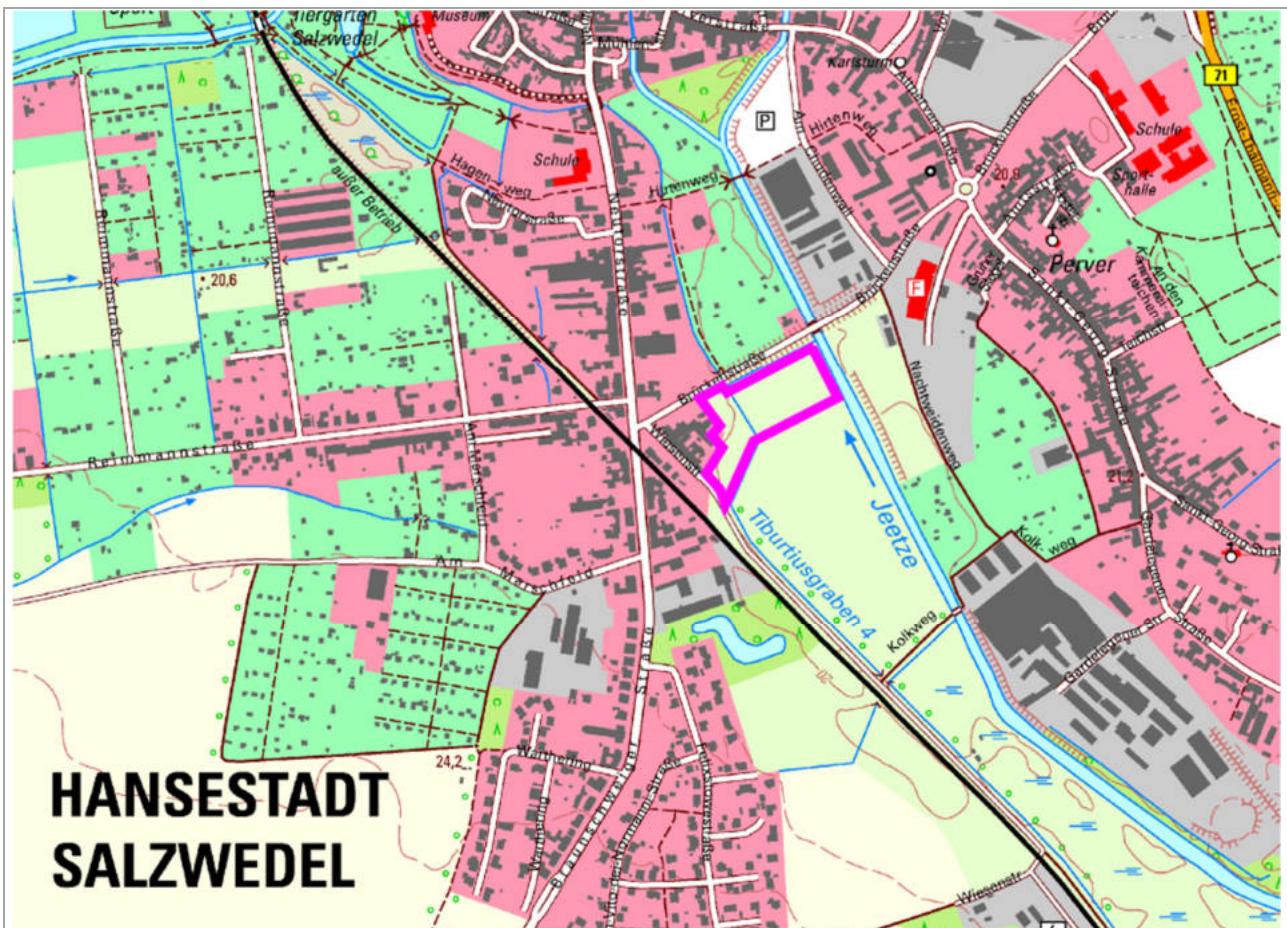


# Hansestadt Salzwedel



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



Quelle: © GeoBasis-DE / LVerMGeo LSA 2023

Übersichtskarte Hansestadt Salzwedel

### BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN

Stand: Entwurf 01-2025

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](mailto:info@pikgmbh.de)

## Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	- 3 -
2.	VERANLASSUNG .....	- 3 -
2.1	<i>Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes</i> .....	- 3 -
2.2	<i>Historie und Notwendigkeit zum Bebauungsplan</i> .....	- 4 -
2.2.1	<i>Vorhabenbeschreibung zum Bebauungsplan</i> .....	- 5 -
2.2.2	<i>Angaben zum Vorhabenträger</i> .....	- 8 -
2.3	<i>Verfahren</i> .....	- 8 -
2.4	<i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches</i> .....	- 8 -
2.5	<i>Flächennutzungsplan (FNP)</i> .....	- 10 -
2.6	<i>Übergeordnete Planungen</i> .....	- 12 -
3.	RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN .....	- 13 -
3.1	<i>Lage der Gemeinde, Geländeeverhältnisse, Oberflächenwasser</i> .....	- 13 -
3.2	<i>Bodenbeschaffenheit</i> .....	- 14 -
3.3	<i>Altlasten</i> .....	- 14 -
3.4	<i>Wasserhaushalt</i> .....	- 14 -
3.5	<i>Vorhandene Vegetation</i> .....	- 15 -
3.6	<i>Immissionsschutz</i> .....	- 15 -
3.7	<i>Denkmalschutz / Kampfmittelfreiheit / Brandschutz</i> .....	- 16 -
4.	PLANUNGSKONZEPT .....	- 17 -
4.1	<i>Nutzungsstruktur</i> .....	- 17 -
4.2	<i>Verkehrerschließung</i> .....	- 17 -
4.3	<i>Natur und Landschaft, Grünordnung</i> .....	- 18 -
5.	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLAN .....	- 18 -
5.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i> .....	- 18 -
5.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i> .....	- 19 -
5.3	<i>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</i> .....	- 21 -
5.4	<i>Verkehrsflächen</i> .....	- 21 -
5.5	<i>Festsetzungen zur Grünordnung</i> .....	- 22 -
5.5.1	<i>Eingriffsbilanzierung und Kompensation</i> .....	- 23 -
5.6	<i>Sonstige Festsetzungen</i> .....	- 29 -
6.	ERSCHLIESUNG .....	- 29 -
6.1	<i>Verkehrerschließung</i> .....	- 30 -
6.2	<i>Ver- und Entsorgungsleitungen</i> .....	- 30 -
6.3	<i>Niederschlagswasserbeseitigung</i> .....	- 30 -
7.	UMWELTSCHUTZ .....	- 31 -
7.1	<i>Reinhaltung von Wasser</i> .....	- 31 -
7.2	<i>Abfallbeseitigung</i> .....	- 31 -
7.3	<i>Lärmschutz / Immissionen</i> .....	- 32 -
7.4	<i>Natur- und Landschaftspflege</i> .....	- 32 -
7.5	<i>Artenschutz</i> .....	- 33 -
7.6	<i>Mikroklima / Luft</i> .....	- 34 -
8.	STÄDTEBAULICHE WERTE .....	- 34 -
8.1	<i>Flächenbilanz</i> .....	- 34 -
9.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN .....	- 35 -
10.	DURCHFÜHRUNG DES VORHABENZOGENEN B-PLANES .....	- 35 -

