



# Hof und Wohnen an der Stege

### Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

- Zu gesamtträumlich relevanten Zielen siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)

### Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Dauergrünland – extensive Nutzung
- Eingrünung des Ortsrandes
- Landschaftsschutzgebiet Liebenberg (im LP veraltete Darstellung, korrekter Verlauf siehe FNP-Darstellung Blatt 1)

### Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Die Planungen basieren auf dem gemeindlichen Willen zur planungsrechtlichen Sicherung bzw. Entwicklung der Änderungsbereiche am nordwestlichen Ortsrand Grünebergs, der durch die Festsetzungen der rechtswirksamen 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Grüneberg (KES) (rechtskräftig seit 25.05.2022) umgesetzt wurde.

Der Änderungsbereich 5.7 umfasst einen historisch gewachsene Hofstruktur, die im Rahmen der KES als Klarstellungsbereich (K15) dem Innenbereich zugeordnet wird. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Innenbereich wird hier weiterhin durch § 34 BauGB geregelt. Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden. Vielmehr ergehen Entscheidungen zu solchen Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Es ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Änderungsbereich 5.7 oder auf relevante Schutzgüter. Diese sind daher nicht in einem Umweltbericht zu bewerten.

Der Änderungsbereich 5.8, der zwei eingefriedete Gartengrundstücke umfasst, wird hingegen im Rahmen der KES als Ergänzungsfäche (E2) in den Innenbereich einbezogen und sieht hier eine Wohnbebauung vor. Die mit dieser Planung verbundenen Umweltauswirkungen wurden bereits im Rahmen der KES beschrieben und bewertet, da für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des BauGB anzuwenden ist. Dabei war auch der § 1a „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ zu beachten. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden deshalb in der Abwägung berücksichtigt. Auf der Grundlage des § 44 BNatSchG in Verbindung mit dem (BbgNatSchAG) und der Bundesartenschutzverordnung ist der Artenschutz ebenfalls beachtet worden.

#### a) Fläche

##### Beschreibung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

##### Bewertung

Unbebaute Flächenreserven (außerhalb von Landwirtschaftsflächen) stehen im Ortsteil Grünberg nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Der Änderungsbereich 5.8, als Ergänzungsfäche der KES, empfiehlt sich durch seine Lage zwischen dem Siedlungszentrum und der nordwestlich davon befindlichen historischen Bebauung am Ortsrand und die damit bereits bestehende Vorbelastung. Für eine landwirtschaftliche Nutzung sind sie aufgrund seiner Lage und geringen Größe nicht geeignet.

##### Auswirkungen

Die künftige Versiegelung wird durch Festsetzungen im Rahmen der KES begrenzt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erkennbar.

#### b) Boden

##### Beschreibung

Der Änderungsbereich 5.8 weist vorwiegend kleingärtnerisch genutzte, anthropogen beeinflusste Böden auf. Es handelt sich dabei um überwiegend unversiegelte, aber anthropogen überprägte Böden am Rand des Siedlungsbereichs. Auf den westlich gelegenen Grundstücken befinden sich laut aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS 2021) geringmächtige Erd- und Mulmniedermoore (3 bis 7 dm).

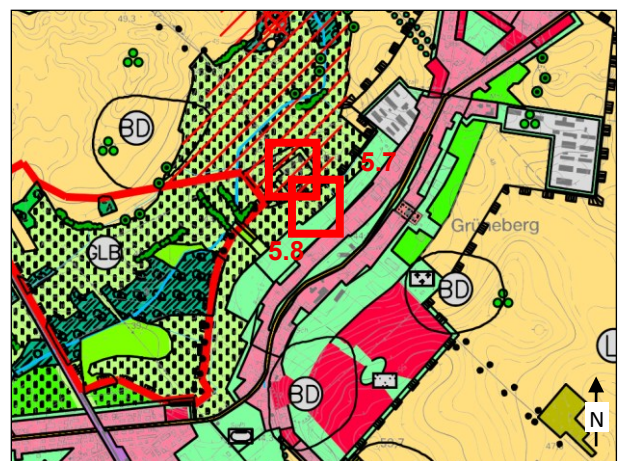
##### Bewertung

Eine künftige Versiegelung im Umfang von zusammen etwa 0,12 ha führt auf Teilflächen des Änderungsbereichs 5.8 zu Funktionsverlusten (natürliche Bodenfunktionen, Filter-/Pufferwirkung). Umfang und Wertigkeit sind aufgrund der geringen Flächengrößen begrenzt. Die Funktion der angrenzenden Moorböden wird voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Falls im Randbereich der Fläche Moorböden betroffen sein sollten, wird dies durch ein Baugrundgutachten im Rahmen der Baugenehmigung geklärt.



