

# GEMEINDE AUSLEBEN

## Genehmigungsverfahren gemäß § 13b BauGB

---

### Baugebiet „Triftstraße“

### ORTSTEIL OTTLIEBEN / LANDKREIS BÖRDE



## LANDSCHAFTSPLANERISCHES FACHGUTACHTEN

---

Stand: 12.04.2018



Planungsbüro · Dipl.-Ing. Landespflege (FH) Annett Dippe

garten · freiraum · landschaft

Grüne Straße 55, 39393 Am Großen Bruch

Tel. 039401/648330 · Fax: 039401/648331

Mail: [info@garten-freiraum-landschaft.de](mailto:info@garten-freiraum-landschaft.de)

Web: [www.garten-freiraum-landschaft.de](http://www.garten-freiraum-landschaft.de)

### **GEGENSTAND**

Landschaftsplanerisches Fachgutachten zum  
Genehmigungsverfahren gemäß § 13b BauGB:  
Baugebiet „Triftstrasse“ Gemeinde Ausleben / Ortsteil Otleben / Landkreis Börde

### **AUFTRAGGEBER**

Gemeinde Ausleben über Verbandsgemeinde Westliche Börde  
Marktstraße 7, 39397 Gröningen  
Tel. 039403/911-0, Fax: 039403/216  
Mail: post@westlicheboerde.de  
Web: www.westlicheboerde.de

### **AUFTRAGNEHMER**

Planungsbüro garten.freiraum.landschaft  
Dipl.-Ing. Landespflege (FH) Annett Dippe  
Grüne Straße 55, 39393 Am Großen Bruch  
Tel. 039401/648330, Fax: 039401/648331  
Mail: info@garten-freiraum-landschaft.de  
Web: www.garten-freiraum-landschaft.de

### **BEARBEITERIN**

Dipl.-Ing. Landespflege (FH) Annett Dippe

Datum  
12.04.2018

  
Unterschrift Landschaftsplaner

# INHALT

---

<b>1 AUFGABENSTELLUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>2 BAURECHTLICHE VORGABEN</b> .....	<b>4</b>
<b>3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN</b> .....	<b>4</b>
<b>4 PLANUNGSRAUM</b> .....	<b>4</b>
<b>5 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER</b> .....	<b>5</b>
<b>5 KONFLIKTANALYSE</b> .....	<b>8</b>
<b>6 FAZIT</b> .....	<b>11</b>
<b>7 QUELLENNACHWEIS</b> .....	<b>12</b>

## 1 AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Ausleben plant die Ausweisung des Baugebietes „Triftstraße“ im Ortsteil Otleben gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Das vorbezeichnete Baugebiet stellt die Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Waldblick“ dar, welches im Jahr 2013 mit fünf Baugrundstücken ausgewiesen wurde.

Gegenstand des vorliegenden Landschaftsplanerischen Fachgutachtens ist die Betrachtung des Baugebiets „Triftstraße“ in Otleben aus naturschutzfachlicher, landschaftspflegerischer und ökologischer Sicht. Demnach ist der Zweck des Fachgutachtens die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter:

- Boden,
- Wasser,
- Klima, Luft,
- Arten, Lebensgemeinschaften (Flora und Fauna), Biodiversität,
- Landschaftsbild und Erholung.

Die Bestandserfassung von Naturhaushalt und Landschaftsbild bildet die Grundlage für die Bewertung sowie die Analyse möglicher Konflikte im Planungsraum.

Zukünftig bilden die hieraus festzuhaltenden Ergebnisse den Ausgangspunkt für eine weiterführende Bauleitplanung und demnach für die Bilanzierung des ökologischen Ausgleichs gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nebst grünordnerischen Maßnahmen.

## 2 BAURECHTLICHE VORGABEN

Die Ausweisung des Baugebiets „Triftstraße“ in Otleben wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB behandelt. Das Baugebiet wird Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> autorisieren, welche sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner können, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, Verfahrensschritte zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ausgenommen werden.

## 3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt<sup>1</sup> weist die Gemeinde Ausleben im ländlichen Raum, nahe dem Mittelzentrum Oschersleben aus. Die Gemeinde liegt zudem in unmittelbarer Nähe einer überregional bedeutsamen Hauptverkehrsstraße (B245) sowie der Straße der Romanik.

