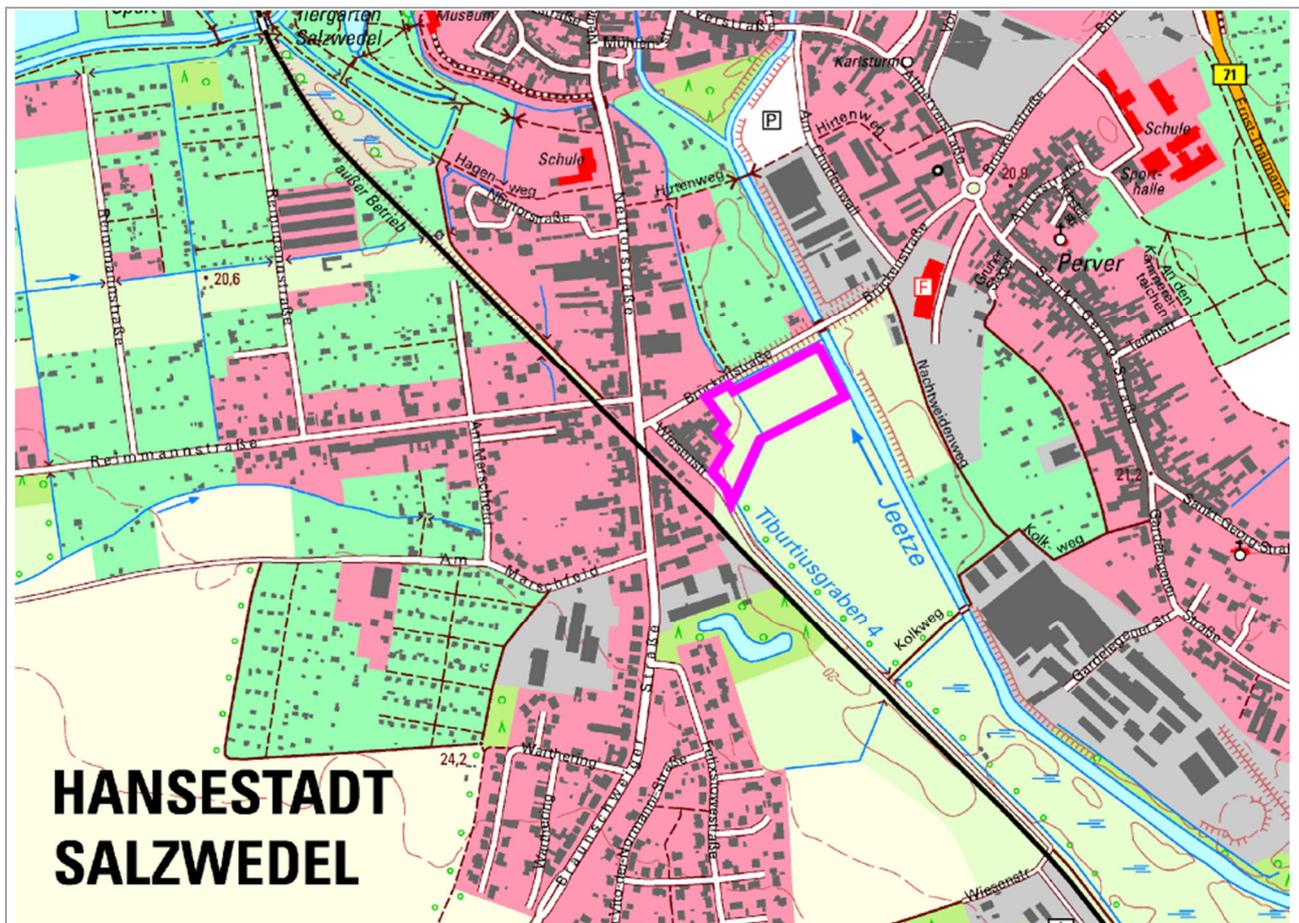


Hansestadt Salzwedel



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ OL Salzwedel



Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA 2023

Übersichtskarte Hansestadt Salzwedel

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN

Stand: Vorentwurf - März 2024

i. A. der Hansestadt Salzwedel u. dem Vorhabenträger



Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH

Wallstraße 3 b • 38486 Klötze • Tel.: 03909 2054 • Mail: info@pikgmbh.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Rechtsgrundlage	3
2.	Veranlassung	3
2.1	Ziel und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2	Historie und Notwendigkeit zum Bebauungsplan	
2.2.1	Vorhabensbeschreibung zum Bebauungsplan	4
2.2.2	Angaben zum Vorhabenträger	4
2.3	Verfahren	
2.4	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.5	Flächennutzungsplan	5
2.6	Übergeordnete Planungen	6
3.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	7
3.1	Lage der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Oberflächenwasser	7
3.2	Bodenbeschaffenheit	8
3.3	Altlasten	8
3.4	Wasserhaushalt	8
3.5	Vorhandene Vegetation	8
3.6	Immissionsschutz	8
3.7	Denkmalschutz / Kampfmittelfreiheit / Brandschutz	9
4.	Planungskonzept	9
4.1	Nutzungsstruktur	9
4.2	Verkehrerschließung	9
4.3	Natur und Landschaft, Grünordnung	9
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4	Verkehrsflächen	10
5.5	Festsetzungen zur Grünordnung	10
6.	Erschließung	26
6.1	Verkehrerschließung	27
6.2	Ver- und Entsorgung	27
6.3	Niederschlagswasserbeseitigung	27
7.	Umweltschutz	28
7.1	Reinhaltung der Gewässer	28
7.2	Abfallbeseitigung	28
7.3	Lärmschutz / Immissionen	28
7.4	Naturschutz und Landschaftspflege	29
7.5	Artenschutz	28
7.6	Mikroklima / Luft	31
8.	Städtebauliche Werte	31
8.1	Flächenbilanz	31
9.	Bodenordnende Maßnahmen	31
10.	Durchführung des Bebauungsplanes	31

Anlagen Anlage 1 - Potentialanalyse

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat auf seiner Sitzung am 06.09.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ OL Salzwedel gemäß § 12 BauGB beschlossen.

Rechtsgrundlagen für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz – KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. April 2023 (GVBl. LSA S. 209)

2. VERANLASSUNG

2.1 Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ OL Salzwedel wird das Ziel verfolgt, für die Grundstücksfläche im Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige geregelte Nutzung und Bebauung zu schaffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen zwei unterschiedliche Nutzungen ausgewiesen werden. Daher wird die 16.436 m² große Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in zwei Abschnitte der Nutzung geteilt.

Neben der Ausweisung der Fläche zur Nutzung als Tiergarten werden bei der Aufstellung des Planes nachstehend aufgeführte flankierende Ziele verfolgt:

- Sicherung der innerstädtischen und landschaftlichen Entwicklung im betrachteten Bereich
- Für die Entwicklung des Tierparks in den kommenden Jahren ist die bauplanungsrechtliche Sicherheit zum Erhalt des derzeitigen Bestandes, zur planmäßigen Entwicklung am Standort, zur Ermöglichung der Erfüllung der tierschutzrechtlichen Anforderungen zu schaffen
- Naturschutzfachliche Aspekte für den Geltungsbereich als Teil der Grünflächenanlagen der Stadt sind zu betrachten und zu bewerten
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Sicherung und Ordnung der Verkehrsflächen zur Herstellung eines leichten und sicheren Verkehrsablaufes.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist notwendig, um gemäß § 1 (3) BauGB eine rechtsverbindliche, städtebauliche Entwicklung und Ordnung für einen Teilbereich der Ortslage Salzwedel zu garantieren und planungsrechtlich abzusichern.

2.2 Historie und Notwendigkeit zum Bebauungsplan

Der Vorhabenträger betreibt auf südlicher Seite der Brückenstraße seit 2014 eine Straußenzucht. Dies erfolgt in den Sommermonaten (in den Wintermonaten werden die Tiere im Winterquartier einquartiert) unter anderem auf der Weidelandfläche zwischen dem Fluss Jeetze und dem Gewässer Tiburtiusgraben (auf dem Flurstück 28 / 1 der Flur 73).

Im Jahr 2016 wurden zwei Unterstände für die Straußenzucht erstellt, welche durch den Altmarkkreis Salzwedel nach § 61 BauO LSA genehmigt wurden. Die Weidefläche als auch die Unterstände befinden sich Überschwemmungsgebiet der Jeetze. Mit Bescheid (Aktz. S7012012/2) vom 19.04.2017 der unteren Wasserbehörde des Altmarkkreises Salzwedel wurde eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78 Abs. 3+4 WHG für die Errichtung baulicher Anlagen mit entsprechenden Nebenbestimmungen erteilt. Die betrachteten baulichen Anlagen waren hier die zwei Unterstände sowie die Umzäunung und Bepflanzung.

Im Jahr 2019 wurde dann westlich des Tiburtiusgrabens eine weitere Fläche einbezogen, um verschiedene Vogelarten und Paarhufer in Form eines Tiergartens zur Schau stellen zu können. Dazu gehören Nandus, Schafe, Ziegen oder auch Hühner und Enten. Eine Erlaubnis gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 4 Tierschutzgesetz für die Zurschaustellung von Tieren wurde vom Veterinär- und Lebensüberwachungsamt des Altmarkkreises Salzwedel am 10.05.2021 (Aktz. 39.5.11.6 SAW-002240-20210210-JH) erteilt.

In Folge dessen wurden durch den Vorhabenträger / Eigentümer immer weitere Veränderungen geplant und in Teilen umgesetzt, welche den Betrieb eines Tiergartens immer weiter ausweiten. Die öffentliche Zugänglichkeit für Besucher soll ebenfalls erlangt werden, da mittlerweile auch Anfragen öffentlicher Bildungsträger (Grund- u. Förderschulen) oder Gäste der Stadt Salzwedel Interesse an den Tiergarten bekunden. Der Besucherstrom wird jedoch mittels Anmeldungen gesteuert. Feste Öffnungszeiten, mit ungehindertem Zugang, sind nicht das Ziel dieser Planung. Alle diese Änderungen stoßen nun an die städtebaulichen und planungsrechtlichen Grenzen. Hinzu kommt, dass der Bereich des Flurstückes 28/ 1 der Flur 73 Bestandteil eines Bebauungsplanes „Brückenstraße“ ist, wo die Fläche für die Straußenzucht als intensive Weidelandnutzung ausgewiesen ist, was der Nutzung als Tiergarten widerspricht. Die westlich des Tiburtiusgrabens liegenden Flächen, welche nun ebenfalls dem Tiergarten zuzuordnen werden, sind derzeit planungsrechtlich nicht geregelt. Ein abschließendes Gesamtkonzept für den Tiergarten besteht in Fragmenten und muss abschließend konkretisiert werden.

Durch das Bauordnungsamt des Altmarkkreises Salzwedel in Verbindung mit der Stadt Salzwedel wurde daher im Jahr 2021 ein Ortstermin mit dem Eigentümer / Vorhabenträger durchgeführt. Im Ergebnis dieser Besichtigung wurde festgestellt, dass der nun als Tiergarten genutzte Bereich nicht mehr mit dem Planungsrecht entlang der Brückenstraße und Wiesenstraße in Einklang zu bringen ist.

Um grundsätzliche planungsrechtliche Sicherheit für die Nutzung eines Tiergartens zu erlangen, muss dieser Bereich im Rahmen einer Bauleitplanung ganzheitlich betrachtet werden. Der Vorhabenträger und Eigentümer dieser Flächen wurde daher verpflichtet diese vorhabenbezogene Bauleitplanung einzuleiten.

2.2.1 Vorhabensbeschreibung zum Bebauungsplan

Der Vorhabenträger beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ OL Salzwedel eine planungsrechtliche Sicherheit für den

weiteren Betrieb, bzw. auch Entwicklung der Tiergartenanlage zu erlangen.

Was ursprünglich mit einer Straußenzucht in diesen Bereich begonnen hat, hat sich, auch bedingt durch die weitere Anschaffung unterschiedlicher Tiergattungen im Laufe der Zeit in ein Erlebnisort entwickelt, welcher auch für Kinder und Erwachsene von Interesse ist.

Aufgrund der günstigen Lage der Anlage zur Tierhaltung im unmittelbaren Stadtgebiet Salzwedels wurde von Grund- und Förderschulen im Laufe der Zeit das Interesse bekundet, durch Besuch einer solchen Anlage den Schülern einen Fachbereich der Landwirtschaft, eben die Tierhaltung, praxisnah näher zu bringen. Geführte Besuche der Anlage mit Erläuterungen durch den Betreiber unterstützen den Unterricht. Die Nähe zu den Bildungsstätten ermöglicht einen Besuch während der Unterrichtszeit.

Auch Gruppen einzelner Kindertagesstätten zeigten Interesse an den Tiergarten. Für kleinere Kinder ist der Besuch in einem Tiergehege immer ein Ereignis.

Hinzu kommt, dass die gesamte Anlage weitestgehend naturbelassen ist und bleiben soll, mit viel Grün und Schattenbereichen unter Bäumen.

Die Lage in Salzwedels Innenstadt ist prädestiniert, die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit Pkw sehr gut. Mit dem Betrieb eines Tiergartens in Kombination mit der weiter vom Vorhabenträger verfolgten Tierzucht, soll insbesondere für die strukturarme Region Salzwedels ein Anlaufpunkt für einheimische wie auch auswärtige Familien geschaffen werden. Die Stadt Salzwedel ist bemüht, sich auch in touristischen Belangen weiter aufzustellen. Der Tiergarten kann daher als Bereicherung für Salzwedel angesehen werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ OL Salzwedel sind zwei verschiedene Nutzungsarten in der Planfläche ausgewiesen. Beide Nutzungen sind im Zusammenhang zu betrachten, haben jedoch unterschiedliche Anforderungen und Aufgaben für den Tiergarten selbst.

- **Nutzung Fläche „1“**

Die Flurstücksflächen 32/ 1 und 101/ 32 werden nicht für die Tierhaltung / Präsentation herangezogen. Diese Flächen werden als Eingangsbereich des Tiergartens entwickelt und sind in der Bauleitplanung als „Sondergebiet – Anlagen für soziale Zwecke“ ausgewiesen. Sie dienen der Erschließung bzw. der Schaffung von Anlagen, welche für den Betrieb des Tiergartens ebenfalls notwendig sind. Diese Flächen liegen auch weitestgehend außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und sind daher für diese Zwecke gut geeignet.

Zu den Anlagen, welche für den Betrieb des Tiergartens notwendig sind, gehören:

- die vorhandene Zuwegung von der angrenzenden „Brückenstraße“,
- die Schaffung von PKW-Stellplätzen,
- die Aufstellung eines Kassenhäuschens mit Imbissbetrieb,
- Toiletten in Form mobiler WC-Anlagen für Damen und Herren,
- Hochbeete für den Gartenbau (zur Präsentation von Gemüse und Nutzpflanzen),
- Rasen bzw. einige kleine Spielflächen mit ausgewählten Spielgeräten für Kinder,
- Sitzmöglichkeiten und Tische für Besucher,
- sowie die dazugehörigen Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Versiegelungsrate für diesen Bereich soll so gering wie möglich gehalten werden. Die Zufahrt und Stellplätze, werden daher nicht befestigt. Sie werden lediglich mit Rasenschotter stabilisiert. Eventuell notwendige Fallschutzbereiche bei Spielgeräten werden mit Sandfüllungen angelegt. Das Kassenhäuschen mit Imbissbetrieb soll den Übergang bzw. Zugang zum eigentlichen Tiergarten bilden.

• **Nutzung Fläche „2“**

Diese Flächen dienen der Zuschaustellung und Präsentation von unterschiedlichen Tierarten, aber auch der Zucht einzelner Tierarten, wie bspw. den Strauß. Hierzu ist die weitläufige Grünland- bzw. Weideflächen in einzelne Gehege aufgeteilt und strukturiert angelegt. Die Abtrennung der einzelnen Gehege erfolgt durch eine Umzäunung.

Dazwischen liegende Flächen dienen den Besuchern als Gang bzw. Zutritt zu den einzelnen Gehegen. Sie sind nicht befestigt und daher, wie auch die Gehege begrünt. Diese „Grasflächen“ werden durch den Vorhabenträger in gewissen Abständen durch einen Pflegeschnitt gekürzt.

Die Nutzfläche „2“ wurde in einzelnen Gehegen gegliedert, in denen folgende Tierarten präsentiert bzw. zur Schau gestellt werden:

Tabelle der Tierarten (Zuordnung sh. Vorhaben u. Erschließungsplan)

Gehege Nr.	Tierart	Anzahl (Muttertiere)	Z / P / N	Fläche (ca. in m ²)
1)	Rinder (Saisonbedingt) / Ponys (Saisonbedingt)	2	Z / P	2.170
2)	Emus	3	Z / P	1.470
3)	Wechselgehege (Pensionstiere / Saisonbedingt)	2 - 5		1.410
4)	Strauße	2	Z / P /	2.720
5)	Ziegen	2	Z / P	160
6)	Hühner	4 - 5	Z / P / N	75
7)	Hühner	4-5	Z / P / N	75
8)	Alpakas	2	Z / P	190
9)	Puten	2	Z / P / N	65
10)	Schafe	2	Z / P	65
11)	Emus	2	Z / P	650
12)	Kaninchen / Meerschweinchen	je 2 - 6	Z / P / N	160
13)	Gänse	2 - 3	Z / P / N	590
14)	Enten	5 - 6	Z / P / N	540
15)	Emus	2	Z / P	230
16)	Schafe	2 - 3	Z / P	240
17)	Zwergziegen	2 - 4	Z / P	240
	Fläche der Gehege (<i>in Summe</i>)		Σ	11.050
	Gesamtfläche der Flurstücke 28/ 1 u. 30			13.947
	davon - Restfläche (als Grün- u. Laufflächen)			2.897

Z (Zucht) / P (Präsentation bzw. zur Schaustellung) / N (Nutztier)

Die in der Tabelle aufgeführte Anzahl der einzelnen Arten stellen jeweils die Zahl der „Muttertiere“ dar. Da einige Tierarten auch für die Zucht gehalten werden, kann die Anzahl der einzelnen Tierarten jedoch je nach Jahreszeit und Zuchterfolg etwas variieren. Der sich ergebende Anteil von Jungtieren / Nachzucht ist daher von Jahr zu Jahr unterschiedlich zu betrachten.

Die Tierhaltung erfolgt wie bereits erwähnt in einzelnen Gehegen / Weideflächen, welche je nach Art und Anzahl der Tiere zur artgerechten Haltung unterschiedlich groß angelegt sind. Diese ergeben sich unter anderem aus tierschutzrechtlichen Bedingungen bzw. Ansprüchen, welche für die Haltung der einzelnen Arten zu beachten und eingehalten werden.

Im Geltungsbereich (Flurstück 30) befinden sich zwei, ehemals für die Fischeaufzucht, angelegte Teiche. Diese Wasserflächen sind stehende Gewässer und sollen im Tiergarten für Wasservögel, wie zum Beispiel Enten oder Gänse genutzt werden. Diese Arten werden vom Vorhabenträger zum Teil auch als Nutztiere gehalten.

Einzelne Gehege mit kleineren Tieren werden so angelegt, dass sich Kinder in Begleitung von Erwachsenen bzw. Besucher auch aktiv einbringen können, indem sie Tiere füttern und einige Tiere sogar streicheln können.

Weiter verläuft durch das Plangebiet das Gewässer, der Tiburtiusgraben. Dieser trennt die Flurstücksflächen 32/ 1, 101/ 32 und 30 vom Flurstück 28/ 1. Zur Überwindung ist eine Holzbrücke (Steg) vorhanden. Diese Holzkonstruktion muss jedoch noch einer höhenmäßigen Anpassung, bezogen auf den Bemessungswasserstand bei Hochwassersituationen unterzogen werden. Dies soll einen ungehinderten Wasserabfluss im Hochwasserereignis gewährleisten. Für diese Querung des Gewässers wird ein eigenes Antragsverfahren mit der unteren Wasserbehörde durchgeführt.

Die Lage des Plangebietes am Tiburtiusgraben und Jeetze tragen zum einen zu ein Erlebnis Natur bei. Zum anderen liegt ein überwiegender Teil des Geltungsbereiches / Tiergartens **im Überschwemmungsgebiet der Jeetze** und Tiburtiusgraben. Das betrifft im Wesentlichen die Flurstücke 28/ 1 und 30 sowie eine Randfläche vom Flurstück 32/ 1.

Für die Nutzung des Flurstückes 28/ 1 wurde durch die UWB des Altmarkkreises Salzwedel im Jahr 2017 mit Aktz. S7012012/2 eine Ausnahmegenehmigung für bauliche Anlagen und Bepflanzungen im Überschwemmungsgebiet erteilt. Bestandteil diese Ausnahmegenehmigung sind die Errichtung von zwei offenen Unterständen sowie die Erstellung von festen Zaunanlagen und die Pflanzung von Bäumen entlang der Zaunanlagen. Die in der Genehmigung aufgeführten Nebenbestimmungen und besonderen Bedingungen / Anforderungen an baulichen Anlagen haben weiterhin ihre Gültigkeit und sind auch weiter für die Gestaltung einzelner Bereiche einzuhalten. Zu den Bedingungen gehören z. Bsp. eine Bodenfreiheit bei den Zäunen von min. 10 cm und bei baulichen Anlagen von (Unterstände) von min. 50 cm zu schaffen, um einen ungehinderten Hochwasserabfluss zu ermöglichen.

Für den Fall einer drohenden Überschwemmung / Hochwassersituation wurde durch den Vorhabenträger ein **Evakuierungsplan** für die Tiere der Anlage entwickelt. In diesen Fall erfolgt eine Auslagerung der Tiere in die so genannten Winterquartiere.

Im Tiergartenbereich sind die einzelnen Wege zwischen den Gehegen, welche die Besucher nutzen, nicht befestigt. Sie sind wie die Tiergehege auch, Gras-/ Grünflächen und werden nur bedarfsweise nur Wirtschaftsfahrzeuge zur Fütterung bzw. Tierpflege befahren.

2.2.2 Angaben zum Vorhabenträger

Vorhabenträger : Jost Fischer
Am Chüdenwall 23
29410 Hansestadt Salzwedel

Die Hansestadt Salzwedel und der Vorhabenträger regeln in einem Durchführungsvertrag die Tragung der Planungs- und Erschließungskosten, die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie die Frist der Durchführung.
Weiter wird in diesem Vertrag die konkrete Nutzung festgeschrieben.

2.3 Verfahren

Da es sich bei Bauleitplanung zum „Tergarten am Jeetzeufer“ um das Vorhaben handelt und ein Vorhabenträger vorhanden ist, welcher die Eigentums- und Verfügungsrechte der Grundstücksflächen hat, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB möglich.

Im Aufstellungsverfahren ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und in dem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet haben.
Der Durchführungsvertrag zwischen der Hansestadt Salzwedel und dem Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

2.4. Abgrenzung und räumlicher Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 „Tergarten am Jeetzeufer“ OL Salzwedel setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

Dieser liegt in der Hansestadt Salzwedel und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Salzwedel	73	28/ 1	9.685 m ²
		30	4.262 m ²
		101/ 32	717 m ²
		32/ 1	1.372 m ²
		Zwischensumme Σ	16.036 m ²
		zzgl.Tfl. 61 (Tiburtiusgraben)	400 m ²
Fläche des räumlichen Geltungsbereiches gesamt Σ			16.436 m²

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich, bis auf die überplante Teilfläche des Flurstückes 61 (Tiburtiusgrabens), in Besitz bzw. Nutzungsrecht des Vorhabenträgers.

