

**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Bebauungsplan Nr. 22**

„Ferienhof Sausedlitz“ in Löbnitz



Blick zum Plangebiet Richtung Nordwesten (Aufnahme März 2026)

Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle (Saale)

Bearbeiterin:

Frau Dipl. Geographin
Cathleen Woitschach

Stand: April 2026

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG.....	3
2 BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES.....	4
2.1 LAGE UND GRÖÖE	4
2.2 DATEN ZUM VORKOMMEN VON TIERARTEN	5
2.3 HABITATSTRUKTUREN UND POTENTIELLE LEBENSÄRÄUME	6
2.4 RELEVANZPRÜFUNG DER ARTENGRUPPEN.....	6
3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN.....	8
4 VORHABENBEDINGTE AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS	10
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF VÖGEL.....	10
4.2 AUSWIRKUNGEN AUF FLEDERMÄUSE	10
4.3 AUSWIRKUNGEN AUF AMPHIBIEN.....	11
4.4 AUSWIRKUNGEN AUF ZAUNEIDECHSEN	11
4.5 AUSWIRKUNGEN AUF INSEKTEN	11
5 MAÖNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSVERLETZUNGEN	12
6 ZUSAMMENFASSUNG	14
7 QUELLENVERZEICHNIS	15
 ANHANG - FOTODOKUMENTATION	 16

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Löbnitz beabsichtigt, für einen Bereich innerhalb der Ortslage Sausedlitz, in großräumlicher Nähe zum Seelhausener See, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung einer Nachnutzung eines bisherigen Wohngrundstückes für einen kleinen, touristisch geprägten Ferienhof.

Am Vorhabenstandort befindet sich derzeit ein leerstehendes Wohngebäude mit zugehörigen Nebengelassen und Gartenflächen. Im Zuge der geplanten Entwicklung ist vorgesehen, den vorhandenen Gebäudebestand vollständig zurückzubauen. Darüber hinaus soll ein vorhandener, künstlich angelegter Teich innerhalb des Plangebietes verlagert werden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist die beabsichtigte Errichtung von bis zu sieben sogenannten Tiny-Häusern. Diese sollen der temporären Unterbringung von Erholungssuchenden dienen und ein naturnahes Übernachtungsangebot schaffen.

Im Rahmen des vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrags in Form einer Potenzialanalyse ist zu prüfen, ob durch das geplante Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden können. Dabei liegt der Fokus insbesondere auf der Ermittlung potenziell vorkommender besonders und streng geschützter Arten sowie der Bewertung möglicher Beeinträchtigungen ihrer Lebensstätten.

Ziel der Potenzialanalyse ist es, auf Grundlage der vorhandenen Habitatstrukturen abzuschätzen, ob vertiefende faunistische Untersuchungen erforderlich sind und welche artenschutzrechtlichen Konflikte durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

Im Planverfahren eines Bebauungsplanes sind die Vorschriften des Artenschutzrechts sowie die allgemeinen Anforderungen an die bauleitplanerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als zwingendes Recht der Abwägung nicht zugänglich sind.

Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen der Planung ein Artenschutzbeitrag (ASB) zu erarbeiten. Dieser hat für die artenschutzrechtlich relevanten Arten, insbesondere die europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, eine Prognose darüber zu erstellen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können.

Die Prognose erfolgt unter Berücksichtigung geeigneter artspezifischer Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG.

Sofern unter Einbeziehung dieser Maßnahmen kein Verstoß gegen die Verbotsstatbestände zu erwarten ist, bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine unüberwindbaren Hindernisse für die Umsetzung der Planung.

Die Beschreibung und Bewertung potenzieller Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG erfolgt im weiteren Verlauf des Fachbeitrags.

2 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

2.1 Lage und Größe

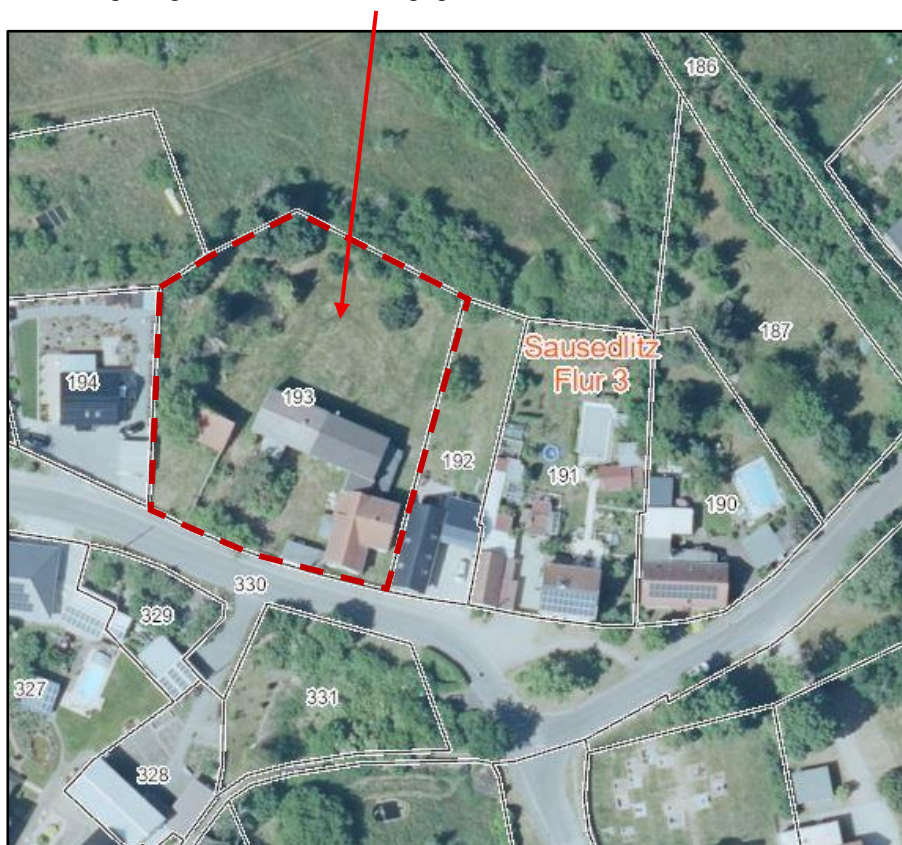
Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Ortslage im Ortsteil Sausedlitz der Gemeinde Löbnitz, etwa 800 m südlich des Seelhausener Sees, nicht weit weg von der Kirche, nördlich der Straße „Hauptstraße“.

Unmittelbar an die rückwärtige, nördliche Grenze des Untersuchungsgebietes schließt das Landschaftsschutzgebiet „Goitsche“ an. Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind keine natürlichen Gewässer vorhanden. Im nordwestlichen Anschlussbereich befindet sich jedoch ein künstlich angelegtes Gewässer.

Das Untersuchungsgebiet ist ca. 3.100 m² groß, wobei auch das weitere Umfeld zum Plangebiet betrachtet worden ist.

Das Untersuchungsgebiet ist im Liegenschaftskataster als Flurstück 193 der Flur 3 in der Gemarkung Sausedlitz verzeichnet.

Abbildung: Lage des Untersuchungsgebietes



Quelle: RAPIS-Raumplanungsinformationssystem Sachsen

2.2 Biotope und Strukturen

Ist-Zustand

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ferienhof Sausedlitz“ der Gemeinde Löbnitz.

Wie auf dem Luftbild zu erkennen ist, ist das Untersuchungsgebiet im Sinn einer dörflichen gewachsenen Bebauung bebaut. Der unversiegelte Bereich zeichnet sich durch Beete, Rabatten und einer großen Grünfläche aus. Im nord-nordwestlichen Bereich befinden sich Bäume der Art Kirschpflaume, Kiefer und verschiedene Koniferen wie bspw. Lebensbäume. Die Beete und Rabatten sind seit einiger Zeit nicht mehr gepflegt. Die Grünflächen werden mehrmals im Jahr gemäht. Das Wohngebäude ist derzeit leer gezogen und soll im Zuge der Planung abgerissen werden.

Das Untersuchungsgebiet ist umschlossen durch einen Zaun und nicht jederzeit zugänglich.

Soll-Zustand

Für das Untersuchungsgebiet ist die Entwicklung eines kleinräumigen Ferienstandortes vorgesehen. Geplant ist die Errichtung von bis zu sieben Tiny-Häusern zur touristischen Nutzung. Als ergänzende Freizeitinfrastruktur ist ein naturnah gestalteter Badeteich vorgesehen. Zudem soll eine Sauna mit zugehöriger Sonnenterrasse errichtet werden. Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden im Eingangsbereich des Grundstücks angeordnet.

Innerhalb des Regelungsinhaltes des Planverfahrens werden Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Grünflächen, Bäume und Sträucher getroffen.

Ein möglicher Baubeginn des geplanten Vorhabens ist bisher noch nicht bekannt. Da es sich um ein Privatvorhaben handelt, wird von einer sehr zügigen Umsetzung ausgegangen.

Angrenzende Strukturen

Das Untersuchungsgebiet wird im Norden durch das Landschaftsschutzgebiet „Goitsche“ begrenzt. Südlich verläuft die Straße „Hauptstraße“. Östlich und westlich schließen sich Nachbargrundstücke mit dörflich geprägter Bebauung und zugehörigen Gartenflächen an. In ca. 100 m Entfernung befindet sich in östlicher Richtung das Landschaftsschutzgebiet „Leinetal“.

2.2 Daten zum Vorkommen von Tierarten

Die artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt auf der Basis einer Datenrecherche und vorhabenbezogener faunistischer Untersuchungen relevanter Arten bzw. Artengruppen und einer Potenzialabschätzung. Konkrete und aktuelle Daten zum Vorkommen von artenschutzrechtlichen relevanten Tierarten im Plangebiet liegen nicht vor.

Zur Beschreibung und Bewertung des Artenspektrums innerhalb des Plangebietes fanden zwei Begehungen statt (April 2025 und März 2026). Die artenschutzrechtliche Bewertung erfolgte auf der Basis faunistischer Untersuchungen ausgewählter relevanter Arten bzw. Artengruppen.

Gemäß des „Worst-Case-Ansatzes“ wurden Arten, deren Vorkommen im Untersuchungsgebiet (UG) aufgrund ihrer aktuellen Verbreitung und der vorhandenen Habitat-ausstattung nicht ausgeschlossen werden können, als potenziell vorkommend behandelt.

2.3 Habitatstrukturen und potentielle Lebensräume

Das Untersuchungsgebiet ist durch die bestehende Nutzung als Wohnstandort mit zugehörigen Nebengelassen und Gartenflächen geprägt. Die vorhandenen Strukturen umfassen insbesondere Gebäudebestand (derzeit leerstehend), Zier- und Nutzgärten sowie vermutlich einzelne Gehölzstrukturen wie Bäume und Sträucher.

Im Rahmen von verschiedenen, behördlicherseits geführten Vorabstimmungen wurde eine 30 m tiefe Bebauungsgrenze für das Plangebiet festgelegt. Alle weiteren rückwärtig gelegenen Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Gebäude können potenziell Quartiersmöglichkeiten für gebäudebewohnende Arten, insbesondere Fledermäuse sowie gebäudebrütende Vogelarten (z. B. Nischen- und Höhlenbrüter), bieten. Auch Dachstühle, Fassadenspalten oder sonstige Hohlräume stellen potenziell geeignete Habitatstrukturen dar.

Die Gartenflächen weisen je nach Ausprägung (z. B. Gehölzbestand, Rasenflächen, Ruderalbereiche) eine potenzielle Funktion als Nahrungshabitat sowie als Brut- oder Rückzugsraum für verschiedene Vogelarten auf. Gehölze können zudem als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für freibrütende Vogelarten dienen.

Der im Nordwesten des Untersuchungsgebietes gelegene, kleine künstliche Teich sowie die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Goitsche“ erhöhen grundsätzlich die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens weiterer planungsrelevanter Artengruppen, insbesondere von Amphibien sowie jagenden Fledermäusen.

Für das Vorkommen von Amphibienarten müssen Bedingungen vorhanden sein, die für ihre Fortpflanzung und für das Überleben geeignet sind. Solche Merkmale sind: sauberes Wasser, Versteckte und Vegetation, gute Uferstruktur – wenig Bewuchs, keine Fische.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bestehenden Nutzungsprägung ist jedoch insgesamt von einer überwiegend erheblich siedlungsangepassten Fauna auszugehen. Gleichwohl können einzelne Strukturen im Untersuchungsgebiet artenschutzrechtlich relevante Funktionen erfüllen, sodass eine vertiefende Betrachtung ausgewählter Artengruppen erforderlich ist.

2.4 Relevanzprüfung der Artengruppen

Im Rahmen der Potenzialanalyse wird geprüft, für welche artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen grundsätzlich möglich ist und für welche Gruppen eine vertiefende Betrachtung erforderlich erscheint.

Vögel (europäische Vogelarten)

Ein Vorkommen von Vogelarten ist im Untersuchungsgebiet grundsätzlich zu erwarten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen bieten potenzielle Bruthabitate für freibrütende Arten. Darüber hinaus können die Bestandsgebäude geeignete Strukturen für gebäudebrütende Arten (z. B. Nischen- und Höhlenbrüter) aufweisen. Ein Nest wurde zum Begehungszeitraum am längsten Gebäude, auf der südlichen Giebelseite, gesichtet. Die Gartenflächen können zudem als Nahrungshabitat dienen.

Relevanz → hoch

Fledermäuse

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes sind Quartiersmöglichkeiten für gebäudebewohnende Fledermausarten (z.B. in Dachstühlen, Spalten oder Hohlräumen) nicht auszuschließen.

Zudem können die Gehölzstrukturen sowie das Umfeld (insbesondere das nahe gelegene Landschaftsschutzgebiet und das künstliche Gewässer) als Jagdhabitat genutzt werden.

Relevanz → hoch

Amphibien

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind keine natürlichen Gewässer vorhanden. Das im Untersuchungsbereich gelegene künstliche Gewässer sowie die Nähe zu naturnahen Strukturen können jedoch eine Nutzung des Gebietes als Landlebensraum einzelner Amphibienarten ermöglichen. Ein Vorkommen von Fortpflanzungsgewässern im direkten Eingriffsbereich ist nicht auszuschließen.

Relevanz → hoch (v.a. Wanderbewegungen)

Reptilien

Die Gartenflächen können – abhängig von ihrer konkreten Ausprägung (z. B. Vorhandensein von besonnten, strukturreichen Bereichen, Totholz, Steinhäufen) – potenziell geeignete Habitatstrukturen für Reptilien (z. B. Zauneidechse) aufweisen. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich ist die Habitateignung jedoch erheblich eingeschränkt.

Relevanz → gering

Insekten (insbesondere streng geschützte Arten)

Ein Vorkommen streng geschützter Insektenarten (z. B. holzbewohnende Käferarten) kann bei Vorhandensein geeigneter Altbäume oder Totholzstrukturen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Relevanz → gering

Sonstige Artengruppen

Weitere artenschutzrechtlich relevante Artengruppen (z. B. Säugetiere ohne Fledermäuse, Weichtiere, Pflanzen) sind aufgrund der Habitatstruktur und Nutzung des Gebietes mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht betroffen.

Relevanz → gering

Zusammenfassende Einschätzung

Eine besondere artenschutzrechtliche Relevanz besteht insbesondere für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien. Für diese sind im weiteren Verfahren vertiefende Untersuchungen bzw. geeignete Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.

Für Amphibien und Reptilien ist eine potenzielle Betroffenheit nicht vollständig auszuschließen, sodass eine weitergehende Prüfung im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung oder orientierenden Untersuchung empfohlen wird.

3 Gesetzliche Grundlagen

Im Rahmen der Aufstellung müssen die Regelungen über den Artenschutz beachtet werden. Die von dem jeweils geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG sind zu betrachten, Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten sind dabei zu beurteilen.

Die gesetzlichen Grundlagen der artenschutzrechtlichen Bewertung sind im Bundesnaturschutzgesetz in den §§ 37 - 47 formuliert. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders (§ 7 Abs. 2 Nr. 13) und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 14). Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

Neben dem Schutz von Tier- und Pflanzenarten, die durch den Handel gefährdet sind, werden durch das Gesetz folgende wild wachsende Pflanzenarten und wild lebende Tierarten geschützt:

Streng geschützte Arten

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind, z. B. abgeplattete Teichmuschel
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, z. B. Feldhamster
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind, z. B. Fischotter

Besonders geschützte Arten

1. Alle streng geschützten Arten
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
3. „Europäische Vogelarten“ (alle in Europa wild lebende Vogelarten)

Der besondere Artenschutz wird in den §§ 44 bis 47 des BNatSchG berücksichtigt.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

Verbot wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

2. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:

Verbot, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:

Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

4. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:

Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Als Fortpflanzungs- und Ruhestätten gelten natürliche und anthropogen entstandene Strukturen die in o. g. Funktion regelmäßig genutzt werden. Nach dem sogenannten „Stralsund-Urteil“ (BVerwG vom 21.06.2006) trifft dies auch bei vorübergehender Abwesenheit der Tiere zu, wenn eine erneute Nutzung, beispielsweise im nächsten Jahr (Greifvogelhorste, Fledermausquartiere), zu erwarten ist.

Im § 44 Abs. 5 BNatSchG wird das Eintreten der in Abs. 1 genannten Verbotstatbestände für nach BNatSchG § 15 zulässige Eingriffe sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, die nach Baugesetzbuch zulässig sind, eingeschränkt:

- Sind im Anhang IV a der FFH-RL aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wildlebender Tiere auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 nicht vor soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumliche Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden.
- Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Bst. B der FFH-RL aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können nach § 45 Abs. 7 NatSchG im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 44 NatSchG zulassen:

- zur Abwendung erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
- zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt,
- aus anderen wichtigen und zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Satz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Satz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Satz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringen Beeinträchtigungen zu erreichen, gegeben sind.

Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, sind diese zu begründen. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen - § 15 Satz 2 BNatSchG).

4 Vorhabenbedingte Auswirkungen des Vorhabens

Die geplante Umgestaltung des Untersuchungsgebiets, einschließlich des Rückbaus der bestehenden Gebäude, der Umgestaltung von Gartenstrukturen sowie der Errichtung von sieben Tiny-Häusern mit Badeteich, Sauna und Stellplätzen, kann vorhabenbedingt verschiedene Auswirkungen auf die lokalen Lebensräume und artenschutzrechtlich relevante Arten haben.

Es wird eine Baugrenze festgesetzt. Innerhalb dieser Flächenangabe darf eine bauliche Nutzung erfolgen. Die Bebauung darf die 30 m Grenze von der Straße „Hauptstraße“ in den rückwärtigen Bereich nicht überschreiten, das heißt in der Planung ist die Baugrenze einzuhalten.

Im Plangebiet werden die Bestandsbäume weitgehend zum Erhalt festgesetzt. Die Gebäude werden vollständig abgebrochen, die versiegelten Flächen werden entsiegelt und der vorhandene, künstlich angelegte Teich soll verlagert werden. Folgende Auswirkungen sind bei Bauvorhaben dieser Art vorstellbar:

4.1 Auswirkungen auf Vögel

Gebäudebrütende Arten

Durch den Abriss der bestehenden Gebäude können Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Nischen- und Höhlenbrütern verloren gehen.

Freibrütende Arten

Die teilweise Entfernung von Gehölzen kann Brutplätze in Sträuchern beeinträchtigen.

Nahrungshabitat

Rasen- und Gartenflächen werden reduziert, was die Nahrungsaufnahme von boden- und gebietsbezogenen Arten kurzfristig einschränken kann.

⇒ Ohne geeignete Schutzmaßnahmen ist ein Eingriff in die Populationen gebäudebrütender und freibrütender Vögel möglich. Mit den beschriebenen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (Nistkästen, Bauzeitenregelung) kann die Wirkung jedoch minimiert werden.

4.2 Auswirkungen auf Fledermäuse

Quartiere in Gebäuden

Dachstühle, Spalten und Hohlräume können durch den Abriss zerstört werden, wodurch Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren gehen.

Jagdhabitat

Das Vorhaben kann kurzfristig die Jagdmöglichkeiten in den angrenzenden Garten- und Gehölzflächen reduzieren.

⇒ Potenziell relevante Auswirkungen bestehen. Sie können durch Kontrolle, ökologische Baubegleitung und Schaffung von Ersatzquartieren wirksam vermieden werden.

4.3 Auswirkungen auf Amphibien

Laichhabitat

Innerhalb des Plangebietes sind keine natürlichen Gewässer vorhanden, der geplante Badeteich bietet nach Fertigstellung ggf. neue Lebensraumbedingungen.

Landlebensraum

Gartenflächen als Aufenthalts- oder Wanderhabitat könnten vorübergehend beeinträchtigt werden.

⇒ Auswirkungen auf Amphibien sind voraussichtlich gering, orientierende Schutzmaßnahmen bei Bauarbeiten werden jedoch empfohlen.

4.4 Auswirkungen auf Zauneidechsen

Strukturreiche Gartenbereiche könnten als Rückzugs- und Jagdhabitat genutzt werden. Durch Rodung oder Bodenbearbeitung kann es zu vorübergehender Störung oder Verlust einzelner Tiere kommen.

⇒ Vorhabenbedingte Auswirkungen sind moderat, durch schonende Bauaufreimung können sie minimiert werden.

4.5 Auswirkungen auf Insekten

Das Plangebiet weist kein Totholz als potenziellen Lebensraum für xylobionte (holzbewohnende) Insektenarten auf. Somit ist ein Vorkommen von gefährdeten Insektenarten unwahrscheinlich.

Für allgemein verbreitete Insektenarten sind durch das Vorhaben lediglich nicht erhebliche Individuenverluste zu erwarten. Populationsrelevante Auswirkungen können aufgrund vorhandener Ausweichhabitate ausgeschlossen werden.

⇒ Auswirkungen des Planvorhabens auf Insekten sind gering bis moderat.

⇒ Die naturnahe Gestaltung des zukünftigen Badeteiches kann sich ökologisch positiv auswirken.

Zusammenfassende Bewertung

Die wesentlichen vorhabenbedingten Auswirkungen betreffen Vögel und Fledermäuse, da sie potenziell Fortpflanzungs- und Ruhestätten verlieren könnten

Für Amphibien, Reptilien und Insekten sind die Auswirkungen gering bis moderat und lassen sich durch entsprechende Bau- und Schutzmaßnahmen weitgehend vermeiden.

Durch die Umsetzung der unter Punkt 5. beschriebenen Vermeidungs-, Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen kann die ökologische Funktion des Gebiets erhalten werden, sodass keine unüberwindbaren Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG bestehen.

5 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotsverletzungen

Die in Rede stehende Untersuchungsfläche ist derzeit wohnungswirtschaftlich brach gefallen. Die Gebäude stehen leer. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß 44 Abs. 1 BNatSchG werden Maßnahmen festgelegt. Die Maßnahmen sind in den weiteren nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen.

Vögel (Aves)

Brutschutz während der Bauphase:

Die Arbeiten sollten in den Monaten Oktober bis Januar stattfinden, wenn die Brutzeit vorbei ist, um Störungen während der Fortpflanzungszeit zu vermeiden. Sofern dies nicht möglich ist, sollten vor Beginn der Bauarbeiten eine genaue Brutbestandsaufnahme und gegebenenfalls eine Umquartierung von Nestern vorgenommen werden.

Erhalt von Lebensräumen:

Falls möglich, sollten bestehende Baumstrukturen, besonders die Kirschlorbäue, Kiefern und Lebensbäume, die als Brutstätten dienen könnten, weitgehend erhalten bleiben.

