



### Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

### Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Grünfläche sowie Eingrünung des Ortsrandes, Grünfläche

### Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Der Änderungsbereich 3.1 hat eine Größe von ca. 0,35 ha und entspricht der Ergänzungsfläche E1 der rechtswirksamen Klarstellungs- und Ergänzungsatzung (KES) des Ortsteils Grieben (vom März 2024). Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sind bereits im Rahmen der KES beschrieben und bewertet worden, da für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungsatzung) die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des BauGB anzuwenden ist. Dabei ist auch der § 1a „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ zu beachten. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden danach in der Abwägung berücksichtigt. Auf der Grundlage des § 44 BNatSchG in Verbindung mit den Ländergesetzen (BbgNatSchAG) bzw. der Bundesartenschutzverordnung ist der Artenschutz ebenfalls beachtet worden.

#### a) Fläche

##### Beschreibung

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

##### Bewertung

Unbebaute Flächenreserven (Nicht-Landwirtschaftsflächen) stehen im Ortsteil Grieben nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Dieser Standort empfiehlt sich durch seine Lage unmittelbar am Ortsrand und damit einhergehender Vorbelastung. Für die Nutzung als potenzielle Landwirtschaftsfläche ist sie aufgrund der Kleinflächigkeit und Lage nicht geeignet.

##### Auswirkungen

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

#### b) Boden

##### Beschreibung

Der Änderungsbereich 3.1 wurde historisch als Außenanlage eines Stallkomplexes einer ehemaligen Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) genutzt und liegt derzeit brach. Es handelt sich um unversiegelte, aber anthropogen überprägte Böden am Rande des Siedlungsbereichs.

##### Bewertung

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

##### Auswirkungen

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

#### c) Wasser

##### Beschreibung

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

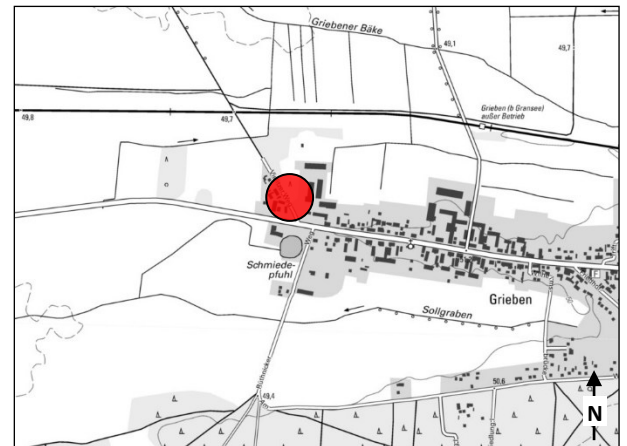
##### Bewertung

Als Gewässer II. Ordnung muss die Unterhaltung des Schmiedepfuhl stets gewährleistet sein. Aufgrund der Entfernung zum Änderungsbereich ist dies gegeben. Im Zusammenhang mit der Versiegelung des Bodens ist auch das Grundwasser betroffen, wenn eine Versickerung von Niederschlagswasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildung behindert wird.

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

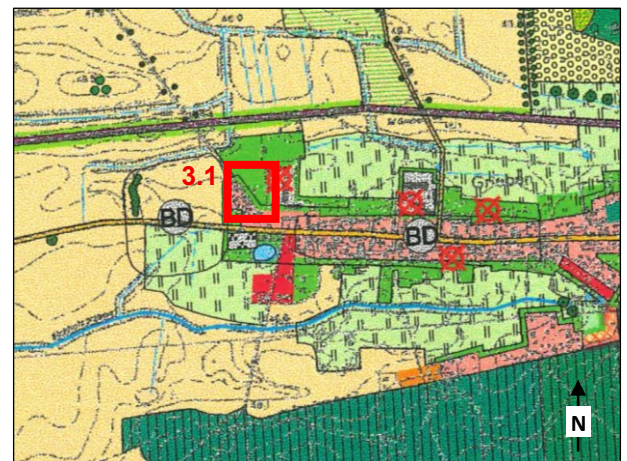
Ortsteil Grieben Änderungsbereich 3.1

## Wohnen am Vielitzer Weg



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



### Auswirkung

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

### **d) Luft und Klima**

#### Beschreibung

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

#### Bewertung

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

#### Auswirkung

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

### **e) Pflanzen, Biotop und Biotopverbund**

#### Beschreibung

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

#### Bewertung

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

#### Auswirkung

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

### **f) Tiere und biologische Vielfalt / besonderer Artenschutz**

#### Beschreibung

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

#### Bewertung

Hinsichtlich der Belange des besonderen Artenschutzes ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung sicherzustellen, dass die getroffenen Darstellungen grundsätzlich mit den Schutzvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG vereinbar sind. Eine detaillierte Auseinandersetzung erfolgte im Rahmen der KES.

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

#### Auswirkung

Die artenschutzrechtlichen Belange der streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wurden im Rahmen der Aufstellung der KES geprüft. Das geplante Bauvorhaben löst im Änderungsbereich für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse überwiegend artenschutzrechtliche Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aus.

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



### **g) Landschaftsbild**

#### Beschreibung

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

#### Bewertung

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

#### Auswirkung

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

### **h) Mensch**

#### Beschreibung

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine brach liegende, teils mit Bäumen bestandene Fläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes. Aufgrund der Einfriedung ist die Fläche nicht öffentlich zugänglich.

#### Bewertung

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

Eine erneute Tierhaltung, in den östlich des Vielitzer Weges gelegenen und bis zur Wendezeit als Schweinemastanlage genutzten alten Stallanlagen, in größerem Umfang wäre genehmigungsbedürftig. Ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt durch Aufnahme der Ergänzungsfläche in die Darstellung des FNP für eine zukünftige Wohnbebauung ist nicht erkennbar.

#### Auswirkung

Die Entwicklung des Änderungsbereichs hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit. Die Lärmemissionen ausgehend vom Straßenverkehr sind unerheblich. Erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit können ausgeschlossen werden.

### **i) Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### Beschreibung

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

#### Bewertung

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

#### Auswirkung

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

### **Wald**

Die bisherige Darstellung im FNP als Waldfläche in einem Teilbereich entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten im Änderungsbereich, da der Baumbestand aufgrund seiner geringen Flächengröße keine Waldeigenschaft aufweist und sie durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Der Landesbetrieb Forst Brandenburg, vertreten durch das Forstamt Oberhavel, hat in seiner Stellungnahme vom 08.02.2024 mitgeteilt, dass der vorhandene Baumbestand für eine Waldfläche zu kleinflächig ist. Im Ergebnis ist Wald im Sinne des § 2 des LWaldG von der FNP-Änderung nicht betroffen. Ein Ausgleich im Sinne des LWaldG ist demnach nicht notwendig. Für die vorhandenen Bäume ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Löwenberger Land anzuwenden.

### **Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

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

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

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

### **Vermeidung, Verringerung, Ausgleich**

Da die KES bereits rechtswirksam ist, ist davon auszugehen, dass die Planungsziele verwirklicht werden. In der KES sind als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Pflanzungen im Änderungsbereich, eine Bauzeitenregelung und die Anbringung von Ersatznistkästen für Vögel und Fledermäuse vorgesehen.



Aus den Festsetzungen der KES ergibt sich für die überbaubare Fläche des Änderungsbereichs eine maximale zulässige Neuversiegelung von rund 0,16 ha. Gegenüber der derzeitigen Darstellung im FNP und dem tatsächlichen Zustand des Gebietes ist diese zu erwartende Bodenversiegelung grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Der in Bezug auf die vorhandenen Biotopstrukturen und der kleinen Änderungsfläche als nicht erheblich zu bewertende Eingriff ist dennoch ausgleichspflichtig. Dies erfolgt im Rahmen der KES durch Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen und Eingrünung des rückwärtigen Grundstücksbereichs. Damit kann der Ausgleich innerhalb des Änderungsbereichs vollzogen werden.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe d zum BauGB sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu beschreiben. Hierbei sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich zu berücksichtigen. Die Erörterung anderweitiger Planungsmöglichkeiten hat demzufolge im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des gewählten Geltungsbereiches zu erfolgen.

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

### **Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung**

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)