



Planungsbüro für Ökologie, Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltbildung

LPR GmbH Dessau
Zur Großen Halle 15
06844 Dessau-Roßlau
Tel.: 0340 – 230 490-0
Fax: 0340 – 230 490-29

Außenstelle Magdeburg
Am Vogelgesang 2a
39124 Magdeburg
Tel./Fax: 0391 - 2531172
magdeburg@lpr-landschaftsplanung.com
www.lpr-landschaftsplanung.de

**Natur- und artenschutzrechtliche Voreinschätzung
zur Ergänzungssatzung
„Güldenstraße 62 f – OT Hörsingen“
Gemeinde Oebisfelde-Weferlingen, OT Hörsingen**

Stand: 10.08.2021

Auftraggeber:

Ingenieurbüro Lange & Jürries
Herr Andreas Lange
Niels-Bohr-Straße 1

39106 Magdeburg

1. Aufgabenstellung, rechtliche Grundlage

Für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung entsprechend § 34 Abs. 4, Satz 3 BauGB für das Gebiet „Hörsingen Güldenstraße 62 f“ in der Gemeinde Oebisfelde-Weferlingen, OT Hörsingen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist das Büro LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH beauftragt worden, eine naturschutzfachliche sowie artenschutzrechtliche Einschätzung zu verfassen.

Der Einschätzung liegt ein Schreiben des Landkreises vom 21.04.2021 (Bauordnungsamt) zu Grunde. Der Inhalt dieser Schreiben wird im Folgenden berücksichtigt und es wird dargestellt, ob durch das Projekt gem. § 35 Abs. 3 Punkt 5 BauGB grundsätzliche Beeinträchtigungen öffentlicher Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege absehbar sind, bzw. die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet werden könnte. Des Weiteren werden Anforderungen und Lösungsmöglichkeiten zur Eingriffsregelung (§ 14ff BNatSchG) sowie des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) dargestellt. Im Ergebnis des Gutachtens soll dargestellt werden, ob die Ergänzungssatzung naturschutzrechtlich und -fachlich umsetzbar ist.

2. Einleitung/ Beschreibung des Vorhabens

Die Gemeinde Oebisfelde-Weferlingen beabsichtigt, für die Ortschaft Hörsingen eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB aufzustellen. Ziel der Ergänzungssatzung ist es, an geeigneter Stelle in Hörsingen eine Außenbereichsfläche in den, im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einzubeziehen, soweit diese Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Durch Anwendung dieses einfachen Planungsinstruments soll auf diesen Flächen Baurecht geschaffen werden. Beim Plangebiet handelt es sich um eine ca. 1.400 m² große Fläche der Flurstücke 874, 876 und 879 der Flur 5 (vgl. Abbildung 2). Nachfolgend wird die Fläche als „Plangebiet“ bezeichnet.

Das Plangebiet befindet sich im mittleren, westlichen Bereich der Ortschaft Hörsingen. Die Fläche wird im Norden und Westen durch Ackerflächen, im Osten durch die Güldenstraße sowie im Süden durch weitere Wohnbebauung und den Wunneweg begrenzt. (vgl. Abbildung 2).

Der gesamte umgebende Flächenbereich zwischen den Flurstücken 846 und 908 bis 872-878 westlich der Güldenstraße und nördlich des Wunnewegs wurde noch vor 20 Jahren als Intensivackerfläche genutzt. Danach folgte eine sukzessive Bebauung der dafür in diesem Bereich vorgesehenen Flurstücke.

