



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 Ergänzungssfläche 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.

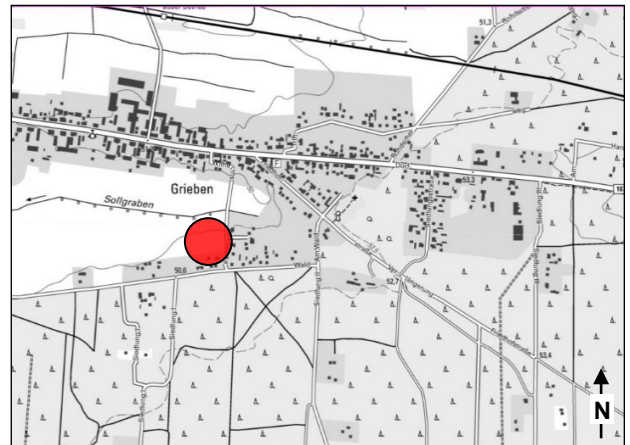
Auswirkungen

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

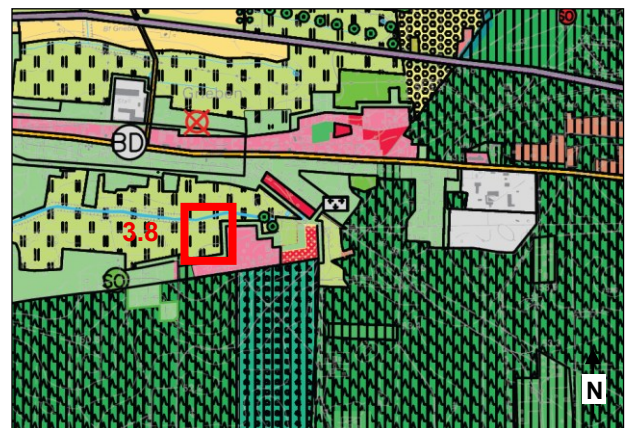
Beschreibung

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)