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



### Auswirkungen

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich ausgleichspflichtig. Die Beeinträchtigung der Funktion des Schutzgutes Boden kann aufgrund des geringen Umfangs an neuen Bauflächen mit den grünordnerischen Festsetzungen (insbesondere von Pflanzbindungen) der KES ausgeglichen werden.

### **c) Wasser**

#### Beschreibung

Im Änderungsbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen vorhanden. Nördlich des Änderungsbereichs verläuft ein Entwässerungsgraben als Zulauf zum nördlich gelegenen Grüneberger Fließgraben.

#### Bewertung

Die Unterhaltung des angrenzenden Entwässerungsgrabens muss stets gewährleistet sein. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist daher ein ausreichender Abstand zum Entwässerungsgraben sicherzustellen. Im Zusammenhang mit der Versiegelung des Bodens ist auch das Grundwasser betroffen, wenn eine Versickerung von Niederschlagswasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildung behindert wird.

#### Auswirkung

Oberflächengewässer sind von dem Änderungsbereich nicht unmittelbar betroffen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Grundwasser und auf die Grundwasserneubildung sind bei ordnungsgemäßer Nutzung der Grundstücke wegen der Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht zu erwarten.

### **d) Luft und Klima**

#### Beschreibung

Beim Änderungsbereich 5.8 handelt es sich um Wiesen- bzw. Gartenflächen, in Ortsrandlage. Lokale Frischluftbahnen verlaufen insbesondere über die offenen Feldfluren nördlich und östlich. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine dörfliche Grünfläche am Rand des Siedlungsbereichs mit begrenzter klimatischer Funktion auf lokaler Ebene.

#### Bewertung

Die Änderungsbereiche grenzen an vorhandene Bebauungsstrukturen mit entsprechenden Vorbelastungen. Aufgrund der Randlage und der Kleinräumigkeit der Änderungsbereiche sind negative Auswirkungen auf das Kleinklima in relevantem Umfang nicht zu erwarten. Neubauten sind nur im ortsüblichen Maß möglich, das heißt es werden hauptsächlich Einfamilienhäuser, allenfalls im Einzelfall Doppelhäuser entstehen, die den Luftaustausch mit innerörtlichen Bereichen kaum beeinträchtigen.

#### Auswirkungen

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima können durch Begrünungsanteile auf den Grundstücken und Verschattung durch Bäume gemindert werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzguts Klima und Luft entsteht durch die FNP-Änderung nicht.

### **e) Pflanzen, Biotope und Biotopverbund**

#### Beschreibung

Bei dem Änderungsbereich 5.8 handelt es sich um Gartenflächen mit vorhandenen Hecken- bzw. Gehölzstrukturen. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Liebenberg verläuft in unmittelbarer Nähe nördlich der bestehenden Bebauung im Änderungsbereich 5.7, die Darstellung des Landschaftsplan (Lage im LSG) ist hier veraltet. Der korrekte aktuelle Verlauf der LSG-Grenze kann der FNP-Darstellung (siehe FNP-Änderung Blatt 1) entnommen werden.

#### Bewertung

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG und § 30 BNatSchG geschützten Biotope bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten. Mit der Überbauung gehen hauptsächlich Flächen von allgemeinem Wert (Garten mit Gehölzen) verloren, so dass diesbezüglich erhebliche Eingriffe vorliegen. Der Biotopverbund des angrenzenden Freiraums bleibt aufgrund kleinräumiger Inanspruchnahme und Eingrünung des Ortsrandes erhalten. Eine Beeinträchtigung von LSG-Zielen ist aufgrund der Lage außerhalb der Schutzgebietsgrenzen und der geringfügigen Größe des Änderungsbereichs nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen

Die vorhandenen Biotopstrukturen im Änderungsbereich 5.8 werden bei Realisierung der Planung durch die Bebauung und die Anlage von Gärten weitgehend verloren gehen. Dadurch wird sich die Zusammensetzung der derzeit bestehenden Flora und Fauna verändern. Der Eingriff kann durch Begrenzung der Versiegelung gemindert werden. Ein Ausgleich kann durch die hier wieder entstehende Gartenvegetation sowie durch Pflanzbindungen von höherwertigen Biotopen (Bäume und Gehölze) geschaffen werden.

### **f) Tiere und biologische Vielfalt / besonderer Artenschutz**

#### Beschreibung

Die im Änderungsbereich 5.8 entstehenden Wohngrundstücke mit Gärten werden Vögeln und an die Bedingungen besiedelter Bereiche angepassten Tierarten mit geringer Störepfindlichkeit auch künftig Lebensraum bieten. Insgesamt wird die Bedeutung des Plangebietes für wildlebende Tierarten jedoch als eher gering eingeschätzt.

#### Bewertung

Hinsichtlich der Belange des besonderen Artenschutzes ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung sicherzustellen, dass die getroffenen Darstellungen grundsätzlich mit den Schutzvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG vereinbar sind. Bei betroffenen Vogelarten ist bei einer Wohnbebauung davon auszugehen, dass in den entstehenden Gebäuden und Gärten weiterhin Nischen vorhanden sein werden, die von kommunen Brutvogelarten als Bruthabitate und Nahrungshabitate angenommen werden. Zudem finden sich auf umliegenden Flächen ausreichende Ausweichmöglichkeiten für geschützte Vogelarten. Hinsichtlich möglicher Fledermausvorkommen ist der Baumbestand auf geeignete Baumhöhlen für Fortpflanzungsstätten zu untersuchen.



### Auswirkungen

Die artenschutzrechtlichen Belange der streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Bei Umsetzung des Vorhabens ist durch die zusätzliche Versiegelung sowie die intensivere Nutzung der Gartenbereiche mit einer Störung von Vogelarten zwar zu rechnen, diese ist allerdings nicht als erheblich im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG einzustufen, da sich der lokale Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtern wird: Da sich im Umfeld des Plangebiets diverse Gartengrundstücke sowie größere Grün- und Freiflächen befinden, sind ausreichende Ausweichflächen für die in Frage kommenden Vogelarten gegeben. Um Beeinträchtigungen für die Fauna, insbesondere für Brutvögel, zu minimieren, ist der Baumbestand weitgehend zu erhalten und sind erforderliche Baumfällungen außerhalb der Brutsaison vorzunehmen. Ggf. sind geeignete Ersatzniststätten an verbleibenden Bäumen anzubringen. Bei Einhaltung dieser Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogenen Ersatzmaßnahmen ist ein nachhaltiger Eingriff in die Lebensbedingungen geschützter Arten (Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG) nicht zu befürchten.

### **g) Landschafts- und Ortsbild**

#### Beschreibung

Das Ortsbild wird im Änderungsbereich 5.8 und der Umgebung vor allem durch angrenzende Wohngrundstücke mit Gärten, nördlich anschließende Hofanlagen (Pferdehof) und die östlich und südlich anschließende dörfliche Bebauung geprägt.

#### Bewertung

Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Vorprägung des nordwestlichen Ortsrandes von Grüneberg fügt sich die geplante Neubebauung, unter Einhaltung der Festsetzungen der KES (Art und Maß und grünordnerische Festsetzungen) stimmig in das Bild der Umgebung ein.

#### Auswirkung

Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

### **h) Mensch**

#### Beschreibung

Bei dem Änderungsbereich 5.8 handelt es sich um private Gartenflächen. Aufgrund der Einfriedung sind die Flächen nicht öffentlich zugänglich.

#### Bewertung

Der Änderungsbereich hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Wegebeziehungen bleiben von der Planung unberührt. Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen sind aufgrund des begrenzten Verkehrs auf den angrenzenden Straßen nicht zu erwarten.

Ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt durch Aufnahme der Ergänzungsfläche in die Darstellung des FNP für eine zukünftige Wohnbebauung ist nicht erkennbar.

