

## 2. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung in Güssen

# Gutachterliche Stellungnahme

### Auftragnehmer

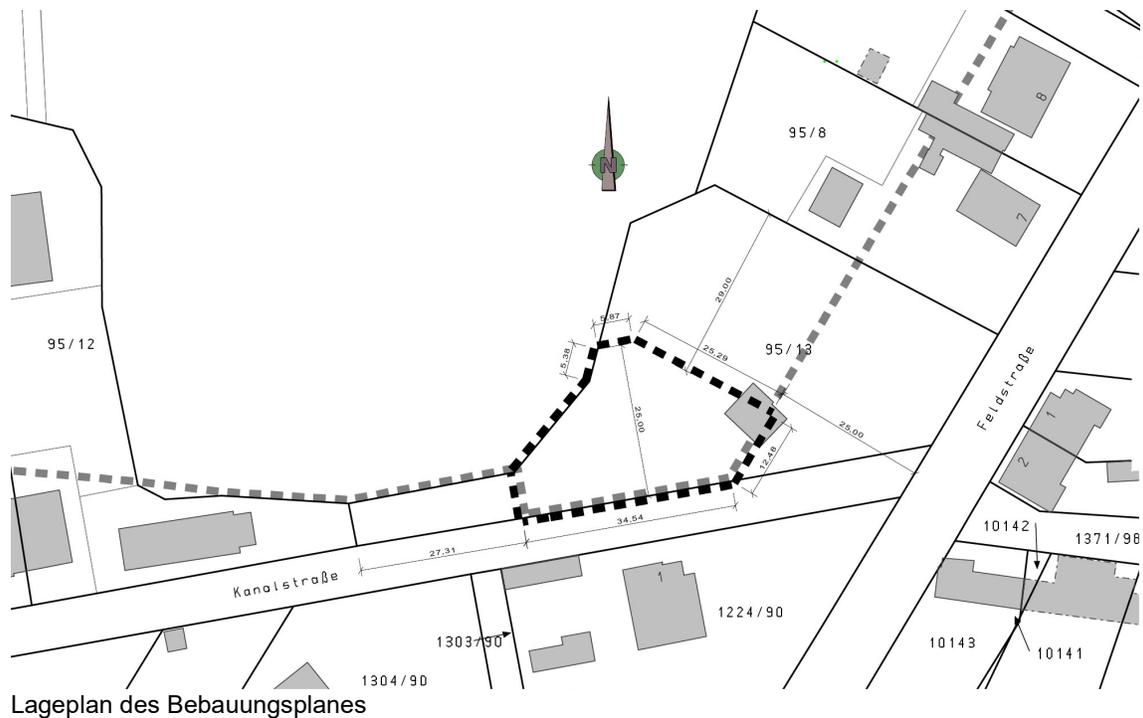
Landschaftsarchitekturbüro

**W. Westhus**Alexander – Puschkin – Straße 16  
39108 Magdeburg

### 1. Vorhaben

Die Gemeinde Elbe-Parey beabsichtigt die Satzung der Gemeinde Güssen, rechtskräftig seit 23.07.1997, zu ändern. Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Ortschaft Güssen wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Elbe-Parey vom 22.03.2022 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachungen erfolgten im Schaukasten der Gemeindeverwaltung und im Amtsblatt Jerichower Land Ausgabe 10 vom 29.04.2022.

Der Geltungsbereich befindet sich zentral im Ortsteil Güssen, nördlich angrenzend an die Feldstraße.<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Übernommen aus der Begründung zur 2. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung in der Gemeinde Elbe-Parey OT Güssen vom Büro Lange & Jürries Magdeburg

Ziel der Satzung ist es, an geeigneter Stelle in Güsen 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. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche von 705 m<sup>2</sup> des Flurstücke 95/13 der Flur 1 in der Gemarkung Güsen.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB kann für eine Entwicklungs- und Ergänzungssatzung das vereinfachte Verfahren zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung auf Basis des § 13 Abs. 1 und 2 BauGB angewendet werden.

Geltungsbereich:

Von dem Entwurf der Ergänzungssatzung ist hierbei folgendes Flurstück betroffen: Teilfläche des Flurstücks 95/13 der Flur 5 in der Gemarkung Güsen. Die genaue Lage des Flurstückes und der genaue Verlauf des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.<sup>2</sup>

## 2. Bestand

Güsen liegt am Ostufer des Elbe-Havel-Kanals. Durch den Ort verläuft die Landesstraße L 54, über die die Nachbarorte Hohenseeden im Süden und Parey im Norden zu erreichen sind. Jenseits des Kanals liegt der Ort Zerben, zu dem eine Brückenverbindung besteht. Die Entfernung zur Kreisstadt Burg beträgt 15 km, Genthin ist über die südöstlich des Ortes verlaufende Bundesstraße B1 nach ca. 20 km zu erreichen. Güsen verfügt über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Berlin–Magdeburg. Der Ort, dessen langgestreckte Bebauung eine Flächengröße von 1,3 km<sup>2</sup> aufweist, liegt auf einer Höhe um 40 Meter über NHN und ist in Laub- und Mischwälder eingebettet. In der Region stehen Regosole bis Podsole aus Dünen sand an. Die Böden sind durch ihre extrem hohe Durchlässigkeit sowie geringes Ertragspotenzial gekennzeichnet. Sie sind zudem als erosionsanfällig einzuschätzen und weisen ein sehr geringes Puffervermögen auf.

Es herrscht eine geringe Grundwassergeschüttheit aufgrund des anstehenden Oberbodens vor. Die anstehenden Sande sind durch ein sehr geringes Bindungsvermögen gegenüber Schadstoffen und zudem durch eine extrem hohe Durchlässigkeit charakterisiert. Das Grundwasservorkommen des Porenwasserleiters wird als sehr ergiebig eingestuft. Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 50 – 75 mm/a im mittleren Bereich.

Die klimatischen Verhältnisse werden durch die Lage im Elbetal und benachbarte Niederungen im sub-atlantisch-subkontinentalen Übergangsbereich zwischen dem maritimen milden westeuropäischen Klima und dem osteuropäischen Landklima bestimmt. Wärmebegünstigte, lange Vegetationsperioden sind typisch für die Region. Das Elbetal wird vom kontinentalen Klima stärker beeinflusst und tendiert daher naturgegeben zu extremeren Temperaturen (heiße Sommer und kalte Winter) sowie größerer Trockenheit (geringer Niederschlag, mit meist deutlichem Maximum im Sommer).

Die durchschnittliche Jahressumme der Niederschlagshöhe liegt für die Gemeinde Elbe-Parey bei 485 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 11,2 °C.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist eine Grünfläche und wird als Lager- und Abstellfläche genutzt.<sup>3</sup>

Direkt im Vorhabensraum (Änderungsbereich) sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Mit der 2. Änderung soll eine Fläche von 705 m<sup>2</sup> innerhalb der Ortslage als Innenbereich ausgewiesen werden, so dass es nach § 34 BauGB bebaut werden kann.

### Eigentumssituation

Der Planungsbereich befindet sich in privatem Eigentum.

<sup>2</sup> Übernommen aus der Begründung zur 2. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung in der Gemeinde Elbe-Parey OT Güsen vom Büro Lange & Jürries Magdeburg

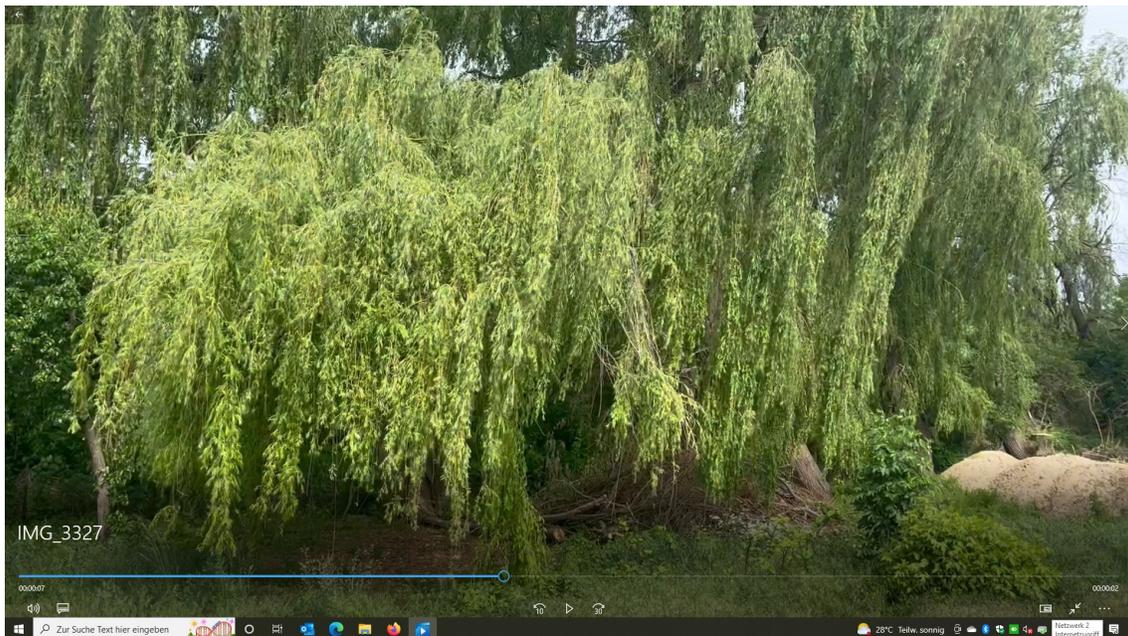
<sup>3</sup> Übernommen aus der Begründung zur 2. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung in der Gemeinde Elbe-Parey OT Güsen vom Büro Lange & Jürries Magdeburg

**Bebauung und Gebäudestruktur**

Angrenzend befindet sich eine Wohnbebauung „Kanalstraße“ im Süden und Westen sowie „Feldstraße“ im Osten. Im Norden schließt sich Grünfläche an.



Blick von der Kanalstraße auf die Fläche der 2. Änderung der Klarstellungs- und Änderungssatzung



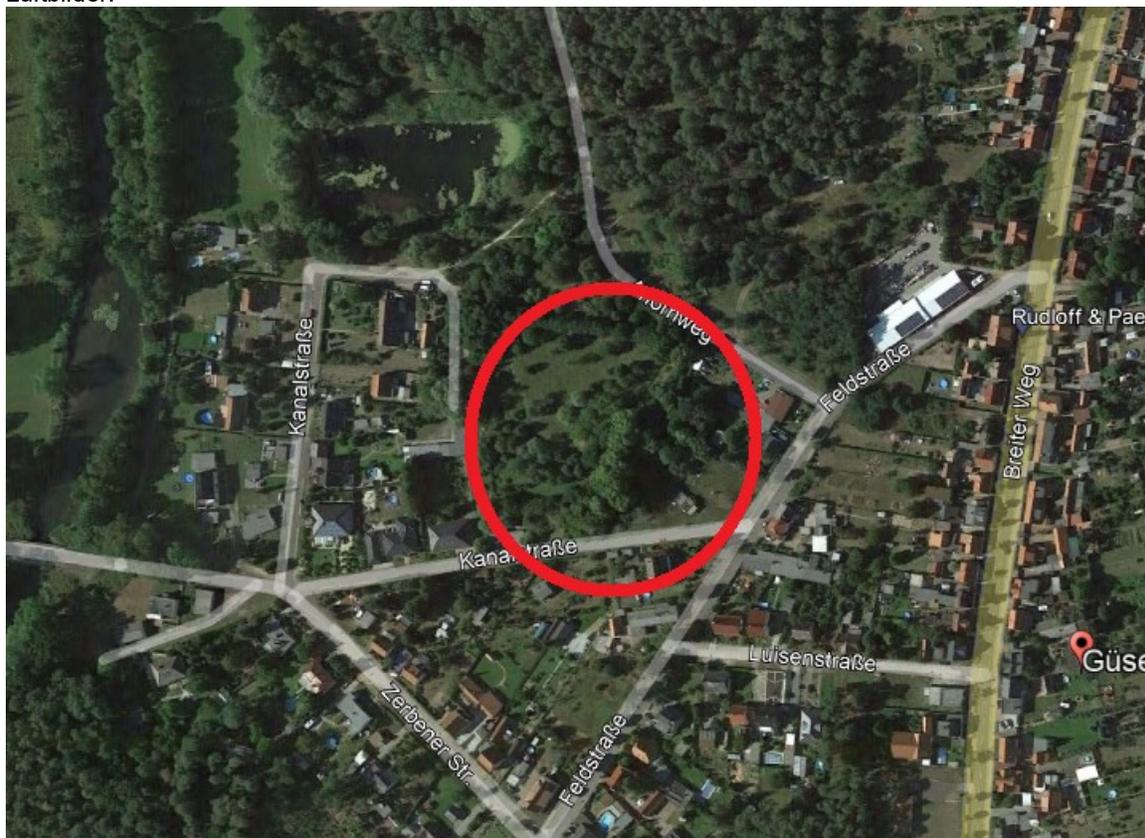
Silberweide (Salix alba) am Rand des Änderungsbereichs

Die geplante Bebauung soll auf der vorhandenen Wiesenfläche / Grünlandfläche an der Kanalstraße errichtet werden. Ein Fällung von Bäumen und Sträuchern ist nicht geplant bzw. nur geringfügig. Bei der Fläche der 2. Änderung der Klarstellungs- und Änderungssatzung handelt es sich um ruderalisiertes Grünland mit starken Narbenschäden. Die Fläche wird als Lagerplatz und zum Abstellen von Maschinen und Geräten genutzt. Die Artenvielfalt ist relativ gering. Im Umfeld des vorhandenen Gebäudes wurden Baumaterialien (und anderes) abgelagert. Direkt auf der Änderungsfläche sind keine Gehölze zu finden.

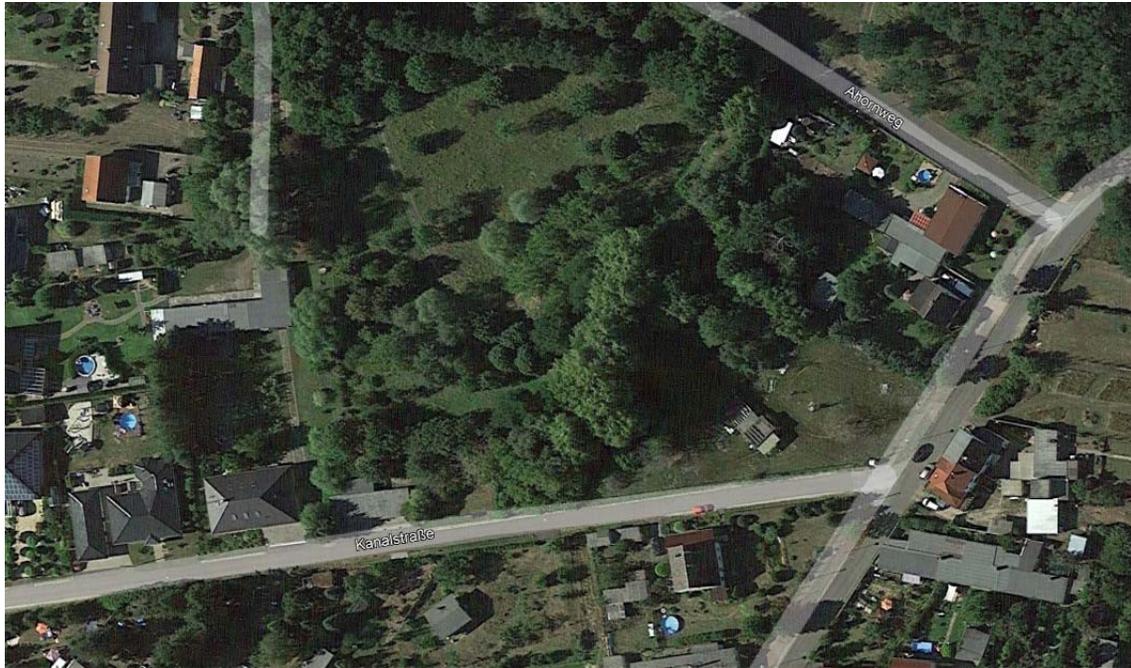
Diese beginnen erst am Rand. Es handelt sich um Silberweiden, Eschenahorn, eine Blutpflaume, Eschen, Holunder, Pappeln usw.. In nordwestlicher Richtung schließt sich eine Senke an, die durch feuchtigkeitsliebende Pflanzengesellschaften geprägt wird.

## **2. Bestandsbewertung und gutachterliche Stellungnahme**

Luftbilder:



Luftbild vom Planungsbereich und der näheren Umgebung.



Vergrößerung der Änderungsfläche

**Umweltverträglichkeitsprüfung:**

Entsprechend dem UVPG und UVPG LSA und deren Anlagen besteht für das abgeleitete Vorhaben (Errichtung eines Wohngebäudes innerhalb einer bebauten Ortslage) keine UVP – Pflicht, denn mit der 2. Änderung soll als Grundlage für eine spätere Bebauung eine Fläche in den Innenbereich einbezogen werden.

**Natura 2000 Gebiete:**

Das Vorhaben liegt deutlich außerhalb der FFH - Gebiete FFH 0037LSA „Elbaue bei Bertingen“ (3,6 km) und „Güsener Niederwald“ (1,3 km). Bis zu den Grenzen der FFH - Gebiete befinden sich weitere Wohngebiete und ein relativ großer Abstand, so dass Beeinflussungen und Beeinträchtigungen vernachlässigt bzw. ausgeschlossen werden können.

**Geschützte Arten**

Betroffene Artengruppen:

Bei einer Kartierung vor Ort wurde festgestellt, dass für eine artenschutzrechtliche Prüfung nur Vögel und Fledermäuse infrage kommen. Weitere besonders und streng geschützte Arten können weitgehend ausgeschlossen werden. Es handelt sich um eine vorbelastete Fläche am Ortsrand mit deutlichen randlichen Störungen, so dass besonders und streng geschützte Arten aus anderen Artengruppen vernachlässigt werden können. Dabei wurden vor allem die innerörtliche Lage und die bestehenden Störungen durch die gegenwärtige Nutzung und durch Hunde und Katzen berücksichtigt. Eine konkrete Kartierung der Arten (Brutvögel und Fledermäuse) war wegen der fortgeschrittenen Jahreszeit nicht möglich. Daher wurde auf eine Potentialanalyse zurückgegriffen. Dies ist auch bei der vorhandenen Biotopausstattung angemessen. Die Flächen sind dicht bewachsen und daher ungeeignet für Zauneidechsen.

**Vögel**

Auf der Fläche der 2. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung können Lebensstätten geschützter Arten höchstwahrscheinlich ausgeschlossen werden. Bei der Änderungsfläche handelt es sich um kleinflächiges, ruderalisiertes Grünland am Ortsrand, das nur von sogenannten „Kulturfolgern“ besiedelt wird. Die Fläche liegt innerhalb der Ortslage und wird durch die angrenzende Straße vorbelastet. Streunende Hunde und Katzen beeinträchtigen ebenfalls die Flächen.

Im Plangebiet befinden sich keine zur Anlage von Großhorsten geeigneten Bäume und sonstige Strukturen (Nisthilfe, Schornstein), so dass Brutplätze von Störchen, Greifvögeln, Eulen und Rabenvögeln ausgeschlossen werden können.

Da auf der Änderungsfläche keine Bäume vorhanden sind, können ebenso Spechtarten ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für weitere Höhlenbrüterarten wie Blaumeise, Kohlmeise, Star, Haussperling).

Viele der zu beobachtenden Arten brüten an den vorhandenen Gebäuden bzw. in der Umgebung des Vorhabens.

Die vorhandene Wiesenfläche ist kleinflächig und wird durch randliche Strukturen stark gestört. Auch wirkt sich die Lage innerhalb der Ortschaft negativ auf eine Eignung (streuende Hunde und Katzen) als Brutstätte aus. Daher kann das Vorkommen von Bodenbrütenden Arten ausgeschlossen werden.

Aus den oben genannten Gründen ist daher eine Beeinträchtigung geschützter Vogelarten zu vernachlässigen

Dementsprechend ist das Risiko einer Schädigung der Brutvorkommen oder der Verletzung/Tötung von Brutvögeln durch eine Bauzeitenregelung ganz auszuschließen (§ 39 BNatSchG). Jegliche Rodungs- und Abrissarbeiten sollten deshalb außerhalb der Brutzeit (Ende September - Anfang März) erfolgen.

#### **Fledermäuse:**

Für alle heimischen Fledermausarten gelten durchgehend strenge Schutzbestimmungen. Deshalb sind Fledermäuse besonders zu berücksichtigen. Es handelt sich um eine ungenutzte Grünlandfläche am Ortsrand. Diese könnte von Fledermäusen als Nahrungsraum genutzt werden. Konkrete Hinweise dazu bestehen nicht. Bäume mit Eignung als Fledermausquartier oder andere Strukturen (Höhlen, Gebäude, Keller usw.), die als Lebensstätte genutzt werden können, gibt es nur in der Umgebung des Vorhabensgebietes.

Fledermausquartiere auf angrenzenden Grundstücken sind nicht auszuschließen. Hier wären vor allem die Bäume und die Bausubstanz zu nennen. Diese ist vom Eingriff nicht betroffen.

Daher werden vom Vorhaben keine Lebensstätten (§ 44 Abs 1 Nr. 3) betroffen. Mit der Änderung als Innenbereich entstehen auf der Fläche Gebäude und Ziergärten. Der Raum geht deshalb als Nahrungshabitat nicht verloren, sondern wird umgewandelt. Die Nummer 2 (§ 44 Abs. 1) greift im vorliegenden Fall nicht, da es sich um einen potentiellen Nahrungsraum handelt, der auch gegenwärtig durch die benachbarten Nutzungen gestört wird.

Aus diesem Grund können insgesamt Beeinträchtigungen der Fledermauspopulation vernachlässigt werden.

#### **Maßnahmen:**

- 1. Zur Minimierung des Tötungs-/Verletzungsrisikos sowie zur Vermeidung von Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit und damit zur Abwendung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG sind die Fristen zur Fällung der Bäume und Sträucher nach § 39 (5) Nr. 2 einzuhalten. Fällarbeiten sind in der Zeit zwischen dem 1. März bis zum 30. September nicht zulässig.**
- 2. Gemäß der rechtskräftigen Satzung von 1997 ist pro 80 m<sup>2</sup> versiegelter Bodenfläche / Grundstück zur Einbindung in die umgebende Landschaft mindestens ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm (3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 – 14 cm) oder Obstbaum als Hochstamm (3x verpflanzt, Stammumfang mind. 8 – 10 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben der Hochstämme sollten eine Größe von 2,0 m x 2,0 m nicht unterschreiten. Die Pflanzflächen müssen Anschluss an den gewachsenen Boden haben.**

- 3. Ebenso sind laut Satzung von 1997 vorhandene Baumbestände, besonders in den Straßenfreiräumen zu erhalten und zu ergänzen.**

Aufgestellt:  
W. Westhus  
24. August 2022