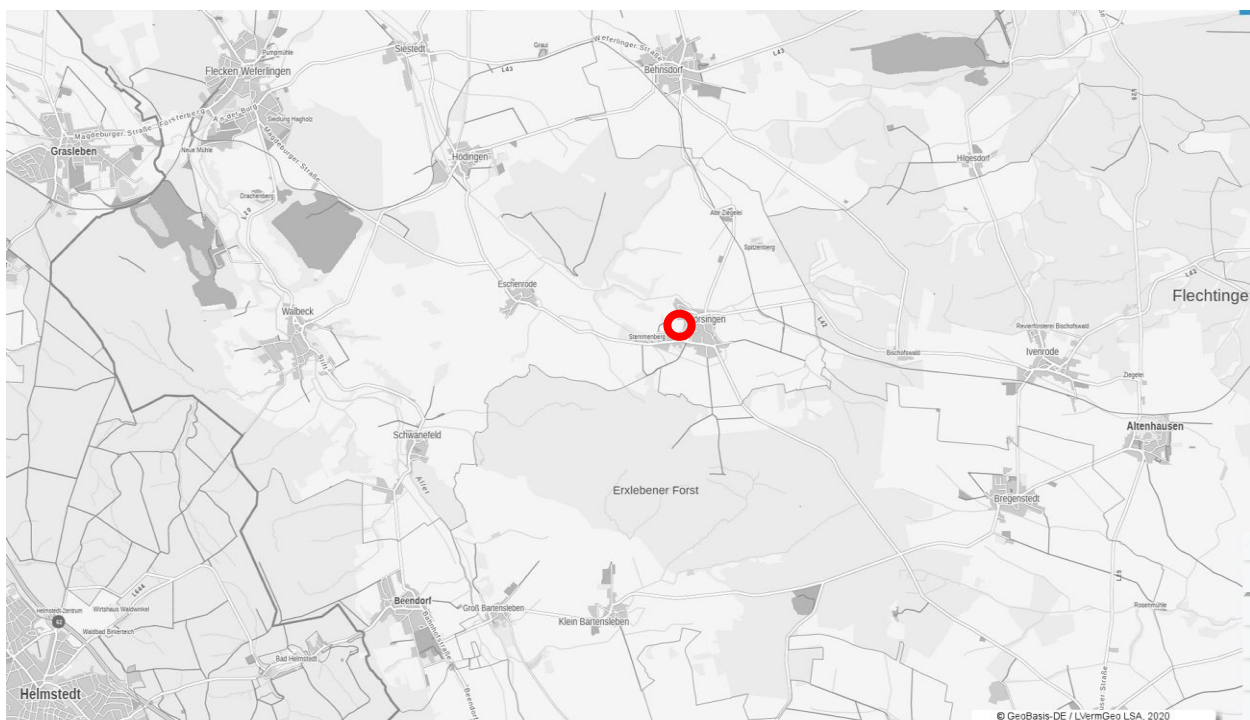


Abbildung 1: Übersicht des Plangebietes: nordöstlich vom Helmstedt in Hörsingen (roter Kreis)



Abbildung 2: Plangebiet „Güldenstraße 62 f“ Flst. 874, 876 und 879 in Hörsingen (rot)

3. Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie deren mögliche Beeinträchtigung

Anhand vorliegender naturschutzfachlicher Vorgaben sowie der landschaftlichen Ausstattung des Gebietes sollen die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt werden.

Des Weiteren wird schutzgutbezogen bewertet, welche möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

3.1 Raumplanung und naturschutzrechtliche Schutzgebiete (Natura 2000)

Im **Landesentwicklungsplan** (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt befindet sich das Plangebiet komplett außerhalb von Flächen der Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Es befinden sich keine Vorbehaltsgebiete oder Flächenausweisungen im Bereich des Plangebietes, oder dessen direkter Umgebung. Das Plangebiet befindet sich mit einem Abstand von ca. 1.000 m ebenfalls sicher außerhalb von Vorbehaltsgebieten für das Ökologische Verbundsystem.

Im 2. Entwurf des **Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg** ist das Plangebiet als Übergangsbereich zwischen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung (5.7.2) und undefinierten Flächenbereichen (weiß) dargestellt. Das Plangebiet liegt sicher außerhalb von Vorranggebieten für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebieten zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems sowie Vorranggebieten für Landwirtschaft (vgl. Abbildung 4).

Im **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist das gesamte Plangebiet als Entwicklungsfläche für Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) ausgewiesen (vgl. Abbildung 5). Das Plangebiet entspricht damit den Zielen und Vorgaben der Flächennutzungsplanung.