Nach den Zielvorgaben des Regionalplanes Magdeburg<sup>2</sup> befindet sich der Planungsraum innerhalb des Vorbehaltsgebietes „Landwirtschaft“ der Magdeburger Börde.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westliche Börde definiert das Areal des Planungsraumes als Bauerwartungsland.

## 4 PLANUNGSRAUM

Ausleben ist eine Gemeinde im Landkreis Börde in Sachsen-Anhalt. Sie gehört der Verbandsgemeinde Westliche Börde an, welche ihren Verwaltungssitz in der Stadt Gröningen hat. Zur Gemeinde Ausleben gehören die Ortsteile Ausleben, Otleben, Üplingen und Warsleben. Das Gemeindegebiet liegt zwischen der Stadt Oschersleben (Bode) und dem niedersächsischen Schöningen. Dieses Gebiet zwischen Magdeburger Börde und dem Höhenzug Elm ist durch ein fruchtbares Hügelland gekennzeichnet, das sich vom Lappwald im Norden über das Hohe Holz nach Südosten fortsetzt. Das Gelände fällt nach Süden zum Großen Graben (zwischen Bode und Großem Bruch) auf ca. 90 m ü. NN ab. Der höchste Punkt in der Gemarkung Ausleben ist der Bullenberg nahe Üplingen (210 m ü. NN).

<sup>1</sup> Land Sachsen-Anhalt, beschlossen durch den Landtag am 18.06.1999: Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP-LSA), Magdeburg

<sup>2</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (genehmigt am 29.05.2006): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg



Abbildung 1: Übersichtslageplan Gemeinde Ausleben (Quelle: Google Maps, 20.03.18)

Der Untersuchungs- bzw. Planungsraum wird mit den Grenzen des geplanten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Triftstraße“ abgegrenzt und fachlich als ausreichend erachtet (siehe Deckblatt: *Abbildung 2: Übersichtslageplan des Geltungsbereiches im Ort, Quelle: Google Earth 19.03.18*).

Der Planungsraum selbst weist eine Größe von 7.574 Quadratmetern auf und erstreckt sich auf den Flurstücken 629/157, 630/158, 632/160 und 633/161 der Gemarkung Ottleben.

## 5 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

Blick aus östlicher Richtung nach Westen (am 21.03.2018)



Baugebiet „Waldblick“

Baugebiet „Triftstraße“

Baum-Strauch-Hecke (heimisch)

Abbildung 3: Panorama der Bestandssituation (Quelle: Planungsbüro Dippe)

## Schutzgut Boden

### BESTAND

Die Gemeinde Ausleben ist der klassischen Löß-Schwarzerde-Landschaft Deutschlands, der Magdeburger Börde zugehörig, welche durch seine relativ geringe Reliefenergie sowie die Dominanz von ebenen und fastebenen Flächen charakterisiert wird. Der geologische Untergrund der Magdeburger Börde wird durch Triasschichten aufgebaut, welche durch die Überlagerungen mit tertiären und pleistozänen Sedimenten nicht landschaftsprägend auftreten. Charakteristisch sind zudem die mächtigen Decken aus Löß, sandigem Löß und Sandlöß, welche eine Karbonhaltigkeit von 8 bis 12 % vorweisen.

Die Vorläufige Bodenkarte Sachsen-Anhalts<sup>3</sup> kartiert im Planungsraum eine Pararendzina, ein Carbonat haltiger periglaziärer Schluff (Löß) [RZ:p-eu].

### BEWERTUNG

Der vollständig unversiegelte Zustand des Planungsraumes fördert die natürlichen Bodenfunktionen. So ist anzunehmen, dass der vorherrschende Boden gute Puffer-, Filter- und Infiltrationsfunktionen vorweist. Hinsichtlich der Lebensraumfunktion besitzen der intensiv genutzte Acker eine mittlere Bedeutung und bieten Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Aufgrund der anthropogenen Beeinflussung und Bewirtschaftung ist der Natürlichkeitsgrad des Lebensraumes jedoch stark eingeschränkt und weist eine geringe Biodiversität auf. Bodendenkmäler und andere wichtige Bereiche für das Schutzgut Boden existieren im Untersuchungsraum nicht.

## Schutzgut Wasser

### BESTAND

Der Süden der Magdeburger Börde wird durch die Schrote und Sarre durchflossen, die Sarre selbst fließt im Süden in die Bode. Begünstigt durch geringe Niederschläge, bodenbedingt hohe Pflanzenverdunstung sowie den geologischen Untergrund ist das Gebiet der Magdeburger Börde insgesamt abflussschwach. Die gegebene Radialentwässerung lässt nur Kleinstwasserläufe zu. Otleben selbst liegt am Osterbach, der in den Düsteren Beek mündet.

