



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

Ortsteil Grieben Änderungsbereich 3.9

### Holzgewerbe Am Wald

#### Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

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

#### Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Eingrünung des Ortsrandes, Grünfläche

#### Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Der Änderungsbereich 3.9 umfasst den Geltungsbereich des rechts-wirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Holzgewerbe Am Wald“ am südöstlichen Ortsrand von Grieben zuzüglich einer nördlich gelegenen, bestehenden Wohnbebauung. Der neu geplante Standort dient der Verlagerung eines im Zentrum von Grieben bestehenden Betriebes. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sind bereits im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschrieben und bewertet worden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden zum einen durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zum anderen durch Regelungen des Durchführungsvertrages gesichert. Im Norden auf dem bestehenden Wohngrundstück soll der Bestand lediglich planungsrechtlich gesichert werden.

#### 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. Die Fläche ist zudem bereits im Eigentum des Vorhabenträgers und wird teilweise bereits als Wohngrundstück genutzt, so dass sie einer Nutzung als Landwirtschaftsfläche nicht mehr zugänglich ist.

##### Auswirkungen

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

#### b) Boden

##### Beschreibung

Im Norden des Änderungsbereichs wird der Boden durch eine bestehende Wohnbebauung sowie einen Carport und dessen Zufahrt in geringem Umfang versiegelt. Im restlichen Vorhabengebiet ist der Boden unversiegelt und kaum überformt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind hier noch weitgehend erhalten.

##### Bewertung

Durch das Vorhaben (Errichtung eines Betriebes des Holzgewerbes und dazugehöriger Betriebswohnung) wird im Änderungsbereich künftig eine Fläche von 0,1 ha im derzeitigen Außenbereich zusätzlich versiegelt. Durch diese 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 geringem Umfang. Im Norden, auf dem bestehenden Wohngrundstück, sind keine zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten.

##### 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 den Pflanzbindungen) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans teilweise innerhalb des Änderungsbereichs ausgeglichen werden. Weitere erforderliche Kompensationsmaßnahmen können östlich angrenzend auf einem Grundstück im Eigentum des Vorhabenträgers erfolgen. Alternativ ist auch eine Kompensationsübernahme durch einen Dienstleister (z. B. eine Ausgleichszahlung in den NaturSchutzFonds Brandenburg) denkbar. Regelungen zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgten im Rahmen des Durchführungsvertrages.

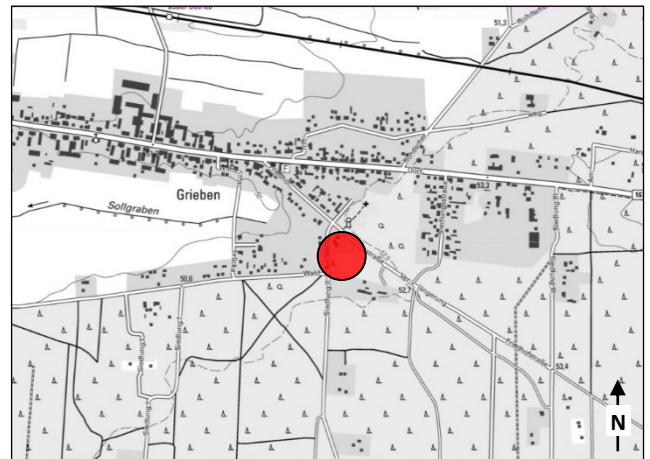
#### c) Wasser

##### Beschreibung

Im Änderungsbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Oberflächengewässer vorhanden.

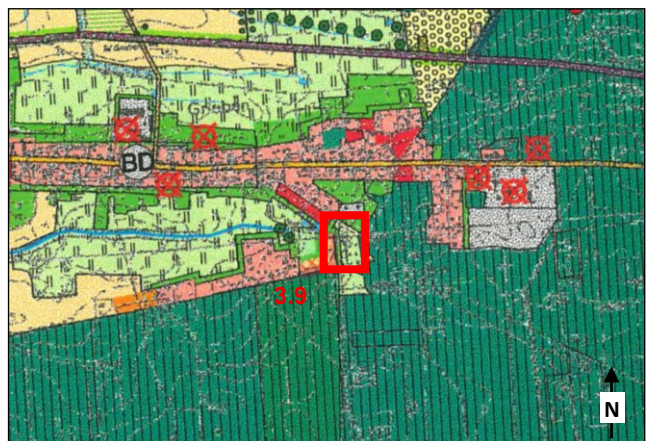
##### Bewertung

Im Zusammenhang mit der Versiegelung des Bodens ist auch das Grundwasser betroffen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildung behindert wird.



