



Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Erhalt und Entwicklung sonstiger naturnaher Waldbestände
- Bodendenkmal

Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Der Änderungsbereich 14.1 umfasst drei mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke westlich der Hauptstraße unmittelbar am nordwestlichen Ortseingang von Teschendorf. Die Flächen wurden die Rahmen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) des Ortsteils Teschendorf (rechtskräftig seit 21.04.2021) als Ergänzungsfläche (E2) in den Innenbereich einbezogen. Das nördliche Grundstück war bereits zuvor bebaut, die beiden südlich angrenzenden Grundstücke konnten aufgrund der Einbeziehung in die KES erstmalig entwickelt werden. Die mit dieser Planung verbundenen Umweltauswirkungen wurden bereits im Rahmen der KES beschrieben und bewertet, da für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des BauGB anzuwenden ist. Dabei war auch der § 1a „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ zu beachten. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden deshalb in der Abwägung berücksichtigt. Auf der Grundlage des § 44 BNatSchG in Verbindung mit dem BbgNatSchAG und der Bundesartenschutzverordnung ist der Artenschutz ebenfalls beachtet worden.

a) Fläche

Beschreibung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Bewertung

Unbebaute Flächenreserven stehen im Ortsteil Teschendorf nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Dieser Standort empfiehlt sich durch seine Lage unmittelbar am Ortsrand und damit einhergehender Vorbelastung. Durch die Planung des Änderungsbereichs 14.1 geht eine isoliert gelegene Waldfläche in begrenztem Umfang verloren. Der Änderungsbereich wird bereits vollständig zu Wohnzwecken genutzt und steht als Waldfläche nicht mehr zur Verfügung.

Auswirkungen

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

b) Boden

Beschreibung

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

Bewertung

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

Auswirkungen

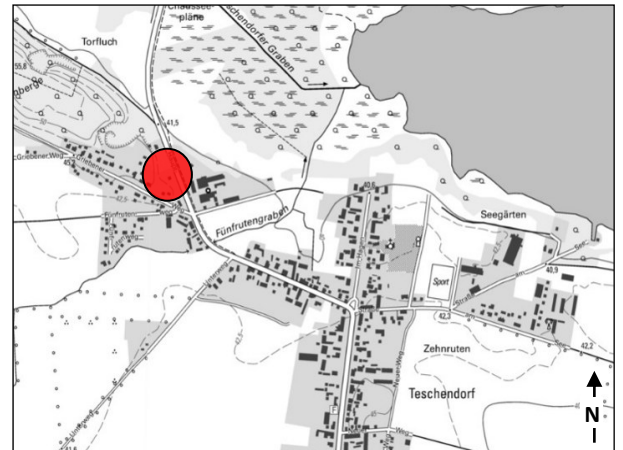
Bodenversiegelungen sind grundsätzlich ausgleichspflichtig. Die Beeinträchtigung der Funktion des Schutzgutes Boden kann aufgrund des geringen Umfangs an neuen Bauflächen mit den Festsetzungen (Maß der Nutzung und Pflanzbindungen) im Rahmen der KES sowie durch die Neupflanzung von Wald im Rahmen der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

D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■

D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

Ortsteil Teschendorf Änderungsbereich 14.1

Wohnbaufläche Hauptstraße 56



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



9. Änderung (Stand: Entwurf August 2025)

c) Wasser

Beschreibung

Im Änderungsbereich 14.1 sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Oberflächengewässer vorhanden.

Bewertung

Aufgrund der Bestandsbebauung bestehen bereits versiegelte Teilflächen. Im Zusammenhang mit der Versiegelung des Bodens ist auch das Grundwasser betroffen, wenn eine Versickerung von Niederschlagswasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildung behindert wird.

Auswirkungen

Oberflächengewässer sind von dem Änderungsbereich 14.1 nicht betroffen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Grundwasser und auf die Grundwasserneubildung sind bei ordnungsgemäßer Nutzung der Grundstücke wegen der Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht zu erwarten.

d) Luft und Klima

Beschreibung

Beim Änderungsbereich handelt es sich um bereits durch Wohnnutzung mit Gärten und Nebenanlagen beanspruchte Flächen in Siedlungsrandlage an der Bundesstraße. Nordwestlich schließen Waldflächen an.

Bewertung

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

Auswirkungen

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

e) Pflanzen, Biotop und Biotopverbund

Beschreibung

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

Bewertung

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

Auswirkungen

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

f) Tiere und biologische Vielfalt / besonderer Artenschutz

Beschreibung

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

Bewertung

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



9. Änderung (Stand: Entwurf August 2025)

Auswirkungen

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

g) Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung

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

Bewertung

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

Auswirkungen

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

h) Mensch

Beschreibung

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

Bewertung

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

Auswirkungen

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

i) Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

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

Bewertung

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

Auswirkungen

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

Wald

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

Wechselwirkungen

Wesentliche neue Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten, da der Änderungsbereich bereits im Bestand der angedachten Entwicklung gemäß genutzt wird. Sie ist charakterisiert durch Wohnnutzung am Rande des Siedlungsbereichs. Aufgrund der ehemaligen Nutzungen sind nur mittlere Wertigkeiten für Natur und Landschaft vorhanden. Im Plangebiet sind negative Wechselwirkungen insbesondere durch die Bodenversiegelung zu erwarten. Es sind vor allem Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Boden und Klima gegeben. Zudem ist aufgrund des Verlustes von Biotopstrukturen und diese nutzenden Tierarten mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere zu rechnen. Die Veränderung der Biotopstruktur beeinflusst ebenfalls die Wahrnehmung des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Änderungsbereich nicht zu erwarten. Da auf Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes keines der Schutzgüter großflächig beeinträchtigt wird, wird auch keine Erheblichkeit für die Wirkgefüge abgeleitet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die FNP-Änderung würde bereits realisierte Bebauung bestehen bleiben. Kompensations- und Gestaltungsziele der KES wurden bereits umgesetzt. Eine Nichtdurchführung der FNP-Änderung hätte somit keine erkennbaren Auswirkungen.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

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



9. Änderung (Stand: Entwurf August 2025)

Aus den Festsetzungen der KES ergibt sich für die überbaubare Fläche des Änderungsbereichs eine maximale zulässige Neuversiegelung von rund 0,07 ha. Gegenüber der derzeitigen Darstellung im FNP ist diese zu erwartende Bodenversiegelung grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Der in Bezug auf die vorhandenen Biotopstrukturen und der kleinen Änderungsfläche als nicht erheblich zu bewertende Eingriff ist dennoch ausgleichspflichtig. Dies erfolgt im Rahmen der KES durch Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen und wurde bereits umgesetzt. Damit konnte der Ausgleich innerhalb des Änderungsbereichs vollzogen werden. Der notwendige Ausgleich einer Waldumwandlung wurde durch Erstaufforstung im Rahmen der Waldumwandelungsgenehmigung nach LWaldG ausgeglichen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)