### BEWERTUNG

Im Planungsraum sind keine ständig wasserführenden Gewässer vorhanden, auch haben Oberflächengewässer keinen unmittelbaren und ausschlaggebenden Einfluss auf diesen. Demnach existieren keine wichtigen Bereiche für das Schutzgut Wasser innerhalb des Planungsraumes. Die Grundwasserneubildungsfunktion ist als gut einzuschätzen, da der unversiegelte Boden vermutlich eine gute Fähigkeit zur Weiterleitung des Niederschlagswassers besitzt. Anfallendes Niederschlagswasser versickert vollständig im Planungsraum und wird somit dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Die Abflussregulations- und Retentionsfunktion ist folglich gut ausgeprägt. Eine Grundwasserbelastung durch schwer lösliche toxische Stoffe infolge agrarischer Nutzung ist im Plangebiet als durchschnittlich zu beurteilen, da das Areal seit Jahrzehnten intensiv ackerbaulich genutzt wird. Ein Eintrag von Schadstoffen durch verkehrliche Belastung ist hier ebenso als durchschnittlich einzuschätzen, da innerörtliche Verkehrsstraßen (Triftstraße sowie Waldblick) den Planungsraum direkt erschließen.

## Schutzgut Klima / Luft

### BESTAND

Die Magdeburger Börde gehört dem subkontinental getönten Klima des Binnentieflandes im Lee der Mittelgebirge mit warmen Sommern (Julitemperatur um 18 °C) an. Die Jahresniederschläge liegen zwischen 450 und 540 mm.

### BEWERTUNG

Der unversiegelte Zustand des Planungsraumes lässt auf eine gute bioklimatische Ausgleichsfunktion schließen. Die vom Menschen negativ beeinflussten kleinklimatischen Zustände, u.a. durch versiegelte, strahlungsintensive Flächen (z. B. umgebende Verkehrsflächen), werden dadurch wirksam verbessert. Der Anteil an Strukturelementen (Einzelbäume und Baum-Strauchhecke) deutet auf eine gute Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion innerhalb des Plangebiets hin. Demzufolge werden Lärm und Schadstoffe aus den angrenzenden Verkehrs- und Siedlungsflächen der direkten Umgebung partiell vermindert. Bedeutende Bereiche für das Schutzgut Klima / Luft bestehen im Plangebiet nicht.

<sup>3</sup> Bodenkundliche Karten von Sachsen-Anhalt, Digitale Vorläufige Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (VBK 50), Quelle: <https://lagb.sachsen-anhalt.de/service/geofachinformation/bodendaten/vorlaeufige-bodenkarte/> (Stand: 19.03.18)

## Schutzgut Arten / Lebensgemeinschaften / Biodiversität

### BESTAND

Otleben ist eine dörfliche Siedlung mit einem hohen Anteil an Wohn- und Wirtschaftsgebäuden in landschaftstypischer Bauform. Traditionelle Bauerngärten, naturnahe und ökologisch wertvolle Hausgärten sowie dorftypische Ruderalvegetation sind jedoch nur vereinzelt vorhanden.

Aus der Bestandskartierung wird deutlich, dass die im Plangebiet existenten Strukturen allesamt urban beeinflusst sind. Die benachbarten, teils neu bebauten Siedlungsflächen gehen einher mit isolierten, inselartigen Biotopstrukturen (Baumreihe, Baum-Strauchhecke, Intensiv genutzter Acker sowie Gartenland). Die Baumreihe besteht aus Linden (*Tilia spec.*). Die Baum-Strauchhecke beherbergt heimische Arten, wie u. a. Esche (*Fraxinus excelsior*), Wildrosen (*Rosa spec.*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*) und Weißdorn (*Crataegus spec.*).

An Hand des Vergleiches mit der potenziellen natürlichen Vegetation (pnV) lässt sich eine Aussage über den realen Zustand der Pflanzenwelt in Bezug auf Standortgerechtigkeit treffen. Sie rekonstruiert die natürlichen Standortbedingungen ohne einen anthropogenen Einfluss und ist deshalb eine reine Hypothese. Jedoch besitzt die pnV Aussagekraft bezüglich der Artenauswahl bei naturnahen Pflanzungen. Die potenzielle natürliche Vegetation innerhalb des Planungsraumes ist ein Traubeneichen-Hainbuchenwald. Innerhalb des Plangebietes sind keine autochthonen Gehölze vorhanden, die der pnV entsprechen.

