Geestgottberg/ Wittenberge, die zwar eisenbahnrechtlich gewidmet ist, auf der aber derzeit keinerlei Verkehr angeboten wird.

Südöstliche Teile des Außenbereichs der Ortschaft, überwiegend mit Wald- und teilweise mit landwirtschaftlicher Nutzung, werden durch das Segelfluggelände Klein Gartz und seine 'Äußeren Hindernisbegrenzungsflächen' beeinflusst: An der südöstlichen Ortschaftsgrenze gilt unter der 'Horizontalfläche' eine maximal zulässige Bauhöhe von 45 m über Flugplatzbezugspunkt (ü.FBP). Daran schließt sich nach Nordwesten die ringförmige 'Obere Übergangsfläche' mit einer maximal zulässigen Bauhöhe von 45 m bis 100 m ü.FBP an. Nähere Informationen können beim Altmarkkreis Salzwedel, Sachgebiet Bauordnung, oder beim Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt in Halle (Saale), Obere Luftfahrtbehörde, eingeholt werden.

Beide Orte sind an die zentrale Abwasserbehandlung im Klärwerk Pretzier angeschlossen.

Die Ortschaft ist, wie das übrige Stadtgebiet, Teil des Bergwerkseigentums "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Nr. III-A-a/h-49/90/847; Rohstoff: Erdgas).

Riebau (Hauptort)

Riebau besitzt eine auffallend homogene Siedlungsstruktur ländlich, dörflichen Bauens mit Wohn- und zumindest ehemals Wirtschaftsgebäuden. Der Ort wird deshalb einheitlich und die vorhandene Bebauung eng umgrenzend mit gemischter Baufläche dargestellt. Ein Wachsen des Ortes in den Landschaftsraum wird aus städtebaulichen Gründen nicht beabsichtigt. Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Ort ein Dorfgemeinschaftshaus mit Gesellschaftsraum, eine freiwillige Feuerwehr, eine evangelische Kirche sowie ein Kinderspielplatz und ein Friedhof vorhanden. Die Nutzungen werden mit den entsprechenden Planzeichen in den Flächennutzungsplan aufgenommen und verortet. Durch den Ort Riebau verläuft die Strecke der regionalen touristischen Fahrradroute des Altmarkrundkurses.

Jeebel

Jeebel besitzt in weiten Teilen eine typisch dörfliche Bau- und Nutzungsstruktur mit einem landwirtschaftlichen Betrieb im Ort. Der Siedlungszusammenhang wird daher überwiegend mit gemischter Baufläche dargestellt. Lediglich die Flächen, die in den Geltungsbereichen des Bebauungsplans "Vor dem Dorfe" und der Ergänzungssatzung "Jeebel Nr. 1" mit ihren wohnbaulichen Festsetzungen, werden infolge dieser Planungen mit Wohnbaufläche dargestellt. Die Abgrenzung der Bauflächen umschließt die vorhandenen Bebauungen sowie die planungsrechtlich festgesetzten Flächen ohne darüber hinaus Entwicklungsflächen in den Außenbereich hinein aufzunehmen, da eine Vergrößerung des Siedlungskörpers städtebaulich nicht beabsichtigt wird. Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Ort eine freiwillige Feuerwehr, eine evangelische Kirche sowie ein Kinderspielplatz vorhanden. Die Nutzungen werden mit den entsprechenden Planzeichen in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Außenbereich OS Riebau

Im südwestlichen Außenbereich der Ortschaft Riebau liegt eine Sonderbaufläche "Windenergie", die über die Ortschafts-/ Gemarkungsgrenzen nach Westen (nach Chüden) und nach Süden (nach Pretzier) hinausgeht. Die Abgrenzung der Sonderbaufläche "Windenergie" entspricht in ihrer Ausdehnung der Ausdehnung der entsprechenden Teilfläche des regionalplanerischen Vorranggebiets "Wind" Nr. I "Chüden, Stappenbeck". Die Begründung der in der Sonderbaufläche "Windenergie" dargestellten Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß mit einer maximal zulässigen Bauhöhe von 150 m wird für alle Ortschaften zusammen in den grundlegenden Begründungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans Kap. 5.2.2 – "Maß der baulichen Nutzung" behandelt.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Der Außenbereich der Ortschaft wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Zu den Ortschaftsrändern im Westen und Osten gliedern großflächige Waldbereiche, nach Norden hin die Landgrabenniederung den Landschaftsraum. Entlang der nördlichen Grenze verläuft das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Nr. 1 "Landgraben-Dumme-Niederung". Weitere naturrechtliche Schutzgebiete oder -objekte sind in der Ortschaft nicht vorhanden. Es gibt auch keine rechtsverbindlichen Überschwemmungsgebiete.

Zwei landwirtschaftliche Betriebsstellen südlich Riebaus, die südliche davon mit Rinderhaltung, werden aufgrund des Abstands zur Ortslage nicht in die Bauflächen des Ortes miteinbezogen, sondern dem Außenbereich zugeordnet und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Außenbereich sollen sich die baulichen Nutzungen im Rahmen des Nutzungsspektrums der Fläche für die Landwirtschaft bewegen. Dazu gehören bei nach § 201 BauGB privilegierten landwirtschaftlichen Betrieben auch Gebäude und andere bauliche Anlagen.

Des Weiteren befinden sich südlich des Ortes zwei nebeneinanderliegende Wohnstellen sowie südwestlich des Ortes an der K 1003 nach Pretzier und an der Straße nach Groß Chüden je eine einzelne Wohnstelle im Außenbereich. Sie werden nicht mit Bauflächen dargestellt, da eine bauliche Verfestigung und Ausweitung dieser Siedlungsplitter im Außenbereich keine städtebauliche Absicht ist.

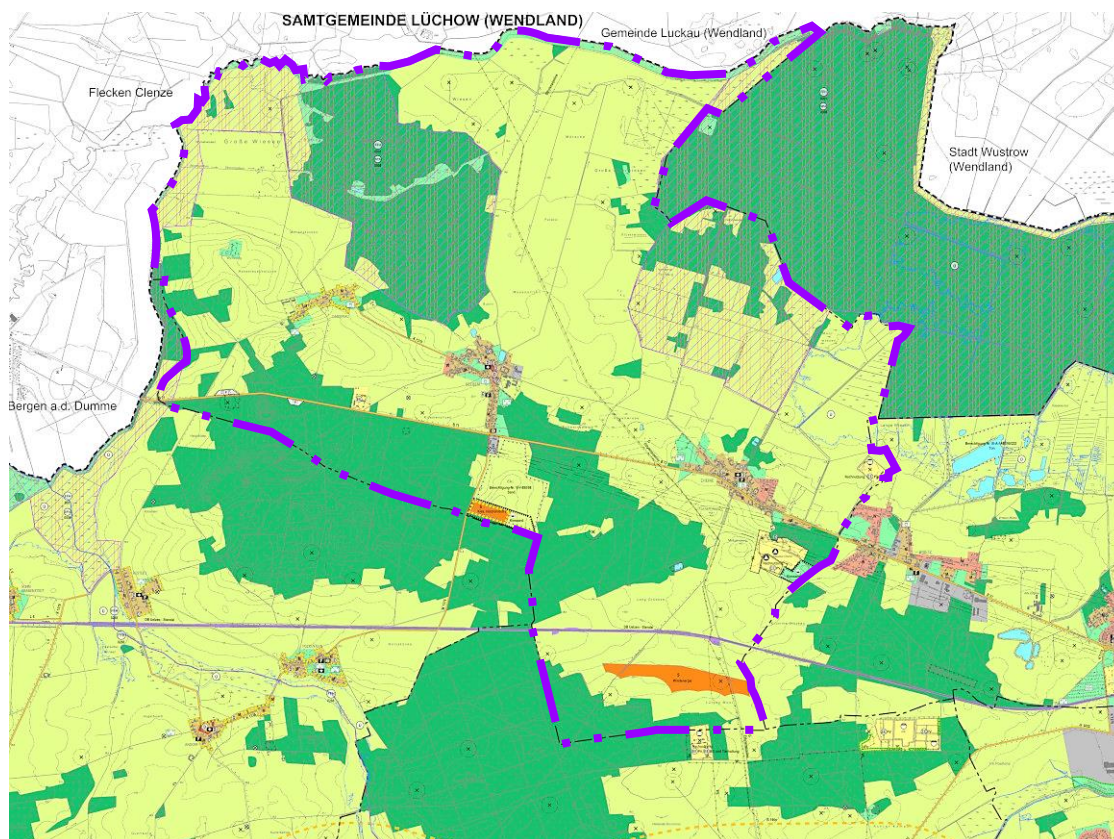
Darstellungen Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die zeichnerischen Festlegungen der Raumordnung sind:

- ein Vorbehaltsgebiet "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" des LEP;
- Vorranggebiete "Natur und Landschaft" und "Wind", Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaft" und "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems", festgelegte Straßen- und Schienenverbindung sowie ein bedeutsamer Rad-Wanderweg des REP Altmark.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Riebau, sowohl die den Baubestand eng umgrenzenden Siedlungsflächen der Ortsteile Riebau und Jeebel als auch die im Außenbereich vorgenommenen (Sonderbaufläche "Windenergie", Flächen für überörtlichen und für Bahnverkehr, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und für Wald), deren räumliche Ausdehnungen und Anordnungen sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

5.3.14 Ortschaft Seebenau



Die Ortschaft Seebenau liegt am nordwestlichen Rand des Stadtgebiets, an der Grenze zu den Flecken Bergen an der Dumme und Clenze sowie zur Gemeinde Luckau (Wendland), allesamt Teile der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) in Niedersachsen. Sie besteht aus den Ortsteilen Seeben, Darsekau und Cheine. Durch Seebenau führen die B 71 und die K 1378. Die Eisenbahnstrecke Salzwedel – Uelzen durchquert die Ortschaft im Südosten ohne Haltepunkt.

Die Ortschaft ist, wie das übrige Stadtgebiet, Teil des Bergwerkseigentums "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Nr. III-A-a/h-49/90/847; Rohstoff: Erdgas).

Seeben (Hauptort)

Seeben gliedert sich in einen relativ kompakten Siedlungskern um die Kirche und einen von dort ausgehenden Siedlungsarm entlang der K 1378 nach Süden bis über die querende B 71 hinaus. Der historische Ortskern, Jan-Kahl-Str. 1, 5, 7 und 9, ist als Denkmalbereich in die Denkmallisten aufgenommen. Die Baustruktur orientiert sich überwiegend an traditionell dörflich-ländlichen Bedürfnissen mit Hofstellen und Landarbeiterhäusern mit Nebengebäuden für die landwirtschaftliche Selbstversorgung. Diese Bau- und Nutzungsanteile des Ortes werden zusammengefasst mit gemischter Baufläche dargestellt. Drei Bereiche an den Ortsrändern weichen von diesem dörflichen 'Normal' ab: Am westlichen Ortsrand liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Dorfwinkel Seeben". Seiner Festsetzung entsprechend abstrahiert wird im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dargestellt. Am östlichen Ortsrand liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Fensterbau Bußmann". Dessen Festsetzung entsprechend wird im Flächennutzungsplan gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Planungsziele beider Bebauungspläne werden weiterverfolgt. Am östlichen Ortsrand liegen die Wirtschaftsgebäude eines Landwirtschaftsbetriebs mit Rinderhaltung. Sie werden nicht mit in die

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

gemischte Baufläche des Ortes einbezogen, sondern entsprechend ihrer Nutzung wie der angrenzende Außenbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Den südlichen Abschluss des Siedlungsarms an der K 1378 benötigt die dort vorhandene Nutzung die Darstellung gewerblicher Baufläche. Damit wird die Nutzung planungsrechtlich abgesichert, da sie in der lokalräumlichen Situation den Vorstellungen der Stadt entspricht und Entwicklungsmöglichkeiten nicht ausgeschlossen werden sollen.

Die Darstellungen der Bauflächen umfassen den vorhandenen Bebauungsbestand eng umschlossen. Erweiterungsflächen in den Außenbereich hinein werden nicht geplant. Die Darstellungen sind daher mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung konfliktfrei vereinbar. Der Ort Seeben ist an die zentrale Abwasserbeseitigung durch das Klärwerk Salzwedel angeschlossen.

Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind die Kindertagesstätte "Seebenauer Dorfspatzen", die freiwillige Feuerwehr und die evangelische Kirche sowie ein Kinderspielplatz vorhanden. Sie werden an ihren Standorten mit den jeweiligen Planzeichen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Cheine

Cheine hat sich, ausgehend von einem kaum noch erkennbaren Rundling um die Kirche herum, entlang der B 71 in die Breite entwickelt. Auch hier orientiert sich die Bauungsstruktur überwiegend an traditionell dörflich-ländlichen Bedürfnissen mit Hofstellen und Landarbeiterhäusern mit Nebengebäuden für die landwirtschaftliche Selbstversorgung. Diese Teile des Ortes werden zusammengefasst mit gemischter Baufläche dargestellt. Darin liegt auch der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung, deren Festsetzung mit dieser Darstellung konform geht. Östlich der Ortsmitte liegen die Geltungsbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans "Wohngebiet Cheine" und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Am Zielaitz, 1. Änderung". Die Festsetzungen dieser Bauleitpläne aufgreifend wird für diese Bereiche im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dargestellt.

Die Darstellungen der Bauflächen umfassen den vorhandenen Bebauungsbestand eng umschlossen. Erweiterungsflächen in den Außenbereich hinein werden nicht geplant. Die Darstellungen sind daher mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung konfliktfrei vereinbar. Der Ort Cheine ist an die zentrale Abwasserbeseitigung durch das Klärwerk Salzwedel angeschlossen.

Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind eine freiwillige Feuerwehr und die evangelische Kirche sowie ein Kinderspielplatz und ein Friedhof vorhanden. Die Nutzungen werden an ihren Standorten mit den jeweiligen Planzeichen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Darsekau

Darsekau gehört zu den kleineren Dörfern im Stadtgebiet. Der Ort ist überwiegend durch dörfliche Hofstrukturen charakterisiert und wird durch die Ausweisung gemischter Bauflächen und nur im vorhandenen Bebauungsbestand erfasst. Am westlichen Ortsrand liegen die Wirtschaftsgebäude eines Landwirtschaftsbetriebs mit Rinderhaltung. Sie werden nicht mit in die gemischte Baufläche des Ortes einbezogen, sondern entsprechend ihrer Nutzung wie der angrenzende Außenbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellungen sind daher mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung konfliktfrei vereinbar. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept des VKWA ist Darsekau nicht für den Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Am südöstlichen Ortsrand befindet sich ein Kinderspielplatz, der mit dem entsprechenden Planzeichen im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

Außenbereich OS Seebenau

Der Außenbereich der Ortschaft wird gleichermaßen von landwirtschaftlicher Nutzung und von großflächig zusammenhängenden Waldflächen geprägt. An der Grenze zu Niedersachsen, in den Niederungen des Provinzialgrabens, der Dumme und der Wustrower Dumme sowie unter Einbeziehung des Seebenauer Holzes und weiter Flächen der Feuchtbereiche in der nördlichen Gemarkung Cheine verlaufen als Teil des "Grünen Bandes" das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Nr. 1 "Landgraben-Dumme-Niederung" sowie, mit etwas geringerem Flächenumfang, das europäische Vogelschutzgebiet (SPA) Nr. 8 gleichen Namens. Weitere naturrechtliche Schutzgebiete oder -objekte sind in der Ortschaft nicht vorhanden. Im Nordosten Cheines reichen die verordneten Überschwemmungsgebiete der Jeetze in das Ortschaftsgebiet.

Mit Bauflächen oder anderen Darstellungen sind folgende Nutzungen im Außenbereich der Ortschaft Seebenau erfasst und entsprechend der jeweiligen Nutzung räumlich und thematisch auf die Zweckbestimmung eingegrenzt:

- 2 Parkplätze an der B 71 als Flächen für den ruhenden Verkehr. Der nordwestliche Parkplatz nutzt Teilflächen der ehemaligen Grenzübergangsstelle Salzwedel – Bergen.
- Fläche für die Erzeugung erneuerbarer Energien "Photovoltaik" nördlich an der B 71, südöstlich Darsekaus. Gemäß Photovoltaik-Konzept der Hansestadt Salzwedel ist die Fläche für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf der Konversionsfläche/ bundeseigenen Fläche einer Einrichtung der damaligen Grenztruppen der DDR vorgesehen.
- Friedhof Darsekau, südwestlich des Ortes
- Friedhof Seeben, östlich des Ortes am Waldrand
- Sonderbaufläche "Kies, Holzrohstoffe", südlich Seebens, östlich der K 1378. Die Sonderbaufläche soll zuvorderst der Gewinnung und Aufbereitung der dort anstehenden Bodenschätze Kies und Sand dienen. In Ergänzung dieser Nutzung ist auch die Herstellung und zwischenzeitliche Lagerung von Holzhackschnitzeln in die Zweckbestimmung aufgenommen. Eine darüber hinaus gehende bauliche Nutzung der im Außenbereich gelegenen Fläche ist zum Schutz des Bodens und der Landschaft nicht geplant. Eine Darstellung als gewerbliche Baufläche stand daher für die Fläche nicht zur Diskussion.
- Fläche für Versorgungsanlagen "Gas" nordöstlich Cheines an der Ortschaftsgrenze. Die Einrichtung zur Erdgasdruckregelung soll mittelfristig aufgegeben werden. Entsprechend dem Photovoltaik-Konzept ist eine Nachnutzung der Fläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen vorgesehen. Die Information über die Nachnutzung ist entsprechend in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden.
- Gemischte Baufläche südöstlich Cheines und südlich der B 71, im Bereich der Zufahrt zum Abfallwirtschaftshof Cheine. In diesem Zusammenhang wird diese Fläche als Siedlungsstelle mit einigem Gewicht eingestuft und die dargestellte Bauflächenart aufgrund der vorhandenen Nutzungen ausgewählt.
- Fläche für die Abfallentsorgung südöstlich Cheines. Mit der Darstellung werden das aktive Betriebsgelände des Abfallwirtschaftshofs Cheine der Deponie GmbH des Altmarkkreises Salzwedel sowie eine seit dem 01.01.2015 abgeschlossenen Asbestmonodeponie erfasst. Die Grundfläche dieser Darstellung hat eine Größe von rd. 10,8 ha.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Der Abfallwirtschaftshof Cheine wird zur Sammlung des Hausmülls, der gewerblichen Siedlungsabfälle sowie des Sperrmülls aus dem nördlichen Entsorgungsgebiet des Altmarkkreises (Abholsystem) sowie zur Direktannahme dieser und weiterer Abfallarten (Bringsystem) betrieben. Die gesammelten Abfälle werden in der Müllumladestation in Großcontainer zum Weitertransport verladen, derzeit zur mechanisch-biologischen Abfallbehandlungsanlage (MBA) in Gardelegen. Vor diesem Hintergrund wurde die Nutzung als Fläche für die Abfallbeseitigung mit dem Zweckbestimmungszeichen 'Abfall' dargestellt. Derzeit wird die Rekultivierung der abgeschlossenen Asbestmonodeponie geplant. Ein zweiter Bauabschnitt der Asbestmonodeponie ist angedacht. Es ist aber noch nicht entschieden, ob sie tatsächlich am Standort geplant oder doch andernorts entwickelt werden soll.

- Fläche für die Abfallentsorgung und zugleich in der Nachnutzung für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Bereich der stillgelegten und sich in der Nachsorgephase befindlichen Hausmülldeponie im Süden der vorhergehend begründeten Abfallentsorgungsfläche. Die Grundfläche der Darstellung hat eine Größe von rd. 3,0 ha.

Das gesamträumliche Konzept zu Photovoltaikfreiflächenstandorten im Stadtgebiet der Hansestadt Salzwedel, beschlossen im Juni 2017, bildet die Grundlage für die Darstellung der Flächennachnutzung für erneuerbare Energien "Photovoltaik" am Konversionsstandort einer Einrichtung zur Abfallentsorgung. Die Flächenausdehnung wurde aufgrund der Information des Umweltamts des Altmarkkreises Salzwedel vom 28.03.2019 erarbeitet, in Abstimmung mit dem Deponiebetreiber Deponie GmbH auf die nunmehr dargestellte Größe konkretisiert und deshalb gegenüber dem Konzept verkleinert. Von Seiten des Betreibers der Abfallentsorgung wurde geäußert, dass von seiner Seite aus ebenfalls an eine Photovoltaik-Freiflächennutzung auf dem Gelände gedacht werde.

- Sonderbaufläche "Windenergie" südlich Cheines: Die Abgrenzung der Sonderbaufläche übernimmt die des regionalplanerisch festgelegten Vorranggebiets "Wind" Nr. IV "Cheine" der Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan "Wind" für die Planungsregion Altmark. Zurzeit sind in der Sonderbaufläche noch keine Windenergieanlagen errichtet worden, da derzeit naturschutzrechtliche Gründe eine solche Nutzung nicht zulassen.
- Fläche für Versorgungsanlagen "Gas" an der südöstlichen Grenze der Ortschaft. Hier liegt mit einer kleinen Teilfläche die hauptsächlich in der Nachbarortschaft Osterwohle gelegene Fläche einer Feldstation der Erdgasgewinnung. Die Nutzung dieser Fläche soll zumindest teilweise aufgegeben werden. Als Nachnutzung sehen die entsprechenden städtischen Konzepte die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Biogasanlagen oder von nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtigen Tierhaltungsanlagen vor. Die beabsichtigten Nachnutzungen sind entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt worden.

Eine landwirtschaftliche Betriebsstelle nordwestlich-angrenzend an Darsekau sowie eine landwirtschaftliche Betriebsstelle östlich angrenzend an Seeben werden jeweils als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und dem Außenbereich zugeordnet, da in beiden Fällen eine allgemeine bauliche Ausweitung der Ortslagen städtebaulich nicht erwünscht ist und die vorhandenen Nutzungen durch nach § 201 BauGB privilegierte landwirtschaftliche Betriebe auch in Fläche für die Landwirtschaft planungsrechtlich möglich ist.

Westlich und östlich Darsekaus liegen je eine Siedlungsstelle zu weit von der Ortslage entfernt, um sie in deren Bauflächendarstellung miteinbeziehen zu können. Eine separate Darstellung mit Baufläche kommt ob der jeweiligen geringen Flächengröße nicht in Betracht, da eine bauliche Verfestigung und Ausweitung der Siedlungssplitter im Außenbereich keine städtebauliche Absicht ist. Sie sind deshalb umgebungsabhängig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Am südlichen Ortsrand von Seeben, westlich der K 1378 und der gewerblichen Baufläche liegt eine Wohnstelle am Waldrand. Eine Einbeziehung in die gewerbliche Baufläche ist aufgrund des anderen Nutzungscharakters nicht möglich. Eine separate Darstellung mit gemischter Baufläche kommt ob der geringen Flächengröße nicht in Betracht, da eine bauliche Verfestigung und Ausweitung eines Siedlungssplitters im Außenbereich keine städtebauliche Absicht ist. Die Wohnstelle wird deshalb umgebungsabhängig als Flächen für Wald dargestellt.

Südöstlich Cheines im Bereich zwischen der außerorts an der B 71 gelegenen gemischten Baufläche und der Fläche für die Abfallentsorgung liegen insgesamt drei Wohn- bzw. Siedlungsstellen im oder am Wald. Sie weisen weder einen räumlichen Zusammenhang mit der gemischten Baufläche noch einen nutzungsbedingten mit der Fläche für die Abfallentsorgung auf. Für eine separate Darstellung mit Baufläche besitzen die drei Standorte nicht das notwendige städtebauliche Gewicht. Da eine bauliche Verfestigung und Ausweitung von Siedlungssplittern im Außenbereich keine städtebauliche Absicht ist, werden sie deshalb umgebungsabhängig als Fläche für die Landwirtschaft oder als Fläche für Wald dargestellt.

Darstellungen Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die zeichnerischen Festlegungen der Raumordnung sind:

- Vorranggebiete "Natur und Landschaft", "Rohstoffgewinnung" und "Wind",
- ein Vorrangstandort "Asbestzement-Monodeponie und Müllumladestation Cheine",
- ein Vorbehaltsgebiet "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" sowie
- festgelegte Straßen- (B 71) und Schienenverbindungen des REP Altmark.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Seebenau, sowohl die den Baubestand eng umgrenzenden Siedlungsflächen der Ortsteile (Cheine, Darsekau und Seeben) als auch die im Außenbereich vorgenommenen (Sonderbauflächen "Kies und Holzrohstoffe" und "Windenergie", Grünflächen, Flächen für überörtlichen Straßen- und für Bahnverkehr, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Flächen für die Landwirtschaft und für Wald), deren räumliche Ausdehnungen und Anordnungen sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Der REP 2005 Altmark legt als Ziel der Raumordnung "Regional bedeutsame Standorte für Abfallentsorgungsanlagen" fest, u.a. die "Asbestzement-Monodeponie und Müllumladestation Cheine". Bei dem verwendeten Planzeichen handelt sich um ein Standortssymbol, eine Fläche ist der Funktion nicht zugewiesen. In dem Bereich liegen zurzeit drei abfallrechtliche Nutzungen vor:

- Stillgelegte Hausmülldeponie (HMD, etwa 3,2 ha im südöstlichen Bereich): Ihre Beschickung wurde 1996 beendet. Die endgültige Stilllegung wurde nach Herstellung der Oberflächenabdichtung 2009 festgestellt. Sie befindet sich in der Nachsorgephase, in der die Auswirkungen der Deponie kontrolliert und überwacht werden bis zu erwarten ist, dass auch zukünftig keine Beeinträchtigungen des Wohles der Allgemeinheit durch die Altablagerung zu erwarten sind.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

- Geschlossene Asbestmonodeponie (AMD, etwa 1,7 ha im östlichen Bereich): Seit dem 01.01.2016 werden keine Einlagerungen mehr vorgenommen. Derzeit ist die Deponie mit einer temporären Abdeckung versehen. Die Rekultivierung ist in Planung. Nach Herstellung der endgültigen Oberflächenabdichtung kann die Stilllegung der Asbestdeponie festgestellt werden. Sie tritt dann in die Nachsorge-Phase über.
- Abfallwirtschaftshof Cheine (AWH, restliche Flächen von etwa 5,7 ha): Er dient der Sammlung des Hausmülls, der gewerblichen Siedlungsabfälle sowie des Sperrmülls aus dem nördlichen Entsorgungsgebiet des Altmarkkreises (Abholssystem) sowie zur Direktannahme dieser und weiterer Abfallarten (Bringsystem). Die gesammelten Abfälle werden in der Müllumladestation in Großcontainer zum Weitertransport zur mechanisch-biologischen Abfallbehandlungsanlage (MBA) Gardelegen verladen. Auf der Fläche ist ein zweiter Bauabschnitt der Asbestdeponie angedacht. Zurzeit ist noch nicht entschieden, ob sie tatsächlich am Standort geplant oder doch andernorts entwickelt werden soll.

Die abfallrechtlichen und die immissionsschutzrechtlichen Regelungen des Bundes und des Landes stehen nach Auskunft der oberen Abfall- und Bodenschutzbehörde einer Nachnutzung von Deponien durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht grundsätzlich entgegen, weder bei schon stillgelegten noch bei nur geschlossenen Deponien. Bei der Planung von PV-Anlagen auf Deponien sind die besonderen Rahmenbedingungen zu beachten, die sich aus dem Umstand ergeben, dass die Oberflächenabdichtung des Deponiekörpers eine bauliche Anlage ist, deren Funktionsfähigkeit durch die PV-Nutzung nicht beeinträchtigt werden darf. Die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf Deponien, die nicht allein der Deckung des Eigenbedarfs der abfallwirtschaftlichen Einrichtung dienen, benötigen aber zusätzlich zur abfallrechtlichen Genehmigung eine Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch und eine darauf basierende Genehmigung der baulichen Anlagen.

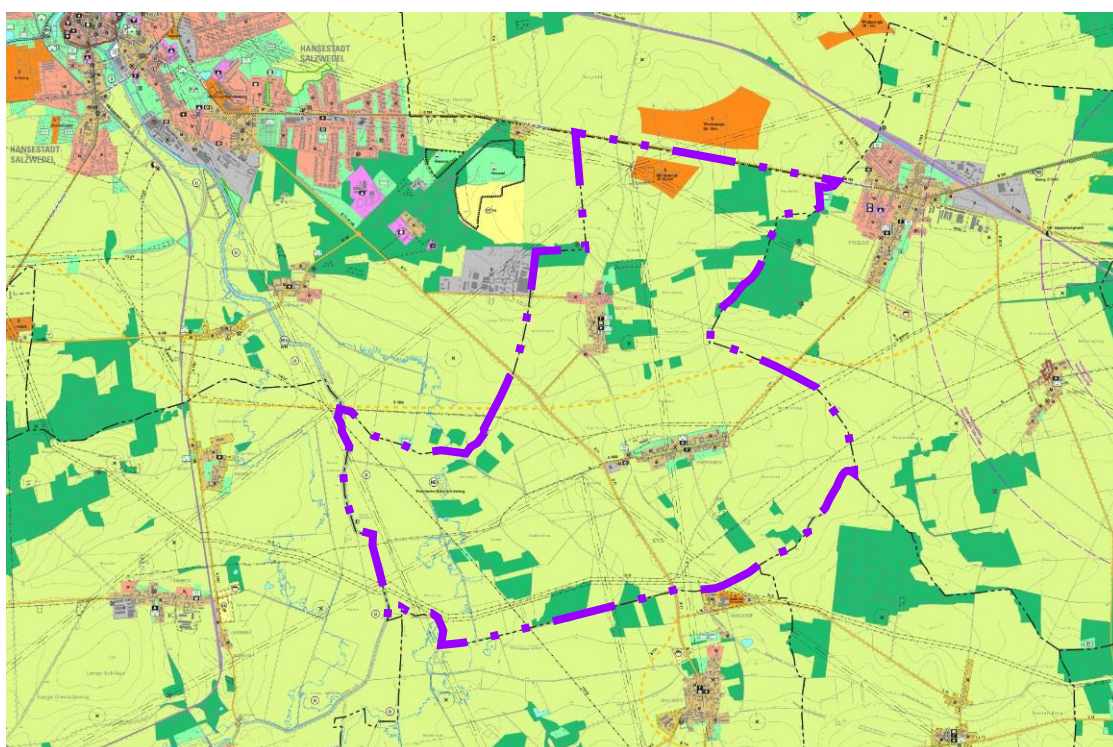
Das gesamträumliche Konzept zu Photovoltaikfreiflächenstandorten im Stadtgebiet der Hansestadt Salzwedel, beschlossen im Juni 2017, bildet die Grundlage für die Darstellung der Flächennachnutzung für erneuerbare Energien "Photovoltaik" am Konversionsstandort der ehemaligen Asbest-Deponie. Das Photovoltaik-Konzept wurde unter Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange, u. a. mit dem Altmarkkreises Salzwedel, erarbeitet. Im Beteiligungsverfahren der vorliegenden Planung hat sich der Altmarkkreis als Träger der Abfallentsorgung nicht geäußert. Die Größe der beiden Deponieflächen (in etwa 3,2 ha bzw. 1,7 ha) lassen erwarten, dass auch unter wirtschaftlichen Aspekten eine Photovoltaik-Nutzung realisierbar ist.

Vor diesem Hintergrund wurde die Nutzung als Fläche für die Abfallbeseitigung mit dem Zweckbestimmungszeichen Abfall und der Ergänzung der Nachnutzung mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen dargestellt. Eine gleichzeitige Nutzung der abfallrechtlich genutzten Fläche durch einerseits den Abfallwirtschaftshof und eine neue Deponie und andererseits Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf den aufgegebenen Deponiekörpern, also einer teilweise Nachnutzung auf Flächenanteilen, die nicht mehr zur 'aktiven' Abfallentsorgung genutzt werden sollen, ist im mittelfristigen Planungshorizont des Flächennutzungsplans planungsrechtlich vorstellbar.

Die vorgenommene Darstellung der Nachnutzung durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf dem Bereich der stillgelegten Hausmülldeponie ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Soweit das vom Entsorgungsbetrieb bekundete Interesse an der Photovoltaik-Freiflächennutzung auch auf den Bereich der geschlossenen Asbestmonodeponie ausgedehnt werden soll, wird im Rahmen der dafür notwendigen Bauleitplanung beim derzeitigen Rechtsstand des regionalen Entwicklungsplans (REP 2005 Altmark) mit der unteren Landesentwicklungsbehörde beim Altmarkkreis bzw. der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark zu klären sein, ob sie die Notwendigkeit für ein

Zielabweichungsverfahren aufgrund der Festlegung des "regional bedeutsamen Standorts für eine Sondermülldeponie/ Asbest (Bestand)" ihres regionalen Entwicklungsplans sieht. Soweit die aktuell in Aufstellung befindliche "Änderung und Ergänzung des REP 2005 Altmark zur Anpassung an die Ziele des Landesentwicklungsplans 2010" zum Abschluss gebracht ist, wird sich die kommunale Bauleitplanung zu dieser Sache zukünftig voraussichtlich dadurch vereinfachen, dass die verschiedenen bisherigen Ziele der Raumordnung des Kapitels "Regional bedeutsame Standorte für Abfallentsorgungsanlagen", u. a. die Zweckbestimmung "Asbestzement-Monodeponie und Müllumladestation Cheine", ersatzlos aus dem Festlegungskanon entfallen sollen, wie der zwischenzeitlich veröffentlichte 1. Entwurf vom 12.06. 2019 zeigt.

5.3.15 Ortschaft Stappenbeck



Die Ortschaft Stappenbeck besteht aus den Ortsteilen Stappenbeck und Buchwitz. Sie grenzt südöstlich an die Kernstadt an und ist mit dieser über die B 71 verbunden. Durch die Ortschaft verlaufen des Weiteren die B 190 (Fuß- und Radweg), K 1003 und die K 1400. Ferner liegt ein Abschnitt des Straßenneubauvorhabens der B 190n in der Ortschaft, mit der Darstellung der linienbestimmten Konzeption als nachrichtliche Übernahme. Die Linienbestimmung ist noch keine abgeschlossene Planung der Lage der Straßentrasse. Der genaue Verlauf wird erst im folgenden Planfeststellungsverfahren bestimmt.

Die Ortschaft ist, wie das übrige Stadtgebiet, Teil des Bergwerkseigentums "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Nr. III-A-a/h-49/90/847; Rohstoff: Erdgas).

Stappenbeck (Hauptort)

Stappenbeck besitzt anders als die meisten Orte einen planvoll-geometrisch angelegten Siedlungsgrundriss, der inmitten der randausbildenden Reihung überwiegend traufständiger Wohnhäuser und Hofstellen durch die räumliche Aufweitung der geraden

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Dorfstraße und deren alleeartige Bepflanzung einen öffentlichen Gemeinschaftsraum inszeniert. An der östlichen Schmalseite wird dieser durch die kleine Klauskirche abgeschlossen. Die weitgehend dörflich geprägte Bau- und Nutzungsstruktur wird mit gemischter Baufläche, die westliche Ortserweiterung hin zur B 71 hingegen wird aufgrund der dort vorhandenen Strukturen mit gewerblicher Baufläche dargestellt. Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Ort ein Dorfgemeinschaftshaus mit Gesellschaftsraum, die besagte Klauskirche (evangelisch), die evangelische Dorfkirche St. Marien mitsamt Friedhof sowie ein Kinderspiel- und Bolzplatz vorhanden. Die Nutzungen werden im Flächennutzungsplan an ihren Standorten mit den jeweiligen Planzeichen der Zweckbestimmung dargestellt.

Die Darstellungen der Bauflächen umfassen den vorhandenen Bebauungsbestand eng umschlossen. Erweiterungsflächen in den Außenbereich hinein werden nicht geplant. Der Ort Stappenbeck ist an die zentrale Abwasserbehandlung im Klärwerk Pretzier angeschlossen.

Buchwitz

Buchwitz besitzt ähnlich wie Stappenbeck einen inszenierten dörflichen Straßenraum im Siedlungskern, nur alles etwas zurückgenommener: nicht so streng geometrisch sowie mit weniger mächtigen und nicht so geschlossenen Randbebauungen. Der Ortskern wird infolge der Bau- und Nutzungsstruktur mit gemischter Baufläche dargestellt. Die Gebäudestruktur jüngerer Ortserweiterungen hingegen wird deutlich monofunktional durch das Wohnen geprägt. Diese Flächen werden mit Wohnbauflächen dargestellt. Mit den Wohnbauflächen werden auch die Festsetzungen folgender Satzungen in abstrahierter Form erfasst: Bebauungsplan "Am ehemaligen Bahnhof" mit örtlicher Bauvorschrift im Südwesten; Bebauungspläne Nr. I und Nr. IV "Am Busch" sowie Ab- und Rundungssatzung Chüdener Weg im Nordosten und im Nordwesten die Bebauungspläne Nr. II und Nr. III.

Die Darstellungen der Bauflächen umfassen den vorhandenen Bebauungsbestand eng umschlossen. Erweiterungsflächen in den Außenbereich hinein werden nicht geplant. Der Ort Buchwitz ist an die zentrale Abwasserbehandlung im Klärwerk Salzwedel angeschlossen.

Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Ort ein Dorfgemeinschaftshaus mit Gesellschaftsraum, eine freiwillige Feuerwehr, eine evangelische Kirche mitsamt Friedhof sowie ein Kinderspielplatz vorhanden. Die Nutzungen werden im Flächennutzungsplan an ihren Standorten mit den jeweiligen Planzeichen dargestellt.

Außenbereich OS Stappenbeck

Im Norden des Ortschaftsgebiets liegt eine Sonderbaufläche "Windenergie". Sie entspricht der südlichen von drei Teilflächen des REP-Vorranggebiets "Wind" Nr. I – 'Chüden, Stappenbeck', dessen Abgrenzung übernommen wird. Die Begründung der in der Sonderbaufläche "Windenergie" dargestellten Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß mit einer maximal zulässigen Bauhöhe von 85,50 m wird für alle Ortschaften zusammen in den grundlegenden Begründungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans Kap. 5.2.2 – "Maß der baulichen Nutzung" behandelt.

Der Außenbereich der Ortschaft Stappenbeck wird überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung sowie durch eher kleinere, verteilte Waldflächen geprägt. Die südwestliche Grenze der Ortschaft wird weitgehend durch den Verlauf der Jeetze gebildet. Der Fluss ist als lineares Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Nr. 219 "Jeetze zwischen Beetendorf und Salzwedel" unter Schutz gestellt. Das Flächennaturdenkmal 37 SAW "Feucht-

wiese Ruine Schulenburg" liegt in der Jeetze-Niederung westlich Stappenbecks. Weitere naturrechtliche Schutzgebiete oder -objekte sind in der Ortschaft nicht vorhanden. In der Jeetze-Niederung liegen großflächige, verordnete Überschwemmungsgebiete. Sie werden hauptsächlich mit Grünland, teilweise auch mit Wald genutzt. Bauflächen werden dort nicht dargestellt.

Nördlich außerhalb Stappenbecks liegt am Ortsrand ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Er wird dem Außenbereich zugeordnet und entsprechend mit Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich Stappenbecks an der Straße "Zur alten Mühle" sowie südwestlich der Ortslage und westlich an der B 71 liegen je eine einzelne Wohnstelle im Außenbereich. Da eine bauliche Verfestigung und Ausweitung von Siedlungssplittern im Außenbereich keine städtebauliche Absicht ist, werden sie nicht mit einer Baufläche, sondern umgebungsabhängig mit Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Westlich von Buchwitz ragt nördlich der Fuchsberger Straße die dort langjährig etablierte gewerbliche Nutzung, teilweise mit Gebäuden, bis auf das Gebiet der Ortschaft Stappenbeck. Entsprechend wird die so genutzte Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

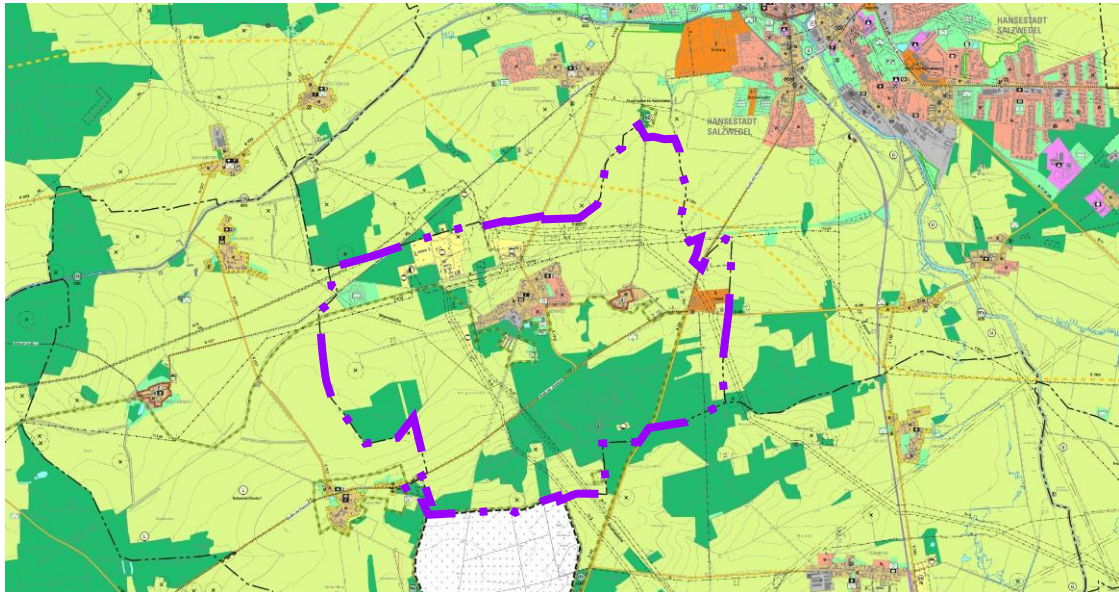
Darstellungen Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die zeichnerischen Festlegungen der Raumordnung sind:

- Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaft" und "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" sowie überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen (B 71 und B 190 im Bestand sowie B 190n in Planung) des LEP;
- Vorranggebiete "Hochwasserschutz", "Wassergewinnung" und "Wind", Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaft" und "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" sowie festgelegte Straßenverbindungen (B 71 und B 190) des REP Altmark.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Stappenbeck, sowohl die den Baubestand eng umgrenzenden Siedlungsflächen der Ortsteile Stappenbeck und Buchwitz als auch die im Außenbereich vorgenommenen (Sonderbaufläche "Windenergie", Flächen für den überörtlichen Verkehr, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und für Wald), deren räumliche Ausdehnungen und Anordnungen sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

5.3.16 Ortschaft Steinitz



Die Ortschaft Steinitz besteht aus den Ortsteilen Kemnitz und Ziethnitz. Durch die Ortschaft verlaufen die B 248, die L 8, die K 1376, eine örtliche Hauptverkehrsstraße zwischen dem Kreisverkehr östlich Ziethnitz und der Kernstadt. Über die L 8 und die örtliche Hauptverkehrsstraße wird auch die Landestourismusstrecke 'Straße der Romanik' geführt, ohne Etappenziel in der Ortschaft. Die regionale touristische Fahrradroute des Altmarkrundkurses durchquert die Ortschaft am nordwestlichen Rand. Im Norden durchquert ebenfalls ein Abschnitt des Straßenneubauvorhabens der B 190n die Ortschaft, mit der Darstellung der linienbestimmten Konzeption als nachrichtliche Übernahme. Die Linienbestimmung ist noch keine abgeschlossene Planung der Lage der Straßentrasse. Der genaue Verlauf wird erst im folgenden Planfeststellungsverfahren bestimmt.

Beide Ortsteile sind an die zentrale Abwasserbehandlung im Klärwerk Salzwedel angeschlossen.

Die Ortschaft ist, wie das übrige Stadtgebiet, Teil des Bergwerkseigentums "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Nr. III-A-a/h-49/90/847; Rohstoff: Erdgas).

Kemnitz (Hauptort)

Der historisch gewachsene Ortsbereich mit seiner dörflich geprägten Bebauungsstruktur wird mit gemischter Baufläche dargestellt. Hieran schließen sich im Südwesten eine gewerbliche Baufläche zur planungsrechtlichen Berücksichtigung einer Baufirma sowie im Südosten zwei Wohnbauflächen an, da in ihnen die Bau- und Nutzungsstruktur hauptsächlich auf das Wohnen zielt. Mit den Wohnbauflächen werden auch die entsprechenden Baugebietsfestsetzungen der beiden Vorhaben- und Erschließungspläne "Wohnpark Steinitz" und "Wohnpark Ziethnitzer Weg" in den Flächennutzungsplan übertragen. Die Darstellungen der Bauflächen umfassen den vorhandenen Bestandsbereich eng umschlossen. Erweiterungsflächen in den Außenbereich hinein werden nicht geplant.

Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Ort eine freiwillige Feuerwehr, ein Schützenhaus, eine evangelische Kirche, eine Reithalle sowie ein Kinderspielplatz und ein Friedhof vorhanden. Die Nutzungen werden im Flächennutzungsplan an ihren Standorten mit den jeweiligen Planzeichen dargestellt.

Ziethnitz

Ziethnitz ist einer der sehr kleinen Orte im Stadtgebiet. Er besteht aus mehreren ehemaligen Hofanlagen, teilweise in Rundlings-Stellung, und einigen gewerblich genutzten Gebäuden und wird deshalb mit gemischter Baufläche dargestellt. Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Ort nicht vorhanden. Der historische Rundlingsteil des Ortes ist als Denkmalbereich in die Denkmallisten aufgenommen.

Außenbereich OS Steinitz

Der Außenbereich der Ortschaft wird gleichermaßen von landwirtschaftlicher Nutzung und von großflächig zusammenhängenden Waldflächen sowie von ebenfalls flächen großen Freilandeinrichtungen überwiegend der Gasversorgungswirtschaft geprägt.

Große Anteile des südlichen Ortschaftsraums sind Teil des Landschaftsschutzgebiets Nr. 7 "Salzwedel – Diesdorf". Besiedelte Flächen sind i. d. R. aus dem Schutzgebiet herausgenommen worden, mit Ausnahme der südlichen Wohnhausreihe an der Straße "An der Nachtweide" in Kemnitz. Weitere naturrechtliche Schutzgebiete oder -objekte sind in der Ortschaft nicht vorhanden. Es gibt auch keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete.

Mit Bauflächen oder anderen Darstellungen sind zahlreiche Nutzungen im Außenbereich der Ortschaft Steinitz erfasst und entsprechend der jeweiligen Nutzung räumlich und thematisch auf die Zweckbestimmung eingegrenzt:

- mehrere Versorgungsflächen "Gas" an der Straße Bobbenmärsche nördlich von Kemnitz sowie einer westlich von Kemnitz.
- Versorgungsfläche "Elektrizität" in der Straße Bobbenmärsche nördlich von Kemnitz: Umspannwerk.
- Versorgungsfläche "Wasser" auf dem 'Schwarzen Berg': zwei Trinkwasserspeicher des örtlichen Trinkwasserversorgers VKWA.
- Sonderbaufläche "Freizeit" am Kreisverkehr östlich Ziethnitz: Die Abgrenzung erfasst die Grundfläche des städtischen Freizeitparks 'Märchenpark und Duftgarten'.
- Grünfläche "Sportplatz" am nordwestlichen Ortschaftsrand südlich der Straße Bobbenmärsche: Die Abgrenzung umfasst den vorhandenen 'Steinitzer Moto-Cross-Park'.
- Grünfläche "Reitsport" südlich des Ortes Kemnitz: Mit der Abgrenzung wird der vorhandene Reitplatz erfasst.
- Grünfläche "Friedhof" südlich von Ziethnitz an der L 8.

Die landwirtschaftliche Betriebsstelle mit Geflügelhaltung südlich von Kemnitz wird als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung einer Baufläche ist für diesen nach § 201 BauGB privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb nicht notwendig.