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 nördliche Teil des Änderungsbereichs mit dem bestehenden Wohngrundstück und Carport sowie die westlich und südlich an den Änderungsbereich angrenzende Umgebung sind dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Bei dem südlichen Teil des Änderungsbereichs handelt es sich um eine unversiegelte ruderale Brachfläche mit einzeltem Baumbestand, die derzeit keine anthropogenen Auswirkungen auf das Lokalklima bedingt.

#### Bewertung

Der Änderungsbereich grenzt im Nordwesten an weitere Bebauungsstrukturen und im Norden an dem Friedhof von Grieben an. Im Süden und Osten befinden sich Waldgebiete und eine Aufforstungsfläche. 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. Das Vorhaben sieht lediglich einen Gewerbeneubau mit angegliederter Betriebswohnung in begrenztem Umfang vor. 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 bzw. die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht.

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

#### Beschreibung

Charakterisiert wird der Änderungsbereich durch eine Wiese (Frischwiese, verarmte Ausprägung) und punktuell vorkommenden Baumbestand am Rand der Ortslage. Im Norden ist eine bestehende Wohnbebauung mit Gartengrundstück und ein Carport mit Zufahrt vorhanden. Im Rahmen einer Biotopkartierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine geschützten Biotope erfasst. Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten.

#### Bewertung

Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Änderungsbereich 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 jedoch als nicht erheblich bewertet.

#### Auswirkung

Das Wohngrundstück im Norden bleibt unverändert. Die vorhandenen Biotopstrukturen im südlichen 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. An der südlichen Grenze werden die hier vorhandenen Gehölzbestände erhalten und durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen führen somit durch Begrünung der Baugrundstücke (Baum- und Strauchpflanzungen) in Teilbereichen zu einer leichten Aufwertung der Biotopstrukturen, während sich die Situation im Bereich der Versiegelung verschlechtern wird.

Zur anteiligen Kompensation der zusätzlichen Bodenversiegelung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen auf dem Vorhabengrundstück festgesetzt. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück des Vorhabenträgers sind weitere Strauch- und Baumpflanzungen als Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, so dass im Änderungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung ein vollständiger Ausgleich erreicht werden kann.

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

#### Beschreibung

Im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgte neben einer Biotoptypenkartierung eine Erfassung möglicherweise vorkommender Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Reptilien durch eine Potenzialanalyse. Ein Nachweis der Arten Zauneidechsen und Erdkröte gelang im Änderungsbereich nicht, es liegen aber geeignete Lebensraumpotenziale für beide Arten vor. Insgesamt konnten 3 Brutvogelarten und 2 Randsiedler in der Umgebung festgestellt werden. Ein Vorkommen von Fledermäusen wurde im Vorhabenbereich nicht festgestellt.

#### 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 bereits im Rahmen der Bebauungsplanung.

Bei betriebsbedingt betroffenen Vogelarten ist durch die Errichtung einer Wohnbebauung davon auszugehen, dass zumindest im südlichen und nördlichen Teilbereichen in den entstehenden bzw. bestehenden Gebäuden und Gärten Nischen vorhanden sein werden, die von kommunen Brutvogelarten als Bruthabitate und Nahrungshabitate angenommen werden. Zudem finden sich auf umliegenden Flächen und Strukturen ausreichende Ausweichmöglichkeiten für geschützte Vogelarten. Um Beeinträchtigungen für die Fauna, insbesondere für Brutvögel, zu minimieren, sind Baumfällungen außerhalb der Brutsaison vorzunehmen. Eine potenzielle Population von Reptilien auf angrenzenden Flächen soll bauzeitlich durch das Aufstellen eines Reptilien- bzw. Amphibienzaunes geschützt werden.