### BEWERTUNG

Die Bewertung des erfassten Bestandes resultiert aus dem Bewertungsmodell der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Stand: 16.11.2004).

In nachfolgenden ordinalen Bedeutungsklassen erfolgt die Biotopbewertung:

- gering: Biotopwert 0 bis 6
- nachrangig: Biotopwert 7 bis 12
- mittel: Biotopwert 13 bis 18
- hoch: Biotopwert 19 bis 24
- sehr hoch: Biotopwert 25 bis 30

Die Realnutzung und Biotoptypen, unter Berücksichtigung des Biotopwertes, stellen sich im Planungsraum wie folgt dar:

Code (Bewertungsmodell)	Biotoptyp (Kurzbeschreibung)	Biotopwert (Wertfaktor)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Werteinheit (Wertfaktor x m <sup>2</sup> )
<b>Gehölze</b>				
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen (Einzelbäume mit einer Grundfläche von je 50 m <sup>2</sup> )	16	2 x 50 = 100	1.600
<b>Ackerbaulich-, Erwerbsgärtnerisch- und Weinbaulich genutzte Biotope</b>				
Al.	Intensiv genutzter Acker	5	7.334	36.670
<b>Befestigte Fläche / Verkehrsfläche</b>				
VWA	Unbefestigter Weg / Straßenrand	6	60	360
VSB	Straße, versiegelt	0	80	0
<b>Gesamt</b>			<b>7.574</b>	<b>38.630</b>

Wichtige Bereiche für das Schutzgut Arten / Lebensgemeinschaften, wie Schutzgebiete nach BNatSchG bzw. europäische Schutzgebiete, bestehen im Planungsraum nicht und stehen auch nicht in direkter Verbindung mit diesem. Weiterhin sind keine nach § 44 BNatSchG besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sowie nach § 22 des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) gesetzlich geschützte Biotope im Planungsraum vorhanden.

## Schutzgut Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung

### BESTAND

Die Magdeburger Börde weist einen Ackerflächenanteil von 86 % an der Bodennutzung auf, welcher durch eine übermäßige Vergrößerung der Ackerschläge und die weitgehende Ausräumung aller natürlichen Strukturelemente charakterisiert ist. Hieraus resultiert eine strukturarme, stark denaturierte Landschaft. Zugleich haben diese Prozesse neben den ökologischen Folgen auch zu einer starken ästhetischen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes geführt. In Otleben sind teilweise historische Siedlungsstrukturen in landschaftstypischer Bauform bewahrt wurden. Zudem wird das Landschaftsbild nachhaltig durch die intensive agrarische Nutzung des Offenlandes der Magdeburger Börde geprägt, welches durch jenen geringen Strukturreichtum charakterisiert wird. Das Landschaftsbild um den Planungsraum wird folglich durch jedes einzelne Gehölz wertvoll bereichert.

### BEWERTUNG

Der intensiv genutzte Ackerschlag, welcher als Baugebiet ausgewiesen werden soll, gleicht optisch einer Insel inmitten von dörflichen Siedlungsstrukturen und Gartenland. Der Planungsraum selbst fließt mittels von Strukturelementen (Baumreihe aus heimischen Gehölzen sowie die angrenzende Baumstrauchhecke aus heimischen Arten) wesentlich in das dörfliche Grünsystem ein und bereichert somit die umgebende ausgeräumte Agrarlandschaft. Funktionen zur Naturerfahrung und zum Naturerlebnis sowie zur naturbezogenen Erholung existieren im Plangebiet nicht. Wichtige Bereiche für das Schutzgut Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung sind im Planungsraum nicht vorhanden.

## Potenzialbewertung der Schutzgüter

Grundsätzlich ist dem Plangebiet in seiner Gesamtheit eine gute bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild beizumessen.