Blick Richtung Eingangsbereich / Brückenstraße



Blick in Richtung Westen zum Flurstück 33/ 1



Blick zwischen Ententeich / Emus – Schaf - Gehege



Blick Richtung Osten / zwischen den Teichen



Blick – Stall für Enten am Teich



Blick in ein Emugehege



Blick Richtung Osten / in Richtung Wechselgehe

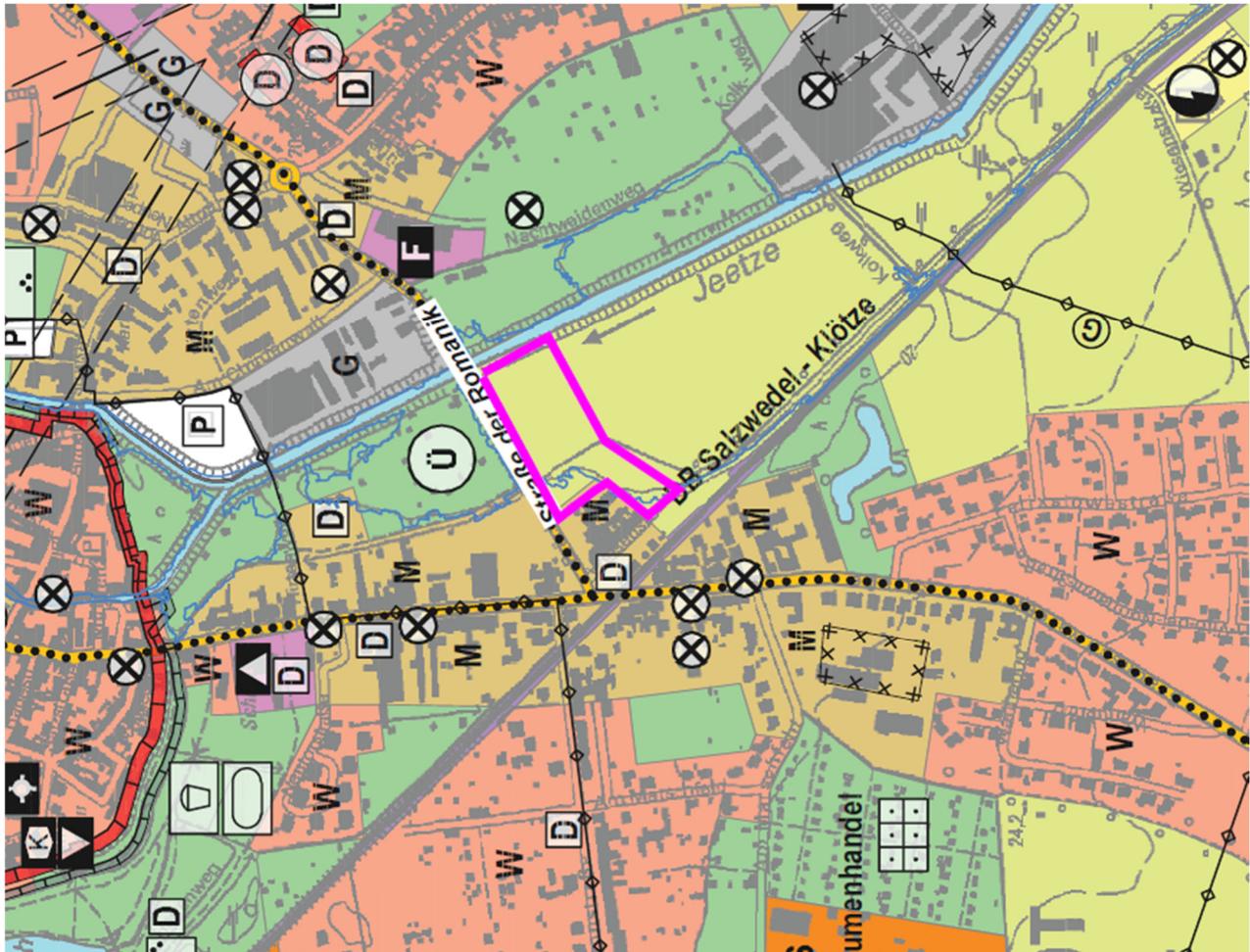


Blick Richtung Westen / Gehege Straußenzucht



2.5 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Hansestadt Salzwedel hat einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan.



Auszug FNP Hansestadt Salzwedel

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche aus dem der vorhabenbezogenen Bebauungsplan entwickelt wird derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der FNP Hansestadt Salzwedel wird jedoch mit der 7. Änderung im Parallelverfahren geändert.

Weiter ist ein Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, hier das Flurstück 28 / 1 der Flur 73, im Bebauungsplan Nr. 7-91 „Brückenstraße“ Bestandteil dieser Bauleitplanung. Dies ist die Teilfläche, welche zwischen der Jeetze und Tiburtiusgraben liegt. Hier ist die Fläche als „Extensive Weidelandnutzung“ ausgewiesen. Die restlichen Flächen des Geltungsbereiches, als auch der Tiburtiusgraben liegen außerhalb des Bebauungsplanes.

Mit Erreichung der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ tritt der überplante Teilbereich (Flurstück 28/ 1 der Flur 73) aus dem Bebauungsplan Nr. 7-91 außer Kraft.



Auszug B-Plan Nr. 7-91 „Brückenstraße“

Um die beabsichtigte Baumaßnahme planungsrechtlich zu ermöglichen, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ OL Salzwedel aufgestellt. Dieses Instrument reicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, da die Größe der Anlage gering ist und die örtlichen Gegebenheiten kaum verändert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt.

2.6 Übergeordnete Planungen

- **Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP)**

Der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP) beinhaltet Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die verbindliche respektive zu berücksichtigende Vorgaben darstellen. Der LEP wird von der obersten Landesentwicklungsbehörde, dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, aufgestellt.

Auf der Grundlage des Landesentwicklungsgesetzes in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz beschließt die Landesregierung den LEP als Verordnung. Der LEP trat am 12.03.2011 in Kraft.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ OL Salzwedel befindet sich gemäß LEP in keinem ausgewiesenen Vorranggebiet.

Folgende **Zielstellungen** sind gemäß LEP mit der Ausweisung der Flächen verbunden:

Z 15 Im ländlichen Raum 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.

Dabei sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig zu unterstützen, die den Tourismus und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken.

- **Regionaler Entwicklungsplan (REP) Altmark**

Im Regionalen Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Altmark werden unter „5. Ziele (Z) der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion Altmark“ festgesetzt.

Entsprechend Punkt 5.2.4. sind in Gebieten mit ländlicher Raumstruktur die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen.

Der Regionale Entwicklungsplan Altmark 2005 (REP Altmark 2005) wurde um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ ergänzt und im Juni 2017 beschlossen (genehmigt 23.04.2018).

Die Hansestadt Salzwedel ist hier als Mittelzentrum ((Pkt. III - 5.3.1.Z REP Altmark 2018) ausgewiesen und übernimmt damit die Funktion der Versorgung und wirkt hier hinsichtlich Kontinuität und Stabilität in der Region.

Im REP Altmark sind landschaftlich geeignete Gebiete als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung festgelegt, die zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten entwickelt werden sollen. Der Standort ist zwar nicht direkt ausgewiesen, jedoch verfolgt die Hansestadt Salzwedel ebenfalls den Tourismus weiter zu entwickeln.

Das weiterführende Integrierte ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) als auch das Kreisentwicklungskonzept (KEK) weisen die wachsende Bedeutung des Tourismus als wichtigen Wirtschaftsfaktor für die Region aus. Für eine optimale Nutzung des touristischen Potentials sind eine qualitative Entwicklung der touristischen Infrastruktur, die Vernetzung der Angebote und touristische Akzentsetzungen unverzichtbar.

Vom Plangebiet sind keine bedeutsamen Gebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems berührt.

Das Plangebiet liegt in keinem Vorranggebiet der Wassergewinnung.

- **Landschaftsrahmenplan des Altmarkkreises Salzwedel**

Die im Landschaftsrahmenplan des Altmarkkreises Salzwedel formulierten Zielvorgaben für den Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutz werden in den weiteren Ausführungen dieser Begründung betrachtet.

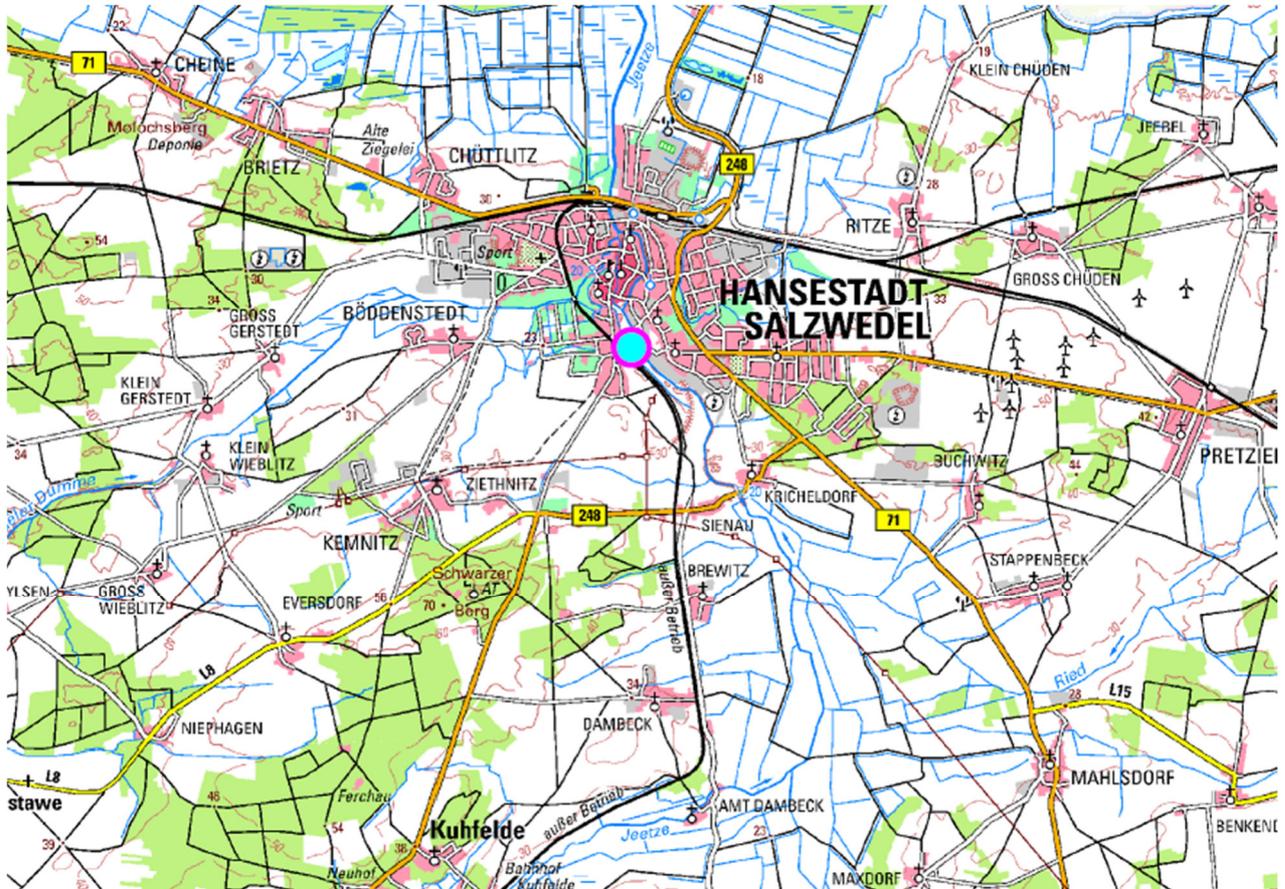
- Der Planbereich tangiert ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz

- Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Biotopverbundfläche zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (Nr. 2.1.9 Jeetze Niederung)

3. RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Lage der Gemeinde, Geländebeziehungen und Oberflächenwasser

Die Hansestadt Salzwedel, als Kernstadt einer gewachsenen Ortschaftsstruktur liegt in der nördlichen Altmark, im Altmarkkreis Salzwedel, des Bundeslandes Sachsen-Anhalt.



Quelle: © GeoBasis / LVermGe 2023 LSA

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Kernstadt Salzwedel, an der Ortsdurchgangsstraße „Brückenstraße“.

Das Niederschlagswasser der künftigen unwesentlichen Befestigungen soll auf dem Grundstück durch geeignete Systeme versickert oder verrieselt werden.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Ein Baugrundgutachten wurde für den beplanten Bereich noch nicht erstellt.

3.3 Altlasten

In dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen

und Altlasten (Altlastenkataster) sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt für den ausgewiesenen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ OL Salzwedel keine Altlastverdachtsflächen und Altlasten bekannt.

3.4 Wasserhaushalt

Im Plangebiet befinden sich das Gewässer „Tiburtiusgraben“ und liegt angrenzend zum Gewässer 1. Ordnung, der „Jeetze“.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet zur Wassererfassung. Durch die Nutzung des Plangebietes als Tiergarten mit den entsprechenden Nebenanlagen werden Verunreinigungen des Grundwassers nicht hervorgerufen.

Das Niederschlagswasser verbleibt auf der großzügig ausgelegten Grundstücksfläche und wird einer Versickerung/ Verrieselung zugeführt.

Die angrenzende Brückenstraße ist ansteigend, liegt über der Geländeoberkante des Plangebietes.

Eine Beeinflussung durch kurzfristige Starkregenereignissen, ausgehend von der angrenzenden Geländelage ist nach derzeitigem Stand auf der Grundstücksfläche des Geltungsbereiches direkt nicht zu erwarten.

Es befinden sich jedoch Flächen des Geltungsbereiches im Einzugsbereich der Jeetze und Tiburtiusgraben. Es sind Flächen als Überschwemmungsgebiet der Jeetze und Tiburtiusgraben ausgewiesen. Diese Flächen können bei langanhaltenden Niederschlagsereignissen zu Hochwassersituationen und Rückstauungen beeinträchtigt werden.

Um in diesen Fall einen ungehinderten Hochwasserabfluss zu garantieren, sind Bedingungen für die Nutzung dieser Flächen und Evakuierung (Evakuierungskonzept) der Tiere definiert worden, welche umzusetzen sind.

Über den Tiburtiusgraben ist ein Verbindungsbauwerk aus Holz angelegt, welches die Flurstücke 28/ 1 und 30 miteinander verbindet. Dieses Bauwerk ist im Rahmen der Verwirklichung dieser Bauleitplanung den Bedingungen zum ausreichendem Wasserabfluss anzugleichen. Das Bauwerk ist noch um ca. 7-10 cm anzuheben, um den Wasserabfluss bei Überschwemmungsereignissen nicht zu behindern.

3.5 Vorhandene Vegetationen

Das Plangebiet hat auf Grund der bisherigen Nutzung, bis auf den Zufahrtsbereich von der Brückenstraße, eine bereits ausgeprägte Vegetation in Form von Weideflächen und Strauch- und Baumbestand. Zwei kleine stehende Teiche in Form von Teichen sind ebenfalls Bestandteil im Geltungsbereich.

Im Süd-Osten grenzt das Fließgewässer Jeetze an den Geltungsbereich.

3.6 Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind aus der näheren Umgebung keine Einflüsse auf die geplante Nutzung zu erwarten.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ OL Salzwedel wird die Art der baulichen Nutzung in zwei Nutzungseinheiten geteilt. Fläche „1“ dient als „Sondergebiet“ mit Anlagen für soziale Zwecke, Fläche „2“ als „Private Grundfläche – mit Zweckbestimmung Tiergehege“.

Die angrenzenden Flächen bzw. Grundstücke im Westen zum Geltungsbereich weisen eine gemischte Art der baulichen Nutzung auf. Sie werden als Wohn- sowie auch als Gewerbe genutzt.

Im Norden grenzt die viel befahrene „Brückenstraße“ und weiterführend eine Gewerbenutzung bzw. eine Kleingartenanlage. Von der Brückenstraße erfolgt verkehrstechnisch auch die Zufahrt zum Geltungsbereich sowie gleich im Anschluss die Parkplatzfläche für Besucher.

Im Osten und Süden befinden sich Grünflächen.

Damit wird kein höherer Schutzanspruch gegenüber der angrenzenden Nutzung ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen aus Lärm- oder Geruchsimmissionen aufgrund der weitläufigen Anlage nicht anders zu erwarten, als bei der vorhandenen, angrenzenden Nutzung auch.

3.7 Denkmalschutz / Kampfmittelfreiheit / Brandschutz

Denkmalschutz

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt 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.

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, sowie der zuständigen Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA)

Kampfmittelfreiheit

Beim Sachgebiet 32.2 des Ordnungsamtes des Altmarkkreises Salzwedel wird eine Kampfmittelauskunft eingeholt.

Brandschutz

Bei der Erschließung und Bebauung sind nachfolgende Forderungen einzuhalten:

- Sowohl die Durchführung von Rettungseinsätzen wie die Durchführung wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr setzen voraus, dass Gebäude für die Feuerwehr zugänglich sind, d. h. dass alle Gebäude und Einrichtungen von öffentlichen Verkehrsflächen aus direkt oder indirekt erreicht werden können (§5 MBO).
- Es ist zu sichern, dass Zufahrten, Zugänge u.a. (Feuerwehrflächen) gemäß DIN 14090 zur Verfügung stehen.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Nutzungsstruktur

Die Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entspricht Straßenbegleitend der des angrenzenden Bereiches. Nördlich der Brückenstraße befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke sowie als Kleingärten genutzte Flächen. Östlich und südlich grenzen intensiv genutzte Grün- bzw. Weidelandflächen an. Mit der geplanten Nutzung im Geltungsbereich fügt sich diese Bauleitplanung somit in nähere Umgebung ein.

4.2 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Geltungsbereiches an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die anschließende innerörtliche Verkehrsstruktur, der „Brückenstraße“ der Ortslage Salzwedel. Die Brückenstraße ist eine Verbindungsstraße zwischen Braunschweiger Straße und Thälmannstraße, welche weiterführend in das überörtliche Straßennetz, den Bundesstraßen B 71 und 248 münden.

4.3 Natur und Landschaft; Grünordnung

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel das Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Gemäß § 1a BauGB ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Aus diesem Grund sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ OL Salzwedel Festsetzungen unter der Zielsetzung zu treffen, welche die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen.

5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zwei Flächen mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 BauGB Abs.1 festgesetzt.

5.1.1 Fläche „1“ (Sondergebiet) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Als Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird für die Fläche „1“ als sonstiges **Sondergebiet (SO)** mit der Zweckbestimmung „**Sondergebiet – Anlagen für soziale Zwecke**“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen sind Anlagen, welche für den Betrieb des Tiergartens erforderlich sind. Dazu gehören:

- Zufahrt und Parkplatzflächen für den Tiergarten
- Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen der Verwaltung und Versorgung von Besuchern mit Einzelfläche von max. 40 m², (bspw. Funktionsgebäude als Kassenhäuschen mit Imbiss / mobile Toiletten)
- bauliche Anlagen mit einer Einzelgröße von maximal 20 m² für die Versorgung und Bewirtschaftung der Tiergehege oder Anschauungsobjekte für Besucher (bspw. Ausstellungskästen / Futterhäuschen für Tierfutter / Hochbeete für den Gartenbau)
- Rasenflächen als Spielflächen / kleinere Spielgeräte
- Sitzmöglichkeiten (Stuhl - Tisch - Kombinationen) für Besucher

Der Tiergarten soll neben der Hauptnutzung als Schaufläche für verschiedene Tiere auch ein Ort für die familiäre Freizeitnutzung / -gestaltung sein.

Flankierend zur Hauptnutzung wird die Errichtung von nach- und untergeordneten Gebäuden für Besucher der Anlage zugelassen. Dies entspricht auch dem planerischen Ziel, auf privater Basis genutzte Freiräume für eine touristische Nutzung weiterzuentwickeln.

5.1.2 Fläche „2“ (Private Grünfläche mit Zweckbestimmung) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Als Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird für die Fläche „2“ nutzungsspezifisch als „**Private Grünfläche, Zweckbestimmung Tiergehege**“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Die Ausweisung dient der Sicherung des Charakters als Tiergehege, mit Freigehegen zur Präsentation unterschiedlicher Tiergattungen / Arten. Innerhalb dieser Flächen sind die zur Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen zulässig

Beim Tiergarten handelt es sich um eine Grünfläche mit Teilflächen für die Tierhaltung sowie mit naturbelassenen Wegen und Erholungsflächen.

Weiter sind zwei Wasserflächen für die Tierart Wasservögel Bestandteil dieses Bereiches.

Für die Bewirtschaftung der Anlage mit Zweckbestimmung Tiergarten trägt der Eigentümer die Verantwortung. Da die Nutzung durch veränderliche Öffnungszeiten bzw. in Abstimmung / Terminvereinbarung mit dem Eigentümer erfolgen, handelt es sich nicht um öffentliche Grünflächen.

Gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger die Nutzung festgeschrieben. Nur diese Nutzungen sind bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, oder eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für den Tiergarten werden so getroffen, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeschlossen sind.

- **Nutzfläche „1“ – „Sondergebiet – Anlagen für soziale Zwecke“**

Innerhalb des Sondergebietes mit Zweckbestimmung (SO) „Sondergebiet – Anlagen für soziale Zwecke“ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen mit maximalen Abmaßen und Höhe festgesetzt.

Tabelle – Aufstellung der Bauflächen Nutzfläche „1“

Fläche baulicher Anlagen					
Nr.	Flurstück Nr. (Flur 73)	Flurstück Fläche m ²	Grundfläche bebaubar in m ²	Max. Gebäudemasse	Flächenanteil bebaubar in %
1)	32 / 1	1.372	100	4,0 * 8,0 m	
2)	101 / 32	717			
Σ lfd. Nr. 1) u. 2)		2.089	100		4,8

Bauliche Anlagen „**Sondergebiet – Anlagen für soziale Zwecke**“ sind:

- Funktionsgebäude als Kassenhaus / Imbiss
- Mobile WC-Anlagen (Damen / Herren)
- Futterhütte (Lager für Tierfutter)
- Hochbeete (für Gemüseanbau / -anschauung)

Für die Betrachtung der Bebaubarkeit der Teilflächen im Geltungsbereich mit baulichen Anlagen werden die einzelnen Flurstücke, also Standort- und Flächenbezogen herangezogen.

• **Nutzfläche „2“ – „Private Grünfläche, Zweckbestimmung Tiergehege“**

Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Tiergehege“ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen mit maximalen Abmaßen und Höhe festgesetzt.

Die baulichen Anlagen dienen dem Schutz der Tiere vor Witterungseinflüsse wie Regen, Wind und Sonne.

Tabelle – Aufstellung der Bauflächen Nutzfläche „2“

Fläche baulicher Anlagen					
Nr.	Flurstück Nr. (Flur 73)	Flurstück Fläche m ²	Grundfläche bebaubar in m ²	Max. Gebäudemaße	Flächenanteil bebaubar in %
3)	28 / 1	9.685	50	3,0 * 6,0 m	
4)	30	4.262	70	3,0 * 3,0 m	
Σ lfd. Nr. 3) u. 4)		13.947	120		0,9

Dem Tiergarten soll mit den Festsetzungen zur Grundfläche baulicher Anlagen aber auch eine flexible und ausreichende Entwicklung im Sinne der tierschutzrechtlichen Bestimmungen gewährt werden.