## 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 20.12.2023, in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.2024 (BGBI. 2023 Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023, in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.07.2023 (BGBI. 2023 Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz – KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBI. LSA S. 288) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. April 2023 (GVBI. LSA S. 209)

## 2. VERANLASSUNG

### 2.1 Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen 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 m<sup>2</sup> 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 (Gehege 2 und 4) 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 Vorhabenbeschreibung 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 Kassenhäuschen 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 <sup>2</sup> )
1)	Damwild / Ponys (Saisonbedingt)	2	Z / P	2.170
2)	Emus / Schafe (Jungtiere)	3 / 5	Z / P	1.470
3)	Wechselgehege (Pensionstiere / Saisonbedingt)	2 - 5		1.410
4)	Strauße / Lamas	2 / 2	Z / P /	2.720
5)	Ziegen	2	Z / P	160
6)	Hühner	4 - 5	Z / P /N	75
7)	Hühner / Meerschweinchen	4-5	Z / P / N	75
8)	Hängebauchschweine	2	Z / P	190
9)	Puten	2	Z / P / N	65
10)	Schafe / Emus → im Austausch zum Erhalt der Vegetationsschicht, in ca. 4-Wochenzyklus	4 /2	Z / P	65
11)	Schafe / Emus → im Austausch zum Erhalt der Vegetationsschicht, in ca. 4-Wochenzyklus	4/ 2	Z / P	650
12)	Alpakas	3	Z / P	200
13)	Gänse	2 - 4	Z / P / N	590
14)	Enten	5 - 6	Z / P / N	540
15)	Emus (männlich) / Brama Huhn	2 / 2	Z / P	230
16)	Schafe / Zwergziegen als Jungtiere	2 - 4	Z / P	240
17)	Zwergziegen als Zuchttstamm	2 - 4	Z / P	240
	Fläche der Gehege (in Summe)		Σ	11.090

	Gesamtfläche der Flurstücke 28/ 1 u. 30		13.947
	davon - Restfläche (als Grün- u. Laufflächen)		2.857
# 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 Fischaufzucht, 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 (Gewässernummer 1.336/000). Dieser trennt die Flurstücksflächen 32/ 1, 101/ 32 und 30 vom Flurstück 28/ 1. Zur Überwindung ist eine **Fußgängerbrücke** vorhanden, welche als Ersatzneubau zu ertüchtigen ist. Im Rahmen der weiteren Entwicklung dieser Bauleitplanung wurde seitens des Vorhabenträgers ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 36 WHG i. V. m. § 49 WG LSA für eine Anlage in – an – über oberirdische Gewässer gestellt. Dieser Antrag wurde durch das Sachgebiet Wasserwirtschaft des Altmarkkreises Salzwedel bearbeitet und mit einer **wasserrechtlichen Genehmigung (Aktenzeichen Nr. 70.3-1.2-24-042, Datum vom 02.12.2024)** beschieden. Dieser Bescheid zur wasserrechtlichen Genehmigung (Aktz. Nr. 70.3-1.2-24-042) mit dessen Inhalt / Bedingungen / Auflagen und Nebenbestimmungen wird Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die niedrigste Konstruktions-/ Brückenunterkante ist dann bei 19,57 m NHN anzulegen.

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

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ und der weiteren Fortschreibung wurde für die Bepflanzung, Bebauung sowie die weitere Nutzung der beanspruchten Flächen im Überschwemmungsgebiet seitens des

Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Hansestadt Salzwedel ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung im Überschwemmungsgebiet nach § 78 WHG gestellt.

Mit **Bescheid vom 11.12.2024 / Aktz. Nr. 70.3-1.7-24-001** wurde eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78 Abs. 1 und 2 WHG für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Überschwemmungsgebiet der Jeetze in der Ortslage der Hansestadt Salzwedel zur Errichtung eines „Tiergartens am Jeetzeufer“ erteilt. Die in dem Bescheid aufgeführten Auflagen und Nebenbestimmungen werden Bestandteil dieser Bauleitplanung. Sie sollen unter anderem den ungehinderten Hochwasserabfluss 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 „Tiergarten 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 des räumlichen Geltungsbereiches

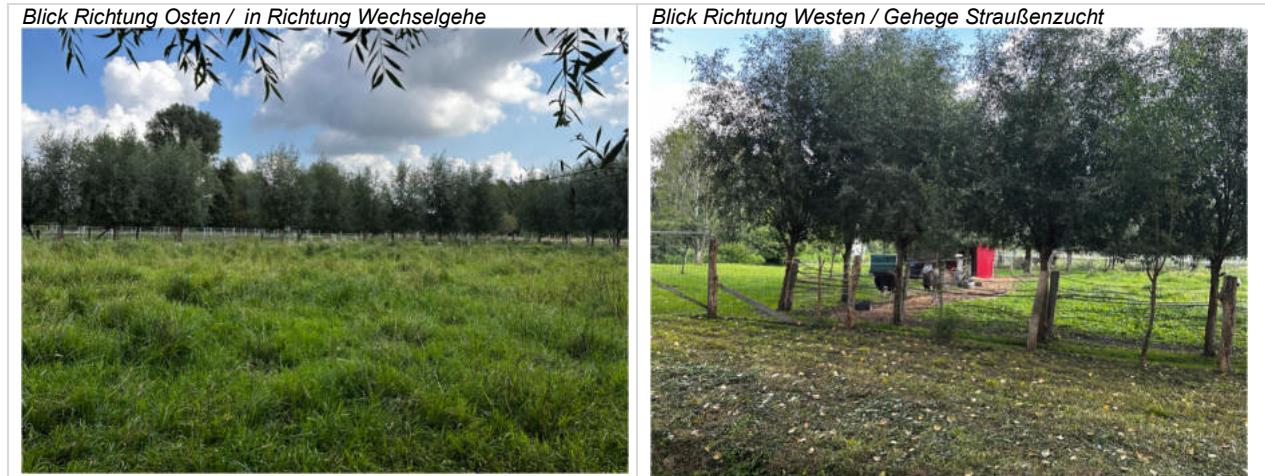
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ OL Salzwedel setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