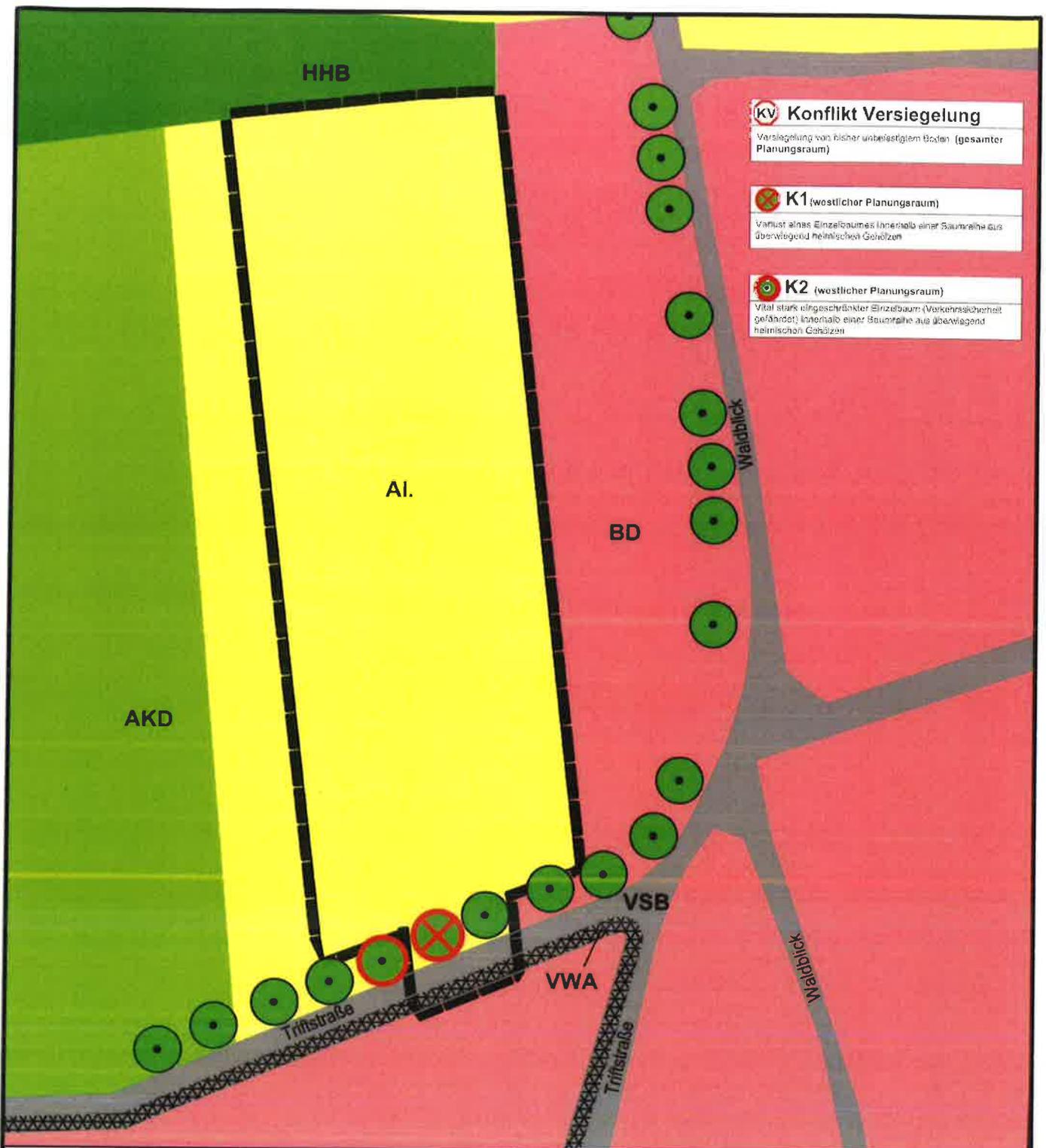
Schutzgut	Potenzial	Empfindlichkeit
Boden	gut	gering
Wasser	gut	gering
Klima / Luft	gut	gering
Arten / Lebensgemeinschaften / Biodiversität	mittel	mittel
Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung	mittel	mittel

## 5 KONFLIKTANALYSE

Eine künftige Bebauung des Planungsraumes mit Wohnhäusern hätte die Versiegelung von bisher unbefestigtem Boden (Konflikt Versiegelung KV im gesamten Planungsraum) zur Folge. Zudem müsste für die Erschließung des Baugebietes eine Zufahrtsstraße gebaut werden, welche den Verlust eines Einzelbaumes innerhalb der vorhandenen Baumreihe aus heimischen Gehölzen mit sich führt (Konflikt K1 im westlichen Planungsraum). Innerhalb der vorbenannten Baumreihe besteht ein Einzelbaum mit stark eingeschränkter Vitalität, aus welcher eine Gefährdung der Verkehrssicherheit resultiert (Konflikt K2 im westlichen Planungsraum).

Der Konflikt der Versiegelung sowie der Konflikt K1 sind daher nicht vermeidbar oder minimierbar und demnach als künftige erhebliche Eingriffe zu werten. Die beiden Konflikte KV und K1 stellen eine nachhaltige Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Arten/Lebensgemeinschaften dar. Die im Planungsraum bestehende Realnutzung kann im Rahmen der Ausweisung des Baugebietes „Triftstraße“ in Otleben nicht in ihrem ursprünglichen Umfang erhalten werden. In räumlichem und sachlichem Zusammenhang der jeweiligen Eingriffsursache sollten diese Eingriffe durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Der „Landschaftspflegerische Bestands- und Konfliktplan“ (M 1:1.000) verdeutlicht hierzu ergänzend die kartierten Realnutzungen und Biotoptypen unter Einbezug der entstehenden Konflikte (siehe nächste Seite, *Abbildung 4: Landschaftspflegerischer Bestands- und Konfliktplan*).



- KV Konflikt Versiegelung**  
Versiegelung von bisher unbelastetem Boden (gesamter Planungsraum)
- K1 (westlicher Planungsraum)**  
Verlust eines Einzelbaumes (innerhalb einer Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen)
- K2 (westlicher Planungsraum)**  
Vital stark eingeschränkter Einzelbaum (Verkehrssicherheit gefährdet); innerhalb einer Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen

Projekt: **GEMEINDE AUSLEBEN**  
Genehmigungsverfahren gemäß § 13b BauGB  
Baugebiet „Tritfstraße“ **ORTSTEIL OTTLEBEN**

Planinhalt: Landschaftspflegerischer Bestands- und Konfliktplan  
Stand: März 2018

Maßstab: 1 : 1.000 (im Original)

Bearbeiter: **gärten · freiraum · landschaft**  
Planungsbüro • Dipl.-Ing. Cordes/Polze (FH) Annett Dippel  
Güne Str. 55, 39193 Am Großen Bruch / Tel.: 039401-648332 / Fax: 039401-648331  
www.gaerten-freiraum-landschaft.de / e-Mail: info@garten-freiraum-landschaft.de

- LEGENDE**  
*Bearbeitungsmaterial der „Richtlinie zur Bewertung und Grenzplanung von Grünflächen im Land Sachsen-Anhalt“ (Stand: 18.11.2016)*
- Gehölze**  
HRB Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen
  - HHB** Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten
  - Ackerbaulich-, Erwerbsgärtnerisch-, Weinbaulich genutzte Biotope**  
**AI** Intensiv genutzter Acker
  - Siedlungsbiotop, Bebauung**  
BD Bebaute Fläche - Dörfliches Wohngebiet
  - AKD** Garten- und Grabeland
  - Befestigte Fläche, Verkehrsfläche**  
VWA Unbefestigter Weg / Straßenrand
  - VSB** Straße, versiegelt
  - SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Schutzgut Boden

Mit der Realisierung des Vorhabens ergeben sich Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch teilweise Neuplanie, Bodenauftrag, Aufschüttungen und durch Versiegelung bzw. Überbauung. Baubedingt ist mit der Herstellung von Gebäudegrundflächen (Wohnhaus mit Nebengebäude, wie Garagen) sowie Flächenbefestigungen im gesamten Planungsraum (Erschließung) zu rechnen. Die Gestaltung von Erschließungs- und Aufenthaltsstrukturen (Terrassen, Stellflächen, usw.) in Form von befestigten, versiegelten Flächen machen wiederholte Bodenbewegungen erforderlich. Demnach ist als nachhaltiger Eingriff die Errichtung von Gebäuden sowie derer Nebenflächen im Rahmen der wohnbaurechtlichen Nutzung des Plangebietes anzusehen.

## Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung der Fläche kommt es ebenso zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Innerhalb der überbauten und befestigten Flächen kann kein Niederschlagswasser versickern. Infolge dieses Verlustes an versickerungsfähigen Grundflächen reduziert sich die Grundwasserneubildung im Plangebiet dennoch nicht erheblich, wenn sie mit geeigneten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeglichen wird (u. a. vollständige Rückhaltung und Wiederverwendung des Niederschlagswassers).