Als weitere Nutzungen des Siedlungsbaus sind im Außenbereich der Ortschaft Steinitz folgende vorhanden:

- Wohnplatz "Phillips Kolonie" südlich des 'Schwarzen Bergs' und westlich der B 248 gelegen. Die Fläche wird durch die Außenbereichssatzung Nr. 1/ 2006 "Philipps Kolonie" erfasst (nach§ 35 BauGB).
- Siedlungsstelle nordwestlich von Kemnitz und südlich der Straße Bobbenmärsche
- Siedlungsstelle beidseits der L 8 südöstlich von Ziethnitz

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

- Tankstelle, Kfz-Werkstatt und Übernachtungsbetrieb nordwestlich des Straßenkreisverkehrs östlich von Ziethnitz
- Siedlungsstelle Plantagenweg 1, südlich des Märchenparks
- Siedlungsstelle Sienauer Straße 1 und 2, östlich des Märchenparks: ein Gewerbebetrieb, ein Wohnhaus
- Siedlungsstelle An der Warthe, nördlich des Märchenparks an der örtlichen Hauptverkehrsstraße: Gewerbe und Wohnen (teilweise auch in der Gemarkung Salzwedel gelegen)

Die aufgezählten weiteren Nutzungen werden nicht mit Bauflächen dargestellt, da eine bauliche Verfestigung und Ausweitung dieser Siedlungssplitter im Außenbereich keine städtebauliche Absicht ist. Sie sind deshalb umgebungsabhängig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

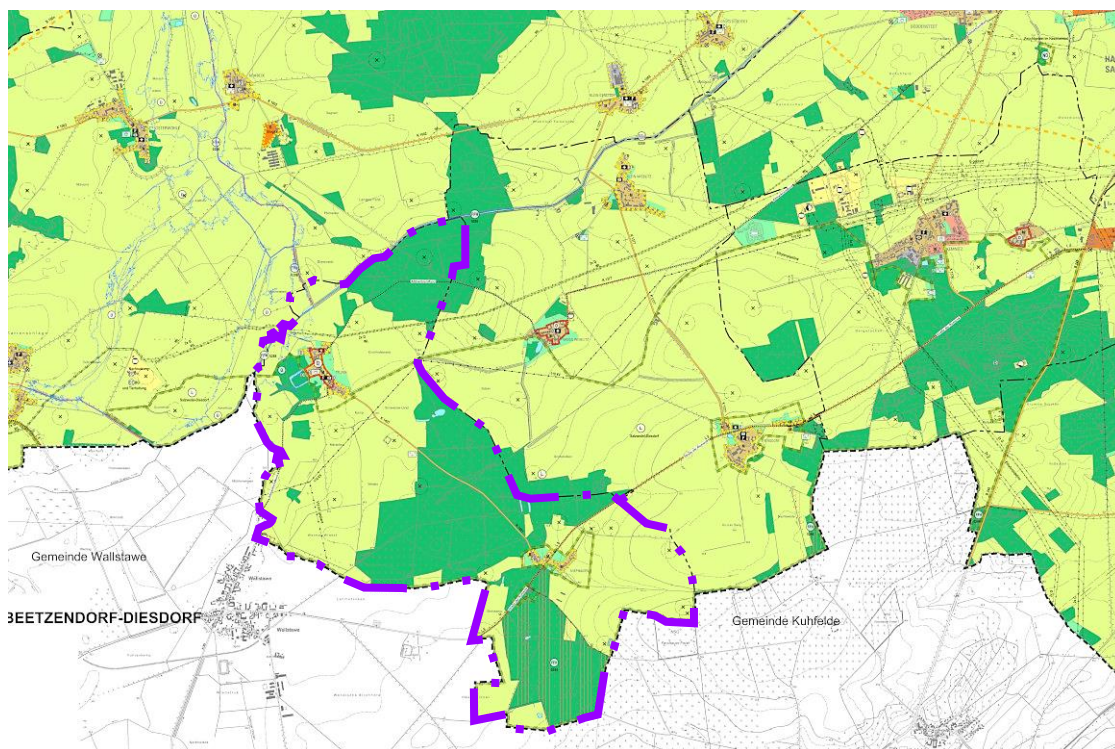
Darstellungen Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die zeichnerischen Festlegungen der Raumordnung sind:

- Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaft" und "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" sowie überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen (B 248 im Bestand und B 190n in Planung) des LEP;
- Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaft" und "Erstaufforstung", festgelegte Straßenverbindungen (B 248 und L 8) sowie ein bedeutsamer Rad-Wanderweg des REP Altmark.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Steinitz, sowohl die den Baubestand eng umgrenzenden Siedlungsflächen der Ortsteile Kernitz und Ziethnitz als auch die im Außenbereich vorgenommenen (Sonderbaufläche "Freizeit", Flächen für den überörtlichen Verkehr, Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und für Wald), deren räumliche Ausdehnungen und Anordnungen sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

5.3.17 Ortschaft Tylsen



Die Ortschaft Tylsen besteht aus den Ortsteilen Tylsen und Niephagen und liegt südwestlich der Kernstadt am Rand des Stadtgebiets zu den Gemeinden Wallstawe und Kuhfelde hin, beide Verbandsgemeinde Beetzendorf-Diesdorf. Sie ist über die L 8 und die K 1401 an das klassifizierte Straßennetz angebunden. Über die L 8 wird auch die Landestourismusstrecke 'Straße der Romanik' geführt, durchquert deshalb Niephagen, besitzt aber kein Etappenziel in der Ortschaft. Die regionale touristische Fahrradroute des Altmarkrundkurses verläuft durch die nordwestliche Ortschaft und durchquert dabei auch den Ort Tylsen.

Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept des VKWA sind beide Ortsteile nicht für den Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen.

Die Ortschaft ist, wie das übrige Stadtgebiet, Teil des Bergwerkseigentums "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Nr. III-A-a/h-49/90/847; Rohstoff: Erdgas).

Tylsen (Hauptort)

Tylsen gehört zu den kleineren Orten im Stadtgebiet und hat sich eine historisch gewachsene Bau- und Siedlungsstruktur dörflich-landwirtschaftlicher Prägung weitgehend erhalten. Entsprechend diesem Bestand wird der Ort mit gemischter Baufläche dargestellt. Die Abgrenzung der Baufläche umfasst den vorhandenen Bebauungsbestand eng umschlossen. Erweiterungsflächen in den Außenbereich hinein werden nicht geplant.

Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Ort ein Dorfgemeinschaftshaus, eine freiwillige Feuerwehr, eine evangelische Kirche sowie ein Kinderspielplatz vorhanden. Die Nutzungen werden im Flächennutzungsplan an ihren Standorten mit den jeweiligen Planzeichen dargestellt.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Niephagen

Niephagen ist eines der kleinsten Dörfer im Stadtgebiet. Die Bau- und Nutzungsstruktur ist dörflich-ländlich geprägt und wird deshalb im Flächennutzungsplan eng umschlossen mit gemischter Baufläche dargestellt. Erweiterungsflächen in den Außenbereich hinein werden nicht geplant. Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Ort nicht vorhanden.

Außenbereich OS Tylsen

Der Außenbereich wird gleichermaßen durch Landwirtschaft wie Wald geprägt. Am nordwestlichen Ortschaftsrand verläuft die 'Salzwedele Dumme' und liegt der Abzweig der 'Alten Dumme'. Beide Gewässer stehen als lineares Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Nr. 288 "Beeke-Dumme-Niederung" unter Schutz. Der Wald südlich Niephagens ist Teil des FFH-Gebiets Nr. 244 "Waldgebiet Ferchau bei Salzwedel". Darüber hinaus liegen weite Teile der Ortschaft im Landschaftsschutzgebiet Nr. 7 "Salzwedel – Diesdorf". Der Geltungsbereich des LSG spart dabei die Ortslagen von Tylsen und Niephagen sowie die ehemaligen Siedlungsstelle "Kolonie" an der L 8 aus. In den Niederungsbereichen der beiden Gewässer sind Überschwemmungsgebiete festgesetzt, die bis zum Schlossgraben in Tylsen reichen. Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind keine Bauflächen dargestellt.

Der Friedhof der Ortschaft liegt im Außenbereich am Waldrand südlich der K 1401. Er wird der Nutzung und der Ausdehnung entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt. Ein Klärwerk des Entsorgers VKWA liegt südlich an der Grenze zum Nachbarort Wallstawe. Die Nutzung wird entsprechen ihres vorhandenen Flächenumfangs als Versorgungsanlage "Abwasser" dargestellt.

Als weitere Nutzungen des Siedlungsbaus sind im Außenbereich der Ortschaft Tylsen folgende vorhanden:

- Ehemalige Siedlungsstelle "Kolonie" und aufgelassener Ausflugsasthof südlich Niephagens an der L 8.
- Aufgelassene landwirtschaftliche Stallgebäude südöstlich Niephagens.

Die Nutzungen werden nicht mit Bauflächen dargestellt, da eine bauliche Verfestigung und Ausweitung dieser Siedlungssplitter im Außenbereich keine städtebauliche Absicht ist, zumal die Erhaltungszustände eine Weiternutzung der Gebäude fraglich erscheinen lassen. Sie sind deshalb umgebungsabhängig als Fläche für Wald bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

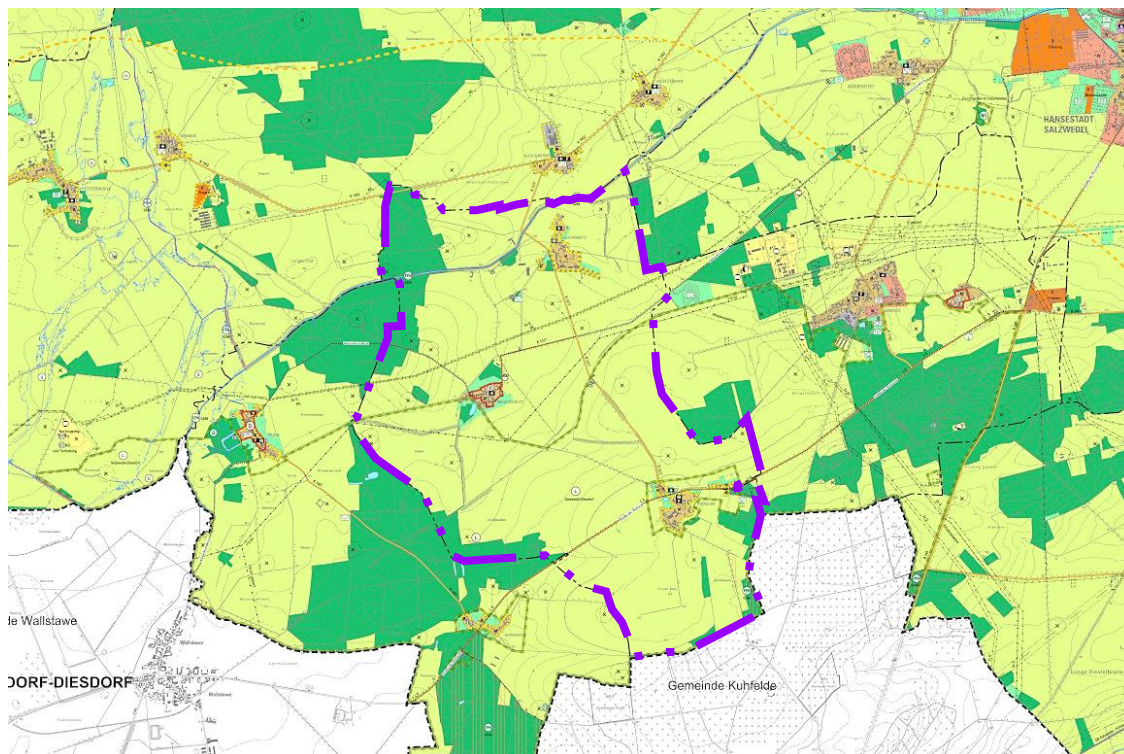
Darstellungen Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die zeichnerischen Festlegungen der Raumordnung sind:

- Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaft" und "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" des LEP;
- Vorranggebiete "Natur und Landschaft" (südlich Niephagens) und "Hochwasserschutz" (im Verlauf der Salzwedeler Dumme), ein Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft", eine festgelegte Straßenverbindung (L 8) sowie ein bedeutsamer Rad-Wanderweg des REP Altmark.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Tylsen, sowohl die den Baubestand eng umgrenzenden Siedlungsflächen der Ortsteile Tylsen und Niephagen als auch die im Außenbereich vorgenommenen (Flächen für überörtlichen Verkehr, Fläche für Versorgungsanlagen, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und für Wald), deren räumliche Ausdehnungen und Anordnungen sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

5.3.18 Ortschaft Wieblitz-Eversdorf



Die Ortschaft besteht aus den Ortsteilen Eversdorf, Groß Wieblitz und Klein Wieblitz und liegt südwestlich der Kernstadt sowie am Rand des Stadtgebiets zur Nachbargemeinde Kuhfelde hin (Verbandsgemeinde Beetzendorf-Diesdorf). Durch die Ortschaft verlaufen die L 8, K 1002 und K 1377. Über die L 8 wird auch die Landestourismusstrecke 'Straße der Romanik' geführt, durchquert deshalb Eversdorf, besitzt aber kein Etappenziel in der Ortschaft. Die regionale touristische Fahrradroute des Altmarkrundkurses verläuft durch die Ortschaft und durchquert dabei auch den Ort Groß Wieblitz.

Die Ortschaft ist, wie das übrige Stadtgebiet, Teil des Bergwerkseigentums "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Nr. III-A-a/h-49/90/847; Rohstoff: Erdgas).

Eversdorf

Eversdorf besitzt eine dörflich-landwirtschaftlich geprägte Bau- und Nutzungsstruktur ohne monofunktionale Wohnbaugebiete. Im Ort ist ein landwirtschaftlicher Betrieb (Rinderhaltung mit Milchproduktion und Schafhaltung) vorhanden. Die Ortslage wird deshalb zusammengenommen mit gemischter Baufläche dargestellt. Die Abgrenzung erfasst den vorhandenen Gebäudebestand eng umschlossen, wodurch die Ortslage in zwei Teilflächen gegliedert wird. Eine Erweiterung der Siedlungsfläche in den Außenbereich hinein kann somit vermieden werden. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept des VKWA ist Eversdorf nicht für den Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen.

Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Ort ein Dorfgemeinschaftshaus mit Gesellschaftsraum, eine freiwillige Feuerwehr sowie eine evangelische Kirche vorhanden. Die Nutzungen werden im Flächennutzungsplan an ihren Standorten mit den jeweiligen Planzeichen dargestellt.

Groß Wieblitz

Durch seinen sehr kompakten Charakter ist Groß Wieblitz ein kleiner Ort. Er wird durch eine landwirtschaftlich-dörfliche Hofstruktur geprägt, weshalb er mit gemischter Baufläche dargestellt wird. Die Abgrenzung erfolgt den Baubestand eng umschließen ohne Erweiterung der Siedlungsfläche in den Außenbereich. Am nordöstlichen Ortsrand liegt die Kläranlage der zentralen Abwasserbeseitigung des Ortes. Als Gemeinbedarfseinrichtung ist eine evangelische Kirche im Ort vorhanden, die mit dem entsprechenden Planzeichen in den Flächennutzungsplan aufgenommen ist. Der historische Ortskern ist als Denkmalbereich in die Denkmallisten aufgenommen.

Klein Wieblitz

Im Gegensatz zu Groß Wieblitz ist Klein Wieblitz größer und weniger kompakt strukturiert, einen klassischen Ortskern, um den der kontinuierlich gewachsen ist, gibt es hier nicht. Die Bau- und Nutzungsstruktur ist nach-wie-vor dörflich-landwirtschaftlich geprägt. Daher wird der Ort mit gemischten Bauflächen dargestellt. Die Abgrenzung erfasst den vorhandenen Gebäudebestand eng umschlossen. Die Ortslage ist deshalb in zwei Teilflächen gegliedert, um dadurch eine Erweiterung der Siedlungsfläche in den Außenbereich zu vermeiden. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept des VKWA ist Eversdorf nicht für den Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen.

Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Ort ein Dorfgemeinschaftshaus mit Gesellschaftsraum sowie eine evangelische Kirche vorhanden. Die Nutzungen werden im Flächennutzungsplan an ihren Standorten mit den jeweiligen Planzeichen dargestellt.

Außenbereich OS Wieblitz-Eversdorf

Der Außenbereich der Ortschaft wird weiträumig von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Zu den Rändern im Nordwesten, Südwesten und Südosten hin sind auch kleinere bewaldete Flächenanteile vorhanden. Im Norden durchfließt die Salzwedeler Dumme die Ortschaft. Aufgrund des tieferen Einschnitts des Flusslaufs in die Landschaft gibt es entlang des Gewässers nur sehr schmale festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Die Salzwedeler Dumme steht als lineares Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Nr. 288 "Beeke-Dumme-Niederung" unter Schutz. Im Südosten der Ortschaft reicht das Fauna-Flora-Habitat-Gebiets Nr. 244 "Waldgebiet Ferchau bei Salzwedel" bis in die Ortschaft hinein. Im Übrigen liegen die südlichen Teile der Ortschaft im Landschaftsschutzgebiet Nr. 7 "Salzwedel – Diesdorf". Der Geltungsbereich des LSG spart dabei weitgehend die beiden Teile der Ortslage Eversdorf sowie überwiegend die Ortslage Groß Wieblitz aus.

Die beiden Friedhöfe der Ortschaft liegen im Außenbereich: Zum einen an der Verbindungsstraße zwischen Groß und Klein Wieblitz, zum anderen am Waldrand südöstlich Eversdorfs. Sie werden der Nutzung und der Ausdehnung entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die landwirtschaftlichen Betriebsstellen südwestlich von Klein Wieblitz sowie nordöstlich von Groß Wieblitz, beide mit Rinderhaltung, werden dem Außenbereich zugeordnet und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung einer Baufläche ist für diese nach § 201 BauGB privilegierten landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Betriebsteile nicht notwendig.

Als weitere Nutzungen des Siedlungsbaus sind im Außenbereich der Ortschaft Wieblitz-Eversdorf folgende vorhanden:

- 4 Siedlungsstellen: Klein Wieblitz Nr. 26, 27, 28 und 29, westlich des Ortes
- Siedlungsstelle nördlich der K 1377 nach Groß Wieblitz

- Siedlungsstelle am ehemaligen Eversdorfer Bahnhof, beidseits der K 1377 zwischen Klein Wieblitz und Eversdorf

Die Nutzungen werden nicht mit Bauflächen dargestellt, da eine bauliche Verfestigung und Ausweitung dieser Siedlungssplitter im Außenbereich keine städtebauliche Absicht ist, zumal die Erhaltungszustände eine Weiternutzung der Gebäude fraglich erscheinen lassen. Sie sind deshalb umgebungsabhängig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Darstellungen Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die zeichnerischen Festlegungen der Raumordnung sind:

- Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaft" und "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" des LEP;
- Vorranggebiete "Natur und Landschaft" (südöstlich Eversdorfs) und "Hochwasserschutz" (im Verlauf der Salzwedeler Dumme), ein Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft", eine festgelegte Straßenverbindung (L 8) sowie ein bedeutsamer Rad-Wanderweg des REP Altmark.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Wieblitz-Eversdorf, sowohl die den Baubestand eng umgrenzenden Siedlungsflächen der drei Ortsteile als auch die im Außenbereich vorgenommenen (Flächen für überörtlichen Verkehr, Fläche für Versorgungsanlagen, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und für Wald), deren räumliche Ausdehnungen und Anordnungen sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Umweltbericht

6.0 Umweltbericht

6.1 Einleitung/ Grundlagen

Nachfolgender Umweltbericht respektiert den Willen des Gesetzgebers nach Abschichtung im Rahmen der Planverfahren der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung und geht deshalb im Rahmen vorliegender Flächennutzungsplanung nur auf die Belange und Sachverhalte ein, die auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung Umweltrelevanz besitzen. Die Festlegung des Detaillierungsgrades gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt auch im Ergebnis des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange, das gleichzeitig dem Scoping bzgl. der berührten Umweltbelange bei den zuständigen Fachbehörden und fachlich relevanten Stellen diene.

Der Umweltbericht ist dabei gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Planbegründung. Im Umweltbericht werden die begleitend zur Flächennutzungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung zusammen getragenen umweltrelevanten Materialien zusammenfassend dargestellt und abwägungsrelevante Aussagen hinsichtlich der Umweltrelevanz getroffen. Eigene materielle Vorgaben für die Umweltprüfung sind dabei nicht gesetzlich gegeben. Es sind die Maßgaben des jeweils einschlägigen Fachrechtes, z. B. Immissionsschutzrecht, Naturschutzrecht, Denkmalschutzrecht etc., zu befolgen.

Der aktuelle Umweltzustand sowie mögliche Umweltauswirkungen werden folgend jeweils schutzgutbezogen betrachtet. Dabei wird neben der Darstellung der Umweltbelange im Bereich der Flächenneuausweisungen auch das Gesamtgebiet des Plangeltungsbereiches überschlägig betrachtet.

6.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Flächennutzungsplans

Die Stadt Salzwedel berücksichtigt bei der Planaufstellung die in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ^{36, 37)}
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{38, 39)}
- Schutz des Bodens ^{40, 41, 42)}
- Schutz von Kulturgütern ⁴³⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Altmark, des Landesentwicklungsprogrammes (LEP LSA), des Landschaftsprogrammes (LaPro LSA), der Planung für das Ökologische Verbundsystem für den Altmarkkreis Salzwedel, dem Landschaftsplan der Stadt Salzwedel sowie dem Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Altmarkkreis Salzwedel, Endfassung Mai/Juni 2018, entnommen. Die allgemeinen naturschutzfachlichen Belange im Sinne

³⁶⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

³⁷⁾ Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

³⁸⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

³⁹⁾ DIN 18005

⁴⁰⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁴¹⁾ Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA)

⁴²⁾ Baugesetzbuch (BauGB)

⁴³⁾ Landes-Denkmalschutzgesetz (DSchG ST)

von § 1a Abs. 3 BauGB werden im Zuge der überschlägigen Prüfung/ Prognose möglicher erheblicher Umweltauswirkungen berücksichtigt. Der Umweltbericht enthält in den folgenden Kapiteln die entsprechenden Aussagen.

6.1.2 Darstellung/ Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Erhaltung und Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse
- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen (Auslastung, Konzentration, Synergieeffekte)
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung / Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/ -erschließung)
- Schutz und Erhaltung der Vorkommen von seltenen und bedrohten Arten, die im Plangebiet geeignete, teilweise noch unzerschnittene Lebensräume finden;
- Erhaltung und Verbesserung des ökologischen Zustandes und der Durchgängigkeit der Gewässer;
- Förderung des Biotopverbundes, Strukturanreicherung der Landschaft;
- Erhaltung landschaftsbildprägender Strukturelemente der historischen Landnutzung und extensiver Bewirtschaftung;
- Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Landschaft auch als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen;
- landschaftsgerechte Wiederherstellung der vom Bodenabbau, von der Gasförderung oder sonstigen Landschaftseingriffen beeinträchtigten Bereiche sowie Integration rekultivierter Bereiche in den Biotopverbund;
- Erhalt und wenn möglich Erhöhung des Waldanteils von naturnahen Laubmischwaldgesellschaften

Umweltorientierte Ziele der Raumordnung aus dem LEP Sachsen-Anhalt und regionalplanerische Festlegungen des REP Altmark

- Vorranggebiete für Natur und Landschaft Nr. I "Landgraben-Dumme-Niederung" (Z 119 – LEP 2010 Kap. 4.1.1.)
- Vorranggebiete für Natur und Landschaft (Z – REP Kap. 5.4.1.)
 - Nr. VI: Teile der Dummeniederung
 - Nr. XII: Buchenwald östlich von Klötze und Jemmeritzer Moor
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 1 "Teile der Altmark" (G 122 – LEP 2010 Kap. 4.2.1.) in weiten Teilen des südwest- und südöstlichen Stadtgebiets. *Für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden sind zu erhalten [...] (G 115).*
- Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft (G – REP Kap. 5.6.1.)
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 13 "Niederungen der Altmark" (G 90 – LEP 2010 Kap. 4.1.1.) nördlich im Verlauf der Landgraben-Dumme-, südlich der Jeetze-Niederung.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

- Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (G – REP Kap. 5.6.3.)
 - Nr. 3: Jeetze-Niederung (südlich Salzwedel)
 - Nr. 4: Teile der Dumme-Niederung
- Vorranggebiete für Hochwasserschutz (Z – REP Kap. 5.4.2.)
 - Nr. III: Flussbereiche der Jeetze
 - Nr. VIII: Flussbereiche der Salzwedeler Dumme

Den beiden festgelegten Vorranggebieten für Hochwasserschutz liegen mehrere festgesetzte Überschwemmungsgebiete zugrunde, die zwischenzeitlich z. T. erhebliche Änderungen der Verordnungsflächen erfahren haben. Die Anwendbarkeit der Vorranggebiete für den Aspekt "Hochwasserschutz" ist daher nur noch eingeschränkt gegeben. Die Bedeutung dieser Gebiete für den Aspekt "Natur und Landschaft" wird hingegen durch diese Veränderungen nicht unmittelbar eingeschränkt.

- Vorbehaltsgebiet für die Erstaufforstung (G – REP Kap. 5.6.5.)
 - Nr. 12: Steinitz – Kuhfelde – Hohenlangenbeck

Für jede Landschaftseinheit wurde im **Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (LaPro LSA)** ein Leitbild entwickelt, das als Zielkonzept für die zukünftige Landschaftsentwicklung zu verstehen ist. Das Leitbild stellt in zusammenfassender Darstellung den angestrebten Zustand der Schutzgüter dar, der durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erreicht werden soll und formuliert so Umweltqualitätsziele für den jeweiligen Landschaftsraum.

Leitbild für die Altmarkplatten:

"Das vielfältige und harmonische Landschaftsbild einer bäuerlichen Kulturlandschaft soll wiederhergestellt und vom Wechsel landwirtschaftlich genutzter pleistozäner Hochflächen mit Feldgehölzen, kleineren Wäldchen und Hecken sowie breiten, holozänen Niederungen bestimmt werden.

Der Anteil der Waldflächen muss im Bereich der Ackerplatten, unter Wahrung von Aspekten des Ackerwildkrautschutzes, durch standortgerechte Aufforstung ertragsschwacher Äcker erhöht werden, nicht jedoch durch die Aufforstung von Gras- und Staudenfluren oder Feuchtwiesen [...].

Die Grünlandflächen der Talsandniederungen und Auen sollen mit Solitärbäumen, gepflegten Kopfweiden und Feuchtgebüschchen reich besetzt sein. Der Grünlandanteil muss in den Niederungsgebieten erhalten und allmählich erhöht werden. Dabei sind über eine extensive Nutzung artenreiche Wiesen und Weiden anzustreben. Reversible Meliorationsmaßnahmen müssen, wo immer es möglich ist, rückgängig gemacht werden, um eine Anhebung des Grundwasserstandes zu erreichen [...].

Ein sanfter Tourismus soll die herbe Schönheit der gesamten altmärkischen Landschaft erschließen [...].

Eine Ansiedlung umweltbelastender und das Landschaftsbild nachhaltig störender Industriestandorte im ländlichen Raum muss unbedingt vermieden werden. Gewerbeflächen sollen durch grünordnerische Maßnahmen harmonisch in die Ortslagen mit ihren Bauergärten und Altobstanalgen eingebunden werden [...]" ⁴⁴⁾

⁴⁴⁾ Land Sachsen-Anhalt: Landschaftsprogramm – LaPro, Halle 1994, S. 14-15

Biotopverbundplanung – ÖVS

Das ökologische Verbundsystem – ÖVS – für das Land Sachsen-Anhalt stellt ein naturschutzfachliches Konzept von Flächenzusammenhängen auf, die für den landesweiten Biotopverbund geeignet sind.

Ökologisches Verbundsystem Altmarkkreis Salzwedel

Biotopverbundeinheit (BVE)	Zugeordnete Biotopverbundfläche (BVF)
Überregional bedeutsam	
2.1.1 Landgraben-Dumme-Niederung nördlich Salzwedel	1/ 2/ 3/ 6/ 7/ 8/ 37
2.1.7 Purnitz-Niederung	20
2.1.9 Jeetze-Niederung	9/ 10/ 16
Regional bedeutsam	
2.2.3 Baarser Mühlengraben	33
2.2.4 Ried- und Fließgraben	28/ 29
2.2.8 Quellbäche der Dumme	62
2.2.13 Flöt- und Fleetgraben-Niederung	36
2.2.14 Ferchauer Forst	57/ 58
2.2.15 Grundwasserferne Traubeneichen-Rotbuchen-Wälder	109
2.2.16 Flechtenreiche Kiefernwälder auf Binnendünen/ Flugsand	72
2.2.19 Dumme-Niederung westlich Salzwedel	32/ 53/ 59/ 61/ 71

Der Biotopverbund fasst Kern- und Entwicklungsflächen zu lokalen Biotopkomplexen zusammen. Diese Bereiche sind mit einer laufenden Nummerierung versehen und werden jeweils per "Steckbrief" hinsichtlich ihrer aktuellen Beschaffenheit und Eignung für den Biotopverbund beschrieben, bzw. die dafür nötigen Maßnahmen werden aufgeführt. Für das Plangebiet hat die ÖVS-Planung für den Altmarkkreis Salzwedel (Stand 2003) verschiedene Biotopkomplexe in Biotopverbundflächen (BVF) dargestellt, die auf regionaler und überregionaler Ebene zu Biotopverbundeinheiten zusammengefasst werden.

Der neu aufgestellte Landschaftsrahmenplan für den Altmarkkreis (LRP Endfassung 05./06.2018) hat Ergänzungen des Ökologischen Verbundsystems auf aktueller Datengrundlage vorgenommen. Anhand der aktuell zur Verfügung stehenden Biotop- und Nutzungstypenkartierung (Stand 2009) konnte der LRP geschützte und potenziell geschützte Biotope und weitere Flächen mit hohem Biotopwert identifizieren. Insoweit diese Bereiche im räumlichen Bezug zur bestehenden Flächenkulisse stehen oder allein die Größe für die Ausweisung als Kernfläche reicht, erfolgten entsprechende Darstellungen auf den Karten des LRP. Für den Plangeltungsbereich des Flächennutzungsplans Salzwedel waren räumliche Erweiterungen von bereits im ÖVS enthaltenen Flächen sowie zwei hinzukommende große Flächen zu berücksichtigen, die Ergänzungsflächen 2a "Feldflur Henningen" und 7a "Feldflur Cheine". Sie finden sich in der Anlage 9 (thematische Karte zu Umwelt- und Naturschutzbelangen) als Entwicklungsflächen (Suchraum/ Flächenpool) wieder.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Biotopverbundflächen in Salzwedel

Nr.	Benennung	Schutzgebiet/ -status (tlw. geplant)
SAW_1	Cheiner Torfmoor	<i>nsg 351</i> <i>geplant, aber nicht weiterverfolgt</i>
SAW_2	Harper Mühlbach	<i>nsg 200</i> <i>geplant, aber nicht weiterverfolgt</i>
SAW_3	Dumme-Niederung	<i>If 01</i>
SAW_6	FND Feuchtwiese Wolfberg-Märsche	FND 35
SAW_7	Burgholz-Salzwedeler Stadforst	<i>nsg 352</i> <i>geplant, aber nicht weiterverfolgt</i>
SAW_8	Seebenauer Holz	<i>nsg 350</i> <i>geplant, aber nicht weiterverfolgt</i>
SAW_9	Jeetze in Salzwedel	<i>If 04</i>
SWA_10	Jeetze-Niederung zwischen Kuhfelde und Beetzendorf	<i>If 05</i>
SAW_16	Jeetze-Niederung zwischen Salzwedel und Kuhfelde	<i>If 07</i>
SAW_20	Purnitz-Niederung	<i>If 10</i>
SAW_28	Fließgraben	<i>If 18</i>
SAW_29	Riedgraben	<i>If 19</i>
SAW_32	Wiesenlandschaft bei Wallstawe	<i>If 21</i>
SAW_33	Baarser Mühlgraben	<i>If 22</i>
SAW_36	Flöt- und Fleetgraben-Niederung	<i>If 24</i>
SAW_37	Westliche und mittlere Landgraben-Niederung	<i>If 25</i>
SAW_53	Alte Dumme	<i>If 33</i>
SAW_57	NSG Ferchauer Forst	NSG 49
SAW_58	Ergänzungsfläche NSG Ferchauer Forst	<i>If 35</i>
SAW_59	FND Feuchtgebiet im Hasenwinkel	FND 36
SAW_60	Werl-Wiese	<i>If 36</i>
SAW_61	Salzwedeler Dumme	<i>If 37</i>
SAW_62	Quellbäche der Dumme	<i>If 38</i>
SAW_71	Dumme bei Salzwedel	<i>If 47</i>
SAW_72	Flechtenkiefernwald bei Seebenau	<i>If 48</i>
SAW_109	Ferchauer Forst	<i>If 70</i>

Erläuterungen: FND = Flächennaturdenkmal
If = langfristig für die Biotopentwicklung zu sichernde Flächen (Neuvorschlag)
 NSG = Naturschutzgebiet
nsg = Naturschutzgebiet geplant

Landschaftsplanung – Landschaftsrahmenplan (LRP)

Eine zeitaktuelle örtliche oder überörtliche Landschaftsplanung war zur Erarbeitung des FNP-Vorentwurfs nicht verfügbar. Der Landschaftsplan der Stadt Salzwedel von 1997 mit Ergänzung bis 2003 und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises aus den 90er Jahren konnten nur noch bedingt als Informationsquellen genutzt werden.

Der neue Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Altmarkkreis wurde bei der oberen Naturschutzbehörde vorgelegt und im November 2017 im Ordnungs- und Umweltausschuss des Kreistags präsentiert. Im Mai/ Juni 2018 wurden die Arbeiten mit der nun vorliegenden Endfassung abgeschlossen. Mit diesem Werk sind nun wieder gesamt-räumlich aktuelle Umweltinformationen verfügbar.

Für die wesentliche Bearbeitungsphase der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans konnten die 2017 von der unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung gestellten vorläufigen Karten des LRP enthaltenen Informationen berücksichtigt werden. Inzwischen wurde auch der Erläuterungsbericht der Endfassung zur Verfügung gestellt und ist entsprechend in die hiesige Planung eingeflossen.

Das **Entwicklungskonzept des LRP** formuliert die im Landschaftsprogramm (LaPro 1994, aktualisiert 2001) für Sachsen-Anhalt aus den Zielvorgaben des BNatSchG abgeleiteten **Leitlinien** weiter aus, für jedes Schutzgut wird ein Zielkonzept aufgestellt:

- Nachhaltiger und ganzheitlicher Schutz von Natur und Landschaft
- Nutzung im Einklang mit Natur und Landschaft
- Erhaltung der biotischen Vielfalt
- Entwicklung der Kultur- und Erholungslandschaft
- Schutz auf der gesamten Landesfläche

Erhaltungsziele des LRP

"Erhaltungsziele werden dabei als sog. Mindestziele betrachtet, die die Regulations- und Regenerationsleistungen der naturhaushaltlichen Funktionen mit rechtlichen Instrumenten schützen und bewahren sollen [...]. Die Umsetzung dieser Ziele hat bei der weiteren Entwicklung des Untersuchungsraumes eine hohe Priorität" ⁴⁵⁾.

Entwicklungsziele des LRP

"Entwicklungsziele müssen nicht mit hoher Dringlichkeit oder nicht auf allen hierfür geeigneten Flächen umgesetzt werden [...] Die Priorisierung der einzelnen Entwicklungsmaßnahmen orientiert sich u. a. an den Flächen des landesweiten, regionalen und lokalen Biotopverbundes. Innerhalb dieser Bereiche sind die dargestellten Entwicklungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen um die naturschutzfachlich wertvollen Biotop als Lebensräume für teilweise geschützte Arten und Lebewesen zu erhalten und zu entwickeln. [...] Des Weiteren werden zur Priorisierung der Maßnahmen besondere Standortverhältnisse, wie z. B. vernässte Böden oder besonders ertragsschwache Standorte, hinzugezogen. [...]"

Wenngleich sich die einzelnen Entwicklungsziele in der Regel auf ein spezielles Schutzgut beziehen, so entstehen im Gesamtgefüge viele Synergieeffekte der Ziele untereinander. [...] Die Durchführung einer Maßnahme wirkt sich daher selten nur auf ein Schutzgut aus, sondern hat häufig zumindest mittelbar auch Auswirkungen auf andere Schutzgüter. Insgesamt werden auch in der Wechselwirkung der Schutzgüter positive Wirkungen auf alle Schutzgüter erwartet" ⁴⁶⁾.

Die insgesamt knapp 70 schutzgutbezogenen Erhaltungs- und Entwicklungsziele werden im Zielkonzept für jedes Schutzgut in einer Tabelle zusammengestellt und mit Kürzeln und Nummern belegt, die sich dann entsprechend auf den Karten E1, E2b und E3 im Band 2 des LRP wiederfinden.

⁴⁵⁾ LRP 2018, Band 2, S. 28

⁴⁶⁾ ebenda

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

6.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprognose einschließlich Vorbelastungen)

6.2.1 Bestand (aktueller Umweltzustand) und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

6.2.1.1 Fläche

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Salzwedel umfasst insgesamt rd. 30.606 ha. Den größten Anteil nehmen mit knapp 70 % die Landwirtschaftsflächen ein. Der Waldflächenanteil liegt bei ca. 23 %, Siedlungs- und Verkehrsflächen machen überschlägig ermittelt mit rd. 2.000 ha ca. 6-7 % aus.

Die Flächenanteile der Schutzgebiete (Überlagerung) gliedern sich wie folgt:

Landschaftsschutzgebiet	rd.	1.855 ha
FFH-Gebiete	rd.	2.980 ha
FFH-Gebiete linear	rd.	32 km
SPA-Gebiet	rd.	2.540 ha

Die wichtigsten Fließgewässer im Plangeltungsbereich erstrecken sich über:

Jeetze	rd.	18 km
Salzwedeler Dumme	rd.	16 km
Alte Dumme	rd.	9 km
Dumme/ Landgraben	rd.	40 km

6.2.1.2 Naturraum und Landschaftsgliederung

Der Landschaftsraum rund um Salzwedel gehört zur Region der westlichen Altmark, die hier maßgeblich von der Eisrandlage der Saalekaltzeit geprägt wurde. Die Altmark ist eine agrarisch geprägte vielgestaltige Landschaft, schon früh begannen Entwässerungsmaßnahmen der Niederungen, wo Torf abgebaut wurde und dann Grünlandnutzung betrieben wurde. Umfangreiche Meliorationsmaßnahmen fanden ab 1800 in der Jeetze-Niederung statt, dabei wurden große Flächen mit Drainage versehen und auch das Flussbett ausgebaut (Stauanlage Kricheldorf/ Sienau). Die zahlreichen Entwässerungsgräben sind bis heute ein charakteristisches Merkmal der Landschaft. Während in den Niederungsbereichen viel Grünland vorhanden ist, werden die Hochflächen der Lehmplatten ackerbaulich genutzt.

Landschaftseinheit 1.1 Altmarkplatten

Landschaften am Südrand des Tieflandes (Südlicher Landrücken)

1.1 Altmarkplatten

1.1.1 Westliche Altmarkplatten

- Nordwestliche Altmarkplatten
- Arendseer Platte
- Beeke-, Alte-Dumme-Niederung
- Seebenau-Hoyersburger Niederung
- Riebau-Mechauer Niederung
- Jeetze-Purnitz-Niederung

Die Altmark ist Teil der Landschaften am Südrand des Tieflandes, das mit den Südlichen Landrücken seinen naturräumlichen Abschluss findet. Das Plangebiet gehört zur Landschaftseinheit der Westlichen Altmarkplatten, die Landschaft rings um Salzwedel ist Teil der Nordwestlichen Altmarkplatte, die nach Osten in die Arendseer Platte übergeht. Sie wird bestimmt vom Eindruck reliefarmer Hochflächen, die von den Niederungsbereichen der Beeke, der Salzwedeler und der Alten Dumme durchzogen sind. Die Jeetze-Purnitz-Niederung fließt von Süd nach Nord durch Salzwedel, die Seebenau-Hoyersburger Niederung erstreckt sich nördlich der Stadt bis zum Landgraben und geht nach Osten in die Riebau-Mechauer Niederung über.

Die Hochflächen weisen fast keine Wasserläufe auf, gliedernde Strukturen werden i. d. R. lediglich von eingestreuten Kiefernforsten gebildet. Die Ackerschläge bestimmen mit ihrer Großformatigkeit und streng geometrischen Ausrichtung das Bild. Die Niederungen bieten ein vielfältigeres Bild, wo Wiesen- und Weideflächen mit Restgehölzen, Baumgruppe, Solitärgehölzen und auch Kopfbäumen durchsetzt sind. Trotz Meliorationsmaßnahmen und Torfabbau sind auch noch Relikte der ursprünglichen Feuchtwälder und Moore vorhanden. Intensiv genutzte Grünlandflächen bieten dagegen nur wenig naturnahe und ästhetische Aspekte. Die Landschaft wird von schnurgeraden Bächen, oft ohne Begleitvegetation, durchzogen.

In der Seebenau-Hoyersburger Niederung findet überwiegend Grünlandnutzung statt, weiterhin sind auch noch großflächig naturnahe Erlenbruchwälder und kleinflächig Laubmischbestände mit Anklängen an die natürliche Vegetation zu finden. Die Riebau-Mechauer Niederung wird durch Intensivgrünland dominiert, etwa ab 20 m üNN auch von Ackerflächen. Kleinere Wald-/ Forstflächen sind vorhanden. In der Jeetze-Purnitz-Niederung dominiert die intensive Grünlandnutzung, Waldinseln sind reduziert auf punktuelle Restbestände ähnlich wie in der Beeke-Alte-Dumme-Niederung. Dort findet auf grundwasserfernen Standorten auch Ackernutzung statt, wesentliche landschaftsgliedernde Strukturelemente sind an Jeetze und Dumme die gewässerbegleitenden Baumreihen, Kopfweiden und Gehölzsäume. Die grundwasserfernen, flachwelligen Platten werden überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt.

6.2.1.3 Schutzgebiete und -objekte

Neben den Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes (NatSchG LSA) greifen hier das Bundesnaturschutzgesetz und die auf EU-Ebene erlassenen Richtlinien, die in nationales Recht umgesetzt wurden.

Neben den Schutzgebieten, Naturdenkmalen und Flächennaturdenkmalen weist die Landschaft eine Vielzahl gemäß § 22 NatSchG LSA besonders geschützte Biotop auf, die auch ohne explizite Schutzausweisungen zu schützen und zu erhalten sind (s. u. zu Biotopschutz).

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

LSG0007SAW Salzwedel-Diesdorf

Die Verordnung zum LSG Salzwedel-Diesdorf trat am 21.04.2005 in Kraft. Das Gebiet umfasst rd. 19.700 ha. Ca. 1.855 ha davon erstrecken sich über das südliche Stadtgebiet von Salzwedel zwischen der Alten Dumme und der Jeetze etwa südlich einer Linie Höhe Tylsen – Wieblitz – Kemnitz bis zur B 248.

Die Erklärung zum LSG benennt die besonderen Schutzzwecke: Sicherung, Erhaltung und Wiederherstellung sowie Pflege und Entwicklung eines für die Altmark typischen und bedeutenden Landschaftsteiles mit einer Vielzahl von Wald-, Grünland-, Acker-,

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Feuchtgebiets- und Trockenstandorten. Das LSG soll vor allem der Erhaltung der großflächigen Wälder des landschaftlich reizvollen Endmoränenzuges zwischen Salzwedel und Diesdorf dienen. Der Schwarze Berg mit seiner Höhe von 76 m üNH und dem Bismarckturm stellt dabei für Salzwedel auch ein wichtiges Naherholungsgebiet dar.

Im Gebiet von Salzwedel umschreibt das LSG neben dem fast ausschließlich aus Kiefernforsten aufgebauten Waldgebiet am Schwarzen Berg auch Landwirtschaftsflächen, die teilweise noch durch Flurgehölze strukturiert sind sowie die mit standorttypischer Vegetation reicher ausgestatteten Niederungsbereiche der (Salzwedeler) Dumme mit Wiesen und Weiden, Feuchtgebüsch und Kopfweiden. In Lichtungen und am Wegesrand findet man auf dem Schwarzen Berg stellenweise Sandmagerrasen und Heiden, am südlichen Rand die ehemaligen Ziegeleiteiche.

Südlich von Eversdorf und südlich von Niephagen reicht das FFH-Gebiet Ferchauer Forst mit zwei Ausläufern bis in den hiesigen Geltungsbereich.

Flächennaturdenkmale (FND)

FND0035SAW Feuchtwiese Wolfsberg-Märsche

FND0036SAW Feuchtgebiet im Hasenwinkel

FND0037SAW Feuchtwiese Ruine Schulenburg

Der **Baumbestand** ist lt. Baumschutzsatzung der Stadt Salzwedel geschützt. Außerhalb der Siedlungen gilt die Gehölzschutzverordnung des Altmarkkreises Salzwedel.

Biotopschutz

Der Naturraum und die Kulturlandschaft verfügen noch über natürliche und halbnatürliche Ausstattungskomponenten, die wegen ihrer besonderen Standortbedürfnisse, der vorkommenden Arten- und Lebensgemeinschaften, der Entstehungszusammenhänge und damit einhergehender Empfindlichkeiten/Seltenheit gemäß § 22 NatSchG besonders zu schützen sind:

- temporäre Flutrinnen in Überschwemmungsgebieten und Auen
- hochstaudenreiche Nasswiesen
- planar-kolline Frischwiesen
- naturnahe Bergwiesen
- Halbtrockenrasen
- natürliche Höhlen, aufgelassene Stollen und Steinbrüche
- Streuobstwiesen
- Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen
- Reihen von Kopfbäumen
- Moore, Sümpfe, Röhrichte

geschützte Biotope (Verzeichnis Altmarkkreis Salzwedel)

- Alleen und einseitige Baumreihen
- Auwälder, Sumpfwälder, Bruchwälder
- Hecken und Feldgehölze
- natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer
- natürliche und naturnahe Verlandungsbereiche, Sümpfe, Röhrichte
- planar-kolline Frischwiesen

- Großseggenrieden
- Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiesen
- Streuobstwiesen
- Trocken- und Halbtrockenrasen

Schutzobjekte (Verzeichnis Altmarkkreis Salzwedel)

- FND 35 SAW *Feuchtwiese Wolfsberg-Märsche* – nordwestlich der Kernstadt
- FND 36 SAW *Feuchtgebiet im Hasenwinkel* – südöstlich Böddenstedt
- FND 37 SAW *Feuchtwiese Ruine Schulenburg* – westlich Stappenbeck
- ND Geotop 3133-01 Findling "Meilenstein" – östlich Pretzier an der B 190
- ND Geotop 3133-02 Findlingsgruppe – südwestlich Klein Gartz
- ND 163 SAW Schwarzkiefer im Park des Friedens
- ND 167 SAW Linde und 4 Eichen
- ND 168 SAW 2 Linden
- ND 170 SAW Linde (ursprünglich Dreiergruppe)
- ND 171 SAW 26 Linden (von ursprünglich 36)
- ND 183 SAW Linde an der Kapelle in Klein Grabenstedt
- ND 231 SAW 3-stämmige Linde im Park des Friedens

Natura 2000 – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

FFH-Gebiete sind gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union (92/43/EWG) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, für deren Erhalt besondere Schutzvorkehrungen zu treffen sind. EU-Vogelschutzgebiete (EU-VRL) sind ebenfalls Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, hier i. S. d. Europäischen Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG). Beide dienen dem Aufbau des europaweit vernetzten Schutzgebietssystems "Natura 2000" (vgl. auch §§ 32-38 BNatSchG).

Das FFH-Gebiet Landgraben-Dumme-Niederung, nördlich und westlich Salzwedels, ist auch europäisches Vogelschutzgebiet. Die Natura 2000 Gebiete werden folgend anhand der Angaben der FFH-Gebietsmeldebögen kurz charakterisiert.

SPA 0008 LSA Landgraben-Dumme-Niederung und

FFH 0001 LSA Landgraben-Dumme-Niederung nördlich Salzwedel

Lebensraumtypen (LRT):

- 1340 Salzwiesen im Binnenland
- 3150 natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions (mit Laichkraut- oder Froschbiss-Gesellschaften)
- 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit flutender Wasservegetation des Ranunculion fluitantis und Callitriche-Betrichion
- 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
- 6510 Magere Flachlandmähwiese
- 9110 Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)
- 9160 Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald (Carpinion betuli) oder Hainbuchenwald (Stellario Carpinetum);

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

- 9190 Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandböden mit Stieleiche
91E0* Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*
(Alno Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Bedeutung / Schutz:

Eine Landschaft mit außerordentlich großer Strukturvielfalt. Ausgedehnte zusammenhängende Waldungen prägen das Gebiet. In den Randbereichen finden sich Feuchtwiesen, Brachen, Sümpfe sowie Still- und Fließgewässer.

FFH 0219 LSA Jeeze zwischen Beetendorf und Salzwedel

Lebensraumtypen (LRT):

- 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranuncion fluitantis* und *Callitricho-Betrachion*
6430 Feuchte Hochstaudenflur der planaren und montanen bis alpinen Stufe

Bewertung / Schutz:

Teilweise naturnaher Flusslauf mit Vorkommen schutzbedürftiger Arten.

FFH 0244 LSA Waldgebiet Ferchau bei Salzwedel

Lebensraumtypen:

- 3150 natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions (mit Laichkraut- oder Froschbiss-Gesellschaften)
9110 Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum*)
9130 Waldmeister-Buchenwald (*Asperulo-Fagetum*)
9160 Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald (*Carpinion betuli*) oder Hainbuchenwald (*Stellario Carpinetum*)
9190 Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandböden mit Stieleiche

Bewertung / Schutz:

Großflächig naturnahe Laubwälder. bedeutendes Vorkommen des Kammmolches und weiterer Amphibienarten.

FFH 0288 LSA Beeke-Dumme-Niederung

Lebensraumtypen (LRT):

- 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranuncion fluitantis* und *Callitricho-Betrachion*
6430 Feuchte Hochstaudenflur der planaren und montanen bis alpinen Stufe
91E0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*
(Alno Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Bewertung / Schutz:

Teilweise naturnahes Tieflands-Fließgewässer mit Vorkommen besonders gefährdeter Arten, bedeutende Vorkommen der Kleinen Bachmuschel (Kleine/ Gemeine Flussmuschel).

6.2.1.4 Boden und Geologie

Das Plangebiet liegt auf einer pleistozänen Geschiebemergelplatte, die zur Dumme hin abfällt und im Süden von holozänen Schluffen überlagert wird.

Die Landschaft im Altmarkkreis Salzwedel ist durch die Eisrandlage der Saale-Kaltzeit geprägt. Das heutige geomorphologische Erscheinungsbild ist das einer pleistozän geformten und dann holozän überprägten Landschaft. In der Altmark machen sich insbesondere die Vorgänge des Warthestadiums (der Saale-Kaltzeit), die mit dem Inlandeisvorstoß einhergingen, bemerkbar: Aufschüttung von Endmoränen und anschließende Aufstauchung der vom Eis transportierten Schuttdecke. End- und Grundmoränen und die glazialen Schmelzwasserabflüsse formten das Oberflächenrelief zu einem flachwelligen Hügelland, das von den Flusstälern der Jeetze und Dumme durchbrochen wird.