Bauliche Anlagen „**Private Grünfläche, Zweckbestimmung Tiergehege**“ sind:

- Schutzhütten / Unterstände
- Kleine Stallanlagen für Enten / Hühner

Aufgrund sich dynamisch entwickelnder, wissenschaftlicher Erkenntnisse in Bezug auf die optimalen Haltungsbedingungen von Tieren ist dies in dieser Form notwendig.

Für die Betrachtung der Bebaubarkeit der Teilflächen im Geltungsbereich mit baulichen Anlagen werden die einzelnen Flurstücke, also Standort- und Flächenbezogen herangezogen.

Grundlage für die Errichtung baulichen Anlagen sind die Anforderungen / Auflagen zur Ausnahmegenehmigung der Unteren Wasserbehörde des Altmarkkreises Salzwedel, mit Aktz. S7012012/2, für bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet der Jeetze.

• **Zusammenfassung / Gesamtaufstellung zum Maß der baulichen Nutzung**

Tabelle – Aufstellung der Bauflächen Nutzfläche „1“ und „2“

Fläche baulicher Anlagen						
Nr.	Flurstück Nr. (Flur 73)	Flurstück Fläche m ²	Grundfläche bebaubar in m ²	Max. Gebäudemaße	Höhe baulicher Anlagen in m	Flächenanteil bebaubar in %
Nutzfläche „1“						
1)	32 / 1	1.372	100	4,0 * 8,0 m	5	
2)	101 / 32	717				
∑ lfd. Nr. 1) u. 2)		2.089	100			4,8
Nutzfläche „2“						
3)	28 / 1	9.685	50	3,0 * 6,0 m	3	
4)	30	4.262	70	3,0 * 3,0 m	3	
∑ lfd. Nr. 3) u. 4)		13.947	120			0,9
Nutzfläche „1“ u. „2“						
∑ lfd. Nr. 1) u. 4)		16.036	220			1,37

Einfriedungen / Zäune im Überschwemmungsgebiet sind in offener Art / große Maschenweite mit einer **Bodenfreiheit** von **min. 10 cm** anzulegen, um einen ungehinderten Hochwasserabfluss zu gewährleisten.

Bauliche Anlagen / Unterstellhütten im Überschwemmungsgebiet sind mit einer **Bodenfreiheit** von **min. 50 cm** anzulegen

Abflussbehindernde Anlagen wie Mauern oder Wälle im Überschwemmungsgebiet werden nicht zugelassen

Verbindungsbauwerk über den Tiburtiusgraben

Der bestehende Holzsteg ist so zu verändern, dass die Anlagenunterkante mindestens der Konstruktionsunterkante des Straßendurchlasses der Brückenstraße entspricht. Die Höhe Konstruktionsunterkante beträgt hier 19,40m üHN, die jetzige Konstruktionsunterkante des Steges liegt bei 19,33m üHN. Der Steg muss daher um min. 7 cm angehoben werden.

Im Parallelverfahren ist für das Bauwerk ein Antrag entsprechend § 36 WHG in Verbindung mit § 49 WG LSA bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

• **Bauweise**

Die Bauweise im Geltungsbereich wird als **offene Bauweise**, gemäß § 22 BauNVO, im Geltungsbereich festgesetzt.

• **Überbaubare Grundstücksfläche**

Innerhalb der **Nutzfläche „1“ („Sondergebiet – Anlagen für soziale Zwecke“)** wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen

zur nördlichen angrenzende Straßenfläche der „Brückenstraße“ bestimmt. Zu den anderen Grenzen des Geltungsbereiches gilt die Abstandsflächenregelung gemäß der BauO LSA.

Innerhalb der **Nutzfläche „2“ (Private Grünfläche mit Zweckbestimmung)** wird auf die Festsetzung von Baugrenzen, Baulinien oder Bebauungstiefen für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO verzichtet.

5.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung und Anbindung der Planfläche an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der angrenzende Brückenstraße.

Die innere Erschließung, soweit erforderlich, im Plangebiet / Geltungsbereich erfolgt vom Vorhabenträger und ist durch einen Durchführungsvertrag, gemäß § 12 Abs. 1 BauGB, zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gesichert.

5.5 Festsetzungen zur Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden als Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landesnaturschutzgesetz getroffen, um den zusätzlichen notwendigen Eingriff in die Natur möglichst auszugleichen.

Die Verantwortlichkeit und der Ausführungszeitraum zur Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (1a) BauGB

1. Die Befestigung von Stellplätzen für PKW ist ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen, so dass ein geringer Versiegelungsgrad entsteht bzw. auch begrünt werden kann.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 20; 25a und 9 (1a) BauGB

2. Die vorhandenen Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches sind zu erhalten.
3. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind auf den unter Pkt 5.5. der Begründung, in der Tabelle für „Kompensation / Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches“ aufgeführten Ausgleichsflächen 1 und 2 auszuführen.
4. Für alle festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze lt. Gehölzliste zu verwenden. Die festgesetzten Anpflanzungen sollen im Jahr nach Nutzungsbeginn der Grundstücke bzw. nach Erschließungsabschluss erfolgen. Die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre.
Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
5. Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:
 - * bei Laubbaumarten mit 12 - 14 cm Stammumfang,
 - * Sträucher für Flächenbepflanzungen 2 x v., 60 - 150 cm Höhe

Hinweise

Bodenschutz:

Boden, der bei Veränderung an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gilt DIN 18915 in der aktuellen Fassung. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind im Bereich befestigter Flächen, wie Stellplätze oder Zufahrten versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Artenschutz:

Bei der Bauausführung sind etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und bei Vorkommen ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren.

Beachte:

- Den Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt
- Das Vorhabengebiet / Geltungsbereich liegt im VHG 1 (Norddeutsches Tiefland) lt. Bundesamt für Naturschutz
- Broschüre einheimischer Gehölze MLU-LSA

Gehölzliste (vorgeschlagene Baum- und Straucharten)

Bäume:

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus padus - Traubenkirsche
Salix alba - Weide

Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

Sträucher:

Berberis vulgaris - Sauerdorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuss
Prunus padus - Traubenkirsche
Ribes sanguineum - Johannisbeere
Gewöhnliche Liguster - Ligustrum vulgare

Viburnum opulus - Schneeball
Cornus sanguineum - Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Salix viminalis - Korbweide
Rosa canina – Hundsrose

Obstbäume:

Apfel - Schöner von Boskoop
Apfel - Gravensteiner
Morina - Sauerkirsche
Schattenmorelle - Sauerkirsche

Prunus avium - Wildkirsche
Pyrus - Wildbirne
Rote Knorpelkirsche - Süßkirsche)
Graf Althans Reneclaudie – Pflaume

Die Artenliste kann durch entsprechende standortgerechte und einheimische Arten ergänzt werden

Eingriffsbilanzierung – und Kompensationsermittlung		
Biotopenwertpunkte		
Biotoptyp (Code)	Biotopwertpunkte (BWP)	Bemerkung
BDD	0	
BSY	0	
GFD	28	

GFX	18	Verwendung für GFY
GSB	7	
HEC	16	Alterstufe 4-25 Jahre, 4 Punkte Abzug von 20 BWP
HEX	8	Alterstufe 4-8 Jahre, 4 Punkte Abzug von 12 BWP
HEY	8	Alterstufe 6-8 Jahre, 1 Punkt Abzug von 9 BWP
HKA	19	Alterstufe 4-8 Jahre, 4 Punkte Abzug von 23 BWP
HRB	12	Alterstufe 4-8 Jahre, 4 Punkte Abzug von 16 BWP
HYA	19	Alterstufe 6-8 Jahre, 1 Punkt Abzug von 20 BWP
NUY	14	
PTC	6	
SEY	15	
URA	14	
VPX	2	Verwendung für VPB
VWA	6	

Bilanzierung – Teilfläche 1										
Bestand vor Umsetzung	Bioto p-code	BWP	Fläche in m ²	BWP-Summe	Flächen -Nr.	Bestand nach Umsetzung	Bioto p-code	BWP	Fläche in m ²	BWP-Summe
Bebaute Fläche	BSY	0	1.529	0	1	Ruderalflur	URA	14	34	476
Feuchtwiesenbrache	GFX	18	337	6.066	2	Baumreihe	HRB	12	10	120
Hochstaudenflur	NUY	14	188	2.632	3	Platz	VPX	2	1.369	2.738
Ruderalflur	URA	14	35	490	4	Bebaute Fläche	BDD	0	10	0
					5	Scherrasen	GSB	7	467	3.269
					6	Einzelstrauch	HYA	19	104	1.976
					7	Baumreihe	HRB	12	94	1.128
					8	Weg	VWA	6	1	6
Summe			2.089	9.188					2.089	9.713
Bilanz Teilfläche 1										525

Bilanzierung – Teilfläche 2										
Bestand vor Umsetzung	Biotop -code	BWP	Fläche in m ²	BWP-Summe	Fläche n-Nr.	Bestand nach Umsetzung	Bioto p-code	BWP	Fläche in m ²	BWP-Summe
Feuchtwiesenbrache	GFX	18	10.042	180.756	9	Baumreihe	HRB	12	42	504
Hochstaudenflur	NUY	14	3.857	53.998	10	Weg	VWA	2	1	2
Bebaute Fläche	BSY	0	48	0	11	Tiergehege	PTC	6	587	3.522
					11	Einzelbaum	HEX	8	170	1.360
					11	Einzelstrauch	HEY	8	3	24
					12	Baumreihe	HRB	12	21	252
					13	Bebaute Fläche	BDD	0	9	0
					14	Bebaute Fläche	BDD	0	9	0
					15	Scherrasen	GSB	7	1.034	7.238
					15	Einzelbaum	HEX	8	70	560

Bilanzierung – Teilfläche 2										
Bestand vor Umsetzung	Biotop-code	BWP	Fläche in m ²	BWP-Summe	Fläche n-Nr.	Bestand nach Umsetzung	Biotop-code	BWP	Fläche in m ²	BWP-Summe
					16	Baumgruppe	HEC	16	216	3.456
					17	Tiergehege	PTC	6	679	4.074
					17	Einzelbaum	HEX	8	110	880
					18	Tiergehege	PTC	6	138	828
					19	Baumreihe	HRB	12	21	252
					20	Einzelstrauch	HYA	19	71	1.349
					21	Teich	SEY	15	415	6.225
					21	Einzelbaum	HEX	8	40	320
					22	Teich	SEY	15	267	4.005
					22	Einzelbaum	HEX	8	10	80
					22	Einzelstrauch	HEY	8	1	8
					23	Tiergehege	PTC	6	262	1.572
					23	Einzelbaum	HEX	8	60	480
					24	Bebaute Fläche	BDD	0	4	0
					25	Bebaute Fläche	BDD	0	4	0
					26	Bebaute Fläche	BDD	0	6	0
					27	Feuchtwiesenbrache	GFX	18	2.090	37.620
					28	Scherrasen	GSB	7	1.448	10.136
					28	Einzelbaum	HEX	8	40	320
					29	Tiergehege, Feuchtgrünland	GFD	28	2.695	75.460
					30	Kopfweiden	HKA	19	208	3.952
					31	Feuchtwiesenbrache	GFX	18	2.855	51.390
					32	Baumreihe	HRB	12	81	972
					33	Baumreihe	HRB	12	75	900
					34	Bebaute Fläche	BDD	0	18	0
					35	Feuchtwiesenbrache	GFX	18	169	3.042
					36	Bebaute Fläche	BDD	0	18	0
Summe			13.947	234.754					13.947	220.783
Bilanz Teilfläche 2										-13.971

Zusammenfassung der Eingriffsbilanzierung / Wertepunkte Teilfläche 1 und 2		
Teilfläche 1	Teilfläche 2	Verbleibendes Defizit
525	- 13.971	- 13.446

Quelle der Eingriffsbilanzierung: Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Hohenberg-Krusemark

Kompensation / Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches				
Ausgleichsfläche 1.)	Lage der Fläche für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (sh. Auszug) Gemarkung : Salzwedel Flur : 42 Flurstücke : 128 Grundstücksfläche: 9151 m² (gesamt) Eigentümer : Jost Fischer, Salzwedel			
Flächengröße	Biototyp	Biotopwert	Planwert	Wertigkeit
1 - Bestand Bereich 1400 m ²	Unbefestigter Platz (VPX)	2		- 2700
1 - Bebauung mit Betriebswohnung 198 + 114 = 312 m ²	Bebauung / Errichtung Zufahrt		0	0
2 - Bereich Wohnung 30 * 3 = 90 m ²	Strauchhecke (HHA) Breite 3 m		14	1.260
1 - Bereich Wohnung 1400 - 312 - 90 = 998 m ²	Nicht bebaubare Fläche, Ziergarten / Sonstige Grünfläche (PYY)		7	6.986
1 - Bereich Wohnung 7 Stk Laubbaum (25m ² /Stk - 175 m ²)	Einheimische Laub- / Obstbäume als Einzelbäume (Code - HE.o / I)		5	875
3 - Betriebshof 300 m ²	Devastiertes Grünland (GSX)	6		-1800
3 - Betriebshof 300 m ²	Streuobstwiese (HSA)		15	4500
		Zwischensumme		9.121

Quelle
© GeoBasis-DE / LVermGeo
LSA, 2024

1.) Mitte der Fläche 1
Nordwert: 5.858.033
Ostwert: 643.063

Koordinatenreferenzsystem:
ETRS89/UTM Zone 32
(EPSG: 25832)

2.) Mitte der Fläche 2
Nordwert: 5.858.021
Ostwert: 643.082

Koordinatenreferenzsystem:
ETRS89/UTM Zone 32
(EPSG: 25832)

3.) Mitte der Fläche 3
Nordwert: 5.858.033
Ostwert: 643.063

Koordinatenreferenzsystem:
ETRS89/UTM Zone 32
(EPSG: 25832)



Ausgleichsfläche 2.)

Lage der Fläche für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (sh. Auszug)
Gemarkung : Salzwedel
Flur : 73 Flurstück : 11/ 1
Grundstücksfläche : 1.669 m² (gesamt)
Eigentümer : Jost Fischer, Salzwedel

Flächengröße	Biototyp	Biotopwert	Planwert	Wertigkeit
Bestand 500 m²	Devastiertes Grünland (GSX)	6		-3.000
Neu 500 m²	Streuobstwiese (HSA)		15	7.500
		Zwischen summe		4.500

<p>Quelle © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2024</p> <p>1.) Mitte der Fläche Nordwert: 5.857.245 Ostwert: 645245 Koordinatenreferenzsystem: ETRS89/UTM Zone 32 (EPSG: 25832)</p>				
<p>Gesamtfläche 1) + 2) 300 + 500 = 800 m²</p>	<p>Obstbaum 6 * 6 = 36 m²/ Baum Gesamtanzahl: 23 Stk Sortenzusammenstellung * Apfel * Pflaume * Kirsche * Birne</p>			
<p>Gesamtsumme der Planung</p>				<p>13.624</p>

Ermittlung des verbleibenden Kompensationsbedarfes:

Kompensationsbewertung		
Wert des Bestandes	Wert der Planung	Bewertung
13.446	13.624	ausgeglichen

Durch die Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff, welcher durch die Nutzung entsteht, entsprechend des Kompensationsergebnisses ausgeglichen werden.

6. ERSCHLIESSUNG

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesen, der Versorgung mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- den Anschluss an die zentrale Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung,
- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an das Stromversorgungsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung und Anbindung der Planfläche an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die angrenzende Zufahrt der „Brückenstraße“, welche weiterführend zu den Straßen im Stadtgebiet Salzwedel führt.

6.2 Ver- und Entsorgungsleitung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser werden durch bestehende Anlagen sichergestellt.

Versorgungsträger sind:

- Energieversorgung AVACON
- Wasserverband Salzwedel
- Altmarkkreis Salzwedel ist mit den Rechten und Pflichten der Abfallentsorgung betraut

Für das Plangebiet sind derzeit, bis auf eine Stromversorgung, keine weiteren Anschlüsse vorgesehen.

Die Toilettenanlagen werden als mobile WC-Anlagen aufgestellt und betrieben, welche durch eine Fachfirma in regelmäßigen Abständen gereinigt werden.

Über die angrenzende Straße „Brückenstraße“ erfolgt die Abfallentsorgung.

• Löschwasserversorgung / Bereitstellung

Die Löschwasserversorgung wird durch die öffentliche Löschwasserversorgung der Ortslage Salzwedel sichergestellt.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG ist das aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelte abfließende Niederschlagswasser Abwasser.

Im Bereich der Teilflächen 1 und 2 des Geltungsbereiches sind geringfügige Bebauungen bzw. Befestigungen geplant. Das anfallendes Niederschlagswasser dieser einzelnen Flächen ist auf dem Grundstück zu belassen und örtlich in der belebten Bodenzone zu versickern.

Versickerungsanlagen sind gemäß § 60 Abs. 1 WHG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Technische Regel für die hydraulische Bemessung, die Anordnung, die Bauausführung und den Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung.

Eine öffentliche Erschließung, sprich die Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den Ver- und Entsorgungsleitungen, innerhalb des Plangebietes ist nicht geplant. Die Erschließung erfolgt für den privaten Gebrauch entsprechend des geplanten Vorhabens. Gleiches gilt für die Ver- und Entsorgungsanlagen.

7. UMWELTSCHUTZ

Auf die Belange des Umweltschutzes, sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ OL Salzwedel aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme bedingt Auswirkungen.

7.1 Reinhaltung von Wasser

Durch die Nutzung der Flächen im Geltungsbereich als Tiergehege mit untergeordneten baulichen Anlagen für die Bewirtschaftung dieses Bereiches sowie Unterstellmöglichkeiten für die Tiere, ist eine Gefährdung des Oberflächenwassers nicht gegeben.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss anfallendes häusliches Schmutzwasser gereinigt werden. Häusliches Schutzwasser fallen im Plangebiet zwar an, diese werden jedoch durch die Nutzung mobiler Toilettenanlagen aufgefangen. Die Reinigung und Entsorgung dieser Abwässer erfolgt durch zugelassene Entsorgungsunternehmen.

Neue, massive Bebauungen sind im Plangebiet nur im geringen Ausmaß geplant. Dies bezieht sich hauptsächlich auf die Erstellung eines Funktionsgebäudes (Kasse / Imbiss).

Bei den vorhandenen baulichen Anlagen, wie Unterstände der Tiere o. ä. wird das anfallende Niederschlagswasser bereits auf dem Grundstück oberflächlich zu versickern bzw. verrieselt. Auf Grund der Größe des Plangebietes sowie der geringen Versiegelungsrate ist eine ausreichende Freifläche für eine Flächenversickerung gegeben.

Ein überwiegender Teil des Geltungsbereiches / Tiergartens liegt **im Überschwemmungsgebiet der Jeetze** und Tiburtiusgraben. Das betrifft im Wesentlichen die Flurstücke 28/ 1 und 30 sowie eine Randfläche vom Flurstück 32/ 1.

Für die Nutzung des Flurstückes 28/ 1 wurde durch die UWB des Altmarkkreises Salzwedel im Jahr 2017 mit Aktz. S7012012/2 eine Ausnahmegenehmigung für bauliche Anlagen und Bepflanzungen im Überschwemmungsgebiet erteilt. Bestandteil diese Ausnahmegenehmigung sind die Errichtung von zwei offenen Unterständen sowie die Erstellung von festen Zaunanlagen und die Pflanzung von Bäumen entlang der Zaunanlagen.

Die in der Genehmigung aufgeführten besonderen Bedingungen / Anforderungen an baulichen Anlagen haben ihre Gültigkeit und sind für die Gestaltung einzelner Bereiche weiter einzuhalten. Zu den Bedingungen gehören z. Bsp. eine Bodenfreiheit bei den Zäunen von min. 10 cm und bei baulichen Anlagen von (Unterstände) von min. 50 cm, um einen ungehinderten Hochwasserabfluss zu gewährleisten.

7.2 Abfallbeseitigung

Die Aufstellung des vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ OL Salzwedel hat keinen Einfluss auf die Belange der Abfallbeseitigung, da diese durch die angrenzende Ortsdurchgangsstraße „Brückenstraße“ bereits geregelt ist.

Die Abfallbeseitigung ist über den Altmarkkreis Salzwedel sichergestellt. Mit Sonderabfällen ist durch die spätere Nutzung nicht zu rechnen.

7.3 Lärmschutz / Immissionen

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Störender Lärm aus der geplanten Nutzung im Plangebiet ist auf Grund der Klassifizierung der Nutzung als Tiergarten in privater Nutzung nicht zu erwarten.

Zur angrenzenden Bebauung stellt die Planung in Hinsicht auf Schallimmissionen kein Konfliktpotential dar, da die Richtwerte nach TA Lärm gleichen Anforderungen entsprechen.

Einflüsse durch entstehende Gerüche sind aufgrund der weit verzweigten Gehege für die Tiere nicht zu erwarten. Eventuell anfallender Mist wird nicht im Plangebiet gelagert, die Entsorgung / Abholung erfolgt direkt.

7.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist erforderlich,

- dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Allgemeines Schutz- und Erhaltungsziel ist die Erhaltung des Lebensraumes für Flora und Fauna. Somit ist zu untersuchen, inwiefern das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung der betreffenden Arten führen könnte bzw. ob sich mögliche Beeinträchtigungen erheblich auf die Schutz- und Erhaltungsziele auswirken. Eine umfangreichere Betrachtung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ OL Salzwedel wird aus einer bewirtschafteten Fläche entwickelt und liegt am Siedlungsbereich der Ortslage Salzwedel. Das Ortsbild wird mit der geplanten Nutzung sowie der geringen Versiegelungsrate als Tiergarten mit seinen Nebenanlagen nur unwesentlich verändert.

7.5 Artenschutz

Auf Grund der geringen Flächengröße des Plangebietes wurde eine grobe Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten durchgeführt, um mögliche besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festzustellen, und zu prüfen, ob durch das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verursacht wird.

Im Rahmen der Entwicklung des Geltungsbereiches wurde durch das PIK am 26.02.2024 eine grobe Betrachtung vorkommender Arten bzw. Lebensgemeinschaften vorgenommen. Diese beziehen sich hauptsächlich auf die Avifauna (Vogelarten) und auf Beeinträchtigung, welche sich künftig im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung ergeben könnten.

Folgende Arten wurden beobachtet:

Artenname		Status	Bemerkung
Kohlmeise	Parus major	NG	Nahrungssuche
Amsel	Turdus merula	NG	Nahrungssuche

Sperling	Passer domesticus	NG	Nahrungssuche
Blaumeise	Cyanestes caeruleus	NG	Nahrungssuche

Erläuterungen zur Tabelle

Status

B = Brutvogel NG = Nahrungsgast

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich zahlreicher Bewuchs aus Sträuchern und Bäumen. Im Westen grenzen Wohn- und Geschäftsbebauungen an und im Süden Weideflächen. Nördlich zum Plangebiet grenzt die viel befahrene Brückenstraße an.

Der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs, als auch die in der Nähe befindlichen Nutzgärten im bewohnten / bewirtschafteten Bereich dienen für vorkommende Vogelarten hauptsächlich der Nahrungssuche. Aber auch Brutstätten sind im Bereich der vorhandenen Gewächse (Sträucher / Bäume) sowie baulicher Anlagen zu finden.

Die im Plangebiet als auch im gesamten Umfeld befindlichen unterschiedlichen Gewächse und Bäume bieten sich als Rückzugsfläche an.

Bedingt durch den Einfluss des nordöstlich verlaufenden Gewässers „Jeetze“ stellt sich das Gelände des Geltungsbereiches mit hoher Bodenfeuchte dar. Dies ist kein ausgeprägter Lebensraum für Reptilien. Weiter werden aufgrund der ungeeigneten Habitatbedingungen keine Reptilien erwartet. Reptilien (Bsp. Zauneidechse) bevorzugen stark anthropogen geprägte Biotope wie trockene Wälder, Bahndämme, Dünen, Steinbrücke, Sandgruben etc. mit einem Wechsel aus offenen, lockeren Bodenabschnitten und dichter bewachsene Bereiche. Diese Bedingungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der Biotopausstattung ist mit Vorkommen von Amphibien im Bereich der Gewässer (Teiche, Gräben, Jeetze) und der Feuchtwiesenbrachen zu rechnen. Diese wurden zum Zeitpunkt der Betrachtung jedoch nicht erfasst bzw. betrachtet.

Bei der weiteren Betrachtung der Gebietsfläche konnte das Vorkommen von Wiesenbrütern, also Vögel welche in Wiesen auf dem Boden ihre Nester bauen und Ihre Gelege ausbrüten, aufgrund der Jahreszeit aber auch vorherrschenden Bodenfeuchte nicht festgestellt werden. Durch die Bewirtschaftung der Fläche haben diese Arten aber auch keinen ausreichenden Schutz und Ruhe. Daher wird ein Vorkommen auch außerhalb des Betrachtungszeitraumes eher ausgeschlossen.

Spezielle Fledermauskundliche Untersuchungen auf der Fläche im Geltungsbereich wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der Begebenheiten und der Nutzung des Untersuchungsraumes sowie der erst im weiteren Umfeld angrenzenden Bebauung ist mit jagenden Fledermäusen kaum zu rechnen. Im Landschaftsplan des Altmarkkreises Salzwedel werden für den Bereich der Planung keine Fledermausaufkommen benannt.

Das Vorkommen von Fledermäusen im näheren Betrachtungsbereich kann ausgeschlossen werden.

Rodungen von Einzelgehölzen sind für die Umsetzung der Bauleitplanung nicht vorzunehmen, so dass eine Beeinträchtigung vorkommender Brutvögel ausgeschlossen werden kann.

Auf Grund der derzeitigen Nutzung des Geltungsbereiches konnten keine schützenswerten Tier- oder Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festgestellt werden.

Artenschutzbelange werden durch das Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren und die Festsetzungen also nicht berührt bzw. sind nicht bekannt.

Lebensstätten planungsrelevanter Arten werden nicht zerstört.

Es wird jedoch als „Hinweis“ in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Bauausführungen etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren ist.

Ergänzende Ausführungen zum Artenschutz sind der Anlage 1 „Potenzialanalyse“, erstellt vom Büro Stadt u. Land Planungsgesellschaft zu entnehmen.

7.6 Mikroklima / Luft

Durch die geringe Größe des Untersuchungsraumes kann sich kein eigenes Klima entwickeln, vielmehr bestimmt die Gesamtheit der Klimatope der Umgebung die klimatische Funktion des Raumes.

Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes am Rande offener Siedlungsbereiche, seiner Kleinräumigkeit, dem Fehlen geschlossener Gehölzbestände und großkroniger Laubgehölze (unbedeutend hinsichtlich Frischluftentstehung) wird von einer geringen Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes „Luft“ ausgegangen.

8. STÄDTEBAULICHE WERTE

8.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich - Bruttofläche	16.436 m ² 1,64 ha	100 %
Versiegelbare Fläche	220 m ² 0,02 ha	≈ 2 %

9. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch den Vorhabenträger und der Hansestadt Salzwedel in einem Durchführungsvertrag geregelt.

10. DURCHFÜHRUNG DES VORHABENBEZOGENEN B- PLANES

Die Durchführung des Vorhabens, mit den damit verbundenen Kosten wird zwischen der Hansestadt Salzwedel und dem Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 3a BauGB geregelt.

Hansestadt Salzwedel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“

Altmarkkreis Salzwedel

Potenzialanalyse

Stand: März 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung und Aufgabenstellung	2
1.1	Veranlassung	2
1.2	Aufgabenstellung	2
2	Lage des Untersuchungsgebiets	2
3	Ergebnisse.....	3
3.1	Biototypen.....	3
3.2	Avifauna.....	4
3.3	Amphibien.....	4
4	Naturschutzfachliche Bewertung und Maßnahmenableitung	4
4.1	Avifauna.....	5
4.2	Amphibien.....	5
4.3	Biotope	5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht der Biototypen im Untersuchungsgebiet.....	3
---	---

1 Veranlassung und Aufgabenstellung

1.1 Veranlassung

In der Hansestadt Salzwedel erfolgt gegenwärtig südlich der Brückenstraße im Auenbereich der Jeetze eine Nutzung der Offenlandbiotope als Tierparkgelände.

Da es sich um einen vergleichsweise naturnahen Grünlandbereich der Jeetzeaue handelt, besteht im Zusammenhang mit der vorliegenden Nutzung die Notwendigkeit der Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Biotopschutz u.a. im Sinne des § 30 BNatSchG sowie der §§ 21 und 22 NatSchG LSA. Zur praktischen Realisierung dieser Vorgaben ist es notwendig die gegebene Bestandssituation für die Artengruppen und ihre Lebensräume zu erfassen, welche vom entsprechenden Eingriff in den Naturhaushalt besonders betroffen sein können.

Aus diesem Grunde wurde eine Überprüfungskartierung der Biotoptypenausstattung, welche von der Nutzung als Tierparkgelände beansprucht wird, vorgenommen. Auf Basis der Ergebnisse dieser Biotoptypenkartierung wird eine Potentialanalyse der Fauna vorgenommen.

1.2 Aufgabenstellung

Ziel des vorliegenden Berichtes ist es, die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung im Bereich des Tierparkgeländes darzulegen, sowie eine darauf aufbauende Potentialanalyse der relevanten faunistischen Artengruppen und eine naturschutzfachliche Bewertung vorzunehmen bzw. notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zu definieren. Dabei liegt der Schwerpunkt auf den nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA geschützten Biotoptypen.

2 Lage des Untersuchungsgebiets

Das Tierparkgelände befindet sich im südlichen Randbereich der Hansestadt Salzwedel, zwischen der Brückenstraße im Norden der Wiesenstraße im Westen und der Jeetze im Osten. In südlicher Richtung schließen sich die Grünlandflächen der Jeetzeaue an. Das Tierparkgelände wird in Nord-Südrichtung durch den Tiburtiusgraben gequert, welcher zugleich die Südwestgrenze des Gebietes bildet. Bei den angrenzenden Grünlandflächen handelt es sich um ein Mosaik aus Frisch- und Feucht- bis Nassgrünlandbiotopen.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet)

3 Ergebnisse

3.1 Biotypen

Das Untersuchungsgebiet (Tierparkgelände) beinhaltet ein Spektrum von insgesamt 12 Biotypen (siehe Tabelle 1). Demnach wird das Gebiet von Gehölz-, Grünland- und Gewässerbiotopen geprägt. Darunter befinden sich auch die folgenden nach § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschützten Biotypen:

- Kopfbaumbestand – Kopfweide (HKA)
- Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese (GFD)
- Sonstige Feucht- oder Nasswiese (GFY)

Tabelle 1: Übersicht der Biotypen im Untersuchungsgebiet

Code	Biotyp	RL LSA	Schutzstatus nach NatSchG LSA
Gehölze			
HEC	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend einheimischen Arten	3	
HEX	Sonstiger Einzelbaum	3	
HEY	Sonstiger Einzelstrauch	3	
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen	3	- (keine Straße/Feldweg vorhanden)

Code	Biotoptyp	RL LSA	Schutzstatus nach NatSchG LSA
HKA	Kopfbaumbestand - Kopfweide	3	§ 22
HYA	Gebüsch frischer Standorte (überwiegend heimische Arten)	3	
Gewässer			
FGK	Graben mit artenarmer Vegetation (sowohl unter als auch über Wasser)	3	
SEY	Sonstiges anthropogenes nährstoffreiches Gewässer		
Grünland			
GFD	Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese	2	§ 22
GFY	Sonstige Feucht- oder Nasswiese		§ 22 (siehe unten!)
GSB	Scherrasen		
Siedlungsbiotope			
PTC	Tiergehege		
Befestigte Fläche / Verkehrsfläche			
VPY	Sonstiger Platz		

3.2 Avifauna

Entsprechend der Biotoptypenausstattung ist in erster Linie mit dem Vorkommen von Gehölzbrütern zu rechnen. Dazu gehören ubiquitär verbreitete und wenig störungssensible Arten wie Amsel, Buchfink, Girlitz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Feldsperling und Star.

Bodenbrüter sind dagegen kaum und wenn dann lediglich in den gehölznahen Saumbereichen zu erwarten.

3.3 Amphibien

Zum Gelände des Tierparks gehören auch aquatische Lebensräume wie der Tiburtiusgraben und Kleingewässer. Somit ist, auch vor dem Hintergrund der Lage des Tierparks in der Jeetzeaue, mit dem Auftreten von Amphibien zu rechnen.

4 Naturschutzfachliche Bewertung und Maßnahmenableitung

Das untersuchte Gelände des Tierparks befindet sich teilweise im grünlandgeprägten Auenbereich der Jeetze. Er ist durch einen hohen Grundwassereinfluss mit temporärem und abschnittweisem Überstau gekennzeichnet. Dementsprechend sind bezüglich der Nutzung als Tierparkgelände einige naturschutzfachliche Punkte zu beachten.

4.1 Avifauna

Aktuell besteht vor allem im westlichen Abschnitt des Tierparkgeländes ein vielfältiges Gehölzangebot. Dementsprechend ist zu erwarten, dass sich die Avifauna überwiegend aus Gehölzbrütern zusammensetzt. Folglich werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Erhalt des vorliegenden Gehölzbestandes. Dies auch deshalb, weil er stark zur Aufwertung der Strukturvielfalt beiträgt.
- Verzicht auf die Anpflanzung von nicht-heimischen Arten bzw. Ersatz bei Ausfall von Gehölzen durch heimische und standortgerechte Arten (siehe auch Kap. 4.3).
- Erhöhung des bestehenden Lebensraumpotentials für Höhlen-/Halbhöhlenbrüter und Fledermäuse durch Anbringung von Fledermauskästen und Nistkästen (z. B. für Waldkauz, Star, Bachstelze, Gartenrotschwanz).

4.2 Amphibien

Aufgrund des bestehenden Lebensraumpotenzials für Amphibien sind jegliche Eingriffe zu unterlassen, welche gravierende negative Auswirkungen auf ihre Fortpflanzungs-, Land- und Überwinterungshabitate haben können. Folgende Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen werden empfohlen:

- Schutz der vorhandenen Kleingewässer in ihrer gegenwärtigen Ausprägung. Diese stellen aufgrund ihrer naturnahen Ausbildung ein gut nutzbares Fortpflanzungshabitat dar.
- Die vorhandene Ufervegetation wie auch die Wasservegetation sind zu belassen, sofern sich keine akute Verlandungsgefahr abzeichnet.
- Das Einbringen von Zierpflanzen wie Seerosen ist ebenso zu unterlassen wie ein Besatz mit Fischen.
- Alle Maßnahmen, welche eine Absenkung des Grundwasserspiegels zur Folge haben können (z. B. Drainage, übermäßige Grundwasserentnahme), sind zu unterlassen.
- Um eine Beeinträchtigung der Amphibien in ihren Landhabitaten zu verhindern bzw. zu minimieren ist auf eine möglichst extensive Grünlandnutzung zu achten. Eine Vielschnittnutzung als Scherrasen ist zu unterlassen.
- Ebenso ist eine Grünlandeinsaat mit artenarmem Zierrasen-Saatgut wie auch eine Düngung zu vermeiden.
- Während der Hauptwanderzeit der Amphibien, d.h. im Zeitraum von ca. Anfang März bis Ende April ist auf einen Grünlandschnitt zu verzichten.
- Die Mindestschnitthöhe sollte, um Verluste bei Amphibien wie auch anderer Kleintiere zu verhindern bei ca. 7 - 8 cm liegen.
- Keine Schotterung oder Bodenversiegelung im Bereich der Grünlandflächen.

4.3 Biotope

Zum Schutz der oben genannten Gehölzbrüter sollte der bestehende Gehölzbestand erhalten bleiben (siehe auch Kap. 4.1). Dies betrifft insbesondere die gebietsheimischen und

standortgerechten Weiden. Sie bieten zukünftig auch ein hohes Potenzial u.a. für Höhlenbrüter oder xylobionte Käfer. Das Einbringen von nicht heimischen Zierpflanzen (z. B. Seerosen, Gartenblumen) und Ziergehölzen (z. B. Blühsträucher wie Forsythie) ist zu unterlassen.

Die geschützten Biotoppe „Kopfbaumbestand – Kopfweide (HKA)“, „Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese (GFD)“ und „Sonstige Feucht- oder Nasswiese (GFY)“ sind zu erhalten.

Eine Extensivgrünlandnutzung mit einer maximal 2-schürigen Mahd mit Mindestschnitthöhe (siehe Kap. 4.2) ist, sofern dies dem bestehenden Konzept der Nutzung für Besucher und Erholungsuchende nicht komplett entgegensteht, zu gewährleisten.

Zum Erhalt des Nassgrünlandes (GFD, GFY) ist neben dem Verzicht auf Entwässerung darauf zu achten, dass die Straußen-, Emu- oder sonstige Tierhaltung dem vorliegenden Biotoptyp angepasst ist bzw. den Mindestanforderungen an die jeweilige Tierhaltung entspricht (z. B. Mindestfläche: 200 m² pro Emu oder 1.000 m² bei bis zu drei Straußen mit höchstens einem männlichen Tier).

Sollte es zu signifikanten Effekten einer selektiven Beweidung kommen (u.a. Ausbreitung von Weideunkräutern wie Brennnessel und Distel) ist die Nutzung durch eine entsprechende Pflege-mahd zu ergänzen.

Bei einer sich abzeichnenden Devastierung der Grünlandnabe (Bildung offener Boden-/Schlammflächen) ist die Tierhaltung z.B. hinsichtlich Besatzdichte, -zeitpunkt oder -dauer entsprechend zu korrigieren.

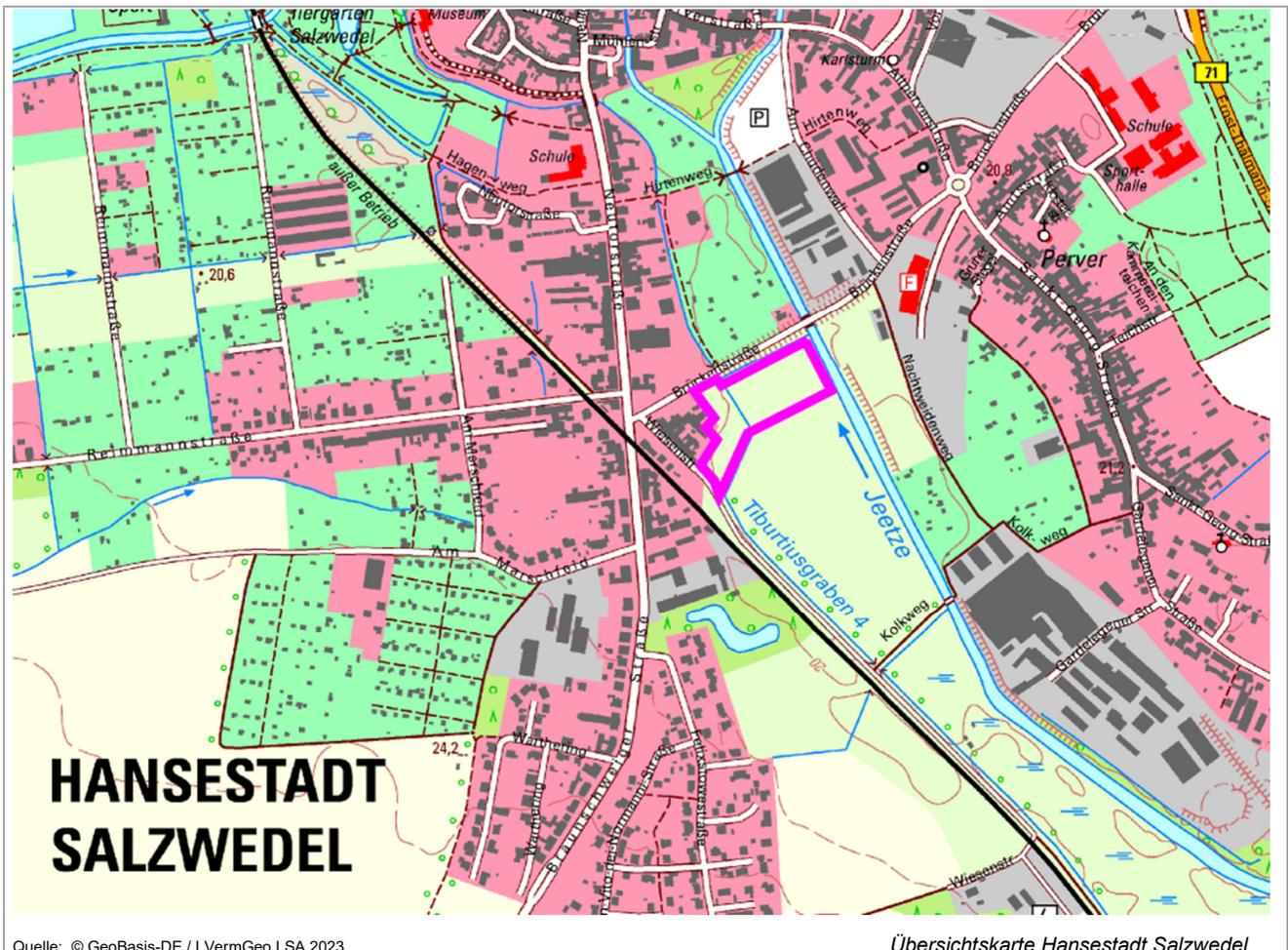
Die langfristige Entwicklung der geschützten Grünlandbiotoppe sollte generell durch ein Monitoring im Abstand von ca. 3 – 5 Jahren evaluiert werden. Falls erforderlich sind rechtzeitig notwendige Anpassungen in der Nutzung umzusetzen.

Umweltbericht

Hansestadt Salzwedel



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeezeufer“ OL Salzwedel



Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA 2023

Übersichtskarte Hansestadt Salzwedel

Stand: Vorentwurf - März 2024

i. A. der Hansestadt Salzwedel u. dem Vorhabenträger



Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH

Wallstraße 3 b • 38486 Klötze • Tel.: 03909 2054 • Mail: info@pikgmbh.de

Quelle :

Der Umweltbericht wurde durch das Büro Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Hauptstraße 36, Hohenmark-Krusemark im Rahmen der **7. Änderung zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel** gefertigt.

Die hier vorliegende Fassung wurde durch das PIK für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ OL Salzwedel als Grundlage übernommen und ergänzt.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	5
1.2	Inhalt und Ziele des Umweltberichts im B-Plan-Verfahren	8
1.3	Plangebiet	9
1.4	Beschreibung des Vorhabens	10
2	Rechtliche und planerische Vorgaben	10
2.1	Umweltbezogene rechtliche Vorgaben	11
2.2	Umweltbezogene planerische Vorgaben	15
2.3	Naturschutz- und umweltschutzrechtliche Vorgaben	16
2.3.1	Betroffene Schutzgüter	16
2.3.2	Naturschutzgebiete nach Naturschutzrecht	18
2.3.3	Schutzobjekte gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt	19
3	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung	19
3.1	Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	19
3.1.1	Beschreibung des Schutzguts Mensch	19
3.1.2	Bewertung des Schutzgutes Mensch	20
3.2	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
3.3	Schutzgut Biotop	21
3.3.1	Gehölze	22
3.3.2	Gewässer	23
3.3.3	Grünland	24
3.3.4	Siedlungsbiotop	25
3.3.5	Befestigte Fläche / Verkehrsfläche	25
3.3.6	Geschützte Biotop	25
3.3.7	Bewertung des Schutzgutes Biotop	26
3.4	Flora und Vegetation	27
3.4.1	Beschreibung der Schutzgüter Flora und Vegetation	27
3.4.2	Bewertung der Schutzgüter Flora und Vegetation	27
3.5	Schutzgut Boden und Fläche	27
3.5.1	Beschreibung der Schutzgüter Boden und Fläche	27
3.5.2	Bewertung der Schutzgüter Boden und Fläche	28

3.6	Schutzgut Wasser.....	28
3.6.1	Beschreibung des Schutzgutes Wasser.....	28
3.6.2	Bewertung des Schutzgutes Wasser.....	29
3.7	Schutzgut Klima und Luft	29
3.7.1	Beschreibung des Schutzgutes Klima und Luft.....	29
3.7.2	Bewertung des Schutzgutes Klima und Luft.....	30
3.8	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild und Erholung	30
3.8.1	Beschreibung des Schutzgutes Landschaft/ Landschaftsbild und Erholung	30
3.8.2	Bewertung des Schutzgutes Landschaft/ Landschaftsbild und Erholung.....	30
3.9	Fauna	31
3.9.1	Beschreibung der Fauna im Planungsraum	31
3.9.2	Bewertung der Fauna im Planungsraum	31
3.10	Wechselwirkungen.....	33
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	34
5	Zusammenfassende Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen	34
5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.....	34
5.2	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	34
5.3	Prognose bei Durchführung der Planung	35
5.3.1	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	35
5.3.2	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	35
5.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	35
5.5	Planungsalternativen.....	35
5.6	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	35
6	Zusammenfassung	36
7	Quellenverzeichnis.....	37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes	9
--	---

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ziele des Umweltschutzes	14
Tabelle 2: Geschützte Teile von Natur und Landschaft im Umkreis von 3.000 m	18
Tabelle 3: Biotop- und Nutzungstypen des Geltungsbereiches	21
Tabelle 4: Geschützte Biotop- und Nutzungstypen des Geltungsbereiches.....	26
Tabelle 5: Wechselwirkungen	33

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Potentialanalyse	
Anlage 2: Karte Biotop- und Nutzungstypen	

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ OL Salzwedel wird das Ziel verfolgt, für die Grundstücksfläche im Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige geregelte Nutzung und Bebauung zu schaffen.

- **Historie**

Der Vorhabenträger betreibt auf südlicher Seite der Brückenstraße seit 2014 eine Straußenzucht.

Dies erfolgt in den Sommermonaten unter anderem auf der Weidelandfläche zwischen dem Fluss Jeetze und dem Gewässer Tiburtiusgraben (auf dem Flurstück 28 / 1 der Flur 73).

Im Jahr 2016 wurden zwei Unterstände für die Straußenzucht erstellt, welche durch den Altmarkkreis Salzwedel nach § 61 BauO LSA genehmigt wurden. Die Weidefläche als auch die Unterstände befinden sich Überschwemmungsgebiet der Jeetze.

Mit Bescheid (Aktz. S7012012/2) vom 19.04.2017 der unteren Wasserbehörde des Altmarkkreises Salzwedel wurde eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78 Abs. 3+4 WHG für die Errichtung baulicher Anlagen mit entsprechenden Nebenbestimmungen erteilt. Die betrachteten baulichen Anlagen waren hier die zwei Unterstände sowie die Umzäunung und Bepflanzung.

Im Jahr 2019 wurde dann westlich des Tiburtiusgrabens eine weitere Fläche einbezogen, um verschiedene Vogelarten und Paarhufer in Form eines Tiergartens zur Schau stellen zu können. Dazu gehören Nandus, Schafe, Ziegen oder auch Hühner und Enten. Eine Erlaubnis gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 4 Tierschutzgesetz für die Zurschaustellung von Tieren wurde vom Veterinär- und Lebensüberwachungsamt des Altmarkkreises Salzwedel am 10.05.2021 (Aktz. 39.5.11.6 SAW-002240-20210210-JH) erteilt.

In Folge dessen wurden durch den Vorhabenträger / Eigentümer immer weitere Veränderungen geplant und in Teilen umgesetzt, welche den Betrieb eines Tiergartens immer weiter ausweiten. Alle diese Änderungen stoßen nun an die städtebaulichen und planungsrechtlichen Grenzen.

Die westlich des Tiburtiusgrabens liegenden Flächen, welche nun ebenfalls dem Tiergarten zuzuordnen sind, sind derzeit planungsrechtlich nicht geregelt. Ein abschließendes Gesamtkonzept für den Tiergarten besteht in Fragmenten und muss abschließend konkretisiert werden.

Durch das Bauordnungsamt des Altmarkkreises Salzwedel in Verbindung mit der Stadt Salzwedel wurde daher im Jahr 2021 ein Ortstermin mit dem Eigentümer / Vorhabenträger durchgeführt. Im Ergebnis dieser Besichtigung wurde festgestellt, dass der nun als Tiergarten genutzte Bereich nicht mehr mit dem Planungsrecht entlang der Brückenstraße und Wiesenstraße in Einklang zu bringen ist.

Um grundsätzliche planungsrechtliche Sicherheit für die Nutzung eines Tiergartens zu erlangen, muss dieser Bereich im Rahmen einer Bauleitplanung ganzheitlich betrachtet werden.

Der Vorhabenträger und Eigentümer dieser Flächen wurde daher verpflichtet diese vorhabenbezogene Bauleitplanung einzuleiten.

- **Vorhabensbeschreibung zum Bebauungsplan**

Der Vorhabenträger beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ OL Salzwedel eine planungsrechtliche Sicherheit für den weiteren Betrieb, bzw. auch Entwicklung der Tiergartenanlage zu erlangen.

Was ursprünglich mit einer Straußenzucht in diesen Bereich begonnen hat, hat sich, auch bedingt durch die weitere Anschaffung unterschiedlicher Tiergattungen im Laufe der Zeit ein Erlebnisort für Kinder und Erwachsene entwickelt.

Aufgrund der günstigen Lage der Anlage zur Tierhaltung im unmittelbaren Stadtgebiet Salzwedels wurde von Grund- und Förderschulen im Laufe der Zeit das Interesse bekundet, durch Besuch einer solchen Anlage den Schülern einen Fachbereich der Landwirtschaft, eben die Tierhaltung, praxisnah näher zu bringen. Geführte Besuche der Anlage mit Erläuterungen durch den Betreiber unterstützen den Unterricht. Die Nähe zu den Bildungsstätten ermöglicht einen Besuch während der Unterrichtszeit.

Die gesamte Anlage ist weitestgehend naturbelassen, was auch bleiben soll, mit viel Grün und Schattenbereichen unter Bäumen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ OL Salzwedel sind zwei verschiedene Nutzungsarten in der Planfläche ausgewiesen. Beide Nutzungen sind im Zusammenhang zu betrachten, haben jedoch unterschiedliche Anforderungen und Aufgaben für den Tiergarten selbst.

- **Nutzung Fläche „1“**

Die Flurstücksflächen 32/ 1 und 101/ 32 werden nicht für die Tierhaltung / Präsentation herangezogen. Diese Flächen werden als Eingangsbereich des Tiergartens entwickelt und sind in der Bauleitplanung als „Sondergebiet – Anlagen für soziale Zwecke“ ausgewiesen. Sie dienen der Erschließung bzw. der Schaffung von Anlagen, welche für den Betrieb des Tiergartens ebenfalls notwendig sind. Diese Flächen liegen auch außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und sind daher für diese Zwecke gut geeignet. Die Versiegelungsrate für diesen Bereich soll so gering wie möglich gehalten werden. Die Zufahrt und Stellplätze, werden daher nicht befestigt. Sie werden mit Rasenschotter stabilisiert. Eventuell notwendige Fallschutzbereiche bei Spielgeräten werden mit Sandfüllungen angelegt.

Ein Kassenhäuschen mit Imbissbetrieb soll den Übergang bzw. Zugang zum eigentlichen Tiergarten (Nutzfläche „2“) bilden.

- **Nutzung Fläche „2“**

Diese Flächen dienen der Zuschaustellung und Präsentation von unterschiedlichen Tierarten, aber auch der Zucht einzelner Tierarten, wie bspw. den Straus. Hierzu ist die weitläufige Grünland- bzw. Weideflächen in einzelne Gehege aufgeteilt und strukturiert angelegt.

Die Abtrennung der einzelnen Gehege erfolgt durch eine Umzäunung.

Dazwischen liegende Flächen dienen den Besuchern als Gang bzw. Zutritt zu den einzelnen Gehegen. Sie sind nicht befestigt und daher, wie auch die Gehege begrünt. Diese „Grasflächen“ werden durch den Vorhabenträger in gewissen Abständen durch einen Pflegeschnitt gekürzt.

Die Nutzfläche „2“ wurde in einzelnen Gehegen gegliedert, in denen folgende Tierarten präsentiert bzw. zur Schau gestellt werden:

Tabelle der Tierarten (Zuordnung sh. Vorhaben u. Erschließungsplan)

Gehege Nr.	Tierart	Anzahl (Muttertiere)	Z / P / N	Fläche (ca. in m ²)
1)	Rinder (Saisonbeding) / Ponys (Saisonbedingt)	2	Z / P	2.170
2)	Emus	3	Z / P	1.470
3)	Wechselgehege (Pensionstiere / Saisonbeding)	2 - 5		1.410
4)	Sträüße	2	Z / P /	2.720
5)	Ziegen	2	Z / P	160
6)	Hühner	4 - 5	Z / P / N	75
7)	Hühner	4-5	Z / P / N	75
8)	Alpakas	2	Z / P	190
9)	Puten	2	Z / P / N	65
10)	Schafe	2	Z / P	65
11)	Emus	2	Z / P	650
12)	Kaninchen / Meerschweinchen	je 2 - 6	Z / P / N	160
13)	Gänse	2 - 3	Z / P / N	590
14)	Enten	5 - 6	Z / P / N	540
15)	Emus	2	Z / P	230
16)	Schafe	2 - 3	Z / P	240
17)	Zwergziegen	2 - 4	Z / P	240

Z (Zucht) / P (Präsentation bzw. zur Schaustellung) / N (Nutztier)

Die in der Tabelle aufgeführte Anzahl der einzelnen Arten stellen jeweils die Zahl der „Muttertiere“ dar. Da einige Tierarten auch für die Zucht gehalten werden, kann die Anzahl der einzelnen Tierarten jedoch je nach Jahreszeit und Zuchterfolg etwas variieren. Der sich ergebene Anteil von Jungtieren / Nachzucht ist daher von Jahr zu Jahr unterschiedlich zu betrachten.

Die Tierhaltung erfolgt wie bereits erwähnt in einzelnen Gehegen / Weideflächen, welche je nach Art und Anzahl der Tiere zur artgerechten Haltung unterschiedlich groß angelegt sind. Diese ergeben sich unter anderem aus tierschutzrechtlichen Bedingungen bzw. Ansprüchen, welche für die Haltung der einzelnen Arten zu beachten und eingehalten werden.

Im Geltungsbereich (Flurstück 30) befinden sich zwei, ehemals für die Fischeaufzucht, angelegte Teiche. Diese Wasserflächen sind stehende Gewässer und sollen im Tiergarten für Wasservögel, wie zum Beispiel Enten oder Gänse genutzt werden. Diese Arten werden vom Vorhabenträger zum Teil auch als Nutztiere gehalten.

Einzelne Gehege mit kleineren Tieren werden so angelegt, dass sich Kinder in Begleitung von Erwachsenen bzw. Besucher auch aktiv einbringen können, indem sie Tiere füttern und einige Tiere sogar streicheln können.

Weiter verläuft durch das Plangebiet das Gewässer, der Tiburtiusgraben. Dieser trennt die Flurstücksflächen 32/ 1, 101/ 32 und 30 vom Flurstück 28/ 1. Zur Überwindung ist eine Holzbrücke (Steg) vorhanden. Diese Holzkonstruktion muss jedoch noch einer höhenmäßigen Anpassung, bezogen auf den Bemessungswasserstand bei Hochwassersituationen unterzogen werden. Dies soll einen ungehinderten Wasserabfluss im Hochwasserereignis gewährleisten. Für diese Querung des Gewässers wird ein eigenes Antragsverfahren mit der unteren Wasserbehörde durchgeführt.

Die Lage des Plangebietes an Tiburtiusgraben und Jeetze tragen zum einen zu ein Erlebnis Natur bei. Zum anderen liegt ein überwiegender Teil des Geltungsbereiches / Tiergartens **im Überschwemmungsgebiet der Jeetze** und Tiburtiusgraben. Das betrifft im Wesentlichen die Flurstücke 28/ 1 und 30 sowie eine Randfläche vom Flurstück 32/ 1.

Für die Nutzung des Flurstückes 28/ 1 wurde durch die UWB des Altmarkkreises Salzwedel im Jahr 2017 mit Aktz. S7012012/2 eine Ausnahmegenehmigung für bauliche Anlagen und Bepflanzungen im Überschwemmungsgebiet erteilt. Bestandteil diese Ausnahmegenehmigung sind die Errichtung von zwei offenen Unterständen sowie die Erstellung von festen Zaunanlagen und die Pflanzung von Bäumen entlang der Zaunanlagen. Die in der Genehmigung aufgeführten Nebenbestimmungen und besonderen Bedingungen / Anforderungen an baulichen Anlagen haben weiterhin ihre Gültigkeit und sind auch weiter für die Gestaltung einzelner Bereiche einzuhalten. Zu den Bedingungen gehören z. Bsp. eine Bodenfreiheit bei den Zäunen von min. 10 cm und bei baulichen Anlagen von (Unterstände) von min. 50 cm, um eine ungehinderten Hochwasserabfluss zu ermöglichen.

Für den Fall einer drohenden Überschwemmung / Hochwassersituation wurde durch den Vorhabenträger ein **Evakuierungsplan** für die Tiere der Anlage entwickelt. In diesem Fall erfolgt eine Auslagerung / Evakuierung der Tiere in die genannten Winterquartiere.

Im Tiergartenbereich, sprich zwischen den einzelnen Gehegen angelegten Wege sind für Besucher ähnlich wie Tiergehege Grasfläche, sind also nicht befestigt und werden bedarfsweise nur Wirtschaftsfahrzeuge zur Fütterung bzw. Tierpflege befahren.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB ein eigenständiger Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und stellt die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Dabei werden die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit unterschiedlichen Schutzgütern geprüft und die zu erwartenden erheblichen oder nachteiligen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet.

1.2 Inhalt und Ziele des Umweltberichts im B-Plan-Verfahren

Gemäß § 1 der BauNVO werden im Bebauungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt. Im Plangebiet soll ein Tiergarten errichtet werden, der innerhalb des Geltungsbereiches zwei Flächen mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung umfasst.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zwei Nutzungen festgesetzt. Fläche „1“ als sonstiges Sondergebiet mit der Nutzungsfestschreibung „Sondergebiet für soziale Zwecke“ und die Fläche „2“ als „Private Grundfläche, Zweckbestimmung Tiergehege“

Untereinheit Westliche Altmarkplatten (LE 1.1.1, REICHHOFF et al. 2001). Die Westlichen Altmarkplatten sind durch Grundmoränen- und Schmelzwasserbildungen der Hauptendmoränenlage der Inlandvereisung des Warthestadiums der Saalekaltzeit landschaftlich geprägt.

1.4 Beschreibung des Vorhabens

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Tiergartens geplant. Die Anlage dient als Schaufläche für verschiedene Tiere zur familiäre Freizeit- und Erholungsnutzung. Dies entspricht dem planerischen Ziel, auf privater Basis genutzte Freiräume für eine zum Teil touristische Nutzung weiterzuentwickeln.

Das Vorhaben betrifft Grundstücke in der Gemarkung Salzwedel, in der Flur 73, Flurstücke 28/1, 30, 32/1 und 101/32 mit einer Fläche von rund 1,6 ha, die über die nördlich angrenzende Brückenstraße auf dem Flurstück 32/2 verkehrstechnisch erschlossen sind. Das Plangebiet unterteilt sich durch den Tiburtiusgraben 4 in zwei Teilflächen.

Auf der nordwestlich gelegenen **Teilfläche 1** sollen gemäß vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ baulichen Anlagen zugelassen werden, die für den Betrieb des Tiergartens erforderlich sind.

Dies umfasst:

- die Zufahrt und Parkplatzflächen für den Tiergarten,
- die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen der Verwaltung und Versorgung von Besuchern mit Einzelfläche von max. 40 m²,
- bauliche Anlagen mit einer Einzelgröße von maximal 20 m² für die Versorgung und Bewirtschaftung der Tiergehege oder Anschauungsobjekte für Besucher,
- Rasenflächen als Spielflächen / kleinere Spielgeräte,
- Sitzmöglichkeiten (Stuhl - Tisch - Kombinationen) für Besucher.

Auf der **Teilfläche 2** (südwestlich und östlich des Tiburtiusgrabens 4) wird die Ausweisung eines Tiergeheges mit Freigehegen zur Präsentation unterschiedlicher Tierarten festgesetzt. Bei den Freigehegen handelt es sich um Grünflächen sowie um naturbelassene Wege, einreihige Baumreihen mit Silber-Weide (*Salix alba*) und Erholungsflächen.

Vorhandene Baumgruppen bzw. -reihen und Strauchhecken sollen nicht gefällt werden.

Wie im Umweltbericht zur im Parallelverfahren 7. Änderung des Flächennutzungsplans eine Unterteilung des Plangebietes in Teilfläche 1 (nordwestlich des Tiburtiusgrabens 4) und Teilfläche 2 (südwestlich und östlich des Tiburtiusgrabens 4 gelegene Flächen) erfolgt, findet diese nutzungsbedingten Unterteilung des Geltungsbereiches auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ Berücksichtigung.

2 Rechtliche und planerische Vorgaben

Unter den Zielen des Umweltschutzes sind sämtliche Zielvorgaben zu verstehen, die auf eine Sicherung oder Verbesserung des Zustands der Umwelt gerichtet sind. Solche Zielvorgaben sind insbesondere in Rechtsnormen (Gesetze, Verordnungen, Satzungen) festgelegt sowie in Fachplänen und -programmen enthalten.

2.1 Umweltbezogene rechtliche Vorgaben

Europäische Vogelschutzrichtlinie (EU-VSRL)

Als wesentliches Ziel der Richtlinie wird die Erhaltung sämtlicher wildlebenden Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten, auf welches der Vertrag Anwendung findet, heimisch sind angegeben (Art. 1). Sie hat den Schutz, die Bewirtschaftung und die Regulierung dieser Arten zum Ziel und regelt die Nutzung dieser Arten. Sie gilt für Vögel, ihre Eier, Nester und Lebensräume.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)

Die FFH-Richtlinie dient der Wiederherstellung, Erhaltung und Förderung der biologischen Vielfalt, indem sie die Mitgliedstaaten der Europäischen Union insbesondere dazu verpflichtet, natürliche Lebensräume sowie wildlebende Tiere und Pflanzen zu schützen, insbesondere durch ein zusammenhängendes Netz aus Schutzgebieten (Natura2000). Im Anhang IV sind Tier- und Pflanzenarten aufgeführt, die europaweit durch die FFH-Richtlinie unter Schutz stehen, weil sie in ganz Europa und damit auch in den jeweiligen Mitgliedsstaaten, in denen sie vorkommen, gefährdet und damit schützenswert sind. In Deutschland wurde der Schutz der Anhang IV-Arten in das Bundesnaturschutzgesetz übernommen (§ 44 BNatSchG, siehe nachfolgende Ausführung).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Als grundsätzliche Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege nennt § 1 Abs. 1 BNatSchG folgende Ziele:

Natur und Landschaft sind [...] als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen [...] im besiedelten und unbesiedelten Bereich [...] so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Diese Ziele werden hinsichtlich Arten- und Biotopschutz, Boden-, Gewässer- und Klimaschutz, Sicherung von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften, Sicherstellung von siedlungsnahen Freiräumen sowie großflächig unzerschnittenen Landschaftsräumen in § 1 Abs. 2-6 präzisiert.

Zudem regelt § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG die Zugriffsverbote für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, FFH-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie, Rechtsverordnung nach § 54).

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Das NatSchG LSA regelt landesrechtliche Verfahrensvorschriften und ergänzt das Bundesnaturschutzgesetz zu Vorschriften des Landesrechts. Die Themen Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Rahmen der Eingriffsregelung wird in § 6 ff. NatSchG LSA geregelt. Weitere Themen werden im Folgenden geregelt: Natura 2000 (§ 23. NatSchG LSA), Schutz von Alleen und gesetzlich

geschützte Biotope (§ 21 & 22 NatSchG LSA). Die Anzeigepflicht von Tiergehegen wird in § 27 NatSchG LSA geregelt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)

Die Ziele für das Schutzgut Boden sind im § 1 und § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) benannt. Demnach sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Veränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sind zu sanieren, Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte sind so weit wie möglich zu vermeiden. In Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist die Feststellung von Maßnahme-, Prüf- und Vorsorgewerten zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungsverträglichkeiten geregelt. Ebenso wird im Baugesetzbuch (BauGB) ein schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden gefordert. Die Bodenversiegelungen sollten auf das notwendige Maß begrenzt werden und dabei Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen genutzt werden (§ 1 a BauGB).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)

Als Lebensgrundlage des Menschen, Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes zu schützen. Dabei regelt das Wasserhaushaltsgesetz den Schutz, Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser durch eine nachhaltige Gewässerwirtschaft (§ 1 WHG).

Das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) konkretisiert landesspezifische Belange der Bewirtschaftung, des Schutzes vor Hochwassergefahren, des Schutzes der Uferbereiche, des Schutzes vor Verunreinigungen und der Sicherung des Wasserrückhaltevermögens der Selbstreinigungskraft der Gewässer.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005, BImSchV mit Richtwerten zu Lärmschutz bei Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrslärm und Immissionswerten für Schadstoffe

Zweck aller immissionsschutzrechtlichen Regelungen ist der Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umweltauswirkungen sowie die Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen. Als Immissionen gelten gemäß § 3 BImSchG Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

Zur Bestimmung und Einhaltung bestimmter Grenz- und Richtwerte für Luft- und Lärmimmissionen, von Abstandswerten zu sensiblen Nutzungen sowie zu Vorgaben für bestimmte Planungen wurden verschiedene Rechtsverordnungen und technische Regelwerke erlassen.

Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße

Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Der Waldschutz nach Landeswaldgesetz gilt im Innenbereich nach § 34 BauGB sowie im Außenbereich nach § 34 BauGB.

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Nach § 1 des Gesetzes sind Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Kulturdenkmale im Sinne dieses Gesetzes sind gegenständliche Zeugnisse menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, die im öffentlichen Interesse zu erhalten sind. Öffentliches Interesse besteht, wenn diese von besonderer geschichtlicher, kulturell-künstlerischer, wissenschaftlicher, kultischer, technisch-wirtschaftlicher oder städtebaulicher Bedeutung sind. Dabei wird in Baudenkmale, Denkmalbereiche, archäologische Kultur- und Flächendenkmale, bewegliche Kulturdenkmale und Kleindenkmale unterschieden.

In § 1 BauGB, Abs. 6 wird u. a. darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere "die Belange [...] des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege [sowie] die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung" zu berücksichtigen sind.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 BauGB fordern den sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme (Bodenschutzklausel) unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung (Reduzierung des Flächenverbrauches von „heute“ (Stand 2018) ca. 56 ha/Tag auf unter 30 ha/Tag im Jahr 2030) sowie die Vermeidung der Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen. Die Maßnahmen zur Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher nachteiliger Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch Eingriffe, die im Zuge der Aufstellung des Bauleitplans zu erwarten sind, sollen in den Plänen dargestellt, durch Festsetzungen beschrieben und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden.

Als Belange des Umweltschutzes sind in den Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die gängigen Schutzgüter des BNatSchG ergänzt um die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Fläche sowie deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Aspekte des Immissionsschutzes und der Energieeffizienz sowie Darstellungen von Fachplänen wie jene der Landschaftsplanung zählen dazu.

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus den relevanten Gesetzen und Fachplanungen ergeben.

Tabelle 1: Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Rechtsnorm	Umweltschutzziel
Flora und Fauna	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundeswaldgesetz (BWaldG) Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) Europäische Vogelschutzrichtlinie (EU-VSRL) FFH-Richtlinie (FFH-RL) Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)	Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften sowie ihrer Biotope und Lebensstätten
Boden	Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Baugesetzbuch (BauGB) BNatSchG Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG)	sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden Reduzierung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen Schutz von Böden, welche die Bodenfunktionen gemäß BBodSchG in besonderem Maße erfüllen
Wasser	Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) LEntwG LSA LPIG	Schutz der Binnenoberflächengewässer, der Übergangsgewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers Verhindern einer Verschlechterung des Zustands aller Grundwasser- und Oberflächenwasserkörper Erreichen eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers Erreichen eines guten ökologischen und chemischen Zustands bei oberirdischen Gewässern Erreichen eines guten ökologischen Potenzials und guten chemischen Zustands bei erheblich veränderten oder künstlichen Gewässern
Luft und Klima	BNatSchG Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) LEntwG LSA LPIG	Vermeidung von Beeinträchtigungen von Luft und Klima
Landschaftsbild	BNatSchG LPIG	Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes der Landschaft

Schutzgut	Rechtsnorm	Umweltschutzziel
Mensch und menschliche Gesundheit	BImSchG BImSchV Technische Anleitung (TA) Lärm	Schutz vor/Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, Strahlung und Licht
Kultur- und sonstige Sachgüter	Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)	Schutz der Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler/archäologischen Fundstellen

2.2 Umweltbezogene planerische Vorgaben

Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt

Das Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalt (1994 aufgestellt) enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Sachsen-Anhalts.

Die Kernaussagen der Leitlinien aus dem Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalt lauten für die Westlichen Altmarkplatten wie folgt:

- Wiederherstellung eines vielfältigen und harmonischen Landschaftsbildes einer bäuerlichen Kulturlandschaft mit Feldgehölzen, kleineren Waldflächen und Hecken sowie breiten, feuchten holozänen Niederungen
- Erhöhung des Anteils der Waldflächen im Bereich der Ackerplatten, unter Wahrung von Aspekten des Ackerwildkrautschutzes
- Verknüpfung von Wäldern und Waldinseln mit Siedlungsbereiche durch Alleen und Straßengehölze
- Erhalt und Erhöhung des Grünlandanteils in den Niederungsgebieten
- touristische Erschließung der herben Schönheit der gesamten altmärkischen Landschaft
- Vermeidung der Ansiedlung umweltbelastender und das Landschaftsbild nachhaltig störender Industriestandorte im ländlichen Raum

Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) hat zum Ziel eine nachhaltige Raumentwicklung zu steuern, indem die sozialen und die wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum in Bezug zu seinen ökologischen Funktionen gesetzt werden.

Mit Kabinettsbeschluss vom 22.12.2023 wurde der erste Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalts veröffentlicht (LEP 2030). Gemäß Festlegungskarten des LEP 2010 und des erste Entwurfs LEP 2030 befindet sich das Plangebiet innerhalb des ländlichen Raums im Bereich des Mittelzentrum Hansestadt Salzwedel. Mittelzentren sind als regional bedeutsame Wirtschafts- und Infrastrukturstandorte zu stärken und weiterzuentwickeln (Z 2.5.2-1). Der ländliche Raum ist unter Berücksichtigung seiner Besonderheiten und seiner Vielfalt als eigenständiger, gleichwertiger und zukunftsfähiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum zu erhalten und weiterzuentwickeln (Z 2.3.2-1).

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem Vorranggebiet für die untertägige Rohstoffgewinnung (Erdgasfeld Altmark) sowie in einem Vorbehaltsgebiet des Ökologischen

Verbundsystems (Niederungen der Altmark). Die Sicherung und der Abbau von Rohstofflagerstätten soll auf einer nachhaltigen, vorausschauenden Gesamtplanung basieren (G 7.1.4-1 Sicherung). Vorbehaltsgebiete des ökologischen Verbundsystems sollen die für den Naturhaushalt, die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt oder das Landschaftsbild wertvolle Gebiete oder Landschaftsteile miteinander vernetzen (G 7.2.2-6).

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt außerhalb eines ausgewiesenen Schwerpunktraumes für die Landwirtschaft.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark (REP Altmark)

Zuständig für das Territorium der Hansestadt Salzwedel ist die Regionale Planungsgemeinschaft Altmark mit Sitz in Salzwedel. Auf regionalplanerischer Ebene ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark, beschlossen durch die Regionalversammlung am 15.02.2004, zu beachten. Gemäß § 7 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) in Verbindung mit § 7 Raumordnungsgesetz (ROG) wurde mit Beschluss vom 22.06.2022 ein Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes 2005 (REP Altmark 2005) eingeleitet.

Gemäß REP Altmark (2005) gehört das Plangebiet zum ländlichen Raum in Sachsen-Anhalt (Mittelzentrum Hansestadt Salzwedel). Bezugnehmend auf Ziel (Z) 7 sind im ländlichen Raum die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt außerhalb ausgewiesener Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft.

2.3 Naturschutz- und umweltschutzrechtliche Vorgaben

2.3.1 Betroffene Schutzgüter

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Ziel ist der Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, dem Schutz vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen, der Verhinderung des Entstehens bzw. der Verminderung bestehender schädlicher Umwelteinwirkungen. Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Daher sind bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch vor allem Auswirkungen auf das Wohnumfeld, wie zum Beispiel Lärm, optische Störungen oder Immissionen zu berücksichtigen. Des Weiteren sind gesundheitliche Aspekte von Bedeutung. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung eng mit dem Schutzgut Mensch korreliert. Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion von Flächen, wie z.B. Verlärmung oder Barrierewirkung, können unter Umständen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit haben.

Die Berücksichtigung dieser allgemeinen Ziele erfolgt durch eine verbal-argumentative Beurteilung der Gefahr des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen.

Schutzgut Biotope und Arten (Tiere/ Pflanzen, Lebensgemeinschaften) sowie die biologische Vielfalt

Schutz von Natur und Landschaft als Grundlage für das Leben und die Gesundheit des Menschen durch:

- die Erhaltung der biologischen Vielfalt einschließlich der Erhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sowie deren dauerhafte Sicherung einschließlich der Pflege und Entwicklung sowie der Wiederherstellung von Natur und Landschaft als allgemeiner Grundsatz,
- dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt durch Erhaltung lebensfähiger Populationen der wildlebenden Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten,
- Vermeidung von Gefährdungen der natürlich vorkommenden Ökosysteme, sowie von Biotopen, Arten und Lebensgemeinschaften.

Die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch:

- Schutz der biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen, dem sparsamen und schonenden Umgang mit den sich nicht erneuernden Naturgütern,
- Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie Erhaltung von Lebensgemeinschaften, Biotopen und Lebensstätten im Hinblick auf die jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt.

Die Berücksichtigung dieser Ziele allgemeiner Art erfolgt durch eine verbal - argumentative Beurteilung der Auswirkungen.

Schutzgut Boden und Fläche

Beim Schutzgut Boden und dem Schutzgut Fläche geht es vor allem um die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, den Schutz des Oberbodens und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden (BauGB § 1a Absatz 2). Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind insbesondere Maßnahmen wie die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Vorzugsweise soll die Erhaltung wertvoller Bodenarten, der Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeinträgen, die Sanierung erheblich beeinträchtigter Böden nach Erfordernis, sowie die Vermeidung des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser im Vordergrund stehen.

Schutzgut Wasser

Die maßgebenden Umweltschutzziele für das Schutzgut Wasser und für die Erreichung vorgegebener Fristen sind durch die Umsetzung der Forderungen der Wasserrahmenrichtlinie in den Bewirtschaftungszielen für die Oberflächengewässer in den §§ 6, 7, 27 bis 31 WHG und für das Grundwasser in § 47 WHG enthalten.

Schutzgut Luft und Klima

Vorrangiges Ziel ist die Vermeidung der Beeinträchtigung der Luftqualität und des lokalen Klimas. Die Auswirkungen der Ausweisung bzw. Erweiterungen der Gebiete werden verbal argumentativ beurteilt.

Schutzgut Landschaft

Die Erhaltung des Landschaftsbildes, die Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes und die Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder sind als weitere Ziele zu nennen. Der gesetzliche Auftrag zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes leitet sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz, dem Baugesetzbuch, dem Raumordnungsgesetz sowie den entsprechenden Gesetzen des Landes Sachsen-Anhalt ab.

Kulturgüter (kulturelles Erbe) und sonstige Sachgüter

Aufgaben und Zuständigkeiten der mit Denkmalschutz und Denkmalpflege befassten Institutionen werden durch das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) geregelt. Darüber hinaus wird in diesem definiert, was Denkmale sind und die Leitlinien für Denkmaleigentümer benannt. Denkmale werden nachrichtlich in einem öffentlichen Verzeichnis (Denkmalliste) geführt. Unabhängig davon sind Denkmale gesetzlich geschützt. Aufgefundene archäologische Strukturen oder Funde müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde unverzüglich angezeigt werden.

2.3.2 Naturschutzgebiete nach Naturschutzrecht

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die im 3.000 m Radius des Plangebietes befindlichen geschützten Teile von Natur und Landschaft gemäß § 23 (Naturschutzgebiete), § 26 (Landschaftsschutzgebiete), § 27 (Naturparke) und § 32 (Natura 2000-Gebiete) BNatSchG.

Tabelle 2: Geschützte Teile von Natur und Landschaft im Umkreis von 3.000 m

Kategorie	Schutzgebiet	ID	Ungefähre Distanz und Richtung zum Plangebiet
Landschaftsschutzgebiet	Salzwedel-Diesdorf	LSG0007SAW	2.600 m, SW
Naturschutzgebiet	/	/	/
FFH-Gebiet	Beeke-Dumme-Niederung	FFH0288LSA	ca. 800 m, NW
	Jeetze zwischen Beetzendorf und Salzwedel	FFH0219LSA	ca. 2.500 m, SO
EU-Vogelschutzgebiet (EU-SPA)	/	/	/
Naturpark	/	/	/

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb geschützter Teile von Natur und Landschaft gemäß § 23 (Naturschutzgebiete), § 26 (Landschaftsschutzgebiete), § 27 (Naturparke) und § 32 (Natura 2000-Gebiete) BNatSchG haben temporär und lokal auftretende Beeinträchtigungen durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensgemeinschaften und Arten, sowie Schutz- und Erhaltungszielen der NATURA 2000 Schutzgebiete zu erwarten sind. Es werden keine Vorkommensgebiete der Arten durch das Plangebiet berührt.

2.3.3 Schutzobjekte gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

Bau-, Boden- und Gartendenkmale, technische Denkmale sowie Denkmalbereiche gehören zu den Kulturgütern, die als Quellen und Zeugnisse der menschlichen Geschichte und als prägende Bestandteile der Kulturlandschaft zu schützen und zu pflegen sind. Hierzu zählen u.a. Gedenkstätten, Friedhöfe, Grabmale oder Mahnmale. Zu den Denkmalen zählen alle Objekte, die aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Gründen so bedeutsam sind, dass sie als Kultur- und Sachgüter für die Öffentlichkeit zu erhalten sind.

Im Radius von 500 m um das Plangebiet befinden sich mehrere Denkmäler, wie z. B. der Odeon-Saal (ca. 420 m westlich), mehrere Villen, der Altstadtkern der Hansestadt Salzwedel (ca. 280 m nördlich) und das Augustiner-Chorherrenstift Zum Heiligen Geist (ca. 330 m östlich). Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Denkmäler.

3 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung

Im Rahmen der Erarbeitung dieses Umweltberichtes werden alle geplanten Darstellungen einschließlich der möglichen Nutzungen berücksichtigt und einer Prüfung unterzogen. Auch wenn auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar sind, sind konkrete Eingriffe im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einer weiteren Umweltprüfung zu unterziehen und entstehende Beeinträchtigungen nach Abwägung aller Belange ggf. zu kompensieren. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definierten Schutzgüter

- Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

sind Gegenstand der Untersuchung.

Im Folgenden werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und bewertet. Bei der Bewertung des Vorhabens sind die im Untersuchungsraum vorhandenen Vorbelastungen zu berücksichtigen.

3.1 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Zur Beurteilung der Planung hinsichtlich der Auswirkungen auf den Menschen werden die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit und das menschliche Wohlbefinden, die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, sowie die Erholungsfunktion betrachtet.

3.1.1 Beschreibung des Schutzguts Mensch

Das Plangebiet befindet sich im unbebauten Innenbereich der Hansestadt Salzwedel, unmittelbar südlich der Brückenstraße. Westlich schließt sich im Kreuzungsbereich der Brückenstraße mit der Wiesenstraße eine Fläche dichter Wohnbebauung an, die östliche Grenze wird durch das Fließgewässer der Jeetze gebildet. Das Plangebiet und seine Umgebung unterlag keiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Der Geltungsbereich weist laut Landschaftsrahmenplan des Altmarkkreises Salzwedel (2018) als landwirtschaftlich geprägte Offenlandschaft einen geringen landschaftsästhetischen Gesamtwert auf. Die wesentlichen Beeinträchtigungen resultieren aus einer hohen Lärmbelastung durch den umgebenden Verkehr. Die Erlebniswirksamkeit des Raumtyps kann demzufolge als gering bewertet werden. Das Plangebiet weist insgesamt nur eine geringe Eignung als Gebiet für die Erholungsnutzung auf.

3.1.2 Bewertung des Schutzgutes Mensch

Auswirkungen auf den Menschen beziehen sich vor allem auf die menschliche Gesundheit und das menschliche Wohlbefinden, die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungsfunktion. Die häufigsten Wirkfaktoren von Tiergehegen, aus denen mögliche Beeinträchtigungen resultieren, sind die Veränderung der Habitatstruktur/ Nutzung durch direkte Inanspruchnahme und Veränderung von Vegetations- und Biotopstrukturen (Errichtung von Gehegen, Zäunen etc.) sowie optische und akustische Effekte (Bewegung, Besucherverkehr, Beleuchtung).

Das Plangebiet weist aufgrund der vorliegenden Beeinträchtigungen (Lärmbelastung) und der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt nur eine geringe Eignung für die Erholungsnutzung auf. Durch die Errichtung und den Betrieb eines Tiergeheges sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Der aus dem Besucherverkehr resultierende Lärm wird im Vergleich zur bestehenden Vorbelastung als sehr gering eingeschätzt. Mit Schadstoffemissionen ist bei einem fachgerechten Betrieb des Tiergeheges nicht zu rechnen. Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf einen kleinflächigen Parkplatz in der Teilfläche 1 und einige Unterstellmöglichkeiten für die Tiere. Durch die Anlage von naturnahen, nicht versiegelten Wegen und wegbegleitenden Gehölzen wird vielmehr die Eignung des Plangebiets für eine stadtnahe Erholungsnutzung gefördert.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung kommt es zunächst zu keiner Beeinträchtigung des Menschen oder der menschlichen Gesundheit. Auf der nachgelagerten Planungsebene (verbindliche Bauleitplanung) wird festgelegt, welches Maß der baulichen Nutzung stattfinden darf. Dann sind genauere Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen möglich. Eine weitere Betrachtung findet daher auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht statt.

3.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind jene Objekte zu verstehen, die auf Grund ihres gesellschaftlichen Wertes, ihres architektonischen Baus oder der archäologischen Bedeutsamkeit relevant sind und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Beispiele für Kultur und sonstige Sachgüter können Gebäude oder Teile von Gebäuden, gärtnerische, bauliche oder auch im Boden verborgene Anlagen sein, die aus künstlerischen, archäologischen und städtebaulichen Gesichtspunkten wertgebend für das Gebiet sind. Weiterhin sind Bodendenkmale zu beachten. Bodendenkmale sind gleichzeitig archäologische Denkmale, sie sind im Boden verborgene Zeugnisse der Kulturgeschichte. Dazu zählen Überreste früherer Befestigungsanlagen, Siedlungen, Kult- und Bestattungsplätze, Produktionsstätten, Wirtschaftsbetriebe, Verkehrswege und Grenzziehungen. Bodendenkmale unterliegen einem besonderen Schutz vor Zerstörung durch unsachgemäße Bergung oder Plünderung. Eine Ausgrabung ohne Erlaubnis der zuständigen Denkmalschutzbehörde ist unzulässig.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kultur- und sonstige Sachgüter. Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Daher kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes.

3.3 Schutzgut Biotope

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurden im Rahmen einer floristischen Kartierung im Jahr 2023 erhoben. Der Untersuchungsraum für die Biotope umfasste den räumlichen Geltungsbereich mit den Flurstücken 28/1, 30, 32/1 und 101/32 in der Flur 73 der Gemarkung Salzwedel. Die Biotoptypen wurden gemäß den „Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope“ (Teil Offenland) (SCHUBOTH 2010) im Jahr 2023 kartiert und kartographisch (Anlage, Karte 1) dargestellt. Zur Ermittlung der Biotopausstattung vor Umsetzung des Vorhabens wurden Bestandsdaten zu Biotoptypen in Sachsen-Anhalt herangezogen. Außer den Biotoptypen im räumlichen Geltungsbereich wurden in der Karte die Biotoptypen der unmittelbar angrenzenden Flächen dargestellt. Da diese von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen sind, werden diese nachfolgend nicht weiter betrachtet.

In der nachfolgenden Tabelle (Tabelle 3) werden alle Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches kurz charakterisiert.

Tabelle 3 Biotop- und Nutzungstypen des Geltungsbereiches

Biotop-code	Biotop-wert	Beschreibung und Flächengröße
Teilfläche 1 – Ausgangszustand vor Umsetzung des Vorhabens		
BSY	0	Sonstige städtische Bebauung, Größe: 1.529 m ²
GFY	18*	Sonstige Feucht- oder Nasswiese, Größe: 337 m ²
NUY	14	Sonstige feuchte Hochstaudenflur, Dominanzbestände heimischer nitrophiler Arten (sofern nicht 6430), Größe: 188 m ²
URA	14	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten, Größe: 35 m ²
Teilfläche 1 – aktueller Zustand 2023		
URA	14	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten, Größe: 34 m ²
HRB	16	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen, Größe: 104 m ²
VPB	2**	Unbefestigter Platz, Größe: 1.369 m ²
BDD	0	Bebaute Fläche, Größe: 10 m ²
GSB	7	Scherrasen, Größe: 467 m ²
HYA	20	Gebüsch frischer Standorte (überwiegend heimische Arten), Größe: 104 m ²
VWA	6	Unbefestigter Weg, Größe: 1 m ²
Teilfläche 2 – Ausgangszustand vor Umsetzung des Vorhabens		
GFY	18*	Sonstige Feucht- oder Nasswiese, Größe: 10.407 m ²
NUY	14	Sonstige feuchte Hochstaudenflur, Dominanzbestände heimischer nitrophiler Arten (sofern nicht 6430), Größe: 3.857 m ²

Biotop-code	Biotop-wert	Beschreibung und Flächengröße
BSY	0	Sonstige städtische Bebauung, Größe: 48 m ²
Teilfläche 2 – aktueller Zustand 2023		
BDD	0	Bebaute Fläche, Größe: 68 m ²
GFD	28	Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese, Größe: 2.695 m ²
GFY	18*	Sonstige Feucht- oder Nasswiese, Größe: 5.114 m ²
GSB	7	Scherrasen, Größe: 2.482 m ²
HEC	20	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend heimischen Arten, Größe: 216 m ²
HEX	12	Sonstiger Einzelbaum, Größe: 500 m ²
HEY	9	Sonstiger Einzelstrauch, Größe: 4 m ²
HKA	23	Kopfweiden, Größe: 208 m ²
HRB	16	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen, Größe: 240 m ²
HYA	20	Gebüsch frischer Standorte (überwiegend heimische Arten), Größe: 71 m ²
PTC	6	Zoo/Tierpark/Tiergehege, Größe: 1.666 m ²
SEY	15	Sonstige anthropogene nährstoffreiche Gewässer, Größe: 682 m ²
VWA	6	Unbefestigter Weg, Größe: 1 m ²

Erläuterung: * - Verwendung Biotopwert GFX für GFY, ** - Verwendung Biotoptyp VPX für VPB

Die im Jahr 2023 erfassten Biotoptypen innerhalb des Plangebietes werden wie folgt charakterisiert:

3.3.1 Gehölze

Baumgruppe/-bestand aus überwiegend einheimischen Arten (HEC)

Charakteristik: Die Baumgruppe besteht aus gepflanzten Exemplaren von Fichte (*Picea abies*), Eibe (*Taxus baccata*) und Korkenzieherweide (*Salix matsudana*). Es handelt sich um junges Baumholz bzw. Gehölzen im Stangenholzalter.

Vorkommen: Die Gehölze befinden sich im südlichen Abschnitt der Teilfläche 1.

Gefährdung: Der Biotoptyp gilt als gefährdet (SCHUBOTH & FIEDLER 2020).

Sonstiger Einzelbaum (HEX)

Charakteristik: Die sonstigen Einzelbäume werden von Apfel (*Malus domestica*), Pflaume (*Prunus domestica*), Süßkirsche (*Prunus avium* f. *domestica*), Eibe (*Taxus baccata*), Fichte (*Picea abies*), Erle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Silberweide (*Salix alba*) repräsentiert. Es handelt sich überwiegend noch um Stangenholz bis junges Baumholz, in wenigen Fällen um schwachwüchsiges mittleres Baumholz.

Vorkommen: Die Einzelbäume treten im gesamten Plangebiet auf, mit einem Schwerpunkt im mittleren und südlichen Abschnitt.

Gefährdung: Der Biotoptyp gilt als gefährdet (SCHUBOTH & FIEDLER 2020).

Sonstiger Einzelstrauch (HEY)

Charakteristik: Zu den sonstigen Einzelsträuchern im Plangebiet zählen Buchsbaum (*Buxus sempervirens*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eibe (*Taxus baccata*) und Grau-Weide (*Salix cinerea*).

Vorkommen: Wie die Einzelbäume haben auch die Einzelsträucher ihren Schwerpunkt im mittleren und südlichen Abschnitt des Plangebietes.

Gefährdung: Der Biotoptyp gilt als gefährdet (SCHUBOTH & FIEDLER 2020).

Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen (HRB)

Charakteristik: Bei den Baumreihen handelt es sich meist um Reihen der Silber-Weide (*Salix alba*). Sie beinhalten ausnahmslos junge Bäume. Im südlichen Randbereich liegen zudem noch zwei Baumreihen mit Eibe (*Taxus baccata*) und vereinzelt Exemplaren von Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*), Thuja (*Thuja spec.*) und Linde (*Tilia spec.*) vor.

Vorkommen: Die Baumreihen erstrecken sich entlang der Randbereiche des südlichen und z.T. des mittleren Abschnitts des Plangebietes.

Gefährdung: Der Biotoptyp gilt als gefährdet (SCHUBOTH & FIEDLER 2020). Der Biotoptyp kann im Plangebiet nicht als geschützt eingestuft werden, da die Baumreihen zum einen zu kurz sind (< 100 m) und zum anderen sind sie nicht entlang von Feldwegen oder Straßen angelegt.

Kopfbaumbestand - Kopfweiden (HKA)

Charakteristik: Es handelt sich um Kopfbaumreihen, bestehend aus jungem Baumholz der Silber-Weide (*Salix alba*).

Vorkommen: Der Biotoptyp befindet sich vorwiegend im nördlichen Abschnitt, wo er als Einfassung zweier zur Haltung von Straußen und Emus genutzter Grünlandflächen dient.

Gefährdung: Er ist in der RL LSA als „gefährdet“ geführt (SCHUBOTH & FIEDLER 2020). Darüber hinaus gilt er nach § 22 NatSchG LSA als geschützt.

Gebüsch frischer Standorte (überwiegend heimischen Arten) (HYA)

Charakteristik: Die betreffenden Gebüsche setzen sich aus Sträuchern der Haselnuss (*Corylus avellana*) bzw. aus Bromberggebüsch (*Rubus fruticosus*) zusammen.

Vorkommen: Der Biotoptyp befindet sich im mittleren und südlichen Abschnitt der Teilfläche 1.

Gefährdung: Er ist in der RL LSA als „gefährdet“ geführt (SCHUBOTH & FIEDLER 2020).

3.3.2 Gewässer

Artenarmer Graben (sowohl unter als auch über Wasser) (FGK)

Charakteristik: Bei diesem Biotoptyp handelt es sich um den Tiburtiusgraben 4. Er weist schwach fließendes Wasser auf. Aktuell konnte als aquatischer Makrophyt nur die Wasserlinse (*Lemna minor*) beobachtet werden. An den Uferbereichen hat sich eine teilweise naturnahe Vegetation mit verschiedenen Seggen- (z. B. Schlank-Segge (*Carex acuta*), Binsen- (Flatter-Binse (*Juncus effusus*)), Röhricht- (Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*)) und Hochstaudenarten (z.B. Sumpf-Schwertliie (*Iris pseudacorus*)) entwickelt.

Vorkommen: Der Graben durchfließt den Geltungsbereichs von Süd nach Nord und teilt diesen in die Teilflächen 1 und 2.

Gefährdung: Der Biotoptyp ist in der RL LSA als „gefährdet“ geführt (SCHUBOTH & FIEDLER 2020).

Sonstiges anthropogenes, nährstoffreiches Gewässer (SEY)

Charakteristik: Die Gewässer sind anthropogenen Ursprungs. Sie sind von wenigen Ufergehölzen, bei denen es sich um niedrigwüchsige Exemplare der Silber-Weide (*Salix alba*) handelt, umgeben. Die Uferbereiche zeichnen sich durch eine naturnahe Entwicklung mit hohem Anteil an Seggen, Binsen, Röhricht und Hochstaudenarten wie Schlank-Segge (*Carex acuta*), Schnabel-Segge (*Carex rostrata*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Schilf (*Phragmites australis*), Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) und Blutweiderich (*Lytrum salicaria*) aus. Die Wasservegetation beinhaltet die beiden Wasserlinsenarten Kleine Wasserlinse (*Lemna minor*) und Untergetauchte Wasserlinse (*Lemna trisulca*).

Vorkommen: Die beiden betreffenden Gewässer erstrecken sich im südlichen Bereich der Teilfläche 1.

Gefährdung: Der Biotoptyp gilt als ungefährdet.

3.3.3 Grünland

Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese (GFD)

Charakteristik: Die seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese wird aktuell mit Exemplaren des Afrikanischen Strauß beweidet. Die Vegetation zeigt deutliche Spuren von Weideselektion, d.h. es wechseln kurz abgegraste Flächenabschnitte mit Abschnitten, in denen die Vegetation gemieden wurde, ab. Eine Begehung der Fläche war nicht möglich. Dennoch konnte aufgrund des von außen erkennbaren Artenspektrums eine eindeutige Zuordnung zu dem oben genannten Biotoptyp getroffen werden. So konnten zahlreiche Nässezeiger, teilweise mit hohem Deckungsgrad dokumentiert werden. Dazu gehören u.a. Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Schlank-Segge (*Carex acuta*), Flatter-Binse (*Juncus effusus*), Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) und Sumpf-Kratzdistel (*Cirsium palustre*). Die Vegetation zeigt einen abschnittsweise stärker ruderalisierten Charakter u.a. mit höherem Deckungsgrad von Distelarten wie der Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*).

Vorkommen: Der Biotoptyp befindet sich auf der Teilfläche 2.

Gefährdung: Er ist in der RL LSA als „stark gefährdet“ geführt (SCHUBOTH & FIEDLER 2020). Darüber hinaus gilt er nach § 22 NatSchG LSA als geschützt.

Sonstige Feucht- oder Nasswiese (GFY)

Charakteristik: Die Vegetation dieses Grünlandtyps präsentierte sich im Plangebiet als deutlich von der Flatter-Binse (*Juncus effusus*) geprägt. Daneben dominierten vorwiegend Süßgräser den Vegetationsaspekt. Aufgrund der gegebenen Situation (u.a. später Kartierzeitpunkt und Begehrbarkeit) war eine Aufnahme des Gesamtartenspektrums nicht möglich. Deshalb ist auch die Entscheidung darüber, ob eine Einstufung als geschützter Biotoptyp gerechtfertigt ist, nur vorbehaltlich einer Begehrbarkeit der Fläche in der Vegetationsperiode möglich. Geht man in diesem Zusammenhang von der aktuell erkennbaren Vegetationszusammensetzung aus, erscheint eine Zuordnung zu den

geschützten Biotoptypen, auch unter dem Aspekt einer unbeabsichtigten nutzungsbedingten Verschlechterung, geboten. So konnten neben der Flatter-Binse bereits weitere Feuchte- und Nässezeiger wie Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Schafer-Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Großseggen (*Carex spec.*) und Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) dokumentiert werden. Da deren Deckungsgrad nur im geringen bis mittleren Bereich lag, ist zwar keine eindeutige Zuordnung zu den Seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Nasswiesen, wohl aber zum geschützten Typ der sonstigen Feucht- oder Nasswiese möglich.

Vorkommen: Die sonstige Feucht- oder Nasswiese ist auf der Teilfläche 2 ausgebildet.

Gefährdung: Der Biotoptyp gilt als ungefährdet. Darüber hinaus gilt er nach § 22 NatSchG LSA als geschützt.

Scherrasen (GSB)

Charakteristik: Der Scherrasen zeichnet sich durch seine Nutzung als Mehrschnitt-Grünland mit geringem Artenspektrum und somit einem zierassenartigen Charakter aus. Die Vegetation ist stark gräserdominiert. In einigen Randbereichen insbesondere im südlichen Abschnitt zeigt sich ein gewisser Ruderaleinfluss u.a. durch vermehrtes Aufkommen der Brennnessel (*Urtica dioica*).

Vorkommen: Scherrasen ist in allen Abschnitten des Plangebietes außerhalb der Gehegebereiche anzutreffen.

Gefährdung: Der Biotoptyp gilt als ungefährdet.

3.3.4 Siedlungsbiotope

Zoo/Tierpark/Tiergehege (PTC)

Charakteristik: Die Tiergehege werden zur Haltung von Emus und Ziegen genutzt. Die Vegetation ist je nach Tierart und deren Bewegungsverhalten unterschiedlich ausgebildet. So finden sich Gehege(-abschnitte) mit scherrasenartiger Vegetation, mit Ruderalfluren mit hohem Brennnesselanteil und solche nahezu ohne Vegetation.

Vorkommen: Der Biotoptyp befindet sich im mittleren und südlichen Abschnitt der Teilfläche 1.

Gefährdung: Der Biotoptyp gilt als ungefährdet.

3.3.5 Befestigte Fläche / Verkehrsfläche

Sonstiger Platz (VPX)

Charakteristik: Die betreffende Fläche kann als Parkplatz und als Fläche zur Einnahme eines Imbisses genutzt werden. Sie ist nicht befestigt aber weitgehend vegetationsfrei.

Vorkommen: Der Biotoptyp befindet sich im Eingangsbereich der Teilfläche 1.

Gefährdung: Der Biotoptyp gilt als ungefährdet.

3.3.6 Geschützte Biotope

Im Plangebiet befindet sich die in Tabelle 4 dargestellten geschützten Biotope:

Tabelle 4: Geschützte Biotop- und Nutzungstypen des Geltungsbereiches

Biotop-code	Biototyp	Schutzstatus nach § 30 BNatSchG und §§ 22 und 21 NatSchG LSA
Teilfläche 1 – Ausgangszustand vor 2023		
NUY	Sonstige feuchte Hochstaudenflur, Dominanzbestände heimischer nitrophiler Arten (sofern nicht 6430)	(x)
GFY	Sonstige Feucht- oder Nasswiese	(x)
Teilfläche 1 – aktueller Zustand 2023		
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen	x (§21)
SEY	Sonstige anthropogene nährstoffreiche Gewässer	(x)
Teilfläche 2 – Ausgangszustand vor 2023		
GFY	Sonstige Feucht- oder Nasswiese	(x)
Teilfläche 2 – aktueller Zustand 2023		
GFD	Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese	x
GFY	Sonstige Feucht- oder Nasswiese	(x)
HKA	Kopfweiden	x
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen	x (§21)

Erläuterung: x - geschützt nach § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA; (x) - Biototyp nur anteilig geschützt nach § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA; x (§21) - geschützt nach § 21 NatSchG LSA

Durch das Vorhaben wurden teilweise geschützte Biotope (NUY, GFY) in Anspruch genommen, gleichzeitig aber auch eine Vielzahl neuer gemäß §§ 21 & 22 NatSchG LSA und § 30 BNatSchG teilweise oder vollständig geschützte Biotope erhalten (GFY) und neu geschaffen (GFD, HKA, HRB, SEY). Eine weitere Inanspruchnahme geschützter Biotope durch das Vorhaben ist nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung kann demnach ausgeschlossen werden.

3.3.7 Bewertung des Schutzgutes Biotope

Während der Errichtung des Tiergeheges erfolgte eine bauzeitliche Inanspruchnahme von Biotopen für Lagerplätze und durch den Einsatz von Baufahrzeugen. Um die entstehenden Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, wurden die für Baustraßen sowie Lager- und Stellplätze benötigten Flächen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.

Anlagenbedingt wurden die im Plangebiet vorhandenen Biotope sowie die Vegetation durch die Anlage von Wegen und der Tiergehege sowie durch Gehölzpflanzungen überplant. Beeinträchtigungen von Biotopen und Vegetation resultierten aus kleinflächigen Voll- und Teilversiegelungen (z. B. Stellplatz PKW, bauliche Anlagen, Zaunpfähle). Durch die Anlage von naturnahen, unversiegelten Wegen (Biototyp: Scherrasen (GSB)) und den Gehegen auf der Teilfläche 2 wurden die geschützten Biototypen Sonstige Feucht- oder Nasswiese (GFY) und Sonstige feuchte Hochstaudenflur (NUY) teilweise in Anspruch genommen. Gleichzeitig wurden eine Vielzahl gemäß §§ 21 & 22 NatSchG LSA und § 30 BNatSchG teilweise oder vollständig geschützte Biotope (Biototypen GFD, HKA, HRB, SEY) im Rahmen von Gehölzanpflanzungen (z. B. wegbegleitende Kopfweiden) und der Pflege zweier Kleingewässer neu geschaffen. Durch die Umsetzung des Vorhabens kam es zu keinem großflächigen Biotopverlust. Die Entnahme von weiteren Gehölzen ist nicht vorgesehen.

3.4 Flora und Vegetation

3.4.1 Beschreibung der Schutzgüter Flora und Vegetation

Im Plangebiet herrschen aktuell großflächige Grünlandbereiche vor, die auf der Teilfläche 2 durch Feucht- oder Nasswiese mit eingeschalteten Gehölzreihen und Einzelgehölzen geprägt sind. Auf der Teilfläche 1 dominiert ein vegetationsarmer Platz mit südlich anschließenden Scherrasen und kleinen randlichen Gehölzbeständen. Informationen zu Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie liegen aus dem Untersuchungsgebiet vor.

Potenzielle natürliche Vegetation

Unter der potenziellen natürlichen Vegetation (pnV) ist die Vegetation zu verstehen, die sich unter den gegenwärtigen Bedingungen im Zuge der natürlichen Sukzession ohne anthropogenen Eingriff auf einer bestimmten Fläche entwickeln würde. Daraus lassen sich beispielweise Anhaltspunkte für die Baumartenauswahl bei Kompensationsmaßnahmen ableiten. Im Plangebiet wäre ein Drahtschmielen-Buchenwald (F42) ausgeprägt.

3.4.2 Bewertung der Schutzgüter Flora und Vegetation

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die einzelnen Arten und Biotoptypen im Plangebiet erfasst, sh. auch unter Pkt. 5.5 der Begründung sowie die Anlagen 1 (Potentialanalyse) und 2 (Biotop- u. Nutzungstypen).

3.5 Schutzgut Boden und Fläche

3.5.1 Beschreibung der Schutzgüter Boden und Fläche

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bodenregion der Altmoränenlandschaften und ist hier der Bodengroßlandschaft der Niederungen, Urstromtäler und vorgelagerten Sandergebiete im Altmoränengebiet Norddeutschlands zuzuordnen (STRING et al. 1999).

Die vorliegenden Böden werden den Siedlungsböden über Auen- und Kolluvialsedimenten vorwiegend lehmig-toniger Zusammensetzung zugeordnet. Nach der BÜK 300 sind im Plangebiet die folgenden Bodentypen entwickelt: verbreitet Nassgleye und Humusgleye, gering verbreitet Gleye und Anmoorgleye aus Niederungssand oder holozän umgelagertem Sand sowie gering verbreitet Niedermoore über Niederungssand. Gemäß des Landschaftsrahmenplans des Altmarkkreises Salzwedel (LRP LK SAW 2018) befinden sich im Plangebiet keine Extremstandorte oder Böden mit einer überdurchschnittlich hohen Bodenfruchtbarkeit.

Die Naturnähe der Böden im Plangebiet wird aufgrund der städtischen Lage im Wesentlichen mit gering bewertet. Nur den Böden im Osten des Geltungsbereichs unter der Nasswiese wird eine hohe Naturnähe attestiert.

Alle Böden im Gebiet sind stark grundwasserbeeinflusst. Die Erosionsgefährdung durch Wasser wird mit sehr gering, die Bodenerosionsgefährdung durch Wind mit mittel eingeschätzt.

Geringe Vorbelastungen liegen für die naturnahen Böden in Form atmosphärischer Stoffeinträge aus dem nahegelegenen Siedlungsraum der Hansestadt Salzwedel vor.

3.5.2 Bewertung der Schutzgüter Boden und Fläche

Die Böden im Plangebiet sind vor allem westlich des Tiburtiusgrabens 4 großflächig anthropogen vorbelastet und werden deshalb als naturfern bewertet. Die Böden östlich des Grabens sind naturnah, was sich auch in der Entwicklung geschützter Nasswiesenflächen widerspiegelt. Mit Umsetzung der Nutzungsänderung ist keine Bebauung oder Abtrag der naturnahen Böden im Bereich der Nasswiese geplant. Die Anpflanzung von Gehölzen sowie die Anlage von Tiergehegen beeinträchtigt nicht die Bodenfunktionen. Kleinflächige (Teil-) Versiegelungen treten im Bereich des PKW-Stellplatzes (Teilfläche 1) sowie im Bereich der baulichen Anlagen (z. B. Kasse, Futterhütte auf. Eine vertiefte Betrachtung findet auf der nachgeordneten Planungsebene statt. Wenn nötig sind entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu formulieren.

3.6 Schutzgut Wasser

Grund- und Oberflächenwasser sind Bestandteile des Naturhaushaltes und stellen einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Als Trinkwasserreservoir gehören sie zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Ein umfangreicher Gewässerschutz durch die Begrenzung von Flächenversiegelungen, die Förderung der Regenwasserversickerung sowie die Gewährleistung eines geregelten Abflusses von Oberflächengewässern im Sinne des Hochwasserschutzes und der Wasserrückhaltung ist daher auch Ziel der Bauleitplanung. Darüber hinaus ist der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen zu verhindern. Das Schutzgut Wasser wird durch die Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) geregelt.

3.6.1 Beschreibung des Schutzgutes Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet teilt sich im Bereich des Tiburtiusgrabens 4 in zwei Teilgebiete hinsichtlich des Grundwassers. Während das westliche Teilgebiet zum Grundwasserkörper Jeetze Altmärkische Moränenlandschaft (Dumme) (DE_GB_DEST_NI10_4) gehört, wird das östlich gelegene Gebiet dem Grundwasserkörper Jeetze Altmärkische Moränenlandschaft (Jeetze) (DE_GB_DEST_NI10_3) zugeordnet. Der chemische und mengenmäßige Zustand beider Grundwasserkörper wird mit gut bewertet, wesentliche Vorbelastungen liegen nicht vor (LHW 2023). Die flächenhafte Grundwassergeschütztheit im Plangebiet wird mit gering eingeschätzt.

Oberflächengewässer

Das Plangebiet wird durch den nicht berichtspflichtigen Tiburtiusgraben 4 von Süd nach Nord durchflossen und in zwei Teilflächen unterteilt. Während der Begehung war der Graben wassergefüllt. Die Uferbereiche ist durch eine teilweise naturnahe Vegetation mit verschiedenen Seggen-, Binsen-, Röhrich- und Hochstaudenarten gekennzeichnet. Die Wasseroberfläche war größtenteils mit Wasserlinse (*Lemna minor*) bedeckt.

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft der Graben an der Brückenstraße, der östlich in die Jeetze, ein Fließgewässer 1. Ordnung, mündet. Die Uferbereiche der Jeetze sind durch fließgewässerbegleitende Gehölzbestände geprägt, die durch das geplante Vorhaben nicht in Anspruch genommen werden. Der chemische Zustand der Jeetze wird mit nicht gut, der ökologische Zustand bzw. das ökologische Potenzial mit unbefriedigend bewertet (LHW 2023).

Im südwestlichen Bereich der Teilfläche 2 befinden sich zwei Kleingewässer, die anthropogenen Ursprungs sind. Die Uferbereiche zeichnen sich durch eine naturnahe Entwicklung mit hohem Anteil an Seggen, Binsen, Röhricht und Hochstaudenarten mit eingeschalteten Einzelgehölzen aus.

Trinkwasser

Im unmittelbaren Untersuchungsraum befinden sich weder Trinkwasserschutz- oder Trinkwasservorbehaltsgebiete noch Wasserschongebiete.

3.6.2 Bewertung des Schutzgutes Wasser

Bei Baumaßnahmen sind bei fachgerechter Ausführung und entsprechenden Schutzmaßnahmen keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten. Mit relevanten Auswirkungen auf das Grundwasser ist nicht zu rechnen. Die geplante Nutzung als Tiergehege ist aufgrund der geringen Besatzstärke mit Tieren nicht dazu geeignet, Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser hervorzurufen. Die geringfügigen Versiegelungen werden nicht zu einer relevanten Verminderung der Versickerung des Niederschlagswassers in den Boden führen, sodass eine Reduzierung der Grundwasserneubildung nicht zu erwarten ist. Betriebsbedingte Schadstoffemissionen sind nur bei unsachgemäßem Umgang mit Futtermitteln denkbar. Der Erhalt der Nasswiesen und der Anlage und Pflege von Einzelgehölzen Gehölzreihen und -gruppen wird sich positiv auf das Mikroklima (z. B. Beschattung) auswirken, was auch positive Effekte auf das Grundwasser und umliegende Gräben haben wird. Durch die Lage des Plangebietes in einem Überschwemmungsgebiet hat die Ausführung der Anlage so zu erfolgen, dass den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung getragen wird. Zu den Belangen gehören z.Bsp. bei der Errichtung von Zäunen eine Bodenfreiheit von min. 10 cm und bei baulichen Anlagen von (Unterstände) von min. 50 cm zu schaffen, um einen ungehinderten Hochwasserabfluss zu ermöglichen.

3.7 Schutzgut Klima und Luft

3.7.1 Beschreibung des Schutzgutes Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich in dem subatlantisch geprägten Binnentiefenlandklima des Niederelbegebietes und der Lüneburger Heide (REICHHOFF et al. 2001). Die Niederschlagsmittelwerte (1981-2010) liegen bei ca. 590 mm (Station Arendsee-Kläden, DWD 2021), die Jahresdurchschnittstemperaturen bei ca. 8,5 °C (REICHHOFF et al. 2001).

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Altmarkkreises Salzwedel (LRP LK SAW 2018) dient das Untersuchungsgebiet als Kaltluftentstehungsgebiet.

Innerhalb des Plangebiets bestehen gegenwärtig keine genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz. Nach der derzeitigen Nutzung und Beschaffenheit der Flächen ist nicht davon auszugehen, dass andere als ortsübliche Emissionen entstehen. Eventuelle Beeinträchtigungen oder Vorbelastungen resultieren aus dem Straßenverkehr auf der Brückenstraße oder Stoffeinträgen aus den umliegenden Bebauungen. Insgesamt ist für das Plangebiet von einer guten Luftqualität auszugehen.

3.7.2 Bewertung des Schutzgutes Klima und Luft

Anlagebedingt kommt es aufgrund der nur kleinflächigen Versiegelungen nicht zu lokalklimatischen Veränderungen. Beeinträchtigungen von Luftqualität und Klima durch lokalklimatische Veränderungen lassen sich nicht ableiten, da das Plangebiet keine klimatische Ausgleichsfunktion besitzt. Klimarelevante Auswirkungen durch mikroklimatische Veränderungen sind nicht zu erwarten.

Durch die Anlage von Kleingewässern und Gehölzgruppen und -reihen sowie den großflächigen Erhalt von Offenlandflächen bleibt die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet erhalten. Schadstoffe werden durch den Betrieb des Tiergartens nicht emittiert.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

3.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild und Erholung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, „das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“. Die Bedeutung der Landschaft als Schutzgut wird auch durch die Aufnahme in die zu berücksichtigenden Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB betont.

3.8.1 Beschreibung des Schutzgutes Landschaft/ Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet befindet sich im unbebauten Innenbereich der Hansestadt Salzwedel und wurde durch die Jeetze, dem Tiburtiusgraben 4 und dem Graben an der Brückenstraße untergliedert bzw. begrenzt. Das Landschaftsbild wurde durch eine feuchte Hochstaudenflur im Südwesten, eine städtische Bebauung im Nordwesten und eine großflächige Feuchtwiesenbrache im Osten geprägt. Strukturell wurde das Landschaftsbild durch vereinzelte gewässerbegleitende Gehölze aufgewertet.

Aktuell befinden sich östlich des Tiburtiusgrabens 4 eine kleine Parkplatzfläche, vereinzelte bauliche Anlagen, Tiergehege, Rasenflächen, zwei Kleingewässer und mehrere Gehölzreihen und -gruppen. Im Umfeld der Freigehege auf der Teilfläche 2 wurden mehrere einreihige Baumreihen angelegt. Südlich an das Plangebiet schließen sich weitere ehemals extensiv genutzte Feuchtwiesenbestände an.

Gemäß des Landschaftsrahmenplans des Altmarkkreises Salzwedel (LRP LK SAW 2018) wird das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes als hochwertige grünlandgeprägte Niederung (N) beschrieben. Vorbelastungen bzw. Beeinträchtigungen bestehen durch eine hohe Lärmbelastung (>45 dB) aus dem umgebenden städtischen Raum. Eine Erholungsnutzung findet aufgrund der schlechten Belehrbarkeit nicht statt.

3.8.2 Bewertung des Schutzgutes Landschaft/ Landschaftsbild und Erholung

Die Errichtung des „Tiergarten am Jeetzeufer“ führt zu einer Überprägung des ursprünglichen Landschaftsbildes. Durch die Anlage von Kleingewässern und Gehölzgruppen und -reihen wird der Strukturreichtum auf der gesamten Planfläche erhöht. Große Flächen der ehemaligen Feuchtwiesenbrache bleiben dabei insbesondere im Bereich der Freigehege östlich des Tiburtiusgrabens 4 erhalten. Da das Plangebiet selbst keine Erholungsfunktion besitzt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholung zu erwarten. Die Nutzung von naturnahen, gehölzgesäumten Wegen ermöglicht vielmehr eine Begehbarkeit und damit eine stadtnahe Erholungsnutzung des Plangebietes. Aufgrund der im Uferbereich der Jeetze entwickelten

Gehölzbestände und der im Westen vorhandenen Bebauung ist anzunehmen, dass der Tiergarten im Wesentlichen nach Norden zur Brückenstraße und nach Süden in Richtung der Feuchtwiesenbereiche zu sehen ist. Für diese Flächen ist auch keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion zu erwarten, da sie keine Erholungsnutzung aufweisen.

In der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde das Maß der baulichen Nutzung auf ein Minimum reduziert. Mit einem Flächenanteil von 0,9 % bebaubarer Fläche sowie einer starken Begrenzung zur Höhe der baulichen Anlagen sind Veränderungen im Landschaftsbild untergeordnet. Umliegenden, höheren Gehölze prägen hier bereits das Landschaftsbild. Die Bebauung ordnet sich diesem Bild unter.

3.9 Fauna

3.9.1 Beschreibung der Fauna im Planungsraum

Die Fauna innerhalb des Plangebietes wurde bedingt durch die naturnahe Bewirtschaftung nicht näher betrachtet. Allerdings ist angesichts der Biotopausstattung mit Vorkommen von Amphibien im Bereich der Gewässer (Teiche, Gräben, Jeetze) und der Feuchtwiesenbrachen zu rechnen. Durch die strukturelle Vielfalt auf kleinem Raum mit Gehölzen, Offenlandbereichen und Gewässern lässt sich eine Nutzung durch insbesondere häufige, ungefährdete Brut- und Gastvögel ausschließen. Vorkommen von Reptilien werden aufgrund der ungeeigneten Habitatbedingungen, insbesondere der hohen Bodenfeuchte, nicht erwartet.

3.9.2 Bewertung der Fauna im Planungsraum

Im Rahmen der Entwicklung des Geltungsbereiches wurde durch das PIK am 26.02.2024 eine grobe Betrachtung vorkommender Arten bzw. Lebensgemeinschaften vorgenommen.

Diese beziehen sich hauptsächlich auf die Avifauna (Vogelarten) und auf Beeinträchtigung, welche sich künftig im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung ergeben könnten.

Folgende Arten wurden beobachtet:

Artenname		Status	Bemerkung
Kohlmeise	Parus major	NG	Nahrungssuche
Amsel	Turdus merula	NG	Nahrungssuche
Sperling	Passer domesticus	NG	Nahrungssuche
Blaumeise	Cyanestes caeruleus	NG	Nahrungssuche

Erläuterungen zur Tabelle

Status

B = Brutvogel NG = Nahrungsgast

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich zahlreicher Bewuchs aus Sträuchern und Bäumen. Im Westen grenzen Wohn- und Geschäftsbebauungen an und im Süden Weideflächen. Nördlich zum Plangebiet grenzt die viel befahrene Brückenstraße an.

Der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs, als auch die in der Nähe befindlichen Nutzgärten im bewohnten / bewirtschafteten Bereich dienen für vorkommende Vogelarten

hauptsächlich der Nahrungssuche. Aber auch Brutstätten sind im Bereich der vorhandenen Gewächse (Sträucher / Bäume) sowie baulicher Anlagen zu finden.

Die im Plangebiet als auch im gesamten Umfeld befindlichen unterschiedlichen Gewächse und Bäume bieten sich als Rückzugsfläche an.

Bedingt durch den Einfluss des nordöstlich verlaufenden Gewässers „Jeetze“ stellt sich das Gelände des Geltungsbereiches mit hoher Bodenfeuchte dar. Dies ist kein ausgeprägter Lebensraum für Reptilien. Weiter werden aufgrund der ungeeigneten Habitatbedingungen keine Reptilien erwartet. Reptilien (Bsp. Zauneidechse) bevorzugen stark anthropogen geprägte Biotope wie trockene Wälder, Bahndämme, Dünen, Steinbrücke, Sandgruben etc. mit einem Wechsel aus offenen, lockeren Bodenabschnitten und dichter bewachsene Bereiche. Diese Bedingungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der Biotopausstattung ist mit Vorkommen von Amphibien im Bereich der Gewässer (Teiche, Gräben, Jeetze) und der Feuchtwiesenbrachen zu rechnen. Diese wurden zum Zeitpunkt der Betrachtung jedoch nicht erfasst bzw. betrachtet.

Bei der weiteren Betrachtung der Gebietsfläche konnte das Vorkommen von Wiesenbrütern, also Vögel welche in Wiesen auf dem Boden ihre Nester bauen und Ihre Gelege ausbrüten, aufgrund der Jahreszeit aber auch vorherrschenden Bodenfeuchte nicht festgestellt werden. Durch die Bewirtschaftung der Fläche haben diese Arten aber auch keinen ausreichenden Schutz und Ruhe. Daher wird ein Vorkommen auch außerhalb des Betrachtungszeitraumes eher ausgeschlossen.

Spezielle Fledermauskundliche Untersuchungen auf der Fläche im Geltungsbereich wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der Begebenheiten und der Nutzung des Untersuchungsraumes sowie der erst im weiteren Umfeld angrenzenden Bebauung ist mit jagenden Fledermäusen kaum zu rechnen. Im Landschaftsplan des Altmarkkreises Salzwedel werden für den Bereich der Planung keine Fledermausaufkommen benannt.

Das Vorkommen von Fledermäusen im näheren Betrachtungsbereich kann ausgeschlossen werden.

Rodungen von Einzelgehölzen sind für die Umsetzung der Bauleitplanung nicht vorzunehmen, so dass eine Beeinträchtigung vorkommender Brutvögel ausgeschlossen werden kann.

Auf Grund der derzeitigen Nutzung des Geltungsbereiches konnten keine schützenswerten Tier- oder Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festgestellt werden.

Artenschutzbelange werden durch das Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren und die Festsetzungen also nicht berührt bzw. sind nicht bekannt.

Lebensstätten planungsrelevanter Arten werden nicht zerstört.

Es wird jedoch als „Hinweis“ in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Bauausführungen etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren ist.

Ergänzende Ausführungen zum Artenschutz sind der Anlage 1 „Potenzialanalyse“, erstellt vom Büro Stadt u. Land Planungsgesellschaft zu entnehmen.

3.10 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens ebenfalls zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Zu diesen möglichen Wechselwirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wird auf die Ausführungen in den jeweiligen Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern verwiesen. In der folgenden Beziehungsmatrix werden zur Veranschaulichung die Intensitäten der Wechselwirkungen dargestellt und allgemein bewertet.

Tabelle 5: Wechselwirkungen

	B	Flora und Fauna	Biotope	Boden	Wasser	Luft/Klima	Landschaftsbild	Wohnen	Erholung	Kultur- und sonstige Sachgüter
A										
Flora und Fauna			+++	+	+	++	+++	-	+++	+
Biotope		+		+++	++	++	+++	-	+++	-
Boden		+++	+++		++	+++	-	-	+	-
Wasser		++	++	++		++	+	-	+	-
Luft/Klima		+++	++	++	++		-	-	++	-
Landschaftsbild		+	-	-	-	-		-	+++	-
Wohnen		-	-	-	-	-	-		-	-
Erholung		+	+	-	-	-	+	-		-
Kultur- und sonstige Sachgüter		-	-	-	-	-	-	-	-	

Erläuterungen

A beeinflusst B:

+++	stark
++	mittel
+	gering
-	gar nicht

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Aufgrund der Ergebnisse der im Kapitel 3 durchgeführten Prüfung werden nachfolgende Maßnahmen erforderlich:

- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
- Artenschutzmaßnahmen (unterliegen nicht der baurechtlichen Abwägung und sind in Hinblick auf die Vermeidung von Verbotstatbeständen zwingend zu beachten),
- Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen.

Im Punkt 5.5 der Begründung ist die Eingriffs- und Kompensationsermittlung dargestellt. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen faunistischer Lebensräume werden außerhalb vom Plangebiet diverse Ausgleichspflanzungen angelegt (sh. weiterführende Tabelle - Kompensation / Ausgleichsmaßnahmen). Enthalten sind hier Flächen von Streuobstwiesen, Heckenpflanzung und die Aufwertung einer derzeit gewerblich genutzten Fläche, welche mit verschiedenen Obstbäumen zu bepflanzen ist.

5 Zusammenfassende Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die rechtlichen Rahmenbedingungen und methodischen Grundlagen für die Analyse der Schutzgüter und die Ermittlung von Konflikten sind den betreffenden, vorangehenden Kapiteln zugeordnet. Im Überblick wurden folgende Grundlagendaten berücksichtigt

- Bestandsdarstellung Biotop- und Nutzungstypen,
- Naturschutzfachdaten,
- themenspezifische Fachliteratur.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden die Schutzgüter im gegenwärtigen Bestand bewertet und mit den planungsspezifischen Auswirkungen überlagert.

5.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 sind für die Fläche südlich der Brückenstraße in der Hansestadt Salzwedel keine unüberwindbaren Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten.

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. In der Begründung sind erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich der Auswirkungen dargestellt, welche Berücksichtigung finden sollen. Hiervon ist auszugehen, da dort die entsprechenden Planungs- und Regelungsinstrumente zur Verfügung stehen.

5.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 treten keine Verschlechterungen des derzeitigen Ausgangszustandes ein. In der Bauleitplanung sind Maßnahmen zum Schutz geschützter Tierarten sowie Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe dargestellt.

5.3.1 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ und die im Parallelverfahren laufende Änderung des Flächennutzungsplanes keine Auswirkungen auf ähnlich gelagerte Vorhaben haben wird.

5.3.2 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Erhebliche Immissionskonflikte sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten. Die erforderlichen Möglichkeiten zur Konfliktvermeidung sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gegeben. Durch die Anlage und den Betrieb eines Tiergartens entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Emission von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung.

5.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Festsetzung der Änderung des Flächennutzungsplans würden die Sondergebietsentwicklungen nicht in der geplanten Art und Weise stattfinden können. Auf lokaler Ebene sind bei Nichtdurchführung der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kaum Änderungen des gegenwärtigen Umweltzustands zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die Flächen im Plangebiet (und darüber hinaus) im wesentlichen wie bisher weiter genutzt werden.

5.5 Planungsalternativen

Alternative Planungsmöglichkeiten bestanden nicht. Bei der Planung wurde darauf geachtet höher wertige Lebensräume zu erhalten und neue naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume zu schaffen, um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Landschaft möglichst zu reduzieren.

5.6 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens verbunden sind, verpflichtet. Dabei sind insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Durch eine umfangreiche Dokumentation können ggf. auftretende kumulative Auswirkungen von Vorhaben erkannt werden.

6 Zusammenfassung

In Rahmen der Aufstellung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ der Hansestadt Salzwedel wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden.

Der Vorhabenträger plant in der Gemarkung Salzwedel die Errichtung eines Tiergartens. Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat in der Sitzung am 06. September 2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ beschlossen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der parallelen Änderung gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Dies ist erforderlich, da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ im aktuellen Flächennutzungsplan als „Flächen für Landwirtschaft“ ausgewiesen ist. Planungsziel zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist die bisher landwirtschaftliche Fläche südlich der Brückenstraße „Sonstiges Sondergebiet mit Anlagen für soziale Zwecke“ und „Private Grünfläche mit Zweckbestimmung“ festzusetzen. Mit der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes und der damit verbundenen Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen die Bauleitplanung „Tiergarten am Jeetzeufer“ geschaffen werden.

Im Umweltbericht werden der Beeinträchtigungsgrad und die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Planungsflächen dargestellt, bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung sowie deren Wechselwirkungen untereinander. Zur Erstellung des Umweltberichts wurden vorhandene Daten ausgewertet und eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.

Die Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Ermittlung notwendiger Kompensationsmaßnahmen ist unter Berücksichtigung des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt erfolgt (Sh. Pkt. 5.5 der Begründung). Die Umsetzung der hieraus abgeleiteten erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt zwar außerhalb des Plangebiet. Der Eingriff kann jedoch vollständig ausgeglichen werden.

Bei der Umsetzung der geplanten Bauleitplanung sind zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten; der Eingriff wird vollständig kompensiert.

7 Quellenverzeichnis

- DWD (2021): Niederschlag: vieljährige Mittelwerte 1981 – 2010. Deutscher Wetterdienst, online unter: https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/mittelwerte/nieder_8110_fest_html.html?view=naPublication&nn=16102, letzter Zugriff: 22.01.2024
- LHW (2023): Gewässerkundlicher Landesdienst, Geoportal. Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, online unter: <https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/>, letzter Zugriff: 12.02.2023
- LRP LK SAW (2018): Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel. FUGMANN JANOTTA PARTNER - Landschaftsarchitekten und Landschaftsplaner, Berlin.
- REICHHOFF, L., KUGLER, H., REFIOR, K. & WARTHEMANN, G. (2001) Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalt ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogrammes des Landes Sachsen-Anhalt. Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Halle, 336 S.
- REP (2005): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark. Regionale Planungsgemeinschaft Altmark, Salzwedel.
- SCHUBOTH, J. (2010): Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach §37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope. Kartieranleitung LRT Sachsen-Anhalt, Teil Offenland – Zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie.
- SCHUBOTH, J. & FIEDLER, B. (2020): Rote Listen Sachsen-Anhalt – Biotoptypen. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt. Heft 1, 29-54.

Hansestadt Salzwedel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“

Altmarkkreis Salzwedel

Potenzialanalyse

Stand: März 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung und Aufgabenstellung	2
1.1	Veranlassung.....	2
1.2	Aufgabenstellung	2
2	Lage des Untersuchungsgebiets	2
3	Ergebnisse.....	3
3.1	Biotoptypen.....	3
3.2	Avifauna.....	4
3.3	Amphibien.....	4
4	Naturschutzfachliche Bewertung und Maßnahmenableitung	4
4.1	Avifauna.....	5
4.2	Amphibien.....	5
4.3	Biotope	5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet.....	3
--	---

1 Veranlassung und Aufgabenstellung

1.1 Veranlassung

In der Hansestadt Salzwedel erfolgt gegenwärtig südlich der Brückenstraße im Auenbereich der Jeetze eine Nutzung der Offenlandbiotope als Tierparkgelände.

Da es sich um einen vergleichsweise naturnahen Grünlandbereich der Jeetzeaue handelt, besteht im Zusammenhang mit der vorliegenden Nutzung die Notwendigkeit der Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Biotopschutz u.a. im Sinne des § 30 BNatSchG sowie der §§ 21 und 22 NatSchG LSA. Zur praktischen Realisierung dieser Vorgaben ist es notwendig die gegebene Bestandssituation für die Artengruppen und ihre Lebensräume zu erfassen, welche vom entsprechenden Eingriff in den Naturhaushalt besonders betroffen sein können.

Aus diesem Grunde wurde eine Überprüfungskartierung der Biotoptypenausstattung, welche von der Nutzung als Tierparkgelände beansprucht wird, vorgenommen. Auf Basis der Ergebnisse dieser Biotoptypenkartierung wird eine Potentialanalyse der Fauna vorgenommen.

1.2 Aufgabenstellung

Ziel des vorliegenden Berichtes ist es, die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung im Bereich des Tierparkgeländes darzulegen, sowie eine darauf aufbauende Potentialanalyse der relevanten faunistischen Artengruppen und eine naturschutzfachliche Bewertung vorzunehmen bzw. notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zu definieren. Dabei liegt der Schwerpunkt auf den nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA geschützten Biotoptypen.

2 Lage des Untersuchungsgebiets

Das Tierparkgelände befindet sich im südlichen Randbereich der Hansestadt Salzwedel, zwischen der Brückenstraße im Norden der Wiesenstraße im Westen und der Jeetze im Osten. In südlicher Richtung schließen sich die Grünlandflächen der Jeetzeaue an. Das Tierparkgelände wird in Nord-Südrichtung durch den Tiburtiusgraben gequert, welcher zugleich die Südwestgrenze des Gebietes bildet. Bei den angrenzenden Grünlandflächen handelt es sich um ein Mosaik aus Frisch- und Feucht- bis Nassgrünlandbiotopen.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet)

3 Ergebnisse

3.1 Biotypen

Das Untersuchungsgebiet (Tierparkgelände) beinhaltet ein Spektrum von insgesamt 12 Biotypen (siehe Tabelle 1). Demnach wird das Gebiet von Gehölz-, Grünland- und Gewässerbiotopen geprägt. Darunter befinden sich auch die folgenden nach § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschützten Biotypen:

- Kopfbaumbestand – Kopfweide (HKA)
- Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese (GFD)
- Sonstige Feucht- oder Nasswiese (GFY)

Tabelle 1: Übersicht der Biotypen im Untersuchungsgebiet

Code	Biotyp	RL LSA	Schutzstatus nach NatSchG LSA
Gehölze			
HEC	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend einheimischen Arten	3	
HEX	Sonstiger Einzelbaum	3	
HEY	Sonstiger Einzelstrauch	3	
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen	3	- (keine Straße/Feldweg vorhanden)

Code	Biotoptyp	RL LSA	Schutzstatus nach NatSchG LSA
HKA	Kopfbestand - Kopfweide	3	§ 22
HYA	Gebüsch frischer Standorte (überwiegend heimische Arten)	3	
Gewässer			
FGK	Graben mit artenarmer Vegetation (sowohl unter als auch über Wasser)	3	
SEY	Sonstiges anthropogenes nährstoffreiches Gewässer		
Grünland			
GFD	Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese	2	§ 22
GFY	Sonstige Feucht- oder Nasswiese		§ 22 (siehe unten!)
GSB	Scherrasen		
Siedlungsbiotope			
PTC	Tiergehege		
Befestigte Fläche / Verkehrsfläche			
VPY	Sonstiger Platz		

3.2 Avifauna

Entsprechend der Biotoptypenausstattung ist in erster Linie mit dem Vorkommen von Gehölzbrütern zu rechnen. Dazu gehören ubiquitär verbreitete und wenig störungssensible Arten wie Amsel, Buchfink, Girlitz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Feldsperling und Star.

Bodenbrüter sind dagegen kaum und wenn dann lediglich in den gehölznahen Saumbereichen zu erwarten.

3.3 Amphibien

Zum Gelände des Tierparks gehören auch aquatische Lebensräume wie der Tiburtiusgraben und Kleingewässer. Somit ist, auch vor dem Hintergrund der Lage des Tierparks in der Jeetzeaue, mit dem Auftreten von Amphibien zu rechnen.

4 Naturschutzfachliche Bewertung und Maßnahmenableitung

Das untersuchte Gelände des Tierparks befindet sich teilweise im grünlandgeprägten Auenbereich der Jeetze. Er ist durch einen hohen Grundwassereinfluss mit temporärem und abschnittweisem Überstau gekennzeichnet. Dementsprechend sind bezüglich der Nutzung als Tierparkgelände einige naturschutzfachliche Punkte zu beachten.

4.1 Avifauna

Aktuell besteht vor allem im westlichen Abschnitt des Tierparkgeländes ein vielfältiges Gehölzangebot. Dementsprechend ist zu erwarten, dass sich die Avifauna überwiegend aus Gehölzbrütern zusammensetzt. Folglich werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Erhalt des vorliegenden Gehölzbestandes. Dies auch deshalb, weil er stark zur Aufwertung der Strukturvielfalt beiträgt.
- Verzicht auf die Anpflanzung von nicht-heimischen Arten bzw. Ersatz bei Ausfall von Gehölzen durch heimische und standortgerechte Arten (siehe auch Kap. 4.3).
- Erhöhung des bestehenden Lebensraumpotentials für Höhlen-/Halbhöhlenbrüter und Fledermäuse durch Anbringung von Fledermauskästen und Nistkästen (z. B. für Waldkauz, Star, Bachstelze, Gartenrotschwanz).

4.2 Amphibien

Aufgrund des bestehenden Lebensraumpotenzials für Amphibien sind jegliche Eingriffe zu unterlassen, welche gravierende negative Auswirkungen auf ihre Fortpflanzungs-, Land- und Überwinterungshabitate haben können. Folgende Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen werden empfohlen:

- Schutz der vorhandenen Kleingewässer in ihrer gegenwärtigen Ausprägung. Diese stellen aufgrund ihrer naturnahen Ausbildung ein gut nutzbares Fortpflanzungshabitat dar.
- Die vorhandene Ufervegetation wie auch die Wasservegetation sind zu belassen, sofern sich keine akute Verlandungsgefahr abzeichnet.
- Das Einbringen von Zierpflanzen wie Seerosen ist ebenso zu unterlassen wie ein Besatz mit Fischen.
- Alle Maßnahmen, welche eine Absenkung des Grundwasserspiegels zur Folge haben können (z. B. Drainage, übermäßige Grundwasserentnahme), sind zu unterlassen.
- Um eine Beeinträchtigung der Amphibien in ihren Landhabitaten zu verhindern bzw. zu minimieren ist auf eine möglichst extensive Grünlandnutzung zu achten. Eine Vielschnittnutzung als Scherrasen ist zu unterlassen.
- Ebenso ist eine Grünlandeinsaat mit artenarmem Zierrasen-Saatgut wie auch eine Düngung zu vermeiden.
- Während der Hauptwanderzeit der Amphibien, d.h. im Zeitraum von ca. Anfang März bis Ende April ist auf einen Grünlandschnitt zu verzichten.
- Die Mindestschnitthöhe sollte, um Verluste bei Amphibien wie auch anderer Kleintiere zu verhindern bei ca. 7 - 8 cm liegen.
- Keine Schotterung oder Bodenversiegelung im Bereich der Grünlandflächen.

4.3 Biotope

Zum Schutz der oben genannten Gehölzbrüter sollte der bestehende Gehölzbestand erhalten bleiben (siehe auch Kap. 4.1). Dies betrifft insbesondere die gebietsheimischen und

standortgerechten Weiden. Sie bieten zukünftig auch ein hohes Potenzial u.a. für Höhlenbrüter oder xylobionte Käfer. Das Einbringen von nicht heimischen Zierpflanzen (z. B. Seerosen, Gartenblumen) und Ziergehölzen (z. B. Blühsträucher wie Forsythie) ist zu unterlassen.

Die geschützten Biotop „Kopfbaumbestand – Kopfweide (HKA)“, „Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese (GFD)“ und „Sonstige Feucht- oder Nasswiese (GFY)“ sind zu erhalten.

Eine Extensivgrünlandnutzung mit einer maximal 2-schürigen Mahd mit Mindestschnitthöhe (siehe Kap. 4.2) ist, sofern dies dem bestehenden Konzept der Nutzung für Besucher und Erholungssuchende nicht komplett entgegensteht, zu gewährleisten.

Zum Erhalt des Nassgrünlandes (GFD, GFY) ist neben dem Verzicht auf Entwässerung darauf zu achten, dass die Straußen-, Emu- oder sonstige Tierhaltung dem vorliegenden Biotoptyp angepasst ist bzw. den Mindestanforderungen an die jeweilige Tierhaltung entspricht (z. B. Mindestfläche: 200 m² pro Emu oder 1.000 m² bei bis zu drei Straußen mit höchstens einem männlichen Tier).

Sollte es zu signifikanten Effekten einer selektiven Beweidung kommen (u.a. Ausbreitung von Weideunkräutern wie Brennnessel und Distel) ist die Nutzung durch eine entsprechende Pflege-mahd zu ergänzen.

Bei einer sich abzeichnenden Devastierung der Grünlandnabe (Bildung offener Boden-/Schlammflächen) ist die Tierhaltung z.B. hinsichtlich Besatzdichte, -zeitpunkt oder -dauer entsprechend zu korrigieren.

Die langfristige Entwicklung der geschützten Grünlandbiotop sollte generell durch ein Monitoring im Abstand von ca. 3 – 5 Jahren evaluiert werden. Falls erforderlich sind rechtzeitig notwendige Anpassungen in der Nutzung umzusetzen.

Geltungsbereich vor dem Eingriff



Geltungsbereich nach dem Eingriff



Legende

- Geltungsbereich
- Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches

- Biotoptypen**
- HEC Baumgruppe/-bestand aus überwiegend heimischen Arten, Alter 4-25 Jahre
- HEX Sonstiger Einzelbaum, Alter 4-8 Jahre
- HEY Sonstiger Einzelstrauch, Alter 6-8 Jahre
- HRB Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen, Alter 4-8 Jahre
- HKA Kopfweiden, Alter 4-8 Jahre
- HJA Gebüsch frischer Standorte (überwiegend heimische Arten), Alter 6-8 Jahre
- SEY Sonstige anthropogene nährstoffreiche Gewässer
- GFD Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese
- GFY Sonstige Feuchtwiesenbrache
- NUY Sonstige feuchte Hochstaudenflur, Dominanzbestände heimischer nitrophiler Arten (sofern nicht 6430)
- GSB Scherrasen
- URA Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten
- BDD Bebaute Fläche
- BSY Bebaute Fläche
- PTC Zoo/Tierpark/Tiergehege
- VWA Unbefestigter Weg
- VPB Parkplatz/Rastplatz

- Anlage 2 -

Hansestadt Salzwedel

Gezeichnet: Kühn
 Bearbeitet: Fuchs, Kühn

7. Änderung des Flächennutzungsplans
 Brückenstraße / Wiesenstraße

Kartengrundlage:
 DOP20, © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 2024

- Vorentwurf -

Biotop- und Nutzungstypen

Maßstab: 1:1.000	Blattgröße: 59,4 cm x 84,1 cm	Karte: 1
---------------------	----------------------------------	-------------

Aufgestellt: Hohenberg-Kusemark, Februar 2024
Stadt und Land
 Planungsgesellschaft mbH
 Ingenieure und Biologen
 Umwelt- u. Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung
 Hauptstraße 36
 39596 Hohenberg-Kusemark
 Telefon: 0393949120-0 E-Mail: stadt.land@online.de
 39596 Hohenberg-Kusemark Telefon: 0393949120-1 Internet: www.stadt-und-land.com

Vom Auftraggeber geprüft und freigegeben:

