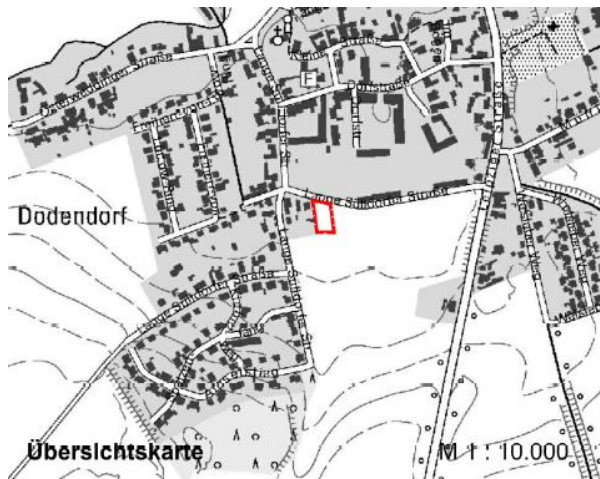


Bekanntmachung

über die öffentliche Auslegung des Entwurfs der
Ergänzungssatzung „Lange Sülldorfer Straße 17“ der Gemeinde Sülzetal Ortsteil Dodendorf
gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Durch Gemeinderatsbeschluss Nr. 070/2025 am 06.11.2025 wurde der Entwurf der Ergänzungssatzung „Lange Sülldorfer Straße 17“ der Gemeinde Sülzetal Ortsteil Dodendorf bestätigt, die Begründung einschließlich Artenschutzrechtlicher Einschätzung gebilligt und die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB festgelegt.

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Lange Sülldorfer Straße 17“ der Gemeinde Sülzetal Ortsteil Dodendorf soll in der Gemarkung Dodendorf aus der Flur 2 teilweise die Flurstücke 336/64 und 757 mit einer Größe von 1.004 qm umfassen.



Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Lange Sülldorfer Straße 17“ OT Dodendorf
(rot gekennzeichnet)

Ziel und Zweck der Planung

Die Ergänzungssatzung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf dieser Fläche schaffen.

Die Planungsunterlagen zum Entwurf mit Satzung, Begründung und Artenschutzrechtlicher Einschätzung liegen in der Zeit vom

vom 17.11.2025 bis einschließlich 19.12.2025

im Verwaltungsgebäude der Gemeinde Sülzetal (Container-Hofseite) Büro Bauverwaltung/Bauleitplanung, Alte Dorfstraße 26 in 39171 Sülzetal OT Osterweddingen während der Dienststunden

Montag	08:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr
Dienstag	08:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr
Mittwoch	08:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr
Donnerstag	08:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:30 Uhr

und nach telefonischer Terminvereinbarung unter 039205-64642 sowie im Internet unter <https://www.gemeinde-sulzetal.de> (Bekanntmachungen) zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf der Ergänzungssatzung schriftlich oder während der allgemeinen Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden.

Anregungen und Stellungnahmen können auch per E-Mail abgegeben werden, an:

E-Mail Adresse: bauamt@gemeinde-suelzetal.de unter Benennung des Betreffs:

Entwurf Ergänzungssatzung „Lange Sülldorfer Straße 17“ der Gemeinde Sülzetal OT Dodendorf.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Sülzetal deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Da das Ergebnis der Behandlung der Bedenken und Anregungen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Datenschutzinformation:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art.6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit Art.6 Abs.3 Buchstabe b DSGVO und § 3 Baugesetzbuch. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der Datenschutzinformation im Rahmen der Bauleitplanung.

Sülzetal,.....

Jörg Methner
Bürgermeister

Dienstsiegel

Gemeinde Sülzetal



Ergänzungssatzung „Lange Sülldorfer Straße 17“ Ortsteil Dodendorf

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 16.10.2025

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist hat der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal in seiner Sitzung am _____ folgende Ergänzungssatzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst einen Teil des Flurstückes 336/64 und eine kleine Teilfläche des Flurstückes 757 der Gemarkung Dodendorf, Flur 2, mit einer Gesamtgröße von 1.004 m².



Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Karte als Anlage 1 festgesetzt und ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen werden gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dodendorf festgelegt.

Für Bauvorhaben im Geltungsbereich gelten die planungsrechtlichen Vorschriften des § 34 BauGB.

§ 3 Naturschutzrechtliche Regelungen

Die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Sinne der baurechtlichen Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, über deren Zulässigkeit innerhalb des erforderlichen nachgeordneten Zulassungsverfahrens entschieden wird.

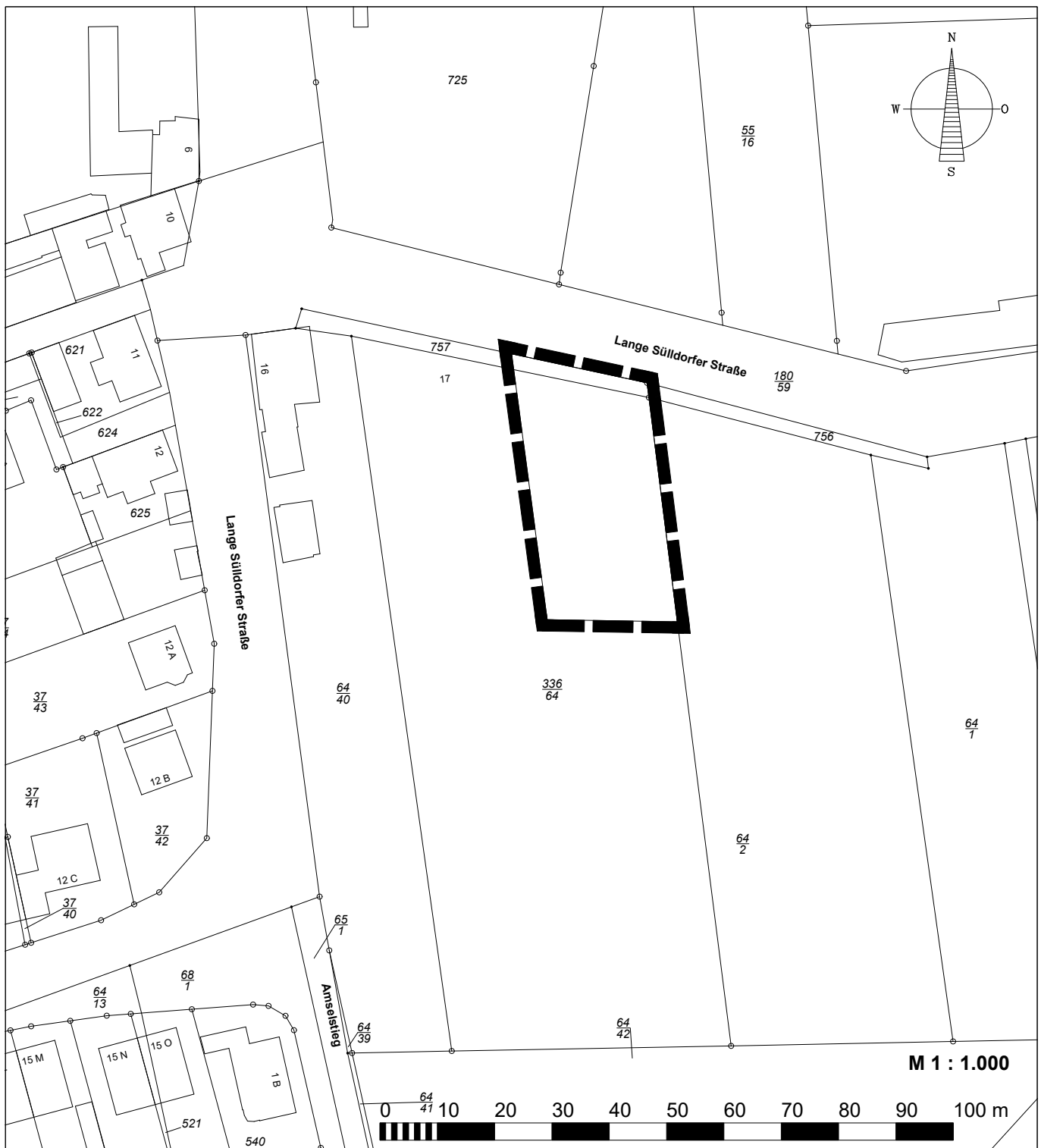
§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Sülzetal,

.....

Bürgermeister/in



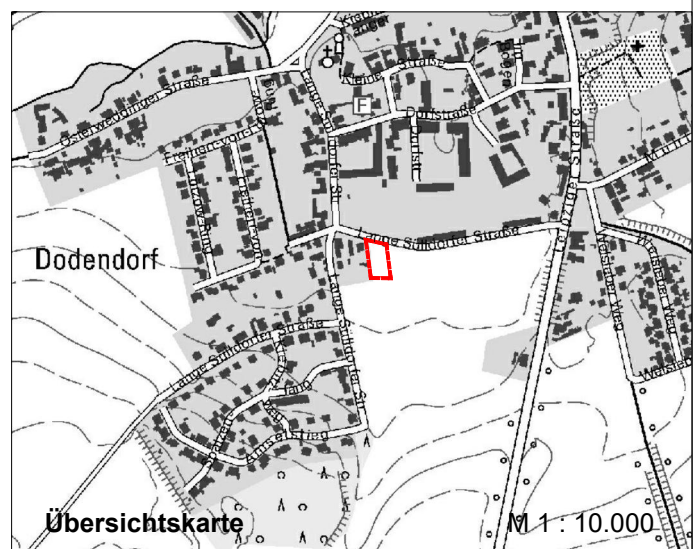
ANLAGE 1:

Ergänzungssatzung "Lange Süldorfer Straße 17" der Gemeinde Sülzetal, OT Dodendorf

Abgrenzung des Geltungsbereichs der
einzubeziehenden Teilflächen der Flurstücke 336/64
und 757 nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)





VERFAHRENSVERMERKE

I. Beschlüsse

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Sülzetal hat nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am _____ den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Lange Sülldorfer Straße 17“ Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Dodendorf gefasst.

Der Beschluss wurde am _____ im Amtsblatt der Gemeinde Sülzetal ortsüblich bekannt gemacht.

Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat Sülzetal hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ den Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Des Weiteren wurde beschlossen, dass das Verfahren nach § 13 BauGB angewandt wird.

Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat Sülzetal hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung geprüft.

Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt worden.

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Sülzetal hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ die Ergänzungssatzung als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Gemeinde Sülzetal,

.....
Bürgermeister/in



II. Verfahren

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich im Bauamt der Gemeinde Sülzetal ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann zur Ergänzungssatzung vorgebracht werden können, am _____ im Amtsblatt der Gemeinde Sülzetal bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen zeitgleich ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.

Gemeinde Sülzetal,

.....

Bürgermeister/in

2. Behördenbeteiligung

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung aufgefordert.

Sie wurden gleichzeitig über die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Gemeinde Sülzetal,

.....

Bürgermeister/in

3. Ausfertigung

Die Ergänzungssatzung in der Fassung vom _____ wird ausfertigt.

Gemeinde Sülzetal,

.....

Bürgermeister/in



4. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung „Lange Sülldorfer Straße 17“ der Gemeinde Sülzetal im Ortsteil Dodendorf sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Sülzetal am _____ bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die in Kraft getretene Ergänzungssatzung ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Gemeinde Sülzetal,

.....
Bürgermeister/in

5. Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften § 215 BauGB

Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Gemeinde Sülzetal,

.....
Bürgermeister/in

Gemeinde Sülzetal



Ergänzungssatzung **„Lange Sülldorfer Straße 17“** gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

ENTWURF

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Fassung vom 16.10.2025

Vorhabenträger:	Gemeinde Sülzetal Alte Dorfstraße 26 39171 Sülzetal
Planungsbüro:	IVW Ingenieurbüro GmbH Calbische Straße 17 39122 Magdeburg Tel: +49 391 4060-300 E-Mail: info@ivw-ingenieure.de
Projekt-Nr.:	10-25-150 (120-25-077)



Artenschutzrechtliche Einschätzung

Ergänzungssatzung „Lange Sülldorfer Straße 17“ der Gemeinde Sülzetal OT Dodendorf

Entwurf in der Fassung vom 16.10.2025



Version	erstellt von	bearbeitet von	Qualitäts- sicherung	Datum	Beschreibung
1	rhe	rhe	lkk	16.10.2025	Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Rechtliche Grundlagen.....	5
1.2	Methode	6
1.3	Lage des Vorhabens und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	7
2	Ergebnisse	9
2.1	Vorhandene Lebensräume im Untersuchungsgebiet	9
2.2	Ergebnisse der Relevanzprüfung - relevante Arten	10
2.2.1	Potenzialanalyse Säugetiere (Feldhamster).....	10
2.2.2	Potenzialanalyse Säugetiere (Fledermäuse).....	11
2.2.3	Potenzialanalyse Reptilien (Zauneidechse)	11
2.2.4	Potenzialanalyse Amphibien	11
2.2.5	Potenzialanalyse Fische.....	12
2.2.6	Potenzialanalyse Libellen.....	12
2.2.7	Potenzialanalyse Käfer (gehölbewohnende Käferarten).....	12
2.2.8	Potenzialanalyse Schmetterlinge	12
2.2.9	Potenzialanalyse Weichtiere (Bachmuschel).....	12
2.2.10	Potenzialanalyse Pflanzen	13
2.2.11	Potenzialanalyse Horststandorte.....	13
2.2.12	Potenzialanalyse Vogelarten	14
2.3	Artenschutzrechtlich relevante Wirkfaktoren	14
3	Diskussion.....	15
3.1	Konfliktanalyse Säugetiere (Feldhamster)	16
3.2	Konfliktanalyse Säugetiere (Fledermäuse)	16
3.3	Konfliktanalyse Vogelarten (Brutvogelarten)	17
3.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen	18
3.5	Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (CEF/FCS)	20
4	Fazit.....	20
	Quellenverzeichnis.....	21
	Anhänge	21

1 Einleitung

Die Gemeinde Sülzetal beabsichtigt im Ortsteil Dodendorf die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Ziel der Planung ist die Einbeziehung eines bislang dem Außenbereich zugeordneten Teilbereichs der Flurstücke 336/64 und 757, Flur 2, Gemarkung Dodendorf, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnnutzung auf dem Grundstück „Lange Sülldorfer Straße 17“ geschaffen werden. Der nordwestliche Grundstücksteil gehört bereits zum Innenbereich und war zuvor mit einem Wohnhaus bebaut, das inzwischen weitgehend zurückgebaut wurde. Das Grundstück ist vollständig verkehrs- und medientechnisch erschlossen.

Die zu überplanende Fläche umfasst rund 0,1 ha und fügt sich harmonisch in den vorhandenen Siedlungszusammenhang am südlichen Ortsrand von Dodendorf ein. Die Ergänzungssatzung trägt zur städtebaulichen Abrundung entlang der Langen Sülldorfer Straße bei und wahrt die Grundzüge der bestehenden Ortsstruktur. Nach derzeitiger Rechtslage liegt die Fläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, in dem eine Wohnnutzung unzulässig ist, da sie den öffentlichen Belangen nach § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB (Zersiedelungsverbot) widerspricht.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen durch Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, sofern sie an diesen angrenzen, durch die bestehende Bebauung geprägt sind, eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereiten. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt: Die Fläche grenzt unmittelbar an den Innenbereich an, ist technisch erschlossen und städtebaulich vorgeprägt. Eine Ausweitung der Bebauung in unerschlossene Freiräume erfolgt nicht.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB; eine Umweltprüfung ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich. Die nachfolgende artenschutzrechtliche Einschätzung bildet die Grundlage zur Beurteilung potenzieller Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten.

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die vorliegende artenschutzrechtliche Einschätzung sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) maßgeblich. Diese Norm enthält Verbote zum Schutz besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es insbesondere untersagt, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Darüber hinaus ist die erhebliche Störung streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten während sensibler Lebensphasen (z. B. Fortpflanzung, Aufzucht, Mauser, Überwinterung, Zug) verboten, wenn hierdurch eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt. Ebenso dürfen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten sowie Standorte besonders geschützter Pflanzen nicht zerstört oder beeinträchtigt werden.

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG gelten Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung, des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle europäischen Vogelarten als besonders geschützt. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge hiervon und umfassen insbesondere Arten des Anhangs A der EG-Artenschutzverordnung, des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV).

Für zulässige Eingriffe nach § 15 BNatSchG oder Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 BNatSchG gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG besondere Maßgaben. Das Tötungs- und Verletzungsverbot greift nicht, wenn das Risiko für betroffene Arten nicht signifikant erhöht wird und die Beeinträchtigung unvermeidbar ist. Entsprechendes gilt, wenn die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität können Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen - **C**ontinuous **E**cological **F**unctionality measures) festgelegt werden. Diese gewährleisten die kontinuierliche ökologische Funktion betroffener Lebensstätten und müssen in unmittelbarem räumlichen Bezug zum Habitat stehen. Können Beeinträchtigungen trotz dieser Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden, sind ergänzende Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen - **F**avorable **C**onservation **S**tatus) erforderlich, um eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Arten zu vermeiden.

Ausnahmen von den artenschutzrechtlichen Verboten sind gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig, sofern keine zumutbaren Alternativen bestehen und sich der Erhaltungszustand der Populationen nicht verschlechtert. Führt die Anwendung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung, kann gemäß § 67 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG eine Befreiung erteilt werden.

1.2 Methode

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung des Vorhabens sind folgende Arbeitsschritte systematisch durchzuführen:

1. Die für das Vorhaben potenziell artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Artengruppen im Wirkraum werden auf Grundlage der vorhandenen Habitatstrukturen sowie unter Bezugnahme auf den Artenschutzfachbeitrag zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter dem Busch“ im Ortsteil Dodendorf der Gemeinde Sülzetal (Stand: April 2024) ermittelt.
2. Prüfung auf das Vorliegen eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG für die oben genannte Art,
3. Sofern ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote droht, ist zu prüfen, ob dieser durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß § 44 Absatz 5 Satz 3 BNatSchG vermieden werden kann (Abwendung).
4. Kann ein Verstoß nicht ausgeschlossen werden, ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Absatz 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG vorliegen.

Die abschließende Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens im Hinblick auf mögliche artenschutzrechtliche Ausnahmen oder Befreiungen trifft die zuständige untere Naturschutzbehörde.

1.3 Lage des Vorhabens und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das geplante Vorhaben befindet sich etwa 250 m südwestlich des Ortskerns von Dodendorf innerhalb der gleichnamigen Gemarkung (vgl. Abbildung 1). Die Planfläche grenzt südlich an die Ortsstraße „Lange Sülldorfer Straße“ und umfasst in der Flur 2 Teilbereiche der Flurstücke 336/64 und 757. Die Fläche weist eine Größe von rund 0,1 ha auf und wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Zur Erfassung potenziell relevanter Arten wurde auf Grundlage der artenschutzrechtlich zu erwartenden Zielarten ein Untersuchungsbereich festgelegt, der das geplante Baufeld um einen 10 m breiten Puffer ergänzt. Innerhalb dieses Bereichs treten unterschiedliche Nutzungs- und Vegetationsstrukturen auf, darunter:

- eine lockere Strauch-Baumhecke östlich der Planfläche,
- Ruderalfluren entlang der Ortsstraße „Lange Sülldorfer Straße“ nördlich und westlich des Plangebiets im Bereich der ehemals vorhandenen Wohnbebauung.

Im weiteren Umfeld der Planfläche befinden sich zudem:

- Wohnbebauung in etwa 50 m Entfernung westlich,
- nördlich gelegene, teils privat genutzte Flächen mit kleinteiliger landwirtschaftlicher Tierhaltung und Gartenstrukturen; überwiegend ungenutzte, unversiegelte Bereiche mit Bäumen unterschiedlicher Vitalität, unbefestigten Wegen, diversen Gerätschaften, Zäunen und einem kleinen Nebengebäude,
- die Bundesstraße 71 in rund 250 m Entfernung östlich der Fläche.

Das Plangebiet liegt in einer durch anthropogene Einflüsse stark geprägten Kulturlandschaft, charakterisiert durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des nährstoffreichen Tschernosem-Bodens [1] sowie die Nähe zu Verkehrs- und Siedlungsstrukturen. Zum Zeitpunkt der Begehung am 08.10.2025 war die Fläche mit kurz gehaltenem Gras bewachsen und wies aus artenschutzfachlicher Sicht lediglich eine geringe Habitatqualität auf. Entlang der angrenzenden Wege wurden auf Ruderalstandorten verschiedene Grasarten sowie stickstoffliebende Kräuter und Stauden festgestellt. Die vorhandenen Biotoptypen sind in den Abbildungen 2 und 3 dokumentiert.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb gesetzlich geschützter Gebiete sowie außerhalb sonstiger relevanter Schutzobjekte, wie Naturdenkmäler oder Flächen des ökologischen Verbundsystems.

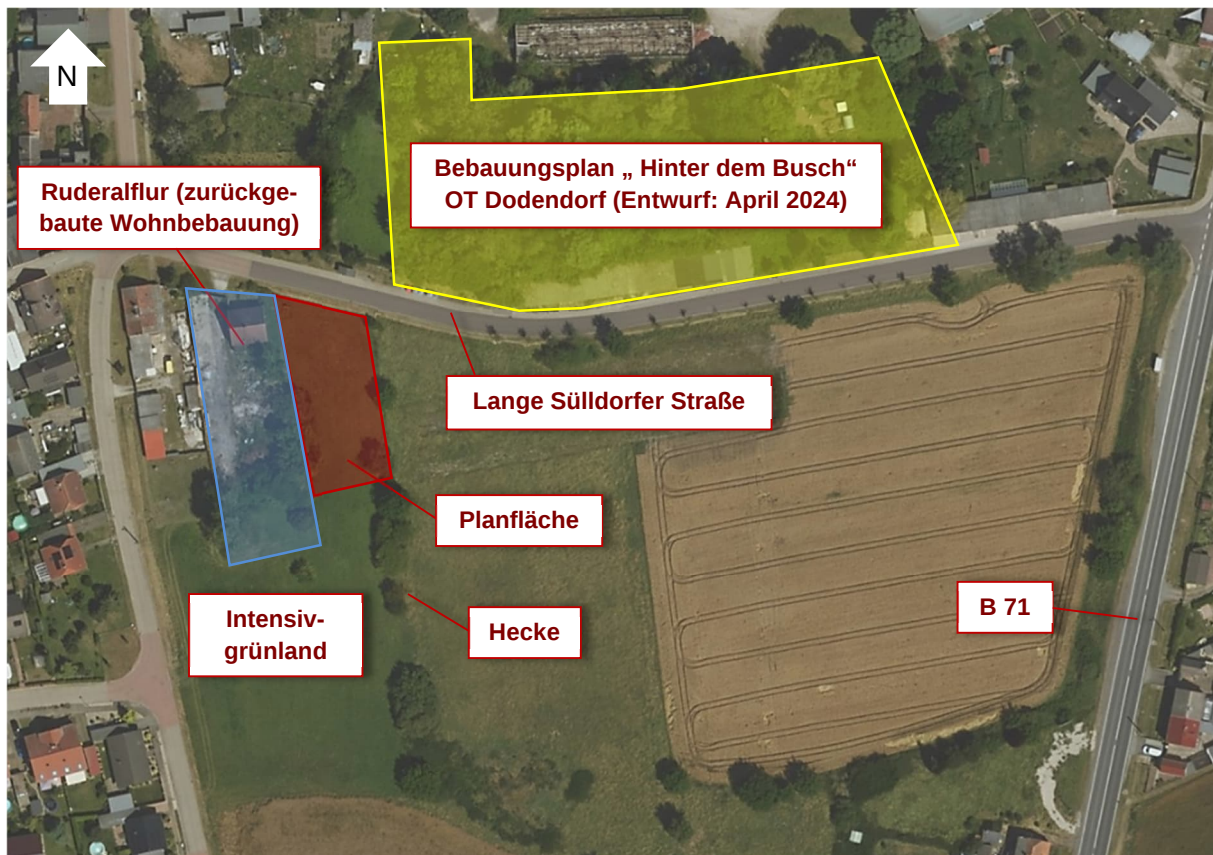


Abbildung 1: Lage des Vorhabens [2]



**Abbildung 2: Untersuchungsgebiet
(Blickrichtung: Süden)**



**Abbildung 3: Untersuchungsgebiet
(Blickrichtung: Nordosten)**

2 Ergebnisse

Die Relevanzprüfung dient grundsätzlich der Ermittlung derjenigen Arten/Artengruppen, die im Untersuchungsraum vorkommen oder potenziell vorkommen könnten und im Hinblick auf mögliche Auswirkungen des Vorhabens zu betrachten sind (Abschichtung). Auf Grundlage der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Habitatstrukturen wird geprüft, welche Arten mit hinreichender Wahrscheinlichkeit im Planungsraum zu erwarten sind.

Als Bewertungsgrundlage dienen die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gemäß den vom Bundesamt für Naturschutz veröffentlichten Verbreitungskarten [3], die Artenschutzliste des Landes Sachsen-Anhalt [4] sowie der Artenschutzfachbeitrag zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter dem Busch“ im Ortsteil Dodendorf der Gemeinde Sülzetal (Stand: April 2024).

2.1 Vorhandene Lebensräume im Untersuchungsgebiet

In Tabelle 1 erfolgt eine Auflistung der auf der Planfläche sowie in unmittelbar angrenzenden Bereichen vorhandenen Lebensräume. Diese werden jeweils hinsichtlich ihrer potenziellen wertgebenden Artenausstattung gemäß den einschlägigen naturschutzfachlichen Bewertungsvorgaben kurz charakterisiert.

Tabelle 1: Lebensräume im Untersuchungsgebiet

Beschreibung der Lebensräume

Lebensraum: Gehölze

Gehölze dienen einer Vielzahl von Tierarten als Lebensraum und beherbergen insbesondere in störungsarmer Lage eine artenreiche Vogelfauna. Hier zu nennen sind in erster Linie die Singvögel, die in dichten Strukturen der Gehölze ausreichenden Brutraum finden. Die höhere Baumschicht bietet heimischen Greifvögeln Gelegenheit, ihre Horste anzulegen. Vor allem alte höhlenreiche Bäume werden neben der Nutzung durch höhlenbesiedelnde Vogelarten durch einige Fledermausarten genutzt. Ebenso können sie als Rückzugsort xylobionter Insekten (insbesondere Käferarten) dienen. Fledermäuse nutzen Gehölzränder als Leitstrukturen während der Jagdflüge.

Beschreibung der Lebensräume

Lebensraum: Ruderalfluren

Ruderalfluren sind spontan entstandene, nicht landwirtschaftlich genutzte Vegetationsbestände aus Stauden, Gräsern sowie ein- und zweijährigen Kräutern auf anthropogen stark veränderten, nährstoffreichen Standorten. In optimaler Ausprägung bringen ruderale Staudenbestände große Blütenmengen hervor, wodurch vor allem nektar- und pollensammelnde Insekten gefördert werden. Aufgrund des Reichtums an Sämereien und Insekten sind sie als Nahrungshabitat für viele Vogelarten prädestiniert. Weniger ausgeprägte Ruderalfluren werden dagegen oft von Dominanzbeständen einiger weniger Arten gebildet. Beispielhaft sind hier die dichten Brennesselbestände auf stark stickstoffhaltigen Böden zu nennen. Ihr ökologischer Wert für die Fauna ist entsprechend geringer und reduziert sich auf Arten, die speziell die vorkommenden Pflanzenarten besiedeln, z.B. Tagpfauenauge auf Brennesseln.

Lebensraum: Intensivgrünland

Die Artenvielfalt des Intensivgrünlands ist allgemein sehr eingeschränkt. In erster Linie werden diese zur Nahrungssuche (z. B. Greifvögel, Singvögel, die angrenzende Biotopstrukturen besiedeln) sowie zur Rast während des Zuges (z. B. Gänse und Silberreiher) genutzt. Nur wenige der relevanten Arten nutzen solche Flächen zur Reproduktion und Jungenaufzucht (z. B. Feldlerche).

2.2 Ergebnisse der Relevanzprüfung - relevante Arten

Nachfolgend werden die gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten bzw. Artengruppen sowie die europäischen Vogelarten aufgeführt, die im Rahmen der Relevanzprüfung auf Grundlage der vorhandenen Habitatstrukturen als potenziell vorkommend und damit für die artenschutzrechtliche Bewertung relevant eingestuft wurden.

2.2.1 Potenzialanalyse Säugetiere (Feldhamster)

Auf Grundlage der Nachweisdaten gemäß Verbreitungskarte [3] sowie der grundsätzlichen Eignung des Untersuchungsgebiets als potenzielles Habitat kann das Vorkommen des Feldhamsters nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

2.2.2 Potenzialanalyse Säugetiere (Fledermäuse)

Aufgrund der Eignung des Untersuchungsgebiets als potenzielles Habitat, beispielsweise durch das Vorhandensein von Gehölzen als mögliche Quartierstrukturen, kann das Vorkommen von Fledermäusen nicht mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

2.2.3 Potenzialanalyse Reptilien (Zauneidechse)

Die unbebaute, zur Planung vorgesehene Fläche weist keine geeigneten Habitatstrukturen auf. Es fehlen im Untersuchungsgebiet sowohl Versteckmöglichkeiten als auch geeignete Flächen zur Thermoregulation sowie potenzielle Eiablageplätze. Eine Habitateignung ist daher nicht gegeben.

Die im Randbereich befindliche lockere Strauch-Baumhecke mit begleitendem Heckensaum bietet zwar einzelne Strukturelemente wie beschattete Bereiche und Versteckmöglichkeiten, jedoch fehlen wesentliche Teilhabitate für eine dauerhafte Nutzung durch Zauneidechsen. Insbesondere mangelt es an ungestörten, vollsonnigen Bereichen mit geeigneten Eiablagesubstraten wie locker-sandigen Bodenstellen oder strukturellen Elementen wie Totholz oder Steinhaufen.

Aufgrund der aktuellen Flächennutzung, Vegetationsstruktur und fehlender Habitatmerkmale ist das Vorkommen von Reptilien (insbesondere Zauneidechse) im Untersuchungsgebiet hinreichend auszuschließen.

2.2.4 Potenzialanalyse Amphibien

Die unbebaute, zur Planung vorgesehene Fläche weist keine geeigneten Habitatstrukturen auf. Es fehlen im Untersuchungsgebiet sowohl Laichgewässer als auch Flächen mit Versteckmöglichkeiten, die als Sommer- bzw. Winterquartier geeignet sind. Eine Habitateignung ist daher nicht gegeben.

Vor diesem Hintergrund ist eine Beeinträchtigung von Amphibien in ihren Quartieren oder auf potenziellen Wanderstrecken durch das geplante Vorhaben hinreichend auszuschließen.

2.2.5 Potenzialanalyse Fische

Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Fischarten im Untersuchungsgebiet kann aufgrund fehlender Gewässer ausgeschlossen werden.

2.2.6 Potenzialanalyse Libellen

Aufgrund der fehlenden Eignung des Untersuchungsgebiets als Lebensraum – beispielsweise durch das Fehlen von Gewässern mit strukturreicher Ufervegetation oder geeigneten Substraten wie Feinsedimenten – kann eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Libellenarten in ihren unterschiedlichen Entwicklungsstadien mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

2.2.7 Potenzialanalyse Käfer (gehölbewohnende Käferarten)

Aufgrund der fehlenden Eignung des Untersuchungsgebiets als Lebensraum – beispielsweise mangels strukturreicher Gehölze mit alten oder absterbenden Bäumen – kann eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Käferarten, insbesondere von gehölbewohnenden Arten, mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

2.2.8 Potenzialanalyse Schmetterlinge

Aufgrund des Fehlens spezifischer Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet – wie beispielsweise magere Standorte mit Vorkommen des Arznei-Haarstrangs als Nahrungspflanze der Haarstrangwurzeule – kann eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der Schmetterlingsarten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

2.2.9 Potenzialanalyse Weichtiere (Bachmuschel)

Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Weichtiere (Bachmuschel) im Untersuchungsgebiet kann aufgrund fehlender Fließgewässer ausgeschlossen werden.

2.2.10 Potenzialanalyse Pflanzen

Aufgrund der fehlenden Eignung des Untersuchungsgebiets als Lebensraum – beispielsweise dem Fehlen nasser, kalkhaltiger Flach- und Zwischenmoore, die für das Sumpf-Glanzkraut charakteristisch sind – kann eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

2.2.11 Potenzialanalyse Horststandorte

Im Rahmen der Begehung am 08.10.2025 wurden in einem potenziellen Quartierbaum, etwa 50 Meter nordöstlich der geplanten Eingriffsfläche, mehrere Nester bzw. Horste festgestellt (vgl. Abbildungen 4 und 5).

Angesichts einer festgestellten hohen Individuenzahl von Rabenvögeln – insbesondere Elstern und Rabenkrähen sowie Ringeltauben – ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die vorhandenen Nester diesen Arten zuzuordnen sind.

Die Anzahl, die geringe Größe sowie die Lage der Horste im innerörtlichen Bereich sprechen zudem mit hinreichender Sicherheit gegen eine Nutzung durch Greifvögel wie Mäusebussard oder Rotmilan.

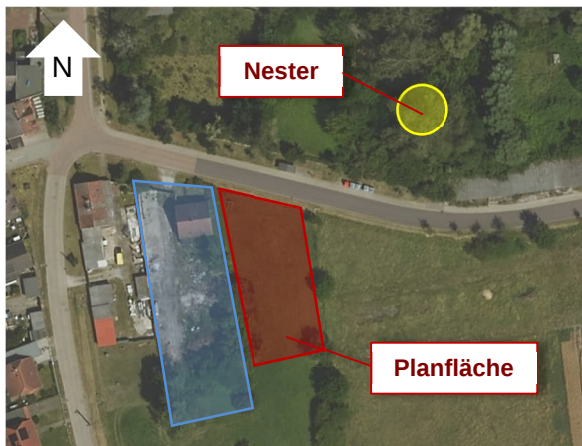


Abbildung 4: Lage der Nester [2]



Abbildung 5: Nest im Quartierbaum

2.2.12 Potenzialanalyse Vogelarten

Aufgrund der strukturellen Eignung des Untersuchungsgebiets als potenzielles Habitat – insbesondere durch vorhandene Gehölzstrukturen (eine lockere Strauch-Baum-Hecke mit begleitendem Saum) sowie durch intensiv genutztes Grünland – kann das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten, wie beispielsweise Feldlerche, Rebhuhn und Fasan, nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für gehölzbrütende Arten wie Grünfink, Stieglitz und Zilpzalp.

Eine Beeinträchtigung von halb- und höhlenbrütenden Vogelarten kann hingegen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, da geeignete Brutstätten – wie alte Bäume mit Höhlungen oder Gebäude mit entsprechenden Strukturen – im unmittelbaren Umfeld der Planfläche nicht vorhanden sind. Die nächstgelegenen potenziellen Brutstätten befinden sich in einer Entfernung von mehr als 50 Metern zum geplanten Eingriffsbereich.

Aufgrund der Lage innerhalb einer geschlossenen Ortslage ist das Artenspektrum im Gebiet überwiegend auf synanthrope Vogelarten beschränkt. Zudem ist die Planfläche aufgrund ihrer kleinräumigen innerörtlichen Lage sowie der angrenzenden, wenig strukturierten Gehölzbereiche als Rast- oder Aufenthaltsraum für durchziehende Zugvögel ungeeignet.

2.3 Artenschutzrechtlich relevante Wirkfaktoren

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung werden im Folgenden die relevanten Wirkfaktoren benannt, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben potenziell erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen relevanter Arten, die im Kapitel 2.2 aufgeführt sind, verursachen können. Die Intensität und Bedeutung dieser Wirkfaktoren hängt von der Art, Dauer und räumlichen Ausdehnung der geplanten Maßnahmen sowie der Empfindlichkeit der betroffenen Arten ab. Zur systematischen Erfassung und Bewertung erfolgt eine Einteilung der Wirkfaktoren gemäß Tabelle 2 in drei Kategorien.

Tabelle 2: Artenschutzrechtlich relevante Wirkfaktoren

Kategorie	Wirkfaktoren	Auslösung eines möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG bei Vorkommen relevanter Arten
baubedingt	Baufeldfreimachung	z. B. durch das Entfernen von Gehölzen sowie der Abtrag von Oberboden
	temporäre Flächeninanspruchnahme (Habitatdegradation)	durch Baustellenverkehr und -einrichtungen
	temporäre Zerschneidung funktionaler Zusammenhänge (z. B. Zerschneidung von Wanderkorridoren)	durch Baustellenverkehr und -einrichtungen
	temporäre Emissionen und Bewegungsunruhe	durch Abgase, Lärm, Licht, Staub und Bewegungen durch Personen sowie Fahrzeuge während der Bauphase
anlagenbedingt	dauerhafte Flächeninanspruchnahme (Habitatdegradation)	durch die Nutzung als Bebauungsfläche
	dauerhafte Zerschneidung funktionaler Zusammenhänge (z. B. Zerschneidung von Wanderkorridoren)	durch die Nutzung als Bebauungsfläche
betriebsbedingt	temporäre Emissionen und Bewegungsunruhe	durch Abgase, Lärm, Licht, Staub und Bewegungen durch Personen sowie Fahrzeuge während der Nutzung als Bebauungsfläche

3 Diskussion

Im Rahmen der Diskussion bzw. Konfliktanalyse ist zu prüfen, ob für die als relevant eingestuftten Arten die Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG unter Berücksichtigung der Ausnahmen nach Absatz 5 einschlägig sind.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie zur Sicherstellung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote können in diesem Zusammenhang geeignete Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- sowie Kompensationsmaßnahmen vorgesehen werden.

Ziel dieser Maßnahmen ist es, sicherzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen verbleiben. Sollte eine vollständige Vermeidung nicht möglich sein, ist nachzuweisen, dass die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG bzw. für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG vorliegen.

3.1 Konfliktanalyse Säugetiere (Feldhamster)

Aufgrund der intensiven Nutzung des Grünlandes und der damit einhergehenden geringen Nahrungsverfügbarkeit für den Feldhamster sowie unter Berücksichtigung des Schreibens des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt vom 30.01.2024 (vgl. Anhang 1) zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter dem Busch“ im Ortsteil Dodendorf der Gemeinde Sülzetal (Planungsstand: April 2024), ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsgebiet oberflächennahe Grundwasserstände vorliegen. Diese Standortbedingungen sind für den feldhamstertypischen Bau von tiefen Wohnröhren ungeeignet.

Eine Beeinträchtigung des Feldhamsters kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

3.2 Konfliktanalyse Säugetiere (Fledermäuse)

Zunächst ist festzuhalten, dass sich das geplante Vorhaben auf einer derzeit intensiv genutzten Fläche befindet, die grundsätzlich lediglich als potenzielles Jagdhabitat für wenige Fledermausarten – insbesondere den Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und den Kleinen Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) – infrage kommt.

Die Bauausführung erfolgt ausschließlich während der Tagesstunden, sodass eine Beeinträchtigung des nächtlichen Jagdverhaltens dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Insbesondere der Große und der Kleine Abendsegler nutzen bevorzugt höhere Lufträume zur Nahrungssuche und halten sich somit oberhalb der vorgesehenen Baufläche auf. Darüber hinaus befinden sich im unmittelbaren Umfeld der Planfläche ausreichend geeignete Ausweichhabitate.

Nach Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist keine weitere intensive landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass im Umfeld der Bebauung strukturreiche Gärten mit vielfältigem Blütenangebot entstehen, die gegenüber der bisherigen

Nutzungsform eine höhere Habitatqualität für Insekten und damit auch für jagende Fledermäuse aufweisen. Somit kann angenommen werden, dass der Standort auch langfristig potenzielles Jagdhabitat bleibt, ohne dass erhebliche artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind.

Die angrenzenden Gehölze sind aufgrund ihres geringen Alters derzeit nicht als potenzielle Quartierbäume zu bewerten, da sie keine Spalten oder Höhlungen aufweisen, die zur Quartiernutzung durch Fledermäuse geeignet wären. Ein möglicherweise geeignetes Quartiergehölz befindet sich etwa 50 Meter nordöstlich der Planfläche (vgl. Abbildung 4).

Die genannten Fledermausarten nutzen Höhlen in Gehölzen zumeist als Winterquartier, überwintern jedoch häufig in süddeutschen Regionen oder in südlich gelegenen Teilen Europas [3][5]. Sommerquartiere – wie alte Bäume oder Gebäude – sind durch das Vorhaben nicht unmittelbar betroffen. Zudem stehen innerhalb der Ortschaft Dodendorf zahlreiche Ausweichquartiere zur Verfügung. Winterquartiere befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsgebiets.

Insgesamt kann daher mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass es durch das geplante Vorhaben zu einer Störung von Fledermäusen in ihren Quartieren oder Jagdhabitaten kommt.

3.3 Konfliktanalyse Vogelarten (Brutvogelarten)

Die Feldlerche gilt als vergleichsweise unempfindlich gegenüber akustischen Reizen. Sie zeigt jedoch eine deutliche Meidungsreaktion gegenüber bewegten Objekten sowie gegenüber vertikalen Strukturen wie Waldrändern, Gebäuden oder stark frequentierten Straßen. Daher bevorzugt die Art Brutplätze in größerem Abstand (in der Regel > 50 m bis > 160 m [6]) zu solchen Strukturelementen. Die untersuchte Planfläche weist eine Größe von etwa 50 m × 30 m auf und liegt eingebettet zwischen bestehender Wohnbebauung und Gehölzstrukturen. Zudem grenzt sie unmittelbar an eine regelmäßig befahrene Straße „Lange Sülldorfer Straße“ an. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass die Planfläche nicht als geeignetes Bruthabitat für die Feldlerche einzustufen ist.

Das bestehende Intensivgrünland bietet ebenfalls keinen geeigneten Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten wie Rebhuhn oder Fasan. Zwar besitzt die Strauch-Baum-Hecke im öst-

lichen Bereich der Planfläche grundsätzlich potenzielle Eignung als Brutplatz, jedoch ist aufgrund ihrer Lage innerhalb der Ortschaft sowie der intensiven Frequentierung durch Anwohnerinnen und Anwohner mit Hunden – wie bei der Begehung am 08.10.2025 mehrfach festgestellt – nicht mit Brutaktivitäten bodenbrütender Arten im Untersuchungsgebiet zu rechnen.

Da im Zuge der Planung keine Gehölzentnahmen vorgesehen sind, wird der Brutraum für gehölzbrütende Vogelarten nicht beeinträchtigt. Bei den im Bereich vorkommenden Arten handelt es sich überwiegend um synanthrope Gehölzbrüter. Durch einen vorfristigen Baubeginn sowie eine durchgehende Bautätigkeit kann ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Diese Arten können entweder in unmittelbarer Umgebung brüten oder auf alternative Bruthabitate ausweichen, die im Siedlungsbereich von Dodendorf in ausreichender Anzahl vorhanden sind.

Nach Umsetzung der geplanten Wohnbebauung ist keine fortgesetzte intensive landwirtschaftliche Nutzung mehr vorgesehen. Vielmehr ist anzunehmen, dass strukturreiche Gärten entstehen, die im Vergleich zur bisherigen Flächennutzung eine höhere Habitatqualität aufweisen. Langfristig kann daher davon ausgegangen werden, dass der Bereich potenzielles Brut- und Nahrungshabitat für verschiedene gehölzbrütende Vogelarten bleiben wird, ohne dass erhebliche artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind.

3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen

Die in Tabelle 3 aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen konkretisieren – in Anlehnung an die Ausführungen in Kapitel 3.1 bis 3.3 – die erforderlichen Schritte zur Vermeidung bzw. weitgehenden Reduzierung erheblicher Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der jeweils betroffenen lokalen Populationen.

**Tabelle 3: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände**

M1: Minimierung der Flächeninanspruchnahme	
Maßnahme	Während der Bauphase sollen zur Baustelleneinrichtung und Materiallagerung nur bereits befestigte, verdichtete bzw. beeinträchtigte Flächen genutzt werden. Nötige Befestigungen sind vollständig zurückzubauen und der Boden im Nachhinein aufzulockern und mit einer Begrünung zu versehen.
Wirkung	Vermeidung einer zusätzlichen Inanspruchnahme Lebensräumen geschützter Tierarten
M2: Schutz von Gehölzen	
Maßnahme	Die Gehölze östlich der Planfläche sind während der Durchführung jeglicher Baumaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich unter Anwendung der einschlägigen fachlichen Vorschriften (DIN 18920 / Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4)) zu schützen. Die Gehölze sind entsprechend durch Einzelbaumschutz oder eine wirksame Absperrung zum Schutz flächiger Gehölzbestände vor mechanischen Beschädigungen zu bewahren.
Wirkung	Schutz der Vegetation (z. B. Bäume), einschließlich der Wurzelbereiche, vor Beschädigungen durch den Baubetrieb
M3: Bauzeitenregelung (Fledermäuse)	
Maßnahme	Die Bauarbeiten werden weitestgehend tagsüber durchgeführt. Durch die zeitliche Beschränkung wird sichergestellt, dass die nachtaktiven Fledermäuse während ihrer Hauptaktivitätszeit ungestört jagen können.
Wirkung	Vermeidung von Störungen in den Jagdhabitaten artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (Fledermäuse)
M4: Bauzeitenregelung (Brutvogelarten)	
Maßnahme	Es ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Die Baufeldfreimachung (Geländeberäumung, Abschieben von Vegetation und Oberboden) bzw. der Baubeginn darf nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.
Wirkung	Vermeidung erheblicher Störungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (Brutvogelarten)

Grundsatz Artenschutz

Während der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und im Falle des Auffindens unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des zuständigen Landkreises zu informieren.

3.5 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (CEF/FCS)

Vorhabenbedingt sind weder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) noch artenschutzrechtlich erforderliche Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) erforderlich.

4 Fazit

Die artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass bei vollständiger Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine signifikante Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der als relevant eingestuftten Arten zu erwarten ist. Eine Überschreitung der artenschutzrechtlichen Erheblichkeitsschwelle gemäß § 44 BNatSchG liegt demnach nicht vor.

Daraus ergibt sich, dass derzeit keine weitergehenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich sind. Zum Zeitpunkt der Bewertung werden keine Zugriffsverbote im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt. Ebenso besteht keine Notwendigkeit für eine Ausnahmege-
nehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG in Bezug auf die geprüften Arten.

Quellenverzeichnis

[1] LVermGeo - Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (2025): Sachsen-Anhalt-Vierer, Kartenauswahl: Geologie, Bergbau und Rohstoffe - Bodendaten Sachsen-Anhalt, abgerufen am 13.10.2025

https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de

[2] BfN - Bundesamt für Naturschutz (2025): Themen, Gebiete und Lebensräume, Schutzgebiete, Kartenanwendung – Schutzgebiete in Deutschland (Karteneinhalte: Grundkarten - Luftbilder / Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG [2025]; Nutzungsbedingungen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/nutzungsbedingungen.pdf), abgerufen am 13.10.2025

<https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

[3] BfN - Bundesamt für Naturschutz: Themen, Arten – Artenportraits, abgerufen am 13.10.2025

<https://www.bfn.de/artenportraits>

[4] RANA - Büro für Ökologie und Naturschutz Frank Meyer (2018) / Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Anhang II zum Artenschutzbeitrag Sachsen-Anhalt - Artenschutzliste Sachsen-Anhalt, abgerufen am 13.10.2025

https://lau.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLU/LAU/Naturschutz/Natura2000/Arten_und_Lebensraumtypen/Dateien/Artenschutzliste_Sachsen-Anhalt_2018.pdf

[5] Gebhard, Jürgen (1997): Fledermäuse - Die Fledermäuse Europas, S. 353-370

[6] Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (2023): Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) – Anhang zum UMS Az. 63b-U8645.4-2018/2-35 vom 22.02.2023, S. 2, abgerufen am 15.10.2025

https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/doc/massnahmenfestlegung_feldlerche.pdf

Anhänge

- Anhang 1 – Schreiben des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt vom 30.01.2024 zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter dem Busch“ im Ortsteil Dodendorf der Gemeinde Sülzetal (Planungsstand: April 2024)



Landesbetrieb für
Hochwasserschutz und
Wasserwirtschaft

Geschäftsbereich
Gewässerkundlicher
Landesdienst

**Sachbereich
Hydrologie
Sachgebiet 5.2.1
Bemessungsgrundlagen**

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt
• Postfach 730 165 • 06045 Halle

IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und
Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Straße 17

39122 Magdeburg

Nur per E-Mail an:
s.bruchhold@bpm-ingenieure.de

Hydrologische Angaben: 2024-017N - Nachtrag Erschließung und Planung der Wohngebiete „Hinter dem Busch“ und „Hinter dem Busch Süd“ in Dodendorf

In Ihrer Anfrage erbitten Sie eine Prüfung und Präzisierung der hydrologischen Angaben 2024-017 vom 16.01.2024 zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) in Dodendorf, im Bereich Flur 2, Flurstücke 55/16, 388/55, 64/2, 64/1, 63 und 102/61.

Nach Abgleich mit den neu gelieferten Daten aus dem Baugrundgutachten vom 12.09.2023 ist ersichtlich, dass für den benannten Planungsbereich die im Rahmen des Projektes „Landesweite Ermittlung hydrologischer Hauptwerte im Grundwasser“ (Fugro 2022) ermittelten MHGW-Werte nicht repräsentativ sind.

Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) Sachsen-Anhalt betreibt in der Nähe des o.g. Standortes keine Messstelle des Landesmessnetzes Grundwasser, sodass eine sichere Aussage zum MHGW nicht möglich ist.

In weiterer Umgebung liegende Grundwassermessstellen des LHW wiesen im Zeitraum der Baugrunduntersuchungen im Juni 2023 Wasserstände im Bereich zwischen mittleren und niedrigsten Grundwasserständen auf.

