



Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Vorhandene / geplante Gewerbefläche
- Eingrünung des Ortsrandes
- Dauergrünland – extensive Nutzung
- Erhalt, Pflege und Neuanlage von kleinteiligem Gartenland und Obstwiesen am Ortsrand
- Bodendenkmal

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Die Flächen des Änderungsbereichs 10.4 wurde im Rahmen der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) des Ortsteils Löwenberg (rechtskräftig seit 25.10.2023) als Ergänzungsfläche E2 dem Innenbereich zugeordnet. Nach den Festsetzungen der KES sind hier ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die nach ihrem Störgrad auch in einem Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 BauNVO errichtet werden können.

Nördlich der Triftstraße handelt es sich im westlichen Teil um ein ehemaliges Betriebsgelände für die Abwasserbehandlung (Klärwerk), welches teilweise in die Ergänzungsfläche E2 einbezogen wurde. Auf dem (innerhalb der Ergänzungsfläche gelegenen) Teilbereich des Betriebsgeländes befinden sich derzeit noch ein Hauptpumpwerk und ein Überlaufbecken für den Havariefall, sodass die Nutzung des Betriebsgeländes (noch) nicht vollständig aufgehoben wurde. Im östlichen Teil der Ergänzungsfläche E1 befindet sich privates Grün- bzw. Weideland.

Beim südlichen Teilbereich des Änderungsbereichs 10.4 bzw. der Ergänzungsfläche E2 handelt es sich um die Fläche zwischen einen bestehenden großflächigen Gewerbebetrieb im Osten (ortsansässiger Autoservice mit Montage- und Gewerbehallen) und einem, ebenfalls von großflächigen baulichen (Stall-) Anlagen geprägten, landwirtschaftlichen Betriebsstandort (Rinderhaltungsanlage) im Westen. Die Fläche wird derzeit als Lager genutzt.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sind bereits im Rahmen der KES beschrieben und bewertet worden, da für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des BauGB anzuwenden ist. Dabei ist auch der § 1a „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ zu beachten. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden danach in der Abwägung berücksichtigt. Auf der Grundlage des § 44 BNatSchG in Verbindung mit den Ländergesetzen (BbgNatSchAG) bzw. der Bundesartenschutzverordnung ist der Artenschutz ebenfalls beachtet worden.

Der Änderungsbereich 10.3 beinhaltet private Nutz- und Ziergärten mit vereinzelt Gehölzaufwuchs ohne Bestandsbebauung oder bauliche Prägung, durch den ein Teilabschnitt des Grabens L 179046 als Gewässer 2. Ordnung verläuft. Eine bauliche Entwicklung der Fläche ist nicht mehr Ziel der gemeindlichen Planung. Aus diesem Grund wurde der Änderungsbereich 10.3 im Rahmen der 2. Änderung der KES aus der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ herausgenommen, so dass die Fläche künftig als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten ist. Aus der Aufgabe von Bauflächen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Änderungsbereich oder auf relevante Schutzgüter. Diese sind daher nicht in einem Umweltbericht zu bewerten.

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

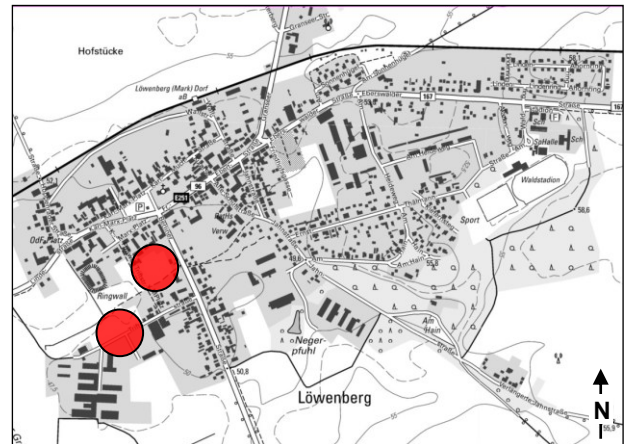
Unbebaute Flächenreserven (Nicht-Landwirtschaftsflächen) stehen im Ortsteil Löwenberg nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Dieser Standort empfiehlt sich durch seine Lage unmittelbar am Ortsrand und damit einhergehender Vorbelastung sowie der vorherigen Nutzung. Für die Nutzung als potenzielle Landwirtschaftsfläche ist sie aufgrund der Kleinflächigkeit, der Lage sowie teilweise der gewerblichen Vornutzung 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.

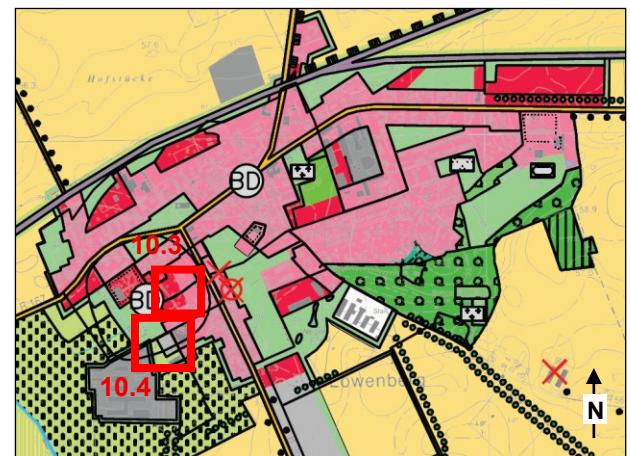
Ortsteil Löwenberg Änderungsbereich 10.3 und 10.4

Ergänzung Freiflächen und Gewerbe Triftstraße



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



b) Boden

Beschreibung

Der Änderungsbereich 10.4 weist größtenteils eine gewerbliche Vornutzung auf. Es handelt sich um teilversiegelte, anthropogen stark überprägte Böden am Rande des Siedlungsbereichs. Lediglich eine kleinere Teilfläche im Nordosten des Änderungsbereichs wird als privates Grün- bzw. Weideland genutzt, hier sind die Bodenfunktionen noch weitgehend intakt. Hinweise auf Altlasten liegen im Änderungsbereich nicht vor.

Bewertung

Die KES ermöglicht im Änderungsbereich 10.4 eine dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Überbauung (ca. 0,49 ha). Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vor allem durch die zukünftige Mehrversiegelung zu erwarten. Hier ist besonders das Schutzgut Boden durch den Verlust der Bodenfunktionen betroffen. Zur Verringerung dieses Eingriffs ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

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 der Pflanzbindungen) im Rahmen der KES ausgeglichen werden.

c) Wasser

Beschreibung

Im Änderungsbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Oberflächengewässer vorhanden.

Bewertung

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

Bei ordnungsgemäßer Nutzung der Grundstücke der Ergänzungsflächen sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten, wenn das anfallende Niederschlagswasser direkt auf den Grundstücken versickert wird.

d) Luft und Klima

Beschreibung

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Brachfläche eines ehemaligen Klärwerks, um private Grünlandflächen und gewerbliche Flächen (Lager) am Ortsrand. Lediglich der begrünte unbebaute Bereich auf den privaten Grünlandflächen hat begrenzte klimatische Ausgleichsfunktionen auf lokaler Ebene, da sie eine kleine Frischluftentstehungsfläche darstellt.

Bewertung

Der Änderungsbereich 10.4 ist im Westen und Osten von weiteren Bebauungsstrukturen umgeben. Auf der künftig gewerblich genutzten Fläche ist verhältnismäßig mehr Neuversiegelung mit Umsetzung der Planung möglich. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen auf das Lokalklima sollen durch die in der KES festgesetzten Pflanzbindungen sowie den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen und Zufahrten gemindert werden. Im Norden und im Süden bleiben zudem die vorhandenen Freiflächen erhalten, so dass die Luftaustauschbahnen zu innerörtlichen Bereichen nicht beeinträchtigt werden.

e) Pflanzen, Biotop und Biotopverbund

Beschreibung

Der östliche Teilbereich des Änderungsbereichs 10.4, nördlich der Triftstraße, umfasst Frischwiesen mit spontanem vereinzeltem Gehölzbewuchs, die vorwiegend als privates Grün- bzw. Weideland genutzt werden. Im Westen gehören zum Teil versiegelte und überwiegend baulich geprägte Teilflächen eines ehemaligen Klärwerks zum Änderungsbereich 10.4 (Kläranlagen mit hohem Grünflächenanteil). Der Bereich südlich der Triftstraße wird vor allem von baulichen Anlagen der gewerblichen Nutzung mit umliegenden Erschließungs- und Lagerflächen eines ortsansässigen Gewerbebetriebs geprägt.

Bewertung

Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich im nordöstlichen Teil des Änderungsbereichs Biotopstrukturen vorkommen, welche gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten wie bspw. Baum- und Gebüschbrüter enthalten können. Im übrigen Änderungsbereich liegen hingegen keine Habitatvoraussetzungen für geschützte Arten vor.

Auswirkung

Mit Umsetzung der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bereits bestehenden Betriebsgelände und die Neuansiedlung weiterer Gewerbebetriebe geschaffen. Die vorhandenen Biotopstrukturen im Änderungsbereich werden bei Planrealisierung überwiegend verändert und gehen durch die Bebauung weitgehend verloren. Hinsichtlich der Biotopstruktur sind mit Umsetzung der Planung auf den Ergänzungsflächen keine geschützten Biotopstrukturen betroffen. Bei den Wiesen und Gehölzstrukturen handelt es sich um regenerierbare Biotopstrukturen, sodass sich die Beeinträchtigungen mit den festgesetzten Pflanzbindungen im Rahmen der KES ausgleichen lassen.

f) Tiere und biologische Vielfalt / besonderer Artenschutz

Beschreibung

Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur ist im nordöstlichen Teil des Änderungsbereichs 10.4 mit einem Vorkommen von europäischen Vogelarten zu rechnen. Dabei handelt es sich um gängige gebüsch- und bodenbrütende Arten auf den hier befindlichen Ruderalflächen mit Gehölzbeständen.

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. Eine detaillierte Auseinandersetzung erfolgte im Rahmen der KES.



Bei betriebsbedingt betroffenen Vogelarten ist auszugehen, dass sich auf umliegenden Flächen und Strukturen ausreichende Ausweichmöglichkeiten für geschützte Vogelarten finden.

Auswirkung

Die artenschutzrechtlichen Belange der streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wurden im Rahmen der Aufstellung der KES geprüft. Das geplante Bauvorhaben löst im Änderungsbereich für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse überwiegend artenschutzrechtliche Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aus.

Mit Umsetzung der Planung gehen siedlungsnahen Lebensräume für Tiere und Pflanzen im nordöstlichen Teil des Änderungsbereichs verloren. Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für Tiere ist für die Ergänzungsflächen insbesondere von einer geringen bis allgemeinen Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gehören zu den europäisch geschützten Tierarten, für die die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen sind. Der Eingriff, der durch das geplante Vorhaben in einem Teilbereich entsteht, wird in Bezug auf die vorhandenen Biotopstrukturen und der geringen Größe der Änderungsfläche dennoch als nicht erheblich bewertet. Zudem finden sich auf umliegenden Flächen und Strukturen ausreichende Ausweichmöglichkeiten für geschützte Vogelarten.

g) Landschaftsbild

Beschreibung

Der Änderungsbereich 10.4 ist im Westen und Osten bereits durch gewerbliche und landwirtschaftliche Bebauung geprägt.

Bewertung

Für die künftig gewerblich zu nutzenden Flächen sind die Festsetzungen der KES zu Art und Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen, damit sich die Gewerbefläche maßvoll in den Ortsrand Löwenbergs einfügt. Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Vorprägung des westlichen Ortsrandes von Löwenberg fügt sich die geplante Neubebauung, unter Einhaltung der Festsetzungen der KES 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 handelt es sich um teils brach liegende, teils genutzte gewerbliche Flächen sowie um eine private Grünlandfläche. Aufgrund der bestehenden Einfriedung sind die Flächen nicht öffentlich zugänglich.

In unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich 10.4 befindet sich ein Standort genehmigungsbedürftiger Tierhaltungsanlagen nach dem BImSchG (Tierhaltungsanlage der Firma Löwen-Agar-GmbH in der Triftstraße), von der insbesondere Geruchsemissionen und Geräusche ausgehen.

Nordöstlich des Änderungsbereichs befinden sich gemischte Baugebiete. Die geplante Erweiterung der gewerblichen Nutzung im Änderungsbereich könnte zu Beeinträchtigungen der dort zulässigen Wohnnutzung hinsichtlich Lärm führen.

Bewertung

Der Änderungsbereich hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Wegebeziehungen bleiben von der Planung unberührt.

Hinsichtlich der Ergänzungsfläche E 2 wurde im Rahmen der 2. Änderung des KES darauf hingewiesen, dass der Teilbereich südlich der Triftstraße bereits gewerblich genutzt wird und das Landesamt für Umwelt im Rahmen des dazu gehörigen Baugenehmigungsverfahren zur Stellungnahme aufgefordert wurde. Bedenken wurden dabei nicht geäußert. Zur Ergänzungsfläche E 2 bestehen gemäß Stellungnahme des LfU vom 24.08.2023 keine Bedenken, sofern Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer der zulässigen (Gewerbe-) Nutzungen die, von der bestehenden und nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Tierhaltungsanlage ausgehenden, Geruchsmissionen bis zu einem Immissionswert von 0,25 im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinnehmen. Begründet wird von der Behörde ausgeführt, dass nach der TA-Luft (Anhang 7 Nr. 3.1.) ein Immissionswert von 0,25 für Beschäftigte eines Betriebes im Einzelfall zumutbar ist. Zur Vereinbarkeit der Planung mit dem Belangen des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der KES schutzwürdige Nutzungen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Betriebswohnungen) innerhalb der Ergänzungsfläche E 2 als unzulässig festgesetzt.

Zur Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders zwischen den bereits entsprechend genutzten, bzw. geprägten Gewerbeflächen und den umliegenden (geplanten und bestehenden) Wohnnutzungen wurden im Rahmen der KES Einschränkungen hinsichtlich des Störpotenzials der Gewerbeflächen getroffen. Demnach sind innerhalb der Ergänzungsfläche E 2 nur solche Nutzungen zulässig, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind, die also im Grundsatz auch in Mischgebieten zulässig wären.

Auswirkung

Die Entwicklung des Änderungsbereichs hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit. Die Geruchsmissionen, ausgehend von der genehmigungsbedürftigen Tierhaltungsanlage, führen bei Einhaltung des Ausschlusses von Betriebswohnungen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit. Erhebliche Auswirkungen durch Lärmmissionen, ausgehend von der geplanten Gewerbeerweiterung auf die angrenzenden geplanten und vorhandenen Wohnnutzungen, können durch die Beschränkungen der gewerblichen Nutzungen hinsichtlich ihres Störpotenzials im Rahmen der KES vermieden werden.

i) Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Der Änderungsbereich befindet sich teilweise im Bereich des Bodendenkmalbereichs Nr. 70248 „Schloss Neuzeit, Burg deutsches Mittelalter, Altstadt Neuzeit, Kirche deutsches Mittelalter, Altstadt deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit“.

Bewertung

Das Bodendenkmal ist nach §§ 1 und 2 BbgDSchG (brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) geschützt. Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG).



Auswirkung

Die Belange des Denkmalschutzes wurden im Rahmen der KES ausreichend beschrieben und sind auf der Ebene nachgeordneter Verfahren (Baugenehmigungsverfahren) zu berücksichtigen.

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 geringe bis 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 gegeben. Zudem ist aufgrund des Verlustes von Bereichen mit Grünland mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere zu rechnen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen, durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen, ist im Änderungsbereich nicht zu erwarten. Da auf Maßstabebene 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

Der Änderungsbereich umfasst brachliegende und als Lager genutzte Flächen, die ohne die Entwicklungsmöglichkeiten durch die KES nicht als vollwertige Gewerbeflächen entwickelt werden könnten. Die privaten Grünlandflächen im Nordosten würden erhalten bleiben.

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 vor allem Pflanzungen im Änderungsbereich vorgesehen.

Aus den Festsetzungen der KES ergibt sich für die überbaubare Fläche des Änderungsbereichs eine maximale zulässige Neuversiegelung von rund 0,49 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. 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 beschreiben. Hierbei sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich zu berücksichtigen. Die Erörterung anderweitiger Planungsmöglichkeiten hat demzufolge im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des gewählten Geltungsbereiches zu erfolgen.

Der Änderungsbereich 10.4 dient der Erweiterung eines bestehenden kleinen Gewerbebetriebes am westlichen Ortsrand von Löwenberg, wird durch die bestehende gewerbliche Nutzung bereits geprägt und ist über die Triftstraße erschlossen. Zudem wird die brachliegende Fläche eines ehemaligen Klärwerks einer neuen Nutzung zugeführt. Weitere für eine gewerbliche Nutzung geeignete unbebaute Flächenreserven (Nicht-Landwirtschaftsflächen) stehen im Ortsteil Löwenberg nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Der Änderungsbereich empfiehlt sich durch seine Lage unmittelbar neben bestehenden gewerblichen Nutzungen am direkten Ortsrand und damit einhergehende Vorbelastung für eine Entwicklung zu Gewerbeflächen. Mit der vorgesehenen geordneten städtebaulichen Entwicklung kommt die Gemeinde Löwenberger Land der erhöhten Nachfrage nach gewerblichen Bauland entgegen.

Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)