



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

### Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

### Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Umbau von standortfremden Nadelforsten in naturnahe Laubmischwälder
- Änderungsbereich 3.6: Altlast

### Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Sowohl der Gewerbestandort als auch die Wohnnutzung sind bereits seit mehreren Jahren vorhanden. Der bestehende holzverarbeitende Betrieb im Änderungsbereich 3.5 nimmt dessen gesamte Fläche ein, die dadurch fast vollständig versiegelt ist. Die Grundstücke im Änderungsbereich 3.6 sind mit zwei Wohngebäuden und mehreren kleinen Nebenanlagen bebaut, die von großzügigen Gartenflächen umgeben sind. Aufgrund der Grundstücksgrößen soll im Änderungsbereich 3.5 eine im Umfang begrenzte Nachverdichtung ermöglicht werden.

Gemäß Aussage der Forstbehörde handelt es sich bei beiden Änderungsbereichen nicht um Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG.

Da die geänderte Darstellung im Änderungsbereich 3.5 bestandsorientiert erfolgt und keine Eingriffe vorbereitet, wird diese Fläche im Umweltbericht nicht bewertet. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich daher nur auf den Änderungsbereich 3.6.

#### 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

Der Änderungsbereich 3.6 wird bereits zu Wohnzwecken genutzt und steht für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht zur Verfügung. Forstflächen werden ebenfalls nicht in Anspruch genommen.

##### Auswirkungen

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erkennbar.

#### b) Boden

##### Beschreibung

Im Änderungsbereich 3.6 wird der Boden durch die bestehende Wohnbebauung mit Nebenanlagen versiegelt. Bei den Gartenflächen handelt es sich um überwiegend unversiegelte, aber anthropogen überprägte Böden am Rand des Siedlungsbereichs.

##### Bewertung

Durch eine Nachverdichtung der bestehenden Wohngrundstücke, z.B. durch eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern in zweiter Reihe, kann im Änderungsbereich künftig eine entsprechende Fläche zusätzlich versiegelt werden. Insoweit sind die Böden dann nicht mehr in der Lage, die natürlichen Bodenfunktionen aufrecht zu erhalten. Zudem stehen sie nicht mehr als Versickerungsflächen zur Verfügung. Es handelt sich jedoch um eine Beeinträchtigung in flächenmäßig geringem Umfang.

##### Auswirkungen

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich ausgleichspflichtig. Die Beeinträchtigung der Funktion des Schutzguts Boden kann aufgrund des geringen Umfangs an neuen Bauflächen mit Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens voraussichtlich vollständig innerhalb des Änderungsbereichs ausgeglichen werden. Alternativ ist auch eine Kompensationsübernahme durch einen Dienstleister (z.B. eine Ausgleichszahlung in den NaturSchutzFonds Brandenburg) denkbar.

#### c) Wasser

##### Beschreibung

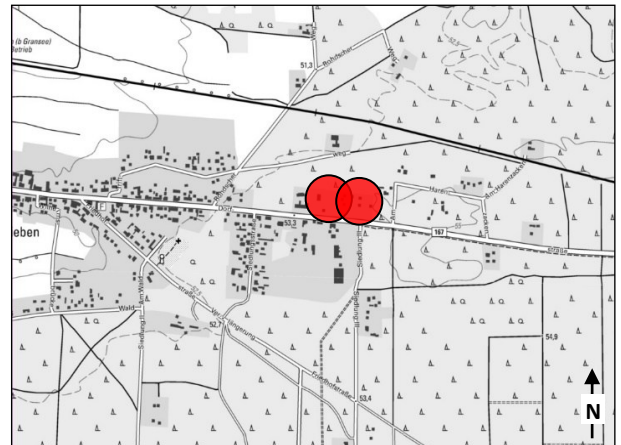
Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden, er liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

##### Bewertung

Von einer Versiegelung des Bodens ist auch das Grundwasser betroffen, soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser unterbunden und so die Grundwasserneubildung behindert wird.