Wesentlich für den geologischen Untergrund war auch die saxonische Faltungsperiode, in der Schichten älterer Erdepochen emporgehoben worden. So stiegen die salzführenden Zechsteinschichten der nord-südlichen Salzlinae nach oben, die im Bürgerholz in 200 m Tiefe ansteht. Am Rande der Salzaufpressung sind die Erdgaslagerstätten entstanden, sie markieren die Ausdehnung der Salzlinae.

Auf dem eiszeitlichen Untergrund haben sich tiefgründige Moore, staunasse Lehmböden und sandige Böden gebildet. Großflächig sind auf den Grundmoränenplatten Tieflehm-Staugleye entstanden; auf den höher liegenden Platten gehen diese in Lehm-, bzw. Tieflehm-Fahlerden über. Auf trockenere Standorte haben sich Sand-Braunpodsole und –weniger häufig – Sand-Podsolbraunerden entwickelt. Sandlöß-Gebiete tragen Salm- und Decksalm-Fahlerden, die bei Unterlagerung mit Geschiebelehm zur Staunässe neigen. In den grundwasserbeeinflussten flachen Niederungen (GW 150-60 cm unter Flur) sind Sand-Gleye und Decklehm-Gleye anzutreffen. Bei ständig hoch anstehendem Grundwasser (60 cm oder weniger unter Flur) hat sich ein Mosaik aus Moorböden gebildet, die infolge der Torfgewinnung und Melioration weitgehend degradiert sind.

6.2.1.5 Wasser

Die Hochflächen sind sehr arm an Oberflächengewässern; in den Niederungsbereichen konzentrierten sie sich dagegen. Das Gewässernetz der Altmark ist insgesamt von nur schwachem Gefälle geprägt. Das Gebiet entwässert insgesamt nach Norden in die Dumme-Landgraben-Niederung.

Die Altmarkplatten werden im Plangebiet hauptsächlich von Jeetze-Gewässersystem entwässert. Wegen des hoch anstehenden Grundwassers und der geringen Vorflut wird in den breiten Niederungen überwiegend Grünlandwirtschaft betrieben.

Die Jeetze entspringt im Stadtgebiet Klötze südlich des Ortes Altferchau, fließt nordwärts durch die Kernstadt Salzwedels, um in Niedersachsen, mit Namenswechsel zur Jeetzel, bei Hitzacker in die Elbe zu münden. Als ihr wichtigstes Nebengewässer ist die Purnitz zu nennen, sie mündet zwischen Amt Dambeck und Maxdorf in die Jeetze. Die Quelle der Dumme liegt südwestlich Salzwedels, östlich des Ortes Neuekrug im Flecken Diesdorf (Verbandsgemeinde Beetendorf-Diesdorf). Im Stadtgebiet, nördlich von Tylsen, verzweigt sie sich in den Hauptarm, der weiter nordostwärts in Richtung Kernstadt verläuft und dort im Stadtgebiet in die Jeetze mündet, sowie den Nebenarm der Alten Dumme, der nordwestwärts Richtung Bergen an der Dumme verläuft. Der Oberlauf sowie der Hauptarm werden in den topographischen Karten z. T. Dumme, z. T. Salzwedeler Dumme genannt.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Aus historischer Zeit sind 5 Mühlenstandorte überliefert: historische Wassermühlen an Jeetze und Salzwedeler Dumme; Amt Dambeck Klostermühle, Groß Gerstedt Wolfsmühle, Langenapel, Salzwedel Kornhausmühle, Salzwedel Stinz-/ Steinhöfels Mühle. An der Klostermühle Amt Dambeck gibt es ein Wasserkraftwerk (Jeetze).

Die Jeetze flussabwärts des Mühlenwehres beim Amt Dambeck, die Salzwedeler Dumme unterhalb des Verzweigungspunktes sowie ebenfalls die Alte Dumme sind aufgrund ihrer wasserwirtschaftlichen Bedeutung Gewässer I. Ordnung nach dem Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt. Die Purnitz ist ein Gewässer II. Ordnung.

Stehende Gewässer I. Ordnung gibt es im Stadtgebiet keine. Im Plangebiet gibt es keine natürlichen stehenden Oberflächengewässer, sämtliche Teiche sind Abbaugewässer von Sand, Kies oder Ton.

Seit 1800 fanden vor allem im Einzugsbereich der Jeetze vermehrt und intensiv Meliorationsmaßnahmen statt, bei denen auch in das Flussbett eingegriffen wurde. In den vernässten Bereiche wurde Torf abgebaut und ein System von charakteristischen Entwässerungsgräben angelegt. Die an die Niederungen angrenzenden Landwirtschaftsflächen wurden drainiert.

Zur Gewinnung von Energie aus Wasserkraft ist die Jeetze wegen der geringen Fließgeschwindigkeit heute kaum geeignet. Es bräuchte Anstau zur Gewinnung größerer Wassermengen und die Schaffung geeigneter Fallhöhen, was nur mit technischen Bauten zu bewerkstelligen wäre. Das wiederum steht dem Bestreben die Fließgewässersysteme in Zukunft stärker nach ökologischer Maxime umzubauen entgegen, Konflikte mit dem FFH-Gebietsschutz wären unvermeidbar. Das Gewässerentwicklungskonzept Jeetze/ Dumme (2012) des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) sieht umfangreiche Maßnahmen zu Verbesserung der ökologischen Gewässerzustände vor.

6.2.1.6 Klima

Die Altmarkplatten liegen klimatisch im Übergang zwischen den atlantisch geprägten Niederelbegebieten und der Lüneburger Heide (im Westen) und dem mittel- und ostdeutschen Binnenklima. Die mittleren Jahrestemperaturen werden im LRP mit 9,2 °C, die mittlere Juni-Temperatur mit 18,1 °C im Nordwesten bei Diesdorf bis 18,4 °C in Salzwedel angegeben.

Die durchschnittlichen Jahresniederschläge im gesamten Altmarkkreis schwanken um fast 100 mm. Die höchsten Werte werden im Nordwesten im hiesigen Betrachtungsgebiet des FNP erreicht. Für Diesdorf gibt der LRP 644 mm, für Salzwedel 582 mm mittleren Jahresniederschlag an.

6.2.1.7 Arten und Lebensgemeinschaften, Biodiversität

Die Erfassung der vorhandenen Biotopstruktur erfolgte anhand der vom LAU herausgegebenen "Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt" (Stand 03.06.2004). Die für das Planungsgebiet vorliegenden Karten der Biotoptypen und Nutzungstypen, die auf Daten der CIR-Befliegung aus den frühen 1990er Jahren basieren, wurden vergleichsweise mitberücksichtigt und entsprechend der neuen Kartieranleitung zugeordnet bzw. korrigiert. Die Darstellungen der Biotoptypen wurden nach der Bestandsaufnahme vor Ort und der Auswertung anderer Erhebungen wie z. B. Pflege- und Entwicklungs- oder Managementplänen korrigiert und anhand der Hinweise aus

dem Verfahren weiter aktualisiert. Dabei wurden auch die Aktualisierungen der LAU-Daten, die im Zuge der Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplans (Stand Endfassung 05.2018) erarbeitet wurden, mitberücksichtigt. Der zusammengestellte Stand der Biotopstruktur wird in Anlage 6 "Umwelt- und Naturschutzbelange: Biotop- und Nutzungstypen" abgebildet.

Flora/ Fauna

Die vorhandenen Informationen, vor allem die vom Landesamt für Umweltschutz (LAU) erhaltenen Daten, werden zusammenfassend als Karte "Arten und Biotope/ Schutzgebiete" (s. Anlagen) dargestellt. Sie ergänzen die Aussagen der Karte der "Biotop- und Nutzungstypen" im Anhang (s. Anlagen) zu dieser Begründung. Ebenfalls berücksichtigt wurden die für den Landschaftsrahmenplan diesbezüglich erfassten und zusammengestellten Daten (Stand Endfassung LRP 05./06.2018). Der LRP stellt die derzeit verfügbaren Informationen, bzw. den Kenntnisstand zu wertgebenden Arten in Text und Karte dar, was allerdings den Darstellungsrahmen eines FNP weit übersteigt. Verwiesen sei daher an dieser Stelle auf LRP Band 1, Kap. 7.4, Anhang A1-A3, Karten 4 und 5 sowie Band 2, Kap. 3, Karten E1 und E2a. Umfassende Listen der im Rahmen von Schutzwürdigkeitsgutachten und Pflegeplänen vorgenommenen vegetationskundlichen Aufnahmen können den jeweiligen Fachuntersuchungen entnommen werden. Teilweise enthalten auch die Landschaftspläne und Schutzgebietsverordnungen detaillierte Aussagen zur Fauna. Die wertgebenden Arten innerhalb der FFH-Gebiete sind anhand der FFH-Gebietsmeldebögen ersichtlich.

Reale und potenzielle Vegetation

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) als konstruierte Vegetationsdecke, die sich bei Aufgabe jedweder menschlichen Nutzung einstellen würde, entspricht nicht der ursprünglichen Vegetation, die noch vorhanden wäre, wenn der Mensch die natürliche Standortsituation nicht verändert hätte.

Als Ergebnis der menschlichen Tätigkeit und insbesondere der zunehmenden Intensität der verschiedenen Nutzungen ist die ursprüngliche Vegetation heute durch andere Pflanzengesellschaften fast vollständig abgelöst. Die ursprünglichen Wälder sind großflächiger landwirtschaftlicher Nutzung gewichen, sie wurden in Acker oder Grünland oder durch forstwirtschaftliche Nutzung umgewandelt. Dabei überwiegen dann in Altersaufbau und Artenzusammensetzung i. d. R. im Gegensatz zur ursprünglichen Vegetation weniger differenzierte Bestände.

Durch Düngung und intensive Nutzung kann auch bei den naturnäheren Begleitbiotopen der Äcker eine ausgesprochene Artenarmut erzeugt werden. Es überwiegen dann nitrophile Säume und Ruderalfluren und in den Grünlandbereichen artenarme Segetalgesellschaften.

- Schwarzerlen-, Schwarzerlen-Bruch- und Moorbirken-Bruchwaldgebiet
- Drahtschmielen- und Hainsimsen-Rotbuchen-Waldgebiet
- Stieleichen-Hainbuchen-Waldgebiet

Potenzielle natürliche Vegetation bei Wiederbewaldung / natürlicher Waldentwicklung

- Birken-Bruchwald
- Walzenseggen-Erlenbruchwald
- Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald
- Eichen-Ulmen-Auwald
- Pfeifengras-Stieleichenwald

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

- Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald
- Geißblatt-Stieleichen-Hainbuchenwald
- Waldziest-Stieleichen-Hainbuchenwald
- Drahtschmielen-Buchenwald
- Flattergras-Buchenwald
- Waldmeister-Buchenwald
- Hainsimsen-Buchenwald

Infolge der seit dem 19. Jahrhundert intensivierte Jeetze-Melioration und die umfangreichen Entwässerungsmaßnahmen der angrenzenden Landwirtschaftsflächen kam es zu Grundwasserabsenkungen, die dauerhaft zur Veränderung der ursprünglichen Schwarzerde-Standorte führen. Dies zeigt sich auf ehemaligen grundwasserbeeinflussten Nassstandorten z. B. in der Naturverjüngung durch die immer stärker auftretende Esche. Echte Bruchwälder, die ganzjährig hohen Grundwasserstand benötigen, gibt es nur noch als Reliktbeständen, z. B. auf den beiden Quellmoor-Standorten Brietzer Mühle und im Heinholz beim Amt Dambeck oder im Cheiner Torfmoor und dem Bürgerholz. Südlich vom Amt Dambeck gibt es rund um die Salzquelle am Moorberg auch noch Salzwiesen. Weitere Binnensalzstellen befinden sich innerhalb der Grünländereien der Seebenau-Hoyersburger Niederung. In der das Plangebiet nach Norden abschließenden Landgraben-Dumme-Niederung befinden sich Bruch- und Laubwaldbestände in Bürgerholz und Buchhorst, im Cheiner Torfmoor und im Seebenauer Holz.

6.2.1.8 Landschaftsbild und Landschaftserleben

Die Topographie im Plangebiet ist nur leicht bewegt und neigt sich sacht nach Nordosten. Salzwedel liegt bei etwa 20 m üNN, in der Umgebung sind höhere Lagen mit dem Wolfsberg (30,3 m üNN) und dem Wohrsberg bei Böddenstedt (29,5 m üNN) vorhanden. Östlich von Salzwedel fällt der Fuchsberg auf (48,8 m üNN), weiter südlich bei Sienau der Schwarze Berg (75,6 m üNN). Die geringe Reliefbewegung und die agrarische Nutzung befördern den landschaftlichen Eindruck der räumlichen Weite, Waldgebiete sind im nördlichen Landschaftsraum und westlich von Salzwedel zu finden. Die Niederungen von Jeetze und Dumme sind nur flach in das Gelände vertieft, so entstanden insbesondere an der Dumme Sümpfe und Mooregebiete, die nach der Torfgewinnung in Grünlandnutzung mit den charakteristischen Entwässerungsgräben umgewandelt wurden. Während sich im nördlichen Landschaftsraum der Eindruck naturnaher Wälder und kleinteiliger Bewirtschaftung erhalten konnte, sind die Lehmplattengebiete südlich von Salzwedel intensiver von der Landwirtschaft in Nutzung genommen und die Wälder auf Restflächen zurückgedrängt worden. Die Grünlandbereiche an der Jeetze fallen geringer aus.

In der Seebenau-Hoyersburger Niederung findet überwiegend Grünlandnutzung statt, weiterhin sind auch noch großflächig naturnahe Erlenbruchwälder und kleinflächig Laubmischbestände mit Anklängen an die natürliche Vegetation zu finden. Die Riebau-Mechauer Niederung wird durch Intensivgrünland dominiert, etwa ab 20 m üNN auch von Ackerflächen. Kleinere Wald-/ Forstflächen sind vorhanden. In der Jeetze-Purnitz-Niederung dominiert die intensive Grünlandnutzung, Waldinseln sind reduziert auf punktuelle Restbestände ähnlich wie in der Beeke-Alte-Dumme-Niederung. Dort findet auf grundwasserferneren Standorten auch Ackernutzung statt, wesentliche landschaftsgliedernde Strukturelemente sind an Jeetze und Dumme die gewässerbegleitenden Baumreihen, Kopfweiden und Gehölzsäume. Die grundwasserfernen, flachwelligen Platten werden überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt.

6.2.1.9 Mensch

Als wesentlich für eine lebenswerte Umwelt, bezogen auf das Schutzgut Mensch, werden gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen und damit auch die ausreichende innerörtliche Versorgung mit Grün- und Sportflächen sowie das (nutzbare) Erholungs-/Rekreativpotenzial des Naturraums verstanden. Beides kann für die Waldgebiete konstatiert werden sowie für einzelne Landschaftsausschnitte im übrigen Gebiet, wenn dort Reste naturnäherer Biotopstrukturen oder kleinräumige Geländewechsel mit bewegter Topographie vorherrschen. Auch die überkommenen historischen Grünanlagen, die sich in mehreren Ortslagen finden, und noch "intakte" Dorfbilder mit romanischen Feldsteinkirchen, Dorfplätzen, historischen Hofanlagen und alten Baumbeständen tragen zum "Wohlfühlfaktor" bei.

Erholung und Freizeit

Die heimische Bevölkerung nutzt in ihrer Freizeit und zur Feierabenderholung vornehmlich den Hausgarten oder Kleingarten sowie die direkte Umgebung der jeweiligen Ortslage. Sport-, Freizeit- und Kultureinrichtungen mit regionaler/ überregionaler Anziehungskraft sind hauptsächlich in Salzwedel zu finden. Neben dem allgemeinen Zugang zur freien Landschaft (für die Feierabenderholung) sind in zahlreichen Ortslagen kleinere Sportanlagen, Kleingärten bzw. Grabeland vorhanden.

6.2.1.10 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind Fundstellen mit archäologischen Bodendenkmälern bekannt. Mit weiteren, bisher unbekanntem Fundstellen ist zu rechnen, ihre Erhaltung ist anzustreben. Der Flächennutzungsplan stellt diese als archäologische Bodendenkmäle anhand der von der zuständigen Behörde übermittelten Informationen dar. Innerhalb der Ortslagen stehen verschiedene Gebäude und auch Parkanlagen unter Denkmalschutz. Eine vollständige Darstellung der Denkmäle und Ensembles sowie der Bodendenkmäle erfolgt als gesonderte Liste zum Denkmalschutz.

Für alle aufgeführten Objekte, aber auch für weitere Kulturdenkmäle unabhängig von der Eintragung in amtliche Denkmalverzeichnisse, besteht Erhaltungspflicht.

Wenn man die Ertragsfähigkeit der Landwirtschaftsflächen und damit die Möglichkeit zur Gewinnerwirtschaftung heranzieht, kann von wertvollen Sachgütern gesprochen werden. Weiterhin sind mit der sonstigen Bausubstanz und den Betrieben und Gewerben vor Ort Sachwerte verbunden.

6.2.1.11 Vorbelastungen und Konflikte

Landwirtschaft

Im Altmarkkreis insgesamt hat die Landwirtschaft einen Flächenanteil von 61,7 %, im Bereich der westlichen Altmarkplatten rings um Salzwedel sind es rd. 74 %. Im Planungsgebiet bestehen ausgedehnte, wenig strukturierte Ackerflächen, die intensiv bewirtschaftet werden. Angebaut werden in erster Linie Getreide und Zuckerrüben, Ölsaaten und andere Kulturen sind seit den 60er Jahren stetig zurückgegangen. Die ausgeräumten Landschaftsbereiche zeichnen sich allgemein durch folgende Defizite aus:

- weitgehender Verlust der Arten- und Strukturvielfalt
- Nivellierung der Standorteigenschaften durch Melioration und Düngung sowie die Aufgabe traditioneller Nutzungsformen

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

- Stoffeinträge in Boden, Oberflächen- und Grundwasser
- Eutrophierung des gesamten Landschaftsraums
- Erhöhung der Erosionsgefährdung durch Vergrößerung der Ackerschläge, Tiefen- umbruch und lange vegetationsfreie Perioden im Bewirtschaftungssturnus

Im Plangebiet wurde zu DDR-Zeiten in fast jeder Ortschaft Tierhaltung und Tierzucht betrieben, die überkommenen LPG-Anlagen befinden sich – soweit sie sanierungsfähig waren – auch heute weitgehend in Betrieb und werden zur gewerblichen Tierhaltung genutzt. Einzelne Agrarbetriebe wurden auch neu errichtet oder erweitert, z. B. um Biogasanlagen. Sowohl mit der Erzeugung von Biogas aus landwirtschaftlichen Produkten/ Abfällen als auch mit der intensiven Tierhaltung sind i. d. R. Umweltauswirkungen verbunden:

- Geruchsbelastungen
- betriebsbedingte Verkehre
- stoffliche Emissionen und Stäube
- Nährstoff- und Schadstoffeinträge in die Umgebung, Gefährdungspotenzial für Boden, Wasser und empfindliche Biotope
- Verarmung des Landschaftsbildes und der biotischen Vielfalt durch großflächigen Anbau von Mais u. a. Energiepflanzen

Forstwirtschaft

Der Waldanteil der westlichen Altmarkplatten liegt mit 22 % unter dem Landesdurchschnitt (24,5 %), im Altmarkkreis insgesamt liegt der Waldanteil bei 28,8 %; es dominieren die Nadelwälder mit 18,2 %, 7,9 % der Landkreisfläche werden von Mischwäldern und nur 2,4 % von reinen Laubwäldern eingenommen. Für die Waldbereiche im nördlichen Planungsgebiet ist teilweise noch eine erhebliche Naturnähe und Arten- sowie Strukturvielfalt zu verzeichnen. Hier existieren noch im Zusammenhang erhaltene Relikte der ursprünglichen Moor- und Bruchwälder. Jedoch sind auch viele Waldstandorte in Monokultur mit Kiefernforsten bestückt. Zudem kommt es durch die Freizeit- und Erholungsnutzungen zu Beeinträchtigungen:

- Arten- und Strukturverarmung
- geringe Altersdiversität, Mangel an hohen Altersklassen und Totholzanteil
- Verringerung der Erlebnisqualität durch monostrukturellen Aufbau
- Beeinträchtigung der Lebensraumfunktionen für seltene und gefährdete Arten mit besonderen Standortansprüchen in monostrukturierten Aufforstungen

Wasserwirtschaft

Mit der Gewässerregulierung wurde sukzessive in den natürlichen Wasserhaushalt eingegriffen.

Als negative Auswirkungen der Gewässereingriffe lassen sich feststellen:

- Ausbleiben bzw. Abschwächung oder Verstärkung der periodischen natürlichen Hochwasserereignisse; Grundwasserabsenkung
- Schneller Abfluss des Oberflächenwassers aus den Binnengräben und Vorflutern
- Verringerung der Arten- und Strukturvielfalt, Beeinträchtigung der Habitatfunktion durch Gewässerausbau und -unterhaltung; Barrierewirkung für wandernde Arten
- Eutrophierung von Stillgewässern.
- Grundwasserabsenkung, bei durchlässigen Böden Gefährdung durch Eintrag/ Mobilisierung von Schadstoffen in Grundwasserleiter

Für die Trinkwasserversorgung wird im Altmarkkreis ausschließlich Grundwasser genutzt. Die Deckung des prognostizierten Trinkwasserbedarfs durch den regionalen Versorger ist in Menge und Qualität ausreichend abgesichert. Für die Bewässerung von Landwirtschaftsflächen wird ebenfalls Grundwasser genutzt. Laut LRP wurde 2013 vom Beregnungsverband "Westliche Altmark" die Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser (in größerem Umfang) beantragt, dass wegen der umfangreichen dafür nötigen Voruntersuchungen noch nicht abgeschlossen ist. Das Wasserdargebot darf insgesamt nicht überbeansprucht werden und Beeinträchtigungen von Schutzgebieten und geschützten Biotopen müssen ausgeschlossen werden.

Erdgasförderung

Eine regionale Besonderheit stellt das hiesige Erdgasvorkommen dar. Allein im Plangebungsbereich befinden sich mehr als 250 Förderpunkte sowie unterirdische Speicher und Kavernen. Die Lagerstätte geht über die Gebietsgrenzen hinaus. Im Landesentwicklungsplan heißt es dazu: "Die Erdgaslagerstätte Altmark befindet sich in der Endphase der Gewinnung. Aufgrund der geologischen Strukturen der Großlagerstätte Altmark ist eine Nachnutzung als Speicher möglich" (Z 136 – LEP 2010 Kap. 4.2.3.). Durch das Gebiet führen mehrere unterirdische Gas-Hochdruckleitungen und Lagerstättenleitungen. Die Zulassung der Fördersonden erfolgt nach Bergrecht. Jede Erdgassonde stellt eine (potenzielle) Altlast dar und wird im Kataster der Bodenschutzbehörde entsprechend geführt:

- Gefährdung des Bodenhaushalts, des Grundwassers und der Bodenorganismen bei Havarien oder Leitungsschäden;
- Reduktion der Arten- und Strukturvielfalt, Verdrängung im Umkreis der Leitungen (naturferne Gestaltung nach technischen Gesichtspunkten, Störung durch Wartungsarbeiten etc.);
- Versiegelungsflächen und Bauflächen in der offenen Landschaft, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und Landschaftserlebens, Störung räumlicher Funktionszusammenhänge.

Boden-/ Rohstoffabbau

Im Plangebiet befinden sich drei durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen des Landes Sachsen-Anhalt (LAGB) gewährte Berechtigungsfelder, wobei es sich bei einem um die über die Grenzen Salzwedels hinausgehende Erdgaslagerstätte handelt (s. o.). Bei den anderen beiden handelt es sich um die Bodenschätze Sand bei Seeben und Ton bei Brietz:

- III-A-a/h-49/90/847 Struktur Altmark / außer Salzstock Peckensen
- III-A-f-463/90/222 Brietz
- VI-f-888/98 Seebenau Süd

Neben den Berechtigungsfeldern wurden im Stadtgebiet drei Abbaufelder für Kies- und Sande genehmigt: Am Fuchsberg in Salzwedel (Kernstadt), südöstlich des Abfallwirtschaftshofs Cheine sowie östlich der K 1378 in Seeben. Im Plangebiet existieren darüber hinaus mehrere ehemalige Tongruben und Ziegeleiteiche, die sich naturnah entwickelt haben und z. B. als Fischereigewässer genutzt werden. Viele ehemalige Abbaue wurden früher nach Abbaue als Deponien genutzt und sind dann i. d. R. in der Liste der Altlastenverdachtsflächen der Bodenschutzbehörde des Landkreises erfasst. Für die abgeschlossenen Deponien (Hausmüll sowie Sondermüll Asbest) zwischen Cheine und Brietz südlich der B 71 wird als Nachfolgenutzung die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen beabsichtigt.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Für die Bergbauberechtigungen und die Bergwerkseigentumsfelder sowie für den sonstigen Abbau von oberflächennahen Rohstoffen gelten die Rekultivierungsziele, die im jeweiligen Zulassungsverfahren auferlegt wurden. Rohstoffabbau führt i. d. R. zu erheblichen Beeinträchtigungen:

- Freilegung ungeschützter Grundwasserkörper mit höchster Gefährdung hinsichtlich eindringender Schadstoffe
- potenzielle Gefahr infolge Verfüllung durch Kontamination eingebrachten Materials und Transport von Schadstoffen mit dem Grundwasserstrom
- Zerstörung von Lebensräumen, Destabilisierung des gesamten Naturraumgefüges
- Beeinträchtigung, Gefährdung und Störung der Arten und Lebensgemeinschaften auch in der Umgebung durch Lärm, Staub, Abgase, Stoffeinträge und Eutrophierung
- anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Lärm, Verkehr mit schweren Maschinen und Fahrzeugen, Staub und Abgase
- Unzugänglichkeit großer Landschaftsbereiche
- erhebliche visuelle Störungen durch die Einsehbarkeit und Fernwirkung

Windenergie

Für die Nutzung der Windenergie wurden im Sachlichen Teilplan "Wind" des REP für die Region Altmark 2005, in Kraft getreten am 20.02.2013, die Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten festgelegt, die sich im Plangebiet befinden. Es handelt sich um die Flächen:

- Nr. I Chüden, Stappenbeck (drei Teilflächen in den Gemarkungen von Chüden, Riebau, Pretzier und Stappenbeck),
- Nr. II Liesten, Jeggeleben (Salzwedeler Anteil: Gemarkung Liesten),
- Nr. IV Cheine (Gemarkung Cheine).

Der durch die Landes- und Regionalplanung vorgegebene Rahmen ist nicht für alle Standorte ausgeschöpft, mit Erweiterungs- oder Ausbaubestrebungen im Zuge des Repowering muss in Zukunft gerechnet werden. Betroffen ist vor allem der Bereich im Südwesten bei Liesten, Benkendorf, Büssen und Depekolk sowie westlich der Kernstadt die Ortschaften Riebau, Pretzier, Buchwitz und Groß Chüden, weiterhin noch ein Standort im Osten der Kernstadt südlich der Bahnstrecke Uelzen – Stendal.

Der neue Landschaftsrahmenplan hat für den gesamten Landkreis Potenziale für die CO₂-neutrale Energiegewinnung ermittelt. Die Darstellung von Potenzialflächen für Windenergie im Landschaftsraum rings um Salzwedel erfolgte dabei großzügig anhand der prinzipiellen Eignung, sie geht über die im Regionalen Entwicklungsplan festgelegten Vorranggebiete hinaus (vgl. LRP Band 2, Karte 3z). Eine vertiefende Eignungsprüfung oder Verträglichkeitsprüfung diesbezüglich hat der LRP nicht vorgenommen.

Als Umweltfolgen im Zuge der Errichtung und dem Betrieb von Windkraftanlagen sind regelmäßig zu beachten:

- Bodeninanspruchnahme/ Versiegelung durch Standbereich mit Bewirtschaftungsfläche, Zuwegungen und Kabelkanäle
- Schlagschatten, Eisschlag, Blendwirkungen, Geräusche
- Verringerung der Aufenthaltsqualität, "Unruhe" durch Rotieren und nächtliche Befeuerung
- Raumwirkung, Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Zerschneidung von räumlichen Funktionsbezügen (Fauna)/ Barrierewirkung und Isolationseffekte

- Beeinträchtigung von Lebensräumen, Brutstätten und Nahrungshabitaten, Reduktion des Artenspektrums, Verdrängung
- Erhöhung des Unfallrisikos durch Kollision (Vögel, Fledermäuse)

Biogas

In den einzelnen Ortslagen, bzw. am Rande, wurden Biogasanlagen im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben errichtet, weiterhin gibt es auch eine gewerbliche, im Außenbereich südöstlich Bombecks. Die Stadt Salzwedel verfügt mit ihrer städtebaulichen Konzeption zur Standorteignung für Biogas- und Tierhaltungsanlagen über eine gesamtäumliche Betrachtung. Die dort ermittelten Eignungsstandorte sind allerdings an drei Stellen auch durch das gesamtäumliche Konzept für Photovoltaikfreiflächenstandorte als Potenzialflächen entsprechender Nutzung benannt, von denen der Standort auf den Nachnutzungsflächen des Betriebsklärwerks nördlich Groß Gerstedts inzwischen mit PV-Anlagen bebaut ist.

Umweltauswirkungen von Biogasanlagen stellen sich i. d. R. folgendermaßen dar:

- Geruchsbelastungen;
- betriebsbedingte Verkehre;
- stoffliche Emissionen und Stäube;
- Flächeninanspruchnahme, Totalverlust aller Bodenfunktionen, Erhöhung des Anteils versiegelter Fläche;
- Störung des Landschaftsbildes und Landschaftserlebens, Verringerung der Aufenthaltsqualität, Beeinträchtigung räumlicher Funktionszusammenhänge.
- Nährstoff- und Schadstoffeinträge in die Umgebung, Gefährdungspotenzial für Boden, Wasser und empfindliche Biotope.

Der neue Landschaftsrahmenplan hat für den gesamten Landkreis Potenziale für den Biomassenanbau ermittelt. Die Darstellung von Potenzialflächen im Landschaftsraum rings um Salzwedel erfolgte dabei großzügig anhand der prinzipiellen Eignung, sodass eine Vielzahl von aktuellen Landwirtschaftsflächen entsprechend bezeichnet sind, für die der LRP gleichfalls Potenzial für Photovoltaik und teilweise auch für Windenergie attestiert (vgl. LRP Band 2, Karte 3z).

Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Die vorhandenen Standorte für Photovoltaikfreiflächenanlagen in Ritze, nördlich Groß Gerstedts und im Süden der Kernstadt am Fuchsberg sind durch die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) geregelt. Der Standort südöstlich Chüttlitz benötigte seinerzeit lediglich eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan. Ein gesamtäumliches Konzept über die Nutzungspotenziale der Energiegewinnung mittels Photovoltaik wurde durch die Stadt 2017 beschlossen⁴⁷⁾. Darin enthalten sind zum einen Potenzialflächen auf Konversionsflächen und eine des Bundes bzw. der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Erstere werden als Versorgungsflächen erneuerbarer Energien "PV – Photovoltaik" in den Flächennutzungsplan übernommen, letztere allerdings nicht, da die einzige Fläche dieser Kategorie inmitten einer ackerbaulich genutzten Fläche liegt. Als dritte Kategorie gibt es die Potenzialflächen der 'bahnparallelen Flächen'. Die Photovoltaik-Entwicklungsflächen dieser Kategorie stellen sich im planerischen Umgang und hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen schwierig dar, weil sie im Umfang in Summe sehr große Flächen entlang der Eisenbahnstrecken in Anspruch nehmen, die derzeit allesamt landwirtschaftlich genutzt werden. Aus diesem Grunde werden sie nicht

⁴⁷⁾ Gesamtäumliches Konzept zu Photovoltaikfreiflächenstandorten im Stadtgebiet der Hansestadt Salzwedel. Salzwedel, 06.2017

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Photovoltaik-Standorte nord-nordwestlich von Klein Gerstedt sowie in der Gemarkung Wistedt sind zudem im gesamtträumlichen Konzept für Biogas- und Tierhaltungsanlagen jeweils als 'geeigneter Standort' enthalten und könnten alternativ entsprechend genutzt werden. Am Standort Gemarkung Wistedt wurde inzwischen auf großen Flächenanteilen die Nutzung der Gasversorgung aufgegeben und für die ackerbauliche Nachnutzung wiederhergestellt.

Als Umweltauswirkungen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen können auftreten:

- Flächeninanspruchnahme, Erhöhung des Anteils versiegelter Fläche
- Zerschneidung von räumlichen Funktionsbezügen
- Barrierewirkung und Isolationseffekte
- Störung des Landschaftsbildes und Landschaftserlebens, Verringerung der Aufenthaltsqualität, Beeinträchtigung räumlicher Funktionszusammenhänge

Verkehr

Der Hauptbeeinträchtigungsfaktor im Hinblick auf Verkehrsbelästigungen ist der Kfz-Verkehr. Nicht unproblematisch ist neben der Bundesstraßenführung durch die Stadtgebiete und die Ortsdurchfahrten der B 248, der B 190 sowie der B 71 teilweise auch die Straßenführung der Landes- und Kreisstraßen im Siedlungsbereich, wo - auch zusätzlich bedingt durch die Fahrbahnbeläge - teilweise erhebliche Geräuschbelastungen auftreten. Ebenfalls geräuschintensiv wirken sich die Bahnstrecken – besonders die ICE-Umleitungsstrecke – aus. Unter diesem Aspekt hinsichtlich nötiger Abstände oder Schallschutzmaßnahmen zu prüfen sind daher in den konkreten Zulassungsverfahren (B-Pläne) insbesondere die noch geplanten Wohnbauflächen im Einflussbereich der Bahn, zu beachten sind hierbei dann auch ggf. verstärkte nächtliche Gütertransporte. An Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen (5.000 Fahrzeuge pro Tag oder mehr) wie der B 71, B 190 und B 248 kann von einem erhöhten Kollisionsrisiko und deutlicher Zerschneidungswirkung gesprochen werden, was sich negativ auf die Lebensraumfunktionen und die biotische Vielfalt insgesamt auswirken kann. Für die noch in Planung befindliche Strecke der B190n südlich von Salzwedel wäre dies dann ebenfalls zu erwarten.

Grundsätzlich gehen von Verkehrswegen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts aus:

- Flächeninanspruchnahme, Totalverlust aller Bodenfunktionen, Erhöhung des Anteils versiegelter Fläche
- linearer Schadstoffeintrag im Randbereich bis 200 m (Nahbereich 50 m)
- Lärm- und Staubimmissionen
- Verringerung der Aufenthaltsqualität (Ortsdurchfahrten)
- Erhöhung des Unfallrisikos/ Kollisionsrisikos (Tiere)
- Reduzierung des Artenspektrums, Verdrängung
- Zerschneidung von räumlichen Funktionsbezügen
- Barrierewirkung und Isolationseffekte

Ver- und Entsorgung

Die Hansestadt Salzwedel ist weitgehend in die leitungsgebundenen Versorgungsnetze eingebunden. Eine Vielzahl von Trassen überregionaler und regionaler Versorgungsleitungen durchquert das Stadtgebiet.

Verschiedene Standorte zur Erzeugung elektrischer Energie befinden sich im Stadtgebiet: Neben einer Vielzahl dezentraler Anlagen zur Stromerzeugung durch Photovoltaik

gibt es auch mehrere große Freiflächen-Photovoltaikanlagen: In der Kernstadt an der Gardelegener Straße und am Fuchsberg sowie in den Ortsteilen Chüttlitz, Groß Gerstedt und Ritze. Des Weiteren gibt es einen Windpark mit drei Teilflächen zwischen Groß Chüden und Pretzier sowie einen südlich von Liesten.

Erdgasverteilnetze der Avacon AG sind in vielen Orten des Stadtgebiets vorhanden. Für Andorf, Henningen, Hestedt, Rockenthin, Bombeck und Königstedt ist der Anschluss geplant. Für Barnebeck, Groß und Klein Grabenstedt, Darsekau, Amt Dambeck, Maxdorf, Büssen und Klein Chüden ist die Erdgasversorgung hingegen nicht vorgesehen.

Die Abwassersituation ist durch Anschluss an die größeren Kläranlagen in Salzwedel und Pretzier und durch Einzelanlagen in den Ortschaften geregelt. Das Abwasserentwicklungskonzept sieht vor, dass die Orte Hoyersburg, Klein und Groß Chüden, Liesten (südöstlicher Bereich) und Depekolk, Benkendorf, Maxdorf, Brewitz, Sienau, Klein Wieblitz und Eversdorf, Tylsen und Niephagen, Bombeck, Klein und Groß Gerstedt, Osterwohle und Wistedt, Langenapel sowie Barnebeck, Andorf, Rockenthin, Hestedt, Groß und Klein Grabenstedt nicht an eine zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen werden.

Träger der Trinkwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung ist der Verband Kommunalen Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA). In Salzwedel und der näheren Umgebung sind keine Brunnen der öffentlichen Trinkwasserversorgung und deshalb auch keine Trinkwasserschutzgebiete vorhanden. Das Trinkwasser wird in den verbandseigenen Wasserwerken Diesdorf, Nipkendey und überwiegend in Siedenlangenbeck gefördert.

Anfallender Siedlungsabfall wird regelmäßig abgeholt. Im Plangebiet sind oberirdische Elektroleitungen und unterirdische Wasser- und Gasleitungen vorhanden, westlich der Kernstadt verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Ethylen-Pipeline.

Grundsätzlich gehen mit Anlagen der Ver- und Entsorgung und den ober- und unterirdischen Leitungen Beeinträchtigungswirkungen einher:

- Flächeninanspruchnahme, Erhöhung des Anteils versiegelter Fläche
- betriebsbedingte Verkehre
- Stoffliche Emissionen, Gerüche und Lärm
- Gefährdung des Bodenhaushalts, des Grundwassers und der Bodenorganismen bei Leitungsschäden
- Reduzierung der Arten- und Strukturvielfalt, Verdrängung im Umkreis der Anlagen und Leitungen (naturferne Gestaltung nach technischen Gesichtspunkten, Störung durch Wartungsarbeiten etc.)
- Störung des Landschaftsbildes und Landschaftserlebens, Verringerung der Aufenthaltsqualität, Beeinträchtigung räumlicher Funktionszusammenhänge

Altlasten

Neben den Schadstoffen, die über die Fließgewässer und über den Luftweg in das Planungsgebiet gelangten, sind in den Ortschaften und der Umgebung erwiesene oder vermutete Bodenverunreinigungen bzw. Altablagerungen zu konstatieren. Sie sind in der vom Altmarkkreis Salzwedel erstellten Liste der Altlastenverdachtsflächen zusammengestellt und werden in der vorliegenden Begründung gesondert behandelt. Sämtliche Standorte von Gasbohrpunkten werden als Altlastenstandorte geführt.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Die mitgeteilten kennzeichnungspflichtigen Altlastenverdachtsflächen, die zum Teil noch nicht näher untersucht wurden und damit in Teilen auch der Vermutung unterliegen, sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Auf die mitgeteilten nicht kennzeichnungspflichtigen Altlastenverdachtsflächen ist mit hinreichender Konkretheit in der dazu angefertigten Karte/ Anlage verwiesen um bei der Umsetzung von Vorhaben Anstoßwirkung zu entfalten.

Grundsätzlich gilt, dass bei Bodenaushubarbeiten vorgefundene Bodenverhältnisse, die untypisch für das Gebiet sind oder auch auf Altablagerungen hindeuten, der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Altmarkkreises zu melden sind. Ebenfalls grundsätzlich gilt: Werden bei Erdarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen. Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei dem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der unteren Bodenbehörde.

Erholung und Freizeit/ Tourismus

Zu Konflikten mit dem Naturschutz kommt es vor allem bei sensibleren Biotopen, die durch Betreten, Nährstoffeintrag und Zerstörung der Vegetation Schaden nehmen und wenn Tiere an der Brut gehindert oder aufgeschreckt und verscheucht werden. Auch das ungeordnete Abstellen von Fahrzeugen, Grillen und "wildes" Campen sind hier als Störfaktoren zu nennen. Hervorzuhebende "besondere" Standorte auf Salzwedeler Gebiet sind der Märchenpark in Ziethnitz, die Motocrossanlage bei Kemnitz und der Modellflugplatz südlich von Kricheldorf. Wichtige Naherholungsgebiete im Umfeld von Salzwedel sind der Schwarze Berg im Süden mit dem Bismarckturm, das Bürgerholz im Norden, die Teichlandschaft an der Brietzer Mühle und die nördlich liegende Buchhorst sowie die Umgebung des Ortsteils Amt Dambeck (ehemaliges Benediktinerinnenkloster).

Während vor 1990 viele Kurzstreckenfahrten mit dem Fahrrad erfolgten, hat sich in den letzten Jahren die Nutzung des Pkw deutlich gesteigert, dies betrifft auch die gern von Auswärtigen aufgesuchten Waldbereiche, wo es dann zu Konflikten mit den Ruhebedürfnissen kommen kann. Neben der ruhigen Erholung mit Wandern, Spazieren gehen oder Radfahren, hat besonders das Reiten zugenommen.

Aus der Freizeit- und Erholungsnutzung in der freien Landschaft ergeben sich folgende Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts:

- Arten- und Strukturverarmung
- Verdrängung von Tieren und empfindlichen Pflanzengesellschaften, Störung von Brutstätten, Beeinträchtigung der Habitate
- Verletzung und Tötung von Tieren durch Überfahren, Zertreten, "Jagen" durch nicht an der Leine gehaltene Hunde
- verstärkte Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Kfz-Verkehr
- Beeinträchtigung der Ruhe und Erholung durch "spontanes Feiern" im Freien
- "Vermüllung"/ Eutrophierung von stark frequentierten Orten

6.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Generell ist von einer Umweltrelevanz auszugehen, wenn Vorhaben im Sinne des § 14 BNatSchG als eingriffsrelevant einzuschätzen sind, da hier mit dauerhaften Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes gerechnet werden muss und ggf. auch besonders empfindlich auf Beeinträchtigungen reagierende Arten und Biotope anzutreffen sind, was sich entsprechend auf die Erheblichkeit zu erwartender Eingriffe auswirkt (§ 19 Abs. 4 BNatSchG).

Im Hinblick auf mögliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch sowie Pflanzen und Tiere sind auch die möglichen Freizeitnutzungen von Belang. Handelt es sich um lärmintensive Nutzungen, so ist das Schutzgut Mensch hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung der Erholungsfunktion zu betrachten, ebenso vor allem störungsempfindliche Arten. Weiterhin ist dann je nach Intensität der Nutzung mit zusätzlichen Beeinträchtigungen in Folge von Verkehr oder nachgeordnet sich etablierender Einrichtungen zu rechnen.

Ergänzend sei hier darauf hingewiesen, dass die Betrachtung möglicher nachteiliger Umweltfolgen im folgenden Absichtungsprozess der Umweltprüfung im weiteren Verfahren der Bauleitplanung – auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, in der Regel des Bebauungsplans – entsprechend der vertiefenden Planungsebene konkreter erfolgt.

Grundsätzlich nicht für die Durchführung von städtebaulichen Vorhaben stehen die Flächen zur Verfügung, für die Festsetzungen als Schutzgebiete vorliegen, da hier ansonsten Naturschutzrecht und Baurecht konkurrieren würden. Im Planungsgebiet betrifft dies z. B. verschiedene Bereiche, für die Verordnungen zum Schutz als SPA-/ FFH-Gebiet, als Biosphärenreservat, als Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet bestehen. Ebenso verhält es sich mit dem Überschwemmungs-/ Hochwasserschutzgebiet.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nimmt die bis dato rechtswirksam gewordenen Bebauungspläne sowie in Aufstellung befindliche Pläne als Bauflächen auf. Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind jeweils die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung) anzuwenden sowie der besondere Artenschutz zu berücksichtigen. Je nach Art und Umfang des tatsächlichen Eingriffs in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild, können Kompensationsmaßnahmen an Ort und Stelle im Planungsgebiet oder externen Ausgleichsflächen realisiert werden. Die mit neuen Bauflächen einhergehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind i. d. R. folgende:

- Zunahme der versiegelten Fläche, Verlust der Bodenfunktionen und der Lebensraumfunktionen
- Verdrängung von Arten und Biotopen
- Lärm- und Schadstoffbelastungen, z. B. in Folge gewerblicher Tätigkeit
- Zunahme des Kfz-Verkehrs
- Veränderungen von Ortsbild und Ortsrand
- Beeinträchtigung der Erholungsfunktion in den Naherholungsgebieten durch Bautätigkeit

Der hier neu aufgestellte Flächennutzungsplan enthält Bauflächen und Nutzungskategorien, von denen bereits im aktuellen Bestand negative Umweltauswirkungen ausgehen, die mit der Fortführung der entsprechenden Nutzung/ Bauflächendarstellung weiter zum Tragen kommen. Vorhandene Gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

werden überwiegend auch als solche bei der Neuaufstellung des FNP dargestellt, Reduzierungen werden hauptsächlich bei in den bisher geltenden FNPs ausgewiesenen aber bisher nicht umgesetzten Bauflächen vorgenommen. Die "Überplanung" von Baubestand in weniger intensive Nutzungskategorien oder Freiflächen (Wald, Grünfläche, Landwirtschaft) ist nur marginal. Die perspektivische Rücknahme von Flächennutzungen mit intensiven Umweltauswirkungen, z. B. die "Überplanung" von bestehenden Gewerbegebieten, Sonderbauflächen u. ä. in nennenswertem Umfang wird durch die Neuaufstellung nicht geplant.

Bei Bauflächen, die bereits Gegenstand der "alten" Flächennutzungsplanung oder rechtskräftiger Bebauungspläne waren, kann es, im Vergleich zur aktuellen Realnutzung, noch zu weiteren Umweltauswirkungen kommen, wenn das Bauflächenangebot bisher nicht ausgeschöpft ist.

Als Anlage 8 – "Umwelt- und Naturschutzbelange: Technogene Einflüsse/ Konflikte" wurde eine Karte erstellt, die die wesentlichen aktuellen Umweltbeeinträchtigungen darstellt, von deren Weiterwirken auch für die Zukunft ausgegangen werden kann, zumindest im Zeithorizont der vorliegenden Flächennutzungsplanung. Die Anlage 8 enthält eine tabellarische und eine kartographische Übersicht über die Bauflächenausweisungen, die dort derzeit vorhandenen Nutzungen und die aus der Planung resultierenden Umweltauswirkungen. Berücksichtigt wurden dabei die in den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu einzelnen Umweltbelange mitgeteilten Informationen, Anregungen und Hinweise sowie diesbezüglich relevante Aussagen des neu aufgestellten Landschaftsrahmenplans (LRP Endfassung 05./06. 2018).

6.2.2.1 Fläche

Der neu aufzustellende Flächennutzungsplan ist hinsichtlich der Bauflächendarstellungen gegenüber den bis dato noch geltenden "alten" rechtskräftigen FNP teilweise deutlich reduziert. Wesentlicher Grund ist dabei die anhand aktueller Daten prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, die als Basis für den zu ermittelnden zukünftigen Baulandbedarf dient. Bei den gewerblichen Bauflächen wurde nach den aktuellen und mittelfristigen Bedarfen gehandelt. Die neuen Bauflächen, die erstmalig durch den vorliegenden Flächennutzungsplan dargestellt werden, sind somit eingriffsrelevant und deshalb hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen zu betrachten. Sie fallen flächenmäßig eher gering aus, was u. a. auch durch die nun differenziertere Darstellung der innerörtlichen Flächenkategorien zustande kommt. Der reduktive Ansatz kommt insofern auch zum Tragen, als dass die jeweiligen Standortpotenziale vor dem Hintergrund der Entwicklung der letzten 25 Jahre kritisch geprüft und bei mangelnder Realisierungsperspektive Flächen zurückgenommen wurden. An anderer Stelle finden aber auch Bauflächen erstmalig Aufnahme, die den aktuellen Planungsvorstellungen der Stadt Salzwedel entsprechen und deren Inanspruchnahme dann entsprechende Umweltauswirkungen nach sich ziehen kann.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat einen Geltungsbereich von rd. 30.607 ha. Die Zusammenstellung der verschiedenen Nutzungskategorien stellt sich wie folgt dar:

Nutzungskategorie	Flächengröße	Bauflächen B-Pläne (nicht ausgeschöpft)	Bauflächen NEU
Wohnbauflächen (W)	383,5 ha	16,68 ha	18,20 ha
Gemischte Bauflächen (M)	641,7 ha	3,22 ha	12,18 ha
Gewerbliche Bauflächen (G)	346,7 ha	41,95 ha	77,32 ha
Sonderbauflächen (S)	218,3 ha		52,68 ha
Flächen für Gemeinbedarf	35,3 ha		
Flächen für Verkehr	318,9 ha		
Flächen für Versorgungsanlagen	150,4 ha	20,84 ha	21,92 ha
Grünflächen	611,7 ha		1,48 ha
Wasserflächen	81,0 ha		
Flächen für die Landwirtschaft	20.770,0 ha		
Flächen für Wald	7.049,5 ha		
Summe (Gesamtstadt)	30.607,0 ha	82,69 ha	183,78 ha

Die dargestellten Sonderbauflächen, Flächen für Gemeinbedarf und Flächen für Versorgungsanlagen entfallen überwiegend auf bereits bestehende Bauflächen/ Nutzungen und auf durch Bebauungspläne bereits zulässige, aber noch nicht realisierte Vorhaben/ Nutzungen. Die Umweltprüfung für die v. g. Flächen ist bereits durch andere Verfahren erfolgt und muss im hiesigen FNP nicht erneut durchgeführt werden, sie werden nicht als "Neuausweisungen" betrachtet.