Dieser liegt in der Hansestadt Salzwedel und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Salzwedel	73	28/ 1	9.685 m <sup>2</sup>
		30	4.262 m <sup>2</sup>
		101/ 32	717 m <sup>2</sup>
		32/ 1	1.372 m <sup>2</sup>
		Zwischensumme $\Sigma$	16.036 m <sup>2</sup>
		zzgl. Tfl. 61 (Tiburtiusgraben)	400 m <sup>2</sup>
		<b>Fläche des räumlichen Geltungsbereiches gesamt <math>\Sigma</math></b>	<b>16.436 m<sup>2</sup></b>

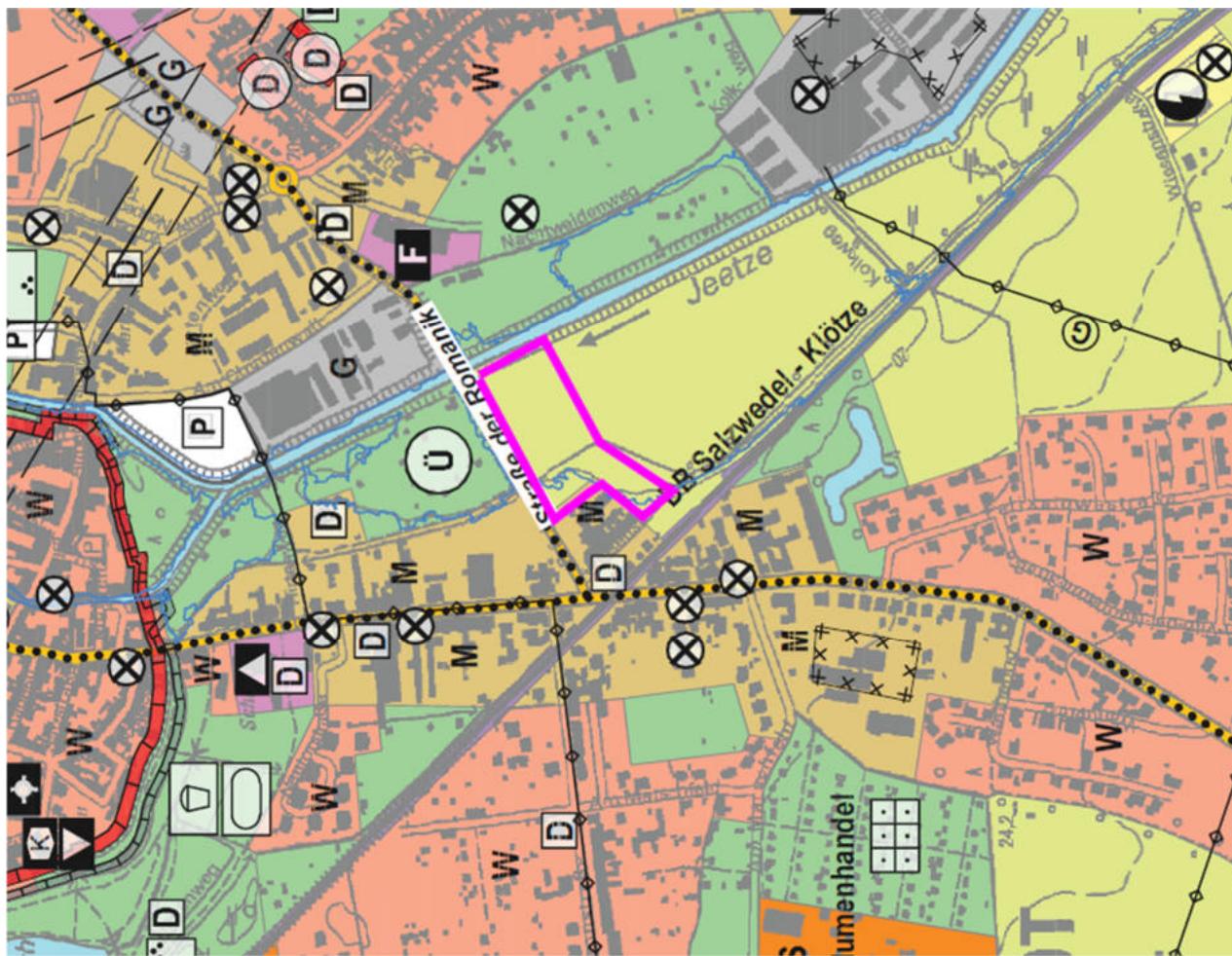
Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich, bis auf die überplante Teilfläche des Flurstückes 61 (Tiburtiusgrabens), in Besitz bzw. Nutzungsrecht des Vorhabenträgers.





## 2.5 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Hansestadt Salzwedel hat einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan.



Auszug FNP Hansestadt Salzwedel

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

Weiter überschneidet ein Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ (das Flurstück 28 / 1 der Flur 73) einen Bereich im Bebauungsplan

Nr. 7-91 „Brückenstraße“ (Ursprungsplanung) 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 Nr. 7-91 „Brückenstraße“.

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 „Brückenstraße“ außer Kraft. Für den Bereich der Überschneidung werden jeweils der Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Textliche Festsetzung) der Ursprungsplanung aufgehoben.



Auszug aus dem Ursprungsplan 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. 3 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 Landesentwicklungsgegesetzes 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 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.

**Z 136 Als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung**, hier Nr. .... **VII. Erdgasfelder Altmark**

Die Erdgaslagerstätte Altmark befindet sich in der Endphase der Gewinnung. Die Förderung des einheimischen Erdgases dient u. a. der energetischen Versorgung des Sodawerkes Staßfurt. Der Zugang zu den übertägigen Anlagen (Sonden, Rohrleitungen, u.a.) ist zu gewährleisten. Neubohrungen sind nicht ausgeschlossen.

Andere Nutzungen innerhalb dieser Fläche und unmittelbar angrenzend sind nur unter bestimmten Bedingungen möglich. Hierbei sind insbesondere ausreichende Sicherheitsabstände zu Sondenköpfen und Gashochdruckleitungen zu beachten.

Aufgrund der geologischen Strukturen der Großlagerstätte Altmark ist eine Nachnutzung als Speicher möglich. Bei allen Entscheidungen über eine Nachnutzung sind die Risiken für die Menschen und die Umwelt umfassend abzuwegen.

**G 90 Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems**,

hier Nr. .... **13. Niederungen der Altmark**

In der überwiegend land- und forstwirtschaftlich geprägten Altmark stellen die Niederungen mit ihren Grabensystemen, Grünland und Sumpfwäldern sowie angrenzende flechtenreiche Kiefernwälder auf Sandböden die wesentlichen Biotopverbundstrukturen zwischen dem Elbtal, dem Drömling und der Colbitz-Letzlinger Heide dar. Die Niederungen bilden ein eng vernetztes System. Unter dieser Bezeichnung wurden insbesondere die Landgraben-Dumme-Niederung, die Jeetze-Niederung, die Secandsgraben-Niederung und die Tangerniederung zusammengefasst, die die Altmark einzigartig vernetzen.

- **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**

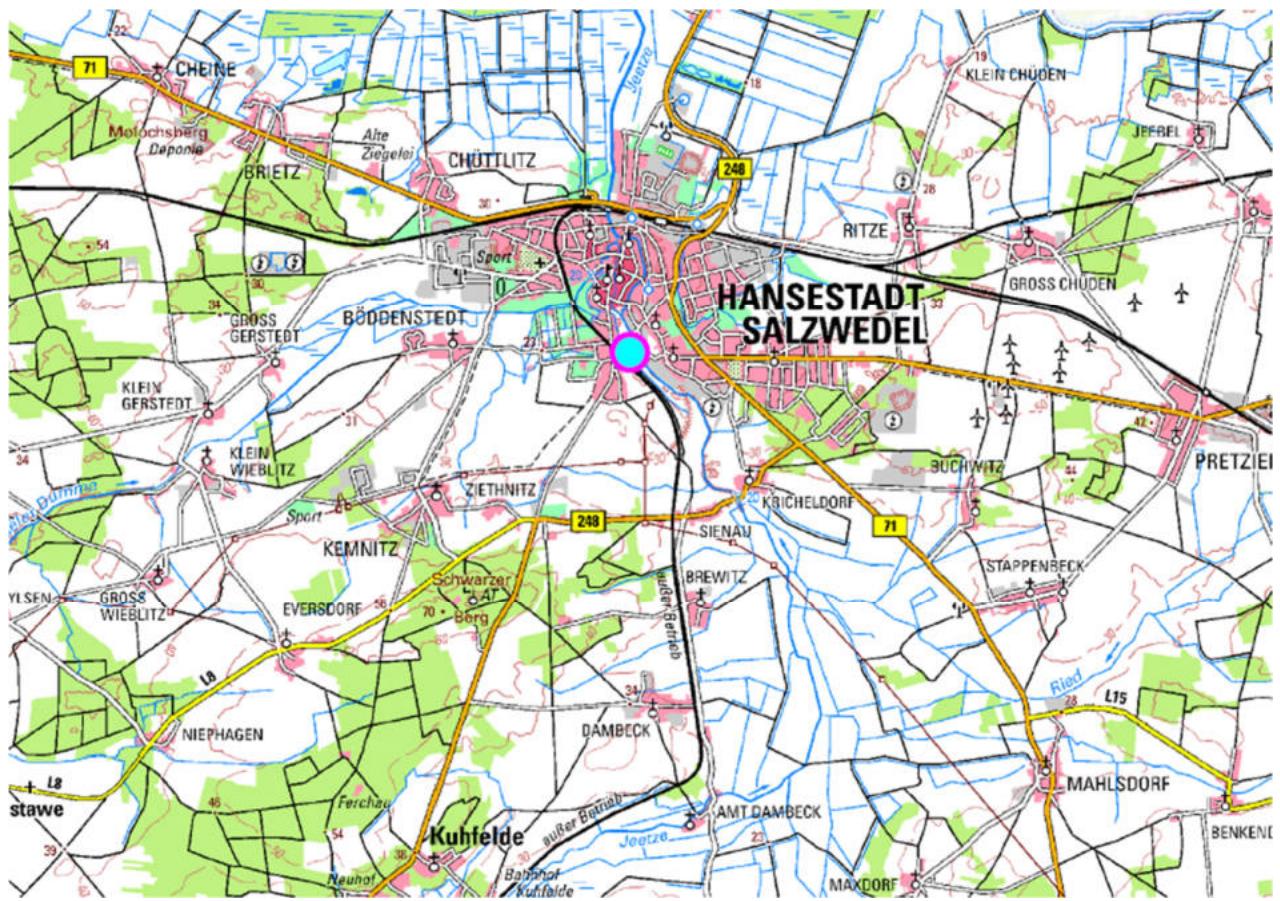
Die im Landschaftsrahmenplan des Altmarkkreises Salzwedel formulierten Zielvorgaben für den Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutz werden in den weiteren Ausführungen dieser Begründung betrachtet.

- 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 FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN**

#### **3.1 Lage der Gemeinde, Geländeverhältnisse, 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 II Ordnung „Tiburtiusgraben“ und liegt angrenzend zum Gewässer I. 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 (Fußgängerbrücke) angelegt, welches die Flurstücke 28/ 1 und 30 miteinander verbindet. Dieses Bauwerk ist im Zuge der Verwirklichung dieser Bauleitplanung zu ertüchtigen.

Im Rahmen der Entwicklung dieser Bauleitplanung wurde seitens des Vorhabenträgers ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 36 WHG i. V. m. § 49 WG LSA für eine Anlage (Fußgängerbrücke) in – an – über oberirdische Gewässer gestellt.

Hier wurde durch den Altmarkkreis Salzwedel, als untere Wasserbehörde, ein Bescheid (Aktz. Nr. 70.3-1.2-24-042 vom 02.12.2024) zur wasserrechtlichen Genehmigung nach § 36 WHG in Verbindung mit § 49 WG LSA für den Ersatzneubau einer Fußgängerbrücke an einem Gewässer II. Ordnung, hier über den Tiburtiusgraben in Salzwedel und Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG im Überschwemmungsgebiet der Jeetze erteilt. Dieser Bescheid ist Bestandteil dieser Bauleitplanung. Die Ertüchtigung dieser Brücke hat entsprechend der Antragstellung und den Ausführungen und Bestimmungen des Bescheides zur wasserrechtlichen Genehmigung zu erfolgen.

### **3.5 Vorhandene Vegetation**

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 Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel ist dieser Bereich als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. So könnten in diesen Bereich neben einer nichtstörenden

gewerblichen Nutzung oder einer Wohnnutzung auch Nutzungen entwickelt werden, welche zum Beispiel auch Tierhaltungen im Nebenerwerb zulassen.

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.

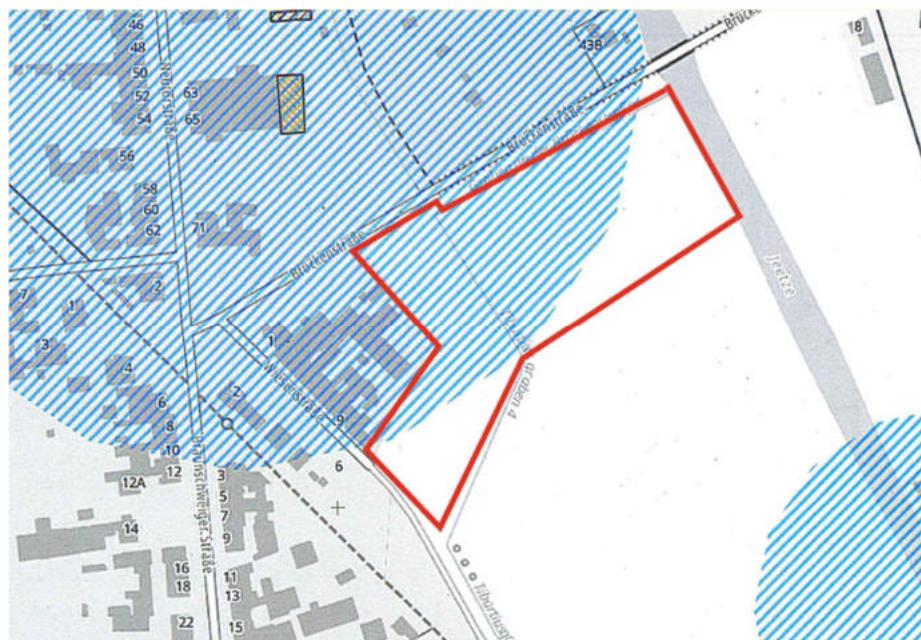
Im Osten und Süden befinden sich Grünflächen.

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

Nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege u. Archäologie LSA befindet sich in Teilbereichen des Geltungsbereiches gemäß § 2 DenkmSchG LSA ein archäologisches Kulturdenkmal. Dabei handelt es sich um eine mittelalterliche / frühneuzeitliche Vorgängersiedlung, die vor den Stadttoren der mittelalterlichen Stadt Salzwedel bestand, wie auch durch archäologische Untersuchungen im Bereich des Aldi-Marktes nachgewiesen werden konnte.



Die Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmals einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch, aber nur unter der Bedingung, zugestimmt werden, dass begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 (9) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeitig gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

Die Dokumentation ist gem. § 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA durchzuführen.

Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherrn und LDA LSA abzustimmen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip.

Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen.

Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß § 2 in Verbindung mit § 18 (1) DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Im Übrigen sollte bereits in der Genehmigung der Hinweis, im Bedarfsfall Grabungen erweitern zu müssen, aufgenommen werden.

Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde (Altmarkkreis Salzwedel) einzureichen.

## **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 BEBAUUNGSPLAN

#### 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 Einzellefläche von max. 40 m<sup>2</sup>, (bspw. Funktionsgebäude als Kassenhäuschen mit Imbiss / mobile Toiletten)
- bauliche Anlagen mit einer Einzelgröße von maximal 20 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Grundfläche bebaubar in m <sup>2</sup>	Max. Gebäu demaße	Flächenanteil bebaubar in %
1)	32 / 1	1.372	100	4,0 * 8,0 m	
2)	101 / 32	717			
<b>Σ Ifd. Nr. 1) u. 2)</b>		<b>2.089</b>	<b>100</b>		<b>4,8</b>

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 Witterungseinflüssen wie Regen, Wind und Sonne.

*Tabelle – Aufstellung der Bauflächen Nutzfläche „2“*

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

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 <sup>2</sup>	Grundfläche bebaubar in m <sup>2</sup>	Max. Gebäu demaße	Höhe baulicher Anlagen in m	Flächenanteil bebaubar in %
<b>Nutzfläche „1“</b>						
1)	32 / 1	1.372	100	4,0 * 8,0 m	5	
2)	101 / 32	717				
<b>Σ Ifd. Nr. 1) u. 2)</b>		<b>2.089</b>	<b>100</b>			<b>4,8</b>
<b>Nutzfläche „2“</b>						
3)	28 / 1	9.685	50	3,0 * 6,0 m	3	

4)	30	4.262	70	3,0 * 3,0 m	3	
<b>Σ Ifd. Nr. 3) u. 4)</b>	<b>13.947</b>	<b>120</b>				<b>0,9</b>
<b>Nutzfläche „1“ u. „2“</b>						
<b>Σ Ifd. Nr. 1) u. 4)</b>	<b>16.036</b>	<b>220</b>				<b>1,37</b>

**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**

Die vorhandene **Fußgängerbrücke** ist als Ersatzneubau zu ertüchtigen.

Durch den Altmarkkreis Salzwedel, als untere Wasserbehörde, wurde eine *wasserrechtliche Genehmigung nach § 36 WHG in Verbindung mit § 49 WG LSA für den Ersatzneubau einer Fußgängerbrücke an einem Gewässer II. Ordnung, hier über den Tiburtiusgraben in Salzwedel und Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG im Überschwemmungsgebiet der Jeetze (Bescheid - Aktz. Nr. 70.3-1.2-24-042 vom 02.12.2024)* erteilt. Diese Genehmigung ist Bestandteil dieser Bauleitplanung. Die Ertüchtigung dieser Brücke hat entsprechend der Antragstellung sowie den Ausführungen und Bestimmungen der wasserrechtlichen Genehmigung zu erfolgen. Die niedrigste Konstruktions-/ Brückenunterkante ist dann bei 19,57 m NHN anzulegen.

### **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 Versiegelungsgrat 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, 2 **und 3** 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  
Capinus 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 Hartiegel  
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 Renelaude – Pflaume

Die Artenliste kann durch entsprechende standortgerechte und einheimische Arten ergänzt werden

### 5.5.1 Eingriffsbilanzierung und Kompensation

Eingriffsbilanzierung – und Kompensationsermittlung		
Biotopenwertpunkte		
Biototyp (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 <sup>2</sup>	BWP- Summe	Flächen -Nr.	Bestand nach Umsetzung	Bioto p-code	BWP	Fläche in m <sup>2</sup>	BWP- Summe	
Bebaute Fläche	BSY	0	1.529	0	1	Ruderalfur	URA	13	34	442	
Feuchtwiesenbrache	GFX	18	337	6.066	2	Baumreihe	HRB	9	10	90	
Hochstaudenflur	NUY	14	188	2.632	3	Platz	VPZ	0	1.369	0	
Ruderalfur	URA	14	35	490	4	Bebaute Fläche	BDD	0	10	0	
					5	Scherrasen	GSB	7	467	3.269	
					6	Einzelstrauch	HYA	16	104	1.664	
					7	Baumreihe	HRB	9	94	846	
					8	Weg	VWA	6	1	6	
Summe		2.089	9.188					2.089	6.317		
Bilanz Teilfläche 1											-2.871

Bilanzierung – Teilfläche 2											
Bestand vor Umsetzung	Bioto p-code	BWP	Fläche in m <sup>2</sup>	BWP- Summe	Fläche n-Nr.	Bestand nach Umsetzung	Bioto p-code	BWP	Fläche in m <sup>2</sup>	BWP- Summe	
Feuchtwiesenbrache	GFX	18	10.042	180.756	9	Baumreihe	HRB	9	42	378	
Hochstaudenflur	NUY	14	3.857	53.998	10	Weg	VWA	6	1	6	
Bebaute Fläche	BSY	0	48	0	11	Tiergehege	PTC	6	587	3.522	
					11	Einzelbaum	HEX	5	170	850	
					11	Einzelstrauch	HEY	5	3	15	
					12	Baumreihe	HRB	9	21	189	
					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	5	70	350	
					16	Baumgruppe	HEC	13	216	2.808	
					17	Tiergehege	PTC	6	679	4.074	
					17	Einzelbaum	HEX	5	110	550	
					18	Tiergehege	PTC	6	138	828	
					19	Baumreihe	HRB	9	21	189	
					20	Einzelstrauch	HYA	16	71	1.136	
					21	Teich	SEY	14	415	5.810	

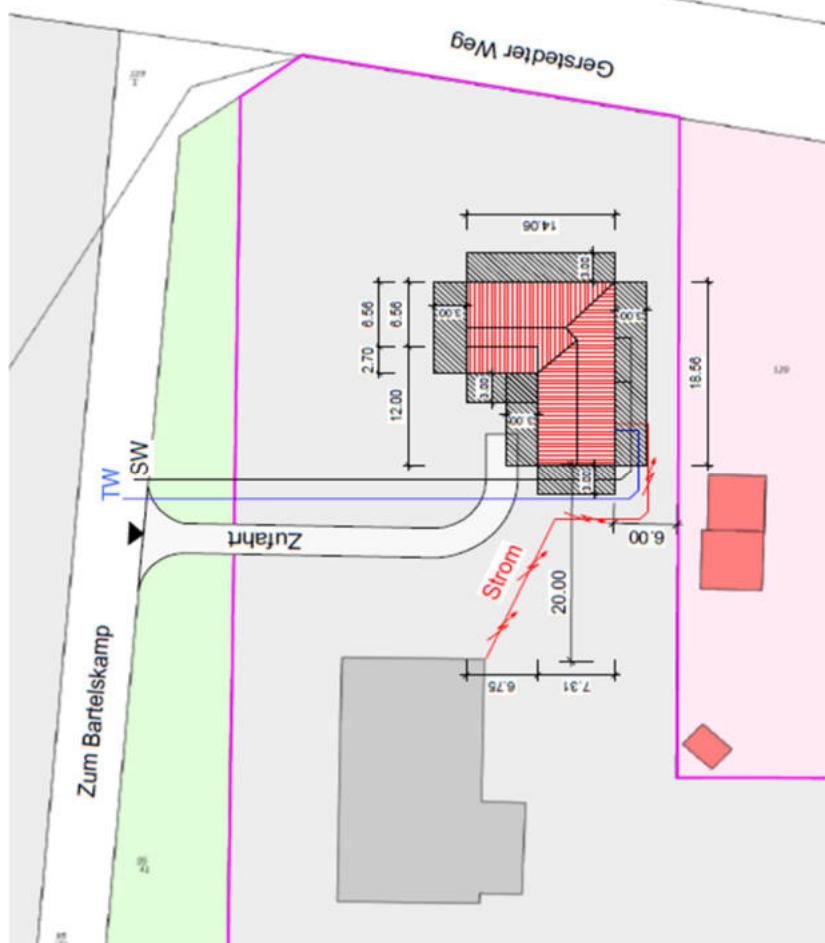
Bilanzierung – Teilfläche 2										
Bestand vor Umsetzung	Bioto -code	BWP	Fläche in m <sup>2</sup>	BWP- Summe	Fläche n-Nr.	Bestand nach Umsetzung	Bioto p- code	BWP	Fläche in m <sup>2</sup>	BWP- Summe
					21	Einzelbaum	HEX	5	40	200
					22	Teich	SEY	14	267	3.738
					22	Einzelbaum	HEX	5	10	50
					22	Einzelstrauch	HEY	5	1	5
					23	Tiergehege	PTC	6	262	1.572
					23	Einzelbaum	HEX	5	60	300
					24	Bebaute Fläche	BDD	0	4	0
					25	Bebaute Fläche	BDD	0	4	0
					26	Bebaute Fläche	BDD	0	6	0
					27	Feuchtwiesen brache	GFX	18	2.090	37.620
					28	Scherrasen	GSB	7	1.448	10.136
					28	Einzelbaum	HEX	5	40	200
					29	Tiergehege, Feuchtgrünland	GFD	25	2.695	67.375
					30	Kopfweiden	HKA	16	208	3.328
					31	Feuchtwiesen brache	GFX	18	2.855	51.390
					32	Kopfweiden	HKA	16	81	1.296
					33	Kopfweiden	HKA	16	75	1.200
					34	Bebaute Fläche	BDD	0	18	0
					35	Feuchtwiesen brache	GFX	18	169	3.042
					36	Bebaute Fläche	BDD	0	18	0
<b>Summe</b>		<b>13.947</b>	<b>234.754</b>					<b>13.947</b>	<b>209.395</b>	
<b>Bilanz Teilfläche 2</b>										<b>-25.359</b>

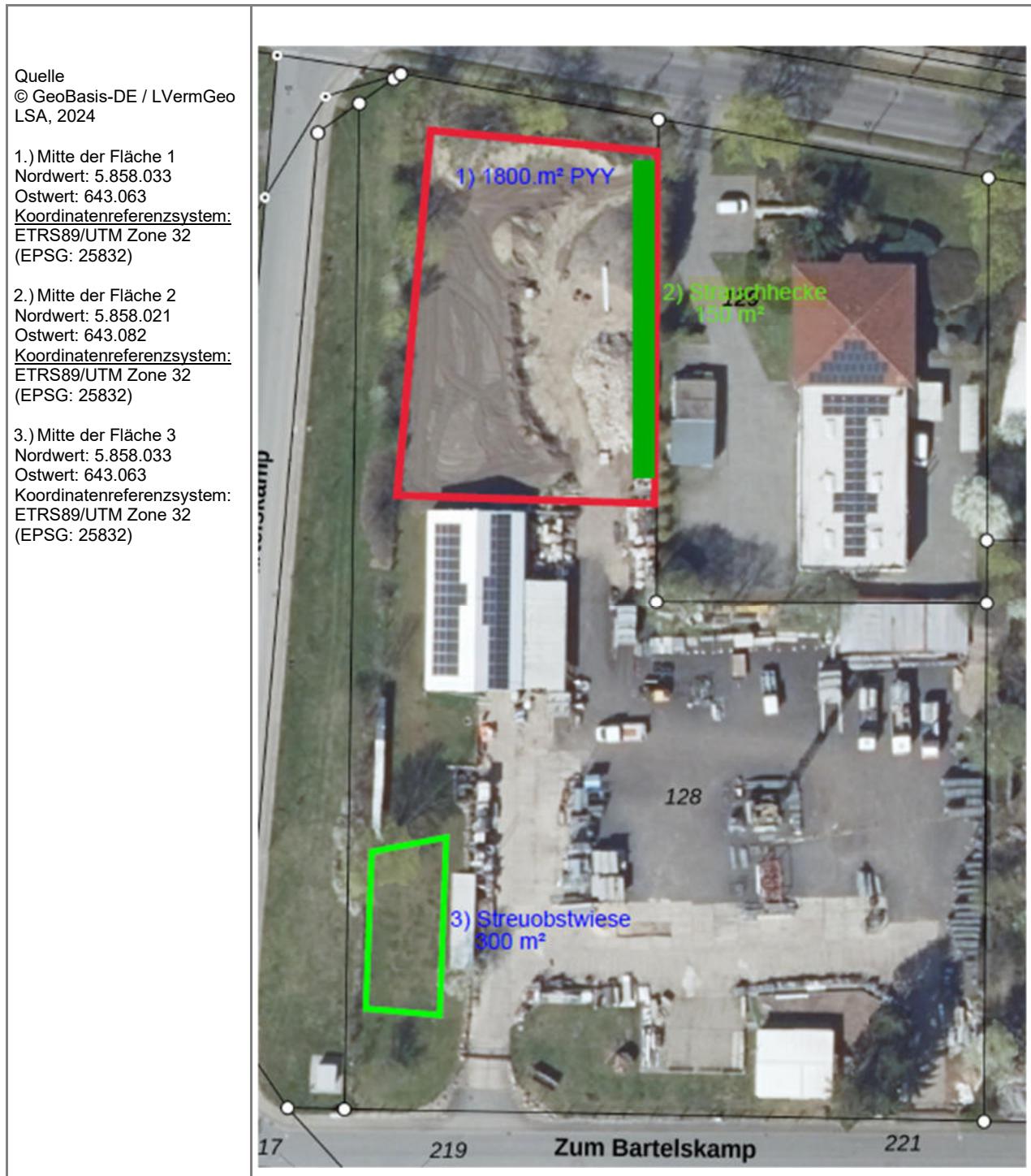
#### Zusammenfassung der Eingriffsbilanzierung / Wertepunkte Teilfläche 1 und 2

Teilfläche 1	Teilfläche 2	Verbleibendes Defizit
<b>-2.871</b>	<b>- 25.359</b>	<b>- 28.230</b>

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

### Kompensation / Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

<b>Ausgleichsfläche 1.)</b>	<b>Lage der Fläche für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (sh. Auszug)</b> <b>Gemarkung : Salzwedel</b> <b>Flur : 42 Flurstücke : 128</b> <b>Grundstücksfläche: 9151 m<sup>2</sup> (gesamt)</b> <b>Eigentümer : Jost Fischer, Salzwedel</b>			
<b>Flächengröße</b>	<b>Biototyp</b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Planwert</b>	<b>Wertigkeit</b>
1 - Bestand Bereich 1800 m <sup>2</sup>	Unbefestigter Platz (VPX)	2		- 3.600
1 - Bebauung mit Betriebswohnung 198 + 114 = 312 m <sup>2</sup>	Bebauung / Errichtung Zufahrt		0	0
				
2 - Bereich Wohnung 50 * 3 = 150 m <sup>2</sup>	Strauchhecke (HHA) Breite 3 m		14	2.100
1 - Bereich Wohnung 1800 - 312 - 150 = 1.338 m <sup>2</sup>	Nicht bebaubare Fläche, Ziergarten / Sonstige Grünfläche (PYY)		7	9.366
3 - Betriebshof 300 m <sup>2</sup>	Devastiertes Grünland (GSX)	6		-1800
3 - Betriebshof 300 m <sup>2</sup>	Streuobstwiese (HSA)		15	4500
		<b>Zwischensumme</b>		<b>10.566</b>



<b>Ausgleichsfläche 2.)</b>	<b>Lage der Fläche für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (sh. Auszug)</b> <b>Gemarkung : Salzwedel</b> <b>Flur : 73 Flurstück : 11/ 1</b> <b>Grundstücksfläche : 1.669 m<sup>2</sup> (gesamt)</b> <b>Eigentümer : Jost Fischer, Salzwedel</b>			
<b>Flächengröße</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Planwert</b>	<b>Wertigkeit</b>
Bestand 890 m <sup>2</sup>	Intensivgrünland (GIA)	10		-8.900
Neu 890 m <sup>2</sup>	Streuobstwiese (HSA)		15	13.350
		<b>Zwischensumme</b>		<b>4.450</b>