#### Auswirkung

Die Entwicklung des Änderungsbereichs hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit. Die Lärmemissionen ausgehend vom Straßenverkehr sind unerheblich. Erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit können ausgeschlossen werden.

### **i) Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### Beschreibung

Kultur- und Sachgüter sowie Bodendenkmale sind von der Änderung nicht betroffen.

#### Bewertung

Kultur- und Sachgüter haben im Änderungsbereich keine Bedeutung.

#### Auswirkung

Es werden keine Auswirkungen erwartet.

### **Wald**

Der nördlich der Bestandsbebauung im Änderungsbereich 5.7 gelegene Baumbestand weist laut Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde vom 08.02.2024 aufgrund seiner geringen Flächengröße keine Waldeigenschaft auf. Im Ergebnis ist Wald im Sinne des § 2 des LWaldG von der FNP-Änderung nicht betroffen. Ein Ausgleich im Sinne des LWaldG ist demnach nicht notwendig. Für die vorhandenen Bäume ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Löwenberger Land anzuwenden.

### **Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Wesentliche Wechselwirkungen gehen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus. Sie ist charakterisiert durch anthropogen überformte Landschaft am Rande des Siedlungsbereichs. Aufgrund der ehemaligen Nutzungen sind nur mittlere Wertigkeiten für Natur und Landschaft vorhanden. Im Plangebiet sind negative Wechselwirkungen insbesondere durch die Bodenversiegelung zu erwarten. Es sind vor allem Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Boden und Klima gegeben. Zudem ist aufgrund des Verlustes von bestehenden Biotopstrukturen und diese nutzenden Tierarten mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere zu rechnen. Die Veränderung der Biotopstruktur beeinflusst ebenfalls die Wahrnehmung des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Änderungsbereich nicht zu erwarten. Da auf Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes keines der Schutzgüter großflächig beeinträchtigt wird, wird auch keine Erheblichkeit für die Wirkgefüge abgeleitet.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die FNP-Änderung würde die private Gartennutzung des Änderungsbereichs 5.8 erhalten bleiben. Zusätzliche Versiegelungen fänden dort nicht statt.



### **Vermeidung, Verringerung, Ausgleich**

Da die KES bereits rechtswirksam ist, ist davon auszugehen, dass die Planungsziele verwirklicht werden. In der KES sind als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Festsetzungen zur Begrenzung des Maß der Nutzung und Pflanzungen im Änderungsbe- reich 5.8 vorgesehen.

Aus den Festsetzungen der KES ergibt sich für die überbaubare Fläche des Änderungsbereichs eine maximale zulässige Neuver- siegelung von rund 0,12 ha. Gegenüber der derzeitigen Darstellung im FNP und dem tatsächlichen Zustand des Gebietes ist diese zu erwartende Bodenversiegelung grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Der in Bezug auf die vorhandenen Biotopstrukturen und der kleinen Änderungsfläche als nicht erheblich zu bewertende Eingriff ist dennoch ausgleichspflichtig. Dies erfolgt im Rahmen der KES durch Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen und Eingrünung des rückwärtigen Grundstücksbereichs. Damit kann der Ausgleich innerhalb des Änderungsbereichs vollzogen werden.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe d zum BauGB sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu beschrei- ben. Hierbei sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich zu berücksichtigen. Die Erörterung anderweitiger Planungsmöglich- keiten hat demzufolge im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des gewählten Geltungsbereiches zu erfolgen.

Als Alternativen kommen eine weitergehende Innenverdichtung auf bereits gemischt dargestellten Flächen oder ein geringerer Zu- schnitt der Ergänzungsbereiche in Betracht. Angesichts der Lagegunst, der guten Anbindung sowie der unmittelbaren Ortsrandlage erscheinen die gewählten Zuschnitte sachgerecht, sofern die Ortsrandeingrünung verbindlich abgesichert und die grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen gemäß KES umgesetzt werden. Eine Verlagerung in weiter entfernte Außenbereichslagen wäre aus Sicht von Freiraumschutz und Infrastruktur weniger zweckmäßig und mit größeren Umweltauswirkungen verbunden.

### **Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung**

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)