## Schutzgut Klima / Luft

Die lokalklimatischen Verhältnisse werden sich infolge der geplanten Überbauung und Versiegelung sowie der Beseitigung der vorhandenen Vegetationsdecke geringfügig verändern. Die gegenwärtig im Plangebiet existente gute klimatische Ausgleichsfunktion wird eingeschränkt. Die Gesamtfläche des Plangebietes teilt sich in künftig vollversiegelte Fläche, der letztendlich ausreichend Grün-, Gehölz- und sonstige unversiegelte Strukturen gegenüberstehen. Eine Durchgrünung, welche das Kleinklima künftig positiv stärkt, ist folglich geplant und wird zudem durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeglichen. Mit der Umsetzung der Planung, d. h. mit der Neuerschließung und Bebauung des Gebietes, sind zeitlich befristete Beeinträchtigungen, zum Beispiel durch Staubentwicklung, Lärm und Abgase von Baumaschinen, zu erwarten. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung erfüllen diese nicht den Eingriffstatbestand, wenn sie durch entsprechende Maßnahmen während der Bauphase weitestgehend minimiert werden.

## Schutzgut Arten / Lebensgemeinschaften / Biodiversität

Die nach §44 BNatSchG besonders geschützten Arten sind im Planungsraum nicht gefährdet. Wildtiere, wie u. a. Haussperling (*Passer domesticus*), Fledermäuse (*Microchiroptera spec.*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), finden hier kein ansprechendes Habitat. Der Rotmilan (*Milvus milvus*) lebt von dem Strukturgefüge der gesamten umgebenden Kulturlandschaft und hat ebenso kein Habitat in und um den Planungsraum. Es ist kein Greifvogelnest in unmittelbarer Nähe vorhanden und demnach auch keine Nestschutzzone erforderlich.

Am 26.03.2018 wurde der Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Nutzfläche, Herr Richthof, telefonisch über die Vorkommnisse des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) befragt. Nach seiner Aussage war zurückblickend kein Feldhamstervorkommen innerhalb des Planungsraumes zu beobachten. In diesem Kontext wurde er dahingehend sensibilisiert, in seiner zeitnahen Bewirtschaftung der Ackerfläche auf ein Feldhamstervorkommen zu achten und im Frühsommer 2018 über seine Beobachtungen zu berichten. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann keine Feldhamsterpopulation festgestellt werden, zudem bedingt durch den Winterschlaf des Tieres.

Die geplante Flächenversiegelung, resultierend aus dem überbaubaren Teil der Wohnbaufläche sowie aus den ihr zugeordneten Verkehrs- und Erschließungsflächen, bedeutet vor allem den Verlust von Boden als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Jedoch kommt es aufgrund der bestehenden mittleren Arten- und Habitatfunktion innerhalb des Planungsraumes zu keiner Störung von bedeutenden Arten und Lebensgemeinschaften. Genügend Ausweichräume sind in der Umgebung in Form gleichartiger Biotopstrukturen (Ackerflächen sowie Strukturelemente, wie Feldgehölzinseln und Baumreihen) vorhanden. Auch die Biodiversität wird demnach nicht eingeschränkt. Eine Gefährdung und Störung von Tieren und ihren Verhaltensmustern, z. B. durch Lärmeinwirkungen infolge der Realisierung des Bebauungsplanes, ist künftig als konstant einzuschätzen, da umgebende Flächen bereits intensiv urban überprägt sind. Gemäß der Bewertung des erfassten Biotopbestandes finden Eingriffe ausschließlich in geringwertige bis mittel bedeutende Biotoptypen statt, die als vollständig ausgleichbar einzustufen sind.

## Schutzgut Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung

Bedingt durch die benachbarten Siedlungsflächen wird sich die geplante Baugebietsfläche in das direkt umgebende Landschaftsbild des Plangebietes harmonisch eingliedern. Das Landschaftsbild wird demnach nicht visuell gestört bzw. überprägt. Die Beeinträchtigung des Landschaftserlebens sowie der Erholungswertes in der Landschaft wird sich, beeinflusst durch die urban vorgeprägte umgebende Nutzungsstruktur (Siedlungsflächen mit entsprechenden Erschließungsstrukturen), nicht wesentlich erhöhen. Ebenso wird die Zugänglichkeit der Landschaft durch das geplante Vorhaben nicht zerschnitten oder beeinträchtigt. Der geplante Wohnstandort liegt in keinem exponierten Bereich, so dass der Blick über die Landschaft nicht versperrt wird.