Installation von Nistkästen: Nach dem Abriss der Gebäude sollten Nistkästen an geeigneten Stellen (z. B. an den Neubauten oder Bäumen) installiert werden, um den Vögeln weiterhin geeignete Brutmöglichkeiten zu bieten.

Baum- und Gehölzpflege:

Es ist sicherzustellen, dass Bäume und Sträucher während der Vegetationsperiode nicht unnötig beschnitten werden, um Brutstätten zu erhalten.

Säugetiere (Mammalia)

Fledermausquartiere:

Sollte ein Abriss der Gebäude notwendig sein, müssen potenzielle Fledermausquartiere (z.B. Dachstühle oder Fassadenrisse) vorab untersucht werden. Es sind Fledermauskästen oder quartierfähige Neubauten (Gebäudeteile mit Ritzen und Spalten) geplant werden.

Bauzeitenregelung:

Fledermausquartiere sind besonders während der Winterruhe (November bis März) und während der Jungenaufzucht (Mai bis August) empfindlich. Die Bauphase sollte außerhalb dieser Zeiten, also im April oder September/Oktober, stattfinden.

Amphibien

Vermeidung von Zerstörung von Lebensräumen:

Erdarbeiten, Baufeldfreimachungen sowie sonstige baubedingte Eingriffe sind nur außerhalb der Amphibienwander- und Fortpflanzungszeiten, vom 01. Februar bis 30. Juni, zulässig.

Zauneidechse (Reptilien)

Bauzeitenregelung:

Es ist darauf zu achten, dass Erdarbeiten und Baufeldfreimachungen besonders während der Fortpflanzungszeit der Zauneidechse (März bis September) nur mit einem Sachverständigen durchzuführen sind.

Insekten und wirbellose Tiere

Hinweise: Zur Minimierung von Individuenverlusten ist auf eine abschnittsweise und schonende Entfernung der Vegetation zu achten. Die Flächeninanspruchnahme ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind geeignete Vegetationsstrukturen wiederherzustellen.

➤ **Vermeidungsmaßnahmen**

Die Festsetzungen sind verbindlich umzusetzen und Bestandteil der Ausführungsplanung sowie der Bauausführung.

V 1: Der Abriss, die Baufeldfreimachung und Beräumung der Fläche ist außerhalb der Brutzeit, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres zulässig.

Bei Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Begehung durch einen fachkundigen Sachverständigen stattfinden. Bei positivem Befund ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

V 2: Die Abrissarbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch eine fachlich qualifizierte Person mit nachweisbarer Erfahrung im Artenschutz zu überwachen.

V 3: Innerhalb des Plangebietes sind an geeigneten Baumstämmen insgesamt 4 Nistkästen in Form von Artenschutzhäusern für Brutvögel und / oder Fledermäuse anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Das Anbringen der Kästen muss vor Beginn der Brut- und Setzperiode, d.h. bis Anfang März abgeschlossen sein. Über das Anbringen der Nistkästen ist die Untere Naturschutzbehörde vorab schriftlich zu informieren.

V 4: Erdarbeiten, Baufeldfreimachungen sowie sonstige baubedingte Eingriffe sind nur außerhalb der Amphibienwander- und Fortpflanzungszeiten, vom 01. September bis 31. Januar, zulässig.

V 5: Für die Beseitigung, Verlagerung und Verfüllung des im nordwestlichen Plangebiet gelegenen künstlichen Teiches ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch eine fachlich qualifizierte Person mit nachweisbarer Erfahrung im Artenschutz durchzuführen.

⇒ **Eine Verletzung der Verbote nach § 44 BNatSchG für Vögel, Fledermäuse, Zauneidechsen und Insekten kann ausgeschlossen werden, unter der Voraussetzung, dass die angegebenen Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt werden.**

Eine Abweichung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind nur zulässig, wenn durch eine fachgutachterliche Begleitung nachgewiesen wird, dass keine Beeinträchtigungen von Amphibien, Fledermäusen, Vögeln zu erwarten sind.