Die Sonderbauflächen für die Windenergienutzung entsprechen überwiegend den vorhandenen Windparks. Eine Neuausweisung im Sinne einer erstmaligen baulichen Nutzung befindet sich in der Ortschaft Seebenau. Die anderen Sonderbauflächen "Windenergie" werden bereits entsprechend baulich genutzt.

Des Weiteren ist eine neue Versorgungsfläche erneuerbarer Energien "Biogas" in Groß Grabenstedt dargestellt. Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Flächenpotenziale fallen ebenfalls unter die Kategorie der Versorgungsflächen erneuerbarer Energien, Neuausweisungen nimmt der Flächennutzungsplan in Salzwedel, Chüttlitz, Dambeck und Darsekau vor.

Neue Gewerbliche Bauflächen werden im Norden, Westen und Südosten von Salzwedel Kernstadt dargestellt sowie in Mahlsdorf.

6.2.2.2 Schutzgebiete

Für die Schutzgebiete gilt generelles Bauverbot, außer es handelt sich um Vorhaben mit besonderer Notwendigkeit wie z. B. Hochwasserschutzmaßnahmen oder von übergeordnetem öffentlichen Interesse, was dann nach den naturschutzrechtlichen Kriterien abzuwägen ist. Bei allen Planungen muss jeweils bezogen auf das Einzelvorhaben geprüft werden, ob Konflikte hinsichtlich der verordneten Schutzziele und Zwecke zu erwarten sind und wie hier eine Vereinbarkeit mit den Schutzzwecken gesichert werden kann oder wie die entsprechenden Flächen ggf. aus dem Schutzgebiet ausgelöst werden können. Auch wenn die Schutzgebiete nicht unmittelbar berührt werden, ist je nach zukünftiger Nutzungsart und Intensität, eine Beeinträchtigung der Schutzgegenstände

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

mit erheblichen nachteiligen Umweltfolgen möglich. Hier sind wiederum die besonders störungsempfindlichen Arten und Biotope maßgebend.

Ein potenzieller Beeinträchtigungsfaktor ist der Nährstoffeintrag aus der Umgebung, aus Verkehrswegen oder dem nahen Siedlungsbereich oder einer intensiven Bewirtschaftung und im hiesigen Gebiet v. a. auch aus den großen Tierhaltungsanlagen, was i. d. R. eine Verschiebung des Artenspektrums zu Ungunsten der schutzwürdigen Pflanzengesellschaften nach sich zieht. Auch mit dem "Entsorgen" von Gartenabfällen und Grünschnitt in der freien Landschaft oder dem Wald werden vermehrt Nährstoffe und Neophyten in die heimischen Biotope eingebracht. Seltene und konkurrenzschwächere Arten werden dadurch verdrängt und von konkurrenzstärkeren, oft "Allerweltsarten", ersetzt. Weiterhin können sich infolge zunehmender Nutzungen in der Nähe von Schutzgebieten auch die Störungen innerhalb der Gebiete durch häufigeres Aufsuchen bisher ruhiger Bereiche verstärken, an intensiv aufgesuchten Standorten kommt es dann neben Stoffeinträgen besonders zu Verschleichungseffekten und Vegetationsschäden.

- Hauptbeeinträchtigungsfaktor Veränderung der Lebensraumfunktionen der Umgebung und Störung durch unzulässige Handlungen
- bei Umweltfolgen i. d. R. hoher Kompensationsbedarf
- vorhabenbezogene Einzelfallprüfung zur Erheblichkeit/Eingriffsrelevanz keine erheblichen Beeinträchtigungen/ Auswirkungen auf die Schutzziele und Schutzzwecke sowie die Erhaltungsziele insgesamt

6.2.2.3 Boden

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden lassen sich grundsätzlich positive Entwicklungen bei einer Umwandlung von bisher bebauten oder versiegelten Flächen in Freiflächen erreichen. Wo in den geänderten Darstellungen der Status quo als Landwirtschaftsfläche, Grünfläche oder Wald Niederschlag im neuen Flächennutzungsplan findet, werden Umweltfolgen für die Zukunft vermieden. Wenn statt Landwirtschaftsfläche Wald oder Grünfläche dargestellt wird, kann dies eine weniger intensive Flächenbewirtschaftung und damit positive Umwelteffekte erzeugen.

Bei der durch die Neuausweisungen im Flächennutzungsplan vorbereiteten Etablierung von neuen Bauflächen hingegen ist hinsichtlich der Umweltauswirkung mit negativen Folgen für die Leistungsfähigkeit dieses Schutzgutes zu rechnen, wenn von den Neuausweisungen bisher offene Flächen betroffen sind. Werden bisher unbefestigte, offene und/ oder mit Vegetation bestandene Bodenflächen versiegelt, so stellt das eine nachhaltige Veränderung dieses Schutzgutes dar. Der versiegelte Boden verliert seine natürliche Leistungsfähigkeit und damit die Funktionen im Naturhaushalt. Neben dem Verlust der Eignung als Pflanzenstandort und damit zur Entwicklung von Biotopen mit Lebensraumfunktion für Flora und Fauna (s. o.) wird auch der Bodenhaushalt an sich erheblich beeinträchtigt und gestört.

- Hauptbeeinträchtigungsfaktor Bodenversiegelung und potenzielle Stoffeinträge
- teilweise erhebliche Beeinträchtigungen/ Auswirkungen (Eingriffsrelevanz)
- Umweltfolgen mit Kompensationsbedarf

6.2.2.4 Wasser

Für das Schutzgut Wasser lassen sich zum einen Auswirkungen auf die Oberflächengewässer und zum anderen Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt (Grundwasser) unterscheiden. Wenn durch die im Zuge der Flächenneuausweisungen vorbereiteten Nutzungen bisher offene, versickerungsfähige Böden betroffen sind, so sind bei Versiegelung oder Bebauung derselben, hinsichtlich der Funktionen im Naturhaushalt dieselben Folgen zu erwarten, wie für das Schutzgut Boden. Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser und somit das Eintreten des anfallenden Oberflächenwassers in den Bodenwasserhaushalt wird dann unterbunden. Abhängig von der Geschütztheit des Grundwassers bzw. auch in Bezug auf die Höhe des anstehenden obersten Grundwasserleiters unter GOK ist je nach zu erwartender Nutzung auch die potenzielle Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers mit in den Boden eindringenden Schadstoffen gegeben.

- Hauptbeeinträchtigungsfaktor Bodenversiegelung und potenzielle Stoffeinträge
- teilweise erhebliche Beeinträchtigungen/ Auswirkungen (Eingriffsrelevanz)
- Umweltfolgen mit Kompensationsbedarf

6.2.2.5 Klima/Luft

Dort wo die Flächenneuausweisungen Grünflächen, Landwirtschaftsflächen oder Waldflächen vorsehen, sind insbesondere dann, wenn es sich um Umwandlung bisheriger Siedlungsfläche (oder bisher ermöglichter zusätzlicher Baufläche) handelt, positive Umweltauswirkungen zu prognostizieren. Hier werden potenziell klimatisch günstige Ausgleichsräume erhalten oder geschaffen, wenn bisher für die Bebauung vorgesehene Flächen als Freiflächen "überplant" werden. Je nach räumlicher Ausdehnung der Fläche und den sie umgebenden Umweltbedingungen kann sich dabei die Funktion als Frischluftentstehungsgebiet (Waldflächen) bzw. Kaltluftentstehungsgebiet (Grünflächen, Landwirtschaftsflächen) oder zumindest klimatische Ausgleichsfunktionen im Siedlungsbereich, entwickeln.

Dort, wo die Flächenneuausweisungen die bauliche Nutzung von bisher freier Fläche vorbereiten, ist mit nachteiligen klimatischen Effekten zu rechnen. Bebaute und versiegelte Flächen erwärmen sich stärker als Grünflächen und die erwärmten Flächen geben die Wärme verzögert (im Vergleich zu offenen Flächen) wieder ab. Dies führt zu einer Minderung der Abkühlungsrate und damit einhergehend der Tendenz zur Erwärmung im Siedlungsbereich. Voraussichtlich betrifft das am stärksten die geplanten zusätzlichen Gewerbeflächen, da dort mit hohen Versiegelungsraten und hoher Baudichte großer Bauten und verstärkt auch Emissionen im o. g. Sinne auszugehen ist. Neben diesen prognostizierbaren kleinklimatischen Effekten sind im Zuge einer baulichen Nutzung und damit Siedlungstätigkeit als umweltwirksam zu konstatierende Belastungen der Luft mit Schadstoffen aus dem mit der Siedlungstätigkeit einhergehenden Verkehr sowie von Heizanlagen oder Gewerbe möglich.

- Hauptbeeinträchtigungsfaktor Minderung der Kaltluftentstehung und Barrierebildung für den Luftaustausch, teilweise erhebliche Beeinträchtigungen/ Auswirkungen (Eingriffsrelevanz)
- vorhabenbezogene Einzelfallprüfung
- Umweltfolgen schwer kompensierbar

Verbesserung der Widerstandsfähigkeit (Resistenz) und Anpassungsfähigkeit (Resilienz) von Ökosystemen gegenüber klimawandelbedingten Veränderungen

Für die Zukunft sind Auswirkungen infolge des Klimawandels auf den Naturhaushalt und die Nutzungen zu erwarten. Dem widmet sich der Landschaftsrahmenplan, indem er mögliche Gefährdungen und Strategien zum Umgang damit (vgl. LRP Band 2, Kap. 3.4.3, Karte 3z und E1) aufzeigt, die folgend in den wesentlichen Aussagen aufgeführt werden.

- Landwirtschaftliche Flächen

"Durch klimabedingte Veränderungen sind in den folgenden Jahren in der Region abnehmende Sommerniederschläge, höhere Sommer- und Wintertemperaturen, höhere Wasserverdunstungsraten, frühere und stärkere Hochwasserereignisse und höhere Windgeschwindigkeiten im Winter zu erwarten. [...]"

Um der stärkeren Erosionsgefahr durch Zunahme winterlicher Windgeschwindigkeiten entgegenzuwirken, ist eine möglichst ganzjährige Bodenbedeckung auf Ackerflächen anzustreben. [...]"

Aufgrund der zunehmenden Temperaturen und Verdunstungsraten sollte das Wasser so lange wie möglich auf den Landwirtschaftsflächen gehalten werden. Reversible meliorative Maßnahmen müssen, wo immer es möglich ist, rückgängig gemacht werden, um eine Anhebung des Grundwasserstandes zu erreichen. [...]"

Der Mais- und Hackfruchtanbau ist in Überschwemmungsgebieten zu reduzieren bis ganz aufzuheben, weil in diesen Kulturen bei Überschwemmungsereignissen besonders starke Wassererosion auftritt [...]"⁴⁸⁾

- Forstwirtschaftliche Flächen

"Um der stärkeren Erosionsgefahr durch Zunahme winterlicher Windgeschwindigkeiten entgegenzuwirken sind Wälder in erosionsgefährdeten Bereichen zu erhalten und zu vermehren.

Aufgrund der zunehmenden Temperaturen und Verdunstungsraten sollte das Wasser so lange wie möglich auf den Waldflächen gehalten werden. Entwässerungsgräben in Feucht- und Bruchwaldbereichen [...] sind ggf. zurückzubauen [...]"

Die klimabedingten Veränderungen führen zu steigender Waldbrandgefahr, steigendem Risiko für Windbruch bei Kiefern und Fichten und zur Zunahme von Schäden durch Pilze und Schadinsekten [...]"

Die gewünschte Resistenz [...] klimabedingter Veränderungen werden in den Waldgebieten durch standortgerechte, vitale und an den Klimawandel anpassungsfähige Wälder mit überwiegend heimischen Baumarten erreicht, durch eine nachhaltige Bewirtschaftung erhalten und weiterentwickelt."⁴⁹⁾

- Siedlungsbereiche

"Da im Siedlungsbereich bereits Aufheizungseffekte, erhöhte Trockenheit und Schadstoffanreicherungen vorkommen, wirkt sich hier die klimawandelbedingte Zunahme der Temperatur und von heißen Tagen besonders stark auf das Lokalklima aus und verstärkt die genannten Effekte. Bereiche mit lokalklimatischen Belastungen liegen in Salzwedel, Gardelegen und Klötze. Um diesen Effekten entgegenzuwirken werden Kaltluftentstehungsgebiete in Form von Freiflächen in der Stadt und Niederungsgebieten in Stadtnähe erhalten. Außerdem müssen Grünflächen und Gehölzbestände im

⁴⁸⁾ LRP Endfassung 05.2018 Band 2, Kap. 3.4.3, S. 73

⁴⁹⁾ LRP Endfassung 05.2018 Band 2, Kap. 3.4.3, S. 73-74

Siedlungsbereich erhalten und erweitert werden. [...] Lokalklimatisch für Städte wirksame Kalt- und Frischluftbahnen werden erhalten. [...]

Aufgrund der in Zukunft früheren und häufigeren Hochwasserspitzen sollte in Überschwemmungsgebieten keine Siedlungsentwicklung stattfinden und diese von Bebauung und abflussgefährdenden Nutzungen freigehalten werden." ⁵⁰⁾

6.2.2.6 Arten- und Lebensgemeinschaften, Biodiversität

Bezüglich der Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere lassen sich anhand der Zielstellung der Flächennutzungsplanung zwei grundsätzlich verschiedene Entwicklungen prognostizieren: Flächen, für die eine Flächenneuausweisung bzw. Neubewertung als Grünfläche, Landwirtschaftsfläche oder Waldfläche vorgenommen wird und daneben Flächen, die als Neuausweisung für Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen und Gewerbeflächen dargestellt werden.

Wenn bisher baulich genutzte Flächen in Freiflächen jeglicher Art umgewandelt werden, so ist grundsätzlich von einer Verbesserung der Situation für Flora und Fauna auszugehen. Wenn die geänderten Darstellungen den aktuellen Status quo erfassen – angesprochen sind hier in erster Linie Landwirtschaftsfläche, Grünfläche oder Wald – so werden damit zukünftige Umweltauswirkungen von baulichen Nutzungen, wie sie anhand der bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplanung vorbereitet/ ermöglicht werden, vermieden.

Hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen, die von den Flächenneuausweisungen ausgehen, mit denen neue Bauflächen vorbereitet werden, ist von einer Veränderung des Umweltzustandes durch die dauerhafte Wirkung zusätzlicher Versiegelungen auszugehen. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich dabei, wenn bisher unversiegelte, offene oder mit Vegetation bestandene Flächen dem Naturhaushalt entzogen werden und nicht mehr als floristischer Standort zur Verfügung stehen. Damit einhergehend der Verlust als faunistischer Lebensraum, Arten und Biotope werden verdrängt bzw. in ihrer Ausdehnung und ihrem Lebensraum – in Abhängigkeit der jeweiligen Intensität der geplanten Nutzung – eingeschränkt. Für Waldverluste muss unabhängig von Naturschutzaspekten bereits nach dem LWaldG flächenhafter Ersatz, mindestens in selber Größenordnung, i. d. R. aber mehr – geschaffen werden.

Bezüglich der Intensität der zukünftigen Flächennutzung muss je nach Nutzungsart auch von über die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen hinauswirkenden Umweltauswirkungen ausgegangen werden. Dies betrifft insbesondere störungsempfindliche Arten, wenn z. B. verstärkt mit Schallimmissionen zu rechnen ist. Seltene oder konkurrenzschwache Arten, die an spezielle, oft sehr kleinräumige Standorte gebunden sind, unterliegen der besonderen Gefahr der Verdrängung bzw. werden bei intensiver Nutzung und auch Gestaltung von Flächen durch konkurrenzstärkere Arten verdrängt. Neben den Schallemissionen sind hier auch das Entstehen von Schadstoffen und deren Eintrag in die Landschaft sowie zusätzliche Verkehre und Beeinträchtigungen der Ruhephasen zu beachten.

- Hauptbeeinträchtigungsfaktor Veränderung der Lebensraumfunktionen
- teilweise erhebliche Beeinträchtigungen/ Auswirkungen (Eingriffsrelevanz)
- Umweltfolgen mit Kompensationsbedarf

⁵⁰⁾ LRP Endfassung 05.2018 Band 2, Kap. 3.4.3, S. 74

6.2.2.7 Landschaft

Soweit es sich bei den durch den neuen Flächennutzungsplan vorbereiteten Entwicklungen um Ausweisungen von Grün- oder Waldflächen handelt, wo von bisherigen Planungen Baufläche vorgesehen war, kann grundsätzlich eine positive Wirkung hinsichtlich des Landschaftsbildes prognostiziert werden. Der Verzicht auf großflächige Neuausweisungen von Baugebieten trägt erheblich zur Minderung bzw. Vermeidung von weiterem Entzug von Landschaft und Naturschutzgütern bei. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass von den neuen/ bzw. den nunmehr erhaltenen Grün- und Waldflächen auch günstige Auswirkungen in Bezug auf die Vernetzung bestehender Biotopstrukturen zu erwarten sind.

Hinsichtlich der durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten, möglichen Nutzungen sind die Auswirkungen aber einzelfallbezogen zu sehen und im Wesentlichen abhängig vom Charakter der jeweiligen Bebauung. D. h. eine grundsätzlich nachteilige Auswirkung auf das Landschaftsbild muss nicht erwartet werden. Durch geeignete Maßnahmen, wie die Anpassung der Baustrukturen an die Umgebung, durch das Ausmaß oder die Höhe der Bebauung, können erhebliche nachteilige Auswirkungen verhindert werden. Darüber hinaus gehend kann an geeigneter Stelle eine bauliche Anlage auch die Besonderheit und den Reiz der landschaftlichen Umgebung betonen. Nicht zu leugnen sind aber die Beeinträchtigungen durch Windkraftanlagen, wenn es zu weiteren Anlagen oder Repowering der vorhandenen Standorte kommt, insbesondere in Siedlungsnähe wirken sich Höhen über 150 m verstärkt negativ aus.

- Hauptbeeinträchtigungsfaktor Raumwirkung durch unmaßstäbliche Dimension von Baukörpern und Störung des Landschaftserlebens
- teilweise erhebliche Beeinträchtigungen/ Auswirkungen
- vorhabenbezogene Einzelfallprüfung (ggf. Eingriffsrelevanz)
- Umweltfolgen mit Kompensationserfordernis

6.2.2.8 Mensch

Durch die Flächennutzungsplanung sind erst Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten, wenn sie in konkrete Baumaßnahmen umgesetzt werden. Diese stellen sich in der Hauptsache zunächst durch baubedingte Schall- und Staubemissionen dar, die temporär begrenzt sind. Dauerhafte Auswirkungen können als betriebs- und anlagenbedingte Schallemissionen, Stoffausträge/ -einträge und verkehrsbedingte Emissionen wirkungsrelevant werden. Die betriebsbedingten, anlagenbezogenen Schallemissionen müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die zulässigen Grenzwerte z. B. für Wohngebiete sowie die schalltechnische Gliederung so festgesetzt werden, dass unzuträgliche Belästigungen grundsätzlich vermieden werden. Weiterhin greifen dann die fachrechtlichen Regularien für die i. d. R. genehmigungspflichtigen Anlagen (Einzelfallgenehmigung).

- teilweise erhebliche Beeinträchtigungen/ Auswirkungen, vorhabenbezogene Einzelfallprüfung (ggf. Eingriffsrelevanz)
- Lärm- und Schadstoffbelastungen, z. B. in Folge gewerblicher Tätigkeit
- Zunahme / Verlagerung des Kfz-Verkehrs
- Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch Bautätigkeit
- Beeinträchtigung des Landschafts- und Naturerlebens, Veränderungen der Raumwirksamkeit durch Vorhaben im Außenbereich

6.2.2.9 Kultur- und Sachgüter

Bezüglich der archäologischen Kulturdenkmale gilt: sie sind bei der verbindlichen Bauleitplanung sowie in Vorbereitung konkreter Vorhaben zu berücksichtigen. Entsprechende Genehmigungen und Erlaubnisse müssen bei der zuständigen Behörde beantragt werden. Wenn im Zuge von Bodenerbeiten Funde gemacht werden – unabhängig davon, ob eine Denkmalausweisung besteht oder nicht – ist dies der Behörde unverzüglich anzuzeigen und die Arbeiten müssen ruhen, um ausreichend Gelegenheit zur Erfassung, ggf. Sicherung und Begutachtung zu haben.

Für alle im neu aufzustellenden FNP aufgeführten Objekte, aber auch für alle weiteren Kulturdenkmale, unabhängig von der Eintragung in amtliche Denkmalverzeichnisse, besteht Erhaltungspflicht. Erkennbare negative Auswirkungen durch die Darstellungen der neu gefassten Flächennutzungspläne ergeben sich nicht.

- keine erheblichen Beeinträchtigungen/ Auswirkungen

6.2.3 SPA- / FFH-Verträglichkeit (Prognose)

Für Pläne oder Projekte, die "Natura 2000"-Gebiete berühren bzw. die in der Nähe stattfinden (außerhalb der Gebietsgrenzen), ist die Gewährleistung der Verträglichkeit im Hinblick auf die besonderen Schutz- und Erhaltungsziele der Gebiete grundsätzlich erforderlich. Die Maßstäbe der Verträglichkeit ergeben sich dabei aus dem jeweiligen Schutzzweck bestehender Schutzgebiete und dazu erlassener Vorschriften (Schutzgebietsverordnungen) sowie aus den Inhalten der zur Erfassung der "Natura 2000"-Gebiete erstellten Standarddatenbögen, die das jeweilige Erhaltungsziel formulieren, soweit keine näheren Angaben vorliegen. Derzeit werden durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt die Schutzgebietsverordnungen der "Natura 2000"-Gebiete vervollständigt.

Anzustreben ist ein "guter Erhaltungszustand", der anhand von gebietsspezifischen Pflege- und Managementplänen gesichert bzw. hergestellt werden soll. Soweit diese Konzepte bereits vorliegen, tragen ihre Angaben wesentlich zur Beurteilungen hinsichtlich der SPA- oder FFH-Relevanz bei.

Soll trotz negativer Prognose hinsichtlich der Verträglichkeit, aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, ein Plan oder Projekt durchgeführt werden und ist eine Alternativlösung nicht vorhanden, so müssen alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der globalen Kohärenz der "Natura 2000"-Gebiete ergriffen werden. Es soll dafür gesorgt werden, dass der Erhaltungszustand der im Gebiet vorhandenen charakteristischen Lebensraumtypen und Arten nicht verschlechtert wird und erhebliche Beeinträchtigungen des Erhaltungszieles verhindert werden können.

Bedeutung

- **FFH 0001 Landgraben-Dumme-Niederung nördlich Salzwedel** und
- **SPA 0008 Landgraben-Dumme-Niederung**

Die Niederungslandschaft verfügt über eine außerordentliche Strukturvielfalt, die sich nicht zuletzt durch die Lage im innerdeutschen Grenzgebiet erhalten konnte. Rd. 40 % des Schutzgebietes werden von ausgedehnten Laub- und Laubmischwaldkomplexen eingenommen, ebenfalls rd. 40 % von Grünland und Feuchtgrünland. Das Gebiet beherbergt eine reichhaltige Fauna (Top-5-Gebiet für eine Anzahl von Arten), hier kommt

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

es zu regional bedeutsamen Vogelansammlungen, insbesondere von Kranichen. Naturnahe Feucht- und Sumpfwälder, ausgedehnte Hochstaudenfluren und extensives Grünland, Brachen und Gebüsche bieten den charakteristischen Vogelarten geeignete Brutgebiete, besonders hervorzuheben sind die Reste einer Binnensalzstelle und die dortigen Salzwiesen. Mit dem Schutzziel soll die noch gegebene Naturnähe erhalten und gefördert werden, Hauptgefährdungsfaktor ist die zu intensive Nutzung.

Lebensraumtypen (LRT):

- 1340 Salzwiesen im Binnenland
- 3150 natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitons (mit Laichkraut- oder Froschbiss-Gesellschaften)
- 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit flutender Wasservegetation des Ranunculion fluitantis und Callitriche-Betragion
- 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
- 6510 Magere Flachlandmähwiese
- 9110 Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)
- 9160 Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald (Carpinion betuli) oder Hainbuchenwald (Stellario Carpinetum);
- 9190 Alte bodensauer Eichenwälder auf Sandböden mit Stieleiche
- 91E0* Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)

Arten nach Anhang I VSch-RL sowie wichtigste Zugvogelarten:

- Acrocephalus arundinaceus* (Drosselrohrsänger)
- Acrocephalus schoenobaenus* (Schilfrohrsänger)
- Aegolius funereus* (Raufußkauz)
- Alcedo atthis* (Eisvogel)
- Anser albifrons albifrons* (Europäische Blessgans)
- Anser fabalis* (Saatgans)
- Ardea cinerea* (Graureiher)
- Asio flammeus* (Sumpfohreule)
- Botaurus stellaris* (Rohrdommel)
- Casmerodius albus* (Silberreiher)
- Ciconia nigra* (Schwarzstorch)
- Circus aeruginosus* (Rohrweihe)
- Circus cyaneus* (Kornweihe)
- Circus pygargus* (Wiesenweihe)
- Crex crex* (Wachtelkönig)
- Cygnus bewickii* (Zwergschwan)
- Cygnus cygnus* (Singschwan)
- Dendrocopos medius* (Mittelspecht)
- Dryocopus martius* (Schwarzspecht)
- Egretta alba* (Silberreiher)
- Emberiza hortulana* (Ortolan)
- Falco columbarius* (Merlin)
- Falco peregrinus* (Wanderfalke)

Arten nach Anhang I VSch-RL sowie wichtigste Zugvogelarten

(Fortsetzung):

Gallinago gallinago (Bekassine)
Grus grus (Kranich)
Haliaeetus albicilla (Seeadler)
Lanius collurio (Neuntöter)
Lanius excubitor (Nördlicher Raubwürger)
Locustella fluviatilis (Schlagschwirl)
Lullula arborea (Heidelerche)
Milvus migrans (Schwarzmilan)
Milvus milvus (Rotmilan)
Numenius arquata (Großer Brachvogel)
Pernis apivorus (Wespenbussard)
Pluvialis apricaria (Goldregenpfeifer)
Podiceps grisegena (Rothalstaucher)
Porzana porzana (Tüpfelsumpfhuhn)
Remiz pendulinus (Beutelmeise)
Sylvia nisoria (Sperbergrasmücke)
Tringa glareola (Bruchwasserläufer)
Vanellus vanellus (Kiebitz)

Arten nach Anhang II FFH-RL:

Triturus cristatus (Nördlicher Kammolch)
Aspius aspius (Rapfen)
Cobitis taenia (Steinbeißer)
Lampetra planeri (Bachneunauge)
Misgurnus fossilis (Europäischer Schlammpeitzger)
Rhodeus amarus (Bitterling)
Barbastella barbastellus (Mopsfledermaus)
Lutra lutra (Fischotter)
Unio crassus (Bachmuschel, Kleine-, Gemeine Flussmuschel)
Vertigo angustior (Schmale Windelschnecke)
Vertigo moulinsiana (Bauchige Windelschnecke)
Coenagrion ornatum (Vogel-Azurjungfer)
Ophiogomphus cecilia (Grüne Flussjungfer, Grüne Keiljungfer)

Arten nach Anhang IV und V FFH-RL:

Hyla arborea (Laubfrosch)
Pelobates fuscus (Knoblauchkröte)
Rana arvalis (Moorfrosch)
Rana lessonae (Kleiner Wasserfrosch)
Rana temporaria (Grasfrosch, Taufrosch)
Thymallus thymallus (Äsche)
Mustela putorius (Europäischer Iltis)
Myotis brandtii (Große Bartfledermaus)
Myotis daubentonii (Wasserfledermaus)
Myotis mystacinus (Kleine Bartfledermaus)
Nyctalus leisleri (Kleiner Abendsegler)
Nyctalus noctula (Großer Abendsegler)
Pipistrellus nathusii (Rauhautfledermaus)
Pipistrellus pipistrellus (Zwergfledermaus)

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Arten nach Anhang IV und V FFH-RL (Fortsetzung):

Pipistrellus pygmaeus (Mückenfledermaus)
 Plecotus auritus (Braunes Langohr)
 Helix pomatia (Weinbergschnecke)
 Leucorrhinia caudalis (Zierliche Moosjungfer)
 Lacerta agilis (Zauneidechse)

Weitere Arten:

Carex appropinquata (Schwarzschof-Segge)
 Carex cespitosa (Rasen-Segge)
 Catabrosa aquatica (Europäisches Quellgras)
 Dactylorhiza majalis (Breitblättriges Knabenkraut)
 Filago arvensis (Acker-Filzkraut)
 Hydrocharis morsus-ranae (Europäischer Froschbiss)
 Montia fontana (Bach-Quellkraut)
 Oenanthe fistulosa (Röhriger Wasserfenchel)
 Ophioglossum vulgatum (Gewöhnliche Natternzunge)
 Ranunculus lingua (Zungen-Hahnenfuß)
 Salix repens (Kriechweide)
 Natrix natrix (Ringelnatter)

- FFH 0219 Jeetze zwischen Beetzendorf und Salzwedel

Das Schutzgebiet umfasst den gesamten Flussverlauf, der abschnittsweise noch naturnah mit entsprechender Gewässerflora und -fauna und ebensolcher Begleitvegetation ausgestattet ist. Geeignete Lebensraumstrukturen für den Fischotter, Vorkommen von charakteristischen schutzbedürftigen Fischarten sowie der Flussmuschel begründen das Schutzziel. Hauptgefährdungsfaktor sind Gewässereingriffe, die die Habitatvernetzung vermindern (Barrierewirkung für wandernde Arten, mangelnder Artenaustausch).

Lebensraumtypen (LRT):

3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und Callitriche-Betrichion
 6430 Feuchte Hochstaudenflur der planaren und montanen bis alpinen Stufe

Arten nach Anhang II FFH-RL und Anhang I VSch-RL:

Cobitis cobitis (Steinbeißer)
 Rhodeus amarus (Bitterling)
 Lutra lutra (Fischotter)
 Unio crassus (Bachmuschel, Kleine-, Gemeine Flussmuschel)

Arten nach Anhang IV und V FFH-RL:

Rana esculenta (Teichfrosch)
 Rana temporaria (Grasfrosch, Taufrosch)
 Myotis daubentonii (Wasserfledermaus)
 Nyctalus noctula (Großer Abendsegler)
 Pipistrellus pipistrellus (Zwergfledermaus)
 Plecotus auritus (Braunes Langohr)

- FFH 0244 Waldgebiet Ferchau bei Salzwedel

Das Schutzgebiet reicht nur mit zwei kleinen Ausläufern südlich von Eversdorf und Niephagen in das hiesige Plangebiet hinein. Geschützt werden soll in erster Linie der Verbund von Laub- und Mischwäldern, die über 50 % Anteil am Gebiet ausmachen, ca. 35 % werden von Nadelwaldkomplexen gebildet. Die vorhandenen naturnahen Buchenwälder und Stieleichen-Hainbuchenwälder zeigen eine standortstypische Krautschicht, auf Sandstandorten sind auch noch alte bodensauer Eichenwälder zu finden. Besondere Bedeutung kommt den Amphibienvorkommen und hier v. a. den großen Kammolch-Beständen zu. Hauptgefährdungsfaktoren sind weitere Eingriffe durch intensive Forstwirtschaft.

Lebensraumtypen (LRT):

- 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranuncion fluitantis* und *Callitricho-Betraction*
- 6430 Feuchte Hochstaudenflur der planaren und montanen bis alpinen Stufe

Arten nach Anhang II FFH-RL und Anhang I VSch-RL:

- Cobitis taenia* (Steinbeißer)
- Rhodeus amarus* (Bitterling)
- Lutra lutra* (Fischotter)
- Unio crassus* (Bachmuschel, Kleine-, Gemeine Flussmuschel)

Arten nach Anhang IV und V FFH-RL:

- Rana esculenta* (Teichfrosch)
- Rana temporaria* (Grasfrosch, Taufrosch)
- Myotis daubentonii* (Wasserfledermaus)
- Nyctalus noctula* (Großer Abendsegler)
- Pipistrellus pipistrellus* (Zwergfledermaus)
- Plecotus auritus* (Braunes Langohr)

- FFH 0288 Beeke- und Dumme-Niederung

Das Schutzgebiet umfasst das gesamte Fließgewässersystem bis zur Mündung in die Jeetze. Die außerhalb der Siedlungsbereiche noch vorhandenen naturnahen Gewässerabschnitte verfügen über die charakteristische Wasserpflanzen- und Ufervegetation mit geeigneten Strukturen für gefährdete Fischarten; in den Niederungen sind Reste der ursprünglichen Auenwaldgesellschaften zu finden. Charakteristisch und Anlass für die Schutzausweisung sind Vorkommen der Bachmuschel, die hier in Sachsen-Anhalt mit der höchsten Individuendichte auftritt. Hauptgefährdungsfaktoren sind Verluste der typischen Vegetation und Gewässereingriffe, die zur Fragmentierung von Habitaten führen können.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Lebensraumtypen (LRT):

- 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und *Callitricho-Betragion*
- 6430 Feuchte Hochstaudenflur der planaren und montanen bis alpinen Stufe
- 91E0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)

Arten nach Anhang II FFH-RL und Anhang I VSch-RL:

- Cobitis taenia* (Steinbeißer)
- Misgurnus fossilis* (Europäischer Schlammpeitzger)
- Rhodeus amarus* (Bitterling)
- Lutra lutra* (Fischotter)
- Unio crassus* (Bachmuschel, Kleine-, Gemeine Flussmuschel)
- Vertigo moulinsiana* (Bauchige Windelschnecke)

Arten nach Anhang IV und V FFH-RL:

- Hyla arborea* (Laubfrosch)
- Pelobates fuscus* (Knoblauchkröte)
- Rana arvalis* (Moorfrosch)

Umweltzustand/ Prognose

Die Prognose hinsichtlich erkennbarer wahrscheinlicher Umweltfolgen aus dem neu aufzustellenden Flächennutzungsplan wurde in überschlägiger Weise durchgeführt. Dabei beschränkte sich die Ermittlung der Umweltrelevanz auf die neuen, erstmalig ermöglichten Nutzungen (Nutzungswandel, Neuausweisungen). Bereits bestehende und/oder durch andere Planungs- und Genehmigungsverfahren legitimierte Nutzungen sind in diesem Zusammenhang nicht prüfungsrelevant.

Auswirkungen auf das lineare FFH-Gebiet entlang der Jeetze, der Salzwedeler Dumme bzw. der Alten Dumme in unmittelbarer Folge der Flächennutzungsplanung sind unwahrscheinlich, da keine gewässereingreifenden Vorhaben, neue Bauflächen im Niederungsbereich o. ä. vorbereitet werden. Die durch das Wasserrecht vorgegebenen Überschwemmungsgebiete werden berücksichtigt.

Negative Auswirkungen der Flächennutzungsplanung auf das Europäische Vogelschutzgebiet sind nicht zu erwarten, da mit den jetzigen Darstellungen nicht über das Maß der aktuellen Nutzungen hinausgegangen wird. Die Landwirtschaft wird heute flächendeckend intensiv betrieben, daran ändern die Darstellungen des FNP nichts Wesentliches. Es kommen aber im Bereich des SPA auch keine neuen Intensivnutzungen hinzu, wie beispielsweise Intensivtierhaltungen o. ä. Ob in Zukunft Nutzungseinschränkungen, Bewirtschaftungsregelungen oder Verbote im Hinblick auf den Großtrappenschutz zu treffen sind, ist derzeit nicht vorhersehbar und dann auch nicht Regelungsgegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern im "Bedarfsfall" dann vorrangig Aufgabe des strengen Artenschutzrechtes des BNatSchG resp. der europäischen Direktiven (FFH-RL und EU VRL).

- keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele für die Schutzgebiete insgesamt
- kleinräumig ggf. Konfliktpotenzial bei linearen Schutzgebieten im Siedlungsbereich mit direktem Kontakt zum Bauflächen (Klärung durch vorhabenbezogene Einzelfallprüfung)

Lebensräume, einschließlich der Populationen der dafür charakteristischen Arten (Anhang I), sind durch die Darstellungen des neu gefassten Flächennutzungsplans erkennbar nicht in ihrem Bestand gefährdet. Hinsichtlich der Habitat- und Strukturfunktionen für in den SPA-/ FFH-Gebieten vorkommende, besonders zu schützenden Arten (Anhang II, IV u. V) und die Vogelarten der VRL werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes erwartet.

Für den bisherigen Zustand der Gebiete bzgl. der Nutzungsintensität oder des Störgrades, vor allem der Bereiche mit der höchsten FFH-Relevanz, sind keine Verschlechterungen/erheblichen nachteiligen Umweltveränderungen in Folge des neuen Flächennutzungsplans zu erwarten.

Teilweise reichen die FFH-Gebiete bis in die Nähe des bebauten Siedlungsbereiches. Die als lineare FFH-Gebiete ausgewiesenen Fließgewässer-Systeme sind im Siedlungsbereich in direktem Kontakt mit den Bauflächen. Intensive Nutzungen und Bebauung reichen bis unmittelbar an die Gewässer. Unter den FFH-Schutz fallen auch technisch verbaute, naturferne Gewässerschnitte, da das Schutzziel maßgeblich die Durchgängigkeit der Gewässersysteme auf möglichst langer Strecke beinhaltet.

Für die Berührung mit FFH-Gebieten stellt der neugefasste FNP i. d. R. maximal den Status quo der Bebauung dar, neue Bauflächendarstellungen werden i. S. d. Konfliktvermeidung nicht vorgenommen, ursprünglich vorgesehene Bauflächen wurden reduziert.

Bei jedem zukünftigen Vorhaben in diesem Bereich sind die örtlichen Gegebenheiten dann genauer zu prüfen und ggf. sind Verträglichkeitsuntersuchungen vorzunehmen. Das kann hier auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung mangels konkreter "Planungsfälle" nicht weiter spezifiziert werden.

Zusammenfassung/ überschlägige Betrachtung der SPA-/ FFH-Relevanz

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Flächennutzungsplan in den Bereichen des Plangebietes, die mit der Schutzkategorie SPA- oder FFH-Gebiet belegt sind, keine über den Status quo hinaus gehenden Darstellungen enthält. Die eigentlichen Schutzgebietsflächen werden im Wesentlichen als Wald-, Landwirtschafts- oder Wasserflächen dargestellt, wie es die Planzeichensystematik ermöglicht. Intensive Nutzungsformen bzw. Nutzungswandel werden damit durch den Flächennutzungsplan nicht vorbereitet, so dass entsprechend erhebliche (neue) Beeinträchtigungen in Folge der Planung als unwahrscheinlich prognostiziert werden. Auch wertvolle Bereiche außerhalb – jedoch im Zusammenhang mit den FFH- oder den SPA-Gebieten stehend – werden i. d. R. nicht mit intensiven Nutzungen "überplant", so dass die Verträglichkeit mit den Erhaltungs- und Schutzzielen als gewährleistet angesehen wird. Eine umfassendere Verträglichkeitsprüfung erfolgt an dieser Stelle daher nicht. Es sei hier aber darauf hingewiesen, dass dies im Zuge von konkreten Einzelvorhaben, Bebauungsplänen oder anderen Zulassungsverfahren jeweils im Einzelfall zu prüfen bleibt.

6.2.4 Vermeidung, Verminderung und Kompensation (Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen)

Auch für die durch die Flächennutzungsplanung vorbereiteten möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen gilt das Minimierungsgebot, wie es das Naturschutzrecht im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung formuliert, vermeidbare Beeinträchtigungen bzw. Umweltauswirkungen sind zu unterlassen, unvermeidbare sind im Umfang soweit als möglich zu minimieren. Hier ist sowohl die Standortwahl als auch das Ausmaß geplanter umweltrelevanter Vorhaben zu betrachten. Entsprechende Angaben enthält

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

dann auch der jeweils zum Bebauungsplan zu verfassende Umweltbericht bzgl. der im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen auf die Umweltgüter, deren Kreis neben den Schutzgütern des Naturhaushaltes auch den Menschen sowie Kultur- und Sachgüter umfasst. Grundsätzlich zu beachten ist dabei auch das Gebot der sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die sich aus den fachlichen Vorgaben und gesetzlichen Regelungen, mit Bezug zu umweltrelevanten Belangen ergebenden Vorgaben (z. B. Bodenschutzgesetz, UVPG, ROG etc.).

Wesentlich bei der Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen ist die Beachtung der naturschutzfachlichen Belange. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die für den Arten- und Biotopschutz als bedeutsam bewerteten Bereiche und Bereiche mit Bedeutung oder Potenzial für die landschaftliche Entwicklung und naturbezogene Erholung zu nennen.

Zielstellung / Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Umweltauswirkungen

- Begrenzung der Bauflächenentwicklung gegenüber empfindlichen Funktions-/Landschaftsbereichen aus ökologischen und gestalterischen Gründen
- Erhalt gewachsener, mit den Nutzungstraditionen verbundener Siedlungsstrukturen;
- Erhalt und Entwicklung von Biotop- und Umweltqualitäten im ländlichen Siedlungsbereich
- Erhalt denkmalgeschützter und anderer ortsbildprägender Bauten und Gestaltungsmerkmale
- Erhaltung/ Aufwertung ortstypischer Freiräume
- Verminderung ökologischer Trenn- und Isolationseffekte durch Aufrechterhaltung/ Sicherung von Vernetzungsfunktionen
- Besucherlenkung zum Schutz empfindlicher Landschaftsbestandteile
- Optimierung der verkehrlichen Anbindung und Reduzierung der Verkehrsbelastung durch Umfahrungsstraßen (neu)
- Förderung des ÖPNV
- Berücksichtigung der Schutzansprüche der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung, insbesondere hinsichtlich zu erwartender Immissionen
- Sanierung von Altablagerungen und Altstandorten
- Sicherung des landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und des natürlichen Bodens
- Erhaltung und Entwicklung naturraumtypischer Landschaftsbilder zur Sicherung des Erholungswertes
- Erhalt von Naturwaldstandorten, Wiederherstellung vielgestaltiger und artenreicher Wälder als naturnahe, stabile Lebensräume, (Boden-, Wasser- und Naturschutz, Erholung, Lokalklima)
- Erhalt und Entwicklung der Arten- und Biotopschutzfunktion von Gehölzen sowie deren lokalklimatischer und ästhetischer Wirkung
- Sicherung und Erhalt naturnaher Fließgewässer, Kleingewässer und Vernässungsbereiche
- Vergrößerung der Überschwemmungs- und Retentionsflächen
- Beibehaltung der bestehenden Schutzgebiete und dauerhafte Sicherung durch Pufferzonen, spezielle Artenschutzmaßnahmen und gezielte Pflege

Ist davon auszugehen, dass bei der Realisierung des vorbereiteten Vorhabens mit unvermeidbaren nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist bzw. bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten sind, müssen Flächen für geeignete Maßnahmen zur Kompensation bereitgestellt/ vorbereitet werden. Die abschließende Behandlung dieser Thematik, d. h., die baurechtliche Absicherung der Kompensation, entsprechend vorbereiteter erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter, müssen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

6.2.5 Schutz-, Pflege- und Entwicklungsflächen für Landschaftspflege und Naturschutz (SPE-Flächen), Suchraum/ Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen

Suchraum/ Flächenpool

Der Suchraum/ Flächenpool benennt Landschaftsbereiche, resp. Flächen, die sich grundsätzlich zur Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes eignen und auch zum Ausgleich oder Ersatz i. S. d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (E-/ A-Maßnahmen) herangezogen werden können. Die Kernidee ist dabei einen Flächenpool von potenziellen Standorten zusammenzustellen, auf denen Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung, zur Biotopvernetzung und/ oder zur Verbesserung des Landschaftsbildes sinnvoll durchgeführt werden könnten. Der Suchraum/ Flächenpool soll hier als Orientierungsrahmen beispielsweise für die konkrete Akquise/ Sicherung von Flächen für E-/ A-Maßnahmen dienen, die dann "im Bedarfsfall" zur Kompensation von Eingriffen aus aktuellen und zukünftigen umweltrelevanten Vorhaben herangezogen werden können. Neben der Bevorratung von Flächen und Maßnahmen ergibt sich mit der durch den Suchraum aufgezeigten Struktur auch ein Gerüst für die Zusammenfassung mehrerer Maßnahmen um die positiven ökologischen Auswirkungen zu steigern und sinnvolle großräumigere Kontexte zu entwickeln. Bereits durch andere Vorhaben "belegte" Flächen wo Maßnahmen aber noch nicht durchgeführt wurden, sind mit entsprechendem Verweis auf Zuordnung im Suchraum/Flächenpool dargestellt.

Zielstellung für SPE-Flächen/ Maßnahmen und Regelungen

- Aufbau eines Biotopverbundes, Verbindung von innerörtlichen und landschaftlichen Trittsteinbiotopen, Anbindung an Waldgebiete und Niederungsbereiche von Jeetze und Dumme und an das Grüne Band
- Schutz/ Entwicklung der Gewässer und Begleitbiotope, Einhaltung von Gewässerschutzstreifen/ Schutzzonen; Vernetzung von Stillgewässern (Teiche, Weiher), Erhalt/ Gestaltung naturnaher Ufer und Röhrlichzonen
- Reduzierung von Meliorationsmaßnahmen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Wasserhaushaltes – langfristig Anhebung des Grundwasserstandes soweit mit Landwirtschaft und Hochwasserschutz vereinbar
- Erhalt von landschaftsbildprägendem Dauergrünland und Feuchtgrünland, Fortführung extensiver Nutzungsformen
- Berücksichtigung der Artenschutz-Belange, Einhaltung von Schutzstreifen für die Avifauna, Einhaltung von Schutzzeiten (z. B. für Störche)
- Erhöhung des Waldanteils im Bereich der Ackerplatten, keine Aufforstung im Bereich von Feuchtwiesen und Trockenrasen

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

- Waldentwicklung durch Sukzession, durch Neubegründung und durch Umbau zu naturnahen Waldgesellschaften, Entwicklung von Waldmantelzonen/ Waldsäumen, Berücksichtigung der Klimafolgewirkungen auf die Standorteigenschaften (Verschiebung des Artenspektrums)
- Strukturanreicherung Ackerlandschaft unter Ergänzung vorhandener linearer Strukturen (Alleen, Windschutzhecken) und Abrundung von Beständen (agrarisch unwirtschaftliche Restflächen), Neuanlage/ Ergänzung von strukturbildenden, gliedernden Flurgehölzen, Solitäräumen, Feuchtgebüsch, Kopfweiden und (Wild-) Obstbeständen
- Eingrünung der Ortsränder, Einfassung großformatiger/ landschaftsbildbeeinträchtigender Bebauung mit Grüngürteln/ Gehölzstrukturen
- Aufwertung der innerörtlichen Freiflächen; Gestaltung von Straßenräumen und Plätzen
- Nutzung von Reaktivierungs- und/ oder Rückbaupotenzialen
- Entsiegelung von bebauten Flächen, Beseitigung von Ablagerungen

Flächen aus der Biotopverbundplanung – ÖVS

Die Kern- und Entwicklungsflächen der ÖVS-Planung bilden das Rückgrat der hier als Suchraum/ Flächenpool zusammengestellten Flächen, auf denen naturschutzfachlich sinnvollen komplexe Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Diese Bereiche sind mit einer laufenden Nummerierung versehen und werden jeweils per "Steckbrief" hinsichtlich ihrer aktuellen Beschaffenheit und Eignung für den Biotopverbund beschrieben, bzw. die dafür nötigen Maßnahmen werden aufgeführt. Für das Plangebiet hat die ÖVS-Planung für den Altmarkkreis Salzwedel (Stand 2003) folgende Biotopkomplexe dargestellt.

Ökologisches Verbundsystem - Maßnahmen und Nutzungsregelungen

Legende: Kernflächen	E	Fortführung der Nutzung/ Pflege im bisherigem Umfang
	V	Aufnahme von Pflegemaßnahmen/ Verbesserung des ökologischen Zustandes
Entwicklungsflächen	Ve	Entwicklungsmaßnahmen im Rahmen der gegenwärtigen Nutzungsart
	N	Umwandlung der gegenwärtigen Nutzungsart

Maßnahmen	Nutzungsregelungen
SAW_1 Cheiner Torfmoor	E, Ve, N
SAW_2 Harper Mühlbach	E, Ve
SAW_3 Dumme-Niederung	E, V, Ve
SAW_6 FND Feuchtwiese Wolfberg-Märsche	V
SAW_7 Burgholz-Salzwedeler Stadforst	E, V, Ve, N
SAW_8 Seebenauer Holz	E, Ve
SAW_9 Jeetze in Salzwedel	E, N
SWA_10 Jeetze-Niederung zwischen Kuhfelde und Beetzendorf	E, Ve
SAW_16 Jeetze-Niederung zwischen Salzwedel und Kuhfelde	E, V, Ve, N
SAW_20 Purnitz-Niederung	E, Ve
SAW_28 Fließgraben	E, Ve

Maßnahmen (Fortsetzung)		Nutzungsregelungen
SAW_29	Riedgraben	E, Ve
SAW_32	Wiesenlandschaft bei Wallstawe	E, Ve
SAW_33	Baarser Mühlgraben	E, Ve
SAW_36	Flöt- und Fleetgraben-Niederung	E, Ve
SAW_37	Westliche und mittlere Landgraben-Niederung	E, V, Ve, N
SAW_53	Alte Dumme	E, Ve
SAW_57	NSG Ferchauer Forst	E, Ve
SAW_58	Ergänzungsfläche Ferchauer Forst	E, Ve
SAW_59	FND Feuchtgebiet im Hasenwinkel	E
SAW_60	Werl-Wiese	E
SAW_61	Salzwedeler Dumme	E, V, Ve, N
SAW_62	Quellbäche der Dumme	E, Ve
SAW_71	Dumme bei Salzwedel	E, Ve
SAW_72	Flechtenkiefernwald bei Seebenau	Ve
SAW_109	Ferchauer Forst	E, Ve

Der neue **Landschaftsrahmenplan (LRP)** für den Altmarkkreis Salzwedel wurde inzwischen fertiggestellt, er liegt als Endfassung mit Stand Mai/ Juni 2018 vor. Der LRP hat die ÖVS-Planung aufgenommen und anhand der aktuellen Datengrundlage räumlich ergänzt. Der LRP setzt den Schwerpunkt seines Entwicklungskonzeptes auf Maßnahmen im Biotopverbund einschließlich der Schutzgebiete. Die insgesamt knapp 70 schutzgutbezogenen Erhaltungs- und Entwicklungsziele werden im Zielkonzept für jedes Schutzgut in einer Tabelle zusammengestellt und mit Kürzeln und Nummern belegt, die sich dann entsprechend auf den Karten E1, E2b und E3 im Band 2 des LRP wiederfinden.

Der LRP stellt insbesondere im Umfeld von Jeetze, Dumme, Salzwedeler Dumme und Landgraben sowie im Grünen Band erweiterte Entwicklungsflächen dar, wo zur Sicherung von wertvollen Biotopstrukturen und Lebensraumfunktionen extensive Nutzungen weitergeführt oder durch Umnutzung herbeigeführt werden sollen. Zwei neue größere Bereiche sind im Nordwesten des hiesigen Plangebietes hinzugekommen.

Ergänzungsflächen LRP (großräumig)

Maßnahmen	Nutzungsregelungen
(SAW_) 2a Feldflur Henningen	E, Ve, N
(SAW_) 7a Feldflur Chüden	Ve

Flächen und Maßnahmen im Grünen Band

- Offenland nördlich Hoyersburg

- Erhaltungsmaßnahmen und Entwicklungsmaßnahmen für FFH-Lebensraumtypen, FFH-Anhang-II-Arten, FFH-Anhang-IV-Arten und Brutvogelarten nach Anhang I der EU-VSchRL
- Schutzverträgliche Nutzungsregelungen
- Maßnahmen der Landschaftspflege
- Spezielle Maßnahmen des Artenschutzes

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

- Brietzer Teiche

- Entbuschung und Gehölzentnahme
- Pflanzung und Pflege von Kopfbäumen
- Pflege und Neuanlage von Blänken und dauerhaft wasserführenden Gewässern
- Ausgrenzung und Pflege von Brachstreifen
- Anlage von Pufferstreifen
- Abtrag von Oberboden
- Flora – Ansiedlung wertgebender Pflanzenarten
- Maßnahmen für FFH-Anhang II Arten
- Spezieller Brutvogelschutz

- Cheiner TorfmoorMaßnahmen zur Verbesserung des Wasserrückhaltes

- Grundwasseranhebung
- Grabenunterhaltung
- Stauanlagen

Bewirtschaftungskonzept für die Grünlandstandorte:

- Maßnahmenkomplex 1: Herbstmahd
- Maßnahmenkomplex 2: Spät- bis Herbstmahd
- Maßnahmenkomplex 3: Zweimalig Mahd
- Maßnahmenkomplex 4: Zweimalige Bewirtschaftung mit optionaler Beweidung
- Maßnahmenkomplex 5: Frühe zweimalige Mahd
- Maßnahmenkomplex 6: Mahd zur Fruchtreife des Knabenkrautes
- Maßnahmenkomplex 7: Extensive Beweidung

Maßnahmen aus dem Gewässerentwicklungskonzept Jeetze/ Dumme

Seit 2012 liegt das Gewässerentwicklungskonzept (GEK) Jeetze/ Dumme vor, mit dem die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vorangebracht werden soll. Das GEK beinhaltet eine Vielzahl von einzelnen Umbaumaßnahmen sowie auch Vorgaben zum Umbau und zur Renaturierung von Gewässern. Die linearen Maßnahmen beziehen sich jeweils auf im GEK definierte Gewässerabschnitte.

Maßnahmenkomplex I: punktuelle Maßnahmen an Bauwerken

- Umbau Stauanlage in Sohlgleite
- Modifizierung Sohlbauwerk
- Umgehungsgerinne
- Ersatzloser Rückbau
- Sohlanhebung
- Ersatzneubau ohne Einengung des Gewässerprofils
- Verkürzung Durchlass

Maßnahmenkomplex II: lineare Maßnahmen

- Strukturentwicklung im Gewässerprofil
- Eigendynamische Entwicklung
- Strukturentwicklung durch angepasste Unterhaltung
- Maßnahmen im Siedlungsgebiet

Maßnahmen/ Entwicklungsflächen aus Flächennutzungsplänen ⁵¹⁾

Für die Stadt Salzwedel sowie für mehrere Ortsteile existieren Flächennutzungspläne, die teilweise auch Flächen für Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen enthalten. Überwiegend sind dies Flächen, die sich auch aus der Biotopverbundplanung des ÖVS ableiten lassen und damit auch für den hiesigen Suchraum / Flächenpool in Frage kommen. Weiterhin sind in den vorhandenen FNPs kleinere Flächen im Bereich der Landwirtschaft und am Wald – oft im Umfeld der Ortslagen – und Flächen aus konkreten Vorhaben (z. B. Bebauungsplänen) dargestellt. Die Flächen wurden bezüglich ihrer grundsätzlichen Eignung und Überführung in den Suchraum/ Flächenpool geprüft und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Erhaltungs- und Entwicklungsziele / Maßnahmen aus dem Landschaftsrahmenplan ⁵²⁾

Zielkonzept Boden

Nummer	Erhaltungsziel
BE1	Die Inanspruchnahme des nicht vermehrbaren Schutzgutes Boden soll flächensparend und unter weitest gehender Wahrung seiner natürlichen Funktion erfolgen.
BE2	Erhalt der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.
BE3	Erhalt und Sicherung erosionsschützender Vegetationsbestände auf Standorten mit einer hohen Erosionsgefährdung.
BE4	Erhalt der nährstoffarmen und trockenen meist waldbestandenen Dünenstandorte als seltene Bodenformen.
BE5	Erhalt und Verbesserung der Standortbedingungen für die gefährdeten Niedermoor- und Anmoorgleyböden.
BE6	Erhalt von Böden mit kultur- und/oder naturgeschichtlicher Bedeutung.

Nummer	Entwicklungsziel
BV1	Vermeidung von Schadstoff- und übermäßigen Nährstoffeinträgen auf land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.
BV2	Verminderung der Beeinträchtigungen durch Wind- und Wassererosion zur Sicherung der Bodenfunktionen.
BV3	Entsiegelung von stillgelegten Versiegelungsflächen.

⁵¹⁾ Mit dem Wirksamwerden der vorliegenden Flächennutzungsplanung der Hansestadt Salzwedel ersetzt diese die aufgeführten, bisher wirksamen Flächennutzungspläne.

⁵²⁾ Auszug LRP Altmarkkreis Salzwedel 05./06.2018, Band 2, Kap. 3.2

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Zielkonzept Wasser

Nummer	Erhaltungsziel
WE1	Erhalt von Gewässern, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden.
WE2	Erhalt und Verbesserung der Retentionsfunktion in Überschwemmungsgebieten.
WE3	Anstreben eines guten quantitativen und chemischen Zustandes für alle Gewässerkörper.
WE4	Erhalt von Gebieten mit sehr hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Nummer	Entwicklungsziel
	Oberflächengewässer
WV1	Erreichen des guten ökologischen und chemischen Zustands aller natürlichen Oberflächengewässer.
WV2	Erreichen des guten ökologischen Potenzials und guten chemischen Zustands bei erheblich veränderten oder künstlichen Gewässern.
WV3	Vermeidung von Stoffeinträgen in die Oberflächengewässer durch angepasste Nutzungsformen.
WV4	Verminderung von Nutzungskonflikten in Überschwemmungsgebieten.
	Grundwasser
WV5	Vermeidung von Stoffeinträgen in das Grundwasser durch angepasste Nutzungsformen.
WV6	Sicherung und Sanierung von Altlastenstandorten.

Zielkonzept Klima, Luft und menschliche Gesundheit

Nummer	Erhaltungsziel
KE1	Sicherung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation der an die Städte Salzwedel, Gardelegen und Klötze angrenzenden Ausgleichsräume.
KE2	Erhalt der Siedlungsfreiflächen aufgrund ihrer bioklimatischen und lufthygienischen Funktion.
KE3	Erhalt und Verbesserung der Standortbedingungen der Moorkörper als wichtige CO ₂ -Speicher.

Nummer	Entwicklungsziel
KV1	Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation belasteter Gebiete.
KV2	Erhalt und Aufwertung von Kalt- und Frischluftbahnen für belastete Gebiete.
KV3	Verringerung örtlicher Lärm, Geruch und Staubbelastungen.
KV4	Rückbau von Anlagen zur CO ₂ -neutralen Energiegewinnung außerhalb der konfliktarmen Bereiche.
KV5	Verbesserung der Widerstandsfähigkeit (Resistenz) und Anpassungsfähigkeit (Resilienz) von Ökosystemen gegenüber klimawandelbedingten Veränderungen.

Zielkonzept Biotope

Nummer	Erhaltungsziel
BtE1	Erhalt naturnaher Laub- und Mischwälder und Verbesserung ihrer Biotopstruktur.
BtE2	Erhalt und Förderung von naturnahen Bruch- und Feuchtwäldern als seltene, schutzbedürftige Lebensräume.
BtE3	Erhalt und Förderung von naturnahen Kieferntrockenwäldern als seltene, schutzbedürftige Lebensräume.
BtE4	Erhalt von Alleen und Baumreihen als geschützte Biotope.
BtE5	Erhalt von Streuobstwiesen als geschützte Biotope.
BtE6	Erhalt von geschützten Kleinstrukturen in den Feldfluren (Hecken, Feldgehölze).
BtE7	Erhalt und Förderung von artenreichem, extensiv genutztem Grünland.
BtE8	Erhalt und Aufwertung noch vorhandener Moorflächen.
BtE9	Erhalt von Heiden und Magerrasen als seltene, schutzbedürftige Lebensräume.
BtE10	Erhalt und weitere Aufwertung naturnaher Fließ- und Stillgewässer.

Nummer	Entwicklungsziel
BtV1	Entwicklung von naturfernen Waldbeständen zu strukturreichen Beständen heimischer Arten durch langfristigen Bestockungswandel.
BtV2	Vermehrung von Bruch- und Feuchtwäldern als seltene, grundwasserabhängige Lebensräume auf geeigneten Standorten.
BtV3	Entwicklung von Naturwaldzellen durch Unterlassen jeglicher Nutzung.
BtV4	Entwicklung einer struktur- und artenreichen Agrarlandschaft.
BtV5	Anstreben artenreicher Wiesen und Weiden über extensive Nutzung.
BtV6	Überführung von Ackernutzungen in Grünland auf potentiellen Flächen der Vernässung, v. a. auf Niedermoorböden.
BtV7	Extensivierung der Nutzung ertragsschwacher Ackerböden durch Umwandlung in extensives Grünland oder Aufforstung.
BtV8	Aufforstung von Ackerflächen zur Verbesserung der Erholungseignung, der Luftreinigungsfunktion und des Grundwasser- und Erosionsschutzes.
BtV9	Anstreben der Entwicklung von Magerrasen, Heiden und Kieferntrockenwäldern auf Dünen und Flugsandfeldern.
BtV10	Verbesserung der Biotopstruktur an beeinträchtigten Fließgewässern und Stillgewässern.
BtV11	Entwicklung von Bergbauflächen zu Lebensräumen für Arten der Gewässer, Rohbodenstandorte und Sukzessionsflächen.
BtV12	Anpassung der Anbaumethoden von Energiepflanzen an die Belastbarkeit des Naturhaushaltes, vor allem bei Mais.
BtV13	Entwicklung einer kreisübergreifenden Biotopvernetzung.

Zielkonzept Tiere und Pflanzen

Nummer	Erhaltungsziel
AE1	Erhalt des Bestandes seltener, in der Regel schutzbedürftiger, Arten.
AE2	Erhalt wertvoller Heidegebiete als Lebensraum für zahlreiche gefährdete Arten, insbesondere der landesweiten Verantwortungsart Birkhuhn.
AE3	Erhalt von strukturreichem Feuchtgrünland als Lebensraum für zahlreiche gefährdete Arten, insbesondere Wiesenbrüter.
AE4	Erhalt strukturreicher Offenlandschaften als Lebensraum für zahlreiche gefährdete Arten, insbesondere der landesweiten Verantwortungsarten Großes Mausohr, Rotmilan und Großtrappe.
AE5	Erhalt strukturreicher Wälder als Lebensraum für zahlreiche gefährdete Arten, insbesondere der landesweiten Verantwortungsarten Mittelspecht, Mopsfledermaus, Feuersalamander und Heldbock.
AE6	Erhalt wertvoller Gewässer als Lebensraum für zahlreiche gefährdete Arten, insbesondere Buschmuschel, Edelkrebs und Fischotter und den landesweiten Verantwortungsarten Kammolch, Rotbauchunke und Elbebiber.
AE7	Erhalt und Verbesserung der Lebensraumqualität wertvoller Kleingewässer als Lebensraum für zahlreiche gefährdete Arten, insbes. der landesw. Verantwortungsarten Kammolch und Rotbauchunke.
AE8	Erhalt von Siedlungsfreiflächen als Lebensräume der an die Strukturen der Siedlungen angepassten Tierarten.
AE9	Erhalt und Förderung der Populationen der wildlebenden Wölfe.
AE10	Erhalt wertvoller Durchzugs- und Rastgebiete gefährdeter Vogelarten.
AE11	Erhalt und Förderung der Bruttätigkeit der Wiesenweihe.
AE12	Erhalt von Winterquartieren für Fledermäuse.
AE13	Erhalt und Förderung der Verantwortungsart Heldbock.
AE14	Erhalt und Förderung des Vorkommens der Bachmuschel und des Edelkrebses im Flusssystem der Salzwedeler Dumme sowie Ermöglichen ihrer Ausbreitung.
AE15	Erhalt und Verbesserung der Populationen der streng geschützten Pflanzenart Kriechender Sellerie (<i>Helosciadium repens</i>) auf feuchten bis nassen Grünlandstandorten.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Nummer	Entwicklungsziel
AV1	Verbesserung der Lebensraumbedingungen für die im Landkreis heimischen Arten im Hinblick auf die Verbundfunktion.
AV2	Verbesserung der Lebensbedingungen für Arten des strukturreichen Feuchtgrünlandes, vor allem innerhalb der ausgewiesenen Potenzialflächen.
AV3	Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen in wertvolle Lebensräume z. B. für Wiesenbrüter (Altmarkheide).
AV4	Verbesserung der Lebensbedingungen für Arten der strukturreichen Offenlandschaften, vor allem innerhalb der ausgewiesenen Potenzialflächen.
AV5	Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Arten der strukturreichen Wälder, vor allem innerhalb der ausgewiesenen Potenzialflächen.
AV6	Verbesserung der Lebensbedingungen in den wald- und gewässerreichen Landschaftsteilen für Kraniche, Schwarzstörche, Seeadler, Fischadler und weiterer heute gefährdeter Organismenarten.
AV7	Ermöglichen einer artenreichen Tierwelt durch Renaturierungsmaßnahmen verbauter Fließgewässer, u. a. für den Fischotter und die Verantwortungsart Elbebiber (Altmarkplatten).
AV8	Förderung charakteristischer Tier- und Pflanzenarten der ländlichen Siedlungen und sonstigen Siedlungen, insbesondere an und in Gebäuden lebende Vögel und Fledermäuse und Beachtung des besonderen Artenschutzes bei Bauvorhaben.
Nummer	Entwicklungsziel (Fortsetzung)
AV9	Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung sensibler Lebensräume und Vermeidungskorridore bei Neuplanungen von Infrastrukturanlagen.
AV10	Unterbindung intensiver Erholungsnutzungen in sensiblen Lebensräumen bzw. zu sensiblen Zeiten.

Zielkonzept Landschaftsbild und Erholung

Nummer	Erhaltungsziel
LE1	Erhalt und Aufwertung eines Gebietes mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung.
LE2	Erhalt von landschaftsbildgliedernden und -belebenden Elementen.
LE3	Erhalt geomorphologisch und historisch bedeutsamer Strukturen und Förderung der Zugänglichkeit.
LE4	Erhalt und Weiterentwicklung der kulturhistorischen Substanz der Altstädte in den größeren Siedlungen.
LE5	Erhalt und Weiterentwicklung von ortstypischen Strukturen ländlicher Siedlungen und kulturhistorischer Substanz der Dörfer.
LE6	Erhalt von Siedlungsfreiflächen aufgrund ihrer Bedeutung für die Erholung.
Nummer	Entwicklungsziel
LV1	Aufwertung von Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung.
LV2	Einbindung von störenden Nutzungen und Siedlungsrändern in das Orts- und Landschaftsbild.
LV3	Vermeidung von störenden Baulichkeiten und Nutzungen in sensiblen Landschaftsräumen.
LV4	Verminderung von Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftserlebens durch Lärm und Geruch.
LV5	Anpassung der Erholungsnutzung an das für die unterschiedlichen Biotope und Lebensgemeinschaften erträgliche Maß.

6.2.6 Vorhabenalternativen (anderweitige Planungsmöglichkeiten)

Eine gesamträumliche Alternative besteht für den neu aufzustellenden Flächennutzungsplan nicht, da das komplette Territorium erfasst und vollständig dargestellt ("überplant") wird. Flächendarstellungen und Planungswünsche aus der Vergangenheit und aus den vorhandenen Flächennutzungsplänen der einzelnen Ortschaften standen zur Diskussion und wurden nach kritischer Würdigung teilweise verworfen. Neue Entwicklungsvorstellungen und aktuelle Standortnachfragen sowie mögliche Perspektiven für einen mittelfristigen Zeithorizont wurden berücksichtigt, ebenso grundlegende Änderungen des Baurechtes sowie der übrigen zu berücksichtigenden Fachrechte wie Wasser-, Immissionsschutz- oder Naturschutzrecht etc. Daraus ergab sich vor allem eine wesentlich differenziertere Darstellung der Bauflächen, was sich an verschiedenen Standorten in erheblichen Flächenreduzierungen manifestiert, an anderer Stelle kommen Flächen hinzu. Weiterhin kann es zur Aufhebung oder Änderung von Bebauungsplänen kommen, was – insoweit schon absehbar – hier berücksichtigt wurde.

Die im Zuge der Umweltprüfung erfolgte Bestandserfassung und Bewertung der Umweltschutzgüter/ Schutzgüter des Naturhaushalts sowie die für die zukünftige Entwicklung vor dem Hintergrund der zu verfolgenden Ziele und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege prognostizierten Konflikte und Potenziale tragen zur Entscheidungsfindung bei eingriffsrelevanten Planungsvorhaben bei. Grundsätzlich nicht für die Durchführung von städtebaulichen Vorhaben stehen die Flächen zur Verfügung, für die Festsetzungen als Schutzgebiete gemäß §§ 20-30 BNatSchG oder "Natura 2000"-Gebiete gemäß §§ 31 ff BNatSchG vorliegen, da hier ansonsten Naturschutzrecht und Baurecht konkurrieren würden.

Im Vorfeld der über die Flächenneuausweisungen der Flächennutzungspläne vorbereiteten Vorhaben sind unter Beachtung der übergeordneten Planungen und Fachaussagen (LaPro LSA, LRP, LEP LSA, REP) bereits Beschlusskriterien bzw. Auswahlkriterien für verschiedene Nutzungen zur Berücksichtigung vorgegeben. Maßgeblich sind hier die raumordnerisch festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, Gebiete die sich für besondere Nutzungen auf Grund ihrer speziellen Eigenart eignen oder im Gegensatz dazu nicht geeignet sind oder Bereiche, die mit Schutzstatus auf naturschutzrechtlicher, wasserrechtlicher, bergrechtlicher oder sonstiger rechtlicher Grundlage belegt sind.

6.2.7 Erhebliche Umweltauswirkungen durch Vorhaben nach § 50 BImSchG

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung als vorbereitender Bauleitplanung kann nicht sicher abgeschätzt werden, ob sich auf den dargestellten Bauflächen, resp. in den jeweiligen Baugebieten, Betriebe oder sonstige Einrichtungen ansiedeln werden, die schwere Unfälle und schädliche auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können⁵³⁾. Bezüglich bereits vorhandener Anlagen mit Gefährdungspotenzial bereitet der Flächennutzungsplan erkennbar keine Konflikte i. S. unverträglicher Nachbarschaftsnutzungen vor. Neue Anlagen bedürfen der Genehmigung nach BImSchG. Die Vorhabenzulassung obliegt den zuständigen Immissionsschutzbehörden, u. a. ist im Genehmigungsprozess eine vorhabenbezogene Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

⁵³⁾ Art. 3 Nr. 13 RL 2012/18/EU

6.3 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

6.3.1 Verwendete Verfahren, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Ein gesondertes Verfahren zur Umweltprüfung nach UVPG wird nicht durchgeführt. Die Umweltprüfung wird nach den Vorschriften des BauGB – im Rahmen des Bauleitplanverfahrens – abgehandelt.

In der ersten Phase der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgte das Abfrageverfahren (Scoping) zu den Umweltaspekten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung auf Basis des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans. Die im Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf eingegangenen Hinweise und Anregungen werden ausgewertet und haben entsprechend Eingang in das Planwerk gefunden. Die verfügbaren Daten aus dem Landesamt für Umwelt wurden eingeholt und – soweit möglich – in digitaler Form übermittelt. Sie sind in die Plandarstellungen eingegangen. Sollten sich im weiteren Planungsverlauf neue Umweltinformationen ergeben, werden diese in den Darstellungen des Flächennutzungsplans – soweit relevant – berücksichtigt.

Im Zuge der Erstellung des Entwurfs des Flächennutzungsplans wurden verschiedene Fachbehörden des Landkreises konsultiert und Abstimmungsgespräche zu den Inhalten der in Verfahren ergangenen Stellungnahmen geführt. Weiterhin wurden insbesondere zu den Naturschutzprojekten im Grünen Band Informationen eingeholt, die sich in der aktuellen Planfassung – vorrangig in den thematischen Karten des Umweltberichts, wiederfinden.

Die Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen als derzeitiger Status quo wurde auf Basis der aktuellen CIR-luftbildgestützten Biotoptypenkartierung des LAU, herausgegeben in digitaler Form (Stand Neukartierung 2009), vorgenommen. Die wesentlichen Fachgesetze, Verordnungen und sonstigen Vorgaben sind unter "Grundlagen" aufgeführt.

Zu einigen Naturschutz- und Umweltaspekten, insbesondere zu Vorkommen geschützter/ gefährdeter Arten und Biotope, waren die aktuell verfügbaren Daten lückenhaft, teilweise auch, weil neuere Erhebungen sich noch in der Auswertung befinden. Der Landschaftsplan für Salzwedel von 1997 mit Ergänzung bis 2003 und der Landschaftsrahmenplan des Altmarkkreises aus den 90er Jahren konnten nur noch bedingt als Informationsquellen genutzt werden.

Der neue Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Altmarkkreis wurde bei der oberen Naturschutzbehörde vorgelegt und im November 2017 im Ordnungs- und Umweltausschuss des Kreistages präsentiert. Im Juni 2018 wurden die Arbeiten mit der nun vorliegenden Endfassung abgeschlossen. Mit diesem Werk sind nun wieder gesamtträumlich aktuelle Umweltinformationen verfügbar. Seit Dezember 2018 besteht auch über den Internet-Auftritt des Altmarkkreises Zugang zum LRP.

Für die wesentliche Bearbeitungsphase der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans konnten die in 2017 von der unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung gestellten vorläufigen Karten des LRP enthaltenen Informationen berücksichtigt werden, in zwischen wurde auch der Erläuterungsbericht der Endfassung zur Verfügung gestellt und ist entsprechend in die hiesige Planung eingeflossen.

Der LRP als Fachplanung des Naturschutzes enthält eine Vielzahl von neuen Basisdaten zu den Umweltschutzgütern sowie Konfliktanalysen und Bewertungen zu den einzelnen Schutzgütern und bezüglich geplanter (Bau-) Vorhaben. Er verwendet auch bei-

spielhaft die neuen "Planzeichen für die Landschaftsplanung". Der LRP hat im Aufstellungsverfahren der vorliegenden Planung hier im Umweltbericht besondere Berücksichtigung erfahren. Bezüglich der Bewertung bestehender Beeinträchtigungen und zukünftiger Planungen hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen sowie bei der Festlegung von naturschutzfachlichen Entwicklungszielen – z. B. für einen Flächenpool – enthält der LRP wichtige Informationen und gibt Impulse für die Flächennutzungsplanung. Als in der Abwägung zu berücksichtigender Fachplan ist der LRP bei allen Neuausweisungen des FNP hinzuzuziehen.

6.3.2 Monitoring (Überwachung der Umweltauswirkungen)

Hier ist noch einmal auf die rahmengebende (vorbereitende) Funktion der Flächennutzungsplanung hinzuweisen. Die Darstellungstiefe der hiesigen Nutzungsdarstellungen wird in der Regel im Zuge von Vorhaben der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Dort sind dann ggf. begleitend zum Planungsprozess entsprechende Untersuchungen und Gutachten zu erstellen. Im Plangeltungsbereich wurden und werden Vorhaben durchgeführt, die nicht Gegenstand der eigentlichen Flächennutzungsplanung sind, sondern das Ergebnis von auf anderer Rechtsgrundlage erstellten Planungsvorhaben. Die Inhalte werden dementsprechend nachrichtlich übernommen und sind nicht Gegenstand der Abwägung, wie sie der Flächennutzungsplan durchzuführen hat. Zu diesen Inhalten zählen z. B. die Straßenplanung, Hochwasserschutz- und Deichbaumaßnahmen oder die Neuausweisung von Schutzgebieten anhand des geltenden Naturschutzrechts (NatSchG LSA, BNatSchG, Europäische Naturschutzvorgaben).

Die Stadt Salzwedel wird im Rahmen des Monitorings den Flächennutzungsplan an geänderte städtebauliche oder landschaftsplanerische Zielstellungen anpassen, sobald und soweit es die Sachlage erfordert, um das Steuerungsinstrument Flächennutzungsplan für die Grundzüge der Bodennutzung im Gemeindegebiet aktuell zu halten. Im Zusammenwirken mit den auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ebenfalls erforderlichen Monitoring-Aktivitäten wird durch das zum Flächennutzungsplan beabsichtigte Monitoring eine Anpassung der Planinhalte im Gegenstromprinzip möglich. Die Wahrnehmung der Überwachungsfunktion beschränkt sich nicht nur auf eventuelle Abhilfemaßnahmen, sondern kann auch zum großen Teil ordnungsrechtliche Maßnahmen umfassen, für die die jeweilige Fachbehörde zuständig ist.

6.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans lassen sich verschiedene Tendenzen feststellen, die durch die Flächenneuausweisungen (gegenüber den rechtskräftigen Bauleitplänen der einzelnen Ortschaften sowie dem Status quo der aktuell vorhandenen Nutzungen) vorbereitet werden: vornehmlich Reduzierung von Wohnbau- und teilweise auch von gewerblichen Bauflächen (gegenüber den wirksamen Flächennutzungsplänen einzelner Ortschaften), Neubewertung/ Umwidmung in Sonderbauflächen und Mischbauflächen, Neuausweisung von Bauflächen allgemein stärker fokussiert und konzentriert auf erschlossene/ integrierte Standorte, bzw. Ortsabrundungen.

Es ist zu erwarten, dass von der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Umweltauswirkungen ausgehen werden, auch wenn ein Großteil der Darstellungen sich auf die baurechtskonforme Erfassung des aktuellen Zustandes beschränkt bzw. Nutzungsänderungen betrifft, die diesen hinsichtlich Art und Umfang ebenfalls nicht überschreiten oder dahinter zurückbleiben. Negative Umweltauswirkungen sind für die Darstellungen zu erwarten mit denen eine Intensivierung ermöglicht wird, die beispielsweise

mit zusätzlichem Lärm oder weiterer Versiegelung verbunden ist, oder wenn erstmalig bisherige Freiflächen, Grünflächen, Äcker o. ä. für neue Baugebiete oder Bauvorhaben bereitgestellt werden sollen. Auch zusätzlicher Verkehr oder die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes können umweltrelevante Dimensionen entfalten. Weiterhin können Lebensräume oder Nist- und Brutstätten der heimischen Tierwelt betroffen sein.

Diese –regelmäßig wahrscheinlichen– Umweltfolgen von neuen Bauflächen treten auf, wenn der neu aufgestellte Flächennutzungsplan mit der Errichtung baulicher Anlagen in die Realität der Bodennutzung umgesetzt wird, d. h., wenn die in der hier aufgestellten vorbereitenden Bauleitplanung dargestellten Flächen tatsächlich von einem Vorhaben in Anspruch genommen werden, was ggf. der weiteren differenzierteren Planung und entsprechender behördlicher Zulassungen bedarf, beispielsweise durch einen Bebauungsplan für ein Baugebiet und Bauanträge für einzelne Vorhaben.

Der Umweltbericht des vorliegenden Flächennutzungsplans entwickelt einen sogenannten Suchraum/ Flächenpool, der Flächen mit grundsätzlicher Eignung für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen darstellt, die im konkreten Planungsfall entsprechend herangezogen werden können. Maßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Zustands sollen sinnvollerweise in größeren Zusammenhängen im Rahmen von Biotopkomplexen durchgeführt werden. Hierfür bieten sich besonders Maßnahmen im Grünen Band sowie in den Niederungen von Jeetze und Dumme an. Der Umweltbericht übernimmt damit die im aktuellen Landschaftsrahmenplan des Altmarkkreises Salzwedel (05.2018) entwickelte Strategie und Schwerpunktsetzung auf Maßnahmen im landesweiten Biotopverbund, resp. dem für den Landkreis aufgestellten ökologischen Verbundsystems ÖVS und den darin eingebundenen Schutzgebieten.

6.3.4 Quellen

Gesetze

- Seveso III Richtlinie: Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- WaRR: Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23.10.2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik
- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

- EEG 2017: Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2018 (BGBl. I S. 1850)
- ROG: Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- UIG: Umweltinformationsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.10.2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 17 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- USchadG: Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- BodSchAG LSA: Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 214) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 708)
- DSchG ST: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 21.10.1991 (GVBl. LSA 1991, 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- LWaldG: Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt) vom 25. 02.2016 (GVBl. LSA 2016, S. 77)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.01.2011 (GVBl. LSA S. 5)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)

Planungsrecht, Verordnungen, übergeordnete räumliche Planungen

- LaPro LSA: Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalt, 1994, aktualisiert 2001
- LEP LSA: Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 vom 16.02.2011
- REP: Regionaler Entwicklungsplan für die Region Altmark, 2005
- REP TP Wind: Ergänzung des REP 2005 um Sachlichen Teilplan Wind, 2013
- ÖVS: Ökologisches Verbundsystem für den Altmarkkreis Salzwedel, 2003; "Planung von Biotopverbundsystemen im Altmarkkreis Salzwedel" Erläuterungsbericht Stand 11.2003
- LRP: Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel, 2018

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

- Landschaftsplan für das Stadtgebiet Salzwedel, Urfassung 1997
- Landschaftsplan Ergänzung Brietz – Dambeck – Mahlsdorf, 2003
- Gewässerentwicklungskonzept Jeetze/Dumme, LHW 12/2012
- Hochwasserschutzplan Jeetze, LHW 2009
- Hochwasserschutzkonzeption des Landes Sachsen-Anhalt 2014 BIS 2020, LHW 2014, Entwurf
- Städtebauliche Konzeption der Hansestadt Salzwedel zur Ermittlung der Restriktionen und Festlegung von Standortkriterien für Biogasanlagen und Tierhaltungsanlagen, deren Größe die Schwelle der Vorprüfungspflicht nach UVP-Gesetz überschreitet, Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Mai 2013
- Gesamträumliches Konzept zu Photovoltaikfreiflächenstandorten im Stadtgebiet der Hansestadt Salzwedel, Juni 2017 vom Stadtrat beschlossen
- Teilmanagementplan für das FFH-Gebiet "Landgraben- Dumme-Niederung nördlich Salzwedel" Teilgebiet "Offenland nördlich Hoyersburg", Grünes Band Deutschland Nov. 2014
- Entwicklungskonzept "Brietzer Teiche", Grünes Band Deutschland Nov. 2014
- Bewirtschaftungskonzept für die Grünlandstandorte im Cheiner Torfmoor, BUND 07/2011
- Stadtentwicklungskonzept 2020, Fortschreibung des Gesamtkonzeptes bis zum Jahr 2020, Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung
- Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) - Strategie einer nachhaltigen Entwicklung in der Region Altmark, Entwurf (Überarbeitung) September 2006
- Regionale Entwicklung und Raumordnung Erarbeitung eines Kreisentwicklungskonzeptes für den Altmarkkreis Salzwedel - Kreisentwicklungskonzept (KEK) Altmarkkreis Salzwedel 2030
- Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt Landesamt für Umweltschutz Land Sachsen-Anhalt, 2010
- Digitale Daten: Landesamt für Umwelt Halle 12/2016; Untere Bodenschutzbehörde Altmarkkreis Salzwedel 04/2017; Gesetzlich geschützte Biotope Altmarkkreis Salzwedel 09/2017
- Gehölzschutzverordnung Altmarkkreis Salzwedel 17.01.2017
- Baumschutzsatzung der Hansestadt Salzwedel vom 02. 03. 2011
- Geotopkataster, Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
- Altmarkkreis Salzwedel: 10. Verwaltungsbericht 2017

Vorhergehend wirksame Flächennutzungspläne ⁵⁴⁾

- Chüden, seit 02.03.1994 wirksam
 - Chüden 1. Änd. (PV Ritze), seit 14.12.2016 wirksam
- Dambeck, seit 09.10.1996 wirksam
- Liesten (Teilfläche des Gemeindegebiets, Ortslage Liesten), am 20.05.1994 genehmigt, nicht wirksam
- Mahlsdorf, seit 30.12.2010 wirksam

⁵⁴⁾ Mit dem Wirksamwerden der vorliegenden Flächennutzungsplanung der Hansestadt Salzwedel ersetzt diese die aufgeführten, bisher wirksamen Flächennutzungspläne.

- Pretzier (Teilfläche des Gemeindegebiets, Ortslage Pretzier),
seit 05.04.1993 wirksam
- Salzwedel + Brietz, seit 06.05.1998 wirksam
 - Salzwedel + Brietz Ergänzung Chemiewerk,
seit 23.04.2008 wirksam
 - Salzwedel 1. Änd. (S-Möbelmarkt),
seit 30.05.2001 wirksam
 - Salzwedel 2. Änd. (Änderungsbereich [ÄB] 2.3: P-Bahnhofstr.;
ÄB 2.4: G Chüdenwall; ÄB 2.5: Grünfläche Sienauer Weg;
ÄB 2.6: Gemeinbedarf Heine-Schulplatz);
seit 07.02.2001 wirksam
 - Salzwedel 3. Änd. (Bereich 3.3: Gewerbefläche Stanzwerk),
seit 17.05.2006 wirksam
 - Salzwedel 3. Änd. (Bereich 3.5: G Käthe-Kollwitz-Str.),
seit 29.01.2003 wirksam
 - Salzwedel 4. Änd. (Gewerbeflächen Nord),
Aufstellungsbeschluss am 29.10.2003
 - Salzwedel 7. Änd. (Fuchsberg – Siedlung des Friedens),
Aufstellungsbeschluss am 04.07.2007
 - Salzwedel 8. Änd. (G-Erweiterung Fuchsberger Straße),
seit 24.05.2017 wirksam
 - Salzwedel 10. Änd. (Wohnbauflächenanpassung Brietz),
seit 19.02.2014 wirksam
 - Salzwedel 11. Änd. (Altdeponie Chüttlitz),
seit 30.12.2010 wirksam
 - Salzwedel 12. Änd. (PV Fuchsberg),
seit 14.12.2016 wirksam
- Seebenau, seit 18.11.2009 wirksam
- Stappenbeck, seit 15.03.2006 wirksam
 - Stappenbeck 1. Änd. (SO WEA), seit 21.02.2007 wirksam
- Wieblitz-Eversdorf, seit 09.02.1994 wirksam
- Räumlicher und sachlicher Teilflächennutzungsplan Windenergie
Chüden – Pretzier – Riebau, seit 18.11.2015 wirksam

7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Bodenschutz

Der Altmarkkreis Salzwedel, untere Bodenschutzbehörde, hat mit Schreiben vom 23.08.2017 mitgeteilt:

Werden bei Erdarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossene, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen. Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde. Grundstückseigentümer sowie Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontaminationen führen

- Gas- und Elektrizitätsinfrastrukturen

Die Avacon Netz GmbH, Salzgitter hat mit Schreiben vom 23.08.2017 mitgeteilt:

Im Bereich des Flächennutzungsplanes "Hansestadt Salzwedel" befinden sich diverse 110-kV-Hochspannungs- [...] und Gashochdruckleitungen der Avacon Netz GmbH.

Hochspannung:

Gemäß der DIN EN 50341-2-4 (VDE 0210-2-49 sind die Abstände zu den Hochspannungsfreileitungen geregelt.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt. [...]

Beim Betrieb von Freileitungen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV Ausgabe 08. 2013) werden eingehalten.

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen.

Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Gashochdruck:

Die Gashochdruckleitungen sind in einem Schutzstreifen von bis zu 10,00 m Breite verlegt, das heißt, jeweils 5,00 m vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitungen beeinträchtigen oder gefährden können, sind innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

Die Scheitelüberdeckung der Leitungen darf an allen Berührungspunkten 1,0 m nicht unterschreiten (z.B. zwischen Grabensohle/ Rohrleitung).

Die Leitungen dürfen nicht überpflanzt und nicht überbaut werden.

Planungen im Kreuzungs- und Näherungsbereich unserer Leitungen sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen.

Bei der späteren Gestaltung des o. g. Planungsgebietes in Gasleitungsnähe weisen wir darauf hin, dass laut DVGW-Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" Ziffer 3.1 Leitungstrassen grundsätzlich von Baumanpflanzungen freizuhalten sind.

Bei Errichtung von Grünanlagen ist ein Begehungsstreifen von ca. 2 Meter links und rechts über den Leitungsscheitel frei von Sträuchern zu halten.

Tiefwurzeln Bäume müssen mindestens ca. 4-6 Meter links und rechts von der o.g. Leitung entfernt bleiben. [...]

Bei Einhaltung der aufgeführten Hinweise bestehen gegen Ihre Planung unsererseits keine Bedenken.

Die Neptune Energy Deutschland GmbH, Lingen hat mit Schreiben vom 16.10.2017 mitgeteilt:

Zu unseren Anlagen sind folgende Anforderungen und Einschränkungen zu beachten:

- Die prinzipielle Lage unserer Leitungen wird vor Ort an markierten Punkten durch Hinweisschilder angezeigt, welche nicht verändert, beschädigt oder beseitigt werden dürfen.
- Die Leitungen sind zur Sicherung ihres Bestandes in einem Schutzstreifen verlegt, bezogen auf die Rohrachse beträgt der Schutzstreifen:

DN 150	4 m
> DN 150 ≤ DN 400	6 m
> DN 400 ≤ DN 600	8 m

- Im Schutzstreifen ist ein Baumbewuchs unzulässig. Sonstige Anpflanzungen sind zulässig, soweit sie die Sicherheit der Transportleitung nicht beeinträchtigen.

Ist der Schutzstreifen kleiner 6 m, muss der Baumpflanzabstand von der Leitung 2,5 m betragen. Das Maß bezieht sich auf den horizontalen Abstand der Stammachse von der Außenhaut der Leitung.

- Innerhalb des Schutzstreifens dürfen betriebsfremde Bauwerke, Anlagen und Leitungen nicht errichtet werden, Ausnahmen sind gesondert zu vereinbaren.
- Der Schutzstreifen muss befahrbar sein und eine einwandfreie Wartung und Instandhaltung der Transportleitung ermöglichen.
- Es ist auszuschließen, dass zusätzliche Druckbeanspruchungen auf die Anlagen wirken.
- Die Bedeckung der Anlagen darf nicht verändert werden.
- Die Lagerung von Material während der Bauphase darf auf unserem Schutzstreifen nicht vorgenommen werden.
- Mess-Säulen und die dazugehörigen E-Kabel, sowie die Hinweissteine dürfen nicht verändert, beschädigt oder beseitigt werden.
- Alle Arbeiten im Bereich des Schutzstreifens von Leitungen der Neptune Energy sind so auszuführen, dass vorhandene Leitungen in ihrem Bestand nicht gefährdet werden.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

- Im Bereich kreuzender Anlagen unseres Unternehmens ist nur Handschachtung erlaubt.
- Im Kreuzungsbereich muss der vertikale Mindestabstand > 0,30 m betragen. Dabei sind die Neptune-Energy-Leitungen, die eine Erdüberdeckung von 1,0 m bis 3,0 m aufweisen, in einem Mindestabstand zu unterfahren.
- Die Zufahrt zu unseren Anlagen muss ständig gewährleistet sein. Eine zeitweilige Beschränkung von Straßen und Wegen, die der Neptune Energy als Zuwegung dienen, sind rechtzeitig vorher abzustimmen.
- Die erdverlegten Anlagen (überwiegend Bitumentummhüllung) unseres Unternehmens sind durch fremdgespeiste kathodische Korrosionsschutzanlagen geschützt.
- Im 50 m Bereich unserer erdverlegten Anlagen ist daher mit Streuströmen zu rechnen.
- Diese Streustromgefährdung bezieht sich lt. DIN 57150/VDE 0150 u. a. auf folgende metallene Anlagen (Auszug aus DIN 57150):
 - (a) Metallene Rohrleitungen, Kabel mit Metallbewehrung oder Metallmantel, ausgenommen Kabel, bei denen ein äußerer Isoliermantel gegenüber Dicke und Zuverlässigkeit den mechanischen Schutz und den Korrosionsschutz auch nach dem Verlegen übernimmt.
 - (b) Lagerbehälter und mit ihnen in Verbindung stehende metallene Bauteile.
 - (c) Erdungsanlagen von Starkstrom- und Fernmeldeanlagen einschließlich Informationsanlagen, die mit anderen geordneten Anlagen verbunden sind oder die größere Ausdehnung haben, z. B. Erdungsnetze von Umspannanlagen.
- Sollten erdverlegte metallene Anlagen durch Sie in diesem Gebiet installiert werden, empfehlen wir Ihnen zusätzliche Korrosionsschutzmaßnahmen bzw. 3 Monate nach Inbetriebnahme Ihrer Anlage eine Beeinflussungsmessung vorzunehmen.
- Die Angaben zur Lage von Anlagen der Neptune Energy Deutschland GmbH sind solange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit durch Ortung bzw. Suchschachtung festgestellt wurde.
- Als Antragsteller bitten wir Sie, die vorhandene Stellungnahme der Neptune Energy Ihrem Auftraggeber mit schriftlicher Nachweisführung zu übergeben, andernfalls können wir Sie für aus der Nichtbeachtung Ihrer Anpassungspflichten entstehende Schäden regresspflichtig machen.
- Ungefähr 14 Tage vor Aufnahme der Bauarbeiten ist bitte mit unserem Unternehmen Kontakt aufzunehmen: Neptune Energy Deutschland GmbH, Markscheiderei Salzwedel, Brietzer Weg 4, 29410 Salzwedel, Tel.: (03901) 304 56 23 20, Fax: (03901) 304 56 21 21.

Dem Bauausführenden wird dann die Lage der bergbaulichen Anlagen angezeigt und die schriftliche Erlaubnis für Erdarbeiten erteilt.

Die Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Hannover hat mit Schreiben vom 05.10.2017 mitgeteilt:

Sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. der Kabel sind in Anwesenheit eines Gasunie-Mitarbeiters durchzuführen. Dabei ist der zuständige Leitungsbetrieb bereits über Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgastransportleitung bzw. zum Kabel zu informieren.

Ein Gasunie-Mitarbeiter wird die Lage des Schutzstreifens ermitteln, kennzeichnen und die vor Ort tätigen Personen einweisen. Hierfür fallen keine Kosten an. Es ist jedoch unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens 5 Werktage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Schutzstreifenbereich, Kontakt zu folgendem Leitungsbetrieb aufzunehmen: Gasunie Deutschland Technical Services GmbH, Standort Eckel, Vaenser Dorfstraße 45, 21244 Buchholz i. d. N., Tel.: (04181) 34 03 -0.

Nachfolgende Auflagen sind zu beachten und unbedingt einzuhalten. Auflagen:

- Im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungs- bzw. kabelgefährdender Maßnahmen. Es muss gewährleistet sein, dass der Schutzstreifen zur Vornahme von betrieblichen Überwachungs- und Unterhaltsmaßnahmen sowie zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten jederzeit uneingeschränkt auch mit Baufahrzeugen zugänglich ist.
- Erdgastransportleitungen und deren Begleitkabel sind in einem Schutzstreifen verlegt. Der gesamte Schutzstreifen ist als Bauverbotszone auszuweisen, so dass zur Gewährleistung der Sicherheit der Anlagen sowie zu deren Überwachungs-, Instandsetzungs- und Reparaturzwecken eine jederzeitige Befahrung möglich ist. Sämtliche Einwirkungen, die die Sicherheit der Anlagen gefährden, sind im Schutzstreifen untersagt. Der freie Zugang zu den Anlagen muss auch während der Bauphase jederzeit gewährleistet sein.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Schutzstreifens der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels durchzuführen.
- Durch den Bau und Betrieb der Windkraftanlage kann es durch Fundamente bzw. Erdungsanlagen zu erheblichen Beeinträchtigungen des kathodischen Korrosionsschutzes (KKS) der Erdgastransportleitungen bzw. des Kabels kommen. Die Wirksamkeit des KKS ist nachträglich zu untersuchen. Ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen sind vom Vorhabenträger/ Verursacher zu tragen. Um eine negative elektrische Beeinflussung beurteilen zu können, benötigen wir die Informationen ob es geplant ist die Erdungssysteme der Windkraftanlagen untereinander zu verschalten bzw. zu verbinden.
- Grundsätzlich ist bei Errichtung von Windkraftanlagen der Sicherheitsabstand zu Erdgas-Anlagen (z.B. Erdgastransportleitungen und Betriebsplätzen) so zu wählen, dass eine Gefährdung durch Umsturz, Gondelabwurf, Abwurf von Rotorblättern usw. ausgeschlossen ist. Hierzu verweisen wir auf das Gutachten "Windenergieanlagen in der Nähe von Schutzobjekten – Bestimmung von Mindestabständen" der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Veenker vom 11.12.2014.
- Sicherheitsabstand des Windparks/ einzelner WEA zu Erdgashochdruckanlagen:
 - o Erdgastransportleitungen: bis zu 145 m/ Erdgasstationen: bis zu 850 m
 - o Diese Angaben beziehen sich auf Windenergieanlagen mit einer maximalen Nabenhöhe von 150 m und einer Leistung von maximal 8 MW und einen geradlinigen Verlauf der Erdgasleitung mit einem Mindestwinkel im Knickpunkt von 165°.
 - o Da die Abstände der geplanten Windenergieanlagen (WEAs) zu unseren Anlagen durch bereits vorhandene WEAs beeinflusst werden können, ist die Detailplanung zur Prüfung der Abstände bei uns einzureichen.
 - o Sollten Anlagen größeren Ausmaßes geplant oder der Knickwinkel unserer Erdgastransportleitung < 165° sein, ist eine Einzelbetrachtung zwingend notwendig.
 - o Sämtliche durch den Bau und Betrieb der Windkraftanlage entstehenden Kosten sind vom Vorhabenträger/Verursacher zu tragen.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

- Eventuell erforderliche temporäre Überfahrten sind in Abstimmung mit dem zuständigen Standort festzulegen und durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Permanente Überfahrten sind gesondert zu beantragen. Hierfür werden ein Bodengutachten und eine genaue Beschreibung der Lage und Höhe sowie des Aufbaus der geplanten Überfahrt benötigt.
- Kräne und Arbeitsbühnen sind außerhalb des Schutzstreifens der Erdgastransportleitung aufzustellen. Freischwebende Lasten dürfen ohne Zustimmung von Gasunie nicht innerhalb des Schutzstreifens bewegt werden. In Abstimmung mit der Gasunie-Aufsicht können Sicherungsmaßnahmen (z. B. Baggermatratzen) abgestimmt werden, die eine Abweichung ermöglichen.

Im Störfall außerhalb der Dienstzeit wenden Sie sich bitte an die ständig besetzte Leitzentrale Tel.: (044 47) 809 -0.

- Gewässer, Gewässerrandstreifen, Gewässerunterhaltung

Der Altmarkkreis Salzwedel, untere Wasserbehörde, hat mit Schreiben vom 23.08.2017 auf folgende Verbots- bzw. Genehmigungstatbestände hingewiesen:

§ 36 WHG i. V. m. § 49 WG LSA: Anlagen in, an, über und unter Gewässern

Die Herstellung und die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen, auch von Aufschüttungen und Abgrabungen, in, an, über und unter oberirdischen Gewässern bedürfen der Genehmigung der UWB.

Baulichen Anlagen am und über dem Gewässer kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nur zugestimmt werden, wenn sie als überaus notwendig angesehen werden und andernorts nicht gebaut werden können bzw. dort nicht ihre Funktion erfüllen.

Mit baulichen Anlagen sollte von Gewässern erster Ordnung ein Mindestabstand von 10 m ab Böschungsoberkante, von Gewässern zweiter Ordnung ein Mindestabstand von 5 m ab Böschungsoberkante eingehalten werden.

§ 38 WHG i. V. m. § 50 WG LSA: Gewässerrandstreifen

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Im Gewässerrandstreifen ist es verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.

Die Wasserbehörde kann im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen von diesem Verbot zulassen, soweit ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse dies erfordert und nachteilige negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind.

Unterhaltungsordnung

Nach § 6 Abs. 3 Unterhaltungsordnung des Altmarkkreises Salzwedel ist bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ein Lichtraumprofil von 5 m ab Böschungsoberkante freizuhalten, es sei denn, die Anpflanzungen dienen der Unterhaltung oder sind mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Eventuelle Tierhaltung am Gewässer ist nur mit Errichtung eines mobilen Elektrozauns im Mindestabstand von 1 m zur Böschungsoberkante gem. § 5 Abs. 1 Unterhaltungsordnung gestattet. Zäune über dem Gewässer sind verboten.

Tiere dürfen das Gewässer aus Schutzgründen nicht betreten. Das Tränken von Tieren am/ im Gewässer ist untersagt.

- Katastrophenschutz/ Kampfmittelfreiheit

Der Altmarkkreis Salzwedel, Ordnungsamt, hat mit Schreiben vom 23.08.2017 mitgeteilt:

Bei neuen Erdaufschlüssen ist der Nachweis der Kampfmittelfreiheit einzuholen. Der Antrag ist an das Sachgebiet 32.2 des Ordnungsamtes des Altmarkkreises zu stellen. Bei Kampfmittelverdacht sind die Antragsunterlagen durch den Eigentumsnachweis der beanspruchten Flächen zu ergänzen. Dazu erfolgt dann eine gesonderte Abforderung.

- Belange der Landwirtschaft/ Immissionsschutz

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark (ALFF) hat mit Schreiben vom 17.10.2018 mitgeteilt:

[Es] befinden sich im überwiegenden Teil der Ortschaften des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplans Tierhaltungsanlagen mit Güllelagern, Lagerhallen und Futtersilos bzw. Technikstützpunkte der Landwirtschaftsbetriebe. Diese müssen auch zu Wochenend- und teilweise zu Nachtzeiten befahren werden. Durch die entstehenden Lärm- und Geruchsemissionen können Konflikte zwischen der Landwirtschaft und den Einwohnern der angrenzenden Wohnbebauung entstehen.

Die auftretenden Lärm- und Geruchsemissionen der Tierhaltungsanlagen, Lager und Technikstützpunkte der landwirtschaftlichen Unternehmen sind von den Anwohnern der angrenzenden Wohnbebauung im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu tolerieren.

- Telekommunikationsinfrastruktur

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Halberstadt hat mit Schreiben vom 27.09.2018 mitgeteilt:

Zu den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen werden wir detaillierte Stellungnahmen abgeben. In den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

- Vermessungsgrundlagen

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA) hat mit Schreiben vom 08.10.2018 mitgeteilt:

Grundsätzlich sind die Belange des LVermGeo in folgenden Punkten betroffen:

Für die Fundamentalfestpunkte 3132-9-1120, 1030, 1200, 1500, 1530, 1540, 1280, 1560, 1570, 1590, 1600 und 1620 sowie für die Fundamentalfestpunkte 3133-9-1390, 1400, 1410, 1140, 1030, 1230, 1240, 1220 und 1440 wird eine öffentlich-rechtliche Schutzfläche im Radius von 30 m, nach DVO VermGatG LSA, § 1 vom LVermGeo Sachsen-Anhalt beansprucht.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Für alle Höhenfestpunkte 1. Ordnung wird eine öffentlich-rechtliche Schutzfläche im Radius von 2 m, nach DVO VermKatG LSA, § 1, vom LVerGeo Sachsen-Anhalt beansprucht.

Für die besonders wichtigen geodätischen Grundnetzpunkte (GGP) 3133-0-55592, 3133-0-55500, 3133-0-55510 und 3133-0-55591 wird ebenfalls eine öffentlich-rechtliche Schutzfläche im Radius von 30 m, nach DVO VermKatG LSA, § 1, vom LVerGeo Sachsen-Anhalt beansprucht.

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich des Weiteren gesetzlich geschützte Festpunkte der Festpunktfelder Sachsen-Anhalts (VermGeoG LSA, § 5) der Kategorie "Benutzungsfestpunkte" (grün).

Unvermeidbare Veränderung oder Zerstörung dieser Festpunkte durch konkrete Baumaßnahmen sind mit dem LVerGeo Magdeburg, Dezernat 53, E-Mail: Nachweis.fpp@lvermgeo.sachsen-anhalt.de rechtzeitig abzustimmen. Bei Eigentümerwechsel von Flurstücken auf denen sich Festpunkte befinden, sind die neuen Eigentümer zu informieren. Koordinaten der Festpunkte zu Planungszwecken können im Dez. 53 angefordert werden.

8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat im Rahmen einer Auslegung im Rathaus der Hansestadt Salzwedel vom 10.07.2017 bis zum 11.08.2017 stattgefunden. Es bestand Gelegenheit zur Erörterung der Planungsabsichten. Anregungen zur Planung wurden nicht vorgebracht/ sind in die Planung/Begründung eingeflossen.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.08.2017 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu Änderungen des Flächennutzungsplans und der Begründung sowie zu ergänzenden Hinweisen in der Begründung geführt haben.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung im Rathaus der Hansestadt Salzwedel vom 17.09.2018 bis zum 26.10.2018 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 07.09.2018 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu ergänzenden Hinweisen und redaktionellen Ergänzungen in der Begründung führten. Die Plandarstellungen wurden beibehalten.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.09.2018 bis 26.10.2018 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 02.10.2019 durch den Stadtrat der Hansestadt Salzwedel unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung gebilligt.

Salzwedel, den

.....

(Bürgermeisterin)

Anlagen

- Anlage 1: Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)
und relevante Satzungen
[nur Zeichnungsblatt, keine Tabelle]
- Anlage 2: Neuausweisungen Baugebiete
[nur Zeichnungsblatt, keine Tabelle]
- Anlage 3: Gewässer und Hochwasserschutz
[nur Zeichnungsblatt, keine Tabelle]
- Anlage 4: Denkmalschutz
[Zeichnungsblatt und Tabelle]
- Anlage 5: Altlasten
[Zeichnungsblatt und Tabelle]
- Anlage 6: Umwelt- und Naturschutzbelange:
Biotop- und Nutzungstypen
[Zeichnungsblatt und Tabelle]
- Anlage 7: Umwelt- und Naturschutzbelange:
Arten und Biotope, Schutzgebiete
[nur Zeichnungsblatt, kein Tabelle]
- Anlage 8: Umwelt- und Naturschutzbelange:
Technogene Einflüsse – Konflikte
[Zeichnungsblatt und Tabelle]
- Anlage 9: Umwelt- und Naturschutzbelange:
Entwicklungsflächen (Suchraum/ Flächenpool)
[nur Zeichnungsblatt, keine Tabelle]

Anlage 1: Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne) und relevante Satzungen

Verwendete Abkürzungen:

Art der Planung	BP	= Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB
	vBP	= vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 9 i. V. m. § 12 BauGB
	VEP	= Vorhaben- und Erschließungsplan, Satzung gem. § 55 Bauplanungs- und Zulassungsverordnung oder § 7 BauGB-Maßnahmengesetz
	§34	= Abrundungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB
	§35	= Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB
	ÖBV	= Örtliche Bauvorschrift, Satzung gem. § 85 Bauordnung Sachsen-Anhalt
Baugebiete	GE	= Gewerbegebiet
	GEe	= eingeschränktes Gewerbegebiet
	GI	= Industriegebiet
	Gle	= eingeschränktes Industriegebiet
	MD	= Dorfgebiet
	MI	= Mischgebiet
	(MI)	= ohne Festsetzung gem. BauNVO, erlaubte Nutzung in etwa Mischgebiet
	MK	= Kerngebiet
	MKe	= MK _{1,2} = eingeschränktes Kerngebiet
	SO	= Sondergebiet (Zweckbestimmung im BP entspricht dem der F-Plan-Darstellung)
	WA	= allgemeines Wohngebiet
	(WA)	= ohne Festsetzung gem. BauNVO, erlaubte Nutzung in etwa allgem. Wohngeb.
	WB	= besonderes Wohngebiet
	(WR)	= ohne Festsetzung gem. BauNVO, erlaubte Nutzung in etwa reines Wohngebiet
Status BauGB	2(1)	= Aufstellungsbeschluss
	3(1)/ 4(1)	= frühzeitige Beteiligung
	3(2)/ 4(2)	= öffentliche Auslegung
	10(1)	= Satzungsbeschluss

Ort	Planungstitel [Art: BP, soweit nicht anders angegeben]	Baugebiete	Rechtsstand	
			seit	Status BauGB
Andorf	Andorf (Ergänzungssatzung Nr. 1) [§34]	MD	18.03.2015	in Kraft
Böddenstedt	Böddenstedt-Wohrsberg mit ÖBV (Nr. 09-92)	WA	03.05.1994	in Kraft
Bombeck	Biogas Bombeck (Nr. 15) [vBP]	SO	23.05.2018	in Kraft
Brietz	Alte Ziegelei (Außenbereichssatzung Nr. 1) [§35] (MI)	(MI)	15.06.2000	in Kraft
Brietz	Gewerbegebiet Brietz (Nr. 1A)	GE	15.06.2000	in Kraft
Brietz	Gewerbepark Brietz (Nr. 1B)	GE, GEe	15.06.2000	in Kraft
Brietz	Mühlenweg	WA	27.05.1994	in Kraft
Brietz	Mühlenweg, 1. Änderung und Ergänzung	WA	17.11.2010	in Kraft
Brietz	Sandberg/ Achterstraße	WA	20.05.1994	in Kraft
Brietz	Steindamm	WA	15.05.1994	in Kraft
Brietz	Brietz-Steindamm (Abrundungssatz. Nr. 1) [§34] (WA)	(WA)	15.05.1994	in Kraft
Brietz	Brietz-Steindamm (Abrundungssatz. Nr. 2) [§34] (MI)	(MI)	13.06.1996	in Kraft
Buchwitz	Am Busche (Nr. IV)	WA	14.07.1994	in Kraft
Buchwitz	Am ehemaligen Bahnhof mit ÖBV	WA	29.01.2002	10(1)
Buchwitz	Am Stadtweg mit ÖBV	WA	29.01.2002	10(1)
Buchwitz	Abrundungssatzung Chüdener Weg [§ 34]	WA	17.04.1996	in Kraft
Buchwitz	Nr. I	WA	04.11.1994	genehmigt
Buchwitz	Nr. II	WA	04.11.1994	genehmigt
Buchwitz	Nr. III	WA	04.11.1994	genehmigt

Ort	Planungstitel [Art: BP, soweit nicht anders angegeben]	Baugebiete	Rechtsstand	
			seit	Status BauGB
Cheine	Abrundungssatzung [§34]	MD	20.12.1995	in Kraft
Cheine	Am Zielaitz, 1. Änderung [vBP]	WA	12.02.2008	in Kraft
Cheine	Wohngebiet Cheine [VEP]	WA	02.07.1993	in Kraft
Chüttlitz	Wohnpark Alter Stadtweg Chüttlitz mit ÖBV (Nr. 2) [VEP]	WA	07.06.1996	in Kraft
Dambeck	Dambeck (Ergänzungssatzung Nr. 1) [§34]	WA	28.01.2004	in Kraft
Dambeck	Wohn- und Mischgebiet West (Nr. 1)	WR, MI	18.07.2012	2(1)
Dambeck	Wohngebiet Mitte (Nr. 2)	WR	18.07.2012	2(1)
Groß Chüden	Bohldammweg (Ergänzungssatzung Nr. 1) [§34]	MI	16.11.2016	in Kraft
Groß Gerstedt	Photovoltaik Gerstedt (Nr. 16) [vBP]	SO	18.10.2017	in Kraft
Jeebel	Ergänzungssatzung Jeebel (Nr. 1)	./.	01.2018	3(2)/4(2)
Jeebel	Vor dem Dorfe	WA	16.05.2002	in Kraft
Kemnitz	Philipps Kolonie (Nr. 1/2006) [§34]	(WR)	16.08.2007	in Kraft
Kemnitz	Wohnpark Steinitz [VEP]	WA	21.11.1994	in Kraft
Kemnitz	Wohnpark Ziethnitzer Weg [VEP]	WA	01.07.1996	in Kraft
Klein Gerstedt	Umnutzung Milchviehanlage Klein Gerstedt (Nr. 1-94)	SO	23.09.1996	in Kraft
Kricheldorf	Ackerhof Kricheldorf mit ÖBV (Nr. 8) [VEP]	WA	25.06.1998	in Kraft
Mahlsdorf	Bahnhofstraße [VEP]	WA	14.04.1999	in Kraft
Mahlsdorf	Bahnhofsallee (Ergänzungssatzung Nr. 2) [§34]	./.	13.12.2017	in Kraft
Mahlsdorf	Entlastungsstr. Mahlsdorf - Teil 1 (Nr. 01-08)	./.	28.01.2009	in Kraft
Pretzier	Achterstraße (Nr. 6)	WA	24.06.1996	genehmigt
Pretzier	Am Sportplatz (Nr. 1)	WA	04.05.1994	in Kraft
Pretzier	Gewerbegebiet (Nr. 1)	GE, GI	19.03.1997	genehmigt
Pretzier	Groß Chüdener Weg (Nr. 4)	WA	06.08.1993	in Kraft
Pretzier	Schwarzer Weg mit ÖBV (Nr. 3)	MI	27.05.1994	in Kraft
Ritze	Photovoltaik Ritze (Nr. 13) [vBP]	SO	14.12.2016	in Kraft
Ritze	Abrundungssatzung Wohngebiet [§34]	(WR)	12.12.1995	in Kraft
Ritze	Festsetzungs- und Abrundungssatz. Ritze [§34]	tlw. WA	18.09.1997	in Kraft
Salzwedel	Altperverstraße/ Vor dem Neuperver Tor (Nr. 33-04)	MI, GE	19.07.2006	in Kraft
Salzwedel	Altperverstraße/ Vor dem Neuperver Tor (Nr. 33-04), 1. Änderung und Erweiterung	MI	21.04.2010	in Kraft
Salzwedel	Am Windmühlenberg Teil 1 mit ÖBV (Nr. 20-96)	WA, MI	05.04.2001	in Kraft
Salzwedel	Aral-Tankstelle (Nr. 5) [VEP]	SO	22.08.1996	in Kraft
Salzwedel	Arendseer Straße/ Wilhelm-Busch-Straße mit ÖBV (Nr.2-91)	GEE, WA	16.03.1992	in Kraft
Salzwedel	Arendseer Straße/ Wilhelm-Busch-Straße mit ÖBV (Nr.2-91), 1. Änderung	GEE	17.12.2008	in Kraft
Salzwedel	Bergschloss-Areal (Nr. 22-97)	MKe	20.11.1997	in Kraft
Salzwedel	Bergschloss-Areal (Nr. 22-97), 1. Änderung	MKe	26.09.2001	in Kraft
Salzwedel	Berufsschulkomplex Siebeneichen	./.	02.07.1993	in Kraft
Salzwedel	Braunschweiger Straße mit ÖBV (Nr. 14-93, Teilgebiet 1)	WA	19.04.1996	in Kraft
Salzwedel	Braunschweiger Straße (Nr. 14-93, Teilgebiet 1), 1. vereinfachte Änderung	WA	25.03.2015	2(1)
Salzwedel	Braunschweiger Straße/ Sienauer Weg mit ÖBV (Nr. 14-93, Teilgebiet 2)	WA, MI	30.09.1998	in Kraft
Salzwedel	Braunschweiger Straße/ Sienauer Weg mit ÖBV (Nr. 14-93, Teilgebiet 2), 1. Änderung	WA, MI	12.08.1999	in Kraft
Salzwedel	Braunschweiger Straße/ Sienauer Weg mit ÖBV (Nr. 14-93, Teilgebiet 2), 2. vereinfachte Änd.	WA, MI	14.06.2000	in Kraft
Salzwedel	Braunschweiger Straße/ Sienauer Weg mit ÖBV (Nr. 14-93, Teilgebiet 2), 3. vereinfachte Änd.	WA, MI	23.07.2003	in Kraft

Ort	Planungstitel [Art: BP, soweit nicht anders angegeben]	Baugebiete	Rechtsstand	
			seit	Status BauGB
Salzwedel	Braunschweiger Straße mit ÖBV (Nr. 14-93, Teilgebiet 3)	WA	01.12.1999	in Kraft
Salzwedel	Breite Str./ Neuperverstraße (Nr. 08-92, Teil 1)		27.06.2012	aufgehoben
Salzwedel	Brückenstraße (Nr. 7-91)	GEe	02.12.1992	in Kraft
Salzwedel	Ehemaliges Wasserwerk Salzwedel (Außenbereichssatzung Nr. 2) [§35]	GE	18.02.2009	in Kraft
Salzwedel	Erweiterung GE Gerstedter Weg (Nr. 13-93)	GE, Gle	08.03.1996	in Kraft
Salzwedel	Erweiterung GE Gerstedter Weg (Nr. 13-93), 1. vereinfachte Änderung	GE, Gle	16.04.2003	10(1)
Salzwedel	Erweiterung GE Gerstedter Weg (Nr. 13-93), 2. Änderung	GE, Gle	24.10.2007	in Kraft
Salzwedel	Erweiterung GE Gerstedter Weg (Nr. 13-93), 3. Änderung	./.	20.05.2015	in Kraft
Salzwedel	Erweiterung GE Gerstedter Weg (Nr. 13-93), 4. Änderung	GE, Gle	23.05.2012	Auslegungs- beschluss
Salzwedel	Erweiterung Gummiwerk (Nr. 38-08)	GI	24.05.2017	in Kraft
Salzwedel	Gardelegener Straße – Windmühlenbreite (Nr. 10-92) mit ÖBV	WA	08.04.1999	in Kraft
Salzwedel	Gestaltungssatzung Innenstadt [ÖBV]	./.	03.11.2001	Beschluss
Salzwedel	Gewerbe- und Industriegebiet Salzwedel Nord (Nr. 15-94)	GE, GEe, GI, Gle, MI	14.10.1998	in Kraft
Salzwedel	Gewerbe- und Industriegebiet Salzwedel Nord (Nr. 15-94), 1. Änderung	GE, GEe, GI, Gle, MI	01.12.1999	in Kraft
Salzwedel	Gewerbe- und Industriegebiet Salzwedel Nord (Nr. 15-94), 2. Änderung	GE, GEe, GI, Gle, MI	13.12.2000	in Kraft
Salzwedel	Gewerbe- und Industriegebiet Salzwedel Nord (Nr. 15-94), 3. Änderung	GE, GEe, GI, Gle, MI	20.02.2004	in Kraft
Salzwedel	Gewerbe- und Industriegebiet Salzwedel Nord (Nr. 15-94), 4. vereinfachte Änderung	GE, GEe, GI, Gle, MI	11.2017	3(2)/ 4(2)
Salzwedel	Gewerbegebiet Magdeburger Str. (Nr. 39-10)	GEe	21.03.2012	in Kraft
Salzwedel	Gewerbegebiet Schillerstraße (nördlicher Teil) (Nr. 1-91)	GE	26.07.1991	in Kraft
Salzwedel	Gewerbegebiet Schillerstraße (südlicher Teil) (Nr. 1-91), 1. Änderung	GE	20.01.1994	in Kraft
Salzwedel	Gewerbegebiet Schillerstraße (südlicher Teil) (Nr. 1-91), 2. vereinfachte Änderung	GE	06.01.1995	in Kraft
Salzwedel	Gewerbegebiet Schillerstraße (südlicher Teil) (Nr. 1-91), 3. Änderung	GEe	22.02.2017	in Kraft
Salzwedel	Hoyersburger Straße/ Feldstraße (Teil 1A) (Nr. 19-96)	WA, MI	20.03.2002	in Kraft
Salzwedel	Hoyersburger Straße/ Feldstraße (Teil 1A) (Nr. 19-96), 1. vereinfachte Änderung	WA, MI	19.10.2011	in Kraft
Salzwedel	Hoyersburger Straße/ Feldstraße (Teil 1A) (Nr. 19-96), 2. vereinfachte Änderung	WA	21.10.2012	in Kraft
Salzwedel	Industrie- und Gewerbegeb. Erdgas (Nr. 17-94)	GE, GI	24.01.1996	in Kraft
Salzwedel	Karl-Marx-Straße/ Heckenweg (Nr. 34-04)	MI	19.10.2005	in Kraft
Salzwedel	Photovoltaik Fuchsberg (Nr. 12) [vBP]	SO	14.12.2016	in Kraft
Salzwedel	Salzwedel Innenstadt (Nr. 8-92 (E))	WA, WB, MI, MK _{1,2}	08.02.2001	in Kraft
Salzwedel	Salzwedel Innenstadt (Nr. 8-92 (E)), 1. Änd.	WB	20.09.2017	in Kraft
Salzwedel	Siedlung Ost mit ÖBV (Nr. 12-93)	WA, MI, GEe	02.06.1995	in Kraft
Salzwedel	Sondergebiet Einkaufszentrum Salzwedel – Nördliche Innenstadt (Nr. 1) [VEP]	SO	17.03.1992	in Kraft
Salzwedel	Sondergebiet Einkaufszentrum Salzwedel – Nördliche Innenstadt (Nr. 1) [VEP], 1. vereinfachte Änderung	SO	17.08.1995	in Kraft

Ort	Planungstitel [Art: BP, soweit nicht anders angegeben]	Baugebiete	Rechtsstand	
			seit	Status BauGB
Salzwedel	Südliche Ludwig-Frank-Straße mit ÖBV (Nr. 24-98)	WA	28.06.2001	in Kraft
Salzwedel	Südliche Ludwig-Frank-Straße mit ÖBV (Nr. 24-98), 1. Änderung	WA	18.08.2004	in Kraft
Salzwedel	Südliche Ludwig-Frank-Straße mit ÖBV (Nr. 24-98), 2. Änderung	WA	22.12.2006	in Kraft
Salzwedel	Verlängerung Brückenstraße (Altperverstraße – B71) (Nr. 23-97)	WA, MI, GEe	28.02.2002	in Kraft
Salzwedel	Winckelmann Straße/ Ludwig-Frank-Straße mit ÖBV (Nr. 36-06)	WA	26.01.2011	in Kraft
Salzwedel	Wohnen an der Münze (Nr. 9) [VEP]	WA, WB	29.01.1998	in Kraft
Salzwedel	Wohngebiet Heinestraße/ Fichtestraße mit ÖBV (Nr. 31-02), 2. Änderung	WA	22.11.2006	in Kraft
Salzwedel	Wohngebiet Lipsi (Nr. 4) [VEP]	WA	26.04.1996	in Kraft
Salzwedel	Wohngebiet nördlich Arendseer Straße mit ÖBV (Nr. 4-91/ Teil 1)	WA	16.12.1993	in Kraft
Salzwedel	Wohngebiet nördlich Arendseer Straße mit ÖBV (Nr. 4-91/ Teil 1), 1. Änderung	WA, MI	23.04.2003	in Kraft
Salzwedel	Wohngebiet nördlich Arendseer Straße mit ÖBV (Nr. 4-91/ Teil 1), 2. Änderung	WA, MI	12.05.2004	in Kraft
Salzwedel	Wohngebiet nördl. Arendseer Straße mit ÖBV (Nr. 4-91/ Teil 1), 3. Änderung	WA, MI	23.01.2013	in Kraft
Salzwedel	Wohngebiet nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg mit ÖBV (Nr. 4-91/ Teil 2)	WA, MI	24.05.1996	in Kraft
Salzwedel	Wohngebiet Südl. Karl-Gaedke-Straße (Nr. 3-91)	WA	03.05.1994	in Kraft
Salzwedel	Wohngebiet Südl. Karl-Gaedke-Straße (Nr. 3-91), 1. vereinfachte Änderung	WA	17.10.1996	in Kraft
Salzwedel	Wohngebiet "Verlängerte Max-Adler-Straße" mit ÖBV (Nr. 29-00)	WA	06.02.2002	in Kraft
Salzwedel	Wohnpark "Am Hagengraben" (Nr. 7) [VEP]	WA, MI	11.10.1994	in Kraft
Seeben	Dorfwinkel Seeben	WA	19.11.2009	in Kraft
Seeben	Fensterbau Bußmann	GE	19.11.2009	in Kraft

Anlage 4: Denkmalschutz (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

Straße Lagehinweise	OBJEKT (SACHBEGRIFF) Ausweisungsmerkmal	Ausweisungsart
-------------------------------	---	-----------------------

- Hinweise:
- Im Flächennutzungsplan und den Anlagekarten sind folgende Denkmalkategorien lt. Denkmalverzeichnissen des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) nachrichtlich gekennzeichnet: Denkmalbereiche, Baudenkmale, archäologische Kultur- und Flächendenkmale (ohne Spezifikation und mittelalterliche Wüstungen).
 - Für Brietz und Chüttlitz (beide OS Brietz), Darsekau (OS Seebenau) sowie Groß Grabenstedt (OS Henningen) wurden keine Denkmalbereiche oder Baudenkmale gemeldet.
 - Ein verzeichnetes Denkmalobjekt der Ausweisungsart "Baudenkmal" kann aus mehreren Gebäuden sowie Freiflächen bestehen.
 - Baudenkmalen im historischen Stadtzentrum der Hansestadt, genauer gesagt innerhalb des festgelegten Sanierungsgebiets Innenstadt Salzwedel, sind aufgrund der Standortdichte für eine bessere Lesbarkeit des Flächennutzungsplans zeichnerisch nicht im Flächennutzungsplan gekennzeichnet, sondern nur in der zugehörigen Anlagekarte, im Ausschnitt Innenstadt, enthalten.
 - Archäologische Kultur- und Flächendenkmale sind in der Liste nicht aufgeführt, da zu ihnen keine textlichen Informationen übermittelt wurden, sondern nur Kartenangaben über die ungefähren Ausdehnungen und Lagen. Die Flächen sind wegen ihres Darstellungsumfangs (Anzahl, Flächengröße) nicht im Flächennutzungsplan gekennzeichnet, sondern lediglich in der Anlagekarte wiedergegeben.

Amt Dambeck OS Dambeck

Amt Dambeck 1, 3a-3d, 4, 5, 7a, 7b, 8	KLOSTER (ehemals) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, technisch-wirtschaftlich, städtebaulich	Baudenkmal
Klostermühle 1 Ca. 500 m nordöstlich Amt Dambecks, beiderseits der Straße K 1381	MÜHLE (Wassermühle) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, technisch-wirtschaftlich, städtebaulich	Baudenkmal

Andorf OS Henningen

Andorf	KIRCHE	Baudenkmal
Andorf 2 und 3	ORTSKERN Kirche mit Kriegerdenkmal und Bauernhof/ Wirtschaftshof (ehem. Pfarrhof?)	Denkmalbereich
Andorf 9	BAUERNHOF	Baudenkmal
Andorf 19	BAUERNHAUS	Baudenkmal

Barnebeck OS Henningen

Barnebeck	KIRCHE	Baudenkmal
Barnebeck 13	BAUERNHOF	Baudenkmal
Barnebeck 15	BAUERNHOF	Baudenkmal
Barnebeck 18	BAUERNHAUS	Baudenkmal
Barnebeck 42	BAUERNHAUS	Baudenkmal
Barnebeck 47	STALL	Baudenkmal

Anlage 4: Denkmalschutz (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

Straße Lagehinweise	OBJEKT (SACHBEGRIFF) Ausweisungsmerkmal	Ausweisungsart
Benkendorf OS Benkendorf		
Benkendorf	KIRCHE Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich, kultisch	Baudenkmal
Benkendorf 2	BAUERNHOF Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Benkendorf 5, 7	BAUERNHOF Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Böddenstedt Salzwedel		
Böddenstedt	KIRCHE	Baudenkmal
Bombeck OS Osterwohle		
Bombeck	KIRCHE (St. Laurentius)	Baudenkmal
Bombeck 11	BAUERNHOF	Baudenkmal
Bombeck 32	GASTHOF	Baudenkmal
Brewitz OS Dambeck		
Brewitz	KIRCHE Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Buchwitz OS Stappenbeck		
Lindenstraße	KIRCHE	Baudenkmal
Büssen OS Benkendorf		
Büssen 1, 4, 5, 6, 7	RITTERGUT Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Cheine OS Seebenau		
Alte Handelsstraße 32	BAUERNHOF	Baudenkmal
An den Linden 2	BAUERNHOF	Baudenkmal
Cheiner Ring 5	KIRCHE (St. Pauli)	Baudenkmal
Cheiner Ring 24 & 26	BAUERNHOF	Baudenkmal
Zur Cheiner Mühle 3 Freistehend südöstl. des Dorfes auf einer Anhöhe (südl. B71)	MÜHLE	Baudenkmal
Dambeck OS Dambeck		
Stegel	KIRCHE Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal

Anlage 4: Denkmalschutz (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

Straße Lagehinweise	OBJEKT (SACHBEGRIFF) Ausweisungsmerkmal	Ausweisungsart
Depekolk OS Liesten		
Depekolk	KIRCHE Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich, kultisch	Baudenkmal
Depekolk 3 Ostseite des Hofes	BAUERNHAUS Kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
Eversdorf OS Wieblitz-Eversdorf		
Eversdorf – nördl. L 8	KIRCHE	Baudenkmal
Groß Chüden OS Chüden		
Bohdammweg 1 Südzeile der Dorfstraße, unweit der Kirche	PFARRHOF Geschichtlich, kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
Pretzierer Straße 2	KIRCHE Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Pretzierer Straße 11 Nordzeile der Dorfstraße	BAUERNHOF Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Ritzer Straße 1 Westlich der Kirche	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
Ritzer Straße 3 Südzeile der Dorfstraße	BAUERNHOF Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Ritzer Straße 5 Südzeile der Dorfstraße	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
Groß Gerstedt OS Osterwohle		
Groß Gerstedt	KIRCHE	Baudenkmal
Groß Gerstedt 12 Südlich des Ortes	MÜHLE Ehemalige Wolfsmühle	Baudenkmal
Groß Wieblitz OS Wieblitz-Eversdorf		
Groß Wieblitz – im Ortskern	KIRCHE	Baudenkmal
Groß Wieblitz 3, 4, 5, 5a, 6, 7, 8, 9, 10, 11	ORTSKERN	Denkmalbereich
Henningen OS Henningen		
Henningen	KIRCHE Ev. Kirche St. Laurentius	Baudenkmal
Henningen 50	BAUERNHAUS	Baudenkmal
Henningen 52	GASTHOF	Baudenkmal
Henningen 60	BAUERNHOF	Baudenkmal

Anlage 4: Denkmalschutz (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

Straße Lagehinweise	OBJEKT (SACHBEGRIFF) Ausweisungsmerkmal	Ausweisungsart
Hestedt OS Henningen		
Hestedt	KIRCHE	Baudenkmal
Hestedt 3	BAUERNHOF	Baudenkmal
Hestedt 5	BAUERNHAUS	Baudenkmal
Hestedt 14 An der Dorfstraße am südl. Ortsrand zur Bahnlinie Salzwedel – Uelzen	BAUERNHOF	Baudenkmal
Hoyersburg Salzwedel		
Nördl. von Hoyersburg zwischen Hoyersburg und Lübbow	WACHTURM Geschichtlich (DDR Grenzsicherung)	Baudenkmal
Jeebel OS Riebau		
Jeebel	KIRCHE Geschichtlich	Baudenkmal
Kemnitz OS Steinitz		
An der Kirche	KIRCHE Geschichtlich	Baudenkmal
Schwarzer Berg Südlich Kemnitz, westlich der B248	AUSSICHTSTURM Geschichtlich, kulturell-künstlerisch (Bismarckturm)	Baudenkmal
Klein Chüden OS Chüden		
Klein Chüden Westzeile der Dorfstraße	KIRCHE Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Klein Chüden 2	BAUERNHOF Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Klein Chüden 5	WIRTSCHAFTSGEBÄUDE Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Klein Chüden 7	BAUERNHOF Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Klein Gartz OS Klein Gartz		
Klein Gartz	KIRCHE Geschichtlich	Baudenkmal
Klein Gerstedt OS Osterwohle		
Klein Gerstedt Ortsmitte	KIRCHE	Baudenkmal
Klein Gerstedt 5	BAUERNHOF	Baudenkmal

Anlage 4: Denkmalschutz (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

Straße Lagehinweise	OBJEKT (SACHBEGRIFF) Ausweisungsmerkmal	Ausweisungsart
Klein Grabenstedt OS Henningen		
Klein Grabenstedt	KAPELLE	Baudenkmal
Klein Grabenstedt 3	BAUERNHOF	Baudenkmal
Klein Grabenstedt 6	BAUERNHOF	Baudenkmal
Klein Wieblitz OS Wieblitz-Eversdorf		
Klein Wieblitz	KIRCHE	Baudenkmal
Klein Wieblitz 3	BAUERNHOF	Baudenkmal
Königstedt OS Pretzier		
Königstedt Ostseite der Dorfstraße	KIRCHE Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich, kultisch	Baudenkmal
Königstedt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Straßenraum nordwestl. der Kirche	STRASSENZUG Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Denkmalbereich
Kricheldorf Salzwedel		
Zum Dorfplatz	KIRCHE Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Langenapel OS Langenapel		
Appeldornstraße	KIRCHE	Baudenkmal
Appeldornstraße 2, Chaussee 7	WOHNHAUS mal Landarbeiterhäuser	Baudenk-
Appeldornstraße 4a	WOHNHAUS	Baudenkmal
Appeldornstraße 6	BAUERNHOF	Baudenkmal
Appeldornstraße 8	WIRTSCHAFTSGEBÄUDE	Baudenkmal
Appeldornstraße 13 Ortseinfahrtbereich	MÜHLE	Baudenkmal
Appeldornstraße 12 Ortseinfahrtbereich	GASTHOF Alter Gutshof	Baudenkmal
Appeldornstraße 12 Am Gasthof Alter Gutshof	TORANLAGE	Baudenkmal
Eichenweg 4	BAUERNHAUS	Baudenkmal

Anlage 4: Denkmalschutz (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

Straße Lagehinweise	OBJEKT (SACHBEGRIFF) Ausweisungsmerkmal	Ausweisungsart
Liesten OS Liesten		
Liestener Dorfstraße (Ortsmitte)	KIRCHE	Baudenkmal
Liestener Dorfstraße (Ortsmitte)	KRIEGERDENKMAL	Baudenkmal
Liestener Dorfstraße 3a	BAUERNHOF	Baudenkmal
Liestener Dorfstraße 5	BAUERNHAUS	Baudenkmal
Liestener Dorfstraße 8	BAUERNHAUS mal	Baudenkmal
Liestener Dorfstraße 10, 11	BAUERNHOF (Ollendorf-Hof)	Baudenkmal
Liestener Dorfstraße 15	GASTHOF	Baudenkmal
Mahlsdorf OS Mahlsdorf		
Bahnhofsallee 8	TORSCHUNE Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Salzwedeler Straße, Ecke Maxdorfer Straße	KIRCHE (St. Sebastian) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Maxdorf OS Mahlsdorf		
Maxdorf Eingang des ehem. Rundlings	KIRCHE Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Maxdorf 15 Nordseite des ehem. Rundlings	BAUERNHAUS Kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
Maxdorf 26 Hof 3	TORHAUS, BAUERNHAUS ? Geschichtlich	Baudenkmal
Niephagen OS Tylsen		
Am Schafstall (zwischen Nr. 1 und Nr. 4)	WIRTSCHAFTSGEBÄUDE	Baudenkmal
Am Schafstall 5	WIRTSCHAFTSGEBÄUDE	Baudenkmal
Osterwohle OS Osterwohle		
Osterwohle	KIRCHE	Baudenkmal
Osterwohle 1	BAUERNHAUS	Baudenkmal
Osterwohle 3	GUTSHOF	Baudenkmal

Anlage 4: Denkmalschutz (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

Straße Lagehinweise	OBJEKT (SACHBEGRIFF) Ausweisungsmerkmal	Ausweisungsart
Pretzier OS Pretzier		
Alte Schulstraße Ecke Königstedter Weg	TRANSFORMATORENSTATION Kulturell-künstlerisch, technisch-wirtschaftlich	Baudenkmal
Pretzierer Dorfstraße Hinter Hausnummer 43	KIRCHE Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Pretzierer Dorfstraße 17 Ostzeile der Straße	WIRTSCHAFTSGEBÄUDE Geschichtlich, technisch-wirtschaftlich, städtebaulich	Baudenkmal
Pretzierer Dorfstraße 18 Ostzeile der Straße	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Pretzierer Dorfstraße 29 Westzeile der Straße	BAUERNHOF Geschichtlich, kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
Pretzierer Dorfstraße 37 Westzeile der Straße	BAUERNHOF Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Pretzierer Dorfstraße 42 Westzeile der Straße, südl. des Kirchhofs	BAUERNHOF Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Ritzlebener Straße B 190, östl. Ortsausfahrt	GEDENKSTEIN Geschichtlich, kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
Riebau OS Riebau		
Kreisstraße 1003 Friedhof nordwestlich am Ortsrand	GRAB Geschichtlich	Baudenkmal
Riebauer Dorfstraße Ortsmitte	KIRCHE Geschichtlich	Baudenkmal
Ritze OS Chüden		
Kreisstraße 1389 Östlich außerhalb der Ortslage	BAHNHOF Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, technisch-wirtschaftlich, städtebaulich	Baudenkmal
Ritzer Dorfstraße Kirchhof zur Chüdenallee	KIRCHE Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich, kultisch	Baudenkmal
Ritzer Dorfstraße 11 Westteil des Dorfes	BAUERNHOF Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Ritzer Dorfstraße 18	WIRTSCHAFTSGEBÄUDE Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Rockenthin OS Henningen		
Rockenthin Dorfplatz	KIRCHE	Baudenkmal
Rockenthin 10	BAUERNHOF	Baudenkmal
Rockenthin 11	BAUERNHAUS	Baudenkmal
Rockenthin 35	BAUERNHOF	Baudenkmal

Anlage 4: Denkmalschutz (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

Straße Lagehinweise	OBJEKT (SACHBEGRIFF) Ausweisungsmerkmal	Ausweisungsart
Kernstadt Salzwedel		
k.A.	STADTBEFESTIGUNG (Mauer, Neuperver Tor, Karlsturm, Hungerturm und Steintor) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Bebauung innerhalb der Stadtmauer	STADT Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Denkmalbereich
Alte Jeeze 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 36, 38, (40), 42, 44		
Altperverstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, (25), 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48		
Am Schulwall 1		
An der Katharinenkirche 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10		
An der Lorenzkirche 1, (2), 3, (4), 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26		
An der Marienkirche 1, 2, 3, 3a, 3b, 4, 5, 5a, 6, 7, 8, 9, 10, 11		
An der Mönchskirche 2, 4, 5, 6, 7, 7a, 8, 9, 9b		
Bocksbrücke 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 9a, 11		
Breite Straße 1, (2), 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, (21), 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 47, 51		
Burgstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, (26), 27, (28), 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81		
Chüdenstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21		
Große Predigerstraße 1, 3, 5, 7, 9		
Große Sankt-Ilsen-Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, (16), (17), 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29		
Hohe Brücke 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10		
Holzmarktstraße 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 32a, 32b, 32c		
Jenny-Marx-Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 20, 22, 24		
Kleine Predigerstraße 1, 3, 5, 7		
Kleine Sankt-Ilsen-Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14		
Kleine Straße (2), 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13		
Kramstraße 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 11a, 12, 13, 14, 16		
Lohteich 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 21a, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 31, 33, 35, 37, 39, 40, 41		
Mittelstraße 1, 1a, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 18, 20		
Mühlenstraße 4, 6, 8, 10, 12		
Neuperverstraße (23), 24, (25), 26, (27), 28, 29, 30, (31), 32, (33), 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, (69), 70, (71), 72, 73, 74, 74a, 76, (78), 80, 82, 84, 86		
Neutorstraße 1, 2, 3, (4), 5, 6, (7), 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 25, 27		
Nicolaiplatz 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, (9), 10, (11), 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 20a, 21, 24		
Nicolaistraße 1, 2, 3		
Radestraße 1, 2, 2a, 3, 4, 4a, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13		
Reiche Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, (24), 25, (26), 27, (28), 29, (30), 31, (32), 34, 35, 36, 37, 38, 39, (40), 41, 42, 42a, 43, 44, 45, 46, 49, 49a, 51		
Salzstraße 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, (10), (11), (12), 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 23		
Schmiedestraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15a, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30		
Schornsteinfegerstraße 1, 2, 4, 6, 8, 10		
Schrangen x		
Stabensteg 1, 17		
Steintorstraße 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16		
Westermarktstraße 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19		
Wollweberstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, (15), 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, (43), 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 64, 68, 70, 72		

Anlage 4: Denkmalschutz (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

Straße Lagehinweise	OBJEKT (SACHBEGRIFF) Ausweisungsmerkmal	Ausweisungsart
Kernstadt Salzwedel (Fortsetzung)		
Altperverstraße 8 Altstadt, Südzeile des Straßenzugs	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
Altperverstraße 10 Altstadt, Südzeile des Straßenzuges, direkt an der Jeetze	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Altperverstraße 12 An der Jeetze	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Altperverstraße 14 Altstadt	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Altperverstraße 17, Nicolaistraße 2 Eckbebauung zur Nicolaistraße	FABRIK Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, technisch-wirtschaftlich, städtebaulich	Baudenkmal
Altperverstraße 19 Altstadt, Nordzeile der Straße, Eckbebauung zur Nicolaistraße	VILLA Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Altperverstraße 20 Altstadt	WOHNHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Altperverstraße 22 Altstadt	MÜNZE Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, technisch-wirtschaftlich, städtebaulich	Baudenkmal
Altperverstraße 23	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS (Soziokultur-Zentrum Hanseat) Kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
Altperverstraße 26	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Altperverstraße 28 Südzeile der Altperverstraße	WOHNHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Altperverstraße 48 Altstadt am östl. Jeetze-Umfluter	TORWÄCHTERHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Am Bleichwall 1, 3, 5, 7 Am Eichwall 1, 3 Goethestraße 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 31a, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 41a, 41b, 42, 45, 47, 49, 53, 55, 57, 59, 61, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79 Vor dem Lüchower Tor 2-4, 6a, 8, 10 Nordöstl. der Katharinenkirche	STRASSENZUG (VILLEN) Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Denkmalbereich
Am Moorteich/ Steintorstraße Bereich der historischen Wallanlagen zwischen Steintor und Wassertor	PARK Geschichtlich, städtebaulich	Baudenkmal
Am Perver Berg 60a Perver Nicht im FNP, da nicht verortbar	ZWANGSARBEITERLAGER Geschichtlich	Baudenkmal
Amtsstraße 21, 23, 25, 27 Vorort Perver	AMTSHOF Geschichtlich, städtebaulich	Denkmalbereich

Anlage 4: Denkmalschutz (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

Straße Lagehinweise	OBJEKT (SACHBEGRIFF) Ausweisungsmerkmal	Ausweisungsart
Kernstadt Salzwedel (Fortsetzung)		
An der Katharinenkirche Neustadt	KIRCHE (Katharinenkirche) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich, kultisch	Baudenkmal
An der Katharinenkirche 1 Neustadt	PFARRHAUS MIT TORHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
An der Katharinenkirche 6 Neustadt	WOHNHAUS (ehem. Lateinschule) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
An der Katharinenkirche 8 Neustadt	WOHNHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
An der Lorenzkirche Altstadt	KIRCHE (Lorenzkirche/ St. Laurentius) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich, kultisch	Baudenkmal
An der Lorenzkirche 5 Altstadt, südl. der Lorenzkirche	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
An der Lorenzkirche 10 Altstadt	WOHNHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
An der Lorenzkirche 13 Altstadt	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
An der Marienkirche Altstadt	KIRCHE (Marienkirche) Geschichtlich, städtebaulich, kultisch	Baudenkmal
An der Marienkirche 1, 2 Altstadt	KÜSTERHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
An der Marienkirche 3, 3a, 3b Altstadt	"PROPSTEI" (ehem. von der Schulenburg'sches Anwesen: Nr. 3: Herrenhaus > Danneil-Museum; 3a: > Kindergarten) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
An der Marienkirche 4 Altstadt	PFARRAMT UND -HAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
An der Marienkirche 5 Altstadt	PFARRAMT UND -HAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
An der Marienkirche 8 Altstadt	HANDWERKERHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
An der Marienkirche 10 Altstadt	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
An der Marienkirche 11 Altstadt	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
An der Mönchskirche Altstadt	KIRCHE (ehem. Franziskanerkloster) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich, kultisch	Baudenkmal
An der Mönchskirche 5 Nördl. der Mönchskirche	KLAUSUR (ehem. Franziskanerkloster; heute Rathaus) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Arendseer Straße Perver Friedhof (auch Friedhof Arendseer Straße genannt)	GEDENKSTÄTTE (Sowjet. Friedhof mit Ehrenmal und poln. Friedhof) Geschichtlich	Baudenkmal
Arendseer Straße 10 Westlich des Perver Friedhofs	MÜHLE (Holländer-Windmühle) Geschichtlich, technisch-wirtschaftlich, städtebaulich	Baudenkmal

Anlage 4: Denkmalschutz (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

Straße Lagehinweise	OBJEKT (SACHBEGRIFF) Ausweisungsmerkmal	Ausweisungsart
Kernstadt Salzwedel (Fortsetzung)		
Bahnhofstraße 7	BAHNHOF Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, technisch-wirtschaftlich, städtebaulich, wissenschaftlich	Baudenkmal
Böddenstedter Weg 4	FRIEDHOF Kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
Böddenstedter Weg 69a Salzwedeler Dumme	MÜHLE (Wassermühle) Geschichtlich, technisch-wirtschaftlich, städtebaulich	Baudenkmal
Braunschweiger Str. 1 Südl. der Altstadt	EMPFANGSGEBÄUDE BAHNHOF (Salzwedel-Altstadt) Geschichtlich, technisch-wirtschaftlich, städtebaulich	Baudenkmal
Breite Straße 1 Neustadt	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS ("Terrakottahaus") Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Breite Straße 22 Neustadt	KAUFHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Breite Straße 30 Neustadt, Eckbebauung zur Mittelstraße	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Breite Straße 34 Neustadt	POSTAMT Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Burgstraße	Burggarten (Wall, Graben, Turm, Reste Annenkapelle, Gedenkhalle) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Burgstraße 2 Eckbebauung zur Neuperverstraße	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Burgstraße 8	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Burgstraße 14 Einmündung Lohteich in die Burgstraße	KAUFHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Burgstraße 16 Neustadt	SPEICHER (Königl.-preuß. Wollmagazin) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, technisch-wirtschaftlich	Baudenkmal
Burgstraße 18 Neustadt, in unmittelbarer Nähe der Burg	ACKERBÜRGERHOF (Bürgermeisterhof) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Burgstraße 20 Westzeile der Burgstraße	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS Kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
Burgstraße 50, Holzmarktstraße 2 Seitenflügel hinter dem Gebäude Holzmarktstraße 2	WIRTSCHAFTSGEBÄUDE Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Burgstraße 68, Westermarktstraße 2a Altstadt	AMTSGERICHT M. GRUNDBUCHAMT (ehem. Altstädter Rathaus) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Burgstraße 69 Altstadt	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS (Manufaktur z. Bandfabrikation) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Burgstraße 71 Altstadt	GASTHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich, wissenschaftlich	Baudenkmal
Burgstraße 73 Altstadt	APOTHEKE (Löwen-Apotheke) Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal

Anlage 4: Denkmalschutz (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

Straße Lagehinweise	OBJEKT (SACHBEGRIFF) Ausweisungsmerkmal	Ausweisungsart
Kernstadt Salzwedel (Fortsetzung)		
Chüdenstraße 2 Altstadt, Eckbebauung zur Nicolaistraße	GEWERBEHOF Technisch-wirtschaftlich, städtebaulich	Baudenkmal
Chüdenstraße 9 Altstadt	WOHNHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Chüdenstraße 13 Altstadt hinter der östl. Stadtmauer/östl. Jeeitze-Umfluter	ACKERBÜRGERHOF Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Dämmchenweg 41 Westl. des Pfefferteiches, an der Dumme	BADEANSTALT (Volksbad) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
Dämmchenweg 1a, 1b Nordbockhorn 3, 3a, 3b, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 19a, 19b, 19c, 20, 21, 22, (23), 24, 25, 26, 27, 28 Südbockhorn 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, (14), 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 63, Nordwestlich der Burg	VORSTADT Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Denkmalbereich
Ebertstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 Freiligrathstraße 1c, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43 Jahnstraße 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67 Uelzener Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11 Westring 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Nordwestl. des historischen Stadtkerns	SIEDLUNG Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Denkmalbereich
Erster Damm 2, 3, 4, 5, 6, (7), 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, (16), 17, (18), 19, 20, 21, 22, 23, 25, 27, 29 Zwischen westl. Jeeitze-Umfluter und Dumme	STRASSENZUG Geschichtlich, städtebaulich	Denkmalbereich
Fritz-Reuter-Straße 1	VILLA Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Gartenstraße 27, 29 Schillerstraße 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45 Östl. der Altstadt, an der Ortsausfahrt Richtung Ritzer Brücke	SIEDLUNG Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Denkmalbereich
Goethestraße 22 DB Goethestraße	VILLA Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Goethestraße 31a Neustadt, an der Rückfront des Grundstücks Wollweberstraße 24, dem östl. Jeeitze-Umfluter zugewandt	BADEHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Goethestraße 49 Westzeile der Goethestraße (DB)	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal

Anlage 4: Denkmalschutz (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

Straße Lagehinweise	OBJEKT (SACHBEGRIFF) Ausweisungsmerkmal	Ausweisungsart
Kernstadt Salzwedel (Fortsetzung)		
Große Pagenbergstraße 44, 45, 46, 47, 48 Karl-Marx-Straße 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41 Schäferstegel 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51 Nordwestl. der Neustadt, an der Ortsausfahrt Richtung Uelzen	STRASSENZEILE Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Denkmalbereich
Große Predigerstraße 9 Eckbebauung zur Kleinen Predigerstraße	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Große Sankt-Ilsen-Straße 4, 6	FEUERWACHE Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Große Sankt-Ilsen-Straße 10, 12 Neustadt	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Große Sankt-Ilsen-Straße 22 Neustadt	POSTHALTEREI Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Hohe Brücke 8, 10 Neustadt	HANDELSHOF (Hansehof) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, technisch-wirtschaftlich, städtebaulich	Baudenkmal
Holzmarktstraße 5 Altstadt, Eckbebauung zur Kramstraße	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Holzmarktstraße 17 Hof, auf der Stadtmauer hinter dem Grundstück Jenny-Marx-Straße 10	SCHEUNE Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Holzmarktstraße 21 Westzeile der Straße, Inselbebauung zwischen westl. Jeetze-Umfluter und Dumme	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Holzmarktstraße 23 Altstadt	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Holzmarktstraße 24 Altstadt	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Holzmarktstraße 26, 28 Altstadt, Nordzeile des Straßenzuges	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Holzmarktstraße 27 Inselbebauung zwischen westl. Jeetze-Umfluter und Dumme, im Bereich zwischen Altstadt und Bockhorner Vorstadt	MÜHLE (Wassermühle; Hillers Mühle) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, technisch-wirtschaftlich	Baudenkmal
Holzmarktstraße 30 Altstadt	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Holzmarktstraße 34 Kopfbau zwischen Jeetze-Umfluter und Straßenzug Erster Damm	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Hoyersburger Straße 20	VERWALTUNGSGEBÄUDE Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Hoyersburger Straße 22 Ecke Einmündung des Kristallweges	VERWALTUNGSGEBÄUDE Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Hoyersburger Straße 47 Ortsausfahrt	WOHNHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal

Anlage 4: Denkmalschutz (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

Straße Lagehinweise	OBJEKT (SACHBEGRIFF) Ausweisungsmerkmal	Ausweisungsart
Kernstadt Salzwedel (Fortsetzung)		
Jenny-Marx-Straße 3 Altstadt	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Jenny-Marx-Straße 16 Altstadt	WOHNHAUS (Jahnhaus) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Jenny-Marx-Straße 20 Altstadt	WOHNHAUS (Kreismusikschule; Geburtshaus Jenny Marx, geb. Westphalen; Gedenkstätte) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Jenny-Marx-Straße 22, 24 Altstadt	WOHNHAUS (22: Zechlinsches Haus) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Karl-Marx-Straße 16	VILLA Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Karl-Marx-Straße 20 Ecke Schäferstegel	VILLA Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Karl-Marx-Straße 30	VERWALTUNGSGEBÄUDE Kulturell-künstlerisch, technisch-wirtschaftlich, städtebaulich	Baudenkmal
Kleine Predigerstraße 7 Altstadt	PFARRHOF Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Klosterstraße Vorort Perver, Areal zwischen Kloster-, Amts- und Sankt-Georg-Straße	KIRCHE (Heiligengeistkirche) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich, kultisch	Baudenkmal
Klosterstraße 2, 3, 4, 5, 6, 8 Vorstadt Perver, nördl. der Heiliggeistkirche	KLOSTER Geschichtlich, wissenschaftlich	Denkmalbereich
Klosterstraße 6, 8 Perver, nördl. der Heiliggeistkirche	STIFT Geschichtlich, kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
Kramstraße 8 Altstadt, Eckgebäude zur Straße An der Lorenzkirche	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Kramstraße 10 Altstadt	WOHNHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Kramstraße 16 Altstadt	WOHNHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
Lohteich 10 Neustadt, nördl. des ehem. Franziskanerklosters zw. Klostergraben und Lohteich	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Lohteich 16 Neustadt	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
Lohteich 20 Neustadt	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Lohteich 24 Areal zwischen ehem. Klostergraben und Straßenzug Lohteich	SPEICHER Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, technisch-wirtschaftlich, städtebaulich	Baudenkmal
Lohteich 29, 31 Neustadt	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal

Anlage 4: Denkmalschutz (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

Straße Lagehinweise	OBJEKT (SACHBEGRIFF) Ausweisungsmerkmal	Ausweisungsart
Kernstadt Salzwedel (Fortsetzung)		
Lüneburger Straße Areal zwischen Lüneburger Straße und städtischem Friedhof	EHEM. FRIEDHOF Geschichtlich, kultisch	Baudenkmal
Lüneburger Straße 53, 55	WOHNHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Magdeburger Straße 10 B71, am Perver Berg	KELLER Geschichtlich, technisch-wirtschaftlich	Baudenkmal
Magdeburger Straße 70 Am Wasserwerk	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
Mittelstraße 11 Hof	STALL Kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
Neuperverstraße Ecke Holzmarktstraße, vor dem ehem. Bockhorner Tor	KAPELLE (Gertraudenkapelle) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich, kultisch	Baudenkmal
Neuperverstraße 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 27	STADTERWEITERUNG Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Denkmalbereich
Wallstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 20, 22 Westl. von Burg und Neustadt		
Neuperverstraße 13 An der Brücke über die Dumme	WOHN – UND GESCHÄFTSHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Neuperverstraße 18 Neustadt	KUNSTHAUS (ehem. Mädchenlyzeum) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Neuperverstraße 24 Neustadt	APOTHEKE (Adler-Apotheke) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Neuperverstraße 29 Neustadt, Eckbebauung zur Breiten Straße	RATHAUSTURM U. EHEM. RATHAUS (Neustädter Rathaus) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Neuperverstraße 57 Neustadt	WOHNHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Neuperverstraße 61 Ecke Wollweberstraße	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Neuperverstraße 74 Eckbebauung zur Gr. Sankt-Ilsen-Straße	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Neuperverstraße 74a Neustadt	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Neuperverstraße 82 Am Neuperver Tor	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
Neuperverstraße 84 Neustadt, am Neuperver Tor	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Neutorstraße 13 Altstadt, Eckbebauung an der Einmündung der Salzstraße in die Schlippe zur Jeetze	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Neutorstraße 17 Altstadt, Eckbebauung zum Stabensteg	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Neutorstraße 18 Altstadt	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch	Baudenkmal

Anlage 4: Denkmalschutz (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

Straße Lagehinweise	OBJEKT (SACHBEGRIFF) Ausweisungsmerkmal	Ausweisungsart
Kernstadt Salzwedel (Fortsetzung)		
Neutorstraße 26 Südl. des ehem. Neuen Tors, im ehem. Wallbereich der Stadtbefestigung	SCHULE (Comenius-Schule; ehem. Höhere Landwirtschaftsschule) Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Neutorstraße 27 Altstadt, unweit der Straßenbrücke über den westl. Jeetze-Umfluter	ZOLLHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Neutorstraße 38	GEDENKSTÄTTE Geschichtlich	Baudenkmal
Neutorstraße 43 Ortsausfahrt Richtung Süden, zur Jeetze hin	VILLA Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Nicolaiplatz 2 Altstadt: Vorderhaus zur Bocksbrücke und Seitenflügel entlang der Jeetze	SPEICHER Kulturell-künstlerisch, technisch-wirtschaftlich, städtebaulich	Baudenkmal
Park des Friedens Zw. Pfefferteich und Stadtmauer	EHEM. FRIEDHOF Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Park des Friedens Ehemalige Wallbereiche westlich und südlich der Altstadt	PARK Geschichtlich, städtebaulich	Baudenkmal
Radestraße 1 Altstadt	WOHN – UND GESCHÄFTSHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Radestraße 9 Altstadt	WOHNHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Radestraße 10 Altstadt	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
Radestraße 11 Altstadt, Südzeile der Radestraße	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Radestraße 13 Altstadt, Eckbebauung der Radestraße zum Marienkirchhof	WOHNHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Reichestraße 12 Neustadt	WOHNHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Reichestraße 43 Neustadt	ACKERBÜRGERHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Reichestraße 45 Neustadt, Nähe Wassertor	MÜHLE (Wassermühle) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, technisch-wirtschaftlich, städtebaulich	Baudenkmal
Reimannstraße 12 Südwestl. der Neustadt, an der nach Bördenstedt führenden Ausfallstraße	VILLA Kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
Ritzer Brücke Südöstl. der Brücke, nordwestlich der Kleingartenanlage Hilgenholz	GEDENKSTÄTTE (Mahnmahl für die Opfer des Faschismus) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
Salzstraße 7 Altstadt	WOHNHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
Sankt-Georg-Straße 2, 2a, 2b Vorstadt Pervertor	EMPFANGSGEBÄUDE BAHNHOF (Salzwedel-Altpervertor) Geschichtlich, technisch-wirtschaftlich, städtebaulich	Baudenkmal

Anlage 4: Denkmalschutz (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

Straße Lagehinweise	OBJEKT (SACHBEGRIFF) Ausweisungsmerkmal	Ausweisungsart
Kernstadt Salzwedel (Fortsetzung)		
Sankt-Georg-Straße 104 Vorstadt Perver	KIRCHE (Sankt Georg) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich, kultisch	Baudenkmal
Schillerstraße Straßenbrücke über die Gleisanlagen der Bahnstrecke Salzwedel – Stendal	BRÜCKE Kulturell-künstlerisch, technisch-wirtschaftlich, städtebaulich	Baudenkmal
Schillerstraße Westlich Nr. 2	WASSERTURM Kulturell-künstlerisch, technisch-wirtschaftlich, städtebaulich	Baudenkmal
Schillerstraße 2 Vor dem Neuperver Tor	VILLA Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Schillerstraße 4	WAISENHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Schillerstraße 5	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Schmiedestraße 6 Altstadt, südöstl. der Pfarrkirche St. Marien	TORHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Schmiedestraße 27 Altstadt	WOHNHAUS (mit "Adam und Eva"-Portal) Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Schmiedestraße 30 Altstadt	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Schornsteinfegerstraße 8, 10 Altstadt	SPEICHER Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, technisch-wirtschaftlich, städtebaulich	Baudenkmal
Schülkestraße 2 Auf den ehem. Wallanlagen nördl. der Dumme, westl. des Steintors	TURNHALLE (Agricola Turnhalle) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Stabensteg 17 Jeetzebrücke	WOHN – UND GESCHÄFTSHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Steintorstraße Ehem. Wallanlagen	EHEM. NEUSTÄDTER FRIEDHOF Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Vor dem Lüchower Tor 2-4 Wallbereich der ehem. Stadtbefestigung	SCHULE (Jahn-Gymnasium) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Vor dem Lüchower Tor 11	TELEGRAFENAMT Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, technisch-wirtschaftlich, städtebaulich	Baudenkmal
Vor dem Neuperver Tor 2 Im Bereich der ehem. Wall- und Grabenan- lagen der Stadtbefestigung	VILLA (Freydanck´sche Villa; Stadt- und Kreisbibliothek) Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Westermarktstraße 17 Altstadt	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Wollweberstraße 21 Neustadt	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Wollweberstraße 22, 24 Neustadt	WOHNHAUS Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Wollweberstraße 72 Neustadt, am Katharinenkirchhof	WOHNHAUS Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal

Anlage 4: Denkmalschutz (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

Straße Lagehinweise	OBJEKT (SACHBEGRIFF) Ausweisungsmerkmal	Ausweisungsart
Seeben OS Seebenau		
Erbhofstraße 1a	SCHULE	Baudenkmal
Jan-Kahl-Straße 1, 5, 7, 9	ORTSKERN	Denkmalbereich
Jan-Kahl-Straße 1	KIRCHE	Baudenkmal
Jan-Kahl-Straße 2	GASTHAUS	Baudenkmal
Jan-Kahl-Straße 8	BAUERNHAUS	Baudenkmal
Jan-Kahl-Straße 11	BAUERNHOF	Baudenkmal
Jan-Kahl-Straße 15	BAUERNHOF	Baudenkmal
Jan-Kahl-Straße 16	BAUERNHOF	Baudenkmal
Seebener Dorfstraße hinter Hausnummer 17	MÜHLE	Baudenkmal
Sienau Salzwedel		
Lange Straße 2	TORSCHUNE Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal
Lange Straße 3	TORSCHUNE Geschichtlich, kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
Lange Straße 7	BAUERNHOF Kulturell-künstlerisch	Baudenkmal
Stappenbeck OS Stappenbeck		
Zur Klauskirche Am östlichen Ortsrand	KIRCHE (Klauskirche) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich, kultisch	Baudenkmal
Zur Klauskirche Ortsmitte, nördlich der Straße	KIRCHE (St. Marien Kirche) Geschichtlich, kulturell-künstlerisch, kultisch	Baudenkmal
Zur Klauskirche 41 & 43	BAUERNHOF Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Baudenkmal

Anlage 4: Denkmalschutz (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

Straße Lagehinweise	OBJEKT (SACHBEGRIFF) Ausweisungsmerkmal	Ausweisungsart
Tylsen [Dorfstraße nicht verortbar im Ort]	OS Tylsen	
Am Speicher 23 Am Nordwestrand des Dorfes	SCHLOSS Altes Schloss	Baudenkmal
Am Speicher 24 Am Alten Schloss	SPEICHER Kornhaus	Baudenkmal
Dorfstraße 13	WOHNHAUS mal	Baudenkmal
Dorfstraße 14	WOHNHAUS Alter Dorfkrug	Baudenkmal
Gutshof	SCHLOSS Neues Schloss (Ruine)	Baudenkmal
Gutshof 14-20	GUTSHOF	Baudenkmal
Gutshof 14-20, Tylsener Straße 8, 11, 13, 24-41	STRASSENZUG Von der Zufahrt zum Neuen Schloss bis zum Gasthof	Denkmalbereich
Tylsener Straße Am Nordostrand des Dorfes	KIRCHE	Baudenkmal
Tylsener Straße 8	GASTHOF	Baudenkmal
Tylsener Straße 11	PFARRHOF	Baudenkmal
Tylsener Straße 39	KÜSTERHAUS Küsterei	Baudenkmal
Wistedt	OS Osterwohle	
Wistedt	KIRCHE mal	Baudenkmal
Ziethnitz	OS Steinitz	
Ziethnitzer Höfe 1, 2, 3, 4, 5, 6	ORTSLAGE Kulturell-künstlerisch, städtebaulich	Denkmalbereich

Anlage 4: Denkmalschutz (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

Straße Lagehinweise	OBJEKT (SACHBEGRIFF) Ausweisungsmerkmal	Ausweisungsart
-------------------------------	---	-----------------------

Anlage 5: Altlasten (lt. Altlastenkataster Altmarkkreis Salzwedel)**A: Altlasten und Altlastenverdachtsflächen** (allgemeine Art)

- Hinweise:
- Das Altlastenkataster (allgemeine Art) wird beim Altmarkkreis Salzwedel durch das Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft/ Untere Abfallbehörde/ Untere Bodenschutzbehörde, geführt. Weiterführende Informationen zum Thema sind dort erhältlich. Die Kennzeichnung der Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen im Flächennutzungsplan ist eine nachrichtliche Übernahme von Inhalten des Altlastenkatasters.
 - Bei Altlasten/ Altlastverdachtsflächen vom Typ "*0 – archivierte Fläche*" bzw. "*2 – archivierte Verdachtsfläche/ schädliche Bodenveränderung*" haben Untersuchungen ergeben, dass nach derzeitigem Kenntnisstand und geltenden stofflichen Richt- bzw. Schwellenwerten keine schädlichen Bodenveränderungen sowie keine Grundwasserschäden am Standort vorhanden sind. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass gegenwärtig vom Standort kein Gefahrenpotenzial ausgeht und dass kein Handlungserfordernis für den Boden und das Grundwasser besteht. Sollten sich im Nachhinein Tatsachen ergeben, die neue Sachverhalte zu Altlasten an dem Standort belegen, ist eine Wiederaufnahme des Altlastenverdachts gegeben.
 - Die Altlasten der Typen **0** oder **2** werden aus vorstehendem Grund nicht im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Sie werden aber zur allgemeinen Information als "im Flächennutzungsplan nicht kennzeichnungspflichtige Standorte" in dieser Anlage, Liste und Beikarte, verzeichnet.

Legende:	<u>Typ (relevanter Auszug)</u>	<u>Bearbeitungsstand (relevanter Auszug)</u>
	0: <i>archivierte Fläche</i> (<i>Altlastenverdachtsfläche – alvF/ Altlast</i>)	0: Erhebung
	2: <i>archivierte Verdachtsfläche/ schädliche Bodenveränderung (VF/ SBV)</i>	1: Historische Erkundung
	4: alvF (Altablagerung)	2: Orientierende Untersuchung
	5: alvF (Altstandort)	3: Detailuntersuchung
	6: alvF (Militär u. Rüstung)	4: Sanierungsuntersuchung/ -plan
		5: Sanierung (Sicherung)
		6: Sanierung (Dekontamination)

Inventar-/ Kenn-Nr.	Bezeichnung	Gemarkung (ggf. Ortschaft oder Ortsteil)	Typ	Bearb.-stand
0042	Deponie Langenapel I	Langenapel	4	0
0051	Zentraldeponie des LK Salzwedel	Cheine (OS Seebenau)	4	0
0052	Deponie Eversdorf	Eversdorf (OS Wiebl.-Eversdorf)	4	5
0053	Deponie Barnebeck	Barnebeck (OS Henningen)	4	1
0054	Mülldeponie Andorf I	Andorf (OS Henningen)	4	0
0055	Deponie Ritze I	Ritze (OS Chüden)	4	0
0056	Deponie Groß Chüden I/ Bauschuttdeponie	Chüden	4	2
0057	Groß Chüden IV	Chüden	4	0
0058	Deponie Ritze II	Ritze (OS Chüden)	4	0
0059	Deponie Klein Chüden I	Ritze (OS Chüden)	4	0
0060	Deponie Groß Gerstedt 1	Gerstedt (OS Osterwohle)	4	2
0061	Deponie Bombeck	Osterwohle	4	5
0062	Deponie Osterwohle/Bauschuttdeponie	Osterwohle	4	2
0063	Deponie Cheine (am Friedhof)	Cheine (OS Seebenau)	4	0
0064	Deponie Darsekau/Bauschuttdeponie	Seebenau	4	2
0065	<i>Mülldeponie Groß Grabenstedt</i>	<i>Grabenstedt (OS Henningen)</i>	0	0
0066	Deponie Henningen III (Restloch)	Barnebeck (OS Henningen) und Langenapel	4	2
0067	Deponie Kemnitz	Steinitz	4	0
0068	Mülldeponie Dambeck I	Dambeck	4	0
0088	Deponie Reifenwerk	Krinau (keine Ortschaft)	4	2
0089	Deponie Böddenstedt I	Salzwedel (OT Böddenstedt)	4	0

Anlage 5: Altlasten (lt. Altlastenkataster Altmarkkreis Salzwedel)**A: Altlasten und Altlastenverdachtsflächen** (allgemeine Art)

Legende:	<u>Typ (relevanter Auszug)</u>	<u>Bearbeitungsstand (relevanter Auszug)</u>
	0: <i>archivierte Fläche</i> (<i>Altlastenverdachtsfläche – alvF/ Altlast</i>)	0: Erhebung
	2: <i>archivierte Verdachtsfläche/ schädliche Bodenveränderung (VF/ SBV)</i>	1: Historische Erkundung
	4: alvF (Altablagerung)	2: Orientierende Untersuchung
	5: alvF (Altstandort)	3: Detailuntersuchung
	6: alvF (Militär u. Rüstung)	4: Sanierungsuntersuchung/ -plan
		5: Sanierung (Sicherung)
		6: Sanierung (Dekontamination)

Inventar-/ Kenn-Nr.	Bezeichnung	Gemarkung (ggf. Ortschaft oder Ortsteil)	Typ	Bearb.- stand
0069	Deponie Brewitz	Dambeck	4	2
0090	Deponie Böddenstedt II	Salzwedel (OT Böddenstedt)	4	0
0091	Deponie Salzwedel Sienuer Weg	Salzwedel (Kernstadt Süd)	4	2
0092	Deponie Kricheldorf 1	Krinau (keine Ortschaft)	4	2
0093	Mülldeponie Fuchsberg I	Salzwedel (Siedlung d. Friedens)	4	2
0094	Fuchsberg II	Salzwedel (Siedlung d. Friedens)	4	0
0095	Deponie am Reitstadion	Salzwedel (Kernstadt West)	4	2
0096	Deponie an den Stapelteichen	Salzwedel (OT Hoyersburg)	4	0
0097	Wilde Deponie/ Grenzkompagnie	Salzwedel (OT Hoyersburg)	4	0
0098	Deponie Buchwitz	Stappenbeck	4	2
0099	Deponie Büssen	Benkendorf	4	2
0100	Deponie Depekolk I	Liesten	4	2
0101	Deponie Klein Gartz I	Klein Gartz	4	0
0102	Deponie Königstedt I	Königstedt (OS Pretzier)	4	0
0103	Deponie Benkendorf I	Benkendorf	4	0
0104	Deponie Riebau I	Riebau	4	2
0105	Deponie Jeebel I	Riebau	4	0
0106	Müllkippe Pretzier 1/ Restloch	Pretzier	4	0
0139	Technikstützpunkt mit alter Tankst.	Osterwohle	5	0
0142	Deponie Chüttlitz	Chüttlitz (OS Brietz)	4	0
0149	Müllkippe Brietz 1	Brietz	4	2
0157	Deponie Jeebel	Riebau	4	0
0158	<i>(Wilde Müllkippe)</i> <i>Laufgräben ehem. ZV (Zivilverteidigung)</i>	<i>Riebau</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
0159	Lagerplatz im Osten von Jeebel	Riebau	4	0
0160	Mülldeponie Liesten I	Liesten	4	0
0161	Mülldeponie Liesten III	Liesten	4	0
0162	Mülldeponie Liesten II	Liesten	4	0
0163	Mülldeponie Benkendorf II	Benkendorf	4	0
0164	Schrottplatz	Pretzier	5	5
0165	Mülldeponie Wieblitz	Wieblitz (OS Wieblitz-Eversdorf)	4	0
0166	Deponie Böddenstedt III	Salzwedel (OT Böddenstedt)	4	0
0167	Deponie Böddenstedt IV	Salzwedel (OT Böddenstedt)	4	0
0168	<i>Mülldeponie Steinitz/ Ponywiese</i>	<i>Steinitz</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
0169	Deponie Seebenau (Tegges Sandkuhle)	Seebenau	4	0
0171	Mülldeponie Andorf III	Andorf (OS Henningen)	4	0
0172	Sandgrube Henningen I	Grabenstedt (OS Henningen)	4	0

Anlage 5: Altlasten (lt. Altlastenkataster Altmarkkreis Salzwedel)**A: Altlasten und Altlastenverdachtsflächen** (allgemeine Art)

Legende:	<u>Typ (relevanter Auszug)</u>	<u>Bearbeitungsstand (relevanter Auszug)</u>
	0: <i>archivierte Fläche</i> (Altlastenverdachtsfläche – alvF/ Altlast)	0: Erhebung
	2: <i>archivierte Verdachtsfläche/ schädliche Bodenveränderung (VF/ SBV)</i>	1: Historische Erkundung
	4: alvF (Altablagerung)	2: Orientierende Untersuchung
	5: alvF (Altstandort)	3: Detailuntersuchung
	6: alvF (Militär u. Rüstung)	4: Sanierungsuntersuchung/ -plan
		5: Sanierung (Sicherung)
		6: Sanierung (Dekontamination)

Inventar-/ Kenn-Nr.	Bezeichnung	Gemarkung (ggf. Ortschaft oder Ortsteil)	Typ	Bearb.- stand
0178	Mülldeponie Dambeck II	Dambeck	4	0
0180	Mülldeponie Klein Chüden III	Ritze (OS Chüden)	4	0
<i>0181</i>	<i>Deponie Kein. Chüden II</i>	<i>Chüden</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
0187	Betriebstankstelle LPG Langenapel	Andorf (OS Henningen)	5	3
0190	Tankstelle der ehem. LPG Mahlsdorf	Benkendorf	5	0
0191	Tankstelle Tierzuchtgut Büssen	Benkendorf	5	5
0198	Tankstelle und Technikstützpunkt	Chüden	5	0
<i>0199</i>	<i>Betriebstankstelle der ehem. LPG</i>	<i>Ritze (OS Chüden)</i>	<i>0</i>	<i>6</i>
0204	Tankstelle Agrarproduktion Dambeck	Dambeck	5	0
0205	Tankstelle Galeiwa	Dambeck	5	0
0218	Ehem. Minol-Tankstelle Henningen	Henningen	5	0
0219	Technikstützpunkt mit Tankstelle LPG	Henningen	5	2
0230	Tankstelle/ Technikstützpunkt, LPG	Königstedt (OS Pretzier)	5	0
0231	Tankstelle u. Technikstützpunkt LPG	Langenapel	5	0
<i>0233</i>	<i>Tankstelle auf Technikstützpunkt</i>	<i>Liesten</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
0234	Tankstelle der ehem. LPG	Mahlsdorf	5	5
0240	Tankstelle/ Agrargenossenschaft	Osterwohle	5	0
0241	Tankstelle der Agrargenossensch. Osterwohle	Wistedt (OS Osterwohle)	5	0
<i>0244</i>	<i>Betriebstankstelle LBAG (Landwirtschaftliche Bezugs- und Absatzgenossenschaft) Pretzier</i>	<i>Pretzier</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
0245	Tankstelle der ehem. LPG Pretzier	Pretzier	5	5
0246	Tankstelle der ehem. LPG	Klein Gartz	5	0
0248	Tankstelle mit Technikstützpunkt	Riebau	5	6
0249	Tankstelle FFW Salzwedel	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
0250	Tankstelle Bahnbetriebswerk	Salzwedel (Kernstadt Nord)	5	0
<i>0251</i>	<i>Tankstelle GHG/ WTB Großhandelsgesellschaft/ Waren täglicher Bedarf</i>	<i>Salzwedel (Kernstadt Südost)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
0252	Tankstelle, Minol-Tanklager	Salzwedel (Kernstadt Ost)	5	4
0253	Tankstelle ehem. Kraftverkehr SAW	Salzwedel (Kernstadt West)	5	5
0254	Tankstelle KIK (Kfz-Instandsetzungs-Kombinat)	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	2
0255	Ehem. Tankstelle in Gebäudewand	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
<i>0256</i>	<i>Tankstelle Betriebsgelände</i>	<i>Salzwedel (Kernstadt Nord)</i>	<i>0</i>	
0257	Tankstelle Polizeirevier	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
0258	Tankstelle Magdeburger Getreidehandel	Salzwedel (Kernstadt West)	5	0
0259	Tankstelle Minol/ Avia	Salzwedel (Kernstadt Südost)	5	2
0260	Tankstelle VEG (Volkseigenes Gut) Büssen (Magnetmarkt)	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	5

Anlage 5: Altlasten (lt. Altlastenkataster Altmarkkreis Salzwedel)**A: Altlasten und Altlastenverdachtsflächen** (allgemeine Art)

Legende:	<u>Typ (relevanter Auszug)</u>	<u>Bearbeitungsstand (relevanter Auszug)</u>
	0: <i>archivierte Fläche</i> (<i>Altlastenverdachtsfläche – alvF/ Altlast</i>)	0: Erhebung
	2: <i>archivierte Verdachtsfläche/ schädliche Bodenveränderung (VF/ SBV)</i>	1: Historische Erkundung
	4: alvF (Altablagerung)	2: Orientierende Untersuchung
	5: alvF (Altstandort)	3: Detailuntersuchung
	6: alvF (Militär u. Rüstung)	4: Sanierungsuntersuchung/ -plan
		5: Sanierung (Sicherung)
		6: Sanierung (Dekontamination)

Inventar-/ Kenn-Nr.	Bezeichnung	Gemarkung (ggf. Ortschaft oder Ortsteil)	Typ	Bearb.- stand
0261	Tankstelle der Agrargenossensch. Osterwohle	Salzwedel (OT Böddenstedt)	5	5
0262	Tankstelle/ Agrarprodukte Dambeck e.G.	Krinau (keine Ortschaft)	5	4
0264	Tankstelle ehem. LPG Langenapel	Barnebeck (OS Henningen)	5	0
0265	Tankstelle Cheine Esso	Cheine (OS Seebenau)	5	0
0267	Betriebstankstelle LPG Mahlsdorf	Stappenbeck	5	0
0275	Tankstelle u. Technikstützpunkt/ LPG	Wieblitz (OS Wieblitz-Eversdorf)	5	2
0279	Technikstützpunkt mit Tankst. LPG Seebenau	Seebenau	5	2
0280	Tankstelle Agrarproduktion Seebenau	Seebenau	5	0
0281	<i>Tankstelle Technikstützpunkt am Sportplatz</i>	<i>Brietz</i>	<i>0</i>	<i>5</i>
0287	<i>ACZ (Agrochemisches Zentrum) Pretzier</i>	<i>Pretzier</i>	<i>0</i>	<i>2</i>
0288	Altmärkische Maschinenbau GmbH SKET	Salzwedel (Kernstadt Südost)	5	3
0290	GHG/ WTB (Großhandels-gesellschaft/ Waren täglicher Bedarf) Salzwedel	Salzwedel (Kernstadt Südost)	6	0
0291	<i>Zuckerfabrik Salzwedel (zwei Flächen)</i>	Salzwedel (Kernstadt Nord)	<i>0</i>	
0292	Radarstation an der Jeetze (sowjetische/ russische Westgruppe der Truppen – WGT)	Salzwedel (Kernstadt Nord)	6	1
0293	Kommandantur Salzwedel (sowjetische/ russische Westgruppe der Truppen – WGT)	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	6	2
0294	Wohnhaus Fuchsberg (sowjetische/ russische Westgruppe der Truppen – WGT)	Salzwedel (Siedlung d. Friedens)	6	3
0295	Radarstation Stappenbeck (sowjetische/ russische Westgruppe der Truppen – WGT)	Stappenbeck	6	2
0301	Deponie Fuchsberg III	Salzwedel (Siedlung d. Friedens)	4	1
0302	Deponie Depekolk II	Liesten	4	0
0306	Tankstelle ehem. Staatl. Forstwirtschaft	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	4
0307	Chemiewerk Salzwedel (CWS) [nicht eigenständig im FNP gekennzeichnet, da lediglich formale Zusammenfassung der einzelnen gekennzeichneten Nummern 9035-9039, 9053 und 9315]	Salzwedel (Kernstadt Südost)	5	0
0308	Gerberei	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
0309	Frischbeton Uelzen GmbH	Salzwedel (Kernstadt Südost)	9	0
0310	An den sieben Eichen (Altablagerung)	Salzwedel (Kernstadt Südost)	4	2
0311	<i>Fliegerhorst Salzwedel I</i>	<i>Salzwedel (Kernstadt Fuchsberg)</i>	<i>2</i>	<i>0</i>
0312	Fliegerhorst Salzwedel II	Salzwedel (Kernstadt Fuchsberg)	6	0
0313	<i>Ehem. NVA-Kaserne Fuchsberg, Fliegerhorst (THW-Gelände)</i>	<i>Salzwedel (Siedlung d. Friedens)</i>	<i>0</i>	
0314	<i>Waschplatz Fuchsberg (zwei Flächen)</i>	<i>Salzwedel (Kernstadt Fuchsberg)</i>	<i>0</i>	
8001	<i>Pumpenfabrik</i> [nicht eigenständig in der Karte verortet, da lediglich formale Zusammenfassung der ein- zelnen gekennzeichneten Nummern 9059 und 9094]	<i>Salzwedel (Kernstadt Mitte)</i>	<i>0</i>	<i>2</i>

Anlage 5: Altlasten (lt. Altlastenkataster Altmarkkreis Salzwedel)**A: Altlasten und Altlastenverdachtsflächen** (allgemeine Art)

Legende:	<u>Typ (relevanter Auszug)</u>	<u>Bearbeitungsstand (relevanter Auszug)</u>
	0: <i>archivierte Fläche</i> (Altlastenverdachtsfläche – alvF/ Altlast)	0: Erhebung
	2: <i>archivierte Verdachtsfläche/ schädliche Bodenveränderung (VF/ SBV)</i>	1: Historische Erkundung
	4: alvF (Altablagerung)	2: Orientierende Untersuchung
	5: alvF (Altstandort)	3: Detailuntersuchung
	6: alvF (Militär u. Rüstung)	4: Sanierungsuntersuchung/ -plan
		5: Sanierung (Sicherung)
		6: Sanierung (Dekontamination)

Inventar-/ Kenn-Nr.	Bezeichnung	Gemarkung (ggf. Ortschaft oder Ortsteil)	Typ	Bearb.- stand
8002	Schießstand ehem. GST (Gesellschaft für Sport und Technik) Salzwedel	Salzwedel (Kernstadt West)	5	0
8003	Schießstand Ritze	Ritze (OS Chüden)	6	0
8007	<i>Schießstand Klein Gerstedt</i>	<i>Gerstedt (OS Osterwohle)</i>	0	0
8013	<i>Draht- und Metallwarenfabrik Salzwedel</i>	<i>Salzwedel (Kernstadt Süd)</i>	0	2
9026	Mülldeponie Jeebel	Riebau	4	0
9027	Mülldeponie Riebau II	Riebau	4	0
9028	Lokschuppen der Bahn AG Salzwedel	Salzwedel (Kernstadt Nord)	5	0
9029	Mülldeponie Königstedt II	Königstedt (OS Pretzier)	4	0
9030	<i>Schweinemastanlage Ritze</i>	<i>Ritze (OS Chüden)</i>	0	2
9031	Mülldeponie Klein Gartz II	Klein Gartz	4	0
9033	Mülldeponie Riebau III	Riebau	4	0
9034	Mülldeponie Riebau IV	Riebau	4	0
9035	Chemiewerk Deponiefläche I	Salzwedel (Kernstadt Südost)	4	0
9036	Chemiewerk Deponiefläche II	Salzwedel (Kernstadt Südost)	4	0
9037	Chemiewerk Absetzbecken 1-5	Salzwedel (Kernstadt Südost)	4	0
9038	Chemiewerk/ Lockschuppen/ Tankstelle	Salzwedel (Kernstadt Südost)	5	0
9039	Chemiewerk/ Betriebsdeponie Brietz	Brietz	4	0
9040	Mülldeponie Riebau V	Riebau	4	0
9041	Mülldeponie Riebau VI	Riebau	4	0
9042	Deponie am Warthe-Kreisel	Steinitz	4	0
9043	Hennenanlage Steinitz	Steinitz	5	0
9044	Öffentliche Tankstelle (Kreft)	Salzwedel (Kernstadt Südost)	5	0
9045	Mülldeponie Chüdenwall	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	4	0
9046	ehemaliges Gaswerk Salzwedel	Salzwedel (Kernstadt Nord)	5	3
9047	Umspannwerk Salzwedel	Salzwedel (Kernstadt Süd)	5	5
9048	KIK (Kfz-Instandsetzungs-Kombinat) Salzw. (Fahrzeugreparatur u. Tankstelle)	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	2
9049	Deponie Kämmereiteiche	Salzwedel (Kernstadt Südost)	4	2
9050	<i>Flüssigdüngerlager LBAG Pretzier</i>	<i>Pretzier</i>	0	0
9052	Deponie Andorf 3 Lüders Sandkuhle	Andorf (OS Henningen)	4	0
9053	Schadstoffdeponie Liesten/Chemiewerk	Liesten	4	0
9054	Mülldeponie Henningen II	Henningen	4	0
9055	Agrarflugplatz des ACZ (Agrochemisches Zentrum) Pretzier	Pretzier	5	0
9056	Siloanlage Henningen	Barnebeck (OS Henningen)	5	0
9057	Mülldeponie Groß Grabenstedt	Grabenstedt (OS Henningen)	4	0
9059	<i>Pumpenfabrik/ Stadtwerke</i>	<i>Salzwedel (Kernstadt Mitte)</i>	0	4

Anlage 5: Altlasten (lt. Altlastenkataster Altmarkkreis Salzwedel)**A: Altlasten und Altlastenverdachtsflächen** (allgemeine Art)

Legende:	<u>Typ (relevanter Auszug)</u>	<u>Bearbeitungsstand (relevanter Auszug)</u>
	0: <i>archivierte Fläche</i> (<i>Altlastenverdachtsfläche – alvF/ Altlast</i>)	0: Erhebung
	2: <i>archivierte Verdachtsfläche/ schädliche Bodenveränderung (VF/ SBV)</i>	1: Historische Erkundung
	4: alvF (Altablagerung)	2: Orientierende Untersuchung
	5: alvF (Altstandort)	3: Detailuntersuchung
	6: alvF (Militär u. Rüstung)	4: Sanierungsuntersuchung/ -plan
		5: Sanierung (Sicherung)
		6: Sanierung (Dekontamination)

Inventar-/ Kenn-Nr.	Bezeichnung	Gemarkung (ggf. Ortschaft oder Ortsteil)	Typ	Bearb.- stand
9061	Technikstützpunkt u. Tankstelle KfL (Kreisbetrieb für Landtechnik)	Langenapel	5	0
9062	Deponie Langenapel II	Langenapel	4	0
9063	Stanzwerk Salzwedel	Salzwedel (Kernstadt West)	5	3
9080	Kreisbaubetrieb Salzwedel, Lagerbereich	Salzwedel (Kernstadt Ost)	5	0
9081	Fleischkombinat Magdeburg/ BT Salzwedel	Salzwedel (Kernstadt Ost)	5	0
9082	Autolackiererei Sommer	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9083	Chemische Reinigung Holtzhausen	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9084	Autoreparaturwerkstatt Flügge	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9085	Sägewerk Kern/Kreisbaubetrieb SAW	Salzwedel (Kernstadt Süd)	5	0
9086	Auto Service Lack + Karosserie Busse	Salzwedel (Kernstadt Südost)	5	0
9087	Straßenmeisterei Salzwedel	Salzwedel (Kernstadt Südost)	5	0
9088	Salzwedeler Kerzenfabrik GmbH	Krinau (keine Ortschaft)	5	0
9089	Bergschloss-Brauerei Salzwedel	Salzwedel (Kernstadt Südost)	5	2
9090	Autowerkstatt Kern	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9091	Autoreparaturwerkstatt Dierks	Salzwedel (Kernstadt Süd)	5	0
9092	Chemische Reinigung Lehmann	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9093	Maschinenbauhandel Gerlach u. Holst	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9094	Ehem. Tankstelle Loewe	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	0	0
9095	Ehem. Tankstelle Hadamik Nitag (Naphthaindustrie und Tankanlagen AG)	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9096	Ehem. Tankstelle Stange	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9097	Ehem. Tankstelle Kolle (Shell)	Salzwedel (Kernstadt Nord)	5	0
9098	Ehem. Tankstelle Nacke am Wasserturm	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9099	Ehem. Tankstelle Neuhaus II Damm	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	0	2
9100	Ehem. Tankst. Heidfeld Bahnhofshotel	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9101	Ehem. Tankstelle Thörmer	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9102	Ehem. Tankstelle Bubendey	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9103	Autopflegedienst Krüger	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9104	Ehem. Tankstelle Hofemann	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9105	Autowerkstatt Daehne mit ehem. Tankstelle	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9106	Ehem. Tankstelle Göpfert (Aral)	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9107	Ehem. Tankstelle Bluhme	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9108	Autoelektrik Bluhme	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9109	Ehem. Tankstelle Körtge	Salzwedel (Kernstadt Südost)	5	0
9110	Ehem. Tankstelle Schrader und Friedrichs	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9111	Ehem. Tankstelle Oberländer	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9112	Ehem. Tankstelle Wulsch Leuna	Salzwedel (Kernstadt Süd)	5	0

Anlage 5: Altlasten (lt. Altlastenkataster Altmarkkreis Salzwedel)**A: Altlasten und Altlastenverdachtsflächen** (allgemeine Art)

Legende:	<u>Typ (relevanter Auszug)</u>	<u>Bearbeitungsstand (relevanter Auszug)</u>
	0: <i>archivierte Fläche</i> (<i>Altlastenverdachtsfläche – alvF/ Altlast</i>)	0: Erhebung
	2: <i>archivierte Verdachtsfläche/ schädliche Bodenveränderung (VF/ SBV)</i>	1: Historische Erkundung
	4: alvF (Altablagerung)	2: Orientierende Untersuchung
	5: alvF (Altstandort)	3: Detailuntersuchung
	6: alvF (Militär u. Rüstung)	4: Sanierungsuntersuchung/ -plan
		5: Sanierung (Sicherung)
		6: Sanierung (Dekontamination)

Inventar-/ Kenn-Nr.	Bezeichnung	Gemarkung (ggf. Ortschaft oder Ortsteil)	Typ	Bearb.- stand
9113	Ehem. Tankstelle Ludewigs	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9114	Ehem. Tankstelle Kohlweie	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9115	Ehem. Tankstelle der Fa. Kleinloff	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9116	Ehem. Großhandel für Benzol, Märtens	Salzwedel (Kernstadt Nord)	5	0
9117	Ehem. Tankstelle Neuhaus	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9118	Ehem. Tankstelle Krümmel	Salzwedel (Kernstadt Süd)	5	0
9119	<i>Ehem. Tankstelle Stavenow</i>	<i>Salzwedel (Kernstadt Mitte)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
9120	Ehem. Tankstelle Otte	Salzwedel (Kernstadt Mitte)	5	0
9121	Chemische Reinigung Wunberger	Salzwedel (Kernstadt Nord)	5	0
9122	Flüssigdüngertanklager Benkendorf	Benkendorf	5	0
9226	Tierische Rohstoffverarbeitung Salzwedel	Salzwedel (Kernstadt Ost)	5	0
9227	Wohnungsbaukombinat Stendal/ BT Salzw.	Salzwedel (Kernstadt Ost)	5	0
9246	Kleiner Technikstützpunkt mit mobiler TS (Traktorenstation)	Gerstedt (OS Osterwohle)	5	0
9266	Agrarflugplatz Liesten	Liesten	5	0
9273	Agrarflugplatz Henningen	Barnebeck (OS Henningen)	5	0
9275	Agrarflugplatz Steinitz	Steinitz	5	0
9276	Agrarflugplatz Bombeck	Osterwohle	5	0
9291	Mülldeponie Hestedt an den Kalzeiten	Andorf (OS Henningen)	4	0
9292	Rinderzuchtanlage ehem. LPG Henningen	Barnebeck (OS Henningen)	5	0
9294	Klärteiche Henningen	Henningen	5	0
9295	Schweinemastanlage ehem. LPG Henningen	Henningen	5	0
9296	Schweinemastanlage ehem. LPG Groß Grabenstedt	Grabenstedt (OS Henningen)	5	0
9299	Klärteich Cheine	Cheine (OS Seebenau)	5	0
9300	Schweinstallanlage ehem. LPG	Osterwohle	5	0
9301	Rinderstallanlage ehem. LPG Osterwohle	Osterwohle	5	0
9302	Handelsdüngelagerplatz Osterwohle	Osterwohle	5	0
9303	Handelsdüngelagerplatz Andorf	Andorf (OS Henningen)	5	0
9304	Düngerlagerplatz Kemnitz	Steinitz	5	0
9305	Rinderstallanlage ehem. LPG	Wieblitz (OS Wieblitz-Eversdorf)	5	0
9307	Handelsdüngelagerplatz ehem. LPG	Dambeck	5	0
9308	Mülldeponie Kricheldorf 2	Krinau (keine Ortschaft)	4	0
9309	Lagerplatz u. Technikstützpunkt	Dambeck	5	0
9310	Oxidationsteichanlage Dambeck	Dambeck	5	0
9311	Betonsiloanlage Sienu, ehem. LPG	Krinau (keine Ortschaft)	5	0
9315	Düngerlagerplatz des Chemiewerkes	Krinau (keine Ortschaft)	5	0
9316	Tanklager ehem. Erdöl-Erdgas Stendal	Krinau (keine Ortschaft)	5	0

Anlage 5: Altlasten (lt. Altlastenkataster Altmarkkreis Salzwedel)**A: Altlasten und Altlastenverdachtsflächen** (allgemeine Art)

Legende:	<u>Typ (relevanter Auszug)</u>	<u>Bearbeitungsstand (relevanter Auszug)</u>
	0: <i>archivierte Fläche</i> (<i>Altlastenverdachtsfläche – alvF/ Altlast</i>)	0: Erhebung
	2: <i>archivierte Verdachtsfläche/ schädliche Bodenveränderung (VF/ SBV)</i>	1: Historische Erkundung
	4: alvF (Altablagerung)	2: Orientierende Untersuchung
	5: alvF (Altstandort)	3: Detailuntersuchung
	6: alvF (Militär u. Rüstung)	4: Sanierungsuntersuchung/ -plan
		5: Sanierung (Sicherung)
		6: Sanierung (Dekontamination)

Inventar-/ Kenn-Nr.	Bezeichnung	Gemarkung (ggf. Ortschaft oder Ortsteil)	Typ	Bearb.- stand
9318	Agrarflugplatz Dambeck	Dambeck	5	0
9321	Agrarflugplatz Stappenbeck	Stappenbeck	5	0
9324	Mülldeponie Dambeck 3	Dambeck	4	0
9325	Milchviehanlage + Jungtieraufzucht	Dambeck	5	2
9326	Oxidationsteichanlage Amt Dambeck	Dambeck	5	0
9331	Mülldeponie Brietz 2	Brietz	4	0
9332	Mülldeponie Groß Gerstedt 2	Gerstedt (OS Osterwohle)	4	0
9334	Oxidationsteiche Groß Wieblitz	Wieblitz (OS Wieblitz-Eversdorf)	5	2
9335	Oxidationsteiche Chüttlitz	Chüttlitz (OS Brietz)	5	0
9337	Kläranlage Groß Gerstedt	Gerstedt (OS Osterwohle)	5	0
9338	Rinderstallanlage ehem. LPG	Seebenau	5	0
9339	Mülldeponie Darsekau	Seebenau	4	0
9340	Rinderstallanlage ehem. LPG Seebenau	Seebenau	5	0
9341	Deponie Seebenau; in den Kriemenaitzen	Seebenau	4	0
9342	Mülldeponie Fuchsberg 4	Salzwedel (Fuchsberg)	4	0
9343	Mülldeponie Pretzier 2	Pretzier	4	0
9344	Stallanlage ehem. LPG	Stappenbeck	5	0
9345	Mülldeponie Stappenbeck	Stappenbeck	4	0
9346	<i>Stallanlagen ehem. LPG Mahlsdorf</i>	<i>Mahlsdorf</i>	0	0
9348	Oxidationsteiche Wallstawe	Tylsen	5	0
9349	Oxidationsteiche Böddenstedt	Salzwedel (OT Böddenstedt)	5	0
9350	Deponie Pretzier 3	Pretzier	4	0
9362	Rinderstallanlage ehem. LPG Langenapel	Langenapel	5	0
9370	Oxidationsteichanlage Büssen	Benkendorf	5	0
9372	Oxidationsteichanlage Ritze	Ritze (OS Chüden)	5	0
9374	Oxidationsteichanlage Klein Gartz	Klein Gartz	5	2
9387	Mülldeponie Maxdorf 1	Mahlsdorf	4	0
9388	Oxidationsteichanlage Mahlsdorf	Mahlsdorf	5	0
9391	Mülldeponie Maxdorf 2	Mahlsdorf	4	0
9417	<i>Rinderstallanlage ehem. LPG</i>	<i>Ritze (OS Chüden)</i>	0	0
9418	Rinderstallanlage ehem. LPG	Chüden	5	0
9419	Betonsiloanlage ehem. LPG	Chüden	5	0
9421	Betonsiloanlage ehem. LPG	Riebau	5	0
9422	Rinderstallanlage ehem. LPG	Riebau	5	0
9433	Rinderstallanlage ehem. LPG	Pretzier	5	0
9434	Kläranlage Pretzier	Pretzier	5	0
9435	Mülldeponie Klein Gartz 3	Klein Gartz	4	0

Anlage 5: Altlasten (lt. Altlastenkataster Altmarkkreis Salzwedel)**A: Altlasten und Altlastenverdachtsflächen** (allgemeine Art)

Legende:	<u>Typ (relevanter Auszug)</u>	<u>Bearbeitungsstand (relevanter Auszug)</u>
	0: <i>archivierte Fläche</i> (<i>Altlastenverdachtsfläche – alvF/ Altlast</i>)	0: Erhebung
	2: <i>archivierte Verdachtsfläche/ schädliche Bodenveränderung (VF/ SBV)</i>	1: Historische Erkundung
	4: alvF (Altablagerung)	2: Orientierende Untersuchung
	5: alvF (Altstandort)	3: Detailuntersuchung
	6: alvF (Militär u. Rüstung)	4: Sanierungsuntersuchung/ -plan
		5: Sanierung (Sicherung)
		6: Sanierung (Dekontamination)

Inventar-/ Kenn-Nr.	Bezeichnung	Gemarkung (ggf. Ortschaft oder Ortsteil)	Typ	Bearb.- stand
9448	Mülldeponie Maxdorf 3	Mahlsdorf	4	0
9465	Schweinestallanlage ehem. LPG	Mahlsdorf	5	0
9466	Betonsiloanlage ehem. LPG	Brietz	5	0
9467	Betonsiloanlage Hoyersburg	Salzwedel (OT Hoyersburg)	5	0
9468	Stallanlagen ehem. Volksgut Büssen	Salzwedel (Kernstadt Nordwest)	5	0
9469	Stallanlagen ehem. LPG Mahlsdorf	Mahlsdorf	5	0
9475	Deponie Salzwedel/ ehem. Wolfskuhlen	Salzwedel (Kernstadt Nordwest)	4	0
9476	KfL (Kreisbetriebe für Landtechnik) Langenapel/ BT Liesten	Liesten	5	0
9477	Rinderstallanlage der ehem. LPG	Liesten	5	0
9480	Rinderstallanlage ehem. Volksgut Büssen	Benkendorf	5	0
9487	Mülldeponie Salzwedel/ Ahornweg	Salzwedel (Kernstadt Südost)	4	0
9489	Betonsiloanlage ehem. LPG Ritze	Ritze (OS Chüden)	5	0
9490	Handelsdüngerlagerplatz Ritze	Ritze (OS Chüden)	5	0
9495	Ehem. Grenzkompagnie Hoyersburg	Salzwedel (OT Hoyersburg)	6	0
9496	Ehem. Grenzübergangsstelle Seebenau	Seebenau	6	0
9498	Schießstand Brietz	Brietz	6	0
9499	Ehem. Industrie-Bau-Kombinat	Salzwedel (Kernstadt West)	5	0
9500	Ehem. Kreisbaubetrieb Salzwedel	Salzwedel (Kernstadt West)	5	0
9501	Grenzkompagnie Henningen	Henningen	6	0
9502	Grenzkompagnie Seebenau	Seebenau	6	0
9506	Grenzkompagnie Riebau	Riebau	6	0
9527	Grenzkompagnie Ritze	Ritze (OS Chüden)	6	0
9529	Grenzkompagnie Brietz	Brietz	6	0
9531	Technikstützpunkt der ehem. LPG Ritze	Ritze (OS Chüden)	5	0

Anlage 5: Altlasten (lt. Altlastenkataster Altmarkkreis Salzwedel)**B: Erdgas-Betriebspunkte** (z. T. auch rückgebaute Standorte)

- Hinweise:
- Die Altlastenkataster der Erdgas-Betriebspunkte werden geführt durch:
 - bei Punkten unter Bergaufsicht: Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB)
 - und bei Punkten, die aus der Bergaufsicht entlassen sind: Landesanstalt für Altlastenfreistellung (LAF).
 Weiterführende Informationen zum Thema sind dort erhältlich. Die Kennzeichnung der Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen im Flächennutzungsplan ist eine nachrichtliche Übernahme von Inhalten der Altlastenkataster.
 - Es sind auch rückgebaute Standorte kennzeichnungspflichtig, da die Rohrtour der Bohrung ab ca. 1,80 m u.GOK im Boden verbleibt. Im Bereich dieser Rohrtour ist eine Bebauung bzw. Überbauung unzulässig.
 - Die Bohrlöcher sind mit einem Umkreis von 75 m Radius gekennzeichnet, der die Größe des ehemaligen Bohrplatzes beschreibt.

Legende: Typ (relevanter Auszug)
5: Altlastverdachtsfläche (Altstandort)

Bohrname	Kenn-Nr.	Gemarkung (ggf. Ortschaft oder Ortsteil)	Typ
Dp Gtt 2/77	2003	Gerstedt (OS Osterwohle)	5
Dp Gtt 3/83	2004	Gerstedt (OS Osterwohle)	5
Dp MahSw 1/84	2005	Mahlsdorf	5
Dp MahSw 2/84	2006	Mahlsdorf	5
Dp Nph/84	2822	Tylsen	5
E Aaz 1/75	2011	Mahlsdorf	5
E Aaz 140/80	2012	Mahlsdorf	5
E Aaz 141/80	2013	Dambeck	5
E Aaz 144/84	2015	Mahlsdorf	5
E Aaz 147/87	2018	Mahlsdorf	5
E Aaz 148/87	2019	Dambeck	5
E Aaz 149/87	2020	Mahlsdorf	5
E Aaz 160/88	2024	Benkendorf	5
E Aaz 2/76	2025	Dambeck	5
E Aaz 4/76	2027	Mahlsdorf	5
E Aaz 5/77	2028	Dambeck	5
E Aaz 6/77	2029	Dambeck	5
E Gtt 1/71	2134	Gerstedt (OS Osterwohle)	5
E MahSw 10/85	2193	Benkendorf	5
E Meu 1/78	2208	Klein Gartz	5
E Pes 150/70	2314	Wistedt (OS Osterwohle)	5
E Pes 151/70	2315	Henningen	5
E Pes 152ah3/70	2316	Osterwohle	5
E Pes 153A/82	2318	Wistedt (OS Osterwohle)	5
E Pes 154h/70	2319	Wistedt (OS Osterwohle)	5
E Pes 156/70	2321	Langenapel	5
E Pes 157/84	2322	Tylsen	5
E Pes 158/71	2323	Wieblitz (OS Wieblitz-Eversdorf)	5
E Pes 159/70	2324	Tylsen	5
E Pes 160/82	2325	Osterwohle	5
E Pes 163/70	2327	Osterwohle	5

Anlage 5: Altlasten (lt. Altlastenkataster Altmarkkreis Salzwedel)**B: Erdgas-Betriebspunkte** (z. T. auch rückgebaute Standorte)

Legende: Typ (relevanter Auszug)
5: Altlastverdachtsfläche (Altstandort)

Bohrname	Kenn-Nr.	Gemarkung (ggf. Ortschaft oder Ortsteil)	Typ
E Pes 164/71	2328	Osterwohle	5
E Pes 165/73	2329	Wieblitz (OS Wieblitz-Eversdorf)	5
E Pes 166h/79	2330	Steinitz	5
E Pes 168/82	2332	Wieblitz (OS Wieblitz-Eversdorf)	5
E Pes 170/73	2334	Henningen	5
E Pes 172/72	2335	Osterwohle	5
E Pes 173h/72	2336	Osterwohle	5
E Pes 175/73	2337	Tylsen	5
E Pes 176/71	2338	Wieblitz (OS Wieblitz-Eversdorf)	5
E Pes 177/72	2339	Wieblitz (OS Wieblitz-Eversdorf)	5
E Pes 178/72	2340	Salzwedel (OT Böddenstedt)	5
E Pes 179/71	2341	Langenapel	5
E Pes 184/74	2348	Wieblitz (OS Wieblitz-Eversdorf)	5
E Pes 185/82	2349	Langenapel	5
E Pes 186/84	2350	Wistedt (OS Osterwohle)	5
E Pes 187/84	2351	Wieblitz (OS Wieblitz-Eversdorf)	5
E Pes 188/84	2352	Eversdorf (OS Wieblitz-Eversdorf)	5
E Pes 189/82	2353	Wistedt (OS Osterwohle)	5
E Pes 190/85	2354	Tylsen	5
E Pes 193/81	2356	Tylsen	5
E Pes 194/84	2357	Tylsen	5
E Pes 195/86	2358	Eversdorf (OS Wieblitz-Eversdorf)	5
E Pes 199/86	2361	Wieblitz (OS Wieblitz-Eversdorf)	5
E Pes 200/86	2362	Steinitz	5
E Pes 205h/77	2364	Wistedt (OS Osterwohle)	5
E Pes 207/86	2365	Langenapel	5
E Pes 208/86	2366	Tylsen	5
E Pes 209/84	2367	Henningen	5
E Pes 213/79	2370	Tylsen	5
E Pes 216/86	2373	Wistedt (OS Osterwohle)	5
E Pes 217/87	2374	Tylsen	5
E Pes 218/85	2375	Tylsen	5
E Pes 219/82	2376	Tylsen	5
E Pes 220a/84	2377	Krinau (keine Ortschaft)	5
E Pes 222/88	2379	Wieblitz (OS Wieblitz-Eversdorf)	5
E Pes 225/83	2382	Tylsen	5
E Pes 226/81	2383	Tylsen	5
E Pes 228/82	2385	Tylsen	5
E Pes 231/82	2387	Osterwohle	5
E Pes 232/82	2388	Wieblitz (OS Wieblitz-Eversdorf)	5
E Pes 233/82	2389	Wieblitz (OS Wieblitz-Eversdorf)	5
E Pes 234/85	2390	Osterwohle	5

Anlage 5: Altlasten (lt. Altlastenkataster Altmarkkreis Salzwedel)**B: Erdgas-Betriebspunkte** (z. T. auch rückgebaute Standorte)

Legende: Typ (relevanter Auszug)
5: Altlastverdachtsfläche (Altstandort)

Bohrname	Kenn-Nr.	Gemarkung (ggf. Ortschaft oder Ortsteil)	Typ
E Pes 235/87	2391	Steinitz	5
E Pes 240/86	2392	Steinitz	5
E Pes 242/86	2394	Dambeck	5
E Pes 247/87	2397	Langenapel	5
E Pes 248/86	2398	Tylsen	5
E Pes 250/85	2400	Tylsen	5
E Pes 261/87	2403	Tylsen	5
E Pes 262/87	2404	Tylsen	5
E Pes 263/87	2405	Eversdorf (OS Wieblitz-Eversdorf)	5
E Pes 264/87	2406	Steinitz	5
E Pes 266/87	2408	Eversdorf (OS Wieblitz-Eversdorf)	5
E Pes 269/90	2409	Langenapel	5
E Pes 4/67	2412	Wistedt (OS Osterwohle)	5
E Pes 5/69	2413	Osterwohle	5
E Pes 54/72	2417	Gerstedt (OS Osterwohle)	5
E Pes 7/70	2420	Langenapel	5
E Pes 8/70	2421	Tylsen	5
E Pzr 1/77	2468	Pretzier	5
E Rie 1/59	2479	Ritze (OS Chüden)	5
E Riu 1/70	2482	Riebau	5
E Riu 100/81	2483	Riebau	5
E Riu 101/81	2484	Chüden	5
E Riu 102/77	2485	Chüden	5
E Riu 103h2/83	2486	Ritze (OS Chüden)	5
E Riu 104/83	2487	Riebau	5
E Riu 105H783	2488	Chüden	5
E Riu 106/83	2489	Pretzier	5
E Riu 107/84	2490	Ritze (OS Chüden)	5
E Riu 110/84	2491	Riebau	5
E Riu 111/84	2492	Ritze (OS Chüden)	5
E Riu 112/83	2493	Riebau	5
E Riu 113/84	2494	Chüden	5
E Riu 115/83	2495	Chüden	5
E Riu 116/86	2496	Ritze (OS Chüden)	5
E Riu 117/85	2497	Chüden	5
E Riu 118/86	2498	Riebau	5
E Riu 119/89	2499	Salzwedel (OT Hoyersburg)	5
E Riu 120h87	2500	Ritze (OS Chüden)	5
E Riu 125/88	2501	Pretzier	5
E Riu 126/87	2502	Chüden	5
E Riu 127/87	2503	Riebau	5
E Riu 128/88	2504	Chüden	5

Anlage 5: Altlasten (lt. Altlastenkataster Altmarkkreis Salzwedel)**B: Erdgas-Betriebspunkte** (z. T. auch rückgebaute Standorte)

Legende: Typ (relevanter Auszug)
 5: Altlastverdachtsfläche (Altstandort)

Bohrname	Kenn-Nr.	Gemarkung (ggf. Ortschaft oder Ortsteil)	Typ
E Riu 129/89	2505	Königstedt (OS Pretzier)	5
E Riu 131/88	2506	Riebau	5
E Riu 134/90	2507	Ritze (OS Chüden)	5
E Riu 14/89	2508	Salzwedel (OT Hoyersburg)	5
E Sw 1/63	2534	Klein Gartz	5
E Sw 10/71	2535	Cheine (OS Seebenau)	5
E Sw 100/74	2536	Andorf (OS Henningen)	5
E Sw 101/72	2537	Osterwohle	5
E Sw 103h/72	2538	Wieblitz (OS Wieblitz-Eversdorf)	5
E Sw 104/73	2539	Gerstedt (OS Osterwohle)	5
E Sw 105/72	2540	Osterwohle	5
E Sw 106/74	2541	Gerstedt (OS Osterwohle)	5
E Sw 107ah/76	2542	Cheine (OS Seebenau)	5
E Sw 109/77	2543	Osterwohle	5
E Sw 110/82	2544	Chüttlitz (OS Brietz)	5
E Sw 111/86	2545	Henningen	5
E Sw 112/75	2546	Seebenau	5
E Sw 113/76	2547	Salzwedel (OT Hoyersburg)	5
E Sw 116h3/82	2548	Salzwedel (OT Hoyersburg)	5
E Sw 117/88	2549	Osterwohle	5
E Sw 118/75	2550	Seebenau	5
E Sw 11h/70	2551	Salzwedel (Kernstadt Nord)	5
E Sw 121/76	2552	Seebenau	5
E Sw 122/76	2553	Andorf (OS Henningen)	5
E Sw 123/77	2554	Seebenau	5
E Sw 125/78	2555	Seebenau	5
E Sw 126/78	2556	Andorf (OS Henningen)	5
E Sw 127/79	2557	Seebenau	5
E Sw 128/84	2558	Andorf (OS Henningen)	5
E Sw 12h3/71	2559	Osterwohle	5
E Sw 13/70	2560	Stappenbeck	5
E Sw 130/87	2561	Seebenau	5
E Sw 131/81	2562	Seebenau	5
E Sw 132/81	2563	Andorf (OS Henningen)	5
E Sw 133/83	2564	Salzwedel (OT Hoyersburg)	5
E Sw 134/88	2565	Salzwedel (OT Böddenstedt)	5
E Sw 136h/80	2566	Cheine (OS Seebenau)	5
E Sw 137/82	2567	Salzwedel (OT Hoyersburg)	5
E Sw 138/84	2568	Cheine (OS Seebenau)	5
E Sw 139/89	2569	Seebenau	5
E Sw 14/70	2570	Seebenau	5
E Sw 140h/89	2571	Henningen	5
E Sw 141/85	2572	Cheine (OS Seebenau)	5

Anlage 5: Altlasten (lt. Altlastenkataster Altmarkkreis Salzwedel)**B: Erdgas-Betriebspunkte** (z. T. auch rückgebaute Standorte)

Legende: Typ (relevanter Auszug)
5: Altlastverdachtsfläche (Altstandort)

Bohrname	Kenn-Nr.	Gemarkung (ggf. Ortschaft oder Ortsteil)	Typ
E Sw 142/85	2573	Andorf (OS Henningen)	5
E Sw 143/86	2574	Salzwedel (OT Hoyersburg)	5
E Sw 144/88	2575	Grabenstedt (OS Henningen)	5
E Sw 145/87	2576	Salzwedel (OT Hoyersburg)	5
E Sw 146/87	2577	Salzwedel (Kernstadt West)	5
E Sw 147/87	2578	Brietz	5
E Sw 148/86	2579	Chüttlitz (OS Brietz)	5
E Sw 149/89	2580	Steinitz	5
E Sw 15/73	2581	Seebenau	5
E Sw 16/70	2582	Andorf (OS Henningen)	5
E Sw 17/71	2583	Krinau (keine Ortschaft)	5
E Sw 18/73	2584	Seebenau	5
E Sw 19h/70	2585	Gerstedt (OS Osterwohle)	5
E Sw 2/64	2586	Klein Gartz	5
E Sw 20/70	2587	Salzwedel (OT Böddenstedt)	5
E Sw 200/88	2588	Brietz	5
E Sw 21h2/71	2589	Seebenau	5
E Sw 22h/71	2590	Salzwedel (OT Hoyersburg)	5
E Sw 23/74	2591	Ritze (OS Chüden)	5
E Sw 24/71	2592	Salzwedel (OT Hoyersburg)	5
E Sw 25/74	2593	Barnebeck (OS Henningen)	5
E Sw 26/74	2594	Riebau	5
E Sw 27/77	2595	Salzwedel (OT Böddenstedt)	5
E Sw 28/75	2596	Dambeck	5
E Sw 3/68	2597	Salzwedel (OT Hoyersburg)	5
E Sw 30/75	2598	Chüden	5
E Sw 31/76	2599	Riebau	5
E Sw 32/76	2600	Chüden	5
E Sw 35/77	2601	Salzwedel (Kernstadt Nord)	5
E Sw 4/68	2602	Chüttlitz (OS Brietz)	5
E Sw 5/70	2603	Cheine (OS Seebenau)	5
E Sw 50/71	2604	Salzwedel (OT Hoyersburg)	5
E Sw 52/90	2605	Salzwedel (Kernstadt Ost)	5
E Sw 54/71	2606	Brietz	5
E Sw 55a/90	2607	Cheine (OS Seebenau)	5
E Sw 59/72	2608	Chüttlitz (OS Brietz)	5
E Sw 6/69	2609	Salzwedel (OT Hoyersburg)	5
E Sw 60/71	2610	Chüttlitz (OS Brietz)	5
E Sw 61/71	2611	Chüttlitz (OS Brietz)	5
E Sw 62/88	2612	Chüttlitz (OS Brietz)	5
E Sw 63ah2/80	2613	Salzwedel (OT Hoyersburg)	5
E Sw 64/86	2614	Salzwedel (OT Böddenstedt)	5

Anlage 5: Altlasten (lt. Altlastenkataster Altmarkkreis Salzwedel)**B: Erdgas-Betriebspunkte** (z. T. auch rückgebaute Standorte)

Legende: Typ (relevanter Auszug)
5: Altlastverdachtsfläche (Altstandort)

Bohrname	Kenn-Nr.	Gemarkung (ggf. Ortschaft oder Ortsteil)	Typ
E Sw 65h/90	2615	Chüttlitz (OS Brietz)	5
E Sw 66/84	2616	Steinitz	5
E Sw 67/84	2617	Steinitz	5
E Sw 68a/86	2618	Salzwedel (OT Böddenstedt)	5
E Sw 69/82	2619	Salzwedel (OT Hoyersburg)	5
E Sw 7/69	2620	Salzwedel (OT Hoyersburg)	5
E Sw 70/71	2621	Salzwedel (OT Hoyersburg)	5
E Sw 71/71	2622	Salzwedel (OT Hoyersburg)	5
E Sw 72h2/71	2623	Salzwedel (OT Hoyersburg)	5
E Sw 73/71	2624	Gerstedt (OS Osterwohle)	5
E Sw 74/73	2625	Salzwedel (OT Böddenstedt)	5
E Sw 75/71	2626	Gerstedt (OS Osterwohle)	5
E Sw 76/72	2627	Gerstedt (OS Osterwohle)	5
E Sw 77/72	2628	Andorf (OS Henningen)	5
E Sw 78h/72	2629	Andorf (OS Henningen)	5
E Sw 79/72	2630	Osterwohle	5
E Sw 8/70	2631	Salzwedel (OT Hoyersburg)	5
E Sw 80/72	2632	Cheine (OS Seebenau)	5
E Sw 81/72	2633	Gerstedt (OS Osterwohle)	5
E Sw 82/72	2634	Brietz	5
E Sw 83/75	2635	Andorf (OS Henningen)	5
E Sw 84/86	2636	Brietz	5
E Sw 85/85	2637	Andorf (OS Henningen)	5
E Sw 86/77	2638	Brietz	5
E Sw 87/78	2639	Salzwedel (OT Böddenstedt)	5
E Sw 88/74	2640	Cheine (OS Seebenau)	5
E Sw 90/81	2641	Brietz	5
E Sw 91h/74	2642	Brietz	5
E Sw 92/84	2643	Salzwedel (OT Böddenstedt)	5
E Sw 93/72	2644	Gerstedt (OS Osterwohle)	5
E Sw 94/72	2645	Cheine (OS Seebenau)	5
E Sw 95h/72	2646	Cheine (OS Seebenau)	5
E Sw 96h/89	2647	Salzwedel (OT Böddenstedt)	5
E Sw 97/72	2648	Osterwohle	5
E Sw 98/72	2649	Osterwohle	5
E Sw 99/72	2650	Gerstedt (OS Osterwohle)	5
E Sw 9h2/69	2651	Salzwedel (OT Hoyersburg)	5
FS Anf I+II/72	2783	Gerstedt (OS Osterwohle)	5
FS Böst II/83	2784	Salzwedel (OT Böddenstedt)	5
FS Böst I/72	2785	Steinitz	5
FS Che/69	2786	Cheine (OS Seebenau)	5
FS Max Mh/83	2790	Mahlsdorf	5
FS Pes/71	2791	Wistedt (OS Osterwohle)	5

Anlage 5: Altlasten (lt. Altlastenkataster Altmarkkreis Salzwedel)**B: Erdgas-Betriebspunkte** (z. T. auch rückgebaute Standorte)

Legende: Typ (relevanter Auszug)
 5: Altlastverdachtsfläche (Altstandort)

Bohrname	Kenn-Nr.	Gemarkung (ggf. Ortschaft oder Ortsteil)	Typ
FS Sw/72	2792	Salzwedel (Kernstadt Nord)	5
GSP Cht/83	2796	Chüttlitz (OS Brietz)	5
GSP Evd/87	2798	Steinitz	5
GSP GrCh/78	2800	Chüden	5
GSP Hnge/86	2801	Osterwohle	5
GSP KI GA/88	2802	Pretzier	5
GSP Nph/82	2804	Tylsen	5
GSP Prz/84	2805	Chüden	5
GSP Rie/85	2806	Ritze (OS Chüden)	5
GSP Tyl/85	2809	Wieblitz (OS Wieblitz-Eversdorf)	5
GSP Wiz/84	2810	Wieblitz (OS Wieblitz-Eversdorf)	5
Ug Pes 1/71	2781	Wistedt (OS Osterwohle)	5
ZS Stnz/71	2821	Steinitz	5

Anlage 8 Bauflächen / Umweltauswirkungen (Prognose)

Fläche Nr.	Größe (ha)	Status (§§)	LRP 2018	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen		Umweltfolgen / Hauptwirkfaktoren / Status Bauleitplanung
				CIR (bis 2008) aktualisiert (2016)	FNP Neuaufstellung	
1... Kernstadt Salzwedel						
1.1a	2,02	ÖVS E	- Lärmbelastung > 45dB - Siedlungsfreifläche (erhalten)	Kleingärten Acker	W	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
1.1b	0,65	ÖVS E	- Lärmbelastung > 45dB - Siedlungsfreifläche (erhalten)	Kleingärten Acker	M	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
1.2	1,33	ÖVS E	- Lärmbelastung > 45dB - Siedlungsfreifläche (erhalten)	Kleingärten Grünland	M	- Bauflächenangebot nicht ausgeschöpft - Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff zulässig / Kompensationsregelung: BP 19-96 Hoyersdorfer Straße / Feldstraße
1.3	38,87	ÖVS E	- Lärmbelastung > 45dB - Acker = potenzielle Vernässungsfläche	Acker Graben Grünland Gartenbau Gewächshausan- lage Lagerplatz Brechanlage	G	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
1.4	3,74		- Lärmbelastung > 45dB - östl. Grün-/Freifläche - geomorph. besondere Böden	Bahnanlage	G	- höhere Nutzungsintensität - vorhandene Gehölze ersetzen - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
1.5	2,00		- Lärmbelastung > 45dB - östl. Grün-/ Freifläche - geomorph. besondere Böden	Lagerplatz Bahnanlage	G	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis

Anlage 8 Bauflächen / Umweltauswirkungen (Prognose)

Fläche Nr.	Größe (ha)	Status (§§)	LRP 2018	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen		Umweltfolgen / Hauptwirkfaktoren / Status Bauleitplanung
				CIR (bis 2008) aktualisiert (2016)	FNP Neuaufstellung	
1... Kernstadt Salzwedel						
1.6	23,32		- Lärmbelastung > 45dB - großflächige Industrie- u. Gewerbestandorte - Altlastensanierung	Grünland Acker	G	- Bauflächenangebot nicht ausgeschöpft - Versiegelung / Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff zulässig / Kompensationsregelung: B-Plan Nr. 13-93 Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg
1.7	2,63		- Lärmbelastung > 45dB - großflächige Industrie- u. Gewerbestandorte	Grünland Acker	G	- Versiegelung / Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
1.8	2,55		- Lärmbelastung > 45dB	Grünland Gehölzfläche	G	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - vorhandene Gehölze erhalten / ersetzen - Eingriff zulässig / Kompensationsregelung: B-Plan Nr. 19-94 Industrie- und Gewerbegebiet Erdgas
1.9	0,59		- Lärmbelastung > 45dB	Kleingärten	W	- Versiegelung, Bodenentzug - Verlust innerörtlicher Erholungsfläche - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
1.12	3,17		- Siedlungsbereich	Kleingärten	W	- Versiegelung, Bodenentzug - Verlust von innerörtlichen Erholungsflächen - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
1.14	7,56		- Lärmbelastung > 45dB - Siedlungsfreiflächen	Kleingärten Garagen Grünland	W	- geänderte Nutzungskategorie - höhere Nutzungsintensität - Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
1.15	1,28		- Lärmbelastung tlw. > 45dB - Siedlungsfreiflächen	Kleingärten	W	- Versiegelung, Bodenentzug - Verlust von innerörtlichen Erholungsflächen - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis

Anlage 8 Bauflächen / Umweltauswirkungen (Prognose)

Fläche Nr.	Größe (ha)	Status (§§)	LRP 2018	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen		Umweltfolgen / Hauptwirkfaktoren / Status Bauleitplanung
				CIR (bis 2008) aktualisiert (2016)	FNP Neuaufstellung	
1... Kernstadt Salzwedel						
1.17	1,21		- Lärmbelastung > 45 dB	Acker Grünland	W	- Bauflächenangebot nicht ausgeschöpft - Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff zulässig / Kompensationsregelung: BP Nr. 14-93 Braunschweiger Straße (Teil 1-3)
1.19	0,26		- Lärmbelastung > 45dB - Siedlungsbereich	Siedlungsgrün	M	- Bauflächenangebot nicht ausgeschöpft - Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff zulässig / Kompensationsregelung: ÖBV BP Nr.33-04 Altperverstraße / Vor dem Neuperver Tor
1.20	0,54		- Lärmbelastung > 45dB - Siedlungsbereich	Siedlungsgrün	G	- höhere Nutzungsintensität - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff zulässig / Kompensationsregelung: Plan Nr.23-97 Verlängerung Brückenstraße (Altperverstraße – B71)
1.21	0,43		- Lärmbelastung > 45dB - Siedlungsbereich	Siedlungsgrün	G	- höhere Nutzungsintensität - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff zulässig / Kompensationsregelung: B-Plan Nr.23-97 Verlängerung Brückenstraße (Altperverstraße – B71)
1.22	0,29		- Lärmbelastung > 45dB - Siedlungsbereich	Hausgarten	M	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis - vorhandene Gehölze erhalten / ersetzen
1.23	4,34		- Lärmbelastung > 45dB - Siedlungsbereich	Kleingärten	G	- Versiegelung, Bodenentzug - Verlust von innerörtlichen Erholungsflächen - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis - Abstand halten zum Graben
1.24	2,73		- Lärmbelastung > 45dB - Siedlungsbereich	Kleingärten	G	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis

Anlage 8 Bauflächen / Umweltauswirkungen (Prognose)

Fläche Nr.	Größe (ha)	Status (§§)	LRP 2018	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen		Umweltfolgen / Hauptwirkfaktoren / Status Bauleitplanung
				CIR (bis 2008) aktualisiert (2016)	FNP Neuaufstellung	
1... Kernstadt Salzwedel						
1.25	2,32		- Lärmbelastung > 45dB - Siedlungsbereich	Sportplatz	G	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
1.26	1,40		- Lärmbelastung > 45dB - Siedlungsbereich	Grünland	W	- Bauflächenangebot nicht ausgeschöpft - Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff zulässig / Kompensationsregelung: B-Plan Nr. 4-91 Wohngebiet nördlich Arendseer Straße (Teil 1)
1.29	2,39		- Lärmbelastung > 45dB - Siedlungsbereich	Mischgebiet Hausgarten	W	- Bauflächenangebot nicht ausgeschöpft - Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff zulässig / Kompensationsregelung: B-Plan Nr. 20-96 Am Windmühlenberg
1.31	0,90		- Lärmbelastung > 45dB - Siedlungsbereich - Siedlungsfreiflächen	Hausgarten	W	- Bauflächenangebot nicht ausgeschöpft - Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff zulässig / Kompensationsregelung: B-Plan Nr. 24-98 Südliche Ludwig-Franke-Straße
1.32	0,82		- Lärmbelastung > 45dB - Siedlungsbereich - Wald naturfern - Nähe Altlastenstandort	Gehölz	M	- Versiegelung, Bodenentzug - Gehölzverlust - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Gehölzverlust - Eingriff / Kompensationserfordernis
1.35	9,10		- Lärmbelastung > 45dB - großflächig Industrie- u. Gewerbstandorte - Photovoltaikanlage - Wald naturfern - tlw. Abbaufäche zu Lebensräumen entwickeln (nach Betriebsaufgabe)	Grünland Gewerbegebiet	Versorgungsan- lage (EE Ph)	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis

Anlage 8 Bauflächen / Umweltauswirkungen (Prognose)

Fläche Nr.	Größe (ha)	Status (§§)	LRP 2018	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen		Umweltfolgen / Hauptwirkfaktoren / Status Bauleitplanung
				CIR (bis 2008) aktualisiert (2016)	FNP Neuaufstellung	
1... Kernstadt Salzwedel						
1.36	7,37		- Lärmbelastung > 45dB - Landwirtschaftsfläche - Offenland (geringwertig) - Wald naturfern, tlw. kleinflächig erhalten	Grünland Acker	G	- Versiegelung / Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
1... Ortsteil Böddenstedt – Kernstadt Salzwedel						
-			-			-
1... Ortsteil Hoyersburg – Kernstadt Salzwedel						
-			-			-
1... Ortsteil Kricheldorf – Kernstadt Salzwedel						
1.37	1,20	ÖVS K Maßnahme	- Acker: potenzielle Vernässungsfläche	Acker	Sportplatz	- Darstellung Status Quo Modellflugplatz
1... Ortsteil Sienua – Kernstadt Salzwedel						
-			-			-

Anlage 8 Bauflächen / Umweltauswirkungen (Prognose)

Fläche Nr.	Größe (ha)	Status (§§)	LRP 2018	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen		Umweltfolgen / Hauptwirkfaktoren / Status Bauleitplanung
				CIR (bis 2008) aktualisiert (2016)	FNP Neuaufstellung	
2... Ortsteil Benkendorf – Ortschaft Benkendorf						
-			-			-
2... Ortsteil Büssen – Ortschaft Benkendorf						
-			-			-
3... Ortsteil Brietz – Ortschaft Brietz						
3.1.	0,60		- Lärmbelastung > 55dB - Siedlungsfläche	Sportanlage Gehölze	W	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
3.2	0,21		- Lärmbelastung > 55dB - Siedlungsfläche - Nähe zu Grünland / Niederung (sehr hochwertig)	Grünland	W	- Bauflächenangebot nicht ausgeschöpft - Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff zulässig / Kompensationsregelung: B-Plan Steindamm

Anlage 8 Bauflächen / Umweltauswirkungen (Prognose)

Fläche Nr.	Größe (ha)	Status (§§)	LRP 2018 <i>Landschaftsplan</i> (1997 / ergänzt 2003)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen		Umweltfolgen / Hauptwirkfaktoren / Status Bauleitplanung
				CIR (bis 2008) aktualisiert (2016)	FNP Neuaufstellung	
3... Ortsteil Brietz – Ortschaft Brietz						
3.3	0,39		- Lärmbelastung > 55dB - Nähe zu Grünland / Niederung (sehr hochwertig) - Siedlungsfläche LP: - <i>potenziell bebaubar</i>	Acker	W	- Bauflächenangebot nicht ausgeschöpft - Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff zulässig / Kompensationsregelung: B-Plan Steindamm
3.4	0,16		- Lärmbelastung > 55dB - Nähe zu Grünland / Niederung (sehr hochwertig) - Siedlungsfläche	Acker	W	- Bauflächenangebot nicht ausgeschöpft - Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff zulässig / Kompensationsregelung: Abrundungssatzung Nr. 1 Steindamm (tlw.)
3.6	3,22		- Lärmbelastung >45/55dB - Altlastensanierung - Nähe zu Siedlungsfreiflächen - Landwirtschaftsfläche - Offenland (mittelwertig)	Grünland	Fläche für Versorgungs- anlagen (EE PH)	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
3... Ortsteil Chüttlitz – Ortschaft Brietz						
3.8	1,99		- Lärmbelastung > 55dB - Landwirtschaftsfläche - Offenland (mittelwertig)	Acker	W	- Bauflächenangebot nicht ausgeschöpft - Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff zulässig / Kompensationsregelung: vBP Nr. 2 Wohnpark Alter Stadtweg Chüttlitz mit ÖBV
3.9	0,76		- Lärmbelastung > 55dB - Siedlungsbereich - Wald naturfern	Grünland Gehölzfläche	G	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - vorhandene Gehölze erhalten / ersetzen - Eingriff zulässig / Kompensationsregelung: B-Plan Nr. 19-94 Industrie- und Gewerbegebiet Erdgas

Anlage 8 Bauflächen / Umweltauswirkungen (Prognose)

Fläche Nr.	Größe (ha)	Status (§§)	LRP 2018	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen		Umweltfolgen / Hauptwirkfaktoren / Status Bauleitplanung
			<i>Landschaftsplan</i> (1997 / ergänzt 2003)	CIR (bis 2008) aktualisiert (2016)	FNP Neuaufstellung	
4... Ortsteil Groß Chüden – Ortschaft Chüden						
			-			-
4... Ortsteil Klein Chüden – Ortschaft Chüden						
			-			-
4... Ortsteil Ritze – Ortschaft Chüden						
4.2	0,34		- Landwirtschaftsfläche - Offenland (hochwertig) - Grünland (artenreich) - Lebensraum Rotmilan	Grünfläche	W	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff zulässig / Kompensationsregelung: Festsetzungs- und Abrundungssatzung Ritze
5... Ortsteil Dambeck – Ortschaft Dambeck						
5.1	0,77	tlw. Biotop (GGB)	- Landwirtschaftsfläche - Offenland (mittelwertig) - Nähe zu Biogasanlage LP: - <i>potenziell bebaubar</i>	Acker Grünland Hecken Feldgehölz	W	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis - Eingriff mit hohem Konfliktpotenzial: Verlust von geschützten Biotopen, Minderung durch Teil-Verzicht von Baufläche im Zulassungsverfahren prüfen

Anlage 8 Bauflächen / Umweltauswirkungen (Prognose)

Fläche Nr.	Größe (ha)	Status (§§)	LRP 2018 <i>Landschaftsplan</i> (1997 / ergänzt 2003)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen		Umweltfolgen / Hauptwirkfaktoren / Status Bauleitplanung
				CIR (bis 2008) aktualisiert (2016)	FNP Neuaufstellung	
5... Ortsteil Dambeck – Ortschaft Dambeck						
5.2	0,60	tlw. Biotop (GGB)	- Landwirtschaftsfläche - Offenland (mittelwertig) - Nähe zu Biogasanlage	Grünland Hecken Feldgehölz	W	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis - Eingriff mit hohem Konfliktpotenzial: Verlust von geschützten Biotopen, Minderung durch Teil-Verzicht von Baufläche im Zulassungsverfahren prüfen
5.3	1,12	Nähe Biotop (GGB)	- Landwirtschaftsfläche - Offenland (mittelwertig) - Nähe zu Biogasanlage	Acker Hecken Feldgehölz	W	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis - Eingriff / Beeinträchtigung geschützter Biotope kann durch Abstand / Teilverzicht auf Baufläche verhindert werden
5.4	1,41		- Siedlungsbereich - Siedlungsfreifläche - Altlastensanierung - Nähe zu Landwirtschaft - Offenland (mittelwertig)	Grünland Gehölz	G	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
5... Ortsteil Brewitz – Ortschaft Dambeck						
5.5	0,88		- Siedlungsbereich - Siedlungsfreifläche (extensives Grünland) - Altlastensanierung - Nähe Biogasanlage - Landwirtschaftsfläche - Offenland (mittelwertig)	Grünland	M	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis

Anlage 8 Bauflächen / Umweltauswirkungen (Prognose)

Fläche Nr.	Größe (ha)	Status (§§)	LRP 2018	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen		Umweltfolgen / Hauptwirkfaktoren / Status Bauleitplanung
				CIR (bis 2008) aktualisiert (2016)	FNP Neuaufstellung	
6... Ortsteil Henningen – Ortschaft Henningen						
6.1	0,21		- Siedlungsbereich - Siedlungsfreifläche - Nähe zu Grünland / Niederung (sehr hochwertig)	Grünland	G	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
6.2	0,36		- Siedlungsbereich - Siedlungsfreifläche - Nähe zu Grünland / Niederung (sehr hochwertig)	Grünland	M	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
6.3	0,20		- Siedlungsbereich - Siedlungsfreifläche - Nähe zu Grünland / Niederung (sehr hochwertig)	Grünland	M	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
6.4	0,38	ÖVS E Maßnahme	- Grünland: potenzielle Vernässungsfläche	Grünland	M	- Baufflächenangebot nicht ausgeschöpft - Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff zulässig / Kompensationsregelung: Ergänzungssatzung Nr. 1 Andorf
6... Ortsteil Andorf – Ortschaft Henningen						
6.5	0,77		- Siedlungsbereich	Siedlungsgrünfläche Bäume	M	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis

Anlage 8 Bauflächen / Umweltauswirkungen (Prognose)

Fläche Nr.	Größe (ha)	Status (§§)	LRP 2018	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen		Umweltfolgen / Hauptwirkfaktoren / Status Bauleitplanung
				CIR (bis 2008) aktualisiert (2016)	FNP Neuaufstellung	
6... Ortsteil Barnebeck – Ortschaft Henningen						
6.6	0,35		- Landwirtschaftsfläche - Offenland (hochwertig)	Grünland	M	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
6.7	0,49		- Landwirtschaftsfläche - Offenland (hochwertig)	Acker	M	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
6... Ortsteil Groß Grabenstedt – Ortschaft Henningen						
6.8	2,40	ÖVS E Nähe: ÖVS K FFH SPA	- Landwirtschaftsfläche - Offenland (geringwertig) - Nähe Tierhaltungsanlage - Verringerung örtlicher Lärm-, Geruchs- und Staubbelastung	Acker Grünland	Versorgungsfläche EE (Biogas)	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
6... Ortsteil Hestedt – Ortschaft Henningen						
-			-			-
6... Ortsteil Klein Grabenstedt – Ortschaft Henningen						
-			-			-
6... Ortsteil Rockenthin – Ortschaft Henningen						
-			-			-

Anlage 8 Bauflächen / Umweltauswirkungen (Prognose)

Fläche Nr.	Größe (ha)	Status (§§)	LRP 2018	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen		Umweltfolgen / Hauptwirkfaktoren / Status Bauleitplanung
				CIR (bis 2008) aktualisiert (2016)	FNP Neuaufstellung	
7... Ortsteil Klein Gartz – Ortschaft Klein Gartz						
7.1	0,29	Nähe: ÖVS K Maßnahme	- Grünland extensiv	Grünland	M	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
8... Ortsteil Langenapel – Ortschaft Langenapel						
8.1	1,06	Nähe: ÖVS K Maßnahme	- Siedlungsbereich - Grünland extensiv, Nähe zu Altlastenstandort (im Wald westl.)	Grünland	G	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
9... Ortsteil Liesten – Ortschaft Liesten						
9.1	0,28	Nähe: ÖVS K Maßnahme	- Siedlungsfreiflächen	Gehölze	Grünfläche Sport	- vorhandene Gehölze erhalten
9... Ortsteil Deperkolk – Ortschaft Liesten						
-			-			-

Anlage 8 Bauflächen / Umweltauswirkungen (Prognose)

Fläche Nr.	Größe (ha)	Status (§§)	LRP 2018 <i>Landschaftsplan</i> (1997 / ergänzt 2003)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen		Umweltfolgen / Hauptwirkfaktoren / Status Bauleitplanung
				CIR (bis 2008) aktualisiert (2016)	FNP Neuaufstellung	
10... Ortsteil Mahlsdorf – Ortschaft Mahlsdorf						
10.1	0,45	tlw. ÖVS K Maßnahme	- Lärmbelastung >45dB - Siedlungsfläche - gefährdete Niedermoor- u. Anmoorböden - Grünland / Niederungen (sehr hochwertig) LP: - <i>potenziell bebaubar</i>	Grünland	W	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
10.2	0,29		- Lärmbelastung >45dB - Siedlungsfläche - gefährdete Niedermoor- u. Anmoorböden - Grünland / Niederungen (sehr hochwertig)	Grünland	W	- Bauflächenangebot nicht ausgeschöpft - Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff zulässig / Kompensationsregelung: vBP Bahnhofstraße
10.4	0,96		- Lärmbelastung >55dB - Landwirtschaftsfläche - Offenland (mittelwertig) - Nähe zu Biogasanlage	Acker	G	- Versiegelung / Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
10... Ortsteil Maxdorf – Ortschaft Mahlsdorf						
-			-			-

Anlage 8 Bauflächen / Umweltauswirkungen (Prognose)

Fläche Nr.	Größe (ha)	Status (§§)	LRP 2018	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen		Umweltfolgen / Hauptwirkfaktoren / Status Bauleitplanung
				CIR (bis 2008) aktualisiert (2016)	FNP Neuaufstellung	
11... Ortsteil Osterwohle – Ortschaft Osterwohle						
11.4	0,19	Nähe: ÖVS E Maßnahme	- Siedlungsfläche - Grünland / Niederung (sehr hochwertig)	landwirtschaftliche Anlagen	M	- Versiegelung / Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
11.6	0,24	Nähe: ÖVS E Maßnahme	- Siedlungsfläche - Grünland / Niederung (sehr hochwertig)	Grünland	M	- Baufläche neu - Versiegelung / Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
11... Ortsteil Bombeck – Ortschaft Osterwohle						
			-			-
11... Ortsteil Groß Gerstedt – Ortschaft Osterwohle						
11.2	0,70	ÖVS K Maßnahme	- Siedlungsfläche - Grünland extensiv	Grünland Hausgarten	M	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Denkmalschutz /sensibles Ortsbild beachten - Eingriff / Kompensationserfordernis
11... Ortsteil Klein Gerstedt – Ortschaft Osterwohle						
11.3	0,72	Nähe ÖVS E Maßnahme	- Siedlungsfläche - Grünland / Niederung (hochwertig)	Gehölz Hausgarten Grünland	M	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Denkmalschutz /sensibles Ortsbild beachten - Eingriff / Kompensationserfordernis
11.8	0,57	Nähe ÖVS E Maßnahme	- Siedlungsfläche - Grünland / Niederung (hochwertig)	Hausgarten	M	- Versiegelung / Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
11... Ortsteil Wistedt – Ortschaft Osterwohle						
			-			-

Anlage 8 Bauflächen / Umweltauswirkungen (Prognose)

Fläche Nr.	Größe (ha)	Status (§§)	LRP 2018	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen		Umweltfolgen / Hauptwirkfaktoren / Status Bauleitplanung
				CIR (bis 2008) aktualisiert (2016)	FNP Neuaufstellung	
12... Ortsteil Pretzier – Ortschaft Pretzier						
12.1	0,91		- Lärmbelastung > 45dB - Siedlungsfläche - Grünland	Grünland Acker	W	- Bauflächenangebot nicht ausgeschöpft - Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff zulässig / Kompensationsregelung: BP Nr. 1 Am Sportplatz
12.2	0,24		- Lärmbelastung > 45dB - Siedlungsfläche - Grünland	Grünland	W	- Bauflächenangebot nicht ausgeschöpft - Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff zulässig / Kompensationsregelung: BP Nr. 1 Am Sportplatz
12.3	0,55		- Lärmbelastung > 45dB - Grünland	Acker	G	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
12... Ortsteil Königstedt – Ortschaft Pretzier						
			-			-

Anlage 8 Bauflächen / Umweltauswirkungen (Prognose)

Fläche Nr.	Größe (ha)	Status (§§)	LRP 2018	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen		Umweltfolgen / Hauptwirkfaktoren / Status Bauleitplanung
				CIR (bis 2008) aktualisiert (2016)	FNP Neuaufstellung	
13... Ortsteil Riebau – Ortschaft Riebau						
			-			-
13... Ortsteil Jeebel – Ortschaft Riebau						
13.1	1,24		- Landwirtschaftsfläche - Offenland (mittelwertig) - Siedlungsfläche	Acker Grünland Hausgarten Wohngebiet, geringer Grünflä- chenanteil	W	- Bauflächenangebot nicht ausgeschöpft - Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff zulässig / Kompensationsregelung: BP Vor dem Dorfe
13.2	0,19		- Landwirtschaftsfläche - Offenland (mittelwertig) - Siedlungsfläche	Acker Hausgarten	W	- Baufläche neu - Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff zulässig / Kompensationsregelung: Ergänzungssatzung Jeebel Nr. 1 in Aufstellung

Anlage 8 Bauflächen / Umweltauswirkungen (Prognose)

Fläche Nr.	Größe (ha)	Status (§§)	LRP 2018	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen		Umweltfolgen / Hauptwirkfaktoren / Status Bauleitplanung
				CIR (bis 2008) aktualisiert (2016)	FNP Neuaufstellung	
14... Ortsteil Cheine – Ortschaft Seebenau						
14.2	0,63		- Lärmbelastung >55 dB - Siedlungsfläche	Hausgärten Grabeland	M	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
14.5	0,35		- Siedlungsfläche - wertvoller Lebensraum (in der Nähe) - Lärmbelastung > 45dB - Grünland/Niederung (hochwertig)	landwirtschaftliche Anlage Grünland	M	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
14... Ortsteil Darsekau – Ortschaft Seebenau						
14.3	3,15		- Lärmbelastung >55 dB - Landwirtschaftsfläche - Offenland (mittelwertig) - Altlastensanierung	Kaserne	Versorgungsfläche (EE PH)	- Konversion / Nachnutzung
14... Ortsteil Seeben – Ortschaft Seebenau						
14.4	20,05		- Lärmbelastung >55 dB - Landwirtschaftsfläche - Offenland (mittelwertig) - Altlastensanierung - VR Wind - Acker: potenzielle Vernässungsfläche	Acker	S/Wind	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
14.7	0,30	ÖVS E	- Landwirtschaftsfläche – Offenland (geringwertig) - Lärmbelastung > 45dB	Grünland Gehölze	M	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis

Anlage 8 Bauflächen / Umweltauswirkungen (Prognose)

Fläche Nr.	Größe (ha)	Status (§§)	LRP 2018	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen		Umweltfolgen / Hauptwirkfaktoren / Status Bauleitplanung
				CIR (bis 2008) aktualisiert (2016)	FNP Neuaufstellung	
15... Ortsteil Stappenbeck – Ortschaft Stappenbeck						
-			-			-
15... Ortsteil Buchwitz – Ortschaft Stappenbeck						
-			-			-
16... Ortsteil Kemnitz – Ortschaft Steinitz						
16.1	0,92		- Siedlungsfreifläche - Grünland / Niederung (hochwertig)	Grünland	W	- Bauflächenangebot nicht ausgeschöpft - Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff zulässig / Kompensationsregelung: vBP Wohnpark Ziethnitzer Weg
16.2	0,24		- Lärmbelastung >45dB - Grünland / Niederung (hochwertig)	Acker Grabeland	M	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis
16... Ortsteil Ziethnitz – Ortschaft Steinitz						
16.3	0,28	tlw. Biotop ÖVS	-	Gehölz- / Baum- bestand Grünland	M	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Denkmalschutz / sensibles Ortsbild beachten - vorhandene Gehölze ersetzen - Eingriff / Kompensationserfordernis

Anlage 8A Bauflächen / Umweltauswirkungen (Prognose)

Fläche Nr.	Größe (ha)	Status (§§)	LRP 2018	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen		Umweltfolgen / Hauptwirkfaktoren / Status Bauleitplanung
				CIR (bis 2008) aktualisiert (2016)	FNP Neuaufstellung	
17...	Ortsteil Tylsen – Ortschaft Tylsen					
-			-			-
17...	Ortsteil Niephagen – Ortschaft Tylsen					
-			-			-
18...	Ortsteil Eversdorf – Ortschaft Wieblitz-Eversdorf					
-			-			-
18...	Ortsteil Groß Wieblitz – Ortschaft Wieblitz-Eversdorf					
-			-			-
18...	Ortsteil Klein Wieblitz – Ortschaft Wieblitz-Eversdorf					
-			-			-