Das Plangebiet liegt sicher außerhalb **naturschutzrechtlicher Schutzgebiete**. Das nächst gelegene FFH-Gebiet „Wälder am Flechtinger Höhenzug“ befindet sich nordwestlich ca. 1.000 m entfernt im Forstbereich. Westlich der Ortschaft Hörsingen grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Harbke-Allertal in einer Entfernung von ca. 300 m an. Auswirkungen des Plangebietes auf Schutzgebiete in der Umgebung sind auf Grund der Entfernungen zu diesen ausgeschlossen.

Durch das Bauordnungsamt wurde mitgeteilt, dass es als Vorhaben im Außenbereich nur zulässig ist, wenn Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt werden. Dies soll im Folgenden stichpunktartig erläutert werden:

1. Das Plangebiet liegt komplett im Bereich einer Entwicklungsfläche für Wohnbauflächen (vgl. Abbildung 5),
2. es sind keine widersprüchlichen Darstellungen der Raumplanung, insbesondere des Wassers-, Abfall- oder Immissionsschutzrechtes vorhanden,
3. es kann keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen, oder diesen ausgesetzt sein (vgl. nachfolgende Kapitel),
4. es sind keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erforderlich. Alle Grundversorgungen liegen in den umgebenden Straßen an und können direkt das Plangebiet versorgen.
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert werden nicht beeinträchtigt, das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstaltet (vgl. nachfolgende Kapitel),
6. es werden keine Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder der Hochwasserschutz werden nicht gefährdet,
7. da östlich und südlich bereits Wohngebäude bestehen kann durch eine Bebauung im Plangebiet keine Splittersiedlung entstehen, bzw. diese verfestigen, oder erweitern. Die Flächen um das Plangebiet sind (infra)-strukturell komplett erschlossen, die Annahme einer Splittersiedlung ist auf Grund dessen hier nicht gegeben, da Splittersiedlungen i. d. R. nicht in einer Einheit mit dem Ort verbunden sind, wie es hier der Fall ist (Fußweg, Straßenbeleuchtung, technisch/ infrastrukturell komplett erschlossen).
8. Störungen der Funktionsfähigkeiten von Funkstellen und Radaranlagen sind durch die Errichtung eines eingeschossigen Wohngebäudes nicht absehbar.

Es lässt sich feststellen, dass das Vorhaben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie den Zielen des Naturschutzes (Schutzgebiete) sowie der Landschaftspflege entspricht. Es ist keine wesensfremde Bebauung des Außenbereichs zu befürchten sodass insgesamt baurechtlich gemäß § 35 Abs. 3 BauGB keine grundsätzlich entgegenstehenden Belange zu erkennen sind.