Ziel ist die Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Sicherung der Maßnahmen

Die formalrechtliche Absicherung der Maßnahmen hat durch eine Festsetzung im Bebauungsplan und/oder vertragliche Regelung zu erfolgen. Die hier aufgeführte Maßnahme zielt auf die grundsätzliche Schonung von Arten und ihren Lebensräumen gemäß § 39 BNatSchG und die Einhaltung des Vermeidungsgebotes gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ab.

Die Prüfung auf Verletzung der Verbote des § 44 BNatSchG wird hinsichtlich der Auswirkungen durchgeführt. Von den Verboten sind nur die streng geschützten Tierarten und die europäischen Vogelarten betroffen.

6 Zusammenfassung

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzfachbeitrags wurde für das Plangebiet „Ferienhof Sausedlitz“ der Gemeinde Löbnitz eine Potenzialanalyse zur Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten durchgeführt. Grundlage der Bewertung bildeten die vorhandenen Habitatstrukturen, eine Datenrecherche sowie Begehungen im April 2025 und März 2026.

Das Untersuchungsgebiet ist durch eine innerörtliche Lage mit leerstehenden Gebäuden, Gartenflächen und einzelnen Gehölzstrukturen geprägt. Daraus ergeben sich potenzielle Lebensraumfunktionen insbesondere für europäische Vogelarten, Fledermäuse sowie, eingeschränkt, für Amphibien. Für weitere Artengruppen (Reptilien, Insekten) ist die Relevanz insgesamt als gering einzustufen.

Vorhabenbedingt können insbesondere durch den Rückbau der Gebäude sowie die Umgestaltung der Freiflächen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen betroffen sein. Zudem sind im Zusammenhang mit der Verlagerung des künstlichen Teiches potenzielle Beeinträchtigungen von Amphibien nicht vollständig auszuschließen.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetz wurden geeignete Maßnahmen festgelegt. Diese umfassen insbesondere Bauzeitenregelungen, die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung, die Kontrolle potenzieller Quartiere sowie die Bereitstellung von Ersatzstrukturen (z. B. Nistkästen).

Unter Berücksichtigung und konsequenter Umsetzung dieser Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Zusammenfassend bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine unüberwindbaren Hindernisse für die Umsetzung des geplanten Vorhabens.

- ⇒ Das Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, sofern die genannten Maßnahmen verbindlich umgesetzt werden.
- ⇒ Eine Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist bei der Durchführung der aufgezeigten Maßnahmen nicht erforderlich.

7 Quellenverzeichnis

- * BAUER, H.-G., BEZZEL, E. UND W. FIEDLER (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Bd. 1 – 3. AULA-Verlag Wiebelsheim.
- * Bundesamt für Naturschutz (BfN): Hinweise zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben.
- * DUMONT (1999): Pflanzenführer, Dumont Buchverlag, Köln, 3. Auflage.
- * FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. IHW-Verlag, Eching.
- * Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU): Artenschutzbeitrag in Sachsen-Anhalt – Leitfaden / Arbeitshilfe.
- * Ministerium für Wissenschaft, Energie, Klimaschutz und Umwelt Sachsen-Anhalt: Vollzugshinweise zum Artenschutz.
- * Peters, Günther (1986): Handbuch der Reptilien und Amphibien Europas, Band 1.

Gesetze und Richtlinien

- * BArtSchV (Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten – Bundesartenschutzverordnung) i.d.F. vom 16. Februar 2005, BGBl. I S. 258, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
- * BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz) i.d.F. vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 87).
- * FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert Juni 2025.

ANHANG - Fotodokumentation

Ortsbegehung April 2025 und März 2026

(Fotos: Gloria Sparfeld und C. Woitschach,
Architekten und Ingenieure)

Foto 1

Blickrichtung von der Straße „Hauptstraße“
zur Bebauung, die Rückgebaut wird



Foto 2

Blickrichtung hinter das Gebäude
- bleibt im Bestand



Foto 3

Gebäude – Rückbau



Foto 4

Künstlich angelegter Teich



Foto 5

Bestand/Erhalt – Kirschkpflaume
Blick – Richtung Bestandsgebäude



Foto 6

Baumbestand Lebensbäume