### 6 FAZIT

Das Landschaftsplanerische Gutachten für das Baugebiet „Triftstraße“ in Ottleben zeigt auf, dass durch die geplanten Veränderungen im Plangeltungsbereich ein kompensierbarer Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §18 BNatSchG zu erwarten ist. Demnach ist mit nachhaltigen Auswirkungen für das Schutzgut Boden sowie Arten/Lebensgemeinschaften/Biodiversität zu rechnen. Für diese Schutzgüter sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz festzusetzen. Bei allen weiteren Schutzgütern (Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Landschaftsbezogene Erholung,) werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen als gering eingestuft. Eventuelle negative Auswirkungen können mit entsprechenden Vorgaben (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) soweit verringert werden, dass diese abschließend als unerheblich eingestuft werden können.

Konflikte im Hinblick auf § 44 BNatSchG sind gegenwärtig nicht zu erwarten. Dennoch sind im weiteren Verlauf des Genehmigungsverfahrens die Belange besonders geschützter Arten zu berücksichtigen.

Der Einzelbaum mit stark eingeschränkter Vitalität, aus dem eine Gefährdung der Verkehrssicherheit resultiert (Konflikt K2), ist zu fällen. Sein Verlust ist im Rahmen der Eingriffskompensation im weiteren Genehmigungsverfahren zu bilanzieren. Es ist zu prüfen, inwieweit die entstehende Lücke in der Baumreihe für eine Erschließung des Baugebietes genutzt werden kann. Gegebenenfalls kann hierdurch der Konflikt K1 (Verlust eines Einzelbaumes innerhalb der vorhandenen Baumreihe aus heimischen Gehölzen) entfallen und der vitale Einzelbaum erhalten werden.

## 7 QUELLENACHWEIS

### Rechtsvorschriften, Literatur- und Quellenverzeichnis

Zum Teil wurden innerhalb des Textes die verwendete Literatur und Quellen an entsprechender Stelle betitelt.

INTERNET (Stand: März 2018):

[www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

[www.bfn.de](http://www.bfn.de)

<https://www.sachsen-anhalt-energie.de/de/schutzgebiete.html>

### LITERATUR

1. BAUGESETZBUCH (BAUGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO 1990): vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548)
3. PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLANZV 90): v. 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58) zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I Seite 1509)
4. „BODENSCHUTZ IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH BAUGB - LEITFADEN FÜR DIE PRAXIS DER BODENSCHUTZBEHÖRDEN IN DER BAULEITPLANUNG“ SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT VOM 24. JUNI 2009
5. INFORMATIONSDIENST NATURSCHUTZ NIEDERSACHSEN: 4/2002, T. KAISER UND J. O. WOHLGEMUTH „SCHUTZ-, PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSMAßNAHMEN FÜR BIOTOPTYPEN IN NIEDERSACHSEN“
6. BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, 1998: „MUSTERKARTEN FÜR DIE EINHEITLICHE GESTALTUNG LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLÄNE IM STRAßENBAU“
7. SCRIPTA GEOBOTANICA XVIII - ELLENBERG, WEBER, DÜLL, WIRTH, WERNER: 2001: „ZEIGERWERTE VON PFLANZEN IN MITTELEUROPA“
8. SCHUBERT, HILBIG, KLOTZ (HRSG.) 1995: „BESTIMMUNGSBUCH DER PFLANZENGESELLSCHAFTEN MITTEL- UND NORDOSTDEUTSCHLANDS“
9. BASTIAN, O. UND SCHREIBER, K. F. (HRSG.) 1994: „ANALYSE UND ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG DER LANDSCHAFT“
10. MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMENTWICKLUNG LAND BRANDENBURG (MIR) 11/2009: „ARBEITSHILFE BEBAUUNGSPLANUNG“
11. DIE LANDSCHAFTSGLIEDERUNG SACHSEN-ANHALTS (vom 01.01.2001): EIN BEITRAG ZUR FORTSCHREIBUNG DES LANDSCHAFTSPROGRAMMES DES LANDES SACHSEN-ANHALT (Bearbeitung: Dr. Lutz Reichhoff, Prof. Dr. Hans Kugler, Dipl.-Geogr. Kerstin Refior, Dipl.-Biol. Guido Warthemann im Auftrag des Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt, Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Fachliche Begleitung: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt)