

Löwenberger Land
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – 9. Änderung
Begründung und Umweltbericht
Entwurf, Stand: August 2025



Gemeinde Löwenberger Land
Bauamt
SB-Planung & Städtebau, Vergabe von Hausnummern, Bauantragsverwaltung
Alte Schulstraße 5, 16775 Löwenberger Land

Ansprechpartnerin: Kerstin Ruch
Telefon: 033094/69851
E-Mail: kerstin.ruch@loewenberger-land.de

Bearbeitung:
regioteam
Bundesplatz 8
10715 Berlin

Telefon: 030/ 789 594 51
E-Mail: post@regioteam-berlin.de



Inhalt

- A. Allgemeine Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans**
- B. Allgemeiner Umweltbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans**
- C. Rechtsgrundlagen**
- D. Erläuterungsblätter zu den einzelnen Änderungsbereichen, jeweils mit Begründung der Änderungen (Blatt 1) und Umweltbericht (Blatt 2)**

A. Allgemeine Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans

Einführung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Löwenberger Land war mit Bekanntmachung der Genehmigung am 24.01.2002 in Kraft getreten. Er wurde mit der 1. Änderung vom 26.07.2017 auf zwischenzeitlich eingemeindete Ortsteile erweitert. Für den OT Neuendorf gilt der seit dem 21.02.2008 rechtswirksame Teil-FNP fort, da kein Änderungsbedarf bestand. Seit der 1. Änderung sind folgende Änderungsverfahren rechtskräftig geworden:

- 2. Änderung OT Liebenberg; Rechtskraft 26.09.2017 für das Plangebiet des Bebauungsplans „Hertefeld der Weg – In den Fichten“
- 3. Änderung OT Teschendorf; Rechtskraft 26.09.2017 für das Plangebiet des Bebauungsplans „Spielparadies“
- 4. Änderung OT Teschendorf; Rechtskraft 23.10.2024 für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neuendorfer Weg“
- 5. Änderung OT Löwenberg; Rechtskraft 25.05.2023 für das Plangebiet des Bebauungsplans „Infra-Ost“
- 6. Änderung OT Löwenberg; Rechtskraft 21.08.2024 für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Löwenberg-Süd“
- 7. Änderung OT Grieben (wurde nicht eingeleitet, die für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP) „Holzgewerbe Am Wald“ OT Grieben erforderliche Änderung ist jetzt Gegenstand der 9. FNP-Änderung. Dieser vBP wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung am 18.06.2025 festgesetzt.
- 8. Änderung OT Löwenberg; Rechtskraft 30.07.2025 für das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Grünen Jugend-Hain“.

Folgende Änderungsverfahren befinden sich derzeit in Aufstellung:

- 10. Änderung OT Gutengermendorf für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Gutengermendorf Nord-Ost“
- 11. Änderung OT Häsen für das Plangebiet des Bebauungsplans „Solarpark Häsen“.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Löwenberger Land besteht aus der Planzeichnung für die Ortslagen, in denen der FNP in seiner aktuell rechtskräftigen Fassung geändert werden soll (im Maßstab 1 : 10.000).

Alle seit der 1. Änderung rechtskräftig gewordenen Änderungen des Flächennutzungsplans sind in den Ausschnitten der Planzeichnung dargestellt und als solche gekennzeichnet. Sie sind jedoch nicht mehr Gegenstand der aktuellen 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Löwenberger Land.

Anlass und Ziel

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans Löwenberger Land sollen die mit dem Beschluss mehrerer Bebauungspläne sowie Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen (KES) notwendig gewordenen Änderungen der Darstellungen des aktuellen FNP an deren Inhalte angepasst werden. Diese Anpassungen betreffen Neudarstellungen von Bauflächen in den Ortsteilen Falkenthal, Grüneberg, Löwenberg, Neulöwenberg und Teschendorf.

Zudem wird die Darstellung von Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Spielplatz, Feuerwehr, Gemeindehaus) sowie von öffentlichen Grünflächen (und ihrer Zweckbestimmungen) im Flächennutzungsplan entsprechend den aktuellen Planungen der Gemeinde angepasst.

Schließlich werden nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorgaben (z.B. des Denkmalschutzes) ergänzt bzw. berichtet.



Weiterhin wird die Darstellung von Flächen entsprechend ihrer Bestandsnutzung geändert, soweit diese nach der Planungsabsicht der Gemeinde langfristig auf Ebene der Flächennutzungsplanung gesichert werden soll. Dies gilt für zwei Flächen (Holzgewerbebetrieb und Wohnbebauung) am östlichen Ortseingang von Grieben sowie mehrere kleinere, meist an den Ortsrändern gelegene Flächen. Da es sich um Bestandsnutzungen handelt, wird die landesplanerische Entwicklungsoption für eine Erweiterung von Wohnsiedlungsflächen in der Gemeinde von diesen Neudarstellungen nicht berührt.

Mehrere geplante kommunale Maßnahmen sind derzeit nicht genehmigungsfähig, da sie mit den Darstellungen des rechtskräftigen FNP nicht vereinbar sind. Damit ergibt sich die Notwendigkeit, den Plan in mehreren Bereichen zu ändern. Deshalb wurde der Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des FNP (in mehreren Ortsteilen) am 08.02.2023 von der Gemeinde Löwenberger Land gefasst.

Die Gemeinde hat sich für eine kleinteilige Weiterentwicklung der Planungsziele für das Gemeindegebiet durch Änderung und Ergänzung von Teilflächen in den einzelnen Ortsteilen entschieden. Eine Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die daraus resultierenden Darstellungen im Flächennutzungsplan grundsätzlich zu überdenken, besteht aus Sicht der Gemeinde Löwenberger Land nicht. Mit den Änderungen und Ergänzungen kommt es zu keinen wesentlichen Funktionsverschiebungen innerhalb der Gemeinde. Die städtebauliche Ordnung in den einzelnen Ortsteilen bleibt gewahrt. Deshalb erfolgt keine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet.

Es ist beabsichtigt, den FNP nach Abschluss des Verfahrens zur 9. Änderung eine Planzeichnung des Flächennutzungsplans, die sämtliche abgeschlossenen Änderungen beinhaltet, neu bekannt zu machen. Damit will die Gemeinde Löwenberger Land ihrer Aufgabe nachkommen, den Flächennutzungsplan mit sämtlichen Änderungen als Arbeitsdokument einfach zugänglich machen.

Änderungsbereiche

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mehrere zunächst als Änderungsbereiche vorgesehene Flächen aus dem Verfahren der 9. Änderung herausgenommen. Es handelte sich dabei vor allem um Flächen, für die bereits eine FNP-Änderung vorliegt und die somit nicht mehr Gegenstand des aktuellen Änderungsverfahrens sind. Diese sollen nun im Rahmen einer nachgelagerten Neubekanntmachung der Planzeichnung in eine gemeinsame Kartendarstellung überführt werden. Dies betrifft die in der frühzeitigen Beteiligung noch enthaltenen Änderungsbereiche 9.2, 10.1, 14.4. und 14.5.

Außerdem werden die Planungsabsichten mit den (ehemaligen) Änderungsbereichen 5.16 und 9.1 von der Gemeinde nicht mehr im Rahmen der 9. Änderung des FNP verfolgt, so dass diese ebenfalls entfallen.

Weiterhin entfallen die (ehemaligen) Änderungsbereiche Grieben 3.7, Gutengermendorf 6.1 und Nassenheide 11.5, da es sich hier lediglich um die nachrichtliche Übernahme von Denkmälern handelt; die Übernahme erfolgt weiterhin, dies erfordert jedoch keine eigenständigen Änderungsverfahren.

Für die Bereiche Häsen 7.1 (BP "Kraatzer Weg"), Löwenberg 10.6 (südlicher Teilbereich; BP „Ernst-Thälmann-Straße“), Nassenheide 11.2 (2. Änderung BP „Waldsiedlung Nord“) und 11.3 (1. Änderung BP "Hohenbrucher Chaussee Süd“) wurden Bebauungspläne im Rahmen des beschleunigten Verfahrens auf Grundlage von § 13a BauGB bzw. § 13b BauGB aufgestellt, diese werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die FNP-Berichtigungen werden an dieser Stelle nur zur Klarstellung weiterhin genannt, da sie zuvor im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 9. FNP-Änderung als Änderungsbereiche aufgeführt wurden. Ein gesondertes FNP-Änderungsverfahren ist für die Bereiche der FNP-Berichtigung jedoch nicht erforderlich, sie sind daher nicht Gegenstand der Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Löwenberger Land umfasst die in der folgenden Tabelle aufgeführten Ortsteile mit ihren jeweiligen Änderungs- bzw. Berichtigungsbereichen:

Ortsteil	Änderungsbereich	Art der Änderung
Falkenthal		
1.1	Spielplatz am Dorfzentrum	Neuausweisung Nutzungszweck
Glambeck		
2.1	Spielplatz Glambeck	Verkleinerung/Verschiebung Symbol
Grieben		
3.1	Wohnen am Vielitzer Weg	Neuausweisung entsprechend KES
3.2	Festplatz am Triftweg	Neuausweisung
3.3	Grünfläche am Triftweg	Neuausweisung



3.4	gemischte Baufläche und Grünfläche am Triftweg	Neuausweisung entsprechend KES
3.5	Holzverarbeitendes Gewerbe Dorfstraße	Neuausweisung
3.6	Wohnhäuser Dorfstr. 97-99	Neuausweisung
3.7	entfällt	
3.8	Wohnen an der Wilhelmsbrücke	Neuausweisung entsprechend KES
3.9	Holzgewerbe am Wald	Anpassung Bebauungsplanung (vBP „Holzgewerbe am Wald“)
Großmutz		
4.1	Spielplatz Großmutzer Dorfstraße 75	Neuausweisung
4.2	Wohnbebauung Harenzacken	Anpassung an BP "Harenzacken" (Verfahren ruht)
Grüneberg		
5.1	Wohnbaufläche Kienhaidchenweg	Neuausweisung entsprechend KES
5.2	Wohnbaufläche Liebenberger Straße	Neuausweisung entsprechend KES
5.3	gemischte Baufläche Zum Grünen	Neuausweisung entsprechend KES
5.4	gemischte Baufläche Wege und Dorfanger	Neuausweisung entsprechend KES
5.5	gemischte Baufläche Dorfanger Nr. 31, 32, 33 und 34	Neuausweisung entsprechend KES
5.6	Schule und Kita am Dorfanger	Neuausweisung entsprechend KES
5.7	Hof an der Stege	Neuausweisung entsprechend KES
5.8	Wohnen an der Stege	Neuausweisung entsprechend KES
5.9	gemischte Baufläche Dorfanger Nr. 58	Neuausweisung entsprechend KES
5.10	gemischte Baufläche Dorfanger Nr. 6A, 7, 8, 9, 10 und 11	Neuausweisung entsprechend KES
5.11	Vereinshaus TSG Fortuna 21 Grüneberg e.V.	Neuausweisung entsprechend KES
5.12	gemischte Baufläche Straße zum Bahnhof Nr. 8 und 9	Neuausweisung entsprechend KES
5.13	gemischte Baufläche Nordbahnstraße 13	Neuausweisung entsprechend KES
5.14	gemischte Baufläche zwischen Chaussee- und Seestraße	Neuausweisung entsprechend KES
5.15	gemischte Baufläche Chausseestraße Nr. 15, 17 und 19	Neuausweisung entsprechend KES
5.16	entfällt	
Gutengermendorf		
6.1	entfällt	
Häsen		
7.1*	<i>Wohnbebauung am Kraatzer Weg</i>	<i>Anpassung an Bebauungsplanung (BP "Kraatzer Weg")</i>
Hoppenrade		
8.1	Spiel- und Festplatz an der Parkstraße	Neuausweisung
Liebenberg		
9.1	entfällt	
9.2	entfällt	
Löwenberg		
10.1	entfällt	
10.2	Spielplatz Am Heideweg	Neuausweisung



10.3	Freiflächen an der Triftstraße	Neuausweisung entsprechend KES
10.4	Gewerbe Triftstraße	Neuausweisung entsprechend KES
10.5	Wendeanlage Kiefernsteg	Neuausweisung entsprechend KES
10.6 (Nord)	Wohnen zwischen Am Heideweg und Thälmannstraße	Neuausweisung entsprechend KES
10.6 (Süd)*	<i>Wohnen zwischen Am Heideweg und Thälmannstraße</i>	<i>Anpassung an Bebauungsplanung (BP „Ernst-Thälmann-Straße“)</i>
10.7	Aufforstung An der Feldwiese	Anpassung an Bebauungsplanung (BP „Ernst-Thälmann-Straße“)
10.8	Gemischte Baufläche Eberswalder Straße	Anpassung an Bestand
Nassenheide		
11.1	Wohngrundstück Grüner Weg Nr. 4	Neuausweisung
11.2*	<i>Wohnbaufläche an der Bahnhofsstraße</i>	<i>Anpassung an Bebauungsplanung (2. Änderung BP „Waldsiedlung Nord“)</i>
11.3*	<i>Wohnbauflächen Hohenbrucher Chaussee</i>	<i>Anpassung an Bebauungsplanung (1. Änderung BP „Hohenbrucher Chaussee Süd“)</i>
11.4	Wohnbauflächen Horstweg	Neuausweisung
11.5	entfällt	
Neuhäsen und Klevesche Häuser		
12.1	Entfallenes Gemeindehaus	Aufgabe des Standorts
Neulöwenberg		
13.1	gemischte Baufläche Neulöwenberger Straße	Neuausweisung entsprechend KES
13.2	gemischte Baufläche Neulöwenberger Straße 17	Neuausweisung entsprechend KES
13.3	Wohnbaufläche rückwärtige Grundstückfläche Neulöwenberger Straße 19, 21	Neuausweisung entsprechend KES
13.4	Wohnen am Umformerweg	Neuausweisung entsprechend KES
13.5	Gärten Neulöwenberger Str. 25 und 27	Neuausweisung entsprechend KES
13.6	Wohnen Neulöwenberger Str. 47 und 49	Neuausweisung entsprechend KES
13.7	Gärten Neulöwenberger Straße 72 und 74	Neuausweisung entsprechend KES
13.8	Gärten Neulöwenberger Str. 36A und Südweg 3	Neuausweisung entsprechend KES
13.9	Fest- und Spielplatz Grüneberger Weg	Neudarstellung
Teschendorf		
14.1	Wohnbaufläche Hauptstraße 56	Neuausweisung entsprechend KES
14.2	Wohnbaufläche an der Straße Bäckerstege	Neuausweisung entsprechend KES
14.3	Gewerbegebiet Straße Am See	Neuausweisung entsprechend KES/ re daktionelle Berichtigung
14.4	entfällt	
14.5	entfällt	

* Änderung des FNP im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Wesentliche Inhalte der Planänderungen

Neudarstellung von Bauflächen in Anpassung an Bebauungspläne und Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen

Ein wesentlicher Teil der Änderungen erfolgt als Neuausweisung von Bauflächen, die bereits durch rechtswirksame Klarstellungs- und / oder Ergänzungssatzungen (KES) oder als Satzung beschlossene Bebauungspläne gesichert

**9. Änderung (Stand: Entwurf August 2025)**

wurden. Um diese bereits durch die Gemeinde beschlossenen Entwicklungen auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu sichern, vollzieht die 9. FNP die entsprechenden Änderungen bzw. Neudarstellungen in der generalisierenden Darstellungssystematik der Flächennutzungsplanung nach.

Die Neudarstellungen von Bauflächen in den Bereichen Grieben 3.4, Grüneberg 5.1, 5.3, 5.4, 5.5, 5.7, 5.9 bis 5.15, Löwenberg 10.4 bis 10.6 (Nord), Neulöwenberg 13.1 bis 13.8 und Teschendorf 14.3 werden auf Grundlage von Klarstellungsflächen der rechtswirksamen Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen der jeweiligen Ortsteile vorgenommen. Es handelt sich um zumeist geringfügige Änderungen der Darstellungen des FNP, die die Abgrenzung des Innenbereichs entsprechend der KES nachvollziehen. Durch die Neudarstellungen werden auf überwiegend baulich genutzten Grundstücken zur gewachsenen dörflichen Struktur gehörige rückwärtige Grundstücksteile in den Innenbereich einbezogen, kleine Baulücken geschlossen und gleichzeitig der Siedlungsbereich gegenüber der offenen Landschaft in der Örtlichkeit nachvollziehbar abgegrenzt. Im Änderungsbereich Teschendorf 14.3 wird die an der Straße „Straße am See“ vorhandene großflächige gewerbliche Nutzung der KES entsprechend auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gesichert.

In den Änderungsbereichen Grieben 3.1 und 3.8, Grüneberg 5.2 und 5.9, Neulöwenberg 13.3, 13.4, 13.6 und 13.9 sowie Teschendorf 14.1 und 14.2 wird den Ergänzungsflächen der KES für die jeweiligen Ortsteile folgend ergänzender Wohnungsbau zur bedarfsgerechten Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs ermöglicht. Auch hier werden bereits baulich vorgeprägte und erschlossene Standorte herangezogen. Im Änderungsbereich 10.4 wird die durch die KES des Ortsteils Löwenberg durch die Gemeinde beschlossene Sicherung einer bereits teilweise gewerblich genutzten Fläche als gewerbliche Baufläche durch die FNP-Änderung nachvollzogen.

In den Änderungsbereichen Grieben 3.9 (vBP „Holzgewerbe am Wald“) und Großmutz 4.2 (BP "Harenzacken") werden die Darstellungen den Festsetzungen der Bebauungsplanung angepasst bzw. bereiten eine beabsichtigte Bebauungsplanung vor, da die Beibehaltung der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans angesichts bereits erfolgter Genehmigungen nicht mehr sinnvoll ist. Dies betrifft ausschließlich Bebauungspläne, die im Regelverfahren aufgestellt wurden bzw. werden.

Der Änderungsbereich Grieben 3.9 passt die Darstellungen des FNP an die Festsetzungen des seit 18.06.2025 rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Holzgewerbe Am Wald“ an. Im Änderungsbereich Großmutz 4.2 werden die Darstellungen des FNP den geplanten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Harenzacken" (Verfahren ruht derzeit) angeglichen.

Bestandsorientierte Darstellung von Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünflächen

Des Weiteren sollen mit der 9. Änderung des FNP Darstellungen von Grünflächen und von Einrichtungen des Gemeinbedarfs der tatsächlichen Situation, soweit sie den Planungsabsichten der Gemeinde entspricht, angepasst um diese Standorte auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu sichern. In den Änderungsbereichen Falkenthal 1.1, Glambeck 2.1, Grieben 3.2 und 3.4, Großmutz 4.1 und Löwenberg 10.2 werden Darstellungen von Spielplätzen, teilweise mit den zugehörigen Grünflächen neu in den FNP aufgenommen oder in ihrer Lage dem Bestand entsprechend angepasst. Auch die Ergänzung eines Festplatz-Symbols mit zugehöriger Parkplatzfläche im Änderungsbereich Grieben 3.3 hinter dem Grundstück Dorfstraße 37 entspricht dem Bestand. Im Änderungsbereich Grüneberg 5.11 soll das Vereinshaus am Sportplatz der Gemeinde gesichert werden. Diese Änderungen dienen der gemeindlichen Daseinsvorsorge.

Weitere Änderungen zur Berücksichtigung vorhandener Nutzungen

Die Änderung einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche im Bereich Grieben 3.4 entspricht der tatsächlichen Nutzung. Grund für die ebenfalls in diesem Änderungsbereich vorgenommene Änderung einer Waldflächendarstellung in die Darstellung einer Grünfläche ist das Fehlen ihrer Waldeigenschaft. Die von einer Waldfläche in eine Wohnbaufläche geänderte Darstellung des Änderungsbereichs Nassenheide 11.1 beruht auf der Bestandssituation, nach der das entsprechende Grundstück bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Der Änderungsbereich Nassenheide 11.4 berücksichtigt einen erteilten Bauvorbescheid. Die Änderung einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche im Änderungsbereich Löwenberg 10.8 entspricht der tatsächlichen Nutzung. Der hier angesiedelte Betrieb (Autohaus mit KFZ-Werkstatt) soll im Ortsteil erhalten bleiben, auch ist die Fläche wegen Ihrer Erschließung über vorgelagerte Betriebsflächen nicht anderweitig nutzbar.

In zwei Änderungsbereichen (Grieben 3.5 und 3.6) wird die bisherige Darstellung einer Waldfläche in eine Bauflächendarstellung geändert. Damit werden keine neuen baulichen Entwicklungen vorbereitet, sondern nur den bisher nicht im FNP dargestellten, aber bereits vorhanden und verfestigten Nutzungen (bestehender Gewerbestandort Dorfstraße 97, bestehende Wohngebäude Dorfstraße 98 und 99) durch Darstellung einer gewerblichen Baufläche und einer Wohnbaufläche Rechnung getragen. Die Neudarstellung der Flächen dient einer bestandsorientierten Arrondierung des Siedlungsbereichs und hat aufgrund ihres begrenzten Umfangs keine wesentlichen Auswirkungen, die über den Nahbereich hinausgehen.

Im Änderungsbereich Löwenberg 10.7 wird eine bereits umgesetzte Erstaufforstungsmaßnahme berücksichtigt, im FNP wird hier künftig Wald dargestellt.



Aufgabe von Planungen

Im Änderungsbereich Löwenberg 10.3 wird die bisherige Darstellung einer Baufläche in eine Landwirtschaftsfläche geändert. Die Fläche wird für private Gärten genutzt, weist keine Bestandsbebauung, bauliche Prägung oder Erschließung auf und eignet sich deshalb nicht für eine Wohnbebauung. Stattdessen werden durch die 9. Änderung des FNP an anderer Stelle Flächen zur Deckung des örtlichen Wohnungsbedarfs neu dargestellt, die eine entsprechende Vorprägung aufweisen und bereits erschlossen sind.

Das Gemeindehaus im Ortsteil Klevesche Häuser wurde von der Gemeinde verkauft und steht nicht mehr in seiner alten Funktion zur Verfügung. Diesem Umstand soll mit der Entfernung des Gemeindehaussymbols im Änderungsbereich Neuhäsen und Klevesche Häuser 12.1 Rechnung getragen werden.

Berücksichtigung des Denkmalschutzes

Zugleich mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahme von Baudenkmalen und bekannten Bodendenkmalen in den FNP. Die von der Denkmalschutzbehörde neu mitgeteilten Baudenkmale werden in der Planzeichnung entsprechend der bisherigen Darstellungssystematik mit dem Lagesymbol „D“ als Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, nachrichtlich übernommen. Die geänderte nachrichtliche Übernahme stellt jedoch keine Änderung des FNP im rechtlichen Sinne dar und bedarf keiner weiteren Begründung.

Es handelt sich um die folgenden Denkmale:

- Grieben, Friedhofstraße, Friedhofskapelle, ID-Nummer: 09166593,
- Grüneberg, Dorfanger 50, Sporthalle, ID-Nummer: 0916663,
- Grüneberg, Straße zum Bahnhof, Gedenkstätte KZ-Außenlager Grüneberg, ID-Nummer: 09166555,
- Gutengermendorf, Gefallenendenkmal, ID-Nummer: 09166603,
- Nassenheide, Am Dorfanger 34, Wohnhaus mit Nebengebäude, ID-Nummer: 09166706,
- Nassenheide, An der alten Schule, Friedhofskapelle, ID-Nummer: 09166702
- Nassenheide, An der alten Schule, Gedenkstein für elf Häftlinge des Konzentrationslagers Sachsenhausen (Todesmarsch, April 1945), auf dem Friedhof, ID-Nummer: 09165069.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum hat in seiner Stellungnahme vom 28.02.2025 keine Einwände gegen die 9. FNP-Änderung geäußert. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Denkmale im Sinne des BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sind (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnisspflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG.

Einige der Änderungsbereiche der 9. FNP-Änderung liegen im Bereich von bekannten Bodendenkmalen oder in deren unmittelbarer Nähe. Insbesondere dort sind die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten: Alle Veränderungen von Bodennutzungen, wie die Errichtung von baulichen Anlagen über den bereits vorhandenen Bestand hinaus, die Aufnahme vorhandener und die Neuanlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen usw. bedürfen im Bereich eines Bodendenkmals einer Erlaubnis, die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen ist (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG). Abhängig von Art und Umfang der geplanten Bodeneingriffe sind diese dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Eingriffe müssen ggf. archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist in der Regel ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum in der Regel zustimmen muss.

Kosten für archäologische Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Anpassung an die Ziele der Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei Änderung des Flächennutzungsplans die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Erfordernisse der Raumordnung für das Plangebiet ergeben sich insbesondere aus folgenden Plänen und Programmen:



9. Änderung (Stand: Entwurf August 2025)

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II, Nr. 3), in Kraft getreten mit Wirkung vom 1. Juli 2019
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 08. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung (2024)" (ReP Wind), Entwurf vom 13. Dezember 2024
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 26. November 2020 (ABl, Nr. 51, S. 1321)

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Nach § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden; die Siedlungsentwicklung soll auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche konzentriert werden und der Stärkung der zentralen Orte dienen. Gemäß § 1 Abs. 4 LEPro 2007 soll die sektorale und räumliche Fokussierung vorrangig auf spezialisierte Standorte mit innovativen und wettbewerbsfähigen Wachstumsbranchen in ihrer Funktion als Motor für wirtschaftliches Wachstum und die Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche gerichtet werden. Dabei soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. (§ 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007). Die Kulturlandschaft soll in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft und die touristischen Potenziale in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden (§ 4 Abs. 1 und 2 LEPro 2007). Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden (§ 6 Abs. 4 und 2 LEPro 2007). Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans steht nicht im Widerspruch zu diesen Festlegungen.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Gemeinde Löwenberger Land wird im LEP HR keine Schwerpunktfunktion zugewiesen, sondern sie wird dem ländlichen Raum zugeordnet (Ziel Z 1.1 - Strukturräume der Hauptstadtregion). Ihre Entwicklungsmöglichkeit beschränkt sich somit auf die gemeindliche Eigenentwicklung. Bedeutend für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume ist die Stabilisierung und Entwicklung ihrer Verflechtung mit der Metropole Berlin und den zentralen Orten in Brandenburg, in diesem Fall mit den Mittelzentren Oranienburg und Gransee/Zehdenick. Eine nachhaltige und integrierte Entwicklung im ländlichen Raum soll dazu beitragen, den Menschen – und hier insbesondere jungen Familien – Perspektiven zu bieten, um sie auch künftig in den ländlichen Räumen zu halten.

Ziel Z 5.5 des LEP HR regelt die Möglichkeit der Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf für Gemeinden ohne zentralörtliche Schwerpunktfunktion. Gemäß Z 5.5 Abs. 2 LEP HR ist eine Eigenentwicklung durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen einer Entwicklungsoption (EO) von 1 ha pro 1.000 Einwohner in zehn Jahren (Stichtag 31.12.2018) für Wohnsiedlungsflächen möglich. Mit 8.270 Einwohnern zum Stichtag steht der Gemeinde Löwenberger Land damit ein Entwicklungspotenzial von 8,3 ha für alle Ortsteile zur Verfügung. Für die in Regionalplänen als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile kann gemäß Z 5.5 LEP HR eine Wachstumsreserve von bis zu 2 Hektar pro 1 000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) in zehn Jahren zusätzlich berücksichtigt werden. Nachdem der Ortsteil Löwenberg mit rund 1.300 Einwohnern im Regionalplan Prignitz-Oberhavel (s.u.) als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt wurde, können somit in diesem Ortsteil bis 2029 weitere etwa 2,6 ha Wohnsiedlungsfläche in Anspruch genommen werden (Ziel 5.7 LEP HR).

Bei den in der 9. FNP-Änderung zusätzlich dargestellten Wohnsiedlungsflächen (Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen) handelt es sich überwiegend um Flächen, die durch rechtskräftige Satzungen (KES) bereits die Qualität von Innenentwicklungsflächen gewonnen haben oder aufgrund ihrer Lage im Siedlungsbereich eindeutig der Innenentwicklung zuzuordnen sind (Nassenheide 11.1). Damit wird auch dem Grundsatz G 5.1 des LEP HR Rechnung getragen, die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung zu konzentrieren. Innenentwicklungsflächen werden nicht auf die zusätzliche Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf gemäß Ziel Z 5.5 des LEP HR angerechnet. Gleiches gilt für die Änderungsbereiche, deren Darstellungen auf Grundlage von Festsetzungen in Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB geändert werden.

**9. Änderung (Stand: Entwurf August 2025)**

Aufgrund der Inanspruchnahme von bisher nicht für Wohnsiedlungszwecke genutzten Flächen erfolgt eine Anrechnung auf die dafür eingeräumte Entwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 LEP HR in folgenden Änderungs- bzw. Berechtigungsbereichen: Grieben 3.6 (Anrechnung von 0,1 ha auf die EO) und Häsen 7.1 (Anrechnung von 0,3 ha auf die EO). Durch die in geringem Umfang von insgesamt 0,4 ha Neudarstellungen von Wohnsiedlungsflächen in der 9. FNP-Änderung ergibt sich somit keine Überschreitung des landesplanerisch festgelegten Entwicklungspotenzials. Der Gemeinde Löwenberger Land steht weiterhin ein Entwicklungspotenzial von 7,9 ha für alle Ortsteile zur Verfügung.

Gemäß Ziel Z 5.2 LEP HR sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Dies ist bei den Änderungsbereichen der 9. FNP-Änderung durchweg der Fall.

Die Entwicklung gewerblicher Flächen wird durch die Festlegung des LEP HR zum Gestaltungsraum Siedlung nicht begrenzt. Die Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung erfolgt im LEP HR vielmehr durch qualitative Anforderungen, die den Anschluss neuer an vorhandene Siedlungsflächen (Ziel Z 5.2), die Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen (Ziel Z 5.4) sowie die Sicherung des Freiraumverbundes (Ziel Z 6.2) zum Gegenstand haben. Diese Anforderungen werden bei den Darstellungen gewerblicher Bauflächen in den Änderungsbereichen Löwenberg 10.4 und Grieben 3.5 beachtet. Sie entsprechen einer bedarfsgerechten Entwicklung von Gewerbeflächen an geeigneten Standorten (am Siedlungsrand) unter Minimierung von Nutzungskonflikten und damit auch dem Grundsatz G 2.2 des LEP HR. Der Freiraumverbund wird durch die Neudarstellung gewerblicher Bauflächen nicht beeinträchtigt.

Entsprechend dem Ziel Z 6.2 (Freiraumverbund) und dem Grundsatz G 6.1 (Freiraumentwicklung) des LEP HR sollen erhaltenswerte Freiflächen und ihre ökologischen wie Erholungsfunktionen geschützt werden. Der Erhaltung und Weiterentwicklung bestehender Freiräume in ihrer Multifunktionalität im Sinne der Raumordnung dient die Neudarstellung von Grünflächen in den Änderungsbereichen Grieben 3.2, 3.3, 3.4, Großmutz 4.1, Hoppenrade 8.1 und Neulöwenberg 13.9. Auch die aufgrund einer erfolgten Aufforstung vorgenommene Erweiterung der Waldfläche im Änderungsbereich Löwenberg 10.7 dient dem Schutz und der Entwicklung des Freiraums.

Die Neudarstellungen von Spielplätzen und anderen Gemeinbedarfsflächen in den Änderungsbereichen Falkenthal 1.1, Glambeck 2.1, Grieben 3.2 und 3.4, Großmutz 4.1, Grüneberg 5.6 und Löwenberg 10.2 sowie die Sicherung des Vereinshauses im Änderungsbereich Grüneberg 5.11 dienen der gemeindlichen Daseinsvorsorge, indem sie eine Sicherung und Weiterentwicklung dieser Standorte und damit eine Stärkung des ländlichen Raums als attraktiver und eigenständiger Lebensraum gemäß Grundsatz G 4.3 (Ländliche Räume) des LEP HR ermöglichen.

In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Löwenberger Land den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg entspricht.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat mit Bescheid vom 19.11.2020 den sachlichen Teilregionalplan Prignitz-Oberhavel „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt. Zur Entwicklung und Sicherung der Grundversorgung legt der sachliche Teilplan nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans LEP HR funktionsstarke Ortsteile geeigneter Gemeinden als grundfunktionale Schwerpunkte außerhalb von zentralen Orten fest. In der Festlegungskarte des Teilregionalplans wird der Ortsteil Löwenberg als Grundfunktionaler Schwerpunkt (Z 1) festgelegt. Damit wird für diesen Ortsteil eine zusätzliche Entwicklungsoption für Wohnsiedlungsflächen gemäß Ziel Z 5.5 des LEP HR eröffnet (s.o.)

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung/ Windenergienutzung“ wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der Windenergienutzung und die Festlegung des Vorbehaltsgebiets Nr. 65 „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“. Der Teilplan, der nunmehr die Bezeichnung „Regionalplan Rohstoffsicherung“ trägt, trifft keine Festlegungen, die die Änderungsbereiche der 9. FNP-Änderung betreffen.

Die Regionalversammlung hat am 25. Januar 2023 die Neuaufstellung des Sachlichen Teilplans "Windenergienutzung (2024)" und am 27.06.2024 einen Vorentwurf dazu beschlossen; die Regionale Planungsstelle führte seit dem 18. Dezember 2024 die förmliche Beteiligung durch, die bis zum 18. März 2025 andauerte. Mit dem Regionalplan sollen in der Region Prignitz-Oberhavel Vorranggebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen werden. Insgesamt sollen mindestens 1,8 % der Regionsfläche für die Windenergienutzung zur Verfügung gestellt werden. Außerhalb der Vorranggebiete werden Windenergieanlagen nicht mehr privilegiert, sondern nur noch als sonstige Vorhaben im Außenbereich zulässig sein, wenn das Flächenziel erreicht ist. Repowering-Vorhaben bleiben bis zum 31. Dezember 2030 auch außerhalb der Vorranggebiete privilegiert zulässig. Darüber hinaus können Städte und Gemeinden zusätzliche Flächen für die Windenergienutzung ausweisen. Auch dort sind Windenergieanlagen weiterhin privilegiert zulässig. Im Entwurf der Festlegungskarte liegen keine Änderungsbereiche der 9. FNP-Änderung innerhalb oder in unmittelbarer Nähe eines geplanten Vorranggebiets Windenergienutzung. Mit Veröffentlichung eines die Ergebnisse der Beteiligung berücksichtigenden Planentwurfes sind die in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (§4 (1) ROG). Die geplanten



9. Änderung (Stand: Entwurf August 2025)

Festlegungen des Regionalplans begründen jedoch kein Konfliktpotenzial gegenüber der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Sachliche Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018 wird vor dem Hintergrund eines veränderten Rechtsrahmens nicht mehr angewendet und das anhängige Klageverfahren eingestellt. Im Zuge dessen finden auch die Festlegungen der genehmigten, aber nicht veröffentlichten Kapitel zum Freiraum und zu den historisch bedeutsamen Kulturlandschaften keine Anwendung mehr.

In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Löwenberger Land mit den regionalplanerischen Zielen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar ist.

Wesentliche Auswirkungen der Planungsänderungen

Ein wesentlicher Teil der mit der 9. FNP-Änderung geänderten Darstellungen hat örtliche Anpassungen an die Bebauungsplanung bzw. an rechtswirksame Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen zum Gegenstand. Die Änderungsbereiche, die als Klarstellungsbereiche dem Innenbereich zugeordnet wurden, umfassen rund 8,4 ha. Die entsprechenden Änderungen des FNP sind zwar formal als Neudarstellungen zu betrachten, haben jedoch keine weiteren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde, da sie keine Entwicklungen ermöglichen, die über das bisherige Planungsrecht hinausgehen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird hier durch § 34 BauGB geregelt. Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung auf diese Vorhaben nicht anzuwenden.

Die Neudarstellungen von Bauflächen, die in durch die Gemeinde beschlossenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen als Ergänzungsflächen festgelegt wurden, umfassen zusammen rund 4,8 ha. Es handelt sich überwiegend um der örtlichen Eigenentwicklung dienende Wohnbauflächen in bereits baulich vorgeprägter Lage, lediglich im Änderungsbereich 10.4 um die Ergänzung einer gewerblichen Baufläche um 0,6 ha. Auch in diesen Bereichen werden keine Entwicklungen ermöglicht, die über das bisherige Planungsrecht hinausgehen und von denen weitere Auswirkungen auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung ausgehen könnten.

Die vier Änderungsbereiche, die eine von den kommunalen Satzungen unabhängige Neudarstellung von Bauflächen bzw. Flächen für gemeindliche Infrastruktur beinhalten, umfassen zusammen rund 3,6 ha. Davon entfallen 0,5 ha auf Gewerbeflächen (Änderungsbereich Grieben 3.5) und 0,8 ha auf gemischte Bauflächen (davon 0,6 ha im Änderungsbereich Grieben 3.6). Aufgrund ihrer Lage im Randbereich vorhandener Baugebiete und der damit bestehenden Vorprägung sowie ihres geringen Anteils an der Siedlungsfläche des jeweiligen Ortsteils können wesentliche Auswirkungen auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung, deren Regelung Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist, ausgeschlossen werden. Auch erhebliche Auswirkungen auf den Freiraum sind für diese Flächen nicht zu erwarten.

Die Neudarstellung von gewerblichen und gemischten Baufläche sichert den Fortbestand mehrerer Betriebe und hat somit einen positiven Effekt für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde. Die Neudarstellung von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen wirkt sich positiv auf die Wohnraumversorgung im Löwenberger Land aus.

Im Gegenzug zu den Neuausweisungen von Bauflächen werden rund 1,1 ha Grünfläche und rund 2,9 ha Wald neu im FNP dargestellt und damit dauerhaft planungsrechtlich gesichert. Dies trägt zum Erhalt ihrer natürlichen Funktionen für den Freiraum und die Umwelt sowie – je nach Zweckbestimmung – ihrer sozialen Funktionen bei.

Planungsalternativen

Planungsalternativen, die sich von den Inhalten der 9. FNP-Änderung wesentlich unterscheiden, sind nicht erkennbar. Dies gilt zweifelsfrei für die Mehrzahl der Änderungen, die bereits durch Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen oder Bebauungspläne geschaffenes Planungsrecht lediglich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehen. Sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung der übrigen Änderungsbereiche in Betracht kommen könnten, sind nicht gegeben. Vergleichbare und absehbar aktivierbare, für die jeweils geplante Nutzung geeignete Flächen der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung. Flächenalternativen an den Siedlungsrändern weisen i.d.R. andere Entwicklungshemmnisse wie eine fehlende Erschließung oder problematische Eigentumsverhältnisse auf und/oder wären mit vergleichbaren oder größeren Eingriffen in Natur und Landschaft oder Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes verbunden und würden in gleichem oder größerem Umfang bisherige Freiflächen in Anspruch nehmen. Diese Alternativen waren deshalb auszuschließen.



B. Allgemeiner Umweltbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans

Methodik der Umweltprüfung

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ein Umweltbericht beizufügen, in dem die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Dies erfolgt im vorliegenden Verfahren verbal-argumentativ. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem so genannten Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB diene dazu, die Behörden insbesondere dazu aufzufordern, Stellungnahmen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben (sogenanntes Scoping).

Nach Abs. 1 Satz 2 der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs und des Detaillierungsgrades Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte zu berücksichtigen. In der praktischen Handhabung soll sich durch eine in das Planverfahren integrierte Umweltprüfung grundsätzlich kein zusätzlicher Verfahrensaufwand ergeben.

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, die Umweltauswirkungen der 9. FNP-Änderung konzentriert darzustellen. Sowohl in der Bestandsdarstellung als auch bei der Beschreibung und der Bewertung der Umweltauswirkungen ist es nicht erforderlich, dass jede Darstellung und Festsetzung mit all ihren denkbaren Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und bewertet werden. Hier sind nur die nach Lage der Dinge abwägungserheblichen Umweltauswirkungen darzustellen und zu bewerten.

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale der einzelnen Planflächen werden im Umweltbericht zu den einzelnen Änderungsblättern schutzgutbezogen beschrieben (siehe Kapitel D, Umweltbericht [Blatt 2] der jeweiligen Änderungsblätter). Die Beschreibung erfolgt anhand des Ist-Zustandes, der Vorbelastungen und der Empfindlichkeit der Schutzgüter und nimmt Bezug auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der im Flächennutzungsplan vorbereiteten Planungen.

Vorhandene Gutachten bzw. Umweltberichte aus vorhergehenden Planungsverfahren zu Änderungsbereichen, die in Folge von Ergänzungssatzungen oder bestehenden bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen erarbeitet worden sind, enthalten aufgrund der konkreteren Planungsebene weitergehende und genauere Informationen zu den einzelnen Schutzgütern und Umweltbelangen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind im Umweltbericht zu den Änderungsbereichen allgemeine Aussagen zu Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausreichend, wobei die bereits vorliegenden Informationen aus bereits aufgestellten oder in Aufstellung befindlichen städtebaulichen Satzungen und Bebauungsplänen berücksichtigt werden.

Ohne gesonderte Betrachtung des Umweltzustands und der diesbezüglich zu erwartenden Auswirkungen der Planung bleiben die kleinteiligen redaktionellen Änderungen des FNP, die lediglich eine Anpassung der Darstellungen an den (legal ausgeübten) Bestand vornehmen, da hier keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Gleiches gilt für Änderungsbereiche, die im Rahmen von Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen als Klarstellungsbereiche dem Innenbereich zugeordnet werden. 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 diesen o.g. Änderungs(teil)bereichen oder auf relevante Schutzgüter. Diese sind daher nicht in einem Umweltbericht zu bewerten.

Dasselbe gilt für rechtswirksame Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a bzw. § 13b BauGB aufgestellt wurden und von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen. Die dem Bebauungsplan entgegenstehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet; der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung. Dies betrifft die Änderungsbereiche Häsen 7.1, Nassenheide 11.2 und Nassenheide 11.3. Diese Änderungsbereiche werden daher nicht in diesem Allgemeinen Umweltbericht zur 9. FNP-Änderung berücksichtigt.

Ziele des Umweltschutzes nach den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Die übergeordnete Leitlinie für die Umweltprüfung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich in der Zusammenschau mit den Planungsaussagen für das gesamte Gebiet der Gemeinde Löwenberger Land vor allem aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a, § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB: Danach soll die Flächennutzungsplanung „[...] eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt [...],



gewährleisten. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“, vgl. § 1 Abs. 5 Satz 1, 2 BauGB.

Weitere Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz, aus anderen Fachgesetzen des Bundes und des Landes Brandenburg sowie aus den Schutzgebietsverordnungen auf der Grundlage des Naturschutzrechts (hier: Landschaftsschutzgebiete (LSG) „Liebenberg“ und „Obere Havelniederung“) und des Wasserrechts (gemeinsame Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) II und III von Wasserschutzgebieten der jeweiligen Wasserwerke in einigen Ortsteilen). Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzgesetzes werden durch den Landschaftsplan Löwenberger Land in der Fassung von 2001 für den jeweiligen Planungsraum konkretisiert. Aus den Zielen der übergeordneten Planungen leitet der Landschaftsplan folgende Leitbilder für das Gemeindegebiet ab:

- Erhalt intakter landschafts- und standorttypischer Lebensräume sowie Aufwertung und Verbesserung der beeinträchtigten naturräumlichen Potentiale im Hinblick auf ihre Bedeutung als Ausgleichsraum für angrenzende belastete Gebiete (Großraum Berlin)
- Schutz und Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts und der Böden als wesentliche natürliche Lebensgrundlagen, vorrangig durch Anheben des Grundwasserspiegels und Reduzierung der Nutzungsintensität
- Entwicklung einer reich gegliederten, vielfältigen Kulturlandschaft mittels stärkerer Einbeziehung von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durch die Landwirtschaft
- Erhalt der vorhandenen Waldflächen und Entwicklung zu ökologisch stabilen und standortgerechten Wäldern unter stärkerer Betonung der Schutz und Erholungsfunktion (gemäß § 1 Abs. 1 und § 5 LWaldG)
- maßvolle Entwicklung der Siedlungsbereiche unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten, des Landschaftsbildes und der historischen Ortskerne
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Erhalt und Stärkung der für das Gebiet typischen Landschaftselemente wie Alleen, Feldgehölze, Sölle, geologische Besonderheiten u.a. Entwicklung dezentraler Tourismuskonzepte und landschaftsgebundener Erholungsformen, die in der Intensität ihrer Nutzung auf die Empfindlichkeiten der Lebensräume abgestimmt und in die Dorfstrukturen integrierbar sind
- Aufbau von zwei übergreifenden Biotopverbundsystemen durch die Entwicklung von punktuellen und linearen Lebensraumstrukturen:
 - o zur Vernetzung der Niederungsbereiche (Feuchtbiotopverbund) innerhalb der Gemeinde sowie mit den weiten Niederungsbereichen der Havel und des Rhins über Fließgewässer und Wiesen
 - o zum Waldbiotopverbund zwischen den Wäldern und den Gehölzen in der Flur innerhalb des Gemeindegebietes sowie mit den angrenzenden Waldflächen der umgebenden Gemeinden.

Die genannten Ziele und Grundsätze sind durch die Flächennutzungsplanung als gesamträumliche Belange zu berücksichtigen.

Für die Änderungsbereiche ergeben sich die wesentlichen Ziele des Umweltschutzes vorrangig aus siedlungs- bzw. baugebietsbezogenen Zielaussagen des Landschaftsplans und sind den Ausschnitten unter „Übergeordnete, bestandssichernde und -verbessernde Ziele für die einzelnen Naturräume“ zu den einzelnen Änderungsbereichen zu entnehmen.

Sonstige Ziele des Umweltschutzes werden u.a. durch Fachgesetze des Immissionsschutzes, des Denkmalschutzes und des Bodenschutzes formuliert.

Besonderer Artenschutz

Hinsichtlich der Belange des besonderen Artenschutzes ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung sicherzustellen, dass die getroffenen Ausweisungen grundsätzlich mit den Schutzvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG vereinbar sind. Eine detaillierte Auseinandersetzung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans bzw. bei der Vorhabenzulassung. Bei redaktionellen Änderungen bzw. bei Bestandsanpassungen sind keine Konflikte mit dem Artenschutz gegeben, da es sich nicht um neue Planungen, sondern lediglich um Anpassungen der Darstellungen an die Bestandsnutzung handelt.

Bisher sind in den Änderungsbereichen Grieben 3.1, 3.8 und 3.9, Grüneberg 5.2, 5.3, 5.8, 5.14, Löwenberg 10.4, 10.5, 10.6 Konflikte mit dem Artenschutz bereits bekannt (Vorkommen von geschützten Vogelarten und Bodenbrütern, tlw. Fledermäusen, tlw. Reptilien und tlw. Amphibien). Entsprechende Potenzialanalysen zu möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten wurden in vorangegangenen Verfahren bereits durchgeführt. Auf der Ebene der Bebauungsplanung bzw. städtebaulicher Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzungen) werden geeignete Schutzmaßnahmen (u.a. Bauzeitenbeschränkung, Anlage von Ersatzhabitaten und Ersatzniststätten, Aufstellung von Schutzzäunen für Reptilien und Amphibien) vorgegeben; weitere Abstimmungen mit den zuständigen Behörden zur Umsetzung der Maßnahmen sowie erforderliche Ausnahmen und Befreiungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren. Ebenso ist davon auszugehen, dass die artenschutzrechtlichen Belange für die



Änderungsbereiche Nassenheide 11.1 und 11.4 im Rahmen der bereits erteilten Baugenehmigungen bzw. Bauvorbescheid geprüft wurden.

Im Änderungsbereich Grieben 3.6 sind Konflikte mit dem Artenschutz nicht zu erwarten. Ein Vorkommen geschützter Arten ist hier zwar nicht auszuschließen, aufgrund der geplanten Darstellungen, die überwiegend den Bestand sichern und nur eine geringfügige Nachverdichtung ermöglichen, sind erheblichen Beeinträchtigungen unwahrscheinlich.

Für den Änderungsbereich Großmutz 4.2 wird davon ausgegangen, dass die Lösung möglicher Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder des Baugenehmigungsverfahrens verlagert werden kann. Die Fragen des Artenschutzes sollen in den entsprechenden Verfahren geklärt und mögliche Konflikte dort bewältigt werden.

Im Änderungsbereichen Falkenthal 1.1, Glambeck 2.1, Grieben 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 und 3.6, Großmutz 4.1, Grüneberg 5.1, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.9, 5.10, 5.11, 5.12, 5.13, 5.14 (tlw.) und 5.15, Hoppenrade 8.1, Löwenberg 10.2, 10.7 und 10.8, Klevesche Häuser 12.1, Neulöwenberg 13.1, 13.2, 13.5, 13.7 und 13.8 sowie Teschendorf 14.2 (tlw.) und 14.3 wird die Darstellung des FNP jeweils an die bestehende Nutzung angepasst. Konflikte mit dem Artenschutz sind hier daher nicht zu erwarten.

Die ursprüngliche Darstellung von Bauflächen im Änderungsbereich Löwenberg 10.3 wird mit der 9. FNP-Änderung aufgegeben; damit verbundene Eingriffe in den Artenschutz entfallen daher für diesen Bereich. Hier wird durch die Zuordnung zum Außenbereich eine Beibehaltung des bisherigen Umweltzustandes erreicht. Dadurch werden voraussichtlich die potenziell hier vorhandenen Lebensräume erhalten bleiben.

Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Die im Zuge der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Löwenberger Land geplanten Änderungen betreffen eine Vielzahl von Bereichen, die über das gesamte Gemeindegebiet verteilt liegen. Dabei werden in mehreren Teilbereichen neue Bauflächen im Umfang von 5,1 ha für die bauliche Nutzung neu vorbereitet, die einen Eingriff vorbereiten (Grieben 3.1, 3.8 und 3.9, Grüneberg 5.1, 5.2, 5.3 und 5.8, Löwenberg 10.4, 10.6, 11.3 und 11.4, Neulöwenberg 13.3, 13.4, 13.6 und 13.9 sowie Teschendorf 14.1 und 14.2). Dabei handelt es sich im Wesentlichen um kleinere Bauflächen, die an den vorhandenen Siedlungsbereich anschließen. In der überwiegenden Zahl der übrigen Änderungsbereiche werden nur Darstellungen geändert, die keine Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten lassen oder deren Auswirkungen bereits in der nachfolgenden Planungsebene beschrieben und bewältigt wurden.

Änderungen ohne Ausgleichserfordernis

Im Änderungsbereich Grieben 3.5 wird eine gewerbliche Baufläche neu dargestellt, die zwar eine bestehende Nutzung nachvollzieht, jedoch aufgrund ihrer Flächengrößen nicht als geringfügige redaktionelle Änderung zu beurteilen ist. Es werden jedoch keine zusätzlichen baulichen Entwicklungen vorbereitet, sondern nur eine bereits bestehende Nutzung in die Darstellung des FNP übernommen. Dadurch werden keine Eingriffe in die Natur und Umwelt vorgenommen und es gibt kein Erfordernis eines Ausgleichs.

Eingriffsbewertung und -ausgleich auf der nachgelagerten Ebene

Bei geänderten Darstellungen des FNP, die aus einer Bebauungsplanung, einer städtebaulichen Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) oder bereits erteilten Baugenehmigungen / Bauvorbescheiden resultieren, wurden die ggf. auftretenden Eingriffe und ihre Ausgleichserfordernisse in den entsprechenden Verfahren beurteilt. Es wird hierfür auf die jeweiligen Begründungen und Umweltberichte und getroffenen Festsetzungen bzw. Auflagen verwiesen. Ebenso gilt dies für die ggf. daraus resultierende Festsetzung bzw. Sicherung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Ein Ausgleich bzw. eine Kompensation kann auch in nachgelagerten Verfahren (Waldumwandlungsverfahren, Baugenehmigungsverfahren) erfolgen. Dies betrifft die Änderungsbereiche Grieben 3.9 (vorhabenbezogener Bebauungsplan), Grieben 3.1 und 3.8, Grüneberg 5.1, 5.2, 5.3, 5.8 und 5.14, Löwenberg 10.4, 10.5 und 10.6, Neulöwenberg 13.3, 13.4, 13.6 und 13.9 sowie Teschendorf 14.1 und 14.2 (tlw.) (Ergänzungssatzungen), und Nassenheide 11.1 und 11.4 (Baugenehmigung / Bauvorbescheid).

Im Änderungsbereich Grieben 3.6 wird eine Wohnbaufläche neu dargestellt, die zwar eine bestehende Nutzung nachvollzieht, jedoch aufgrund ihrer Flächengröße nicht als geringfügige redaktionelle Änderungen zu beurteilen ist. Hier wird eine begrenzte Nachverdichtung ermöglicht. Der Umgang mit dem damit verbundenen geringfügigen Eingriff kann auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder des Baugenehmigungsverfahrens verlagert werden kann.



9. Änderung (Stand: Entwurf August 2025)

Verbesserung der Umweltsituation/Erhalt von Grün- und Freiflächen

Insgesamt werden 1,1 ha öffentliche Grünfläche in den FNP aufgenommen und so dauerhaft planungsrechtlich gesichert. Dies trägt zum Erhalt ihrer natürlichen Funktionen für den Freiraum und die Umwelt bei. Dabei handelt es sich um die Änderungsbereiche Grieben 3.2 und 3.3, Großmutz 4.1, Hoppenrade 8.1 und Neulöwenberg 13.9. Die Änderungen tragen durch die künftigen Zweckbestimmungen (Spielplatz oder Festplatz) zur Sicherung der Erholungs- und Freizeitnutzung in den Ortsteilen bei.

Die Darstellung des Änderungsbereichs Löwenberg 10.7 als Waldfläche im Umfang von 2,9 ha sichert die Aufforstung einer vormals als landwirtschaftlich genutzten Fläche und trägt damit zur dauerhaften Verbesserung ihrer ökologischen Qualität bei.

Änderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf FNP-Ebene.Konkretisierungen und Anpassungen an tatsächliche Nutzungen ohne umweltrelevante Auswirkungen

In mehreren Änderungsbereichen werden durch das 9. FNP-Änderungsverfahren lediglich bereits erfolgte Entwicklungen nachvollzogen oder bestehende Nutzungsausweisungen konkretisiert. Soweit diese nur zu geringfügigen Flächenänderungen führen oder geringwertige Biotop überplanen, bereiten die geänderten Darstellungen keine umweltrelevanten Eingriffe vor oder ggf. mögliche Beeinträchtigungen des Umweltzustandes sind auf der gesamtstädtischen Betrachtungsebene nicht erheblich.

Die Ergänzung von Spielplatzsymbolen in den Änderungsbereichen Falkenthal 1.1 und Löwenberg 10.2 zur Kennzeichnung der Lage der bereits bestehenden Spielplätze hat keine gesamtträumlichen und umweltrelevanten Konsequenzen. Gleiches gilt für die geringfügige bestandsorientierte Anpassung der öffentlichen Grünfläche und Verschiebung des zugehörigen Spielplatzsymbols zwecks besserer Lesbarkeit im Änderungsbereich Glambeck 2.1. Die geänderten Grünflächendarstellungen in den Änderungsbereichen Grieben 3.2 und 3.3 und ihrer Zweckbestimmungen (Spielplatz und Festplatz mit Parkplatz) vollziehen lediglich die Bestandssituation nach.

In den Änderungsbereichen Großmutz 4.2 und Löwenberg 10.8 werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen, es wird lediglich die Nutzungsart der tatsächlichen Bestandssituation angepasst. Erhebliche Eingriffe in die Umwelt werden dadurch nicht vorbereitet.

Die Änderung der baulichen Nutzung einer Wohnbaufläche im Änderungsbereich Grieben 3.4 (tlw.) ist eine Anpassung an die umgebende gemischte Baufläche, da eine reine Wohnnutzung hier nicht mehr der planerischen Absicht entspricht. Die Fläche ist bereits durch die Umgebung entsprechend baulich geprägt, so dass der grundlegende Gebietscharakter durch die Planänderung nicht berührt wird.

Bei den Änderungsbereichen Grüneberg 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.9, 5.10, 5.11, 5.12, 5.13, 5.14 und 5.15, Neulöwenberg 13.1, 13.2, 13.5, 13.7 und 13.8 sowie Teschendorf 14.2 (tlw.) und 14.3 handelt es sich nicht um neue Bauflächen, sondern um Innenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB, auf denen schon heute eine bauliche Nutzung möglich ist. Die Flächen wurden entsprechend im Rahmen der Aufstellung von Klarstellungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB deklaratorisch als Klarstellungsflächen in den Innenbereich einbezogen. Durch die FNP-Änderung wird auf diesen Flächen somit kein Eingriff vorbereitet.

Das Entfallen des Symbols für ein Gemeindehaus in den Änderungsbereichen Klevesche Häuser 12.1 aufgrund der Aufgabe der dortigen Nutzung (Verkauf des Gebäudes) hat keine Umweltauswirkungen.

Zusammenfassung

In der Gesamtbetrachtung kann davon ausgegangen werden, dass die mit den Änderungen des Flächennutzungsplans vorbereiteten Beeinträchtigungen des Naturhaushalts auf den Grundstücken oder eingriffsnah ausgeglichen oder kompensiert werden können. Die Durchführung der dazu notwendigen Maßnahmen kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Vorhabenzulassung sichergestellt werden. Relativ geringfügige Verschlechterungen des Umweltzustandes können zudem durch Verbesserungen in anderen Änderungsbereichen ausgeglichen werden. Der Ausweisung von neuen Bauflächen im bisherigen Außenbereich mit der 9. FNP-Änderung im Umfang von ca. 5,1 ha stehen die Darstellung von 1,8 ha an neuen Außenbereichsflächen (Landwirtschaftsflächen), die Aufwertung von 2,9 ha bisherigen Landwirtschaftsflächen zu Waldflächen und die Darstellung von 1,1 ha an neuen Grünflächen gegenüber.

Im Ergebnis der Bewertung der Wirkfaktoren und der möglichen Beeinträchtigungen ist festzustellen, dass bei Beachtung der Minimierungs-, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die in nachgeordneten Verfahren (Bebauungsplanverfahren, städtebaulichen Satzungen nach § 34 BauGB und Genehmigungsverfahren) festgelegt werden können bzw. bereits festgelegt wurden, mit der Umsetzung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Zur Bewertung der mit veränderten Darstellungen im Einzelnen verbundenen Umweltauswirkungen vergleiche auch jeweils den Umweltbericht auf Blatt 2 zu den Änderungsbereichen.

**Vorgehensweise und technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Bei der Umweltprüfung wurden insbesondere folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards,
- Auswertung vorliegender Informationen zur Umweltsituation (Landschaftsplan, Informationen zu Schutzgebieten, digitale Orthophotos),
- Ortsbesichtigungen,
- Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung,
- Auswertung von Fachgutachten im Rahmen der Verfahren zu Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach § 34 BauGB (Biotoptypenkartierung, Artenschutzfachliches Gutachten),
- Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes unter Zugrundelegung fachgesetzlicher Standards,
- prognostische Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation unter Zugrundelegung des Entwurfs des geänderten Flächennutzungsplans, der Bebauungspläne, der städtebaulichen Satzungen nach § 34 BauGB und der in Fachgutachten durchgeführten Prognosen,
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und Prüfung von Planungsalternativen,
- Eingriffsermittlung nach der Eingriffsdefinition des Bundesnaturschutzgesetzes,
- Entwicklung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen und sonstigen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes unter Berücksichtigung von Maßnahmen aus Fachgutachten und der HVE.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht. Die eingesetzten technischen Verfahren wurden in den zu einzelnen Änderungsbereichen im Rahmen von vorangehenden Satzungen erarbeiteten Fachgutachten erläutert.

Hinweise zur Umweltüberwachung

Ziel der Umweltüberwachung ist es, die Prognose des Umweltberichts einer Kontrolle zu unterziehen, insbesondere wenn sich im Rahmen der Umweltprüfung Prognoseunsicherheiten in Bezug auf die künftige Entwicklung des Umweltzustandes ergeben haben. So können gegebenenfalls Maßnahmen durchgeführt werden, die nicht erwarteten Umweltbeeinträchtigungen entgegenwirken.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist bei Umsetzung des Plans vom Grundsatz her nicht mit signifikanten Abweichungen der Realentwicklung von der diesem Umweltbericht zugrunde liegenden Prognose des zukünftigen Umweltzustandes zu rechnen, so dass auf ein spezielles Monitoring verzichtet werden kann. Die regelmäßig von der Gemeinde, dem Landkreis und dem Land Brandenburg durchgeführten Maßnahmen zur Umweltüberwachung sind grundsätzlich ausreichend. Prognoseunsicherheiten bestehen diesbezüglich auf Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes nicht. Eine Überwachung dieser Auswirkungen ist nicht erforderlich.

Bei größeren Bauvorhaben kann es über die Phase der naturschutzfachlichen Baubegleitung hinausgehend auch notwendig werden, die Effektivität der Maßnahmen in Form einer Langzeitbeobachtung zu überprüfen. Dadurch wird erreicht, dass spezifische Umweltauswirkungen, die in der Planungsphase noch nicht abschließend eingeschätzt werden konnten, während der Umsetzung erkannt werden und eine Anpassung erfolgen kann. Das dazu erforderliche, teils mehrjährige Monitoring, insbesondere zu den artenschutzfachlichen Maßnahmen, wird im Rahmen der nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsverfahren festgelegt.



C. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3, ber. GVBl. I/13, Nr. 21), zuletzt geändert Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9 S. 1, 11);
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.9).

D. Erläuterungsblätter zu den einzelnen Änderungsbereichen, jeweils mit Begründung der Änderungen (Blatt 1) und Umweltbericht (Blatt 2)