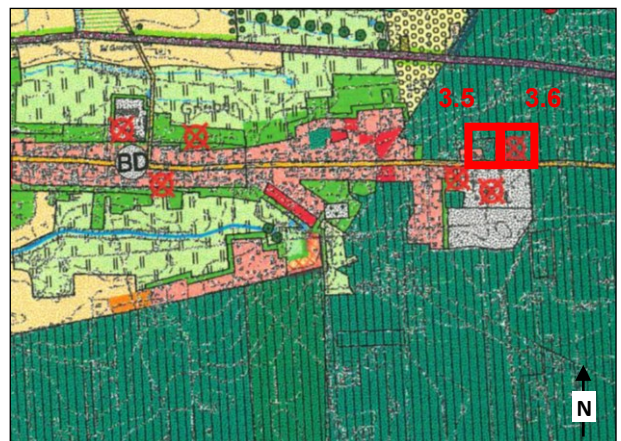
Ortsteil Grieben Änderungsbereiche 3.5 und 3.6

## Holzverarbeitendes Gewerbe Wohnhäuser Dorfstr. 97-99



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



### Auswirkung

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

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

#### Beschreibung

Der Änderungsbereich mit den bestehenden Wohngrundstücken und Nebenanlagen sowie die westlich an den Änderungsbereich angrenzende gewerbliche Nutzung sind dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

#### Bewertung

Der Änderungsbereich grenzt an weitere Bebauungsstrukturen im Westen und Süden an. Im Norden und Osten befinden sich großflächige Waldgebiete. Aufgrund der örtlichen Randlage und der Kleinräumigkeit des Änderungsbereichs wird die Bedeutung für das lokale Klima als wenig bedeutend eingestuft. Negative Auswirkungen auf das Kleinklima sind nicht zu erwarten. Die Änderung ermöglicht lediglich eine Nachverdichtung bestehender Wohngrundstücke in begrenztem Umfang. Eine Beeinträchtigung von Luftaustauschbahnen zu innerörtlichen Bereichen ist nicht zu erwarten.

#### Auswirkung

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

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

#### Beschreibung

Der Änderungsbereich wird durch eine bestehende Wohnbebauung und Nebenanlagen auf ansonsten als Garten genutzten Grundstücken charakterisiert. Im vorderen Grundstücksbereich befinden sich mehrere Bestandsbäume. Es handelt sich jedoch nicht um Waldflächen im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG). Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

#### Bewertung

Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Änderungsbereich Biotopstrukturen vorkommen, die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten wie Baum- und Gebüschbrüter enthalten können. Der Eingriff, der durch die FNP-Änderung planungsrechtlich vorbereitet, wird in Bezug auf die vorhandenen Biotopstrukturen und der geringen Größe der Änderungsfläche jedoch als nicht erheblich bewertet, sofern der Baumbestand weitgehend erhalten bleibt. Bei einer ggf. erforderlichen Fällung von einzelnen Bäumen ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Löwenberger Land anzuwenden. Ersatzpflanzungen sollten möglichst im Änderungsbereich vorgenommen werden.

#### Auswirkung

Die vorhandenen Biotopstrukturen im Änderungsbereich werden bei Planrealisierung verändert und gehen in begrenztem Umfang durch die zusätzliche Versiegelung verloren. Dadurch wird sich die Zusammensetzung der derzeit bestehenden Flora und Fauna in Teilbereichen verändern. Der Eingriff kann durch Minimierung der Versiegelung und durch weitgehenden Erhalt der Bestandsbäume verringert werden. Dies ist auf nachgeordneter Planungs- bzw. Genehmigungsebene sicherzustellen. Aufgrund des begrenzten Eingriffs ist ein Ausgleich durch ergänzende Baum- und Strauchpflanzungen voraussichtlich innerhalb des Änderungsbereichs möglich.

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

#### Beschreibung

Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur, insbesondere aufgrund der angrenzenden Waldflächen und des Baumbestandes im Änderungsbereich selbst, wird von einem Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Fledermäusen ausgegangen. Der Änderungsbereich ist siedlungsgeprägt mit Einzelhausgrundstücken und Gärten. Dieser wird Vögeln, und an die Bedingungen besiedelter Bereiche angepassten Tierarten mit geringer Stöempfindlichkeit, auch künftig Lebensraum bieten. Ein Vorkommen von Amphibien und Reptilien wird aufgrund der Biotopstruktur nicht erwartet.

#### 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. Bei betroffenen Vogelarten ist bei Nachverdichtung einer bestehenden Wohnbebauung davon auszugehen, dass in den entstehenden Gebäuden und Gärten weiterhin Nischen vorhanden sein werden, die von kommunen Brutvogelarten als Bruthabitate und Nahrungshabitate angenommen werden. Zudem finden sich auf umliegenden Flächen ausreichende Ausweichmöglichkeiten für geschützte Vogelarten. Hinsichtlich möglicher Fledermausvorkommen ist der Baumbestand auf geeignete Baumhöhlen für Fortpflanzungsstätten zu untersuchen.

#### Auswirkung

Die artenschutzrechtlichen Belange der streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Bei Umsetzung des Vorhabens ist durch die zusätzliche Versiegelung sowie die intensivere Nutzung der Gartenbereiche mit einer Störung von Vogelarten 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 nicht verschlechtern wird: Da sich im Umfeld des Plangebiets diverse Gartengrundstücke, größere Grün- und Freiflächen sowie Wälder befinden, sind ausreichende Ausweichflächen für die in Frage kommenden Vogelarten gegeben. Um Beeinträchtigungen für die Fauna, insbesondere für Brutvögel und Fledermäuse, zu minimieren, ist der Baumbestand weitgehend zu erhalten und sind erforderliche Baumfällungen außerhalb der Brutsaison vorzunehmen. Vor der Fällung von Bäumen sind diese auf mögliche Baumhöhlen, die durch Fledermäuse als Fortpflanzungsstätte genutzt werden können, zu untersuchen. Ggf. sind geeignete Ersatzniststätten an verbleibenden Bäumen anzubringen. Bei Einhaltung dieser Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogenen Ersatzmaßnahmen ist ein nachhaltiger Eingriff in die Lebensbedingungen geschützter Arten (Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG) nicht zu befürchten.



### g) Orts- und Landschaftsbild

#### Beschreibung

Der Änderungsbereich befindet sich am Siedlungsrand von Grieben und ist weitgehend anthropogen überformt (Wohngrundstück mit Nebenanlagen). Im vorderen Grundstücksbereich befinden sich mehrere Bestandsbäume. Westlich des Änderungsbereichs und im Süden, auf der anderen Seite der Landesstraße, befinden sich gewerbliche Nutzungen. Nördlich und östlich des Änderungsbereichs liegen großflächige Waldgebiete (Nadelforste).

#### Bewertung

Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Siedlungs- und Landschaftsbildes ist für den Änderungsbereich 3.6 als gering zu bewerten, da der Änderungsbereich an bestehende gewerbliche Nutzungen am Siedlungsrand von Grieben anschließt und lediglich bereits als Wohngrundstücke genutzte Flächen für eine Nachverdichtung vorsieht.

#### Auswirkung

Durch die Nachverdichtung der Wohnnutzung an diesem Siedlungsrand wird sich das Orts- bzw. Landschaftsbild nur geringfügig ändern. Durch die Abschirmung durch vorhandene Gehölze und den Anschluss an bebaute Grundstücke der Umgebung ist das Vorhaben auch in der Außenansicht gut eingebunden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

### h) Mensch

#### Beschreibung

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eingefriedete Privatgrundstücke, die nicht öffentlich zugänglich sind.

Eine Vorbelastung in der näheren Umgebung besteht durch Emissionen (Lärm und Staub), die von dem westlich angrenzenden Holzverarbeitenden Betrieb (im Änderungsbereich 3.5) ausgehen. Als maßgebliche Schallquellen, die auf den Änderungsbereich einwirken, werden die Geräusche aus Werkstattgebäuden sowie die Anliefersituation mit LKW- und Gabelstaplerverkehr vermutet. Zudem liegt eine begrenzte Vorbelastung durch den Straßenverkehr auf der angrenzenden Landesstraße vor. Das Landesamt für Umwelt hat in seiner Stellungnahme vom 26.02.2025 im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung jedoch keine Bedenken hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes geäußert.

#### Bewertung

Der Änderungsbereich hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Wegebeziehungen bleiben von der Planung unberührt.

Aufgrund der Nähe des bestehenden Holzgewerbes, westlich der bestehenden Wohnnutzung, sind bei Umsetzung der geplanten Nachverdichtung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Geräuscheinwirkungen an den maßgeblichen schutzbedürftigen Nutzungen zu untersuchen und ggf. geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

#### Auswirkung

Die Entwicklung des Änderungsbereichs hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit.

Erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Lärm- und Staubemissionen ausgehend von dem bestehenden Holzgewerbe können im Rahmen der Baugenehmigung durch geeignete Auflagen zum Schallschutz ausgeschlossen werden.

### i) Kultur- und sonstige Sachgüter

#### Beschreibung

Kultur- und Sachgüter sowie Bodendenkmale sind von der Änderung nicht betroffen.

#### Bewertung

Kultur- und Sachgüter haben im Änderungsbereich keine Bedeutung.

#### Auswirkung

Es werden keine Auswirkungen erwartet.

### Wald / Baumschutz

Die bisherige Darstellung im FNP als Waldfläche entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten im Änderungsbereich 3.6, da der hier vorhandene Baumbestand keine Waldeigenschaft aufweist und die Fläche selbst sowie angrenzende Bereiche durch bestehende Nutzungen (Gewerbe und Wohnen) geprägt sind. Die Forstbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 26.02.2025 im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung mitgeteilt, dass in den Änderungsbereichen 3.5 und 3.6 keine Waldflächen im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen sind. 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 als anthropogen überformte Landschaft am Rande des Siedlungsbereichs. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind nur geringe Wertigkeiten für Natur und Landschaft vorhanden. Negative Wechselwirkungen sind durch eine zusätzliche Bodenversiegelung zu erwarten. Es sind vor allem Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Boden und Klima gegeben. Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist jedoch nicht zu erwarten. Da auf Maßstabsebene des Flächennutzungsplans keines der Schutzgüter erheblich beeinträchtigt wird, wird auch keine Erheblichkeit für die Beeinträchtigung der Wirkungsgefüge abgeleitet.

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

Die bestehenden Nutzungen haben Bestandschutz. Ohne die FNP-Änderung würde daher die gewerbliche Nutzung im Änderungsbereich 3.5 fortgeführt werden. Eine Nachverdichtung auf den Wohngrundstücken im Änderungsbereich 3.6 wäre dagegen voraussichtlich nicht möglich.



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

Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen durch Bodenversiegelung sind auf Ebene der Baugenehmigung zu formulieren und festzulegen. Zum Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung sind voraussichtlich Pflanzungen im Änderungsbereich vorzunehmen. Um artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu vermeiden und minimieren, ist der Baumbestand weitgehend zu erhalten und sind erforderliche Baumfällungen außerhalb der Brutsaison vorzunehmen. Vor der Fällung von Bäumen sind diese auf mögliche Baumhöhlen, die durch Fledermäuse als Fortpflanzungsstätte genutzt werden können, zu untersuchen. Voraussichtlich wird die Anbringung von Ersatznistkästen für Vögel und Fledermäuse erforderlich. Entsprechende Regelungen können auf der Genehmigungsebene getroffen werden.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Änderungsbereiche 3.5 und 3.6 werden bereits im Bestand genutzt. Eine formale Prüfung von Standortalternativen wird als nicht zielführend und unverhältnismäßig erachtet, da es sich um die planungsrechtliche Sicherung von etablierten Bestandsnutzungen handelt, die infrastrukturell vollständig erschlossen sind.

Der holzverarbeitende Betrieb im Änderungsbereich 3.5 nimmt dessen gesamte Fläche ein. Sie ist fast vollständig versiegelt. Eine wesentliche Erweiterung der genutzten Fläche und ein damit verbundener Eingriff können hier ausgeschlossen werden. Eine Verlagerung des Bestandsbetriebs an einen anderen Standort wäre mit einem Eingriff in andere, nicht bereits in Nutzung befindliche Bereiche verbunden. Eine Erstinanspruchnahme neuer Flächen würde jedoch den Zielen der Innenentwicklung widersprechen.

Die Flächen des Änderungsbereichs 3.6 werden derzeit bereits als Wohngrundstücke genutzt. Die Darstellung als Baufläche im FNP ermöglicht jedoch eine begrenzte Nachverdichtung und bereitet somit einen Eingriff vor. Als Alternative kommt grundsätzlich nur ein engerer Zuschnitt des Änderungsbereichs in Betracht. Angesichts der Lagegunst, der guten Anbindung sowie der unmittelbaren Ortsrandlage erscheint der gewählte Zuschnitt jedoch sachgerecht. Eine Abdeckung des Wohnungsbedarfs durch Verlagerung in weiter entfernte Außenbereichslagen wäre aus Sicht des Freiraumschutzes wenig zielgerecht und mit größeren Umweltauswirkungen verbunden.

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

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)