



D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■
D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

Ortsteil Falkenthal Änderungsbereich 1.1

Spielplatz am Dorfzentrum

Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Pflege, Schutz und Neuanlage öffentlicher Grünflächen (Sportplatz)

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Der Spielplatz ist bereits seit mehreren Jahren vorhanden und besteht im Wesentlichen aus einer Sandfläche mit Spielgeräten sowie Rasenflächen. Durch die ergänzende Darstellung der öffentlichen Grünfläche als Spielplatz vollzieht der FNP lediglich eine Anpassung an die bestehende Nutzung. Die Ergänzung der Zweckbestimmung „Spielplatz“ auf der öffentlichen Grünfläche hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Änderungsbereich 1.1 oder auf relevante Schutzgüter im Allgemeinen.

Da die geänderte Darstellung bestandsorientiert erfolgt, sind die Flächen in diesem Änderungsbereich keine Planflächen und werden im Umweltbericht daher nicht bewertet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wesentliche Änderungen bei Nichtdurchführung der Planung sind nicht zu erwarten.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Es gibt keinen Anlass für Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht zu untersuchen, da die vorliegende Planung keine Eingriffe vorbereitet.

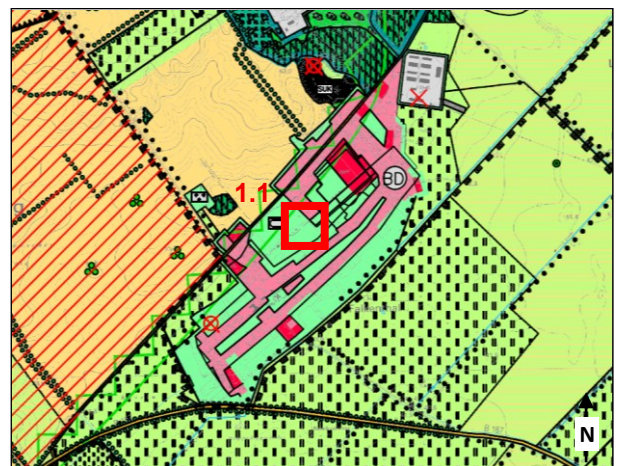
Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■

D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

Ortsteil Glambeck Änderungsbereich 2.1

Spielplatz Glambeck

Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Pflege, Schutz und Neuanlage öffentlicher Grünflächen (Spielplatz)

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Der Spielplatz ist bereits seit mehreren Jahren vorhanden. Die Planänderung dient der Lesbarkeit der Darstellungen des FNP. Bei der Verschiebung des Zweckbestimmungssymbols und der geringfügigen Anpassung der Grünfläche handelt es sich um redaktionelle Berichtigungen, die keine erheblichen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Änderungsbereich 2.1 oder auf relevante Schutzgüter im Allgemeinen haben.

Da die geänderte Darstellung bestandsorientiert erfolgt, sind die Flächen in diesem Änderungsbereich keine Planflächen und werden im Umweltbericht daher nicht bewertet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wesentliche Änderungen bei Nichtdurchführung der Planung sind nicht zu erwarten.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

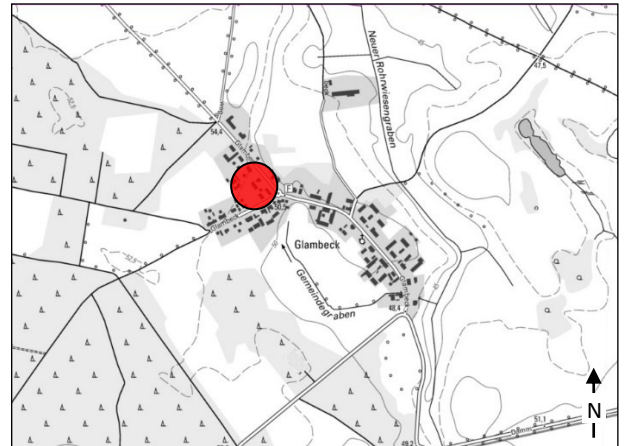
Es gibt keinen Anlass für Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht zu untersuchen, da die vorliegende Planung keine Eingriffe vorbereitet.

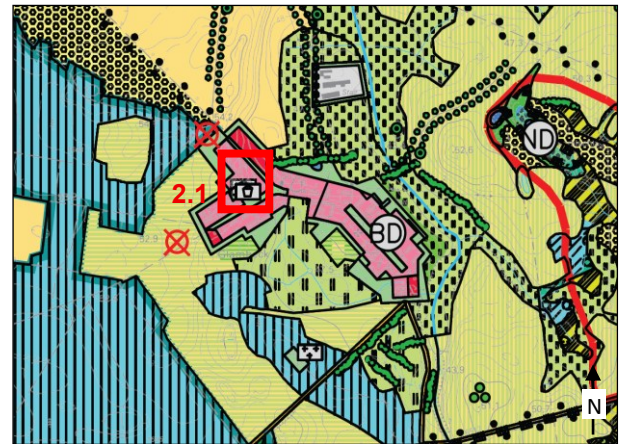
Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



Wohnen am Vielitzer Weg

Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Grünfläche sowie Eingrünung des Ortsrandes, Grünfläche

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Der Änderungsbereich 3.1 hat eine Größe von ca. 0,35 ha und entspricht der Ergänzungsfläche E1 der rechtswirksamen Klarstellungs- und Ergänzungsatzung (KES) des Ortsteils Grieben (vom März 2024). 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 (Ergänzungsatzung) 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.

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 Grieben nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Dieser Standort empfiehlt sich durch seine Lage unmittelbar am Ortsrand und damit einhergehender Vorbelastung. Für die Nutzung als potenzielle Landwirtschaftsfläche ist sie aufgrund der Kleinflächigkeit und Lage 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 3.1 wurde historisch als Außenanlage eines Stallkomplexes einer ehemaligen Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) genutzt und liegt derzeit brach. Es handelt sich um unversiegelte, aber anthropogen überprägte Böden am Rande des Siedlungsbereichs.

Bewertung

Die KES ermöglicht eine begrenzte, dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Überbauung (ca. 0,16 ha). Durch die künftige Versiegelung sind die Böden nicht mehr in der Lage die natürlichen Bodenfunktionen aufrecht zu erhalten. Zudem stehen sie nicht mehr als Versickerungsflächen zur Verfügung. Dennoch handelt es sich nur um eine Beeinträchtigung in geringfügigem Umfang.

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.

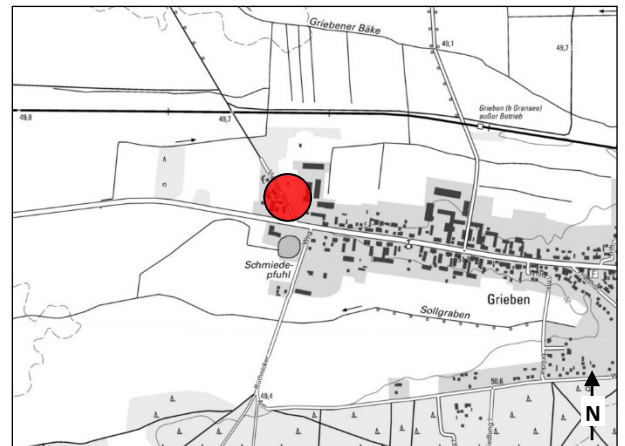
c) Wasser

Beschreibung

Im Änderungsbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Oberflächengewässer vorhanden. Südlich des Änderungsbereichs befindet sich der Schmiedepfuhl.

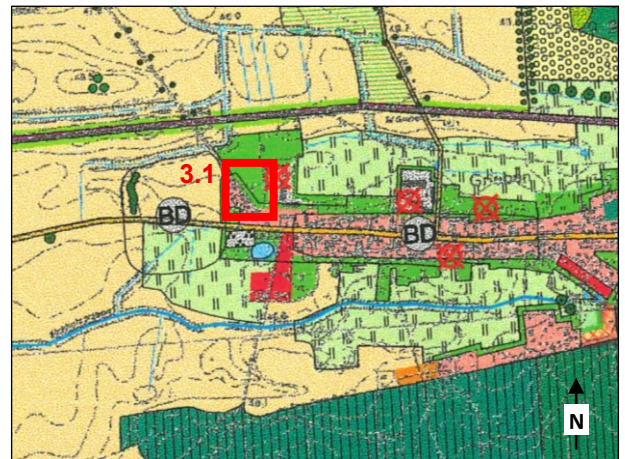
Bewertung

Als Gewässer II. Ordnung muss die Unterhaltung des Schmiedepfuhl stets gewährleistet sein. Aufgrund der Entfernung zum Änderungsbereich ist dies gegeben. 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.



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



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

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Brachfläche am Ortsrand. Als begrünter un bebauter Bereich hat die Fläche klimatische Ausgleichsfunktionen auf lokaler Ebene, da sie eine kleine Frischluftentstehungsfläche darstellt.

Bewertung

Der Änderungsbereich ist von weiteren Bebauungsstrukturen umgeben. Aufgrund der örtlichen Randlage und der Kleinräumigkeit des Änderungsbereichs wird die Bedeutung für das regionale Stadtklima als nicht sehr bedeutend eingestuft. Negative Auswirkungen auf das Kleinklima sind nicht zu erwarten. Neubauten sind nur mit ortsüblichem Maß möglich, das heißt es werden hauptsächlich Einfamilienhäuser, allenfalls Doppelhäuser entstehen, die insbesondere Luftaustauschbahnen zu innerörtlichen Bereichen nicht beeinträchtigen werden.

Auswirkung

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgutes Klima und Luft entsteht durch die FNP-Änderung nicht.

e) Pflanzen, Biotop und Biotopverbund

Beschreibung

Der Änderungsbereich wird charakterisiert durch die langjährige Nutzung als Außenanlage eines Stallkomplexes einer ehemaligen LPG. Eine Freifläche im mittleren Bereich ist mit Hybridpappeln und Stieleichen eingefasst. Der Baumbestand ist sehr locker, weshalb die Fläche eher als Grasland angesprochen werden muss. Entlang des Vielitzer Weges befindet sich ein grasbewachsener Straßensaum teils mit einigen Obstbäumen. Im Süden liegt neben einem Schotterweg eine Fläche mit Feldgehölzen frischer Standorte bestehend aus Eichen, jungen Spitzahorn und Mirabelle. Bei den Flächen handelt es sich nicht um Wald i.S. des LWaldG (siehe unten).

Bewertung

Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Änderungsbereich allgemein Biotopstrukturen vorkommen, welche gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten wie bspw. Baum- und Gebüschbrüter enthalten können. Der Eingriff, der durch das geplante Vorhaben entsteht, wird in Bezug auf die vorhandenen Biotopstrukturen und der geringen Größe der Änderungsfläche dennoch als nicht erheblich bewertet.

Auswirkung

Die vorhandenen Biotopstrukturen im Änderungsbereich werden bei Planrealisierung überwiegend verändert und gehen durch die Bebauung und die Anlage von Gärten weitgehend verloren. Dadurch wird sich die Zusammensetzung der derzeit bestehenden Flora und Fauna verändern. Der Eingriff kann durch Minimierung der Versiegelung verringert werden. Ein Ausgleich wird durch die Schaffung von höherwertigen Biotopen (Gartenvegetation sowie Gehölzstrukturen durch Pflanzbindungen) sowie in der KES vorgesehenen CEF-Maßnahmen geschaffen.

f) Tiere und biologische Vielfalt / besonderer Artenschutz

Beschreibung

Im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB) zur KES wurden auf der Fläche selbst neun Reviere von Brutvögeln bzw. Brutvögel mit revieranzeigendem Verhalten erfasst. Dabei handelt es sich um gängige höhlenbrütende Arten. Gebüsch- und bodenbrütende Arten konzentrieren sich vor allem auf die nördlich befindlichen Ruderalflächen mit Obstbaumbeständen. Zudem wird der Änderungsbereich von weiteren Vogelarten zur Nahrungssuche aufgesucht. Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie wurden nicht nachgewiesen. Es wurden für Fledermäuse als Sommerquartiere geeignete Gehölzstrukturen gefunden. Die Fläche ist zudem ein gutes Jagdhabitat. Ein begrenztes Reptilienvorkommen wurde nur außerhalb des Änderungsbereichs im Nordwesten gesichtet.

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 durch die Errichtung einer Wohnbebauung davon auszugehen, dass in den entstehenden Gebäuden und Gärten Nischen vorhanden sein werden, die von kommunen Brutvogelarten als Bruthabitate und Nahrungshabitate angenommen werden. Eine betriebsbedingte Betroffenheit ist deshalb nur für störungsempfindliche Arten gegeben, die bereits jetzt kaum vorkommen. Zudem finden sich auf umliegenden Flächen und Strukturen ausreichende Ausweichmöglichkeiten für geschützte Vogelarten.

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.

Die Änderung der Biotopstrukturen im Änderungsbereich und vor allem in dessen Umgebung führt zu einer Veränderung und teilweisen Zerstörung der Habitate der ansässigen Fauna. Besonders betroffen sind dabei die Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Bruthabitate der Höhlenbrüter müssen bauvorgezogen ersetzt werden, sofern als Habitat geeignete Bäume gefällt werden. Das Anbringen von Nist- und Fledermauskästen und die Neupflanzung von Gehölzstrukturen wird einerseits der Beseitigung von Habitatstrukturen und andererseits dem Vegetationsverlust entgegenwirken. Auf Ebene der KES wurden weitere artbezogenen Maßnahmen (Bauzeitenregelungen) vorgegeben.



g) Landschaftsbild

Beschreibung

Grieben liegt in einer walddreichen Landschaft. Seine unmittelbare Umgebung wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen, Nordwesten und Norden sowie durch große Waldflächen im Südwesten, Süden, Osten und Nordosten geprägt. Das Landschaftsbild am westlichen Ortseingang ist durch landwirtschaftliche Nutzung und Wohnbebauung anthropogen überprägt.

Bewertung

Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Vorprägung des westlichen Ortsrandes von Grieben fügt sich die geplante Neubebauung, unter Einhaltung der Festsetzungen der KES (Art und Maß, gestalterische 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 handelt es sich um eine brach liegende, teils mit Bäumen bestandene Fläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes. Aufgrund der Einfriedung ist die Fläche 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.

Eine erneute Tierhaltung, in den östlich des Vielitzer Weges gelegenen und bis zur Wendezeit als Schweinemastanlage genutzten alten Stallanlagen, in größerem Umfang wäre genehmigungsbedürftig. 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

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an den westlichen Rand des Bodendenkmalbereichs Nr. 70126 „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“ (im westlichen Siedlungsbereich).

Bewertung

Das Bodendenkmal hat im Änderungsbereich keine Bedeutung. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Auswirkung

Es werden keine Auswirkungen erwartet. Die Verpflichtungen und Schutzbestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr.9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) sind einzuhalten.

Wald

Die bisherige Darstellung im FNP als Waldfläche in einem Teilbereich entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten im Änderungsbereich, da der Baumbestand aufgrund seiner geringen Flächengröße keine Waldeigenschaft aufweist und sie durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Der Landesbetrieb Forst Brandenburg, vertreten durch das Forstamt Oberhavel, hat in seiner Stellungnahme vom 08.02.2024 mitgeteilt, dass der vorhandene Baumbestand für eine Waldfläche zu kleinflächig ist. 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 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 sowie Boden und Klima gegeben. Zudem ist aufgrund des Verlustes von Bereichen mit geschützten Biotopen, 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

Der Änderungsbereich umfasst eine brachliegende Fläche, die ohne die Entwicklungsmöglichkeiten durch die KES ungenutzt bleiben würde.

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 Pflanzungen im Änderungsbereich, eine Bauzeitenregelung und die Anbringung von Ersatznistkästen für Vögel und Fledermäuse vorgesehen.



Aus den Festsetzungen der KES ergibt sich für die überbaubare Fläche des Änderungsbereichs eine maximale zulässige Neuversiegelung von rund 0,16 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 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.

Für eine Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung ist die Fläche aufgrund der Kleinflächigkeit, Lage und des Zuschnitts nicht geeignet. Die Nutzung der angrenzenden ehemaligen Stallanlagen ist zudem im ursprünglichen Umfang unter aktuellen rechtlichen Gegebenheiten nicht mehr ohne weiteres möglich. Der Änderungsbereich wird durch die Bebauung am westlichen Ortsrand von Grieben (mit einzelnstehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sowie ehemaligen Bauernhöfen, die heute überwiegend als Wohnhäuser genutzt werden) geprägt und ist über den Vielitzer Weg erschlossen. Unbebaute Flächenreserven (Nicht-Landwirtschaftsflächen) stehen im Ortsteil Grieben nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Der Änderungsbereich empfiehlt sich durch seine Lage am direkten Ortsrand und damit einhergehende Vorbelastung für eine Entwicklung zu Wohnbauflächen und zur Abrundung des Ortsteils. Mit der vorgesehenen geordneten städtebaulichen Entwicklung kommt die Gemeinde Löwenberger Land der erhöhten Nachfrage nach Bauland entgegen und will damit einen Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl in dem Ortsteil Grieben leisten.

Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)



D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■
D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

Ortsteil Grieben Änderungsbereiche 3.2, 3.3 und 3.4

Festplatz, Grünfläche und gemischte Baufläche am Triftweg

Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Änderungsbereiche 3.2 und 3.3: Pflege, Schutz und Neuanlage öffentlicher Grünflächen, Eingrünung des Ortsrandes
- Änderungsbereich 3.4: Waldfläche, Genehmigte und geplante landschaftsverträgliche Siedlungserweiterung

Beschreibung, Bewertung und Prognose des Umweltzustandes

Der Änderungsbereich 3.4 greift die Regelungen der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Grieben (KES) auf. Nach Festsetzung der KES ist im östlichen Teilbereich ausschließlich die Errichtung von Nebenanlagen für die angrenzende Kindertagesstätte zulässig. Der Baumbestand ist dabei zu erhalten. Die Festsetzung dient der Sicherung des bestehenden Kita-Außenbereichs und bereitet keine Eingriffe vor.

Der mittlere Teil des Änderungsbereichs 3.4, der bisher überwiegend als Wald dargestellt wird, erfüllt nach Aussagen der Forstbehörde forstrechtlich nicht die Waldeigenschaft. Eine angedachte Entwicklung der Fläche als Wohnbaufläche wird hingegen aus artenschutzrechtlichen Gründen, und um den Baumbestand zu erhalten, nicht mehr verfolgt. Dementsprechend wurde die Fläche auch nicht in die KES aufgenommen. Die FNP-Änderung stellt die Fläche daher künftig entsprechend der Bestandsnutzung als Grünfläche dar.

Der östliche Teil des Änderungsbereichs 3.4 wird als Baufläche beibehalten, lediglich die Nutzungsart wird angepasst.

In den Änderungsbereichen 3.2 und 3.3, die nicht Gegenstand der KES waren, sollen durch die FNP-Änderung die hier im Bestand vorhandene Sport- und Spielplatzfläche als öffentliche Grünfläche gesichert und die Zweckbestimmung in die Nutzung als Spielplatz (3.2, bereits vorhanden) und Festplatz (3.3; geplante Nutzung) geändert werden. Dabei wird die Abgrenzung der Fläche an den Bestand angepasst und im Bereich 3.3 eine bereits vorhandene, unversiegelte Stellplatzanlage berücksichtigt.

Da die geänderte Darstellung in den Änderungsbereichen 3.2 und 3.4 bestandsorientiert erfolgt, sind die Flächen dort keine Planflächen und werden im Umweltbericht daher nicht bewertet. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich daher nur auf den Änderungsbereich 3.3.

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

Der Änderungsbereich 3.3 wird bereits als Grünfläche (Sportplatz) mit dazugehörigem Stellplatz genutzt. Für eine landwirtschaftliche Nutzung ist sie aufgrund ihrer 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

Im Änderungsbereich 3.3 befindet sich auf dem gemeindeeigenen Flurstück derzeit ein Spiel- und Sportplatz, südlich davon wird ein Teilbereich als Stellplatzanlage genutzt. Es handelt sich dabei um überwiegend unversiegelte, aber anthropogen überprägte Böden am Rand des Siedlungsbereichs.

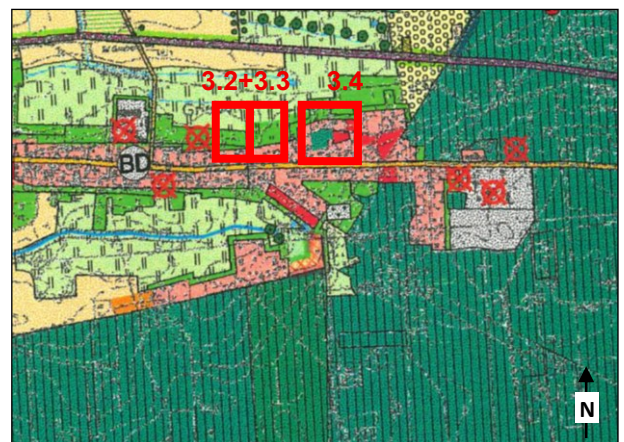
Bewertung

Eine künftige Versiegelung im Bereich der Stellplatzanlage führt zu Funktionsverlusten (natürliche Bodenfunktionen, Filter-/Pufferwirkung). Umfang und Wertigkeit sind aufgrund der geringen Flächengrößen begrenzt. Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs 3.3 bleibt als künftiger Festplatz weitgehend unversiegelt.



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 versiegelten Flächen voraussichtlich durch Ausgleichsmaßnahmen im Änderungsbereich ausgeglichen werden.

c) Wasser

Beschreibung

Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete sind im Änderungsbereich 3.3 nicht ausgewiesen.

Bewertung

Von einer Versiegelung des Bodens ist auch das Grundwasser betroffen, soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildung behindert wird.

Auswirkungen

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

d) Luft und Klima

Beschreibung

Bei dem Änderungsbereich 3.3 handelt es sich um einen unversiegelten Sportplatz in Ortsrandlage. Lokale Frischluftbahnen verlaufen insbesondere über die offenen Grünflächen und Feldfluren im Norden.

Bewertung

Der Änderungsbereich grenzt an vorhandene Bbauungsstrukturen mit entsprechenden Vorbelastungen. Aufgrund der Randlage, der Kleinräumigkeit des Änderungsbereichs und der geringfügigen Versiegelung sind negative Auswirkungen auf das Kleinklima in relevantem Umfang nicht zu erwarten.

Auswirkungen

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzguts Klima und Luft durch die FNP-Änderung ist nicht erkennbar.

e) Pflanzen, Biotope und Biotopverbund

Beschreibung

Bei dem Änderungsbereich 3.3 handelt es sich um eine artenarme, regelmäßig gemähte Rasenfläche sowie um eine unversiegelte, aber stark verdichtete Stellplatzanlage. Hecken- bzw. Gehölzstrukturen befinden sich an den Rändern und sollen erhalten bleiben.

Bewertung

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG und § 30 BNatSchG geschützten Biotope oder Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten. Mit der geringfügigen Versiegelung gehen hauptsächlich Flächen von untergeordnetem Wert verloren, so dass diesbezüglich keine erheblichen Eingriffe vorliegen.

Auswirkungen

Die vorhandenen Biotopstrukturen im Änderungsbereich 3.3 werden bei Realisierung der Planung lediglich in einem kleinen Teilbereich bei Befestigung der Stellplatzanlage verloren gehen. Der Eingriff kann durch Begrenzung der Versiegelung gemindert werden. Ein Ausgleich kann durch Pflanzbindungen zur Schaffung bzw. Ergänzung von höherwertigen Biotopen in den Randbereichen (Bäume und Gehölze) geschaffen werden.

f) Tiere und biologische Vielfalt / besonderer Artenschutz

Beschreibung

Aufgrund fehlender Habitateignung wird mit keinem Vorkommen von geschützten Tierarten gerechnet. Die Bedeutung des Plangebiets für wildlebende Tierarten wird als 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. Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Tierarten in dem Änderungsbereich bestehen jedoch nicht. Auch aus der Biotop- und Nutzungsstruktur des Änderungsbereichs ergeben sich keine Anhaltspunkte für deren Vorhandensein. Es wird davon ausgegangen, dass für die Fläche kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vorliegt.

Auswirkungen

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und die biologische Vielfalt oder auf den besonderen Artenschutz erkennbar.

g) Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung

Grieben liegt in einer walddichten Landschaft. Seine unmittelbare Umgebung wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen, Nordwesten und Norden sowie durch große Waldflächen im Südwesten, Süden, Osten und Nordosten geprägt. Das Landschaftsbild am nördlichen Ortsrand ist durch landwirtschaftliche Nutzung und Wohnbebauung anthropogen geprägt.

Bewertung

Aufgrund der bestehenden baulichen Vorprägung der Umgebung der Ergänzungsfläche und der bereits bestehenden Nutzung als Sportplatz fügt sich die geplante neue Nutzung als Festplatz in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein.

Auswirkungen

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



h) Mensch und Erholung

Beschreibung

Im Änderungsbereich 3.3 werden im Siedlungszusammenhang bestehende Grünflächen, die der Freizeit- und Erholungsnutzung dienen, gesichert.

Bewertung

Durch die Darstellung einer bestehenden Grünfläche mit neuer Zweckbestimmung Festplatz und Spielplatz werden diese Nutzungen dauerhaft in der gemeindlichen Planung gesichert. Eine Nutzung des künftigen Festplatzes durch sportliche Betätigungen wird dabei nicht ausgeschlossen. Mögliche Lärmauswirkungen ausgehend vom geplanten Festplatz werden im Rahmen der Freizeitlärm-Richtlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg geregelt; eine Untersuchung auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist daher entbehrlich.

Auswirkungen

Im Änderungsbereich 3.3 wird eine Fläche, die zur Freizeit- und Erholungsnutzung dient, durch die FNP-Änderung gesichert. Bei Einhaltung der Vorgaben der Freizeitlärm-Richtlinie kann eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärmemissionen durch die Nutzung des geplanten Festplatzes auf die vorhandene und geplante Wohnnutzung der Umgebung und somit eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit vermieden bzw. minimiert 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.

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 Rand des Siedlungsbereichs. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind nur geringe Wertigkeiten von Natur und Landschaft vorhanden. Negative Wechselwirkungen sind durch die Bodenversiegelung zu erwarten. Es sind vor allem Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Boden und Klima gegeben. Die Veränderung der Biotopstruktur beeinflusst auch die Wahrnehmung des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Änderungsbereich jedoch nicht zu erwarten. Da auf Maßstabsebene des Flächennutzungsplans keines der Schutzgüter erheblich beeinträchtigt wird, wird auch keine Erheblichkeit für die Beeinträchtigung der Wirkungsgefüge abgeleitet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die FNP-Änderung würde die Nutzung als Sportplatz auf der Änderungsfläche 3.3 fortgeführt werden. Eine zusätzliche Versiegelung im Bereich der Stellplatzanlage fände nicht statt.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen durch die Bodenversiegelung sind auf Ebene der Baugenehmigung zu formulieren und festzulegen. Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind voraussichtlich auf dem Grundstück oder eingriffsnah ausgleichbar.

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.

Da die Planung eines Festplatzes auf dem bisherigen Sportplatz von Grieben die einzige geeignete Freifläche im Ortsteil betrifft, ist eine Planungsalternative nicht gegeben.

Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)



D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■
D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

Ortsteil Grieben Änderungsbereiche 3.5 und 3.6

Holzverarbeitendes Gewerbe Wohnhäuser Dorfstr. 97-99

Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Umbau von standortfremden Nadelforsten in naturnahe Laubmischwälder
- Änderungsbereich 3.6: Altlast

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Sowohl der Gewerbestandort als auch die Wohnnutzung sind bereits seit mehreren Jahren vorhanden. Der bestehende Holzverarbeitende Betrieb im Änderungsbereich 3.5 nimmt dessen gesamte Fläche ein, die dadurch fast vollständig versiegelt ist. Die Grundstücke im Änderungsbereich 3.6 sind mit zwei Wohngebäuden und mehreren kleinen Nebenanlagen bebaut, die von großzügigen Gartenflächen umgeben sind. Aufgrund der Grundstücksgrößen soll im Änderungsbereich 3.5 eine im Umfang begrenzte Nachverdichtung ermöglicht werden.

Gemäß Aussage der Forstbehörde handelt es sich bei beiden Änderungsbereichen nicht um Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG.

Da die geänderte Darstellung im Änderungsbereich 3.5 bestandsorientiert erfolgt und keine Eingriffe vorbereitet, wird diese Fläche im Umweltbericht nicht bewertet. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich daher nur auf den Änderungsbereich 3.6.

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

Der Änderungsbereich 3.6 wird bereits zu Wohnzwecken genutzt und steht für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht zur Verfügung. Forstflächen werden ebenfalls nicht in Anspruch genommen.

Auswirkungen

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erkennbar.

b) Boden

Beschreibung

Im Änderungsbereich 3.6 wird der Boden durch die bestehende Wohnbebauung mit Nebenanlagen versiegelt. Bei den Gartenflächen handelt es sich um überwiegend unversiegelte, aber anthropogen überprägte Böden am Rand des Siedlungsbereichs.

Bewertung

Durch eine Nachverdichtung der bestehenden Wohngrundstücke, z.B. durch eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern in zweiter Reihe, kann im Änderungsbereich künftig eine entsprechende Fläche zusätzlich versiegelt werden. Insoweit sind die Böden dann nicht mehr in der Lage, die natürlichen Bodenfunktionen aufrecht zu erhalten. Zudem stehen sie nicht mehr als Versickerungsflächen zur Verfügung. Es handelt sich jedoch um eine Beeinträchtigung in flächenmäßig geringem Umfang.

Auswirkungen

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich ausgleichspflichtig. Die Beeinträchtigung der Funktion des Schutzguts Boden kann aufgrund des geringen Umfangs an neuen Bauflächen mit Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens voraussichtlich vollständig innerhalb des Änderungsbereichs ausgeglichen werden. Alternativ ist auch eine Kompensationsübernahme durch einen Dienstleister (z.B. eine Ausgleichszahlung in den NaturSchutzFonds Brandenburg) denkbar.

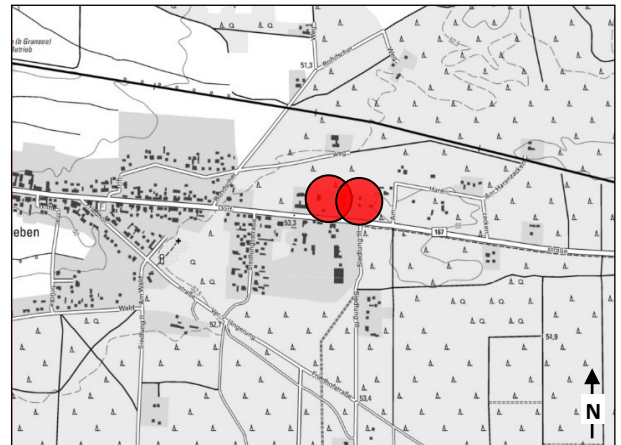
c) Wasser

Beschreibung

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden, er liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

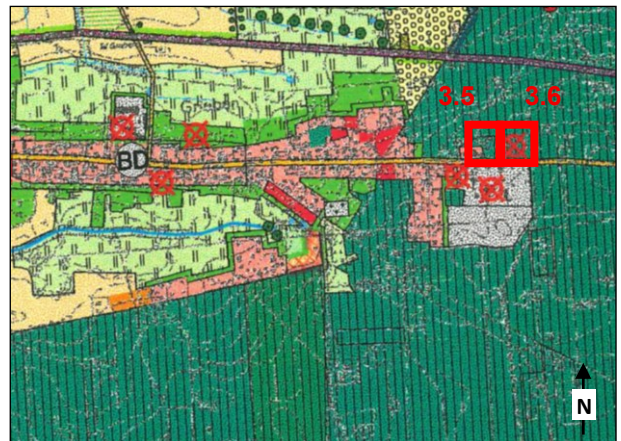
Bewertung

Von einer Versiegelung des Bodens ist auch das Grundwasser betroffen, soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser unterbunden und so die Grundwasserneubildung behindert wird.



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



Auswirkung

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

d) Luft und Klima

Beschreibung

Der Änderungsbereich mit den bestehenden Wohngrundstücken und Nebenanlagen sowie die westlich an den Änderungsbereich angrenzende gewerbliche Nutzung sind dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Bewertung

Der Änderungsbereich grenzt an weitere Bebauungsstrukturen im Westen und Süden an. Im Norden und Osten befinden sich großflächige Waldgebiete. Aufgrund der örtlichen Randlage und der Kleinräumigkeit des Änderungsbereichs wird die Bedeutung für das lokale Klima als wenig bedeutend eingestuft. Negative Auswirkungen auf das Kleinklima sind nicht zu erwarten. Die Änderung ermöglicht lediglich eine Nachverdichtung bestehender Wohngrundstücke in begrenztem Umfang. Eine Beeinträchtigung von Luftaustauschbahnen zu innerörtlichen Bereichen ist nicht zu erwarten.

Auswirkung

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima und Luft entsteht durch die FNP-Änderung nicht.

e) Pflanzen, Biotope und Biotopverbund

Beschreibung

Der Änderungsbereich wird durch eine bestehende Wohnbebauung und Nebenanlagen auf ansonsten als Garten genutzten Grundstücken charakterisiert. Im vorderen Grundstücksbereich befinden sich mehrere Bestandsbäume. Es handelt sich jedoch nicht um Waldflächen im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG). Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Bewertung

Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Änderungsbereich Biotopstrukturen vorkommen, die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten wie Baum- und Gebüschbrüter enthalten können. Der Eingriff, der durch die FNP-Änderung planungsrechtlich vorbereitet, wird in Bezug auf die vorhandenen Biotopstrukturen und der geringen Größe der Änderungsfläche jedoch als nicht erheblich bewertet, sofern der Baumbestand weitgehend erhalten bleibt. Bei einer ggf. erforderlichen Fällung von einzelnen Bäumen ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Löwenberger Land anzuwenden. Ersatzpflanzungen sollten möglichst im Änderungsbereich vorgenommen werden.

Auswirkung

Die vorhandenen Biotopstrukturen im Änderungsbereich werden bei Planrealisierung verändert und gehen in begrenztem Umfang durch die zusätzliche Versiegelung verloren. Dadurch wird sich die Zusammensetzung der derzeit bestehenden Flora und Fauna in Teilbereichen verändern. Der Eingriff kann durch Minimierung der Versiegelung und durch weitgehenden Erhalt der Bestandsbäume verringert werden. Dies ist auf nachgeordneter Planungs- bzw. Genehmigungsebene sicherzustellen. Aufgrund des begrenzten Eingriffs ist ein Ausgleich durch ergänzende Baum- und Strauchpflanzungen voraussichtlich innerhalb des Änderungsbereichs möglich.

f) Tiere und biologische Vielfalt / besonderer Artenschutz

Beschreibung

Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur, insbesondere aufgrund der angrenzenden Waldflächen und des Baumbestandes im Änderungsbereich selbst, wird von einem Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Fledermäusen ausgegangen. Der Änderungsbereich ist siedlungsgeprägt mit Einzelhausgrundstücken und Gärten. Dieser wird Vögeln, und an die Bedingungen besiedelter Bereiche angepassten Tierarten mit geringer Störempfindlichkeit, auch künftig Lebensraum bieten. Ein Vorkommen von Amphibien und Reptilien wird aufgrund der Biotopstruktur nicht erwartet.

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 Nachverdichtung einer bestehenden 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.

Auswirkung

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, größere Grün- und Freiflächen sowie Wälder befinden, sind ausreichende Ausweichflächen für die in Frage kommenden Vogelarten gegeben. Um Beeinträchtigungen für die Fauna, insbesondere für Brutvögel und Fledermäuse, zu minimieren, ist der Baumbestand weitgehend zu erhalten und sind erforderliche Baumfällungen außerhalb der Brutsaison vorzunehmen. Vor der Fällung von Bäumen sind diese auf mögliche Baumhöhlen, die durch Fledermäuse als Fortpflanzungsstätte genutzt werden können, zu untersuchen. 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) Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung

Der Änderungsbereich befindet sich am Siedlungsrand von Grieben und ist weitgehend anthropogen überformt (Wohngrundstück mit Nebenanlagen). Im vorderen Grundstücksbereich befinden sich mehrere Bestandsbäume. Westlich des Änderungsbereichs und im Süden, auf der anderen Seite der Landesstraße, befinden sich gewerbliche Nutzungen. Nördlich und östlich des Änderungsbereichs liegen großflächige Waldgebiete (Nadelforste).

Bewertung

Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Siedlungs- und Landschaftsbildes ist für den Änderungsbereich 3.6 als gering zu bewerten, da der Änderungsbereich an bestehende gewerbliche Nutzungen am Siedlungsrand von Grieben anschließt und lediglich bereits als Wohngrundstücke genutzte Flächen für eine Nachverdichtung vorsieht.

Auswirkung

Durch die Nachverdichtung der Wohnnutzung an diesem Siedlungsrand wird sich das Orts- bzw. Landschaftsbild nur geringfügig ändern. Durch die Abschirmung durch vorhandene Gehölze und den Anschluss an bebaute Grundstücke der Umgebung ist das Vorhaben auch in der Außenansicht gut eingebunden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

h) Mensch

Beschreibung

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eingefriedete Privatgrundstücke, die nicht öffentlich zugänglich sind.

Eine Vorbelastung in der näheren Umgebung besteht durch Emissionen (Lärm und Staub), die von dem westlich angrenzenden Holzverarbeitenden Betrieb (im Änderungsbereich 3.5) ausgehen. Als maßgebliche Schallquellen, die auf den Änderungsbereich einwirken, werden die Geräusche aus Werkstattgebäuden sowie die Anliefersituation mit LKW- und Gabelstaplerverkehr vermutet. Zudem liegt eine begrenzte Vorbelastung durch den Straßenverkehr auf der angrenzenden Landesstraße vor. Das Landesamt für Umwelt hat in seiner Stellungnahme vom 26.02.2025 im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung jedoch keine Bedenken hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes geäußert.

Bewertung

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

Aufgrund der Nähe des bestehenden Holzgewerbes, westlich der bestehenden Wohnnutzung, sind bei Umsetzung der geplanten Nachverdichtung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Geräuscheinwirkungen an den maßgeblichen schutzbedürftigen Nutzungen zu untersuchen und ggf. geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Auswirkung

Die Entwicklung des Änderungsbereichs hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit.

Erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Lärm- und Staubemissionen ausgehend von dem bestehenden Holzgewerbe können im Rahmen der Baugenehmigung durch geeignete Auflagen zum Schallschutz 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 / Baumschutz

Die bisherige Darstellung im FNP als Waldfläche entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten im Änderungsbereich 3.6, da der hier vorhandene Baumbestand keine Waldeigenschaft aufweist und die Fläche selbst sowie angrenzende Bereiche durch bestehende Nutzungen (Gewerbe und Wohnen) geprägt sind. Die Forstbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 26.02.2025 im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung mitgeteilt, dass in den Änderungsbereichen 3.5 und 3.6 keine Waldflächen im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen sind. 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 als anthropogen überformte Landschaft am Rande des Siedlungsbereichs. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind nur geringe Wertigkeiten für Natur und Landschaft vorhanden. Negative Wechselwirkungen sind durch eine zusätzliche Bodenversiegelung zu erwarten. Es sind vor allem Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Boden und Klima gegeben. Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist jedoch nicht zu erwarten. Da auf Maßstabsebene des Flächennutzungsplans keines der Schutzgüter erheblich beeinträchtigt wird, wird auch keine Erheblichkeit für die Beeinträchtigung der Wirkungsgefüge abgeleitet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehenden Nutzungen haben Bestandschutz. Ohne die FNP-Änderung würde daher die gewerbliche Nutzung im Änderungsbereich 3.5 fortgeführt werden. Eine Nachverdichtung auf den Wohngrundstücken im Änderungsbereich 3.6 wäre dagegen voraussichtlich nicht möglich.



Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen durch Bodenversiegelung sind auf Ebene der Baugenehmigung zu formulieren und festzulegen. Zum Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung sind voraussichtlich Pflanzungen im Änderungsbereich vorzunehmen. Um artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu vermeiden und minimieren, ist der Baumbestand weitgehend zu erhalten und sind erforderliche Baumfällungen außerhalb der Brutsaison vorzunehmen. Vor der Fällung von Bäumen sind diese auf mögliche Baumhöhlen, die durch Fledermäuse als Fortpflanzungsstätte genutzt werden können, zu untersuchen. Voraussichtlich wird die Anbringung von Ersatznistkästen für Vögel und Fledermäuse erforderlich. Entsprechende Regelungen können auf der Genehmigungsebene getroffen werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Änderungsbereiche 3.5 und 3.6 werden bereits im Bestand genutzt. Eine formale Prüfung von Standortalternativen wird als nicht zielführend und unverhältnismäßig erachtet, da es sich um die planungsrechtliche Sicherung von etablierten Bestandsnutzungen handelt, die infrastrukturell vollständig erschlossen sind.

Der holzverarbeitende Betrieb im Änderungsbereich 3.5 nimmt dessen gesamte Fläche ein. Sie ist fast vollständig versiegelt. Eine wesentliche Erweiterung der genutzten Fläche und ein damit verbundener Eingriff können hier ausgeschlossen werden. Eine Verlagerung des Bestandsbetriebs an einen anderen Standort wäre mit einem Eingriff in andere, nicht bereits in Nutzung befindliche Bereiche verbunden. Eine Erstinanspruchnahme neuer Flächen würde jedoch den Zielen der Innenentwicklung widersprechen.

Die Flächen des Änderungsbereichs 3.6 werden derzeit bereits als Wohngrundstücke genutzt. Die Darstellung als Baufläche im FNP ermöglicht jedoch eine begrenzte Nachverdichtung und bereitet somit einen Eingriff vor. Als Alternative kommt grundsätzlich nur ein engerer Zuschnitt des Änderungsbereichs in Betracht. Angesichts der Lagegunst, der guten Anbindung sowie der unmittelbaren Ortsrandlage erscheint der gewählte Zuschnitt jedoch sachgerecht. Eine Abdeckung des Wohnungsbedarfs durch Verlagerung in weiter entfernte Außenbereichslagen wäre aus Sicht des Freiraumschutzes wenig zielgerecht und mit größeren Umweltauswirkungen verbunden.

Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)



D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■

D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

Ortsteil Grieben Änderungsbereich 3.8

Wohnen an der Wilhelmsbrücke

Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Dauergrünland - Erhalt und Entwicklung auf durchlässigen Böden mit hochanstehendem nicht geschütztem Grundwasser, abgestufte Nutzungsintensität, Reduzierung der Entwässerungsmaßnahmen, kontrollierter Einsatz von Düngern und Pestiziden
- Eingrünung des Ortsrandes

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Bei dem Änderungsbereich 3.8 handelt es sich um eine ca. 0,3 ha große, als Pferdekoppel genutzte Grünlandfläche. Die Fläche entspricht der Ergänzungsfläche E3 der rechtswirksamen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) des Ortsteils Grieben (vom März 2024). 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.

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 Grieben nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Dieser Standort empfiehlt sich durch seine Lage unmittelbar am Ortsrand und damit einhergehender Vorbelastung. Es handelt sich um Flächen, die mit Ackerzahlen von 28 bis 32 eine für den Landkreis Oberhavel durchschnittliche Ertragsfähigkeit aufweisen.

Auswirkungen

Durch die Planung des Änderungsbereichs 3.8 geht als Pferdekoppel genutztes Grünland verloren. Die künftige Versiegelung wird durch Festsetzungen im Rahmen der KES begrenzt. Angrenzend sind ausreichend Ausweichflächen vorhanden, die als Pferdekoppel genutzt werden können. Aufgrund der begrenzten Größe des Änderungsbereichs und der Lage unmittelbar am Siedlungsbereich von Grieben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erkennbar.

b) Boden

Beschreibung

Beim Änderungsbereich 3.8 handelt es sich um Grünland auf Sandböden, welches derzeit als Pferdekoppel genutzt wird. Es ist vollständig unversiegelt.

Bewertung

Die KES ermöglicht eine begrenzte, dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Überbauung (ca. 0,12 ha). Durch die künftige Versiegelung sind die Böden nicht mehr in der Lage die natürlichen Bodenfunktionen aufrecht zu erhalten. Zudem stehen sie nicht mehr als Versickerungsflächen zur Verfügung. Dennoch handelt es sich nur um eine Beeinträchtigung in geringfügigem Umfang.

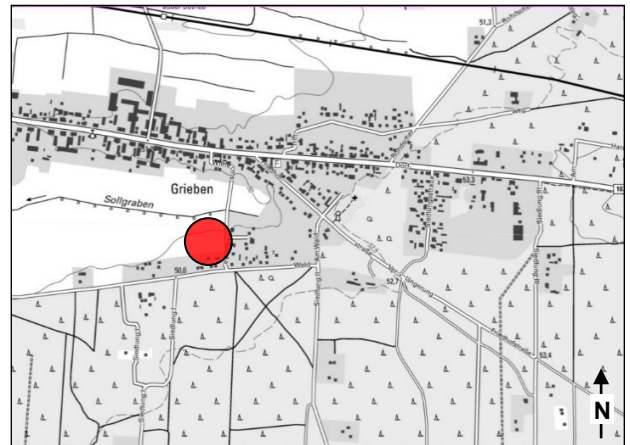
Auswirkungen

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

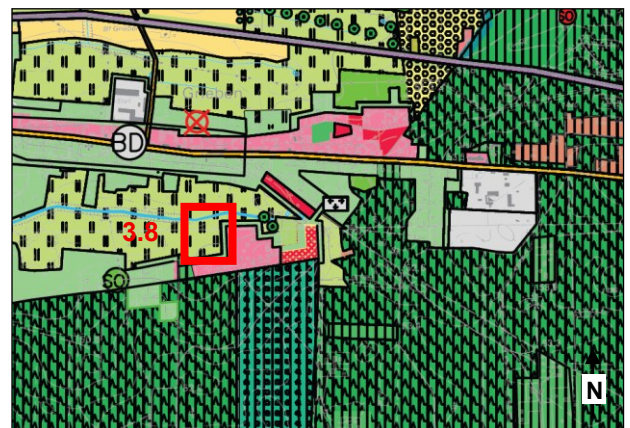
Beschreibung

In dem Änderungsbereich 3.8 sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich in etwa 45 m Entfernung zum Änderungsbereich befindet sich ein Entwässerungsgraben (Sollgraben bzw. Eichholzgraben).



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



Bewertung

Die Unterhaltung des Entwässerungsgrabens muss stets gewährleistet sein. Aufgrund der Entfernung zum Änderungsbereich ist dies gegeben. 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. Zum Entwässerungsgraben wird ein ausreichender Abstand eingehalten.

Auswirkung

Oberflächengewässer sind von dem Änderungsbereich 3.8 nicht direkt 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

Der Änderungsbereich 3.8 besteht aus Grünland, das an weitere Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld anschließt. Lokale Frischluftbahnen verlaufen insbesondere über die offenen Grünlandflächen im Westen.

Bewertung

Durch die zukünftige Bebauung und Neustrukturierung der Vegetation im Änderungsbereich 3.8 werden keine großräumigen Änderungen der klimatischen Verhältnisse in Grieben oder der klimatischen Funktionen (Kaltluft- und Frischluftentstehung) der Umgebung (Grünlandflächen als Orte der Kaltluftbildung) auftreten. Neubauten sind nur mit ortsüblichem Maß möglich, das heißt es werden hauptsächlich Einfamilienhäuser, im Einzelfall Doppelhäuser entstehen, die insbesondere Luftaustauschbahnen zu innerörtlichen Bereichen nicht beeinträchtigt werden.

Auswirkungen

Geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima können durch Begrünungsanteile auf den Grundstücken gemindert werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzguts Klima und Luft entsteht durch den Änderungsbereich 3.8 nicht.

e) Pflanzen, Biotop und Biotopverbund

Beschreibung

Im Änderungsbereich 3.8 befindet sich Grünland auf sandigem Boden, welches als Pferdekoppel genutzt wird. Durch die Nutzung sind offene Sandstellen (insb. an der Tränke) entstanden. Gehölze befinden sich nur am südlichen Rand (3 Traubeneichen).

Bewertung

Zur Erfassung der Flora und Fauna des Änderungsbereichs 3.8 sowie dessen unmittelbaren Umgebung wurde im Rahmen der Aufstellung der KES ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erstellt. Dabei wurden Biotop- und Artenkartierungen erstellt. Die Pferdekoppel selbst weist demnach nur eine artenarme Grünlandvegetation auf. Gehölze oder strukturreiche Lebensräume sind nicht vorhanden. Der Biotopwert ist entsprechend gering. Entlang der Straße befindet sich ein aus Sand aufgeschobener kleiner Wall mit teils geschützten Arten: Sandstrohlblume und Sand-Grasnelke. Aufgrund der geringen Fläche (unter 100 m²) und seines künstlichen Ursprungs steht diese Fläche nicht unter Biotopschutz. Die Bäume am südlichen Rand liegen außerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Fläche und solle erhalten bleiben.

Auswirkungen

Durch die geplante Überbauung wird die vorhandene Vegetationsfläche dauerhaft in Anspruch genommen, wodurch der Biotopwert reduziert wird. Die Eingriffe sind im Verhältnis zur Umgebung gering, jedoch auszugleichen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von FFH-Gebieten, Natura 2000-Flächen oder gesetzlich geschützten Biotopen liegt nicht vor. Geschützte Arten am Rand des Änderungsbereichs sind: Sandstrohlblume und Sand-Grasnelke. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Bestände durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten. Die zur Realisierung festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen der KES tragen zudem zu einer Steigerung der Wertigkeit der Biotopstruktur und die biologische Vielfalt in den entsprechenden Änderungsbereichen bei.

f) Tiere und biologische Vielfalt / besonderer Artenschutz

Beschreibung

Das relevante Artenspektrum der vorkommenden Fauna wurde im Rahmen des AFB 09/2023 an mehreren Begehungsterminen von März bis September 2023 erfasst. Im Änderungsbereich 3.8 gelang dabei aufgrund fehlender geeigneter Strukturen kein Brutvogelnachweis, hier wurden nur Nahrungsgäste beobachtet. Ebenso wurden keine Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen gefunden. Entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereichs wurde ein kleines Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt. Die Tiere befanden sich nur im Randbereich der Straße auf dem hier vorhandenen Sandhügel bzw. Wall. Bei Störungen bewegten sich diese in die gegenüber liegenden Gärten, was vermuten lässt, dass dort Ganzjahreshabitats vorkommen, die von den Tieren besiedelt sind.

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.

Streng und besonders geschützte Tierarten sind auf den neu zu bebauenden Flächen nicht vorhanden bzw. treten nur im Randbereich auf. Niststandorte von Vogelarten, die per Gesetz alle geschützt sind, sind in der näheren Umgebung ausreichend vorhanden. Die bauliche Nutzung wird nicht zu populationsgefährdenden Beeinträchtigungen führen.

Auswirkungen

Die vorhandenen Biotopstrukturen im Änderungsbereich werden bei Planrealisierung überwiegend verändert und gehen durch die Bebauung und die Anlage von Gärten weitgehend verloren. Dadurch wird sich die Zusammensetzung der derzeit bestehenden Flora und Fauna verändern. Der Eingriff kann durch die Minimierung der Versiegelung verringert werden. Ein Ausgleich wird teilweise durch die Schaffung von höherwertigen Biotopen (Gartenvegetation sowie Gehölzstrukturen durch Pflanzbindungen) geschaffen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG treten nach den Ausführungen im AFB nicht ein, wenn



Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Population umgesetzt werden. Dabei handelt es sich um die bauzeitliche Aufstellung eines Reptilienzaunes am Rand des Änderungsbereichs 3.8, um ein Einwandern von Zauneidechsen aus umliegenden Habitaten in die Baustelle zu verhindern.

g) Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung

Grieben liegt in einer walddreichen Landschaft. Seine unmittelbare Umgebung wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen, Nordwesten und Norden sowie durch große Waldflächen im Südwesten, Süden, Osten und Nordosten geprägt. Das Landschaftsbild am südwestlichen Ortsrand wird durch Grünlandflächen bestimmt, die durch Landschaftsbestandteile wie Baumreihen und dem Entwässerungsgraben gegliedert werden.

Bewertung

Durch die bauliche Inanspruchnahme wird der Siedlungsrand leicht nach außen verschoben. Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Vorprägung des südwestlichen Ortsrandes von Grieben im Bereich Wilhelmsbrücke fügt sich die hier geplante Neubebauung stimmig in das Bild der Umgebung ein. Voraussetzung ist, dass sich die Neubauten in Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend in die Umgebung integrieren.

Auswirkungen

Im Rahmen der KES werden als ökologische Ausgleichsmaßnahme ein Anpflanzgebot sowie eine Festsetzung zur Eingrünung des Ortsteils durch rückwärtige Heckenpflanzungen festgesetzt. Durch das damit geplante Grün wirkt eine zukünftige Bebauung ebenfalls zurückhaltend und integrierend. Mögliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden dadurch verringert. Es wird eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff auf das Schutzgut Landschaftsbild verursacht.

h) Mensch

Beschreibung

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Grünlandfläche, die als Pferdekoppel genutzt wird. Aufgrund der Einfriedung ist die Fläche nicht öffentlich zugänglich.

Bewertung

Aus der Lage und aktuellen Nutzung der Ergänzungsfläche lässt sich keine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit ableiten. Wegebeziehungen bleiben von der Planung unberührt. Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen sind aufgrund des begrenzten Verkehrs auf der Straße Wilhelmsbrücke nicht zu erwarten.

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.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wesentliche Wechselwirkungen gehen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus. Sie ist charakterisiert als anthropogen überformte Landschaft am Rand 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. Die Veränderung der Biotopstruktur beeinflusst ebenfalls die Wahrnehmung des Landschafts- bzw. Ortsbildes. 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

Die Biotopstruktur des Vorhabenbereichs würde sich bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich nicht verändern. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, des Wasserhaushalts und der Lebensraumfunktion des Vorhabenbereichs würden nicht erfolgen. Der Umweltzustand würde sich voraussichtlich nicht verändern.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

In Rahmen der KES werden als Vermeidungs- und Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Eingrünung des künftigen Ortsrandes und Pflanzgebote im Änderungsbereich vorgesehen. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme wird die Aufstellung eines Amphibienschutzzauns während der Bauphase vorgegeben. Damit können negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt vermieden bzw. ausgeglichen 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.

Aufgrund der Festlegungen der KES (Ergänzungsfläche E3) besteht keine realistische Alternative zur Standortwahl. Der Änderungsbereich wird durch die Bebauung am westlichen Ortsrand von Grieben (mit einzelstehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sowie ehemaligen Bauernhöfen, die heute überwiegend als Wohnhäuser genutzt werden) geprägt und ist über die Straße Wilhelmsbrücke erschlossen. Die Abgrenzung des Änderungsbereichs orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Unbebaute



Flächenreserven (Nicht-Landwirtschaftsflächen) stehen im Ortsteil Grieben nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Der Änderungsbereich empfiehlt sich durch seine Lage am direkten Ortsrand und damit einhergehende Vorbelastung für eine Entwicklung zu Wohnbauflächen und zur Abrundung des Ortsteils. Die Entwicklung anderer Flächen an den Siedlungsrändern des Ortsteils würden voraussichtlich zu stärkeren Landschaftseingriffen führen. Mit der vorgesehenen geordneten städtebaulichen Entwicklung kommt die Gemeinde Löwenberger Land der erhöhten Nachfrage nach Bauland entgegen und will damit einen Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl in dem Ortsteil Grieben leisten.

Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)



D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■
D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

Ortsteil Grieben Änderungsbereich 3.9

Holzgewerbe Am Wald

Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Eingrünung des Ortsrandes, Grünfläche

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Der Änderungsbereich 3.9 umfasst den Geltungsbereich des rechts-wirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Holzgewerbe Am Wald“ am südöstlichen Ortsrand von Grieben zuzüglich einer nördlich gelegenen, bestehenden Wohnbebauung. Der neu geplante Standort dient der Verlagerung eines im Zentrum von Grieben bestehenden Betriebes. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sind bereits im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschrieben und bewertet worden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden zum einen durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zum anderen durch Regelungen des Durchführungsvertrages gesichert. Im Norden auf dem bestehenden Wohngrundstück soll der Bestand lediglich planungsrechtlich gesichert werden.

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 Grieben nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Dieser Standort empfiehlt sich durch seine Lage unmittelbar am Ortsrand und damit einhergehender Vorbelastung. Die Fläche ist zudem bereits im Eigentum des Vorhabenträgers und wird teilweise bereits als Wohngrundstück genutzt, so dass sie einer Nutzung als Landwirtschaftsfläche nicht mehr zugänglich ist.

Auswirkungen

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erkennbar.

b) Boden

Beschreibung

Im Norden des Änderungsbereichs wird der Boden durch eine bestehende Wohnbebauung sowie einen Carport und dessen Zufahrt in geringem Umfang versiegelt. Im restlichen Vorhabengebiet ist der Boden unversiegelt und kaum überformt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind hier noch weitgehend erhalten.

Bewertung

Durch das Vorhaben (Errichtung eines Betriebes des Holzgewerbes und dazugehöriger Betriebswohnung) wird im Änderungsbereich künftig eine Fläche von 0,1 ha im derzeitigen Außenbereich zusätzlich versiegelt. Durch diese Versiegelung sind die Böden nicht mehr in der Lage die natürlichen Bodenfunktionen aufrecht zu erhalten. Zudem stehen sie nicht mehr als Versickerungsflächen zur Verfügung. Dennoch handelt es sich nur um eine Beeinträchtigung in geringem Umfang. Im Norden, auf dem bestehenden Wohngrundstück, sind keine zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten.

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 den Pflanzbindungen) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans teilweise innerhalb des Änderungsbereichs ausgeglichen werden. Weitere erforderliche Kompensationsmaßnahmen können östlich angrenzend auf einem Grundstück im Eigentum des Vorhabenträgers erfolgen. Alternativ ist auch eine Kompensationsübernahme durch einen Dienstleister (z. B. eine Ausgleichszahlung in den NaturSchutzFonds Brandenburg) denkbar. Regelungen zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgten im Rahmen des Durchführungsvertrages.

c) Wasser

Beschreibung

Im Änderungsbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Oberflächengewässer vorhanden.

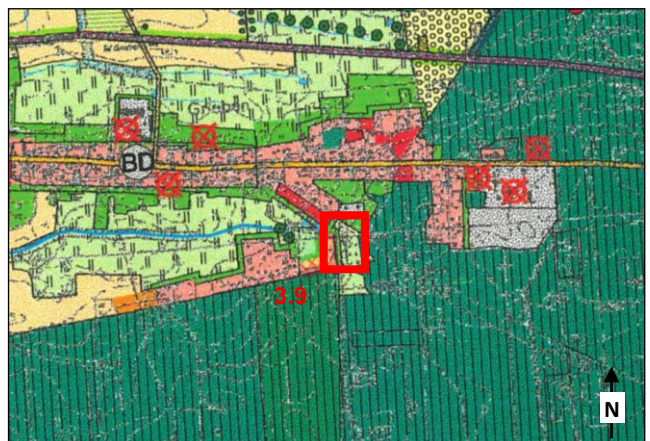
Bewertung

Im Zusammenhang mit der Versiegelung des Bodens ist auch das Grundwasser betroffen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildung behindert wird.



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



Auswirkung

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

d) Luft und Klima

Beschreibung

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs mit dem bestehenden Wohngrundstück und Carport sowie die westlich und südlich an den Änderungsbereich angrenzende Umgebung sind dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Bei dem südlichen Teil des Änderungsbereichs handelt es sich um eine unversiegelte ruderale Brachfläche mit einzeltem Baumbestand, die derzeit keine anthropogenen Auswirkungen auf das Lokalklima bedingt.

Bewertung

Der Änderungsbereich grenzt im Nordwesten an weitere Bebauungsstrukturen und im Norden an dem Friedhof von Grieben an. Im Süden und Osten befinden sich Waldgebiete und eine Aufforstungsfläche. Aufgrund der örtlichen Randlage und der Kleinräumigkeit des Änderungsbereichs, wird die Bedeutung für das lokale Klima als wenig bedeutend eingestuft. Negative Auswirkungen auf das Kleinklima sind nicht zu erwarten. Das Vorhaben sieht lediglich einen Gewerbeneubau mit angegliederter Betriebswohnung in begrenztem Umfang vor. Eine Beeinträchtigung von Luftaustauschbahnen zu innerörtlichen Bereichen ist nicht zu erwarten.

Auswirkung

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima und Luft entsteht durch die FNP-Änderung bzw. die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht.

e) Pflanzen, Biotope und Biotopverbund

Beschreibung

Charakterisiert wird der Änderungsbereich durch eine Wiese (Frischwiese, verarmte Ausprägung) und punktuell vorkommenden Baumbestand am Rand der Ortslage. Im Norden ist eine bestehende Wohnbebauung mit Gartengrundstück und ein Carport mit Zufahrt vorhanden. Im Rahmen einer Biotopkartierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine geschützten Biotope erfasst. Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Bewertung

Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Änderungsbereich Biotopstrukturen vorkommen, welche gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten wie bspw. Baum- und Gebüschbrüter enthalten können. Der Eingriff, der durch das geplante Vorhaben entsteht, wird in Bezug auf die vorhandenen Biotopstrukturen und der geringen Größe der Änderungsfläche jedoch als nicht erheblich bewertet.

Auswirkung

Das Wohngrundstück im Norden bleibt unverändert. Die vorhandenen Biotopstrukturen im südlichen Änderungsbereich werden bei Planrealisierung überwiegend verändert und gehen durch die Bebauung und die Anlage von Gärten weitgehend verloren. Dadurch wird sich die Zusammensetzung der derzeit bestehenden Flora und Fauna verändern. An der südlichen Grenze werden die hier vorhandenen Gehölzbestände erhalten und durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen führen somit durch Begrünung der Baugrundstücke (Baum- und Strauchpflanzungen) in Teilbereichen zu einer leichten Aufwertung der Biotopstrukturen, während sich die Situation im Bereich der Versiegelung verschlechtern wird.

Zur anteiligen Kompensation der zusätzlichen Bodenversiegelung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen auf dem Vorhabengrundstück festgesetzt. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück des Vorhabenträgers sind weitere Strauch- und Baumpflanzungen als Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, so dass im Änderungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung ein vollständiger Ausgleich erreicht werden kann.

f) Tiere und biologische Vielfalt / besonderer Artenschutz

Beschreibung

Im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgte neben einer Biotoptypenkartierung eine Erfassung möglicherweise vorkommender Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Reptilien durch eine Potenzialanalyse. Ein Nachweis der Arten Zauneidechsen und Erdkröte gelang im Änderungsbereich nicht, es liegen aber geeignete Lebensraumpotenziale für beide Arten vor. Insgesamt konnten 3 Brutvogelarten und 2 Randsiedler in der Umgebung festgestellt werden. Ein Vorkommen von Fledermäusen wurde im Vorhabenbereich nicht festgestellt.

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 bereits im Rahmen der Bebauungsplanung.

Bei betriebsbedingt betroffenen Vogelarten ist durch die Errichtung einer Wohnbebauung davon auszugehen, dass zumindest im südlichen und nördlichen Teilbereichen in den entstehenden bzw. bestehenden Gebäuden und Gärten Nischen vorhanden sein werden, die von kommunen Brutvogelarten als Bruthabitate und Nahrungshabitate angenommen werden. Zudem finden sich auf umliegenden Flächen und Strukturen ausreichende Ausweichmöglichkeiten für geschützte Vogelarten. Um Beeinträchtigungen für die Fauna, insbesondere für Brutvögel, zu minimieren, sind Baumfällungen außerhalb der Brutsaison vorzunehmen. Eine potenzielle Population von Reptilien auf angrenzenden Flächen soll bauzeitlich durch das Aufstellen eines Reptilien- bzw. Amphibienzaunes geschützt werden.

Auswirkung

Die artenschutzrechtlichen Belange der streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wurden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geprüft. Bei Umsetzung des Vorhabens gehen durch die Überbauung und Versiegelung sowie die Nutzung als Gartengrundstück das Lebensraumpotenzial für die Arten Erdkröte und Zauneidechse im Vorhabenbereich voraussichtlich weitgehend verloren. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen sind als Vermeidungsmaßnahme die



Auszäunung der Eingriffsfläche zur Verhinderung der (Wieder)Einwanderung der Arten Erdkröte und Zauneidechse während der Bauphase erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen zum Vermeiden von Beeinträchtigungen hinsichtlich des Artenschutzes sind hingegen nicht erforderlich.

Mit einer Störung der Vogelarten durch die Umsetzung der Planung ist 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 größere Grün- und Freiflächen sowie diverse Gartengrundstücke und umfassend begrünte Straßenräume mit Baumpflanzungen befinden, sind in unmittelbarer Umgebung ausreichende Ausweichflächen für die in Frage kommenden Vogelarten gegeben. Darüber hinaus bieten nach einer Bebauung die wohnungsbezogenen Freiflächen des südlichen Vorhabensbereichs, die Gegenstand von Pflanzbindungen sind, neue Habitate. Ein nachhaltiger Eingriff in die Lebensbedingungen geschützter Arten (Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG) ist somit nicht zu befürchten. Um Beeinträchtigungen für die Fauna, insbesondere für Brutvögel, zu minimieren, sind Baumfällungen außerhalb der Brutsaison vorzunehmen.

g) Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung

Der Änderungsbereich befindet sich am Siedlungsrand von Grieben und ist im nördlichen Teilbereich bereits anthropogen überformt (Wohngrundstück, Carport mit Zufahrt), während sich auf südlichen Flächen ein eingezäuntes Gartengrundstück mit rändlichen Gehölzbestand befindet, das zuvor als Pferdewiese genutzt wurde. Nördlich und nordwestlich des Änderungsbereichs befinden sich Wohngebäude mit Nebenanlagen. Südlich liegt ein kleiner Pferdehof mit Pferdewiese, im Osten eine weitere als Garten genutzte Grundstücksfläche des Vorhabenträgers, die in Wald übergeht. Westlich der Straße Am Wald befinden sich weitere Wiesenflächen, die jedoch dem Innenbereich des Ortsteils Grieben zugeordnet sind und voraussichtlich bebaut werden können. Ein natürliches Landschaftsbild ist hier kaum noch erkennbar. In der Umgebung des Vorhabensgebietes dominieren Wohnnutzungen auf Einfamilienhausgrundstücken im Norden und Nordwesten und landwirtschaftliche Nutzungen (Pferde) im Westen und Süden. Lediglich die Waldflächen im Osten sind noch als naturnah anzusehen.

Bewertung

Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Siedlungs- und Landschaftsbildes ist für den Änderungsbereich als gering zu bewerten, da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene gewerbliche Bebauung an den bestehenden Siedlungsrand von Grieben anschließt und nur eine brach liegende Wiesenfläche genutzt wird, die keinen Bezug zur offenen Landschaft hat. Die gegenüber liegenden Flächen können zudem aufgrund ihrer Lage im, durch eine Klarstellungssatzung, festgestellten Innenbereich von Grieben ebenfalls bebaut werden.

Auswirkung

Durch die Errichtung eines gewerblichen Betriebes an diesem Standort am Siedlungsrand wird sich das Orts- bzw. Landschaftsbild nur geringfügig ändern. Durch die Abschirmung durch vorhandene Gehölze und benachbarte Bebauung ist das Vorhaben auch in der Außenansicht gut eingebunden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

h) Mensch

Beschreibung

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eingefriedete Privatgrundstücke, die nicht öffentlich zugänglich sind.

Eine Vorbelastung in der näheren Umgebung besteht durch Emissionen (Lärm und Staub) ausgehend von einem bestehenden Holzverarbeitenden Betrieb in der Friedhofstraße. Als maßgebliche Schallquellen, die auf den Änderungsbereich einwirken können, wurden die Geräusche aus den Werkstattgebäuden (Tischkreissäge, Betrieb einer Abbundanlage mit Kompressor, Absauganlage) sowie die Anliefersituation mit LKW- und Gabelstaplerverkehr identifiziert.

Bewertung

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

Aufgrund der Nähe des bestehenden Holzgewerbes in der Friedhofstraße und des geplanten Vorhabens im Änderungsbereich 3.9 sowie den dadurch entstehenden Überschneidungen bei den Geräuscheinwirkungen an den maßgeblichen schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld, wurde eine gesamtheitliche bzw. kumulative Beurteilung der jeweiligen schalltechnischen Auswirkungen des Anlagenlärms bei Umsetzung des Vorhabens im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Wald“ bzw. im Änderungsbereich 3.9 erforderlich. Dies erfolgte im Rahmen der Bebauungsplanung durch eine schalltechnische Untersuchung, in der die zu erwartenden Geräuschimmissionen beider Holzverarbeitungsbetriebe an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen prognostiziert und entsprechend der TA Lärm beurteilt wurden. Im Ergebnis wurde aufgezeigt, dass die Richtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten in der Umgebung vollständig eingehalten werden. Es ergaben sich keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen. Auch unzulässige Staubimmissionen gemäß TA Luft sind infolge der beiden Planungen an den umliegenden schützenswerten Nutzungen nicht zu erwarten.

Auswirkung

Die Entwicklung des Änderungsbereichs hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit.

Erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch die kumulierten Lärm- und Staubemissionen ausgehend von dem geplanten sowie dem bestehenden Holzgewerbe 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 auf das Schutzgut erwartet.



Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wesentliche Wechselwirkungen gehen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus. Sie ist charakterisiert als anthropogen überformte Landschaft am Rand 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 sowie Boden und Klima gegeben. Zudem ist aufgrund des Verlustes der bestehenden Biotopstruktur 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. 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

Bei Nichtdurchführung der Änderung würde die planungsrechtliche Situation als Außenbereich bestehen bleiben. Vorhaben wären hier weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen. Da es sich bei dem Vorhaben nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt, wäre eine gewerbliche Nutzung hier nicht zulässig. Die Verlagerung des im Zentrum von Grieben bestehenden Betriebes wäre nicht möglich. Da der alte Standort mittelfristig nicht weiterbetrieben werden kann, wären der Standort in Grieben und die damit verbundenen Arbeitsplätze gefährdet.

Die Biotopstruktur des Vorhabenbereichs würde sich bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich nicht verändern. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, des Wasserhaushalts und der Lebensraumfunktion des Vorhabenbereichs würden nicht erfolgen. Der Umweltzustand würde sich voraussichtlich nicht verändern.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. des dazugehörigen Durchführungsvertrags werden als Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Errichtung von wasser- und luftdurchlässiger Befestigung, Pflanzungen im Änderungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung, Bauzeitenregelung, und die Aufstellung eines Amphibienschutzzauns vorgesehen. Damit können negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Holzgewerbe Am Wald“ war die Errichtung eines holzverarbeitenden Betriebs mit Werkstatt und Lagerkapazitäten sowie eine angrenzende Wohnnutzung für den zukünftigen Betriebsinhaber/-leiter und dessen Familienangehörige. Dadurch wird die Standortverlagerung eines bestehenden Betriebs vom Ortskern von Grieben auf ein Grundstück vorbereitet, das sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Eine Verlagerung des Betriebs an einen anderen Standort ist nicht möglich, da diese kurzfristig durchgeführt werden muss und dem Vorhabenträger keine anderen geeigneten Grundstücke zur Verfügung stehen. Daher kommen außer einem Verzicht auf die Maßnahme keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht. Dieser würde aber den Betrieb in seiner wirtschaftlichen Entwicklung erheblich behindern und wird auch deshalb als Möglichkeit verworfen.

Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)



Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Eingrünung des Ortsrandes bzw. nicht eingebundener Stallanlagen, Gewerbebauten u.a.
- Pflege, Schutz und Neuanlage öffentlicher Grünflächen

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Sowohl der Spielplatz als auch die Grünfläche sind bereits seit mehreren Jahren vorhanden. Die Fläche besteht im Wesentlichen aus einer Sandfläche mit Spielgeräten, sowie Rasenflächen. Durch die ergänzende Darstellung der öffentlichen Grünfläche als Spielplatz vollzieht der FNP lediglich eine Anpassung an die bestehende Nutzung. Die Ergänzung der Zweckbestimmung „Spielplatz“ auf der öffentlichen Grünfläche, die nicht als Landwirtschaftsfläche genutzt wird, hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Änderungsbereich 4.1 oder auf relevante Schutzgüter im Allgemeinen.

Da die geänderte Darstellung bestandsorientiert erfolgt, sind die Flächen in diesem Änderungsbereich keine Planflächen und werden im Umweltbericht daher nicht bewertet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wesentliche Änderungen bei Nichtdurchführung der Planung sind nicht zu erwarten.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Es gibt keinen Anlass für Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht zu untersuchen, da die vorliegende Planung keine Eingriffe vorbereitet.

Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung

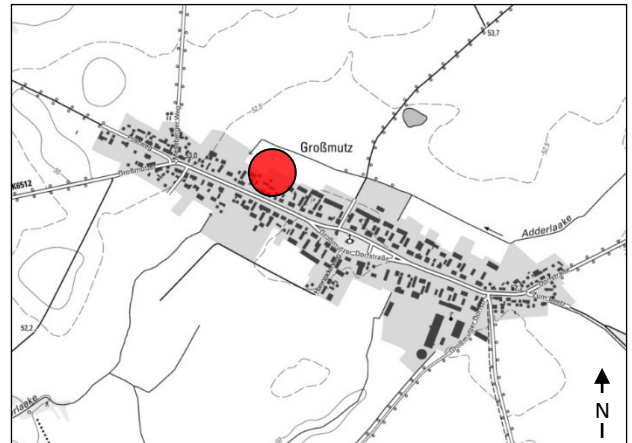
Siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)

D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■

D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

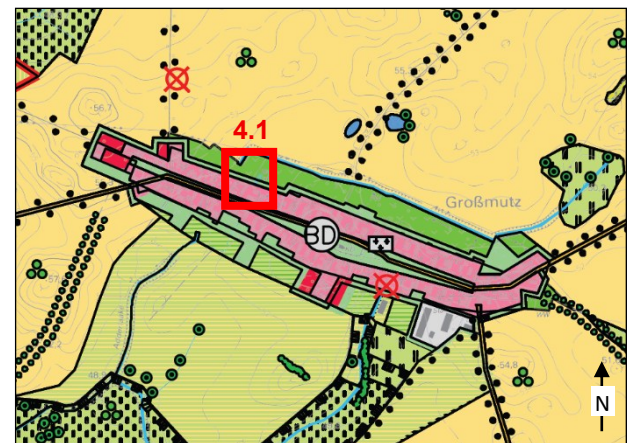
Ortsteil Großmutz Änderungsbereich 4.1

Spielplatz Großmutz Dorfstraße 75



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■
D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

Ortsteil Großmutz Änderungsbereich 4.2

Neue Wohnbebauung Harenzacken

Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Genehmigte und geplante landschaftsverträgliche Siedlungserweiterung
- Eingrünung des Ortsrandes

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs 4.2 ist mit einem zweigeschossigen gemischt genutzten Gebäude und Nebenanlagen bebaut. Südlich an die Bebauung anschließend befindet sich eine Grünwiese, die zwar noch ein bis zweimal im Jahr gemäht wird, ansonsten aber ungenutzt ist und den größten Teil des Änderungsbereichs ausmacht. Am westlichen Rand dieser Wiese befinden sich einzelne Gehölzstrukturen in Form von Sträuchern im Westen sowie Linden und Robinnien im Nordwesten.

Im FNP ist der überwiegende Teil des Änderungsbereichs bereits als Baufläche (gemischte Baufläche im Norden und Flächen für den Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen im Süden) dargestellt. Mit der FNP-Änderung wird die Baufläche geringfügig gen Osten erweitert und die Art der Nutzung für den gesamten Änderungsbereich zu einer Darstellung von Wohnbauflächen geändert. Hintergrund ist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Harenzacken", (Aufstellungsbeschluss Nr. 27/22 vom 14.06.2022) mit dem die Planungsziele für die ca. 0,7 ha große Fläche geändert werden.

Ein Großteil der künftigen Eingriffe in die Umwelt im Änderungsbereich 4.2, insbesondere die künftige Versiegelung, wurde durch die bisherige Bauflächendarstellung im FNP bereits planungsrechtlich vorbereitet. Aufgrund der (geringfügigen) Erweiterung der Baufläche und der Nutzungsänderung werden die Umweltauswirkungen in diesem Umweltbericht dennoch erneut betrachtet.

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

Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs 4.2 sind bereits Flächen durch die Bestandsbebauung in Anspruch genommen. Die aktuelle FNP-Darstellung ermöglicht bereits eine Überbauung großer Teile des Änderungsbereichs. Mit der Änderung der Nutzungsart geht nur eine geringfügige Erweiterung der Bauflächendarstellung im Südosten einher. Unbebaute Flächenreserven (Nicht-Landwirtschaftsflächen) stehen im Ortsteil Großmutz nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Dieser Standort empfiehlt sich durch seine zentrale Lage im Ort und die mit der Bestandsbebauung und der unmittelbar angrenzenden Bebauung der Nachbargrundstücke einhergehende Vorbelastung. Für eine landwirtschaftliche Nutzung steht die unversiegelte südliche Fläche aufgrund ihrer geringen Größe nicht mehr zur Verfügung.

Auswirkungen

Der Großteil der Flächen ist bereits als Baufläche dargestellt. Die künftige Versiegelung wird durch Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanung begrenzt werden. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erkennbar.

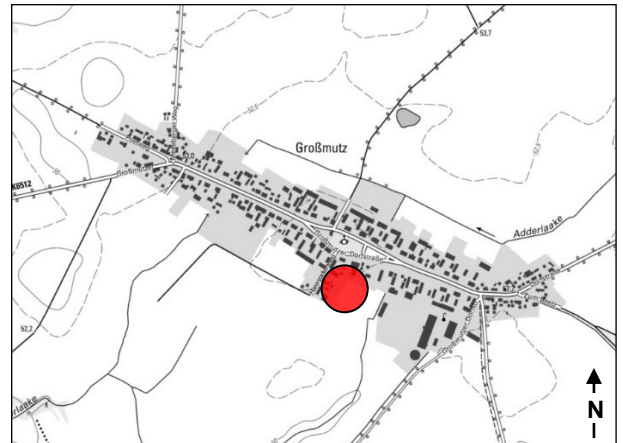
b) Boden

Beschreibung

Der Änderungsbereich weist im Norden eine Versiegelung in Form des bestehenden Gebäudes und Betonflächen im gebäudenahen Umfeld auf. Im Süden handelt es sich um unversiegelte, aber anthropogen überprägte Böden zwischen bestehenden Siedlungsbereichen.

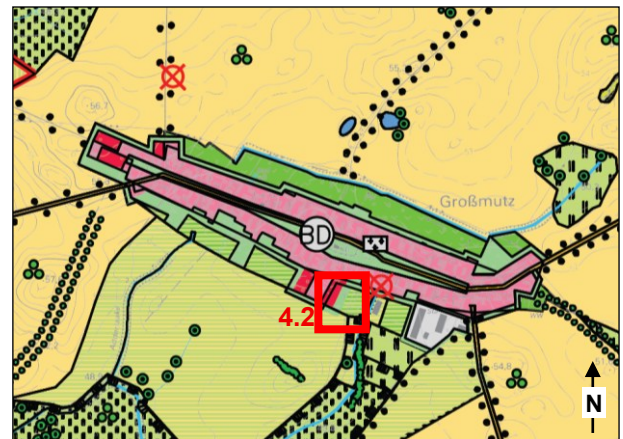
Bewertung

Durch die Planung wird eine Neuversiegelung im Umfang von rund 0,3 ha von bisher nicht beanspruchten Böden im südlichen Teil des Änderungsbereichs 4.2 ermöglicht. Bodenversiegelungen sind grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden keine Böden mit besonderem Schutzstatus überplant. Durch die künftige Versiegelung sind die Böden nicht mehr in der Lage, die natürlichen Bodenfunktionen aufrecht zu erhalten. Zudem stehen sie nicht mehr als Versickerungsflächen zur Verfügung. Dennoch handelt es sich nur um eine Beeinträchtigung in geringfügigem Umfang.



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte Maßstab 1:25.000



Auswirkungen

Die Versiegelung wäre auch aufgrund der bisherigen Darstellungen im FNP bereits jetzt überwiegend schon möglich. Bodenversiegelungen sind grundsätzlich ausgleichspflichtig. Die Beeinträchtigung der Funktion des Schutzgutes Boden soll aufgrund des geringen Umfangs an neuen Bauflächen mit den Festsetzungen (Maß der Nutzung, teilversiegelter Bauweise von Nebenanlagen und grünordnerischen Festsetzungen) im Rahmen der Bebauungsplanung ausgeglichen werden.

c) Wasser

Beschreibung

Im Änderungsbereichen 4.2 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

Oberflächengewässer sind vom Änderungsbereich 4.2 nicht 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

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs 4.2 weist durch die bestehende Bebauung bereits ein typisches Klima für Dorfgebiete auf. Die Überbauung des südlichen Gebiets betrifft Randflächen des Siedlungsbereichs. Lokale Frischluftbahnen verlaufen insbesondere über die offenen Feldfluren im Süden.

Bewertung

Durch die zukünftige Bebauung und Neustrukturierung der Vegetation im Plangebiet werden keine großräumigen Änderungen der klimatischen Verhältnisse in Großmutz oder der klimatischen Funktionen (Kaltluft- und Frischluftentstehung) der Umgebung (landwirtschaftliche Flächen als Orte der Kaltluftbildung) auftreten. Klimatische Änderungen werden sich ausschließlich im mikroklimatischen Bereich innerhalb des Plangebietes bewegen und kaum spürbare Auswirkungen haben.

Auswirkungen

Geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima können durch Begrünungsanteile auf den Grundstücken gemindert werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima und Luft entsteht durch den Änderungsbereich 4.2 nicht.

e) Pflanzen, Biotop und Biotopverbund

Beschreibung

Der Änderungsbereich selbst umfasst im Norden eine bestehende Wohnbebauung an der Dorfstraße, deren gebäudenaher Außenanlagen als Abstellflächen und nicht gärtnerisch genutzt werden. Bei den südlich angrenzenden Flächen handelt es sich überwiegend um artenarme Frischwiese ohne Gehölzaufwuchs. An der nordwestlichen Plangebietsgrenze stehen drei Linden und zwei Robinien, die aufgrund der erreichten Stammumfänge von über 60 cm gesetzlich geschützt sind. An der westlichen Grenze zum Nachbargrundstück steht eine Gehölzfläche aus vornehmlich Flieder und Schneebeere. Südlich grenzt das Plangebiet an einen landwirtschaftlichen Weg und eine intensiv genutzte Ackerbaufläche.

Bewertung

Innerhalb des Änderungsbereichs 4.2 befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG und § 30 BNatSchG geschützten Biotop bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten. Den kartierten Biotoptypen wird eine geringe bis allgemeine ökologische Wertigkeit zugeordnet. Der vorhandene Baumbestand bildet die ökologisch wertvollsten Strukturen im Plangebiet.

Auswirkungen

Da ausschließlich Flächen von geringer bis allgemeiner ökologischer Wertigkeit überplant werden, ergeben sich keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Biotop/Pflanzen. Es sollen jedoch Anpflanzgebote auf Ebene der Bebauungsplanung getroffen werden, die zu einer Steigerung der Wertigkeit der Biotopstruktur und die biologische Vielfalt in den Änderungsbereich beitragen.

Die Robinien würden mit Umsetzung der Planung voraussichtlich verloren gehen. Über die Zulässigkeit ihrer Fällungen und den zu erbringenden Ausgleich ist im Bauantragsverfahren auf Grundlage der Löwenberger Baumschutzsatzung zu entscheiden. Die drei Linden sollen im Rahmen der Bebauungsplanung zum Erhalt festgesetzt werden.

f) Tiere und biologische Vielfalt / besonderer Artenschutz

Beschreibung

Der Änderungsbereich ist im Norden durch die Wohnnutzung und im Süden durch das Grünland mit nur randlichem Gehölzbestand geprägt. Aufgrund der Biotopstruktur des Änderungsbereichs 4.2 kann allenfalls von einer Nutzung als Teillebensraum (vor allem als Nahrungsgebiet) für die in den angrenzenden Habitaten (Hausgärten) siedelnden Arten ausgegangen werden. Hierbei ist mit dem Vorkommen der typischen Vogelarten der aufgelockerten Siedlungsgebiete zu rechnen. Eine Nutzung des Gebietes als Jagdhabitat durch Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden.

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. Insgesamt zeigt der Änderungsbereich nur ein eingeschränktes Lebensraumpotenzial. Allenfalls sind siedlungsfolgende Arten mit geringer Störungsempfindlichkeit zu erwarten. Ein Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng bzw. besonders geschützter Tierarten ist nicht erkennbar. Gleichwohl kommen vereinzelt Biotopstrukturen vor, welche gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten wie bspw. Bodenbrüter enthalten können. Mit einer Störung der vorhandenen Arten durch die Umsetzung der Planung im Änderungsbereichen 4.2 ist 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 dadurch



nicht verschlechtern wird. Dies ist anzunehmen, weil es sich bei den zukünftig überbauten Flächen nur um Nahrungshabitate der betroffenen Arten handeln kann. In unmittelbarer Nähe befinden sich sehr viel größere Flächen, die aufgrund ähnlicher Biotopstrukturen als Ausweichlebensräume dienen können. Darüber hinaus bieten Hausgärten und Gehölzstrukturen auch nach einer Bebauung neue Lebensräume.

Eine potentielle Besiedlung mit wiesen- und bodenbrütenden Vögeln wird im Plangebiet aufgrund der geringen Größe und der benachbarten Lage zur bestehenden Bebauung als sehr gering eingeschätzt. Die Fläche hat ebenfalls nur eine geringe Bedeutung für Baum- und Gebüschbrüter. Im Allgemeinen wird für das Plangebiet ein Vorkommen kommuner Arten unterstellt, welche aufgrund der Nutzung (Störungen, Lärm) eher störungsunempfindlich sind. Als Nahrungsfläche für an Siedlungsbereiche angepasste Singvögel hat die Fläche ggf. eine Bedeutung. Habitate für häufige und störungstolerante höhlenbrütende Arten wie z. B. Hausrotschwanz oder Kohlmeise können aufgrund des Gebäudebestandes nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Die artenschutzrechtlichen Belange der streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen. Es wird davon ausgegangen, dass von der vorliegenden Planung aufgrund der Gleichwertigkeit anderer in bzw. in Nachbarschaft zu den Schutzgebieten vorhandener Bebauung keine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes ausgeht (siehe dazu unten).

Um den Verlust von Niststätten zu vermeiden, werden die vorhandenen Linden zum Erhalt festgesetzt. Die Funktion als Nahrungsfläche wird durch die künftige Bebauung eingeschränkt, geht jedoch nicht vollständig verloren, denn auch die künftigen Gärten bieten Nahrungsflächen. Anpflanzgebote schaffen hier künftig zusätzlichen Lebensraum für die Fauna. Des Weiteren stehen Ausweichflächen angrenzend zur Verfügung. Ein möglicher Verlust von Fortpflanzungsstätten durch einen Abriss führt gem. Niststättenerrlass Brandenburg nicht zum Eintritt des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Insgesamt wird die Bedeutung der Fläche für wildlebende Tierarten als eher gering bewertet. Es wird eingeschätzt, dass die Planung, bei Beachtung der im Bebauungsplan getroffenen Bauzeitenregelung für Rodung und Abriss keinen erheblichen Eingriff auf das Schutzgut Tiere verursacht.

g) Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Obere Havelniederung“

Der Änderungsbereich 4.2 grenzt im Süden unmittelbar an das europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Obere Havelniederung“ an. Die dazugehörige „Managementplanung Natura 2000 im Land Brandenburg, Managementplan für das Vogelschutzgebiet 7017, Obere Havelniederung“ ist demnach zwingend zu beachten.

In der Managementplanung werden eine Vielzahl an grundlegenden Zielen und Maßnahmen des Naturschutzes, für Wasserhaushalt und Gewässernutzung, für Landwirtschaft, für Forstwirtschaft und Jagdausübung sowie für Tourismus, Erholungsnutzung, und Öffentlichkeitsarbeit aufgezählt, die keinen Bezug zum Änderungsbereich haben. Insbesondere werden keine Nutzungsbeschränkungen für Siedlungsbereiche außerhalb des Geltungsbereichs des SPA-Gebietes vorgegeben.

Die Managementplanung richtet ihre Maßnahmen und Vorgaben jedoch im Wesentlichen auf Nutzungen innerhalb des Schutzgebietes aus. Spezifische Einschränkungen für angrenzende Siedlungsbereiche werden nicht genannt. Für Siedlungsflächen außerhalb des SPA-Gebietes gelten die allgemeinen Schutzziele, die keine zusätzliche Einschränkung der gemeindlichen Flächennutzungsplanung vorsehen. Dennoch sind die unter den allgemeinen Behandlungsgrundsätzen zu den Zielen und Maßnahmen für verschiedene geschützte Vogelarten genannten Grundsätzen „Keine Störung der Natur durch Lärm“, „Erhalt des vorhandenen Extensivgrünlandes, Grünlandbewirtschaftung unter besonderer Berücksichtigung wiesenbrütender bzw. auf Extensivgrünland angewiesener Vogelarten“ und das allgemeine „Verbot bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu verändern, auch wenn dies keiner öffentlich-rechtlichen Zulassung bedarf (z. B. Windenergieanlagen, Energiefreileitungen)“ zu prüfen.

Durch die geplante Umwandlung einer bislang als Grünwiese genutzten Fläche in Wohnbaufläche wird der Siedlungsrand zwar verändert, es handelt sich jedoch um eine kleinräumige Entwicklung, die sich aufgrund der bestehenden Bebauung und der Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen (Wohnhäuser, Landwirtschaft) in eine bereits geprägte Umgebung einfügt. Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden Linden sowie zur Eingrünung des Ortsrandes werden die Übergänge zum Schutzgebiet zudem landschaftsverträglich gestaltet und Habitatstrukturen für Vogelarten aufgewertet.

Da keine baulichen Erweiterungen im Schutzgebiet erfolgen sowie aufgrund der Gleichwertigkeit anderer in bzw. in Nachbarschaft zu den Schutzgebieten vorhandener Bebauung wird davon ausgegangen, dass von der vorliegenden Planung insbesondere unter Einhaltung der auf Ebene der Bebauungsplanung beabsichtigen grünordnerischen Festsetzungen keine Beeinträchtigung des SPA-Gebietes ausgeht.

h) Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung

Großmutz selbst ist überwiegend durch Gehöfte beidseitig entlang der Großmutz Dorfstraße geprägt, von denen zahlreiche ehemalige Hofanlagen nun als Wohngebäude genutzt werden. Klassische Wohngrundstücke befinden sich fast ausschließlich am westlichen und östlichen Ortsausgang, sowie einige wenige westlich des Plangebietes, wo mit dem Harenzackenweg auch die bislang einzige "Wohnstraße" existiert. Das Plangebiet umfasst eine bestehende Wohnbebauung an der Großmutz Dorfstraße sowie die südlich angrenzenden Wiesenflächen. Insofern wird das Plangebiet durch einen klassischen Dorf-Feld-Übergang geprägt.

Bewertung

Die zusätzliche Bebauung schiebt sich aufgrund der bereits westlich vorhandenen Wohnbebauung und des sich unweit östlich befindlichen größeren Landwirtschaftsbetrieb nicht merklich in die unbebaute Landschaft hinein. Da hier so gesehen ein Lückenschluss erfolgt, bietet sich hier eine Bebauung für ein kleines Wohngebiet an. Durch die beabsichtigten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und grünordnerische Festsetzungen auf Ebene der Bebauungsplanung soll das Einfügen zudem künftig gesichert werden. Die Veränderung des südlichen Siedlungsrandes von Großmutz an dieser Stelle wird als nicht erheblich eingeschätzt.

Auswirkungen



Auf Ebene der Bebauungsplanung sollen Maßnahmen getroffen werden, die ein Einfügen in das Orts- bzw. Landschaftsbild gewährleisten. Das mit dem geplanten Anpflanzgebot einhergehende Grün wirkt auf eine zukünftige Bebauung ebenfalls integrierend. Mögliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden dadurch verringert. Die geplanten Ausgleichspflanzungen bewirken neben einer Verbesserung des Landschaftsbildes durch Ortsrandeingrünung und der damit verbundenen räumlichen Trennung zwischen dem Ortsrand und dem angrenzenden SPA-Gebiet auch eine Aufwertung insbesondere für Vogelarten, zu deren Lebensraumelementen Heckenstrukturen (Gehölzbrüter, etc.) gehören. Es wird eingeschätzt, dass die Planung somit keinen erheblichen Eingriff auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild verursacht. Die Änderung wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild von Großmutz aus.

i) Mensch

Beschreibung

Der Änderungsbereich besteht aus privat genutzten Flächen und ist nicht öffentlich zugänglich. Bis auf die von in Dorfgebieten üblichen landwirtschaftlichen Nutzungen ausgehenden Immissionen sind hier keine wesentlichen Immissionen zu erwarten.

Bewertung

Der Änderungsbereich hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Auf Ebene der Bebauungsplanung soll zur Erschließung der rückwärtigen Bauflächen eine durch den Änderungsbereich laufende Planstraße festgesetzt werden, die eine neue Verbindung zum südlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Weg schafft. Insofern wird die Nutzbarkeit für die Allgemeinheit verbessert, denn es entsteht durch die Planung eine neue Nord-Süd-Verbindung zwischen Dorfanger und Landschaft. Die Planung würde sich somit positiv auf lokale Wegebeziehungen auswirken.

Auswirkungen

Mit dauerhaften Immissionen, die die menschliche Gesundheit beeinträchtigen könnten, wird durch die Planrealisierung nicht gerechnet. Insgesamt wird eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff für das Schutzgut Mensch verursacht.

j) Kulturgüter

Beschreibung

Der Änderungsbereich 4.2 liegt vollständig im festgestellten Bodendenkmal 70277 (Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit). Es gelten die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215).

Unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs befindet sich das Einzeldenkmal Dorfkirche (ID-Nr. 09165198) sowie südwestlich der Kirche zudem das Einzeldenkmal Pfarrgehöft, bestehend aus Pfarrhaus, Stall, Scheune und Einfriedung (ID-Nr. 09165399).

Bewertung

Derzeit sind keine Einzelfunde im Änderungsbereich bekannt. Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19, 20 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) der denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Das Plangebiet tangiert die Baudenkmale in der Umgebung nicht direkt. Die Planung muss aber den Umgebungsschutz der Einzeldenkmale beachten.

Auswirkungen

Im Rahmen der Bebauungsplanung sollen gestalterische Festsetzungen zu den Dachneigungen und -farben getroffen werden, die ein unaufdringliches Erscheinungsbild der Neubebauung sichern, so dass auch weiterhin vor allem die vorhandenen Baudenkmale das Dorfbild, insbesondere den historischen Dorfanger, prägen.

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 Rand des Siedlungsbereichs. Aufgrund der derzeitigen Nutzungen sind nur geringe 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 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

Ohne die FNP-Änderung würde der südliche Teils des Änderungsbereichs 4.2 weiterhin brach liegen und der nördliche weiterhin mit den Bestandsgebäuden bebaut bleiben. Zusätzliche Versiegelungen fänden nicht statt. Umweltqualitäten würden sich nicht verbessern, da Ausgleichspflanzungen, ohne die mit der Änderungen des FNP einhergehende Bauleitplanung, nicht veranlasst würden.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Da die bisherige Darstellung bereits eine Überbauung ermöglicht, wird der Eingriff als geringfügig eingestuft. Mit der FNP-Änderung wird eine Weiterführung des Verfahrens zum Bebauungsplan "Harenzacken" angestrebt. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Festsetzungen zur Begrenzung des Maß der Nutzung und Pflanzungen im Änderungsbereich 4.2 vorgesehen.

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.

Als Alternativen kommen eine weitergehende Innenverdichtung auf bereits dargestellten Bauflächen oder ein geringerer Zuschnitt des Ergänzungsbereichs in Betracht. Unbebaute Flächenreserven (Nicht-Landwirtschaftsflächen) stehen im Ortsteil Großmutz jedoch



nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Im Änderungsberiech werden zudem überwiegend als Bauflächen dargestellte Flächen beansprucht und nur geringfügige Erweiterungen der Flächendarstellung vorgenommen. Angesichts der Lagegunst, der guten Anbindung sowie der zentralen Ortslage erscheinen die gewählten Zuschnitte sachgerecht, sofern das Maß der Nutzung und die grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen gemäß des Bebauungsplans 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)



D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■

D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

Ortsteil Grünberg Änderungsbereich 5.13

Gemischte Baufläche

Nordbahnstraße 13

Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Erhalt und Entwicklung sonstiger naturnaher Waldbestände
- Eingrünung des Ortsrandes

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Der Änderungsbereich 5.13 umfasst ein Grundstück mit Einfamilienhaus, Garten und entsprechenden Nebenanlagen, das 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 5.13 oder auf relevante Schutzgüter. Diese sind daher nicht in einem Umweltbericht zu bewerten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wesentliche Änderungen bei Nichtdurchführung der Planung sind nicht zu erwarten.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Es gibt keinen Anlass für Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht zu untersuchen, da die vorliegende Planung keine Eingriffe vorbereitet.

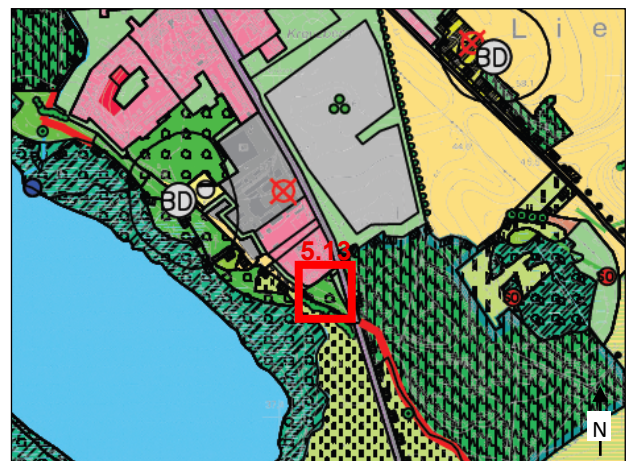
Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■
 D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Erhalt und Entwicklung des bestehenden Siedlungsbereichs
- Genehmigte und geplante landschaftsverträgliche Siedlungserweiterung
- Eingrünung des Ortsrandes
- Landschaftsschutzgebiet Liebenberg

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Die Änderungsbereiche 5.1, 5.3 und 5.5 werden bereits als Wohngrundstücke mit entsprechenden Nebenanlagen genutzt. Der Änderungsbereich 5.1 wurde im Rahmen der Ergänzungssatzung „Kienhaidchenweg“ des Ortsteils Grüneberg (rechtskräftig seit 26.04.2018) als Klarstellungsbereich dem Innenbereich zugeordnet. Die Änderungsbereiche 5.3 und 5.5 wurden im Rahmen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Grüneberg (KES) (rechtskräftig seit 25.05.2022) als Klarstellungsbereich dem Innenbereich zugeordnet. 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 in den Änderungsbereichen 5.1, 5.3, 5.4 und 5.5 oder auf relevante Schutzgüter. Diese sind daher nicht in einem Umweltbericht zu bewerten.

Bei Änderungsbereich 5.2 handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Grüneberg. Die 0,18 ha große Fläche entspricht der Ergänzungsfläche E1 der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Grüneberg (KES) und ermöglicht eine zusätzliche Wohnbebauung. Der Änderungsbereich 5.4 wird bereits als Gartengrundstück genutzt und ist im Rahmen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Grüneberg (KES) als Ergänzungsfläche E3 in den Innenbereich einbezogen. Hier sind im begrenzten Umfang nur Nebenanlagen der angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnnutzung zulässig. 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 Baugesetzbuches 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.

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 Grüneberg nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Dieser Standort empfiehlt sich durch seine Lage unmittelbar am Ortsrand und damit einhergehender Vorbelastung. Durch die Planung des Änderungsbereichs 5.2 geht Ackerfläche verloren. Der Änderungsbereich 5.4 wird als Gartengrundstück genutzt und steht bereits heute einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht zur Verfügung.

Auswirkungen

Die künftige Versiegelung wird durch Festsetzungen im Rahmen der KES begrenzt. Aufgrund der geringen Größe der in Anspruch genommene bestehende Ackerfläche und deren Lage unmittelbar am Siedlungsrand sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erkennbar.

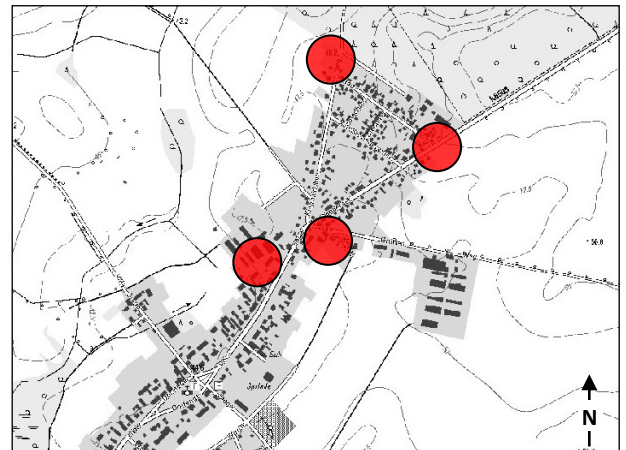
b) Boden

Beschreibung

Der Änderungsbereich 5.2 wird als Intensivacker genutzt. Im Änderungsbereich 5.4 befindet sich bereits ein genutztes Gartengrundstück. Es handelt sich um überwiegend unversiegelte, aber anthropogen überprägte Böden am Rand des Siedlungsbereichs.

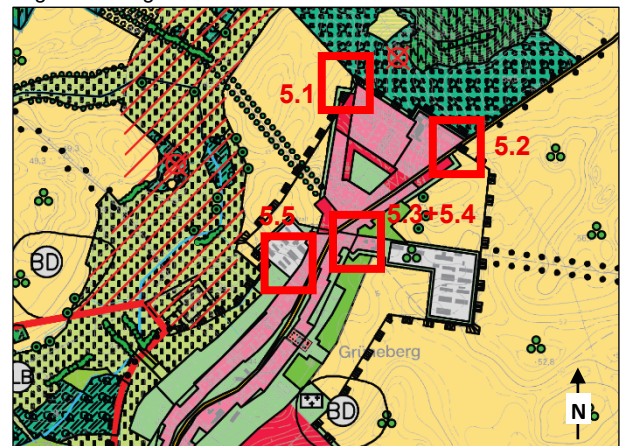
Ortsteil Grüneberg Änderungsbereich 5.1 – 5.5

Klarstellungs- und Ergänzungsflächen Nordosten



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



Bewertung

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden keine Böden mit besonderem Schutzstatus überplant. Die KES ermöglicht eine begrenzte, dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Überbauung (ca. 0,065 ha). Durch die künftige Versiegelung sind die Böden nicht mehr in der Lage die natürlichen Bodenfunktionen aufrecht zu erhalten. Zudem stehen sie nicht mehr als Versickerungsflächen zur Verfügung. Dennoch handelt es sich nur um eine Beeinträchtigung in geringfügigem Umfang.

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

In den Änderungsbereichen 5.2 und 5.4 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

Oberflächengewässer sind von den Änderungsbereichen 5.2 und 5.4 nicht 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

Der Änderungsbereich 5.2 besteht aus Ackerflächen, die an weitere Ackerflächen im unmittelbaren Umfeld anschließen. Bei dem Änderungsbereich 5.4 handelt es sich um ein weitgehend unversiegeltes Gartengrundstück in Ortsrandlage. Lokale Frischluftbahnen verlaufen insbesondere über die offenen Grünflächen und Feldfluren im Osten (5.2) und im Süden (5.4).

Bewertung

Durch die zukünftige Bebauung und Neustrukturierung der Vegetation im Änderungsbereich 5.2 werden keine großräumigen Änderungen der klimatischen Verhältnisse in Grüneberg oder der klimatischen Funktionen (Kaltluft- und Frischluftentstehung) der Umgebung (landwirtschaftliche Flächen als Orte der Kaltluftbildung) auftreten. Neubauten sind nur mit ortsüblichem Maß möglich, das heißt es werden hauptsächlich Einfamilienhäuser, im Einzelfall Doppelhäuser entstehen, die insbesondere Luftaustauschbahnen zu innerörtlichen Bereichen nicht beeinträchtigen werden.

Der Änderungsbereich 5.4 wird bereits als Gartengrundstück genutzt. Hier sind im begrenzten Umfang nur Nebenanlagen der angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnnutzung zulässig, die Auswirkungen auf das Lokalklima haben werden.

Auswirkungen

Geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima können durch Begrünungsanteile auf den Grundstücken gemindert werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima und Luft entsteht durch die Änderungsbereiche 5.2 und 5.4 nicht.

e) Pflanzen, Biotope und Biotopverbund

Beschreibung

Änderungsbereich 5.2, stellt eine Teilfläche eines Feldes aus einer intensiv genutzten Ackerbaufläche (Intensivacker, LI – 09130) dar. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets verläuft in unmittelbarer Nähe der Änderungsbereiche. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets Liebenberg verläuft in rund 150 m Entfernung nördlich des Änderungsbereichs 5.2.

Bei dem Änderungsbereich 5.4 handelt es sich um eine artenarme, regelmäßig gemähte Rasenfläche eines Gartengrundstücks, die im Rahmen von angrenzenden Bautätigkeiten teilweise verdichtet wurde.

Bewertung

In den Änderungsbereichen 5.2 und 5.4 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 untergeordnetem bis allgemeinem Wert verloren, so dass diesbezüglich keine erheblichen Eingriffe vorliegen. Der Biotopverbund des angrenzenden Freiraums bleibt aufgrund kleinräumiger Inanspruchnahme und (künftiger) Eingrünung des Ortsrandes erhalten. Eine Beeinträchtigung von LSG-Zielen ist nicht zu erwarten.

Auswirkungen

Es wird davon ausgegangen, dass von der Planung in den Änderungsbereichen 5.2 und 5.4 aufgrund der Gleichwertigkeit anderer bzw. in Nachbarschaft zu den Schutzgebieten vorhandener Bebauung keine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiet ausgeht. Da ausschließlich Flächen von geringer bis allgemeiner ökologischer Wertigkeit überplant werden und zudem viele Biotopstrukturen erhalten bleiben, ergeben sich keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Biotope/Pflanzen. Die zur Realisierung festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen der KES tragen zudem zu einer Steigerung der Wertigkeit der Biotopstruktur und der biologischen Vielfalt in den entsprechenden Änderungsbereichen bei.

f) Tiere und biologische Vielfalt / besonderer Artenschutz

Beschreibung

Aufgrund der mit der intensiv bewirtschafteten Ackernutzung ohne Baumbestand einhergehenden Biotopstruktur des Änderungsbereichs 5.1, kann, abgesehen von den ubiquitären Arten der Bodenfauna, allenfalls von einer Nutzung als Teillebensraum (vor allem als Nahrungsgebiet) für die in den angrenzenden Habitaten (Hausgärten) siedelnden Arten ausgegangen werden. Hierbei ist mit dem Vorkommen verschiedener Nager, den typischen Feldvögeln und den Vogelarten der aufgelockerten Siedlungsgebiete zu rechnen. Eine Nutzung des Gebietes als Jagdhabitat durch Fledermäuse kann aber nicht ausgeschlossen werden.



Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur des vorhandenen Gartengrundstücks im Änderungsbereich 5.4, wird von einem Vorkommen von Europäischen Vogelarten ausgegangen. Der Änderungsbereich ist siedlungsgeprägt mit Einzelhausgrundstücken und Gärten. Dieser wird Vögeln, und an die Bedingungen besiedelter Bereiche angepassten Tierarten mit geringer Störempfindlichkeit, auch künftig Lebensraum bieten.

Ein Vorkommen anderer geschützter Arten, insbesondere von Amphibien und Reptilien, ist in beiden Änderungsbereichen nicht bekannt und aufgrund von mangelnden Standortqualitäten auch nicht anzunehmen.

Bewertung

Insgesamt zeigen die Änderungsbereiche nur ein eingeschränktes Lebensraumpotential. Wenn, dann sind siedlungsfolgende Arten mit geringer Störungsempfindlichkeit zu erwarten. Ein Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng bzw. besonders geschützter Tierarten ist nicht erkennbar. Gleichwohl kommen vereinzelt Biotopstrukturen vor, welche gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten wie bspw. Bodenbrüter enthalten können. Mit einer Störung der vorhandenen Arten durch die Umsetzung der Planung im Änderungsbereichen 5.2 ist 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 dadurch nicht verschlechtern wird. Dies ist anzunehmen, weil es sich bei den zukünftig überbauten Flächen nur um Nahrungshabitate der betroffenen Arten handeln kann. In unmittelbarer Nähe befinden sich sehr viel größere Flächen, die aufgrund ähnlicher Biotopstrukturen als Ausweichlebensräume dienen können. Darüber hinaus bieten Hausgärten und Gehölzstrukturen auch nach einer Bebauung neue Lebensräume.

Auswirkungen

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und die biologische Vielfalt oder auf den besonderen Artenschutz erkennbar. Bei Umsetzung der Pflanzgebote kann die Situation ggf. sogar verbessert werden.

g) Landschaftsbild

Beschreibung

Das Landschaftsbild an den nordöstlichen (5.2) und östlichen Ortseingang (5.4) ist durch landwirtschaftliche Nutzung und Wohnbebauung anthropogen überprägt. Nördlich des Ortsteils von Grüneberg schließen auch prägende Wälder an. Der Änderungsbereich 5.2 befindet sich am Siedlungsrand, südlich der Kreisstraße unmittelbar hinter dem Ortseingangsschild und wird vollständig als Ackerfläche bewirtschaftet. Der Änderungsbereich 5.4 liegt östlich.

Die westlich und nordwestlich (5.2) bzw. westlich (5.4) angrenzende Bebauung ist weitgehend homogen und besteht aus einer Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern. Im Osten des Änderungsbereichs 5.4 befinden sich landwirtschaftliche Betriebsflächen mit Ställen.

Bewertung

Im Änderungsbereich 5.2 soll künftig eine Bebauung mit Einfamilien- und/oder Doppelhäusern ermöglicht werden. Im Änderungsbereich 5.4 ist weiterhin nur eine Gartennutzung für die angrenzende Wohnbebauung zulässig, hier sind in begrenztem Umfang nur Nebenanlagen zulässig. Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Vorprägung des angrenzenden Ortsrandes von Grüneberg fügt sich die zulässige Neubebauung unter Einhaltung der Festsetzungen der KES (Art und Maß; grünordnerische Festsetzungen) stimmig in das Bild der Umgebung ein. Die Veränderung des durch die Änderungsbereiche betroffenen Übergangs vom Siedlungsbereich zur offenen Landschaft wird als nicht erheblich eingeschätzt.

Auswirkungen

In der KES werden zudem Maßnahmen getroffen, die ein Einfügen in das Orts- bzw. Landschaftsbild gewährleisten. Für die Änderungsbereiche werden Gestaltungsregelungen getroffen, mit denen die Einordnung der baulichen Anlagen in das Orts- und Straßenbild am Ortsrand von Grüneberg und dessen Umgebung gewährleistet und künftige Störungen durch unmaßstäbliche oder ortsfremde Gebäude verhindert werden. Das mit dem Anpflanzgebot der KES einhergehende Grün wirkt für eine zukünftige Bebauung ebenfalls zurückhaltend und integrierend. Mögliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden dadurch verringert. Die geplanten Ausgleichspflanzungen bewirken neben einer Verbesserung des Landschaftsbildes durch Ortsrandeingrünung und der damit verbundenen räumlichen Trennung zwischen dem Ortsrand und dem direkt angrenzenden Landschaftsschutzgebiet, auch eine Aufwertung für Tiere, insbesondere für Vogelarten zu deren Lebensraumelementen Heckenstrukturen (Gehölzbrüter, etc.) gehören. So bewirken neue Strukturelemente auch eine Verbesserung für einige der in den Schutzzwecken des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes aufgeführten Vogelarten. Es wird eingeschätzt, dass die Planung somit keinen erheblichen Eingriff auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild verursacht.

h) Mensch

Beschreibung

Bei dem Änderungsbereich 5.2 handelt es sich um eine Ackerfläche in Ortsrandlage, die aufgrund der Nutzung nicht zugänglich ist. Die Fläche liegt direkt an der Liebenberger Straße mit vorhandener Verkehrslärmbelastung und schräg gegenüber eines bestehenden Gewerbebetriebes (Lebensmittel-Großhändler). Das Gartengrundstück im Änderungsbereich 5.4 ist eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich. Östlich befinden sich Stallanlagen eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Bewertung

Die Änderungsbereiche haben 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. Der vorhandene Gewerbebetrieb, gegenüber des Änderungsbereichs 5.2, muss die notwendigen Anforderungen an den Lärmschutz bereits für die bestehende angrenzende Wohnbebauung einhalten. Gleiches gilt für den landwirtschaftlichen Betrieb im Osten vom Änderungsbereich 5.4. Bis auf die von in Dorfgebieten üblichen landwirtschaftlichen und gemischten Nutzungen ausgehenden Immissionen sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten.



Auswirkungen

Die Entwicklung der Änderungsbereiche hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit. Die Lärmemissionen ausgehend vom Straßenverkehr sind unerheblich, ebenso die der angrenzenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen aufgrund bestehender Restriktionen. Erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit können ausgeschlossen werden. Es wird eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Mensch verursacht.

i) Kulturgüter

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.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Im Zusammenhang mit der Versiegelung des Bodens ist auch das Schutzgut Grundwasser betroffen, da eine Versickerung von Niederschlagwasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildung behindert wird. Eine Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung dürfen daher nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist (§ 54 Abs. 3 BbgWG). Wesentliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten, da keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter erwartet werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Änderungsbereich 5.2 umfasst eine brachliegende Fläche, die ohne die Entwicklungsmöglichkeiten durch die KES ungenutzt bleiben würde. Im Änderungsbereich 5.4 wären keine Nebenanlagen auf dem bestehenden Gartengrundstück möglich. Dies würde die Entwicklungsmöglichkeit auf dem nördlich angrenzenden Grundstücksbereich innerhalb des Innenbereichs begrenzen.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Die durch die neu mögliche Versiegelung hervorgerufenen Ausgleichserfordernisse können durch die in den KES getroffenen Grünfestsetzungen sowie Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ausgeglichen und die Auswirkungen auf die Natur und Landschaft vermieden 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.

Als Alternativen kommen eine weitergehende Innenverdichtung auf bereits dargestellten Wohnbauflächen oder ein geringerer Zuschnitt 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)



Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Eingrünung des Ortsrandes
- Pflege, Schutz und Neuanlage öffentlicher Grünflächen

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Beim Änderungsbereich 5.6 handelt sich um den bereits baulich genutzten rückwärtigen Bereich der Grüneberger Schule mit Sporthalle, einem Spielplatz und einer Kita. Der Änderungsbereich 5.6 wurden im Rahmen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Grüneberg (KES) (rechtskräftig seit 25.05.2022) als Klarstellungsbereich dem Innenbereich zugeordnet. 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 5.6 oder auf relevante Schutzgüter. Diese sind daher nicht in einem Umweltbericht zu bewerten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wesentliche Änderungen bei Nichtdurchführung der Planung sind nicht zu erwarten.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Es gibt keinen Anlass für Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht zu untersuchen, da die vorliegende Planung keine Eingriffe vorbereitet.

Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)

D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■

D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

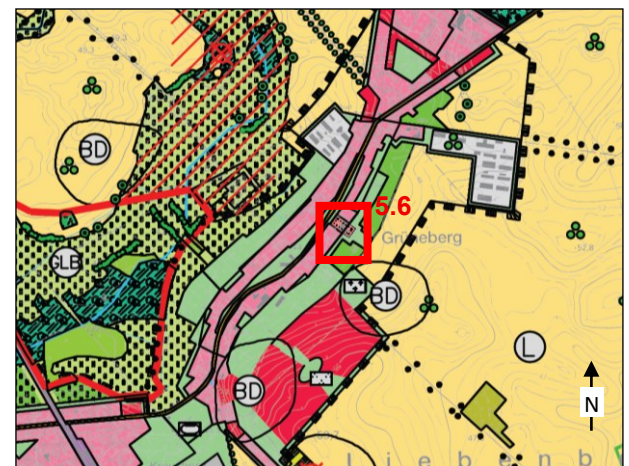
Ortsteil Grüneberg Änderungsbereich 5.6

Schule und Kita am Dorfanger



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



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).

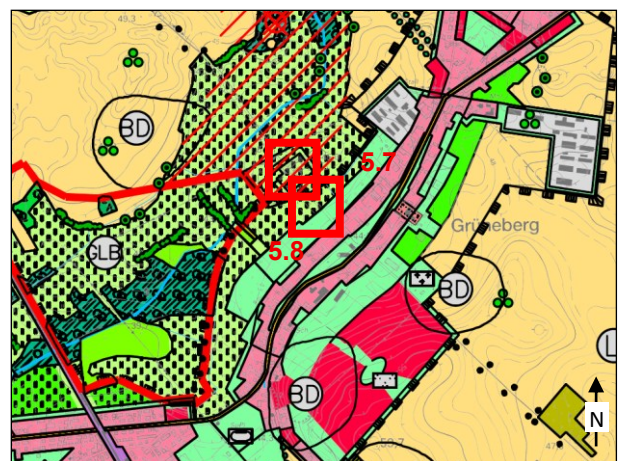
Bewertung

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)



D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■

D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Erhalt und Entwicklung des bestehenden Siedlungsbereichs
- Eingrünung des Ortsrandes

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Die Änderungsbereiche 5.9, 5.10, 5.11 und 5.12 umfassen bereits genutzte Innenbereichsflächen – rückwärtige Gärten am Dorfanger (5.9/5.10), eine Vereinsnutzung am Sportplatz (5.11) sowie bebaute Wohngrundstücke an der Straße zum Bahnhof (5.12). Die Änderungsbereiche wurden im Rahmen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Grüneberg (KES) (rechtskräftig seit 25.05.2022) als Klarstellungsbereich dem Innenbereich zugeordnet. 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 in den Änderungsbereichen oder auf relevante Schutzgüter. Diese sind daher nicht in einem Umweltbericht zu bewerten.

Auf der nachgelagerten Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) ist die Lage der Änderungsbereiche 5.11 und 5.12 innerhalb der Trinkwasserschutzzonen II/III des Wasserwerks Grüneberg und die Einhaltung der entsprechenden Schutzbestimmungen zu beachten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wesentliche Änderungen bei Nichtdurchführung der Planung sind nicht zu erwarten.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Es gibt keinen Anlass für Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

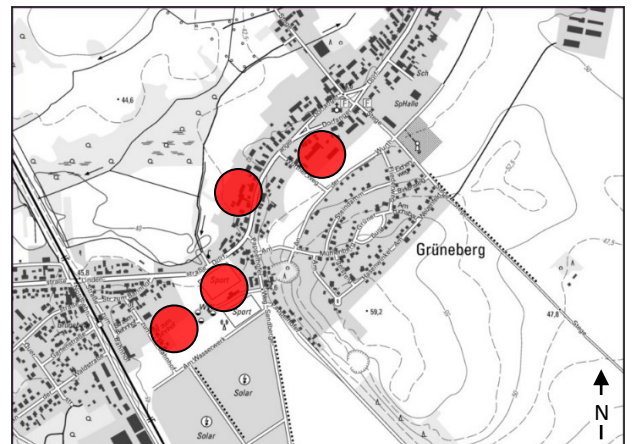
Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht zu untersuchen, da die vorliegende Planung keine Eingriffe vorbereitet.

Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)

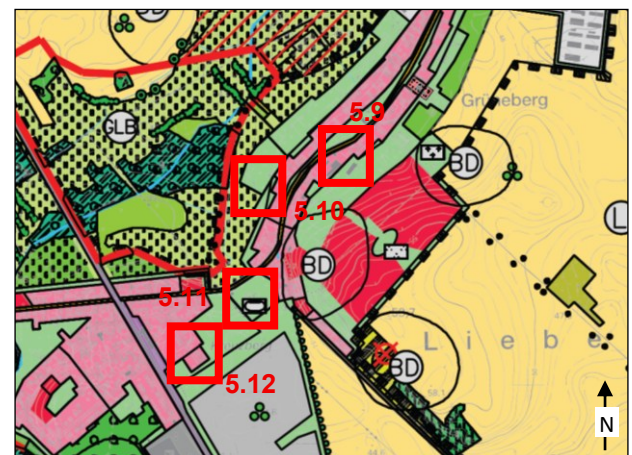
Ortsteil Grüneberg Änderungsbereich 5.9 – 5.12

Wohnhäuser, Gärten und Vereinshaus



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■

D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Erhalt und Entwicklung sonstiger naturnaher Waldbestände
- Pflege, Schutz und Neuanlage öffentlicher Grünflächen
- Erhalt und Entwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Die Planungen basieren auf dem gemeindlichen Willen zur Entwicklung der Änderungsbereiche Ortsteil Kreuzberg in Grüneberg, der durch die Festsetzungen der rechtswirksamen 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Grüneberg (KES) umgesetzt wurde.

Ein Teil des Änderungsbereichs 5.14 umfasst bereits bebaute Grundstücksflächen und rückwärtige Gartengrundstücke mit Nebenanlagen, der bestehenden dörflichen Bebauung südlich der Chausseestraße und nördlich der Seestraße. Diese Flächen werden im Rahmen der KES als Klarstellungsflächen (K8.1, K8.2 und K9) dem Innenbereich zugeordnet. Im Änderungsbereich 5.15 wird im Rahmen der KES ein bereits bebautes Wohngrundstück nördlich der bestehenden Wohngrundstücke nördlich der Chausseestraße als Klarstellungsbereich (K10) berücksichtigt. 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 5.15 und die genannten Teilflächen des Änderungsbereichs 5.14 oder auf relevante Schutzgüter. Diese sind daher nicht in einem Umweltbericht zu bewerten.

Im Änderungsbereich 5.14 befinden sich weitere eingefriedete Gartenflächen, auf denen sich bisher noch weitgehend keine Nebenanlagen befinden. Die Flächen wurden vor Aufstellung der 1. Änderung der KES noch dem Außenbereich zugeordnet. Im Rahmen der KES wurden diese Flächen als Ergänzungsfläche (E4) in den Innenbereich einbezogen, um eine intensivere Nutzung der Grundstücke und die Errichtung von (ausschließlich) Nebenanlagen zu ermöglichen. 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

Innerhalb des Änderungsbereichs 5.14 sind auf den Flächen, die im Rahmen der KES als Ergänzungsfläche E4 in den Innenbereich einbezogen werden, nach den Festsetzungen der KES in begrenztem Umfang nur Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig. Da die Fläche bereits im ortstypischen Maß durch Nebenanlagen der angrenzenden dörflichen Strukturen bebaut ist, ist nicht von einer großflächigen Neuversiegelung auszugehen. Eine weitere Zuordnung der Fläche zum Außenbereich ist aufgrund ihrer isolierten Lage und geringen Größe nicht sinnvoll. Eine potenzielle landwirtschaftliche Nutzung ist aus den gleichen Gründen nicht realistisch.

Auswirkungen

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

Ortsteil Grüneberg Änderungsbereiche 5.14 und 5.15

Gemischte Baufläche Chausseestraße und Seestraße



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



b) Boden

Beschreibung

Der Änderungsbereich 5.14 im Bereich der Ergänzungsfläche E4 der KES weist gärtnerisch genutzte, überwiegend unversiegelte, aber anthropogen überprägte Böden zwischen bestehenden Siedlungsbereichen auf.

Bewertung

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden keine Böden mit besonderem Schutzstatus überplant. Die KES ermöglicht eine begrenzte, dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Überbauung mit Nebenanlagen (ca. 0,09 ha). Durch die künftige Versiegelung sind die Böden nicht mehr in der Lage die natürlichen Bodenfunktionen aufrecht zu erhalten. Zudem stehen sie nicht mehr als Versickerungsflächen zur Verfügung. Dennoch handelt es sich nur um eine Beeinträchtigung in geringfügigem Umfang.

Auswirkungen

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

c) Wasser

Beschreibung

Im Änderungsbereich 5.14 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

Oberflächengewässer sind vom Änderungsbereich 5.14 nicht 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

Bei der Ergänzungsfläche im Änderungsbereich 5.14 handelt es sich um zentral im Siedlungsgebiet gelegene Gartenflächen mit begrenzter klimatischer Funktion auf lokaler Ebene.

Bewertung

Durch die zukünftige Bebauung mit Nebenanlagen in begrenztem Umfang kommt es zu keiner großflächigen Neustrukturierung der Vegetation im Änderungsbereich 5.14. Es werden keine erheblichen Änderungen der klimatischen Verhältnisse in Grüneberg oder der klimatischen Funktionen der Umgebung (Kaltluft- und Frischluftentstehung) auftreten. Der Änderungsbereich ist zudem nahezu vollständig vom bestehenden Siedlungsbereich umschlossen.

Auswirkungen

Geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima können durch Begrünungsanteile auf den Grundstücken gemindert werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima und Luft entsteht durch den Änderungsbereich 5.14 nicht.

e) Pflanzen, Biotopverbund

Beschreibung

Bei dem Änderungsbereich 5.14 handelt es sich um rückwärtige Gartenflächen, auf denen teilweise einzelne Nadel- und Laubbäume, kleine Obstbäume und in den Randbereichen Hecken vorhanden sind.

Bewertung

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG und § 30 BNatSchG geschützten Biotopverbund bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten. Mit der zusätzlichen Überbauung durch Nebenanlagen sind hauptsächlich Flächen von allgemeinem Wert (Garten) in begrenztem Umfang betroffen, so dass diesbezüglich Eingriffe vorliegen.

Auswirkungen

Die vorhandenen Biotopstrukturen im Änderungsbereich 5.14 werden bei Realisierung der Planung durch die Bebauung mit Nebenanlagen teilweise verloren gehen. Dadurch wird sich die Zusammensetzung der derzeit bestehenden Flora und Fauna geringfügig verändern. Ein Ausgleich kann durch die in der KES festgesetzten Pflanzbindungen zur die Schaffung von höherwertigen Biotopen (Bäume und Gehölze) geschaffen werden.

f) Tiere und biologische Vielfalt / besonderer Artenschutz

Beschreibung

Die Ergänzungsfläche mit bestehender Gartennutzung und die siedlungsgeprägten Bereiche mit Einzelhausgrundstücken und Gärten in der Umgebung werden Vögeln, und an die Bedingungen besiedelter Bereiche angepassten Tierarten mit geringer Störfähigkeit, 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. Hinweise auf Nist-, Brut-, Wohn- und Brutstätten besonders geschützter Tierarten in den Änderungsbereichen bestehen jedoch nicht. Auch aus der Biotop- und Nutzungsstruktur der Änderungsbereiche ergeben sich keine Anhaltspunkte für deren Vorhandensein. Es wird davon ausgegangen, dass für die Ergänzungsfläche der KES kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vorliegt.



Auswirkungen

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und die biologische Vielfalt oder auf den besonderen Artenschutz erkennbar.

g) Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung

Das Ortsbild wird im Änderungsbereich 5.14 und der Umgebung vor allem durch dörfliche Baustrukturen und deren rückwärtige Gärten geprägt.

Bewertung

Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Vorprägung des Siedlungsbereichs von Grüneberg fügt sich die geplante (Neu-)Bebauung, unter Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen der KES, stimmig in das Bild der Umgebung ein.

Auswirkung

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

h) Mensch

Bei dem Änderungsbereich 5.14 handelt es sich um private Gartenflächen. Aufgrund der rückwärtigen Lage im bestehenden Siedlungsbereich und der Einfriedung sind die Flächen nicht öffentlich zugänglich.

Bewertung

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

Auswirkung

Die Entwicklung des Änderungsbereichs hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit. Erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit können ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wesentliche Wechselwirkungen gehen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus. Sie ist charakterisiert durch anthropogen überformte Landschaft des Siedlungsbereichs. Aufgrund der Nutzung als Gartenfläche sind nur mittlere Wertigkeiten für Natur und Landschaft vorhanden. Im Plangebiet sind negative Wechselwirkungen insbesondere durch die Bodenversiegelung in begrenztem Umfang 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. 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

Ohne die FNP-Änderung würde die gärtnerische Nutzung des Änderungsbereichs 5.14 erhalten bleiben, jedoch könnten keine zusätzlichen Nebenanlagen errichtet werden. 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 Art der Nutzung und Pflanzungen im Änderungsbereich 5.14 vorgesehen. 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.

Da die Planänderung eine im Rahmen der Aufstellung der KES bereits erfolgte Einbeziehung von bestehenden Gartengrundstücken in den Innenbereich betrifft, um hier eine intensivere Gartennutzung mit Nebenanlagen zu ermöglichen, ist eine Planungsalternative nicht gegeben.

Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)



Spiel- und Festplatz an der Parkstraße

Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Dauergrün - extensive Nutzung
- Erhalt und Pflege von Einzelbäumen und Baumreihen
- Erhalt und Entwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches
- Eingrünung des Ortsrandes

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Der Änderungsbereich 8.1 im Ortsteil Hoppenrade betrifft eine bestehende öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und einem Bestandsgebäude (halboffener Unterstand) nördlich des Dorfplatzes und südlich einer bestehenden gewerblichen Nutzung. Die Fläche wird bereits als Festplatz des Dorfes genutzt. Zur planerischen Sicherung der bestehenden Nutzung ist künftig die Darstellung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Festplatz vorgesehen. Der randlich vorhandene Gehölzbestand bleibt erhalten.

Da die geänderte Darstellung bestandsorientiert erfolgt, sind die Flächen in diesem Änderungsbereich keine Planflächen und werden im Umweltbericht daher nicht bewertet.

Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Obere Havelniederung“

Die Fläche grenzt unmittelbar an das europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Obere Havelniederung“ im Nordwesten an. Die dazugehörige „Managementplanung Natura 2000 im Land Brandenburg, Managementplan für das Vogelschutzgebiet 7017, Obere Havelniederung“ ist demnach zwingend zu beachten.

In der Managementplanung werden eine Vielzahl an grundlegenden Zielen und Maßnahmen des Naturschutzes, für Wasserhaushalt und Gewässernutzung, für Landwirtschaft, für Forstwirtschaft und Jagdausübung sowie für Tourismus, Erholungsnutzung, und Öffentlichkeitsarbeit aufgezählt, die keinen Bezug zum Änderungsbereich haben. Insbesondere werden keine Nutzungsbeschränkungen für Siedlungsbereiche außerhalb des Geltungsbereiches des SPA-Gebietes vorgegeben.

Aufgrund der bestehenden Nutzung als Festplatz und Spielplatz für den Änderungsbereich ist lediglich, der unter den allgemeinen Behandlungsgrundsätzen zu den Zielen und Maßnahmen für verschiedene geschützte Vogelarten, genannte Grundsatz „Keine Störung der Natur durch Lärm“ zu prüfen. Dieser Grundsatz bezieht sich jedoch auf Regelungen und Maßnahmen zur Erholungsnutzung, die sich auf Erholungsnutzungen (wie z.B. wandern) in dem SPA-Gebiet selbst, also im Freiraum beziehen. Auch hier werden keine Nutzungsbeschränkungen für Siedlungsbereiche außerhalb des Geltungsbereiches des SPA-Gebietes genannt.

Da es sich bei der bestehenden Grünfläche im Änderungsbereich um eine in der Größe begrenzte Fläche handelt, hier keine bauliche Erweiterung geplant ist und sich der Nutzerkreis des Festplatzes und Spielplatzes im Wesentlichen auf die örtliche Bevölkerung beschränkt, wird davon ausgegangen, dass die Schutzziele des angrenzenden SPA-Gebietes nicht berührt werden. Zudem befindet sich der Festplatz und Spielplatz in einem Siedlungsbereich mit entsprechenden Vorbelastungen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wesentliche Änderungen bei Nichtdurchführung der Planung sind nicht zu erwarten.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

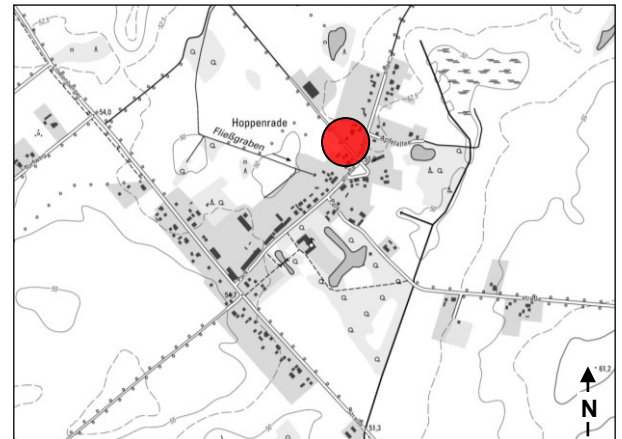
Es gibt keinen Anlass für Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht zu untersuchen, da die vorliegende Planung den Bestand sichern soll und keine Eingriffe vorbereitet.

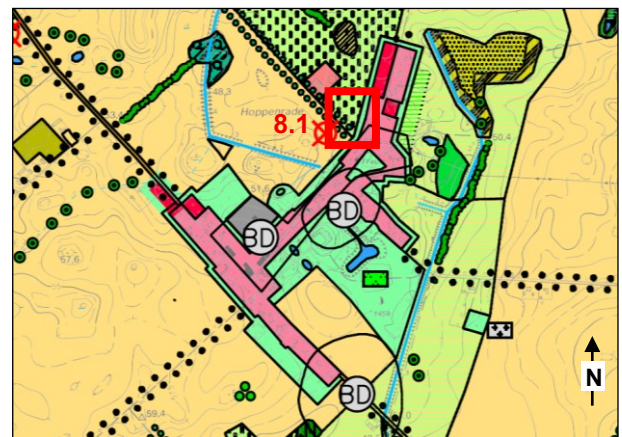
Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■

D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Erhalt und Entwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Das ehemalige Gemeindehaus wurde von der Gemeinde verkauft und steht nicht mehr in seiner alten Funktion zur Verfügung. Diesem Umstand soll mit der Entfernung des Gemeindehaussymbols im Flächennutzungsplan Rechnung getragen werden. Die Entfernung des Symbols entspricht dem Bestand und hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Änderungsbereich 12.1 oder relevante Schutzgüter im Allgemeinen.

Da die geänderte Darstellung bestandsorientiert erfolgt, sind die Flächen in diesem Änderungsbereich keine Planflächen und werden im Umweltbericht daher nicht bewertet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wesentliche Änderungen bei Nichtdurchführung der Planung sind nicht zu erwarten.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Es gibt keinen Anlass für Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

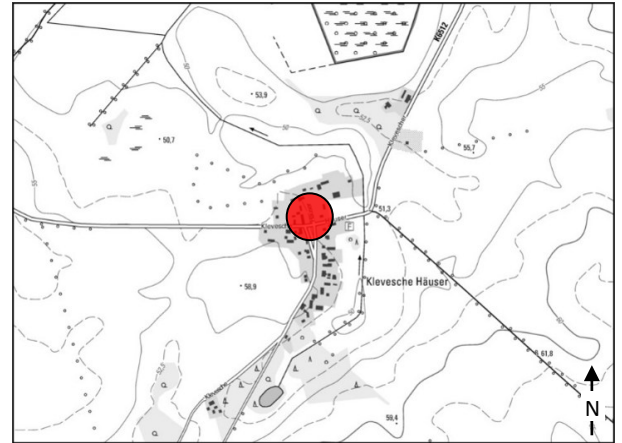
Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht zu untersuchen, da die vorliegende Planung keine Eingriffe vorbereitet.

Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)

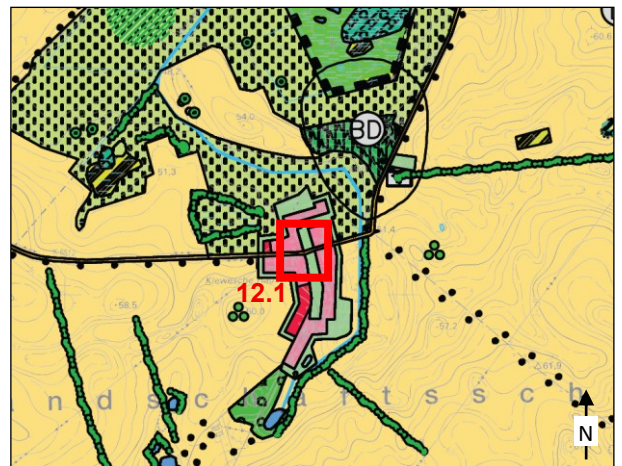
Ortsteil Klevesche Häuser Änderungsbereich 12.1

Entfallenes Gemeindehaus



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Eingrünung des Ortsrandes bzw. nicht eingebundener Gewerbebauten
- Bewirtschaftung vom Acker- und Grünland entsprechend den allgemeinen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Landwirtschaft
- Pflege, Schutz und Neuanlage öffentlicher Grünanlagen
- Erhalt und Entwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches
- Genehmigte und geplante landschaftsverträgliche Siedlungserweiterung
- Erhalt und Entwicklung sonstiger naturnaher Waldbestände

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Der Spielplatz im Änderungsbereich 10.2 ist bereits seit mehreren Jahren vorhanden und besteht im Wesentlichen aus einer Sandfläche mit Spielgeräten, einer eingrünenden Hecke sowie Rasenflächen. Durch die ergänzende Darstellung der öffentlichen Grünfläche als Spielplatz vollzieht der FNP lediglich eine Anpassung an die bestehende Nutzung. Die Ergänzung des „Spielplatz“-Symbols hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Änderungsbereich 10.2 oder auf relevante Schutzgüter im Allgemeinen. Da die geänderte Darstellung bestandsorientiert erfolgt, sind die Flächen in diesem Änderungsbereich keine Planflächen und werden im Umweltbericht daher nicht bewertet.

Der Änderungsbereich 10.5 besteht aus einer Waldfläche am Ende des Kiefernsteigs und wurde als Ergänzungsfläche E4 der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) Löwenberg (rechtskräftig seit 25.10.2023) in den Innenbereich einbezogen wird. Der nördliche Teil des Änderungsbereichs 10.6 ist ebenfalls Waldfläche und entspricht der Ergänzungsfläche E3 der KES. Beide Flächen sollen zukünftig als Wohnbauflächen dargestellt werden. 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 Baugesetzbuches 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.

Die angepasste Darstellung des südlichen Teils des Änderungsbereichs 10.6 wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan „Ernst-Thälmann-Straße“; Rechtskraft 20.03.2019) angepasst. Für die im Rahmen der Innenentwicklung vorgenommene Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten. Diese sind daher nicht in einem Umweltbericht zu bewerten.

Der Änderungsbereich 10.7 soll aufgrund der bereits erfolgten Aufforstung künftig als Wald dargestellt werden. Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt und allgemeiner Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Durch die Schaffung neuer Waldflächen im Rahmen der Erstaufforstung auf anthropogen überprägten Böden ist von einer Verbesserung des Umweltzustands auszugehen.

Die Flächen des Änderungsbereichs 10.8 werden im Bestand als Betriebsflächen mit Nebenanlagen eines KFZ-Gewerbebetriebs genutzt. Die FNP-Darstellung wird entsprechend von einer Wohnbaufläche zu einer gemischten Baufläche geändert. Von einer Beeinträchtigung des Umweltzustands im Änderungsbereich oder allgemeiner Schutzgüter ist nicht auszugehen, da es zu keiner baulichen Neuinanspruchnahme kommt; es wird lediglich die Nutzungsart bestehender Bauflächen geändert.

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.

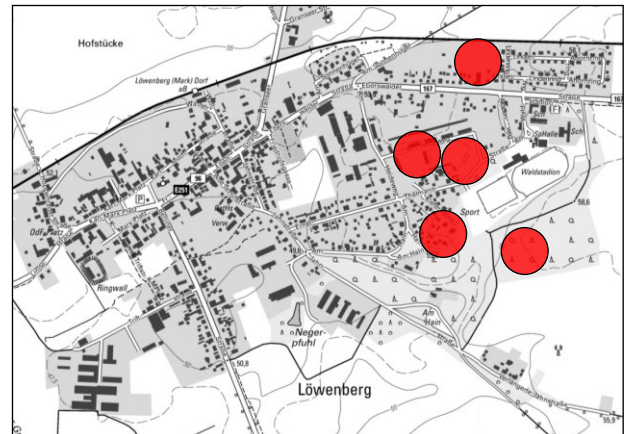
Bewertung

In den Änderungsbereichen 10.7 und 10.8 kommt es zu keiner neuen Flächeninanspruchnahme durch die Planung.

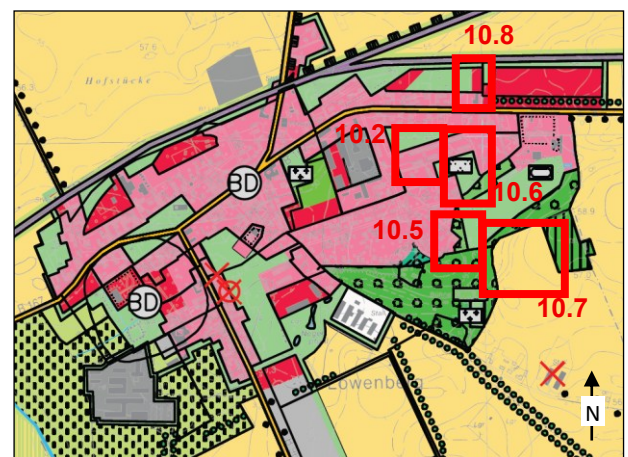
Unbebaute Flächenreserven (Nicht-Landwirtschaftsflächen) stehen im Ortsteil Löwenberg nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Der Änderungsbereich 10.5 empfiehlt sich durch seine Lage unmittelbar am Ortsrand und damit einhergehender

Ortsteil Löwenberg
Änderungsbereich 10.2, 10.5, 10.6, 10.7 und 10.8

Spielplatz, Wendeanlage, Wohnen und Aufforstung Löwenberg Südost



Lage im Stadtgebiet Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte Maßstab 1:25.000



Vorbelastung. Durch die Planung des Änderungsbereichs 10.5 gehen Waldflächen verloren. Für den Änderungsbereich 10.6 besteht aufgrund seiner Lage zwischen bestehenden Siedlungsbereichen ebenfalls eine Vorbelastung, auch hier gehen Waldflächen verloren.

Auswirkungen

Die künftige Versiegelungen in den Änderungsbereichen 10.5 und 10.6 werden durch Festsetzungen im Rahmen der KES und des Bebauungsplanes begrenzt und im Rahmen der Waldumwandelungsgenehmigung nach LWaldG ausgeglichen. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erkennbar.

b) Boden

Beschreibung

Der Änderungsbereich 10.5 ist im Wesentlichen durch Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG geprägt. Im Änderungsbereich 10.6 finden sich neben Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG auch ruderales Zier- und Scherrasenflächen ohne Gehölzaufwuchs.

Der Boden des Änderungsbereichs 10.7 war vor der Erstaufforstung eine intensiv genutzte Ackerfläche und somit stark anthropogen überprägt. Derzeit werden hier Aufforstungsmaßnahmen durchgeführt, auf der Fläche ist ein junger Baumbestand vorhanden. Langfristig werden sich hier hochwertige Waldböden entwickeln.

Der Boden im Änderungsbereich 10.8 ist anthropogen durch die Nutzung als Lagerfläche mit Nebenanlagen eines Autohauses überprägt.

Bewertung

Der Bebauungsplan und die KES ermöglichen am südwestlichen Ortsrand von Löwenberg eine begrenzte, dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Überbauung (rund 0,08 ha im Änderungsbereich 10.5 und 0,34 ha im Änderungsbereich 10.6). Die hier ursprünglich vorhandenen Waldböden zählen aufgrund ihrer hohen Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen sowie ihrer Bedeutung für das Wasser- und Kleinklima zu den besonders schutzwürdigen Böden, sodass ihre Überbauung regelmäßig als erheblicher Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen zu bewerten ist. Durch die künftige Versiegelung sind die Böden nicht mehr in der Lage, die natürlichen Bodenfunktionen aufrecht zu erhalten. Zudem stehen sie nicht mehr als Versickerungsflächen zur Verfügung.

Durch die Aufforstungsmaßnahme verbessert sich die Qualität des Bodens im Änderungsbereich 10.7 zukünftig.

Im Änderungsbereich 10.8 werden keine Böden durch Neuversiegelung in Anspruch genommen.

Auswirkungen

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich ausgleichspflichtig. Die Beeinträchtigung der Funktion des Schutzgutes Boden kann aufgrund des geringen Umfangs an neuen Bauflächen mit Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen, zum Maß der Nutzung und zum luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen im Rahmen der KES sowie durch die Erstaufforstung von Wald sowie waldverbessernden Maßnahmen im Rahmen der Waldumwandelungsgenehmigung nach LWaldG ausgeglichen werden. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erkennbar.

Die zukünftige Waldnutzung im Änderungsbereich 10.7 hat eine Verbesserung des Schutzguts Boden zur Folge.

Die geänderte Nutzungsdarstellung im Änderungsbereich 10.8 hat keine Auswirkung auf das Schutzgut Boden, da hier durch die FNP-Änderung lediglich der Bestand gesichert wird.

c) Wasser

Beschreibung

In den Änderungsbereichen 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.

Auswirkungen

Oberflächengewässer sind von den Änderungsbereichen nicht 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

Die Flächen der für neue Bauflächendarstellungen vorgesehenen Änderungsbereiche 10.5 und 10.6 befinden sich in unmittelbarem Anschluss an das Siedlungsgebiet der Ortslage Löwenberg. Es handelt sich überwiegend um Wald- und ruderales Freiflächen.

Im Änderungsbereich 10.7 wird eine Aufforstungsmaßnahme durchgeführt, hier befindet sich flächendeckend junger Baumaufwuchs.

Der Boden im Änderungsbereich 10.8 ist anthropogen durch die Nutzung als Lagerfläche mit Nebenanlagen eines Autohauses überprägt.

Bewertung

Durch die zukünftige Bebauung und Neustrukturierung der Vegetation in den Änderungsbereichen 10.5 und 10.6 werden keine großräumigen Änderungen der klimatischen Verhältnisse in Löwenberg oder der klimatischen Funktionen (Kaltluft- und Frischluftentstehung) der Umgebung (Wald und landwirtschaftliche Flächen als Orte der Kaltluftbildung) auftreten. Die Waldflächen haben aufgrund ihrer geringen Größe nur eine untergeordnete Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Entwicklung der Flächen ist aufgrund der Festsetzungen der KES und des Bebauungsplans nur im ortsüblichem Maß möglich.

Der Änderungsbereich 10.7 wird aufgrund der Aufforstungsmaßnahme in unmittelbarem Anschluss an größere Waldflächen künftig zur Kaltluftentstehung beitragen.



Der Änderungsbereich 10.8 weist bereits im Bestand ein dorftypisches Klima ohne Kaltluftbildungspotenziale auf.

Auswirkungen

Geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima konnten durch die in der KES und im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsanteile auf den Grundstücken und zu wasser- und luftdurchlässigem Aufbau von Erschließungsflächen und das ortsübliche Maß der Nutzung gemindert werden. Die Beeinträchtigung der Kaltluftentstehung durch den Verlust von Waldflächen ist im Waldumwandlungsverfahren auszugleichen. Der Änderungsbereich 10.8 hat keine Auswirkungen auf das lokale Klima. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzguts Klima und Luft entsteht durch Planung nicht.

Die Aufforstungsmaßnahme im Änderungsbereich 10.7 wird zur Verbesserung des Schutzgutes Luft und Klima beitragen.

e) Pflanzen, Biotopverbund

Beschreibung

Die Flächen in den Änderungsbereichen 10.5 und 10.6 sind Wald im Sinne des § 2 LWaldG vorhanden (Nadel-Laub-Mischbestand mit der Hauptbaumart Kiefer u. a.). Für die Flächen wurden die Waldfunktionen „Sichtschutzwald“, „Kleine Waldflächen in waldarmen Gebieten“ und „Erholungswald Stufe 2“ kartiert.

Im Änderungsbereich 10.7 wird eine Aufforstungsmaßnahme durchgeführt, hier befindet sich flächendeckend junger Baumaufwuchs.

Der Änderungsbereich 10.8 wird vor allem von baulichen Anlagen der gewerblichen Nutzung mit umliegenden Erschließungs- und Lagerflächen eines ortsansässigen Gewerbebetriebs geprägt.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der lokalen Vegetations- und Nutzungsstruktur (weitgehend Erholungswald mit flächigem Baumbestand) und der Lage des Plangebiets im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich mit relativ hohem Störpotential ist in den Änderungsbereichen 10.5 und 10.6 ein artenschutzrechtlich relevantes Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse) möglich. Zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen, Untersuchung auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützten Tierarten vor Beginn der Maßnahmen) sowie Ersatzmaßnahmen (Entwicklung von Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen) und gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Anbringung von Ersatzniststätten) umzusetzen.

Der Biotopverbund des angrenzenden Freiraums bleibt aufgrund kleinräumiger Inanspruchnahme und der Lage im Siedlungsgebiet erhalten. Verbleibende Kompensationsbedarfe sind über in der KES bzw. im Bauungsplan festgesetzten Gehölz-/Baumpflanzungen gedeckt bzw. für den Waldanteil über Erstaufforstungs- bzw. Waldumbaumaßnahmen auszugleichen.

Im Änderungsbereich 10.7 sind nach Abschluss der Aufforstungsmaßnahme auf der neu geschaffenen Waldfläche Habitate von Brutvögeln der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse) möglich.

Im Änderungsbereich 10.8 befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG und § 30 BNatSchG geschützten Biotopverbund bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten.

Auswirkungen

Hinsichtlich der Biotopstruktur sind mit Umsetzung der Planung keine geschützten Biotopverbund betroffen. Bei den Wiesen, Weiden, Wäldern und Gehölzstrukturen handelt es sich um regenerierbare Biotopverbund, sodass sich die Beeinträchtigungen mit den festgesetzten Pflanzbindungen ausgleichen lassen. Die zur Realisierung festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen der KES und des Bauungsplans innerhalb der Änderungsbereich 10.5 und 10.6 tragen zudem zu einer Steigerung der Wertigkeit der Biotopstruktur und der biologischen Vielfalt in den Änderungsbereichen bei. Der durch die Waldumwandlung verursachte Eingriff ist durch die Erstaufforstung und Waldumbaumaßnahmen auszugleichen. Dies erfolgte bereits durch die Aufforstung im Änderungsbereich 10.7, welche sich ebenso positiv auf das Schutzgut Pflanzen, Biotopverbund und Biotopverbund auswirken wird.

f) Tiere und biologisch Vielfalt / besonderer Artenschutz

Beschreibung

Im Rahmen der 2. Änderung KES wurde ein mögliches Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie (z.B. Fledermäuse, Zauneidechsen) ermittelt.

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 bereits im Rahmen der Bebauungsplanung.

Bei den europäischen Vogelarten ist in der Regel das Brutrevier als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu betrachten. Wirkfaktoren, die zur Beschädigung oder zum Verlust einer Lebensstätte von den potenziell im Geltungsbereich vorkommenden Brutvögeln (Gehölz- und Bodenbrüter) sowie zum Verlust ganzer, regelmäßig genutzter Reviere führen können, sind die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren, die Rodung flächiger Gehölzbestände (Sträucher), die Fällung von Bäumen sowie der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden mit dem damit verbundenen Verlust von Habitatstrukturen. Geeignete Habitate sind im gesamten Bereich der KES vorhanden.

Fledermausquartiere sind durch die Fällung von Altbäumen mit vorhandenen Baumhöhlen sowie durch Sanierungs- und Abrissarbeiten an Gebäuden gefährdet. Zwischen April und August können durch Baumaßnahmen Sommerquartiere und Wochenstuben beeinträchtigt und die Aufzucht von Jungtieren behindert werden. Baumaßnahmen zwischen Oktober und April können zu Störungen an Winterquartieren führen. Die Fällung von Altbäumen mit besetzten Baumhöhlen führt zur Tötung von Fledermäusen sowie zum dauerhaften Verlust des Winterquartiers.

Auswirkungen

Die artenschutzrechtlichen Belange der streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wurden im Rahmen der Aufstellung des KES geprüft. Mit Umsetzung Planung gehen siedlungsnahe Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Im Hinblick auf die



Lebensraumfunktion für Tiere ist für die Änderungsbereiche insbesondere von einer allgemeinen Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse auszugehen. Alle europäischen Vogelarten sowie alle in Brandenburg vorkommenden Fledermausarten gehören zu den europäisch geschützten Tierarten, für die die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen sind.

Mit einer Störung der Vogelarten durch die Umsetzung der Planung ist 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 größere Grün- und Freiflächen sowie diverse Gartengrundstücke und umfassend begrünte Straßenräume mit Baumpflanzungen befinden, sind in unmittelbarer Umgebung ausreichende Ausweichflächen für die in Frage kommenden Vogelarten gegeben. Darüber hinaus bieten nach einer Bebauung die wohnungsbezogenen Freiflächen des südlichen Vorhabensbereichs, die Gegenstand von Pflanzbindungen sind, neue Habitate. Ein nachhaltiger Eingriff in die Lebensbedingungen geschützter Arten (Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG) ist somit nicht zu befürchten. Um Beeinträchtigungen für die Fauna, insbesondere für Brutvögel, zu minimieren, sind Baumfällungen außerhalb der Brutsaison vorzunehmen.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen (einschließlich Gebäudesanierung und Gebäudeabriss) oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung, Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen (z. B. Bauzeitenregelungen) ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

g) Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung

Die Waldfläche des Änderungsbereich 10.5 wird durch den umliegenden Siedlungsbereich geprägt (überwiegend einreihige Einfamilienhausbebauung). Im Osten befinden sich die Sportflächen und Freiflächen einer bestehenden Sportanlage mit Vereinsgebäude („Löwenberger Waldstadion“), die den baulichen Abschluss zum südöstlichen Ortsrand bilden. Dahinter befinden sich Waldflächen und offene Feldfluren.

Der Änderungsbereich 10.6 stellt eine Wald- und Freifläche an der Ernst-Thälmann-Straße nördlich der o.g. Sportanlage dar, die zwischen bestehenden Wohnbebauungen unterschiedlicher architektonischer Ausprägung im Siedlungsgebiet von Löwenberg liegt. Südlich der Straße schließt eine Fläche mit Baumbestand an.

Der Änderungsbereich 10.7 liegt südlich außerhalb des Siedlungszusammenhangs von Löwenberg. Die Fläche wird im Osten und Westen von Waldflächen eingerahmt. Hier werden Aufforstungsmaßnahmen durchgeführt, auf der Fläche hat sich ein junger Baumbestand entwickelt. Im Südosten schließen weite Feldfluren an.

Der Änderungsbereich 10.8 befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Löwenberg, er ist durch gewerbliche Nebenanlagen und Abstellflächen geprägt. Die Fläche wird im Westen und Osten von rückwärtigen Grundstücksflächen der straßenseitigen Wohnbebauung mit Gärten und einer Brachflächen gerahmt. Im Süden an der Bundesstraße 167 befindet sich ein Autohaus. Unmittelbar nördlich verläuft ein Bahntrasse.

Bewertung

Durch die Ergänzung und Nachverdichtung der Wohnnutzung an südöstlichen Siedlungsrand von Löwenberg wird sich das Orts- bzw. Landschaftsbild nur geringfügig ändern. Durch die Abschirmung durch vorhandene Gehölze und den Anschluss an bebauete Grundstücke der Umgebung sind die Änderungsbereiche auch in der Außenansicht gut eingebunden. Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung und der Festsetzungen der KES und des Bebauungsplanes (insbesondere Maß der Nutzung und Gehölzpflanzungen) ist das Vorhaben als ortsbildverträglich einzustufen.

Mit der bereits begonnenen Aufforstung im Änderungsbereich 10.7 werden östlich und westlich angrenzende Waldflächen verbunden und so ein großflächiges, zusammenhängendes Waldstück südöstlich der Ortslage geschaffen, welches sich in das Landschaftsbild einfügt und es sinnvoll ergänzt.

Der Änderungsbereich 10.8 stellt eine für die Umgebung typische gewerblich genutzte Fläche dar. Der Charakter der Fläche wird durch die Darstellungsänderung nicht verändert.

Auswirkungen

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

h) Mensch

Beschreibung

Die Änderungsbereiche 10.5 und 10.6 bestehen aus Waldflächen, für die die Waldfunktionen „Sichtschutzwald“, „Kleine Waldflächen in waldarmen Gebieten“ und „Erholungswald Stufe 2“ kartiert wurden. Somit ergibt sich für diese Fläche eine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit, welche mit Umsetzung der Planung nur noch in reduziertem Maße möglich sein wird. Der Änderungsbereich 10.7 weist derzeit keine Erholungsfunktion auf, da der Baumbestand noch nicht vollkommen ausgewachsen ist.

Bei dem Änderungsbereich 10.8 handelt es sich um ein privates gewerbliches Grundstück ohne Erholungsfunktion.

Bewertung

Durch die Verbesserung der Erschließung im Änderungsbereich 10.5 (Verlagerung einer bestehenden Wendeanlage am südöstlichen Ende des Kiefernstegs) kommt es zu einer Verbesserung der Wegeverbindungen im Siedlungsbereich.

Im Gegenzug gehen mit der Umsetzung der Planung in den Änderungsbereichen 10.5 und 10.6 Waldflächen verloren. Dadurch kommt es zu einer temporären Verschlechterung der Erholungsfunktion in Löwenberg. Diese wird nach Abschluss der Aufforstung im Änderungsbereich 10.7 voraussichtlich kompensiert werden.



Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen sind aufgrund des begrenzten Verkehrs auf den angrenzenden Straßen nicht zu erwarten. Der vorhandene Gewerbebetrieb im Änderungsbereich 10.8 muss die notwendigen Anforderungen an den Lärmschutz bereits für die bestehende angrenzende Wohnbebauung bereits einhalten; hier gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Auswirkungen

Die Entwicklung der Änderungsbereiche 10.5 und 10.6 hat eine temporäre Verschlechterung der Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit zur Folge, die langfristig durch die Entwicklung im Änderungsbereich 10.7 ausgeglichen werden kann. Mit der Umsetzung der Planung im Änderungsbereich 10.5 werden die dortigen Wegebeziehungen gestärkt.

Die Lärmemissionen ausgehend vom Straßenverkehr sind unerheblich, ebenso die der gewerblichen Nutzungen aufgrund bestehender Restriktionen. Erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit können ausgeschlossen werden. Es wird eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff in das Schutzzut Mensch verursacht.

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

Im dem Änderungsbereichen 10.5 und 10.6 sind durch die Planung im Rahmen der KES und des Bebauungsplanes Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG betroffen, die teilweise bereits gerodet wurden (südlicher Teil des Änderungsbereichs 10.6). Der Verlust dieser Waldflächen (Nadel-Laub-Mischbestand mit der Hauptbaumart Kiefer u. a.) ist als waldrechtlicher Eingriff zu bewerten. Für die Flächen wurden die Waldfunktionen „Sichtschutzwald“, „Kleine Waldflächen in waldarmen Gebieten“ und „Erholungswald Stufe 2“ kartiert. Unter Berücksichtigung der Waldfunktionen wurde ein Faktor von 3,5 berechnet, durch den der erforderliche Umfang der Erstaufforstung und waldverbessernde Maßnahmen wie z. B. ökologischer Waldumbau zum Ausgleich der Waldinanspruchnahme ermittelt wird. Für die Waldumwandlung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (südlicher Teil des Änderungsbereichs 10.6) ist der Ausgleich bereits durch qualifizierte forstrechtliche Regelungen im Bebauungsplan erfolgt. Für die Bereiche der KES (Änderungsbereich 10.5 und nördlicher Teil des Änderungsbereichs 10.6) wird eine so genannte „konzentrierte Waldumwandlungsgenehmigung“ im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren noch erfolgen müssen. Die untere Forstbehörde hat dazu eine Waldumwandlungsgenehmigung bereits in Aussicht gestellt. Die für die Waldumwandlung erforderlichen Erstaufforstungsflächen befinden sich im Änderungsbereich 10.7, die Aufforstungsmaßnahmen im Umfang von 2,76 ha werden hier bereits durchgeführt.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wesentliche Wechselwirkungen gehen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus. Sie ist charakterisiert als anthropogen überformte Landschaft am Rande des Siedlungsbereichs und Waldflächen. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind in Teilbereichen nur geringe Wertigkeiten für Natur und Landschaft vorhanden, im Bereich der Waldflächen hingegen hochwertige Biotope. Negative Wechselwirkungen sind durch eine zusätzliche Bodenversiegelung und durch die Inanspruchnahme von Waldbiotopen zu erwarten. Es sind vor allem Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Boden und Klima gegeben. Zudem ist aufgrund des Verlustes der bestehenden Biotopstruktur und diese nutzenden Tierarten mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere zu rechnen. Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist jedoch nicht zu erwarten. Da auf Maßstabebene des Flächennutzungsplans keines der Schutzgüter erheblich beeinträchtigt wird, wird auch keine Erheblichkeit für die Beeinträchtigung der Wirkungsgefüge abgeleitet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderungen würden die bereits durchgeführten Waldumwandlungen und Aufforstungen erhalten bleiben. Der Umweltzustand der übrigen Waldflächen und der gewerblich genutzten Fläche würde sich nicht verändern. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, des Wasserhaushalts und der Lebensraumfunktion dieser Bereiche würden nicht erfolgen. Potenziale für eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung und eine Schließung der vorhandenen Baulücke würden jedoch nicht genutzt werden.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Da die KES, der Bebauungsplan und die Waldumwandlungsgenehmigung bereits rechtswirksam sind, ist davon auszugehen, dass die Planungsziele verwirklicht werden. Die durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung hervorgerufenen Ausgleichserfordernisse können durch die in der KES und im Bebauungsplan getroffenen Grünfestsetzungen sowie Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ausgeglichen und die Auswirkungen auf Natur und Landschaft vermieden werden. Der notwendige Ausgleich der beanspruchten Waldflächen ist durch Erstaufforstung im Rahmen der Waldumwandlung nach LWaldG bereits erfolgt.

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.

Als Alternativen kommen eine weitergehende Innenverdichtung auf bereits gemischt dargestellten Flächen oder ein geringerer Zuschnitt der Ergänzungsbereiche in Betracht. Angesichts der Lagegunst, der guten Anbindung sowie der Lage unmittelbar am Ortsrand erscheinen die gewählten Zuschnitte sachgerecht, sofern die Ortsrandeingrünung und Durchgrünung der künftigen Wohnbauflächen verbindlich abgesichert und die grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen gemäß KES und des Bebauungsplans 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)



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

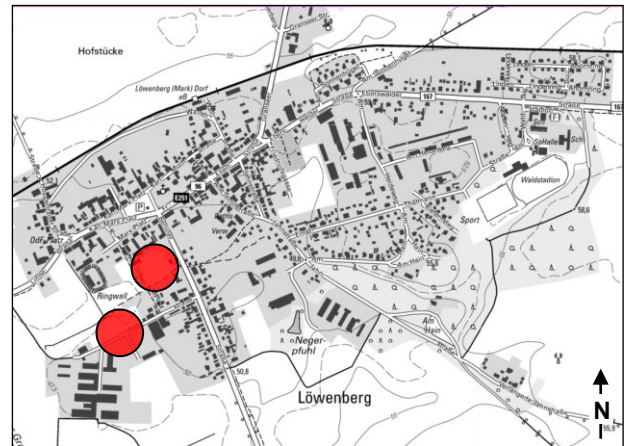
Unbebaute Flächenreserven (Nicht-Landwirtschaftsflächen) stehen im Ortsteil Löwenberg nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Dieser Standort empfiehlt sich durch seine Lage unmittelbar am Ortsrand und damit einhergehender Vorbelastung sowie der vorherigen Nutzung. Für die Nutzung als potenzielle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

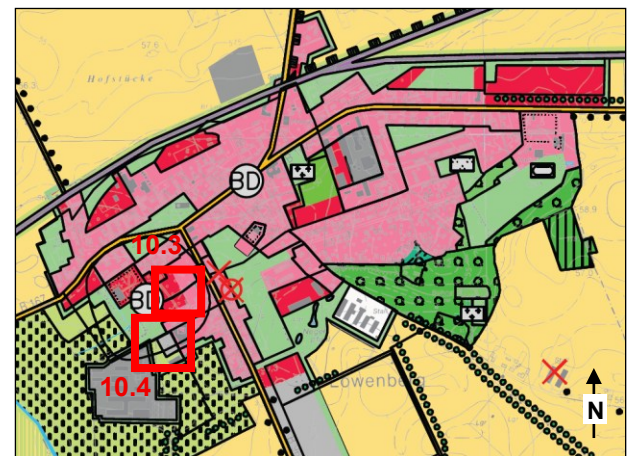
Ortsteil Löwenberg Änderungsbereich 10.3 und 10.4

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, Geruchsimmissionen 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 Geruchsimmissionen, ausgehend von der genehmigungsbedürftigen Tierhaltungsanlage, führen bei Einhaltung des Ausschlusses von Betriebswohnungen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit. Erhebliche Auswirkungen durch Lärmimmissionen, 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)



D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■

D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Baumreihen /Hecken und Feldgehölze
- Mischgebiet

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Bei dem Änderungsbereich 11.1 handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus und Nebenanlagen bebautes Grundstück mit umliegenden Garten. Für die Wohnnutzung auf dem Flurstück 459 liegt eine Baugenehmigung mit integrierter Waldumwandlungsgenehmigung vor. Die dem Bestand entsprechende Neudarstellung als Wohnbaufläche hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Änderungsbereich 11.1 oder relevante Schutzgüter im Allgemeinen.

Da die geänderte Darstellung bestandsorientiert erfolgt, sind die Flächen in diesem Änderungsbereich keine Planflächen und werden im Umweltbericht daher nicht bewertet.

Auf den östlich des Änderungsbereichs 11.1 gelegenen Grundstücken befinden sich laut aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS 2021) sehr mächtige Erd- und Mulmniedermoore (> 12 dm). Auswirkungen auf den Änderungsbereich ergeben sich dadurch nicht, da die FNP-Änderung lediglich eine bereits umgesetzte Baugenehmigung nachvollzieht und keine zusätzlichen Versiegelungen und damit verbundene Eingriffe in den Boden ermöglicht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wesentliche Änderungen bei Nichtdurchführung der Planung sind nicht zu erwarten.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Es gibt keinen Anlass für Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht zu untersuchen, da die vorliegende Planung keine Eingriffe vorbereitet.

Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)

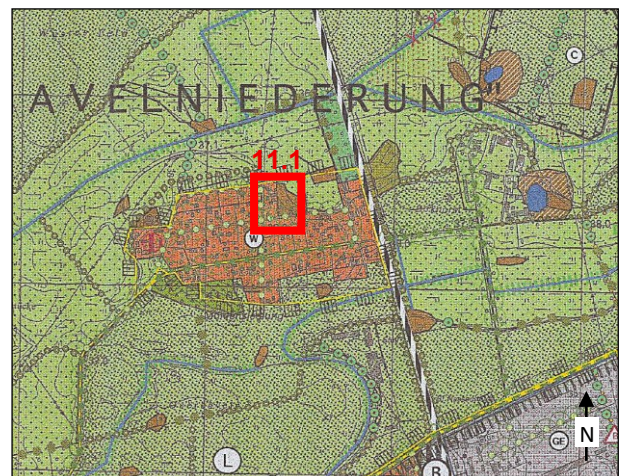
Ortsteil Nassenheide Änderungsbereich 11.1

Wohngrundstück Grüner Weg Nr. 36



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■

D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Geplante Wohnbaufläche

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Die angepasste Darstellung des Änderungsbereichs 11.3 wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die verbindliche Bauleitplanung angepasst. Für die im Rahmen der Innenentwicklung vorgenommene Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten. Diese sind daher nicht in einem Umweltbericht zu bewerten.

Der Änderungsbereich 11.4 umfasst ein Grundstück am südwestlichen Siedlungsrand. Das Grundstück ist durch umliegende Wohnbebauung eindeutig dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen und damit als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB einzustufen. Aufgrund dieser Lage handelt es sich städtebaulich um eine nachverdichtende Innenentwicklung. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Innenbereich wird durch § 34 BauGB geregelt. Für die Fläche liegt ein positiver Bauvorbescheid für eine Wohnbebauung bereits vor.

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 11.4 oder auf relevante Schutzgüter. Diese sind daher nicht in einem Umweltbericht zu bewerten.

Für den Änderungsbereich 11.4 wurde im Rahmen des positiven Bauvorbescheides (Az. 013/2021) festgestellt, dass keine Waldeigenschaften im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG vorliegen. Das Grundstück ist daher nicht mehr als Wald einzustufen. Für die vorhandenen Bäume ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Löwenberger Land anzuwenden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wesentliche Änderungen bei Nichtdurchführung der Planung sind nicht zu erwarten.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Es gibt keinen Anlass für Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht zu untersuchen, da die vorliegende Planung keine Eingriffe vorbereitet.

Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)

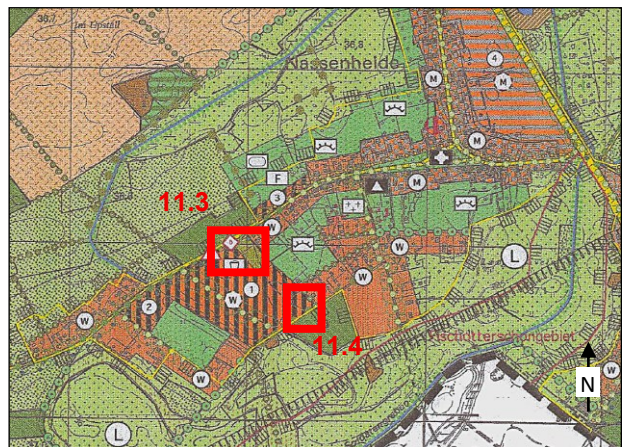
Ortsteil Nassenheide Änderungsbereich 11.3 und 11.4

Wohnbauflächen Hohenbrucher Chaussee / Horstweg



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■

D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Erhalt und Entwicklung des bestehenden Siedlungsbereichs
- Eingrünung des Ortsrandes

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Bei den Flächen des Änderungsbereichs 13.1 handelt es sich um rückwärtige Grundstücksflächen am westlichen Ortseingang von Neulöwenberg. Sie werden im Bestand als Garten mit entsprechenden Nebenanlagen genutzt.

Der Änderungsbereich wurden im Rahmen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Neulöwenberg (KES) (rechtskräftig seit 24.06.2020) als Anpassungsfläche dem Innenbereich zugeordnet. 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 in den Änderungsbereichen oder auf relevante Schutzgüter. Diese sind daher nicht in einem Umweltbericht zu bewerten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wesentliche Änderungen bei Nichtdurchführung der Planung sind nicht zu erwarten.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Es gibt keinen Anlass für Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht zu untersuchen, da die vorliegende Planung keine Eingriffe vorbereitet.

Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)

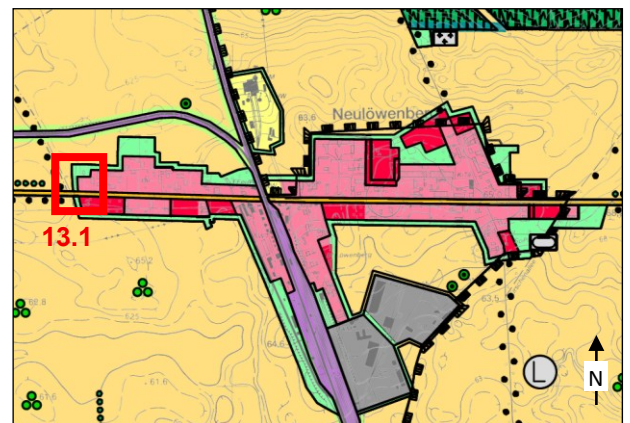
Ortsteil Neulöwenberg Änderungsbereich 13.1

Gemischte Baufläche Neulöwenberger Straße



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Eingrünung des Ortsrandes
- Erhalt und Entwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Der Änderungsbereich 13.2 umfasst eine rückwärtige Gartenfläche mit Nebenanlagen des Grundstücks Neulöwenberger Straße 17, die im Rahmen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) des Ortsteils Neulöwenberg (rechtskräftig seit 24.06.2020) als Anpassungsfläche (A4) dem Innenbereich zugeordnet wird. Der östliche Teil des Änderungsbereichs 13.3 im Hinterland der Grundstücke Neulöwenberger Straße 19 und 21 wird als Anpassungsfläche (A5) dem Innenbereich zugeordnet. 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 13.2 bzw. im östlichen Teil des Änderungsbereichs 13.3 oder auf relevante Schutzgüter. Diese sind daher nicht in einem Umweltbericht zu bewerten.

Der westliche Änderungsbereich 13.3 umfasst eine Ackerfläche hinter der Scheune auf dem Flurstück 55 (Grundstück Neulöwenberger Straße 19). Die Fläche wird in der KES als Ergänzungsfläche (E1) in den Innenbereich für eine künftige Wohnbebauung einbezogen. 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 (Nicht-Landwirtschaftsflächen) stehen im Ortsteil Neulöwenberg nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Dieser Standort empfiehlt sich durch seine zentralen Ortslage und damit einhergehender Vorbelastung. Durch die Planung geht auf dem westlichen Teil des Änderungsbereichs 13.3 bisherige Ackerfläche verloren.

Auswirkungen

Die künftige Versiegelung wird durch Festsetzungen im Rahmen der KES begrenzt. Aufgrund der geringen Größe der in Anspruch genommene bestehende Ackerfläche und deren Lage unmittelbar am Siedlungsrand sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erkennbar.

b) Boden

Beschreibung

Der westliche Teil des Änderungsbereichs 13.3 wird als Intensivacker genutzt, die übrigen Flächen als Garten mit Nebenanlagen. Es handelt sich bei allen Flächen um teils versiegelte, teils unversiegelte, anthropogen überprägte Böden.

Bewertung

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden keine Böden mit besonderem Schutzstatus überplant. Die KES ermöglicht eine begrenzte, dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Überbauung (rund 0,05 ha). Durch die künftige Versiegelung sind die Böden nicht mehr in der Lage die natürlichen Bodenfunktionen aufrecht zu erhalten. Zudem stehen sie nicht mehr als Versickerungsflächen zur Verfügung. Dennoch handelt es sich nur um eine Beeinträchtigung in geringfügigem Umfang.

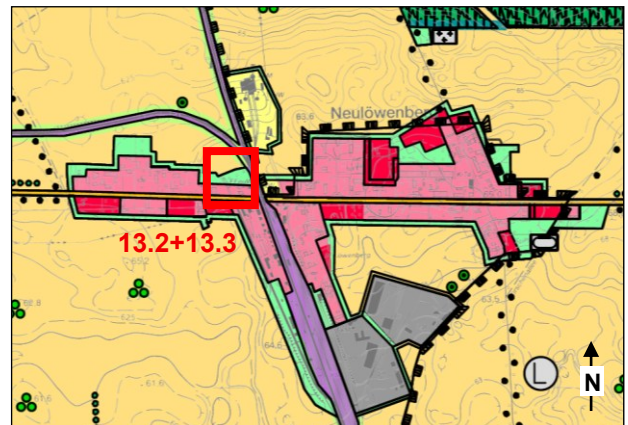
Ortsteil Neulöwenberg Änderungsbereich 13.2 und 13.3

Wohnen und gemischte Baufläche Neulöwenberger Str. 17, 19, 21



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 Festsetzungen (Maß der Nutzung und Pflanzbindungen) im Rahmen der KES ausgeglichen werden.

c) Wasser

Beschreibung

Im Änderungsbereich 13.3 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

Oberflächengewässer sind von den Änderungsbereichen 13.3 nicht 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

Der Änderungsbereich 13.3 besteht aus einer Ackerfläche, die an weitere Ackerflächen im unmittelbaren Umfeld anschließt. Lokale Frischluftbahnen verlaufen insbesondere über die offenen Grünflächen und Feldfluren im Norden, die lediglich durch eine Bahntrasse unterbrochen werden.

Bewertung

Durch die zukünftige Bebauung und Neustrukturierung der Vegetation im Änderungsbereich 13.3 werden keine großräumigen Änderungen der klimatischen Verhältnisse in Neulöwenberg oder der klimatischen Funktionen (Kaltluft- und Frischluftentstehung) der Umgebung (landwirtschaftliche Flächen als Orte der Kaltluftbildung) auftreten. Neubauten sind nur mit ortsüblichem Maß möglich, das heißt es werden hauptsächlich Einfamilienhäuser, im Einzelfall Doppelhäuser entstehen, die insbesondere Luftaustauschbahnen zu innerörtlichen Bereichen nicht beeinträchtigen werden.

Auswirkungen

Geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima können durch die in der KES festgesetzten Begrünungsanteile auf den Grundstücken gemindert werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzguts Klima und Luft entsteht durch Planung nicht.

e) Pflanzen, Biotopverbund

Beschreibung

Beim westlichen Teil des Änderungsbereichs 13.3 handelt es sich um eine Teilfläche einer landwirtschaftlichen Fläche, die intensiv als Ackerbaufläche genutzt wird.

Bewertung

Im westlichen Teil des Änderungsbereichs 13.3 befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG und § 30 BNatSchG geschützten Biotopverbund bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten. Mit der Überbauung gehen hauptsächlich Flächen von untergeordnetem Wert verloren, so dass diesbezüglich keine erheblichen Eingriffe vorliegen. Der Biotopverbund des angrenzenden Freiraums bleibt aufgrund kleinräumiger Inanspruchnahme und (künftiger) Eingrünung des Ortsrandes erhalten.

Auswirkungen

Da ausschließlich Flächen von geringer ökologischer Wertigkeit überplant werden, ergeben sich keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Biotopverbund/Pflanzen. Die zur Realisierung festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen der KES tragen zudem zu einer Steigerung der Wertigkeit der Biotopstruktur und der biologischen Vielfalt im Änderungsbereich bei.

f) Tiere und biologische Vielfalt / besonderer Artenschutz

Beschreibung

Aufgrund der Biotopstruktur des westlichen Teils des Änderungsbereichs 13.3 (intensiv bewirtschaftete Ackerfläche ohne Gehölze) einhergehenden, kann, abgesehen von den ubiquitären Arten der Bodenfauna, allenfalls von einer Nutzung als Teillebensraum (vor allem als Nahrungsgebiet) für die in angrenzenden Habitaten (Hausgärten) siedelnden Arten ausgegangen werden. Hierbei ist mit dem Vorkommen verschiedener Nager, den typischen Feldvögeln und den Vogelarten der aufgelockerten Siedlungsgebiete zu rechnen. Eine Nutzung des Gebietes als Jagdhabitat durch Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen anderer geschützter Arten, insbesondere von Amphibien und Reptilien, ist im Änderungsbereich nicht bekannt und aufgrund von mangelnden Standortqualitäten auch nicht anzunehmen.

Bewertung

Insgesamt zeigt die Änderungsbereich 13.3 nur ein eingeschränktes Lebensraumpotential. Wenn, dann sind siedlungsfolgende Arten mit geringer Störungsempfindlichkeit zu erwarten. Ein Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng bzw. besonders geschützter Tierarten ist nicht erkennbar. Mit einer Störung der vorhandenen Arten durch die Umsetzung der Planung im westlichen Teil des Änderungsbereichs 13.3 ist 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 dadurch nicht verschlechtern wird. Dies ist anzunehmen, weil es sich bei den zukünftig überbauten Flächen nur um Nahrungsgebiete der betroffenen Arten handeln kann. In unmittelbarer Nähe befinden sich größere Flächen, die aufgrund ähnlicher Biotopstrukturen als Ausweichlebensräume dienen können. Darüber hinaus bieten Hausgärten und Gehölzstrukturen auch nach einer Bebauung neue Lebensräume.

Auswirkungen

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und die biologische Vielfalt oder auf den besonderen Artenschutz erkennbar, da ausschließlich Flächen von geringer ökologischer Wertigkeit überplant werden. Die zur Realisierung



festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen der KES tragen zudem zu einer Steigerung der Wertigkeit der Biotopstruktur und der biologischen Vielfalt in den entsprechenden Änderungsbereichen bei.

g) Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung

Das Landschaftsbild von Neulöwenberg im Umfeld des Änderungsbereichs ist durch landwirtschaftliche Nutzung und Wohnbebauung anthropogen überprägt. Der Bereich der Ergänzungsfläche selbst wird derzeit als Ackerfläche bewirtschaftet. Die östlich und westlich angrenzenden Grundstücke sind bereits bebaut.

Bewertung

Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Vorprägung im Umfeld des Änderungsbereichs 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 der Ergänzungsfläche im Änderungsbereich 13.3 handelt es sich um eine Ackerfläche, die aufgrund der Nutzung nicht zugänglich ist. Der Änderungsbereich liegt südlich einer bestehenden Eisenbahnstrecke (RB54: Löwenberg (Mark) – Rheinsberg (Mark)).

Bewertung

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

Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen sind aufgrund des begrenzten Verkehrs auf der angrenzenden Straße nicht zu erwarten. Verkehrslärm ausgehend vom Zugverkehr auf der nördlich gelegenen Eisenbahntrasse ist als Vorbelastung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Auswirkung

Die Entwicklung des Änderungsbereichs 13.3 hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit.

Die Lärmemissionen ausgehend vom Straßenverkehr sind unerheblich. Hinsichtlich der Lärmemissionen ausgehend vom Zugverkehr kann im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigung ggf. eine entsprechende schalltechnische Vorsorge (z.B. Bau-/Grundrissorientierung, ggf. passive Maßnahmen an lärmexponierten Fassaden) erforderlich 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.

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 derzeitigen Nutzungen sind nur geringe 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 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

Ohne die FNP-Änderung würde die landwirtschaftliche Nutzung des westlichen Teils des Änderungsbereichs 13.3 erhalten bleiben. Zusätzliche Versiegelungen fänden dort nicht statt. Umweltqualitäten würden sich nicht verbessern, da Ausgleichspflanzungen ohne die Änderungen nicht veranlasst würden.

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 Änderungsbereich 13.3 vorgesehen.

Aus den Festsetzungen der KES ergibt sich für die überbaubare Fläche des Änderungsbereichs eine maximale zulässige Neuversiegelung von rund 0,05 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 begrenzten Größe des Änderungsbereichs 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.

Als Alternativen kommen eine weitergehende Innenverdichtung auf bereits dargestellten Bauflächen oder ein geringerer Zuschnitt des Ergänzungsbereichs in Betracht. Unbebaute Flächenreserven (Nicht-Landwirtschaftsflächen) stehen im Ortsteil Neulöwenberg jedoch nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Angesichts der Lagegunst, der guten Anbindung sowie der zentralen Ortslage erscheinen die gewählten Zuschnitte sachgerecht, sofern das Maß der Nutzung 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)



D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■
D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Eingrünung des Ortsrandes
- Erhalt und Entwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches
- Landschaftsschutzgebiet Liebenberg (im LP veraltete Darstellung, korrekter Verlauf siehe FNP-Darstellung Blatt 1)

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Der Änderungsbereich 13.5 umfasst rückwärtige, gärtnerisch genutzte Teilflächen im zentralen Bereich von Neulöwenberg nördlich der Neulöwenberger Straße, die im Rahmen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) des Ortsteils Neulöwenberg (rechtskräftig seit 24.06.2020) als Anpassungsfläche (A5) 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 13.5 oder auf relevante Schutzgüter. Diese sind daher nicht in einem Umweltbericht zu bewerten.

Der Änderungsbereich 13.4 umfasst eine bislang unbebaute, ackerbaulich genutzte Fläche nördlich der Neulöwenberger Straße und östlich der Straße Zum Umformwerk. Die Fläche ist durch die angrenzende vorhandene Bebauung entlang der Löwenberger Straße vorgeprägt; nördlich schließen betriebliche Strukturen des ehemaligen Umformwerks, nordöstlich offene Feldfluren an. Die Fläche wird in der KES als Ergänzungsfläche (E2) in den Innenbereich einbezogen. Hier ist künftig eine Wohnbebauung vorgesehen. 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 (Nicht-Landwirtschaftsflächen) stehen im Ortsteil Neulöwenberg nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Dieser Standort empfiehlt sich durch seine zentralen Ortsrandlage und damit einhergehender Vorbelastung. Durch die Planung des Änderungsbereichs 13.4 geht Ackerfläche verloren.

Auswirkungen

Die künftige Versiegelung wird durch Festsetzungen im Rahmen der KES begrenzt. Aufgrund der geringen Größe der in Anspruch genommene bestehende Ackerfläche und deren Lage unmittelbar am Siedlungsrand sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erkennbar.

b) Boden

Beschreibung

Änderungsbereich 13.4 ist eine ackerbaulich genutzte, wenig strukturierte Fläche. Es handelt sich um unversiegelte, aber anthropogen überprägte Böden.

Bewertung

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden keine Böden mit besonderem Schutzstatus überplant. Die KES ermöglicht eine begrenzte, dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Überbauung (rund 0,1 ha). Durch die künftige Versiegelung sind die Böden nicht mehr in der Lage die natürlichen Bodenfunktionen aufrecht zu erhalten. Zudem stehen sie nicht mehr als Versickerungsflächen zur Verfügung. Dennoch handelt es sich nur um eine Beeinträchtigung in geringfügigem Umfang.

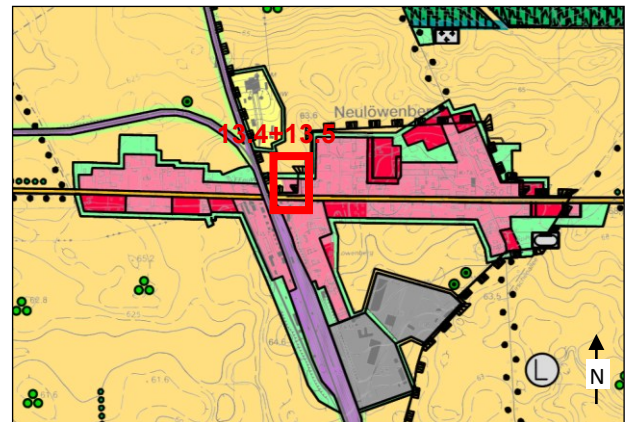
Ortsteil Neulöwenberg Änderungsbereich 13.4 und 13.5

Wohnen an der Straße Zum Umformwerk, Gärten Neulöwenberger Str. 25 und 27



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 Festsetzungen (Maß der Nutzung und Pflanzbindungen) im Rahmen der KES ausgeglichen werden.

c) Wasser

Beschreibung

Es sind Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzzonen im Änderungsbereich 13.4 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.

Auswirkungen

Oberflächengewässer sind von den Änderungsbereichen 13.4 nicht 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

Der Änderungsbereich 13.4 besteht aus einer Ackerfläche, die an weitere Ackerflächen im unmittelbaren Umfeld anschließt. Lokale Frischluftbahnen verlaufen insbesondere über die offenen Feldfluren im Norden.

Bewertung

Durch die zukünftige Bebauung und Neustrukturierung der Vegetation im Änderungsbereich 13.4 werden keine großräumigen Änderungen der klimatischen Verhältnisse in Neulöwenberg oder der klimatischen Funktionen (Kaltluft- und Frischluftentstehung) der Umgebung (landwirtschaftliche Flächen als Orte der Kaltluftbildung) auftreten. Neubauten sind nur mit ortsüblichem Maß möglich, das heißt es werden hauptsächlich Einfamilienhäuser, im Einzelfall Doppelhäuser entstehen, die insbesondere Luftaustauschbahnen zu innerörtlichen Bereichen nicht beeinträchtigen werden.

Auswirkungen

Geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima können durch Begrünungsanteile auf den Grundstücken gemindert werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima und Luft entsteht durch die Planung nicht.

e) Pflanzen, Biotopverbund

Beschreibung

Beim Änderungsbereich 13.4 handelt es sich um eine Teilfläche einer landwirtschaftlichen Fläche, die intensiv als Ackerbaufläche genutzt wird.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Liebenberg verläuft im Norden in etwa 220 m Entfernung. Die Darstellung des Landschaftsplans (Lage im LSG) ist hinsichtlich der LSG-Grenze veraltet. Der korrekte aktuelle Verlauf der LSG-Grenze kann der FNP-Darstellung (siehe FNP-Änderung Blatt 1) entnommen werden.

Bewertung

Im Änderungsbereich 13.4 befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG und § 30 BNatSchG geschützten Biotopverbund bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten. Mit der Überbauung gehen hauptsächlich Flächen von untergeordnetem bis allgemeinem Wert verloren, so dass diesbezüglich keine erheblichen Eingriffe vorliegen. Der Biotopverbund des angrenzenden Freiraums bleibt aufgrund kleinräumiger Inanspruchnahme und (künftiger) 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

Da ausschließlich Flächen von geringer bis allgemeiner ökologischer Wertigkeit überplant werden, ergeben sich keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Biotop/Pflanzen. Die zur Realisierung festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen der KES tragen zudem zu einer Steigerung der Wertigkeit der Biotopstruktur und der biologische Vielfalt im Änderungsbereich 13.4 bei.

f) Tiere und biologische Vielfalt / besonderer Artenschutz

Beschreibung

Aufgrund der mit der intensiv bewirtschafteten Ackernutzung ohne Baumbestand einhergehenden der Biotopstruktur des Änderungsbereichs 13.4, kann, abgesehen von den ubiquitären Arten der Bodenfauna, allenfalls von einer Nutzung als Teillebensraum (vor allem als Nahrungsgebiet) für die in angrenzenden Habitaten (Hausgärten) siedelnden Arten ausgegangen werden. Hierbei ist mit dem Vorkommen verschiedener Nager, den typischen Feldvögeln und den Vogelarten der aufgelockerten Siedlungsgebiete zu rechnen. Eine Nutzung des Gebietes als Jagdhabitat durch Fledermäuse kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen anderer geschützter Arten, insbesondere von Amphibien und Reptilien, ist im Änderungsbereich nicht bekannt und aufgrund von mangelnden Standortqualitäten auch nicht anzunehmen.

Bewertung

Insgesamt zeigt der Änderungsbereich 13.4 nur ein eingeschränktes Lebensraumpotential. Wenn, dann sind siedlungsfolgende Arten mit geringer Störungsempfindlichkeit zu erwarten. Ein Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng bzw. besonders geschützter Tierarten ist nicht erkennbar. Gleichwohl kommen vereinzelt Biotopstrukturen vor, welche gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten wie bspw. Bodenbrüter enthalten können. Mit einer Störung der vorhandenen Arten durch die Umsetzung der Planung im Änderungsbereich 13.4 ist 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 dadurch nicht verschlechtern wird. Dies ist anzunehmen, weil es sich bei den zukünftig überbauten Flächen nur um



Nahrungshabitate der betroffenen Arten handeln kann. In unmittelbarer Nähe befinden sich sehr viel größere Flächen, die aufgrund ähnlicher Biotopstrukturen als Ausweichlebensräume dienen können. Darüber hinaus bieten Hausgärten und Gehölzstrukturen auch nach einer Bebauung neue Lebensräume.

Auswirkungen

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und die biologische Vielfalt oder auf den besonderen Artenschutz erkennbar, da ausschließlich Flächen von geringer ökologischer Wertigkeit überplant werden. Die zur Realisierung festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen der KES tragen zudem zu einer Steigerung der Wertigkeit der Biotopstruktur und der biologischen Vielfalt in den entsprechenden Änderungsbereichen bei.

g) Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung

Das Landschaftsbild am nördlichen Siedlungsrand von Neulöwenberg ist durch landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen und Wohnbebauung anthropogen überprägt. Der Bereich der Ergänzungsfläche selbst wird derzeit als Ackerfläche bewirtschaftet. Die südlich angrenzenden Grundstücke sind bereits bebaut.

Bewertung

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

Auswirkungen

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

h) Mensch

Beschreibung

Bei der Ergänzungsfläche im Änderungsbereich 13.4 handelt es sich um eine Ackerfläche, die aufgrund der Nutzung nicht zugänglich ist. Der Änderungsbereich liegt östlich einer bestehenden Eisenbahnstrecke (Berliner Nordbahn).

Bewertung

Der Änderungsbereich 13.4 hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Wegebeziehungen bleiben von der Planung unberührt.

Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen sind aufgrund des begrenzten Verkehrs auf der angrenzenden Straße nicht zu erwarten. Verkehrslärm ausgehend vom Zugverkehr auf der nördlich gelegenen Eisenbahntrasse ist als Vorbelastung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Auswirkungen

Die Entwicklung des Änderungsbereichs 13.4 hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit.

Die Lärmemissionen ausgehend vom Straßenverkehr sind unerheblich. Hinsichtlich der Lärmemissionen ausgehend vom Zugverkehr kann im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigung ggf. eine entsprechende schalltechnische Vorsorge (z. B. Bau-/Grundrissorientierung, ggf. passive Maßnahmen an lärmexponierten Fassaden) erforderlich 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.

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 derzeitigen Nutzungen sind nur geringe 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 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

Ohne die FNP-Änderung würde die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereichs 13.4 erhalten bleiben. Zusätzliche Versiegelungen fänden dort nicht statt. Umweltqualitäten würden sich nicht verbessern, da Ausgleichspflanzungen ohne die Änderungen nicht veranlasst würden.

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 Änderungsbereich 13.4 vorgesehen.

Aus den Festsetzungen der KES ergibt sich für die überbaubare Fläche des Änderungsbereichs eine maximale zulässige Neuversiegelung von rund 0,01 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.

Als Alternativen kommen eine weitergehende Innenverdichtung auf bereits dargestellten Bauflächen oder ein geringerer Zuschnitt des Ergänzungsbereichs in Betracht. Angesichts der Lagegunst, der guten Anbindung sowie der zentralen Ortslage erscheint der gewählte Zuschnitt sachgerecht, sofern das Maß der Nutzung 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)



Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Erhalt und Entwicklung des bestehenden Siedlungsbereichs
- Eingrünung des Ortsrandes
- Genehmigte und geplante landschaftsverträgliche Siedlungserweiterung
- Bestehendes Landschaftsschutzgebiet
- Pflege, Schutz und Neuanlage öffentlicher Grünflächen

Beschreibung, Bewertung und Prognose des Umweltzustandes

Die Planungen basieren auf dem gemeindlichen Willen zur Entwicklung der Änderungsbereiche am östlichen bzw. südöstlichen Ortsrand Neulöwenbergs, der durch die Festsetzungen der rechtswirksamen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Neulöwenberg (KES) umgesetzt wurde.

Der Änderungsbereich 13.7 und der nordwestliche Teil des Änderungsbereichs 13.6 werden im Rahmen der KES als Klarstellungsbereiche dem Innenbereich zugeordnet. 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 in den o.g. Änderungs(teil)bereichen oder auf relevante Schutzgüter. Diese sind daher nicht in einem Umweltbericht zu bewerten.

Der östliche Teil des Änderungsbereichs 13.6 und der westliche Teil des Änderungsbereichs 13.9 wurden hingegen im Rahmen der KES als Ergänzungsfächen in den Innenbereich einbezogen und sehen 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 BauGBs 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.

Im östlichen Teil des Änderungsbereichs 13.9, der nicht Gegenstand der KES war, soll durch die FNP-Änderung die hier im Bestand vorhandene Sport- und Spielplatzfläche als öffentliche Grünfläche gesichert und die Zweckbestimmung um die Nutzung als Festplatz erweitert werden.

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebietszielen des angrenzenden LSG wird nicht erwartet, wenn grünordnerische Begleitmaßnahmen zur Eingrünung des Ortsrandes durchgeführt werden.

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 Neulöwenberg nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Die beiden Ergänzungsfächen der KES empfehlen sich durch ihre Lage am Ortsrand und die damit bereits bestehende Vorbelastung für die dort geplanten Nutzungen. Für eine landwirtschaftliche Nutzung sind sie aufgrund ihrer 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.

D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■

D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

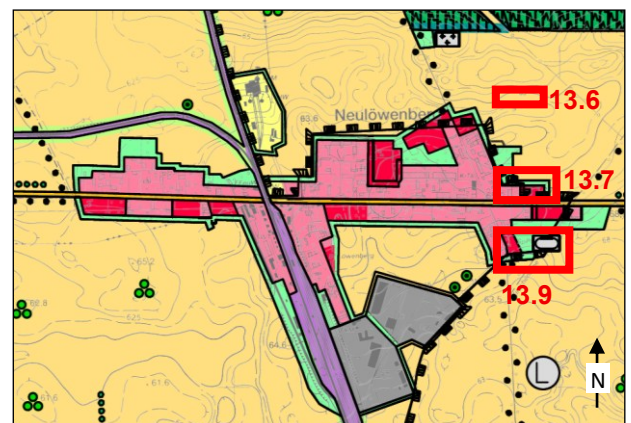
Ortsteil Neulöwenberg Änderungsbereiche 13.6, 13.7 und 13.9

Wohnen und Fest- und Spielplatz am Grüneberger Weg, Wohnen und Erweiterung an der Neulöwenberger Straße



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



b) Boden

Beschreibung

Der Änderungsbereich 13.6 weist vorwiegend ackerbaulich genutzte, anthropogen beeinflusste Böden auf. Im Änderungsbereich befindet sich auf dem gemeindeeigenen Flurstück 73 derzeit ein Spiel- und Sportplatz, südlich davon wird ein Teilbereich kleingärtnerisch genutzt, die Restfläche ist Grünland. Es handelt sich dabei um überwiegend unversiegelte, aber anthropogen überprägte Böden am Rand des Siedlungsbereichs.

Bewertung

Eine künftige Versiegelung im Umfang von zusammen etwa 0,5 ha führt auf Teilflächen der Änderungsbereiche 13.6 und 13.9 zu Funktionsverlusten (natürliche Bodenfunktionen, Filter-/Pufferwirkung). Umfang und Wertigkeit sind aufgrund der geringen Flächen-größen begrenzt. Ein Teil bleibt als künftiger Festplatz und Spielplatz weitgehend unversiegelt.

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

Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete sind in den Änderungsbereichen 13.6 und 13.9 nicht ausgewiesen. Der Änderungsbereich 13.6 grenzt an die Bundesstraße B 167 mit bestehender Straßenentwässerung.

Bewertung

Im Zusammenhang mit der Versiegelung des Bodens ist auch das Grundwasser betroffen, soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildung behindert wird.

Auswirkungen

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

d) Luft und Klima

Beschreibung

Bei den Änderungsbereichen handelt es sich teilweise um Wiesen- bzw. Gartenflächen (13.9), teilweise um Ackerflächen (13.6), in Ortsrandlage, mit weiteren Ackerflächen im unmittelbaren Umfeld. Lokale Frischluftbahnen verlaufen insbesondere über die offenen Feldfluren nördlich und östlich.

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, Biotop und Biotopverbund

Beschreibung

Bei den Änderungsbereichen 13.6 und 13.9 handelt es sich um siedlungsnahen Acker- bzw. artenarme, regelmäßig gemähte Rasenflächen; Hecken- bzw. Gehölzstrukturen befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets verläuft in unmittelbarer Nähe der Änderungsbereiche.

Bewertung

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG und § 30 BNatSchG geschützten Biotop bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten. Mit der Überbauung gehen hauptsächlich Flächen von untergeordnetem bis allgemeinem Wert verloren, so dass diesbezüglich erheblichen Eingriffe vorliegen. Der Biotopverbund des angrenzenden Freiraums bleibt aufgrund kleinräumiger Inanspruchnahme und Eingrünung des Ortsrandes erhalten. Eine Beeinträchtigung von LSG-Zielen ist nicht zu erwarten.

Auswirkungen

Die vorhandenen Biotopstrukturen in den Änderungsbereichen 13.6 und 13.9 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 entstehende Gartenvegetation sowie – auf den Ergänzungsflächen – durch Pflanzbindungen von höherwertigen Biotopen (Bäume und Gehölze) geschaffen werden.

f) Tiere und biologische Vielfalt / besonderer Artenschutz

Beschreibung

Die Ergänzungsflächen sind siedlungsgeprägte Bereiche mit Einzelhausgrundstücken und Gärten. Diese werden Vögeln, und an die Bedingungen besiedelter Bereiche angepassten Tierarten mit geringer Störempfindlichkeit, 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. Hinweise auf Nist-, Wohn- und Brutstätten besonders geschützter Tierarten in den Änderungsbereichen bestehen jedoch nicht. Auch aus der Biotop- und Nutzungsstruktur der Änderungsbereiche ergeben sich keine Anhaltspunkte für deren Vorhandensein. Es wird davon ausgegangen, dass für die Ergänzungsflächen der KES kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vorliegt.

Auswirkungen

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und die biologische Vielfalt oder auf den besonderen Artenschutz erkennbar.

g) Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung

Der Ortsteil Neulöwenberg ist dörflich geprägt: Ehemalige Bauernhöfe, heute als Wohnhäuser genutzt, und Landarbeiterhäuser wechseln sich mit modernen Einfamilienhäusern in lockerer Bauweise ab. Südlich der Ortslage befindet sich ein Gewerbegebiet. Im Übrigen wird die unmittelbare Umgebung von Neulöwenberg vor allem durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Die Änderungsbereiche 13.6 und 13.9 liegen am Übergang von Siedlung und offener Feldflur und grenzen an das LSG „Liebenberg“ an.

Bewertung

Aufgrund der bestehenden baulichen Vorprägung der Umgebung der Ergänzungsflächen fügt sich die geplante Neubebauung in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein, soweit sie sich in ihren Dimensionen dieser Umgebung anpassen. Dies wird durch die ES sichergestellt. Von einer Beeinträchtigung der Schutzgebietsziele des LSG durch die Entwicklung von Wohnbebauung innerhalb der Ergänzungsflächen wird nicht ausgegangen.

Auswirkungen

Die KES enthält als ökologische Ausgleichsmaßnahme ein Pflanzgebot. Durch das damit geplante Grün werden mögliche Beeinträchtigungen des Ort- und Landschaftsbildes gemindert.

h) Mensch und Erholung

Beschreibung

Bei dem Änderungsbereich 13.6 handelt es sich um eine Ackerfläche in Ortsrandlage ohne Erholungswert. Die Fläche liegt direkt an der B 167 mit vorhandener Verkehrslärmbelastung; aufgrund der geringen Verkehrszahlen ist diese jedoch gering. Im Änderungsbereich 13.9 werden im Siedlungszusammenhang bestehende Grünflächen, die der Erholung dienen, gesichert.

Bewertung

Aus der Lage und aktuellen Nutzung des Änderungsbereichs 13.6 lässt sich keine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit ableiten. Wegebeziehungen bleiben von der Planung unberührt. Aufgrund der Nähe zur B 167 ist mit einer begrenzten Vorbelastung durch Verkehrslärm zu rechnen; dies ist durch baulichen Schallschutz lösbar. Für den Änderungsbereich 13.9 ist eine wohnverträgliche Nachverdichtung und Arrondierung vorgesehen. Relevante Zusatzbelastungen sind dadurch nicht zu erwarten. Durch die Neudarstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz und Spielplatz werden diese Nutzungen dauerhaft in der gemeindlichen Planung gesichert. Die Zugänglichkeit der Flächen vom Grünberger Weg aus wird auf nachgelagerter Planungsebene gesichert. Mögliche Lärmauswirkungen ausgehend vom geplanten Festplatz werden im Rahmen der Freizeitlärm-Richtlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg geregelt; eine Untersuchung auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist daher entbehrlich.

Auswirkungen

Im Änderungsbereich 13.9 wird eine Fläche, die zur Freizeit- und Erholungsnutzung dient, durch die FNP-Änderung gesichert. Im näheren Umfeld sind zudem ausreichend Flächen zur Erholungsnutzung vorhanden.

Bei Einhaltung der Vorgaben der Freizeitlärm-Richtlinie kann eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärmemissionen durch die Nutzung des geplanten Festplatzes auf die vorhandene und geplante Wohnnutzung der Umgebung und somit eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit vermieden 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.

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. Negative Wechselwirkungen sind durch die Bodenversiegelung zu erwarten. Es sind vor allem Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Boden und Klima gegeben. Die Veränderung der Biotopstruktur beeinflusst auch 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 erheblich beeinträchtigt wird, wird auch keine Erheblichkeit für die Beeinträchtigung der Wirkungsgefüge abgeleitet.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die FNP-Änderung würde die Ackernutzung auf der Änderungsfläche 13.6 fortgeführt und die kleingärtnerische Nutzung sowie die Grünlandnutzung des Änderungsbereichs 13.9 erhalten bleiben. Zusätzliche Versiegelungen fänden dort nicht statt. Umweltqualitäten würden sich nicht verbessern, da ortsrandbezogene Eingrünungen und Ausgleichspflanzungen ohne die Änderungen nicht



veranlasst würden.

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 Pflanzungen im Änderungsbereich und eine Eingrünung des Ortsrandes vorgesehen. Die KES stellt zugleich fest, dass trotz unmittelbarer LSG-Nähe keine Beeinträchtigung der Schutzgebietsziele zu erwarten ist.

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.

Als Alternativen kommen eine weitergehende Innenverdichtung auf bereits gemischt dargestellten Flächen oder ein geringerer Zuschnitt 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)



D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■

D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Genehmigte und geplante landschaftsverträgliche Siedlungserweiterung
- Eingrünung des Ortsrandes

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Beim Änderungsbereich 13.8 handelt sich um eine bereits baulich genutzte Betriebsfläche des nördlich angrenzenden Gastronomiebetriebs. Die Fläche wurde im Rahmen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) des Ortsteils Neulöwenberg (rechtskräftig seit 24.06.2020) als Klarstellungsbereich dem Innenbereich zugeordnet. 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 oder auf relevante Schutzgüter. Diese sind daher nicht in einem Umweltbericht zu bewerten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wesentliche Änderungen bei Nichtdurchführung der Planung sind nicht zu erwarten.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Es gibt keinen Anlass für Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht zu untersuchen, da die vorliegende Planung keine Eingriffe vorbereitet.

Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)

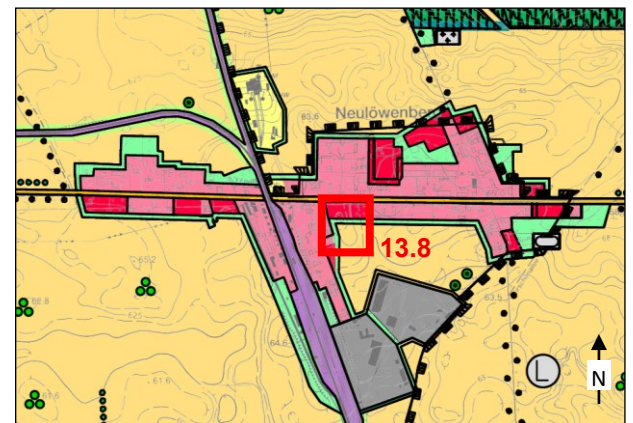
Ortsteil Neulöwenberg Änderungsbereich 13.8

Gärten Neulöwenberger Str. 36A



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Erhalt und Entwicklung sonstiger naturnaher Waldbestände
- Bodendenkmal

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Der Änderungsbereich 14.1 umfasst drei mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke westlich der Hauptstraße unmittelbar am nordwestlichen Ortseingang von Teschendorf. Die Flächen wurden die Rahmen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) des Ortsteils Teschendorf (rechtskräftig seit 21.04.2021) als Ergänzungsfläche (E2) in den Innenbereich einbezogen. Das nördliche Grundstück war bereits zuvor bebaut, die beiden südlich angrenzenden Grundstücke konnten aufgrund der Einbeziehung in die KES erstmalig entwickelt werden. 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 stehen im Ortsteil Teschendorf nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Dieser Standort empfiehlt sich durch seine Lage unmittelbar am Ortsrand und damit einhergehender Vorbelastung. Durch die Planung des Änderungsbereichs 14.1 geht eine isoliert gelegene Waldfläche in begrenztem Umfang verloren. Der Änderungsbereich wird bereits vollständig zu Wohnzwecken genutzt und steht als Waldfläche nicht mehr zur Verfügung.

Auswirkungen

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

b) Boden

Beschreibung

Der Änderungsbereich 14.1 umfasst bereits durch Wohnbebauung überformte Flächen am Siedlungsrand. Der heutige Zustand ist durch Wohnnutzung (drei Wohnhäuser) mit zugehörigen Garten und Nebenanlagen geprägt. Der südliche Teil der Fläche war zuvor Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Innerhalb des Änderungsbereichs ist eine Altlast verzeichnet.

Bewertung

Die KES ermöglicht eine begrenzte, dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Überbauung (rund 0,07 ha). Die ursprünglich südlich im Änderungsbereich 14.1 vorhandenen Waldböden zählen aufgrund ihrer hohen Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen sowie ihrer Bedeutung für das Wasser- und Kleinklima zu den besonders schutzwürdigen Böden, sodass ihre Überbauung regelmäßig als erheblicher Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen zu bewerten ist. Auf den bereits bebauten Grundstücken kommt es durch die FNP-Änderung zu keiner erheblichen Neuversiegelung, die natürlichen Bodenfunktionen sind durch bestehende Überbauung bereits reduziert. Durch die Versiegelung sind die Böden auf den Grundstücken nicht mehr in der Lage die natürlichen Bodenfunktionen aufrecht zu erhalten. Zudem stehen sie nicht mehr als Versickerungsflächen zur Verfügung.

Auswirkungen

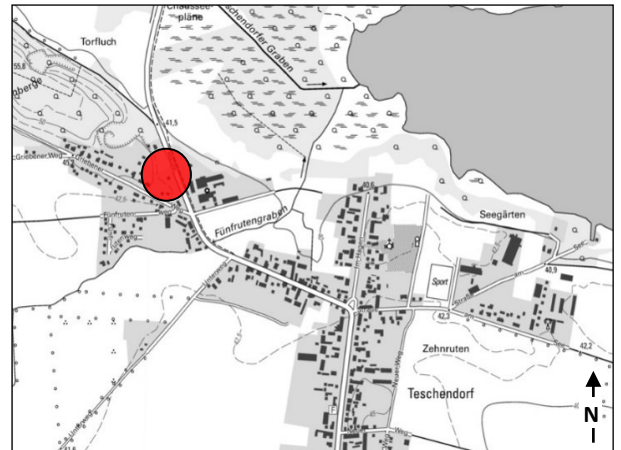
Bodenversiegelungen sind grundsätzlich ausgleichspflichtig. Die Beeinträchtigung der Funktion des Schutzgutes Boden kann aufgrund des geringen Umfangs an neuen Bauflächen mit den Festsetzungen (Maß der Nutzung und Pflanzbindungen) im Rahmen der KES sowie durch die Neupflanzung von Wald im Rahmen der Waldumwandlungsgenehmigung nach LWaldG ausgeglichen werden. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erkennbar. Altlasten sind im Baugenehmigungsverfahren zu untersuchen und ggf. zu sanieren; damit werden nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden.

D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■

D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

Ortsteil Teschendorf Änderungsbereich 14.1

Wohnbaufläche Hauptstraße 56



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



9. Änderung (Stand: Entwurf August 2025)

c) Wasser

Beschreibung

Im Änderungsbereich 14.1 sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Oberflächengewässer vorhanden.

Bewertung

Aufgrund der Bestandsbebauung bestehen bereits versiegelte Teilflächen. 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.

Auswirkungen

Oberflächengewässer sind von dem Änderungsbereich 14.1 nicht 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 handelt es sich um bereits durch Wohnnutzung mit Gärten und Nebenanlagen beanspruchte Flächen in Siedlungsrandlage an der Bundesstraße. Nordwestlich schließen Waldflächen an.

Bewertung

Durch die Bebauung im Änderungsbereich 14.1 werden keine großräumigen Änderungen der klimatischen Verhältnisse in Neulöwenberg oder der klimatischen Funktionen (Kaltluft- und Frischluftentstehung) der Umgebung (Waldflächen als Orte der Kaltluftbildung) auftreten. Die ehemalige Waldfläche hatte aufgrund ihrer geringen Größe nur eine untergeordnete Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Die bestehenden Einfamilienhäuser sind mit ortsüblichem Maß erbaut, die insbesondere Luftaustauschbahnen zu innerörtlichen Bereichen nicht beeinträchtigen werden.

Auswirkungen

Geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima konnten durch die in der KES festgesetzten Begrünungsanteile auf den Grundstücken gemindert werden. Die geringe Beeinträchtigung der Kaltluftentstehung durch den Verlust der Waldfläche ist im Waldumwandlungsverfahren auszugleichen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzguts Klima und Luft entsteht durch Planung nicht.

e) Pflanzen, Biotop und Biotopverbund

Beschreibung

Der Bereich weist siedlungstypische Gartenbiotop und Einzelgehölze auf. Vor Entwicklung des südlichen Teils war hier Wald im Sinne des § 2 LWaldG vorhanden (Laubbaumbestand mit Birken, u. a.); besondere Schutzfunktionen des Waldes wurden dort nicht festgestellt.

Bewertung

Im Änderungsbereich 14.1 befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG und § 30 BNatSchG geschützten Biotop bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten. Mit der Überbauung waren hauptsächlich Flächen von untergeordnetem bis allgemeinem Wert betroffen, so dass diesbezüglich keine erheblichen Eingriffe vorliegen. Der Biotopverbund des angrenzenden Freiraums bleibt aufgrund kleinräumiger Inanspruchnahme erhalten. Verbleibende Kompensationsbedarfe werden über in der KES festgesetzten Gehölz-/Baumpflanzungen gedeckt bzw. für den ehemaligen Waldanteil über Erstaufforstung bzw. Waldumbaumaßnahmen ausgeglichen.

Auswirkungen

Es ergeben sich keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Biotop/Pflanzen. Die zur Realisierung festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen der KES innerhalb der bereits angelegten Gartenflächen tragen zudem zu einer Steigerung der Wertigkeit der Biotopstruktur und der biologischen Vielfalt im Änderungsbereich bei. Der durch die Waldumwandlung verursachte Eingriff wurde bereits durch die Erstaufforstung und Waldumbaumaßnahmen ausgeglichen, die durch Waldumwandlungsgenehmigung nach LWaldG im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die untere Forstbehörde geregelt wurde.

f) Tiere und biologische Vielfalt / besonderer Artenschutz

Beschreibung

Die bestehenden siedlungsnahen Hausgärten mit Einzelgehölzen bieten Habitatpotenziale für ubiquitäre Arten. Aufgrund dieser vorhandenen Biotopstruktur wird insbesondere von einem Vorkommen von Europäischen Vogelarten ausgegangen. Als siedlungsgeprägter Bereich mit Einzelhausgrundstücken und Gärten wird der Änderungsbereich Vögeln und an die Bedingungen besiedelter Bereiche angepassten Tierarten mit geringer Störeffektivität auch künftig Lebensraum bieten. Ein Vorkommen anderer geschützter Arten, insbesondere von Amphibien und Reptilien, ist in beiden Ergänzungsflächen nicht bekannt und aufgrund von mangelnden Standortqualitäten auch nicht anzunehmen.

Bewertung

Die bestehenden Gartenbiotop werden durch die Entwicklung nicht verändert. Gleichwohl kommen vereinzelt Biotopstrukturen vor, welche gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten wie bspw. Bodenbrüter enthalten können. Mit einer Störung der vorhandenen Arten im Änderungsbereich 14.1 ist nicht zu rechnen. Sollte es doch zu einer Störung kommen, ist diese ist nicht als erheblich im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG einzustufen, da sich der lokale Erhaltungszustand der Population dadurch nicht verschlechtern wird. Denn Hausgärten und Gehölzstrukturen bieten auch nach einer geänderten Bebauung neue Lebensräume. In unmittelbarer Nähe befinden sich sehr viel größere Flächen, die aufgrund ähnlicher Biotopstrukturen als Ausweichlebensräume dienen können. Der Verlust der kleinteiligen Waldhabitate wurde im Rahmen der Erstaufforstung ausgeglichen (s.o.).



9. Änderung (Stand: Entwurf August 2025)

Auswirkungen

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und die biologische Vielfalt oder auf den besonderen Artenschutz erkennbar.

g) Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung

Der Ortsteil Teschendorf der Gemeinde Löwenberger Land ist ein in Nord-Süd-Richtung orientiertes, breites Straßendorf, welches am nördlichen Ortseingang durch eine bestehende Wohnbebauung entlang des Griebener Weges und westlich der Hauptstraße sowie eine gewerbliche Nutzung östlich der Hauptstraße geprägt ist. Westlich und nördlich schließen Wiesen und Waldflächen an.

Bewertung

Die vorhandene Bebauung mit Einfamilienhäusern fügt sich aufgrund der bereits bestehenden baulichen Vorprägung und der Einhaltung der Festsetzungen der KES (Art und Maß, Gestaltungs- und grünordnerische Festsetzungen) stimmig in das Bild der Umgebung ein.

Auswirkungen

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

h) Mensch

Beschreibung

Es handelt sich um nicht öffentlich zugängliche, private Wohngrundstücke ohne Erholungsfunktion. Durch die Wohnnutzung in straßennaher Lage (B 96) besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm. Mittelfristig ist mit einer Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf eine geplante Umgehungsstraße zu rechnen.

Bewertung

Der Änderungsbereich 14.1 hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Wegebeziehungen bleiben von der Planung unberührt. Es kann davon ausgegangen werden, dass in Bezug auf den Verkehrslärm ggf. erforderliche bauliche Schallschutzmaßnahmen (insbesondere passiver Lärmschutz) im Rahmen der Genehmigungsverfahren berücksichtigt und Altlasten gemäß BBodSchG fachgutachterlich geprüft und bei Bedarf saniert werden.

Auswirkungen

Der Änderungsbereich hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit. Bei Umsetzung üblicher Schallschutzstandards sind keine erheblichen gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

i) Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Nördlich angrenzend ist ein Bodendenkmal kartiert (Nr. 70186 „Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit“ - nordwestlicher Ortseingang von Teschendorf, westlich der Hauptstraße / B 96).

Bewertung

Unmittelbare denkmalrechtliche Konflikte sind bei Vorhaben im Änderungsbereich nicht zu erwarten, solange das Bodendenkmal nicht beeinträchtigt wird.

Auswirkungen

Es ist von keiner erheblichen Beeinträchtigungen von Kultur-/Sachgütern auszugehen, da die Belange des Bodendenkmalschutzes bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt wurden.

Wald

Bei dem südlichen Teil des Änderungsbereichs handelte es sich vormals um eine rund 0,15 ha große Waldfläche im Sinne des § 2 LWaldG. Der Verlust der kleinen, isoliert gelegenen Waldfläche war als walddirektiver Eingriff zu bewerten. Bei der Berücksichtigung aller Bewertungsfaktoren ergab sich ein Ausgleichsverhältnis von mindestens 1:1. Bei einem Waldumwandlungsfaktor über den Mindestausgleich von 1:1 hinaus wurden Ausgleichsanforderungen durch eine Erstaufforstung und gegebenenfalls zusätzlich durch walddverbessernde Maßnahmen wie z. B. ökologischer Walddumbau ausgeglichen. Für die bestehende Bebauung ist der Ausgleich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über eine Waldumwandlungsgenehmigung nach LWaldG bereits erfolgt.

Wechselwirkungen

Wesentliche neue Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten, da der Änderungsbereich bereits im Bestand der angedachten Entwicklung gemäß genutzt wird. Sie ist charakterisiert durch Wohnnutzung 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 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 bereits realisierte Bebauung bestehen bleiben. Kompensations- und Gestaltungsziele der KES wurden bereits umgesetzt. Eine Nichtdurchführung der FNP-Änderung hätte somit keine erkennbaren Auswirkungen.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Die KES ist bereits rechtswirksam und die Planungsziele wurden schon verwirklicht. In der KES sind als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Festsetzungen zur Begrenzung des Maß der Nutzung und Pflanzungen im Änderungsbereich 14.1 vorgesehen.



9. Änderung (Stand: Entwurf August 2025)

Aus den Festsetzungen der KES ergibt sich für die überbaubare Fläche des Änderungsbereichs eine maximale zulässige Neuversiegelung von rund 0,07 ha. Gegenüber der derzeitigen Darstellung im FNP 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 wurde bereits umgesetzt. Damit konnte der Ausgleich innerhalb des Änderungsbereichs vollzogen werden. Der notwendige Ausgleich einer Waldumwandlung wurde durch Erstaufforstung im Rahmen der Waldumwandelungsgenehmigung nach LWaldG ausgeglichen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht zu untersuchen, da die vorliegende Planung bereits umgesetzt wurde.

Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)



Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Erhaltung/Entwicklung des bestehenden Siedlungsbereichs,
- Eingrünung von Ortsrändern
- Pflege/Neuanlage öffentlicher Grünflächen
- Erhaltung kleinteiligen Gartenlands/Obstwiesen als ortsbildprägende Durchgrünung

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Der südliche Teil des Änderungsbereichs 14.2, der das Hinterland der Grundstücke „Trift“ 1 bis 11 betrifft, wird bereits als Wohngrundstück mit entsprechenden Nebenanlagen genutzt. Diese Flächen werden im Rahmen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) des Ortsteils Teschendorf (rechtskräftig seit 21.04.2021) als Klarstellungsbereich (K13) dem Innenbereich zugeordnet. 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 auf diesen Flächen des Änderungsbereichs 14.2 oder auf relevante Schutzgüter. Diese sind daher nicht in einem Umweltbericht zu bewerten.

Der Änderungsbereich 14.2 umfasst zusätzlich eine Fläche an der Bäckerstege mit einem Einfamilienhausgrundstück und östlich davon eine brach liegende, als Abstellfläche genutzte, ehemalige Ackerfläche an der Bäckerstege 1, die in der KES als Ergänzungsfläche (E1) in den Innenbereich einbezogen und auf dem eine Wohnbebauung vorgesehen wird. 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 (Nicht-Landwirtschaftsflächen) stehen im Ortsteil Teschendorf nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Dieser Standort empfiehlt sich durch seine Lage unmittelbar am Ortsrand und damit einhergehender Vorbelastung. Durch die Planung des Änderungsbereichs 14.2 geht Gartenfläche verloren. Der Änderungsbereich wird als Gartengrundstück genutzt und steht bereits heute einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht zur Verfügung.

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

Die geplante Wohnbaufläche an der Bäckerstege setzt sich aus einem bereits bebauten Wohngrundstück mit eingefriedetem Garten und einer östlich anschließenden Freifläche zusammen, die derzeit als Abstellfläche eines landwirtschaftlichen Betriebs genutzt wird. Es handelt sich bei beiden um teilweise unversiegelte, aber anthropogen überprägte Böden.

Bewertung

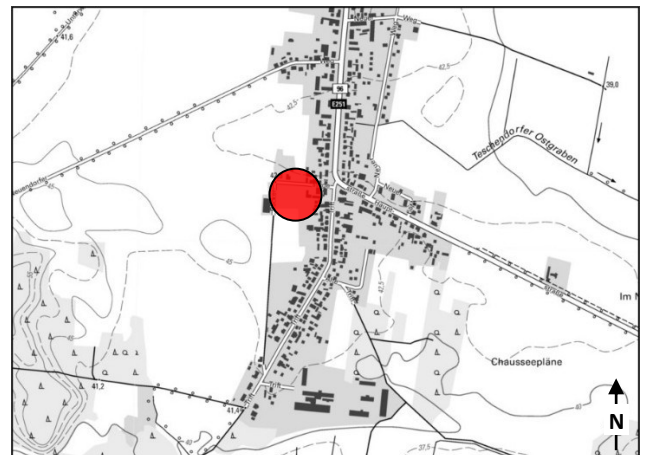
Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden keine Böden mit besonderem Schutzstatus überplant. Die KES ermöglicht eine begrenzte, dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Überbauung (rund 0,05 ha). Auf dem bereits bebauten Grundstück kommt es zu keiner

D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■

D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

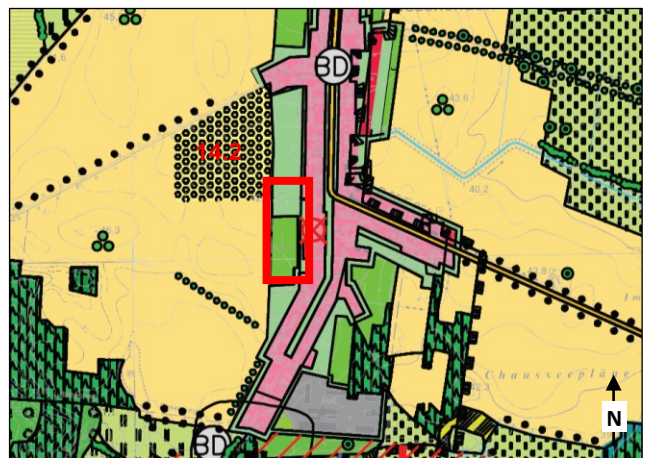
Ortsteil Teschendorf Änderungsbereich 14.2

Wohnbaufläche an der Bäckerstege und gemischte Bauflächen rückwärtig der Trift



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



9. Änderung (Stand: Entwurf August 2025)

erheblichen Neuversiegelung. Durch die künftige Versiegelung sind die Böden auf dem unbebauten Grundstück nicht mehr in der Lage die natürlichen Bodenfunktionen aufrecht zu erhalten. Zudem stehen sie nicht mehr als Versickerungsflächen zur Verfügung. Dennoch handelt es sich nur um eine Beeinträchtigung in geringfügigem Umfang.

Auswirkung

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich ausgleichspflichtig. Die Beeinträchtigung der Funktion des Schutzgutes Boden kann aufgrund des geringen Umfangs an neuen Bauflächen mit den Festsetzungen einer Pflanzbindung im Rahmen der KES ausgeglichen werden.

c) Wasser

Beschreibung

In der Ergänzungsfläche des Änderungsbereichs 14.2 sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Oberflächengewässer vorhanden. Die Gräben L 164 und L 163 liegen weiter nördlich und betreffen den Änderungsbereich nicht.

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

Oberflächengewässer sind von dem Änderungsbereich 14.2 nicht 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) Klima und Luft

Beschreibung

Die Ergänzungsfläche des Änderungsbereichs 14.2 ist bereits zur Hälfte durch Wohnnutzung beansprucht und liegt siedlungsnah am westlichen Rand der kompakten Dorfstruktur. Die Brachfläche besitzt keine ausgeprägte Kaltluftentstehungs- oder Leitbahnfunktion.

Bewertung

Durch die zukünftige Bebauung und Neustrukturierung der Vegetation im Änderungsbereich 14.2 werden keine großräumigen Änderungen der klimatischen Verhältnisse in Teschendorf oder der klimatischen Funktionen (Kaltluft- und Frischluftentstehung) der Umgebung (landwirtschaftliche Flächen als Orte der Kaltluftbildung) auftreten. Die Entwicklung der vorhandenen Baulücke ist nur im ortsüblichem Maß möglich. Veränderungen auf dem mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück sind nicht zu erwarten.

Auswirkung

Geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima können durch Begrünungsanteile auf den Grundstücken gemindert werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima und Luft entsteht durch die Planung nicht.

e) Pflanzen, Biotop und Biotopverbund

Beschreibung

Der bereits mit einer Wohnnutzung belegte Teil der Fläche stellt ein Gartenbiotop mit Hecken an den Grundstücksgrenzen dar. Die Baulücke stellt eine Brachfläche mit artenarme Rand- und Saumstrukturen dar.

Bewertung

Das vorhandene Gartenbiotop bleibt erhalten. Mit der Entwicklung der Brachfläche gehen voraussichtlich die Rand- und Saumstrukturen verloren. Im Änderungsbereich 14.2 befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG und § 30 BNatSchG geschützten Biotop bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten. Mit der Überbauung gehen Flächen von untergeordnetem Wert verloren, so dass diesbezüglich keine erheblichen Eingriffe vorliegen. Der Biotopverbund des angrenzenden Freiraums bleibt aufgrund kleinräumiger Inanspruchnahme und (künftiger) Eingrünung des Ortsrandes erhalten.

Auswirkung

Da ausschließlich Flächen von geringer bis allgemeiner ökologischer Wertigkeit überplant werden, ergeben sich keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Biotop/Pflanzen. Die zur Realisierung festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen der KES tragen zudem zu einer Steigerung der Wertigkeit der Biotopstruktur und der biologischen Vielfalt im Änderungsbereich 14.2 bei.

f) Tiere und biologische Vielfalt / besonderer Artenschutz

Beschreibung

Aufgrund der mit der Nutzung als Abstellfläche ohne Baumbestand einhergehenden der Biotopstruktur, sind hinsichtlich der Biotopstruktur hauptsächlich Flächen von untergeordnetem bis allgemeinem Wert betroffen, sodass hier keine erheblichen Eingriffe vorliegen. Streng und besonders geschützte Tierarten sind hier auf den neu zu bebauenden Flächen aufgrund fehlender Habitate nicht zu vermuten.

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 bereits im Rahmen der KES.

Insgesamt zeigt der Änderungsbereich nur ein eingeschränktes Lebensraumpotential. Aufgrund der Biotopstruktur des Gartengrundstücks ist hinsichtlich des besonderen Artenschutzes von einer Nutzung durch europäische Vogelarten auszugehen. Die Biotopstruktur der brach liegende ehemalige Ackerfläche kann aufgrund der Überformung durch den Rangierverkehr auf verdichtetem Boden am ehesten als Lagerfläche verglichen werden. Nur in den Randbereichen ist noch eine Grasvegetation vorhanden. Abgesehen von den ubiquitären Arten der Bodenfauna, kann allenfalls von einer Nutzung dieser Randbereiche als Teillebensraum (vor allem als Nahrungsgebiet) für die in angrenzenden Habitaten (Hausgärten) siedelnden Arten ausgegangen werden. Hierbei ist mit dem Vorkommen verschiedener Nager, den typischen Feldvögeln und den Vogelarten der aufgelockerten Siedlungsgebiete zu rechnen.



9. Änderung (Stand: Entwurf August 2025)

Auswirkung

Die artenschutzrechtlichen Belange der streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wurden im Rahmen der Aufstellung der KES geprüft. Mit einer Störung dieser Arten durch die Umsetzung der Planung ist 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 dadurch nicht verschlechtern wird. Dies ist anzunehmen, weil es sich bei den zukünftig überbauten Flächen nur um Nahrungshabitate der betroffenen Arten handeln kann. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich sehr viel größere Flächen, die aufgrund ähnlicher Biotopstrukturen als Ausweichlebensräume dienen können. Darüber hinaus bieten nach einer Bebauung die Hausgärten und Gehölzstrukturen neue Lebensräume. Somit liegt kein Verstoß gegen das Zugriffsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor

g) Landschaftsbild

Beschreibung

Den zentralen Bereich bildet ein in Nord-Süd-Richtung orientiertes, breites Straßendorf entlang der Hauptstraße bzw. der B 96 und der Straße Trift. Das Straßendorf ist überwiegend dörflich geprägt. Es wechseln sich ehemalige Bauernhöfe, heute als Wohnhäuser genutzt, und Landarbeiterhäuser mit modernen Einfamilienhäusern in lockerer Bauweise und einzelnen Gewerbebetriebe auf ehemaligen Hofflächen ab. Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand. Wohnen entspricht der prägenden Nutzung im Umfeld. Weiter westlich schließt sich eine offene Feldflur an.

Bewertung

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

Auswirkung

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

h) Mensch

Beschreibung

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein privates Wohngrundstück und ein bachliegendes Grundstück ohne Erholungsfunktion. Bis auf die von in Dorfgebieten üblichen landwirtschaftlichen Nutzungen ausgehenden Immissionen sind hier keine wesentlichen Immissionen zu erwarten.

Bewertung

Der Änderungsbereich 14.2 hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Wegebeziehungen bleiben von der Planung unberührt. Beeinträchtigungen durch Verkehrsmissionen sind aufgrund des begrenzten Verkehrs auf der angrenzenden Straße nicht zu erwarten.

Auswirkung

Die Entwicklung des Änderungsbereichs hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit. 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 auf das Schutzgut erwartet.

Wechselwirkungen

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 gegeben. Zudem ist aufgrund des Verlustes von bestehenden Biotopstrukturen und diese nutzenden Tierarten 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

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Brachfläche weiterhin als Abstellfläche eines landwirtschaftlichen Betriebes genutzt. Das Wohngrundstück bliebe in seiner Nutzung ebenfalls unverändert. Der Umweltzustand würde damit im Wesentlichen unverändert bleiben. Potenziale für eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung und eine Schließung der vorhandenen Baulücke würden jedoch nicht genutzt werden. Zusätzliche Versiegelungen fänden nicht statt. Umweltqualitäten würden sich nicht verbessern, da ortsrandbezogene Eingrünungen und Ausgleichspflanzungen ohne die Änderungen nicht veranlasst würden.

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 Änderungsbereich 14.2 vorgesehen.

Aus den Festsetzungen der KES ergibt sich für die überbaubare Fläche des Änderungsbereichs eine maximale zulässige Neuversiegelung von rund 0,05 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



9. Änderung (Stand: Entwurf August 2025)

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.

Als Alternativen kommen eine weitergehende Innenverdichtung auf bereits gemischt dargestellten Flächen oder ein geringerer Zuschnitt 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)



Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Vorhandene Gewerbefläche
- Abriss und Entsiegelung nicht mehr benötigter Ställe und Silagen

Beschreibung, Bewertung und Prognose des Umweltzustandes

Der Änderungsbereich 14.3 wird bereits im Bestand durch zwei Gewerbebetriebe genutzt und durch die angrenzende „Straße am See“ erschlossen. Die Fläche wurde im Rahmen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Teschendorf (KES) des Ortsteils Neulöwenberg (rechtskräftig seit 24.06.2020) als Klarstellungsbereich dem Innenbereich zugeordnet. 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 oder auf relevante Schutzgüter.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wesentliche Änderungen bei Nichtdurchführung der Planung sind nicht zu erwarten.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Es gibt keinen Anlass für Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht zu untersuchen, da die vorliegende Planung keine Eingriffe vorbereitet.

Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung

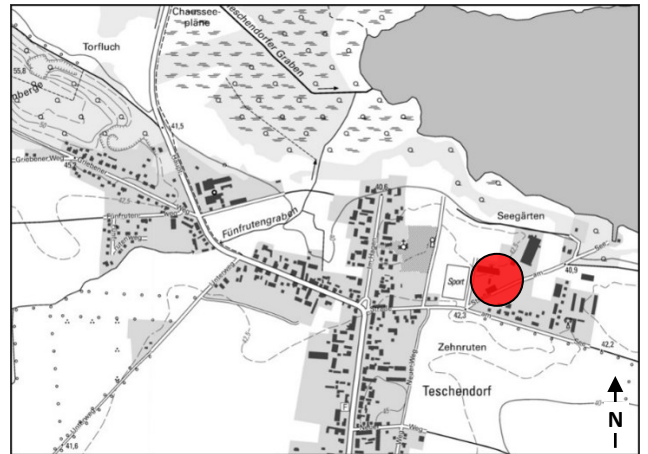
siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)

D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■

D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

Ortsteil Teschendorf Änderungsbereich 14.3

Gewerbliche Bauflächen an der Straße am See



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000