<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 + 890 = 1.190 m²</p>	<p>Obstbaum 6 * 6 = 36 m²/ Baum <b>Gesamtanzahl: 33 Stk</b> Sortenzusammenstellung * Apfel * Pflaume * Kirsche * Birne</p>
<p><b>Ausgleichsfläche 3.)</b></p>	<p><b>Ausgleich / Erwerb von Ausgleichspunkten aus dem Ökokonto</b> <b>Gemarkung : Osterwohle</b> <b>Flur : 2 Flurstück : 16/ 19; 16/ 20</b> <b>Eigentümer : Herr / Frau Thätner, Böddenstedt Nr. 5, 29410 Salzwedel</b> <b>Ausgangszustand : Ver- und Entsorgungsanlage (BE.)</b> <b>Entwicklungsziel : Flachland-Kiefernwald (WKB)</b></p>
	<p>Anteil der Punkte aus dem Ökokonto <b>13.224</b></p>
	<p><b>Gesamtsumme der Planung</b> <b>28.240</b></p>

Ermittlung des verbleibenden Kompensationsbedarfes:

<b>Kompensationsbewertung</b>		
Wert des <b>Bestandes</b>	Wert der <b>Planung</b>	Bewertung
<b>28.230</b>	<b>28.240</b>	<b>10</b>

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

## 5.6 Sonstige Festsetzungen

- **Zum Bebauungsplan → Stadt Salzwedel Bebauungsplan Nr. 7 - 91 „Brückenstraße“ (Ursprungsplanung)**

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich der Überschneidung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ werden jeweils der Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Textliche Festsetzung) der Ursprungsplanung aufgehoben.

- **Denkmalschutz u. Archäologie**

In Bereichen des Geltungsbereiches befindet sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA ein archäologisches Kulturdenkmal (sh. weitere Ausführungen in der Begründung Pkt. 3.7). Dabei handelt es sich um eine mittelalterliche / frühneuzeitliche Vorgängersiedlung, die vor den Stadttoren der mittelalterlichen Stadt Salzwedel bestand, wie auch durch archäologische Untersuchungen im Bereich des Aldi-Marktes nachgewiesen werden konnte.

Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch, aber nur unter der Bedingung, zugestimmt werden, dass begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 (9) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeitig gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

Die Dokumentation ist gemäß § 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA durch das LDA LSA durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherrn und LDA LSA abzustimmen.

Sh. nähere Ausführung in der Begründung Pkt. 3.7 Unterpunkt „Denkmalschutz“

- **Aufstellung eines Bebauungsplanes im Überschwemmungsgebiet**

Der Bescheid zur wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Abs. 1 und 2 WHG, mit **Aktz. 70.3-1.7-24-001 vom 11.12.2024 (sh. Anlage „1“)**, für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Überschwemmungsgebiet der Jeetze in der Ortslage der Hansestadt Salzwedel zur Errichtung eines „Tiergartens am Jeetzeufer“ wird mit dessen Inhalt / Bedingungen / Auflagen und Nebenbestimmungen, Anlage und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“.

- **Verbindungsbauwerk über den Tiburtiusgraben**

Die vorhandene **Fußgängerbrücke** ist als Ersatzneubau zu ertüchtigen.

Durch den Altmarkkreis Salzwedel als untere Wasserbehörde wurde eine „*Wasserrechtliche Genehmigung nach § 36 WHG in Verbindung mit § 49 WG LSA für den Ersatzneubau einer Fußgängerbrücke an einem Gewässer II. Ordnung, hier über den Tiburtiusgraben in Salzwedel und Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG im Überschwemmungsgebiet der Jeetze (Bescheid - Aktz. Nr. 70.3-1.2-24-042 vom 02.12.2024, sh. Anlage „2“)*“ erteilt. Diese Ausnahmegenehmigung ist Anlage und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“. Die Ertüchtigung der Brücke hat entsprechend der Antragstellung sowie den Bedingungen, Auflagen und Nebenbestimmungen der wasserrechtlichen Genehmigung zu erfolgen. Die niedrigste Konstruktions-/ Brückenunterkante ist bei 19,57 m NHN anzulegen.

## 6. ERSCHLIESSUNG

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, 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 Entsorgungsleitungen

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. Gleches 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 Schmutzwasser 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 oberflächig 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.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Tiergarten am Jeetzeufer“ und der weiteren Fortschreibung wurde für weitere Nutzung der beanspruchten Flächen im Überschwemmungsgebiet seitens des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Hansestadt Salzwedel ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung im Überschwemmungsgebiet nach § 78 WHG gestellt.

Es liegt ein Bescheid zur wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Abs. 1 und 2 WHG, mit **Aktz. 70.3-1.7-24-001 vom 11.12.2024**, für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Überschwemmungsgebiet der Jeetze in der Ortslage der Hansestadt Salzwedel zur Errichtung eines „Tiergartens am Jeetzeufer“ vor, welcher Bestandteil der Bauleitplanung ist.

### 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.

Das angrenzende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ gekennzeichnet. Bei weiterführenden Planungen in diesen Bereichen sind besonders schützenswerte Wohnnutzungen nicht üblich. Wohnnutzungen sind hier im Einklang mit nichtstörender gewerblicher Nutzung oder auch land- bzw. forstwirtschaftlicher Nutzung zu bringen. Auch Kleintierhaltungen wären hier zugelassen.

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

Die Anzahl der Tiere in den jeweiligen Gehegen sind aufgrund der Kleingliedrigkeit begrenzt. In dieser Begründung unter Punkt 2.2.1 sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan, als Anlagen zur Planzeichnung ist die Anzahl der Tiere (*Tabelle der Tierarten*) sowie deren Unterbringung auf dem Gelände aufgeführt und dargestellt. Im direkt südwestlich angrenzenden Bereich (entlang der Wiesenstraße) sind sowohl Gewerbe- als auch Wohnnutzungen ansässig. Daher kann hier von Schallimmissionen gleichen Anspruchs gesprochen werden. Die ausgewiesenen Tierarten weisen auch keine Nachtaktivität aus.

### 7.4 Natur- 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	Cyanistes 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.

Artenschutzbelaenge 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 <sup>2</sup> 1,64 ha	100 %
Versiegelbare Fläche	220 m <sup>2</sup> 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 VORHABENBZOGENEN 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.

*PIK Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH  
Philipp*