Die Grundwasserstände im o.g. Bereich korrespondieren aufgrund der Nähe zur Sülze mit deren Wasserständen und können oberflächennah anstehen.

Gemäß hydrogeologischer Übersichtskarte stehen im Untergrund des Betrachtungsraums geringmächtige quartäre Sande und Kiese (z.T. mit Lößbedeckung) an, welche linsenartig in Geschiebemergel/Beckenschluffen eingelagert sind. Das Auftreten von schwebendem Grundwasser kann auf Grund der geologischen Abfolge nicht ausgeschlossen werden.

Halle/Saale, den 30.01.2024

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom:
25.01.2024

Mein Zeichen:
5.2.1.3 – 2024-017N

Bearbeitet von: Brit Herwig

Tel.: (0345) 5484-522

E-Mail: Brit.Herwig@
lhw.mlu.sachsen-anhalt.de

Wichtiger Hinweis:
Über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sowie Ihren hierzu bestehenden Rechten erhalten Sie Informationen unter:
<https://lhw.sachsen-anhalt.de/datenschutzzerklaerung>

Nebenstelle:
Willi-Brundert-Str. 14
06132 Halle (Saale)
Tel.: (0345) 5484-0
Fax: (0345) 5484-570
E-Mail: poststelle@
Hauptsitz:
Otto-von-Guericke-Str. 5
39104 Magdeburg
Tel.: (0391) 581-0
Fax: (0391) 581-1230
E-Mail: poststelle@
lhw.mlu.sachsen-anhalt.de
www.lhw.sachsen-anhalt.de



Direktorin:
Martina Große-Sudhues
Tel.: (0391) 581-1385
Fax: (0391) 581-1305

Deutsche Bundesbank Magdeburg
IBAN: DE8481000000081001530
BIC: MARKDEF1810

Diese Angaben erhalten Sie auf der Grundlage des § 111 des Wassergesetzes LSA (WG LSA) vom 16. März 2015 und auch des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 90/313/EWG des Rates vom 07.06.1990 über den freien Zugang zu Informationen über die Umwelt (UIG) vom 08.07.1994 BGBl. I, S. 1490 (Neufassung vom 22.08.2001 BGBl. I, S. 2218). Sie gelten ausschließlich den aktuellen hydrologischen Gegebenheiten für dieses Vorhaben.

Als Grundlage für die Projektierung beträgt die Gültigkeit dieser hydrologischen Angaben zwei Jahre. Sofern die Ausführung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt bzw. neue Erkenntnisse im Bearbeitungsgebiet vorliegen, sind die hydrologischen Angaben nochmals prüfen zu lassen.

Soweit durch das Vorhaben Belange gemäß der Neufassung des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011 (Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt Nr.8 vom 24.03.2011, S. 492, Abschnitt 2) berührt werden, ist hierzu ein Antrag bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen. Eine Weitergabe bzw. Wiederverwendung der Daten in einem anderen Zusammenhang ist nicht zulässig.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Brit Herwig

Hinweis: Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Gemeinde Sülzetal



Ergänzungssatzung „Lange Sülldorfer Straße 17“ Ortsteil Dodendorf

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

ENTWURF

Begründung

Fassung vom 16.10.2025

Planungshoheit: Gemeinde Sülzetal
Alte Dorfstraße 26
39171 Sülzetal
OT Osterweddingen

Planverfasser: BPM Ingenieurgesellschaft mbH
Büro Dresden
Ostra-Allee 20
01067 Dresden

Projekt-Nr.: 10-25-150





Prüf- und Freigabevermerke

Version	Erstellt von	Bearbeitet von	Qualitäts-sicherung	Datum	Beschreibung
0.0	lkk	lkk	dge	16.10.2025	Prüffassung Entwurf



Inhaltsverzeichnis

Rechtliche Grundlagen	5
1 Veranlassung	6
2 Übergeordnete Planungen	7
2.1 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	7
2.2 Vereinbarkeit mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan	7
2.3 Sonstige Planungen	8
3 Darstellung des Innenbereichs	10
4 Einzubeziehende Außenbereichsflächen	11
5 Mindestinhalt und weitere Festsetzungen	13
6 Naturschutzrechtliche Regelungen	14
6.1 Eingriffs-Ausgleichsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 15 BNatSchG)	14
6.1.1 Ausgangslage	14
6.1.2 Planung	14
6.1.3 Bewertung	15
6.2 Artenschutz (§ 44 BNatSchG)	16
7 Zusammenfassung	18



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Übersicht zur Bewertung von Eingriff und Ausgleich	15
Tabelle 2:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemäß der Artenschutzrechtlichen Einschätzung (Anhang 1)	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Gmd. Sülzetal.....	7
Abbildung 2:	Geltungsbereich des angrenzenden und im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „ <i>Hinter dem Busch – Süd</i> “ Dodendorf (<i>blau</i>) – Lage des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (<i>rot</i>)	8
Abbildung 3:	Geltungsbereich des gegenüberliegenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „ <i>Hinter dem Busch</i> “ Dodendorf (<i>blau</i>) – Lage des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (<i>rot</i>)	9

Anlagen

Anlage 1	Geltungsbereich
----------	-----------------

Anhang

1.	Artenschutzrechtliche Einschätzung
----	------------------------------------



Rechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m. W. v. 15.08.2025
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323)
- **Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA)** vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2025 (GVBl. LSA S. 410)



1 **Veranlassung**

Die Gemeinde Sülzetal beabsichtigt im Ortsteil Dodendorf die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Die geplante Ergänzungssatzung dient der Einbeziehung eines bisher dem Außenbereich zugeordneten Teilbereiches der Flurstücke 336/64 und 757 der Flur 2, Gemarkung Dodendorf, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dodendorf.

Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnnutzung auf dem Grundstück „Lange Sülldorfer Straße 17“, dessen nordwestlicher Teil bereits zum Innenbereich gehört und bis vor kurzem mit einem Wohnhaus bebaut war. Das Bestandsgebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen; das Grundstück ist verkehrs- und medientechnisch vollständig erschlossen.

Die Ergänzungssatzung betrifft eine kleinteilige Flächenerweiterung von rund 0,1 ha und ordnet sich in den vorhandenen Siedlungszusammenhang am südlichen Ortsrand von Dodendorf ein. Die Satzung trägt damit der baulichen Entwicklungskontinuität entlang der Langen Sülldorfer Straße Rechnung und wahrt die Grundzüge der bestehenden Ortsstruktur.

Nach derzeitiger Rechtslage liegt die zu ergänzende Fläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine Wohnnutzung ist dort nicht zulässig, da sie den öffentlichen Belangen nach § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB (Zersiedelungsverbot) widerspricht.

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn

- die Fläche an den bebauten Ortsteil angrenzt,
- durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt ist,
- die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar bleibt
- und keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden.

Alle Voraussetzungen liegen hier vor:

Die zu beplanende Fläche grenzt unmittelbar an den bestehenden Innenbereich an, ist baulich vorgeprägt und technisch erschlossen. Die Einbeziehung ist städtebaulich folgerichtig und führt zu keiner Ausweitung der Bebauung in unerschlossene Freiräume.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.



2 Übergeordnete Planungen

2.1 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP LSA)** und des **Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg**. In beiden Plänen ist Dodendorf als Bestandteil des Grundzentrums Sülzetal ausgewiesen. Die vorgesehene Einbeziehung betrifft eine kleinflächige Arrondierung bestehender Wohnnutzung und steht daher **im Einklang mit den Zielen der Raumordnung**, insbesondere mit:

- dem Grundsatz der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf bestehende Ortsteile (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG),
- dem Vorrang der Innenentwicklung vor Neuinanspruchnahme von Freiflächen
- und dem Ziel, Flächenverbrauch zu minimieren (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Die Maßnahme löst keine raumbedeutsamen Auswirkungen aus und steht den Zielen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

2.2 Vereinbarkeit mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan

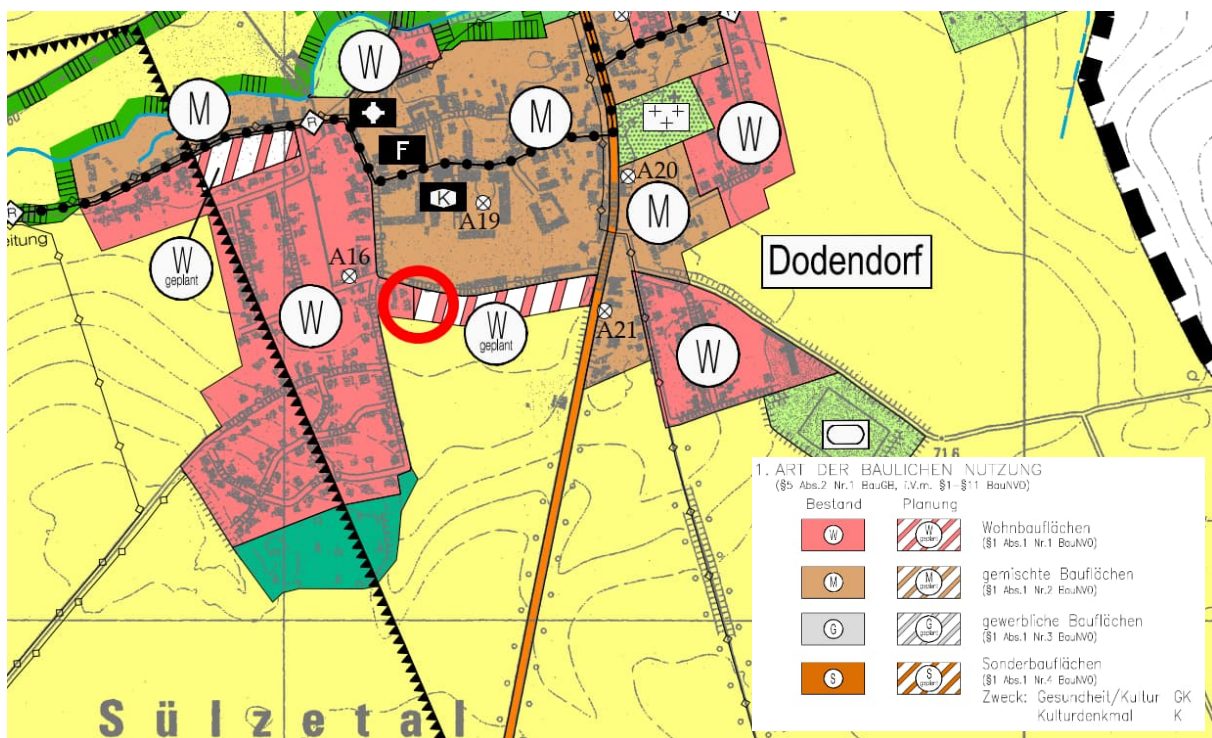


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sülzetal



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sülzetal ist das betroffene Areal als Wohnbaufläche bzw. geplante Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die Ergänzungssatzung entspricht daher den Entwicklungszielen der Gemeinde.