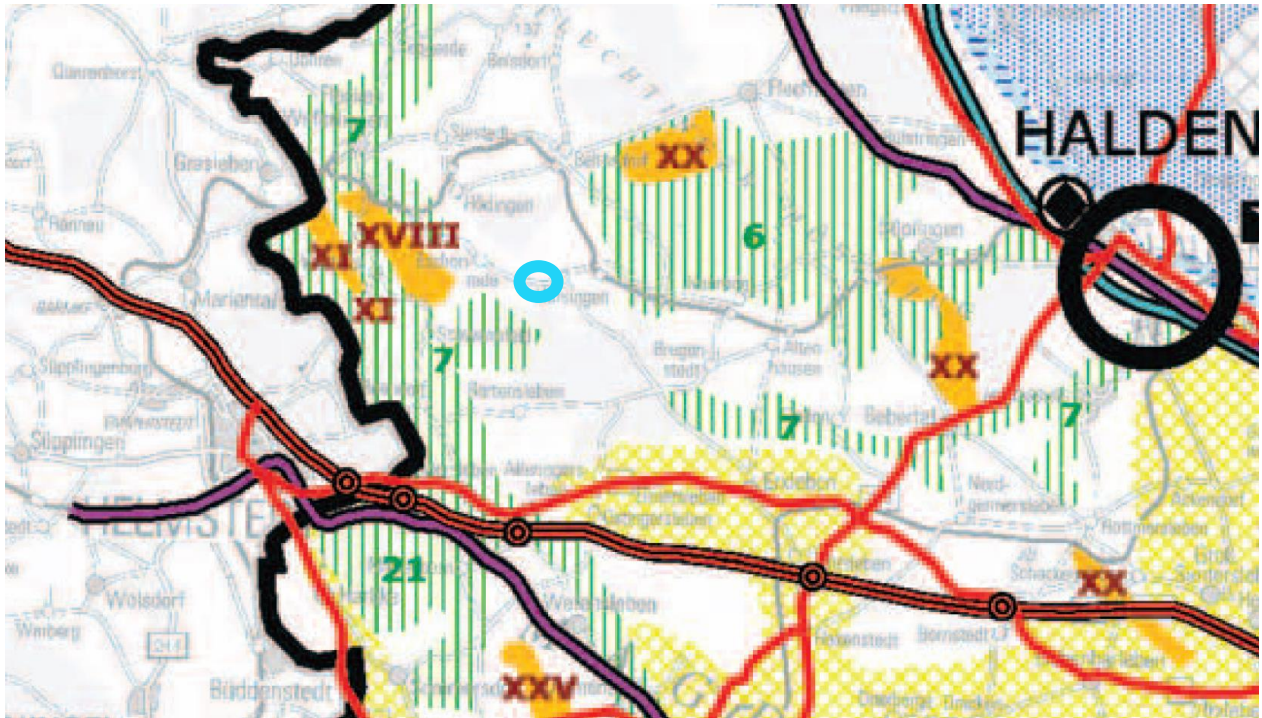


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP LSA (blauer Kreis = Plangebiet)



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg
hellblauer Kreis = Plangebiet

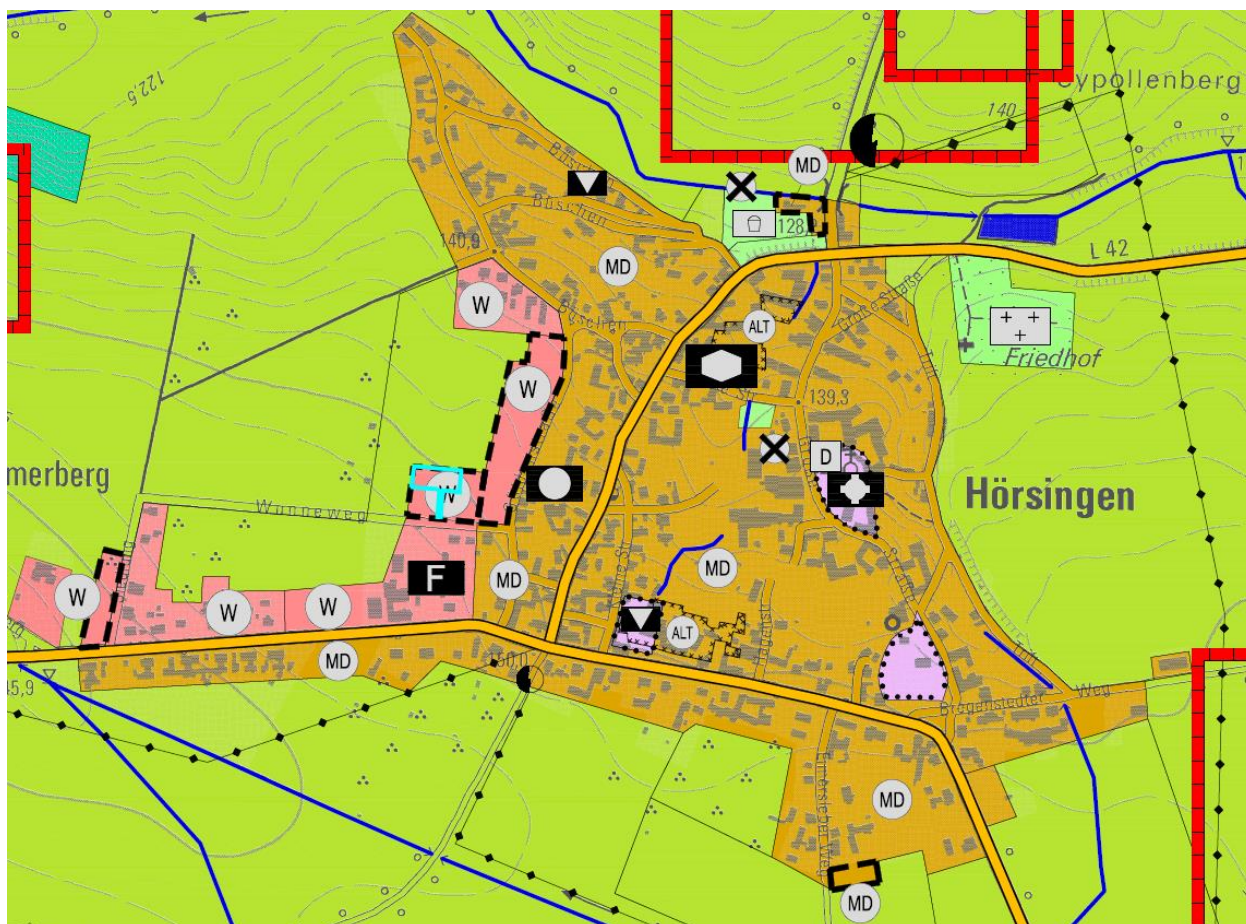


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde-Weferlingen (hellblaue Linie = Skizze des Plangebietes)

rötlich „W“ = Wohnbauflächen; hellgrün = Flächen für Landwirtschaft; orange = Mischbauflächen

3.2 Pflanzen

Das Plangebiet wurde seit Jahrzehnten durch intensive Landwirtschaft genutzt. Mittlerweile liegen die Flurstücke des Plangebietes brach sodass sich eine Ruderalflur und unter Pflege ein Scherrasen entwickeln konnte. Eine ungestörte natürliche Entwicklung konnte auf dem Plangebiet nicht stattfinden. Die Fläche wird durch Stoffeinträge aus der Umgebung (Gärten, Häuser, Wege) beeinflusst. Durch die nahen, nördlich und westlich angrenzenden Intensivackerflächen ist ebenfalls mit einem Eintrag von Nährstoffen und Pestiziden zu rechnen.

Naturschutzfachlich ist die Fläche hinsichtlich der Biotope als gering zu bewerten. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich auf der Fläche Strukturen geschützter oder naturschutzfachlich wertvoller Bereiche ausgebildet haben.

Das geplante Vorhaben wird durch Flächenversiegelung Teile der vorhandenen Biotope dauerhaft überbauen. Die davon betroffenen Biotope entsprechen der allgemeinen Ausprägung (Vielfalt und Eigenart) des gesamten Umfeldes. Vergleichbare Flächen sind in der Umgebung nicht selten, sondern vielfach anzutreffen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung stellt die Versiegelung von Flächen regelmäßig einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ist ein Ausgleich oder Ersatz für die Eingriffe möglich. Maßnahmen lassen sich auch direkt auf der Fläche umsetzen.

3.3 Tiere

Im Planungsgebiet ist damit zu rechnen, dass typische Vertreter von **Gartenvögeln** die Fläche nutzen (z. B. als Nahrungsfläche). Es ist potenziell möglich, dass bodenbrütende Arten auftreten, wenn der Aufwuchs dies überhaupt zulässt, jedoch auf Grund der geringen Flächengröße sehr unwahrscheinlich.

Durch eine Überbauung von Teilflächen des Grundstücks wird die potenzielle Nahrungsfläche verringert. In der Umgebung sind jedoch ausreichend Offenlandflächen vorzufinden. Der Verlust von Nahrungsfläche ist sehr gering. Es ist davon auszugehen, dass die Haus- und Gartenvogelarten nach Fertigstellung, die Fläche mit samt der Gebäude wieder in ihr Nutzungsverhalten einbeziehen. Entstehende Gebäudeteile sind dann auch für gebäudebrütende Arten nutzbar. Insgesamt ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Artengruppe der Vögel zu rechnen. Es liegt kein Eingriffstatbestand vor.

Artenschutzrechtlich ist anhand der Potenzialeinschätzung zu prognostizieren, dass beim Bauen außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang März-Mitte Juli) keine Verbotstatbestände für euryöke Arten (Offenlandbrüter, Gebüschbrüter) berührt werden.

Das Plangebiet befindet sich mehrere Hundert Meter von Gewässern entfernt. Diese werden durch Straßen und Wege vom Plangebiet abgetrennt. Das Plangebiet weist keine Eignung als Lebens- Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von **Amphibien** auf. Das Auftreten von Amphibien, oder die Nutzung der Planfläche durch diese Artengruppe z. B. als Migrationsweg ist ausgeschlossen.

Die Planfläche wird zurzeit regelmäßig gemäht (Scherrasen), bietet jedoch auf Grund der Lage zwischen befahrenen Wegen und Ackerflächen kein Potential für das Auftreten von **Reptilien** (spez. Zauneidechse). Bei Gebietsbegehungen konnten keine Individuen und auch keine Hinweise auf deren Vorkommen festgestellt werden. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind damit für die Artengruppe nicht erforderlich. Ein allgemeiner Ausschlussgrund für das Vorhaben im Plangebiet besteht durch diese Artengruppe nicht.

Hörsingen befindet sich nicht mehr im Verbreitungsgebiet des **Feldhamsters**, sodass ein Vorkommen des Feldhamsters auf der Planfläche ausgeschlossen ist.

Auf der Fläche des Plangebietes befinden sich keine relevanten Gehölzbestände, oder Gebäude, sodass das Vorkommen oder das Vorhandensein von Quartieren weiterer Arten (**Fledermäuse, Xylobionte Käfer**) ebenfalls auszuschließen ist.

3.4 Boden, Wasser, Klima und Luft

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Boden beschränken sich auf Flächenversiegelungen, auf denen keine natürlichen Bodenfunktionen mehr stattfinden können und kein Wasser direkt versickern kann. Bodenversiegelungen sind erhebliche Eingriffe. Auf der geplanten Fläche beschränken sie sich jedoch auf vergleichsweise geringe Flächengrößen. Versiegelungen sind kompensierbar (z. B. durch Entsiegelungen oder Extensivierung der Nutzung) so dass an anderer Stelle eine Renaturierung/ Aufwertung möglich ist.

Niederschlagswasser kann direkt auf dem Grundstück versickern, sodass auf den Grundwasserhaushalt keine negativen Auswirkungen absehbar sind. Oberflächengewässer sind durch Straßen vom Plangebiet abgegrenzt, sodass keine Auswirkungen absehbar sind.

Klimatische Auswirkungen sind gering und von der gesamten Ortschaft dominiert. Das Plangebiet vermag es auf Grund der relativen Eingebundenheit in den besiedelten Ortschaftsbereich nicht, Auswirkungen auf Klima oder Luft (z. B. Austauschbahnen) zu erzeugen.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft absehbar. Die Eingriffe in den Boden sind kompensierbar.

3.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im mittleren Westen der Ortschaft Hörsingen und wird, außer im Norden und Westen, von Verkehrs- und Siedlungsflächen umgrenzt. Für den Betrachter ergibt sich aus jeder, öffentlich zugänglichen, Perspektive die Sicht auf den Westrand der Ortschaft. Diese Ansicht wird von Einfamilienhäusern mit teils vorgelagerten Gärten dominiert.

Eine Bebauung im Plangebiet ändert an der bestehenden Wirkung der Ortschaft im Landschaftsbild sowie im Übergang zur Landschaft nichts. Aus Richtung Eschenrode bzw. entlang der Landstraße L42 kommend ist das Plangebiet gar nicht sichtbar. Dieser Charakter wird durch die umgebenden Wohnhäuser (Nr. 5 und 8 im Wunneweg sowie 62A- 62F) generiert. Das Plangebiet befindet sich inmitten dieser Wohnbebauungen, sodass es bei Bebauung dieser Flurstücke lediglich zu einer Verdichtung der im Zusammenhang bebauten Ortslage in diesem Bereich kommt. Der Argumentation des Bauordnungsamtes, dass eine Zersiedelung des Außenbereiches durch eine unorganische Siedlungsweise („Ausuferung“) stattfindet, kann der Gutachter nicht folgen. Das Plangebiet schließt die dafür vorgesehenen Lücken. Die Flurstücke

sind im FNP als Entwicklungsfläche für Wohnbauflächen ausgewiesen und mit dem dafür vorgesehenen „Wegeflurstück“ 879 auch explizit für die Wohnbaunutzung bestimmt. Dafür spricht auch die Wegestruktur im Westen von Hörsingen, die eine mögliche Erweiterung der Ortschaft in westliche Richtung unterstützt (Siedlungsweg – Büschen – Güldenstraße und Wunneweg).

Die Eigenart und Schönheit der gewachsenen Kulturlandschaft bleibt bestehen. Das Plangebiet befindet sich von der Lage her nur bedingt sichtbar im Ort (Sichtverstellung durch Gebäude und Gehölze z. B. der Flst. 46/1 und 873). Das Plangebiet ist nicht räumlich und optisch von der Ortschaft losgelöst, sondern in die Strukturen integriert (vgl. Abbildung 6). Ein „Zersiedelungseffekt“ mit unorganischer, ausufernder Siedlungsweise ist ausgeschlossen. Die bestehende Fläche des Plangebietes beherbergt keine landschaftsbildwirksamen Objekte (z. B. Baumbestand), sodass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild, oder den räumlichen Charakter des Gebietes entstehen.

Vielmehr bieten sich mit der Gestaltung der Freiraumsituation die Möglichkeit, diesen Ortsbereich von Hörsingen aufzuwerten und hinsichtlich Vielfalt und Eigenart zu verbessern.

In der nächsten Umgebung (Norden, Süden und Osten) sind deutliche Siedlungsschwerpunkte vorhanden, sodass durch das Vorhaben weder die städtebauliche Entwicklung noch die organische Siedlungsweise beeinträchtigt werden. Es kann nicht nachvollzogen werden, warum dieses Plangebiet dazu geeignet erscheint vergleichbare Bauwünsche zu wecken und Nachfolgebebauung nach sich zu ziehen. Die Argumentation, dass „die an den Vorhabenstandort angrenzenden, unbebauten landwirtschaftlichen und Grünflächen die Möglichkeit der Bebauung bieten“ kann ebenfalls nicht nachvollzogen werden. Das Plangebiet ist eindeutig mit den Flurstücken von der umgebenden Ackerfläche abgetrennt worden. Dabei ist sogar eine Erschließung durch ein „Wegeflurstück“ (879) eingeplant worden, was eindeutig eine Siedlungsnutzung als Zielplanung anvisiert. Die Flächen nördlich und westlich waren und sind schon immer Intensiväcker, die der Produktion von Nahrungsmitteln dienen und als Vorrangflächen für Landwirtschaft auch für diese freizuhalten sind (vgl. Abbildung 5).

Eine „Ausuferung“ der Bebauung ist durch das Plangebiet nicht erkennbar. Es entsteht lediglich ein Lückenschluss zwischen der Bebauung (Hausnummern: 5 und 8, sowie 62E und 62F). Dieser Lückenschluss führt zu keiner Ausweitung, sondern zu einer Verdichtung der Ortslage und ist damit nicht als unorganische Siedlungsweise zu bezeichnen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange gem. § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB ist ebenfalls nicht erkennbar.

Hier ist anzumerken, dass die Gartennutzung der Flurstücke 46/1, 221/46 und 220/46 dazu führt, dass in östliche Blickrichtung die Ortschaft für den Betrachter in diesem Bereich beginnt, eingerahmt von der nördlichen Bebauung „Büschen“ und der Bebauung zwischen Wunneweg und Hagenstraße (vgl. Abbildung 6 – lila linie). Das Plangebiet hat in keiner Weise einen optischen Einfluss auf die Siedlungsstruktur von Hörsingen.

