



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.

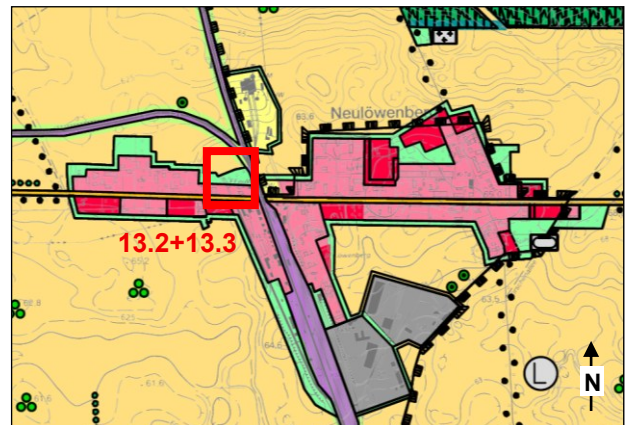
Ortsteil Neulöwenberg Änderungsbereich 13.2 und 13.3

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 Nahrungshabitats 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 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 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)