2.3 Sonstige Planungen

Der überwiegende Teil der einzubeziehenden Fläche wird in der Darstellung der Bodenrichtwertzonen für Bauland zum Stichtag 01.01.2024 als Bauland mit der Nutzungsart Mischgebiet (MI) dargestellt. Der östlich unmittelbar angrenzende Bereich wird ebenfalls als Bauland und mit der Nutzung Wohngebiet (WA) dargestellt.

Darüber hinaus wird die Planung durch einen sich derzeit in Aufstellung befindlichen und einen rechtskräftigen Bebauungsplan in unmittelbarer Nachbarschaft städtebaulich flankiert:

- **östlich angrenzend** befindet sich der Bebauungsplan „*Hinter dem Busch – Süd*“ Dodendorf im Verfahren (Vorentwurf 03/2023) (vgl. Abbildung 2),
- **nordöstlich**, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Langen Sülldorfer Straße, befindet sich der Bebauungsplan „*Hinter dem Busch*“ Dodendorf (rechtskräftig seit 14.12.2024) (vgl. Abbildung 3).

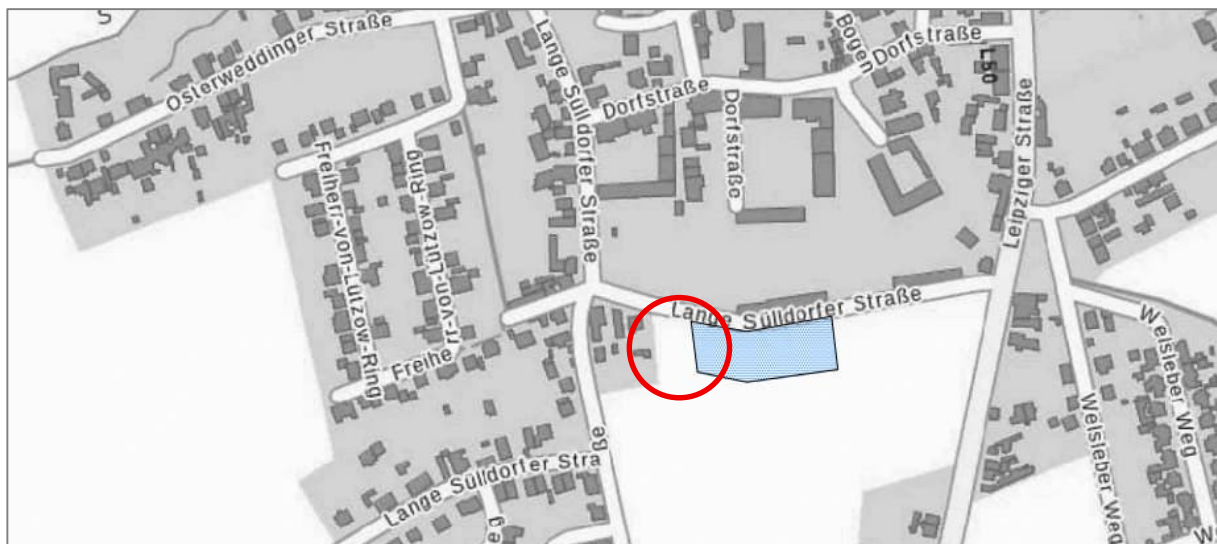


Abbildung 2: Geltungsbereich des angrenzenden und im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „*Hinter dem Busch – Süd*“ Dodendorf (blau) – Lage des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (rot)



Abbildung 3: Geltungsbereich des gegenüberliegenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinter dem Busch“ Dodendorf (blau) – Lage des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (rot)

Beide Bebauungspläne zielen auf eine geordnete Siedlungserweiterung und die Sicherung von Wohnbaulandreserven am südlichen bzw. südöstlichen Ortsrand ab. Die im Rahmen der Ergänzungssatzung vorgesehene Einbeziehung der Teilfläche in den Innenbereich steht in engem funktionalem Zusammenhang mit diesen Vorhaben, indem sie eine städtebaulich logische und maßvolle Ergänzung innerhalb des bereits durch Wohnnutzung geprägten Entwicklungsraumes schafft. Sie trägt damit zur Abrundung des Siedlungsgefüges im Übergang zwischen bestehender Ortslage und künftig geplanten Baugebieten bei, ohne den planerischen Rahmen dieser Bebauungspläne vorwegzunehmen oder diesem entgegenzustehen.



3 Darstellung des Innenbereiches

Der Ortsteil Dodendorf in der Gemeinde Sülzetal ist durch eine gewachsene dörfliche Struktur geprägt. Das Ortsbild wird im Wesentlichen von einer lockeren Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie vereinzelt ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bestimmt, die sich entlang der zentralen Dorfstraßen und kleinerer Nebenstraßen gruppieren. In der Ortsmitte ist die historische Christophoruskirche als ortsbildprägendes Bauwerk verortet, während sich neuere Wohnbauentwicklungen überwiegend am Siedlungsrand anschließen. Großflächige, dichte Neubaugebiete sind nicht vorhanden; vielmehr fügt sich die Bebauung in ein traditionell ländlich geprägtes Umfeld ein.

Die Nutzungsstruktur ist vorwiegend durch das Wohnen geprägt. Wohngebäude mit großzügigen Grundstücken und Gärten bilden den überwiegenden Teil der Siedlungsfläche. Daneben finden sich kleinere gewerbliche Betriebe sowie Nutzungen mit Bezug zur Landwirtschaft. Die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt die das Dorf umgebende Landschaft in besonderem Maße: großflächige Ackerflächen der fruchtbaren Magdeburger Börde grenzen direkt an die Ortslage an und prägen die offenen Sichtachsen. Die dörfliche Infrastruktur konzentriert sich auf wenige zentrale Einrichtungen, darunter Feuerwehr, Kirche und örtliche Treffpunkte. Durch die günstige Lage mit direktem Bahnanschluss sowie der Nähe zur Autobahn A14 und zur Landeshauptstadt Magdeburg ist Dodendorf zugleich ein attraktiver Wohnstandort.

Die Freiraumstruktur ist durch eine Verzahnung von bebauten und unbebauten Bereichen charakterisiert. Private Gärten, Hofräume und Grundstücksfreiflächen durchziehen die Ortslage und tragen maßgeblich zum grünen Charakter des Ortsteils bei. Ergänzt werden sie durch öffentliche Freiflächen sowie durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, die unmittelbar an den Siedlungsrand anschließen. Baumreihen, Einzelgehölze und Hecken entlang der Wege gliedern das Ortsbild zusätzlich. Insgesamt entsteht so ein abwechslungsreiches Verhältnis von Bebauung und Freiräumen, das den dörflichen Charakter Dodendorfs unterstreicht.

Der betroffene Bereich grenzt unmittelbar an die vorhandene Ortslage von Dodendorf an. Er ist durch eine zusammenhängende Wohnbebauung geprägt und fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein.

Durch die Satzung wird der Innenbereich logisch fortgeführt und arrondiert.



4 Einzubeziehende Außenbereichsflächen

Die Flurstücke 336/64 und 757 werden nur teilweise in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einbezogen. Die betreffende Fläche grenzt westlich unmittelbar an die bestehende Bebauung an und östlich an den Geltungsbereich eines in Planung befindlichen Bebauungsplanes. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche, die nach städtebaulichen Gesichtspunkten für eine Wohnnutzung geeignet ist.

Das Plangebiet betrifft ein Grundstück, das bisher mit einem Einfamilienhaus bebaut war und nun erneut mit ein bis zwei Einfamilienhäusern bebaut werden soll. Die Fläche ist sowohl verkehrstechnisch als auch technisch (Wasser, Abwasser, Energieversorgung) vollständig erschlossen und in die vorhandene Siedlungsstruktur eingebunden. Durch die Einbeziehung in den Innenbereich im Wege einer Ergänzungssatzung wird eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung ermöglicht und eine klare Abgrenzung zwischen bebaubtem Innenbereich und freiem Außenbereich hergestellt.

Die vorgesehene Satzung betrifft eine geringfügige Erweiterung des Innenbereiches um ca. 0,1 ha. Es entsteht lediglich eine Vergrößerung eines bestehenden Grundstückes, das bereits im Eigentum des Bauwilligen steht. Damit wird keine neue Erschließungsinfrastruktur erforderlich; die vorhandenen Leitungen und Zufahrten sind ausreichend dimensioniert.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nachhaltig zu gestalten, insbesondere unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen. Die Einbeziehung der vorliegenden Fläche erfüllt diesen Grundsatz, da:

- die Fläche bereits infrastrukturell erschlossen und baulich vorgeprägt ist,
- der Innenbereich an dieser Stelle klar definiert und nach außen hin abgerundet wird,
- die Maßnahme mit den laufenden Bebauungsplanverfahren räumlich und inhaltlich konsistent ist
- und ein Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs in Dodendorf geleistet wird.

Die geplante Ergänzungssatzung ist somit städtebaulich vertretbar, planerisch begründet und steht im Einklang mit der Gesamtentwicklung der Gemeinde Sülzetal. Sie stellt eine punktuelle, geordnete Innenbereichserweiterung dar, die sich in den aktuellen Planungsrahmen des Ortsteils Dodendorf folgerichtig einfügt.