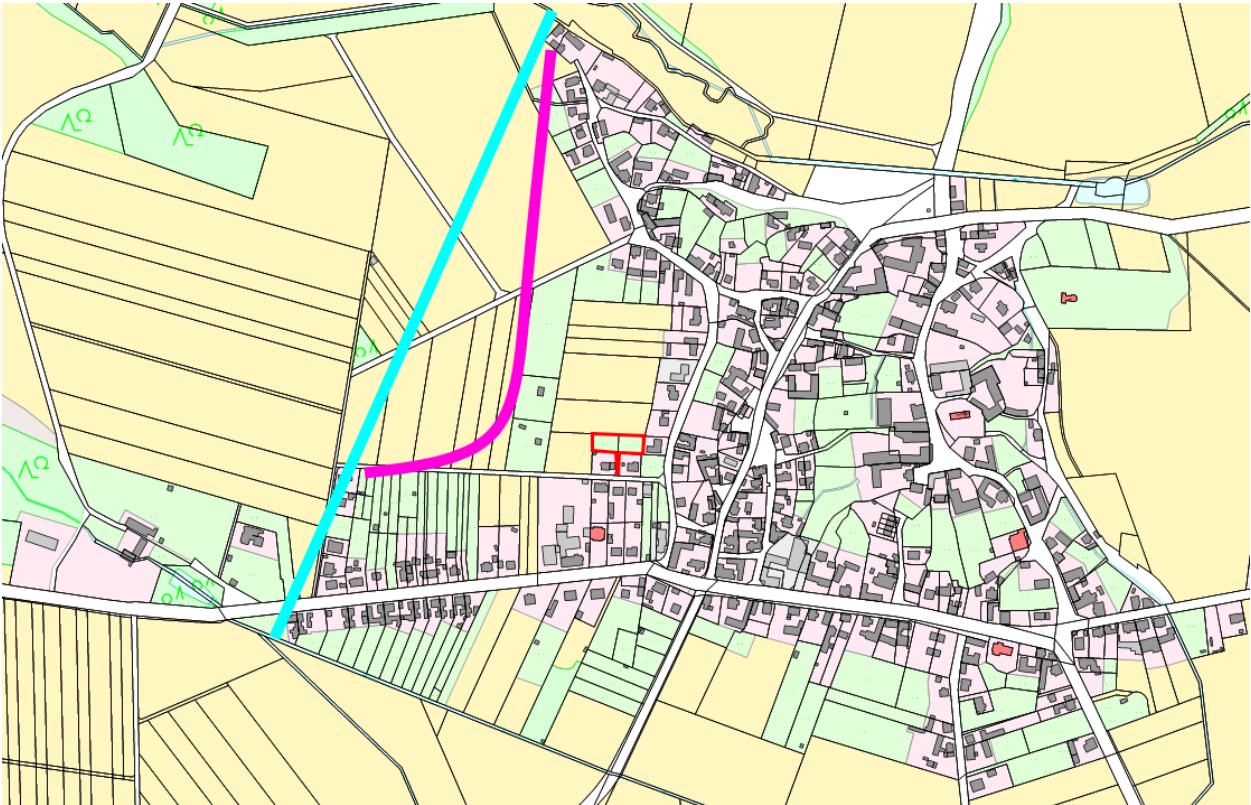


Abbildung 6: Lage des Plangebietes inmitten der zur Ortschaft Hörsingen gehörenden Siedlungsflächen (rote Umrandung)

- blaue Linie = westliche Grenze des Bebauungszusammenhang der zusammenhängenden Bebauung der Ortschaft Hörsingen
- lila Linie = westlicher Randbereich des optischen Eindrucks der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der Wohnbebauung der Ortschaft Hörsingen

4. Fazit

Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht stehen keine grundsätzlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege der geplanten Ergänzungssatzung entgegen. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist durch Vermeidungsmaßnahmen zu verhindern. Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich durch Ausgleichsmaßnahmen kompensieren.

Gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b: die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Es sind gemäß § 35 Abs. 3 speziell Nr. 5 BauGB keine Beeinträchtigungen der öffentlichen Belange erkennbar, da die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert nicht beeinträchtigt werden.

5. Quellen

BAUGB (=BAUGESETZBUCH): Baugesetzbuch in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

BauNVO (=BAUNUTZUNGSVERORDNUNG): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BNATSCHG (= BUNDESNATURSCHUTZGESETZ): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 VO vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362).

FNP (= FLÄCHENNUTZUNGSPLAN): Flächennutzungsplan Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Stand 22.02.2017.

LEP (2010): Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010.

RPG MAGDEBURG (= REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT MAGDEBURG) (2020): 2. Entwurf Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. Stand: 2. Entwurf 2020.