Die Erschließung des Baugebietes ist gesichert. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die öffentliche Straße „Lange Sülldorfer Straße“, wobei während der Bauphase ein geordneter Bauablauf und die Verkehrssicherung sicherzustellen sind.

Die Fläche ist an die öffentlichen Netze für Trinkwasser, Abwasser, Abfallentsorgung, Strom und Telekommunikation angeschlossen. Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, versiegelte Flächen auf ein Minimum zu beschränken und befestigte Flächen wasserdurchlässig auszuführen. Während der Bautätigkeit ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besonders zu sichern. Dies alles sowie auch der Brandschutz, einschließlich der vorzuhaltenden Löschwassermenge, wird im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren im erforderlichen Rahmen nachgewiesen.



5 Mindestinhalt und weitere Festsetzungen

Die Ergänzungssatzung beschränkt sich auf die Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches sowie auf die Zuordnung der betroffenen Fläche zum unbeplanten Innenbereich.

Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen (z. B. Bauweise, Maß der baulichen Nutzung) werden im Rahmen dieser Satzung nicht getroffen, sondern richten sich nach den Regelungen des § 34 BauGB.



6 Naturschutzrechtliche Regelungen

6.1 Eingriffs-Ausgleichsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 15 BNatSchG)

Die Ergänzungssatzung selbst bereitet keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Sie schafft lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung für die künftige Wohnnutzung eines in Teilen bereits genutzten und erschlossenen Grundstückes.

6.1.1 Ausgangslage

Das insgesamt ca. 6.000 m² große Flurstück 336/64 ist derzeit überwiegend als Intensivgrünland ausgeprägt (Biotopwert 10). Der von der Ergänzungssatzung betroffene Bereich umfasst etwa 1.000 m² des Flurstückes. Der bereits bebaute Teil des Grundstückes, ebenfalls ca. 1.000 m², gehört dem Innenbereich an. Die ehemalige Wohnhausbebauung umfasste eine Grundfläche von ca. 150 m². Der geplante Neubau einschließlich Nebenanlagen wird voraussichtlich eine Grundfläche von max. 500 m² aufweisen. Die daraus resultierende zusätzliche Flächeninanspruchnahme von rund 350 m² stellt zwar einen Eingriff im Sinne von § 14 BNatSchG dar, dieser wird jedoch nicht durch die Satzung, sondern durch das nachfolgende Bauvorhaben ausgelöst.

6.1.2 Planung

Auf dem Grundstück ist aktuell die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von ca. 140 m² mit ein- und eineinhalbgeschossigen Nebengebäuden und -anlagen (Büro, überdachte Terrasse, Garage, Pool- und Hauswirtschaftshaus) mit einer Grundfläche von ca. 290 m² vorgesehen. Die geplante Flächenversiegelung beträgt somit insgesamt ca. 430 m², maximal 500 m². Diese Fläche entspricht gemäß Anlage 1 "Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelungen" der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt dem Biotoptyp „bebaute Fläche“ mit einem Planwert von 0 Punkten.

Die übrige, dem Innenbereich zuzuordnende Grundstücksfläche wird voraussichtlich gärtnerisch genutzt werden (Biotoptyp: Zier-, Obst- und Gemüsegarten, Planwert: 6). Der verbleibende südwestliche Grundstücksbereich des Flurstückes 336/64 (ca. 4.000 m²) wird nach aktueller Planung als Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung angelegt (Planwert 15).



6.1.3 Bewertung

Ausgehend vom bisherigen Biotopwert für Intensivgrünland (10) ergeben sich überschlägig folgende Veränderungen:

Tabelle 1: Übersicht zur Bewertung von Eingriff und Ausgleich

Flächentyp	Größe (m²)	Ausgangswert	Planwert	Differenz	Wirkung
Bebaute Fläche	500	10	0	-5.000	Eingriff
Gartenfläche	1.500	10	6	-6.000	Eingriff
Streuobstwiese	4.000	10	15	+20.000	Ausgleich

Die rechnerische Gesamtbilanz ergibt einen positiven Saldo von +9.000 Biotopwertpunkten, womit der zu erwartende Eingriff vollständig ausgeglichen und zugleich eine ökologische Aufwertung erreicht wird.

Im Ergebnis würde die nach aktueller Planung vorgesehene Anlage einer Streuobstwiese mit gebietsheimischen Obstbaumarten eine angemessene, flächengleiche und funktionsgerechte Ausgleichsmaßnahme darstellen. Sie bewirkt eine deutliche Verbesserung der Habitatstruktur, fördert die Biodiversität und stärkt die landschaftsökologische Einbindung des Ortsrandes. Die Maßnahme wird auf dem Grundstück selbst umgesetzt und steht somit in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Eingriffsort, womit den gesetzlichen Anforderungen des § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG entsprochen wird. Mit dem Anlegen der Hauseigenen Gartenflächen und der Streuobstwiese wie aktuell in Planung, wäre sichergestellt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen wird. Eine externe Kompensation wäre nicht erforderlich. Die Planung ist somit mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.

Die Bewertung und Kompensation des Eingriffes erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach Maßgabe des § 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB. Hier sind erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen, z. B. durch die Anlage der geplanten Streuobstwiese.

Die Satzung selbst bleibt damit eingriffsneutral und entspricht den Anforderungen der Eingriffs-Ausgleichsregelung.



6.2 Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Zur Beurteilung potenzieller Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung beauftragt. Diese ist als Anhang 1 „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ Teil der Unterlagen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung zum Vorhaben wurden die für das Vorhaben potenziell artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Artengruppen im Wirkraum auf Grundlage der vorhandenen Habitatstrukturen sowie unter Bezugnahme auf den Artenschutzfachbeitrag zum Entwurf des Bebauungsplanes „Hinter dem Busch“ im Ortsteil Dodendorf der Gemeinde Sülzetal (Stand: April 2024) ermittelt und auf das Vorliegen eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG geprüft. Für potenzielle Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote wurde geprüft, ob diese durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß § 44 Absatz 5 Satz 3 BNatSchG vermieden werden können (Abwendung). Sofern ein Verstoß nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Absatz 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG vorliegt.

Die artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass bei vollständiger Umsetzung der nachfolgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Tabelle 2 keine signifikante Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der als relevant eingestuften Arten zu erwarten ist. Eine Überschreitung der artenschutzrechtlichen Erheblichkeitsschwelle gemäß § 44 BNatSchG liegt demnach nicht vor. Vorhabenbedingt sind weder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen noch artenschutzrechtlich erforderliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Daraus ergibt sich, dass derzeit auch keine weitergehenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich sind. Zum Zeitpunkt der Bewertung werden keine Zugriffsverbote im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt. Ebenso besteht keine Notwendigkeit für eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG in Bezug auf die geprüften Arten.



Tabelle 2: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemäß der Artenschutzrechtlichen Einschätzung (Anhang 1)

M1: Minimierung der Flächeninanspruchnahme
Während der Bauphase sollen zur Baustelleneinrichtung und Materiallagerung nur bereits befestigte, verdichtete bzw. beeinträchtigte Flächen genutzt werden. Nötige Befestigungen sind vollständig zurückzubauen und der Boden im Nachhinein aufzulockern und mit einer Begrünung zu versehen.
M2: Schutz von Gehölzen
Die Gehölze östlich der Planfläche sind während der Durchführung jeglicher Baumaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich unter Anwendung der einschlägigen fachlichen Vorschriften (DIN 18920 / Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4)) zu schützen. Die Gehölze sind entsprechend durch Einzelbaumschutz oder eine wirksame Absperrung zum Schutz flächiger Gehölzbestände vor mechanischen Beschädigungen zu bewahren.
M3: Bauzeitenregelung (Fledermäuse)
Die Bauarbeiten werden weitestgehend tagsüber durchgeführt. Durch die zeitliche Beschränkung wird sichergestellt, dass die nachtaktiven Fledermäuse während ihrer Hauptaktivitätszeit ungestört jagen können.
M4: Bauzeitenregelung (Brutvogelarten)
Es ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Die Bauaufreimung (Geländeberäumung, Abschieben von Vegetation und Oberboden) bzw. der Baubeginn darf nur außerhalb der Brutzeit, d. h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

Die entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie einschlägigen Schutzbestimmungen sind im Baugenehmigungsverfahren vollständig umzusetzen und zu berücksichtigen.

Während der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und im Falle des Auffindens unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des zuständigen Landkreises zu informieren.



7 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung wird der Innenbereich am südlichen Rand des Ortsteils Dodendorf maßvoll erweitert und städtebaulich abgerundet. Die Einbeziehung ist städtebaulich vertretbar, rechtlich zulässig und entspricht den Grundsätzen einer geordneten und nachhaltigen Ortsentwicklung.

Die Satzung wahrt die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung, verletzt keine Belange des Naturschutzes, vermeidet eine Zersiedelung des Außenbereiches und trägt zur Sicherung der ortsüblichen Wohnfunktion bei. Die Gemeinde Sülzetal leistet damit einen Beitrag zur Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und zur Schaffung von Wohnraum im Bestand.



Verweise

Bodenrichtwertkarte Bauland © GeoBasis-DE/LVermGeo ST

Gemeinde Sülzetal, 2002: Flächennutzungsplan der Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Dodendorf.

Gemeinde Sülzetal, 2023: Bebauungsplanvorentwurf „Hinter dem Busch – Süd“ Dodendorf, Vorentwurf 03/2023

Gemeinde Sülzetal, 2024: Bebauungsplanentwurf „Hinter dem Busch“ Dodendorf, Entwurf 04/2024

Geoportal Sachsen-Anhalt, 2025: Digitale Flurkarte und Geodaten der Gemarkung Dodendorf

Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161)

Ministerium für Landesentwicklung und Umwelt Sachsen-Anhalt (MLU), 2021: Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Sachsen-Anhalt – Planungshilfe für Gemeinden und Fachbehörden. Halle (Saale)

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt (MLV), 2010: *Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt – LEP LSA 2010*. Magdeburg

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, 2009: Anlage 1 “Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelungen“ der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 2025: Beschluss der Regionalversammlung RV 04/2025 am 19.02.2025, Genehmigung durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 26.05.2025, wirksam geworden am 15.07.2025