#### Auswirkung

Die artenschutzrechtlichen Belange der streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wurden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geprüft. Bei Umsetzung des Vorhabens gehen durch die Überbauung und Versiegelung sowie die Nutzung als Gartengrundstück das Lebensraumpotenzial für die Arten Erdkröte und Zauneidechse im Vorhabenbereich voraussichtlich weitgehend verloren. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen sind als Vermeidungsmaßnahme die



Auszäunung der Eingriffsfläche zur Verhinderung der (Wieder)Einwanderung der Arten Erdkröte und Zauneidechse während der Bauphase erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen zum Vermeiden von Beeinträchtigungen hinsichtlich des Artenschutzes sind hingegen nicht erforderlich.

Mit einer Störung der Vogelarten durch die Umsetzung der Planung 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 nicht verschlechtern wird. Da sich im Umfeld des Plangebiets größere Grün- und Freiflächen sowie diverse Gartengrundstücke und umfassend begrünte Straßenräume mit Baumpflanzungen befinden, sind in unmittelbarer Umgebung ausreichende Ausweichflächen für die in Frage kommenden Vogelarten gegeben. Darüber hinaus bieten nach einer Bebauung die wohnungsbezogenen Freiflächen des südlichen Vorhabensbereichs, die Gegenstand von Pflanzbindungen sind, neue Habitate. Ein nachhaltiger Eingriff in die Lebensbedingungen geschützter Arten (Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG) ist somit nicht zu befürchten. Um Beeinträchtigungen für die Fauna, insbesondere für Brutvögel, zu minimieren, sind Baumfällungen außerhalb der Brutsaison vorzunehmen.

### **g) Orts- und Landschaftsbild**

#### Beschreibung

Der Änderungsbereich befindet sich am Siedlungsrand von Grieben und ist im nördlichen Teilbereich bereits anthropogen überformt (Wohngrundstück, Carport mit Zufahrt), während sich auf südlichen Flächen ein eingezäuntes Gartengrundstück mit rändlichen Gehölzbestand befindet, das zuvor als Pferdewiese genutzt wurde. Nördlich und nordwestlich des Änderungsbereichs befinden sich Wohngebäude mit Nebenanlagen. Südlich liegt ein kleiner Pferdehof mit Pferdewiese, im Osten eine weitere als Garten genutzte Grundstücksfläche des Vorhabenträgers, die in Wald übergeht. Westlich der Straße Am Wald befinden sich weitere Wiesenflächen, die jedoch dem Innenbereich des Ortsteils Grieben zugeordnet sind und voraussichtlich bebaut werden können. Ein natürliches Landschaftsbild ist hier kaum noch erkennbar. In der Umgebung des Vorhabensgebietes dominieren Wohnnutzungen auf Einfamilienhausgrundstücken im Norden und Nordwesten und landwirtschaftliche Nutzungen (Pferde) im Westen und Süden. Lediglich die Waldflächen im Osten sind noch als naturnah anzusehen.

#### Bewertung

Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Siedlungs- und Landschaftsbildes ist für den Änderungsbereich als gering zu bewerten, da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene gewerbliche Bebauung an den bestehenden Siedlungsrand von Grieben anschließt und nur eine brach liegende Wiesenfläche genutzt wird, die keinen Bezug zur offenen Landschaft hat. Die gegenüber liegenden Flächen können zudem aufgrund ihrer Lage im, durch eine Klarstellungssatzung, festgestellten Innenbereich von Grieben ebenfalls bebaut werden.

#### Auswirkung

Durch die Errichtung eines gewerblichen Betriebes an diesem Standort am Siedlungsrand wird sich das Orts- bzw. Landschaftsbild nur geringfügig ändern. Durch die Abschirmung durch vorhandene Gehölze und benachbarte Bebauung 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) ausgehend von einem bestehenden Holzverarbeitenden Betrieb in der Friedhofstraße. Als maßgebliche Schallquellen, die auf den Änderungsbereich einwirken können, wurden die Geräusche aus den Werkstattgebäuden (Tischkreissäge, Betrieb einer Abbundanlage mit Kompressor, Absauganlage) sowie die Anliefersituation mit LKW- und Gabelstaplerverkehr identifiziert.

#### Bewertung

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

Aufgrund der Nähe des bestehenden Holzgewerbes in der Friedhofstraße und des geplanten Vorhabens im Änderungsbereich 3.9 sowie den dadurch entstehenden Überschneidungen bei den Geräuscheinwirkungen an den maßgeblichen schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld, wurde eine gesamtheitliche bzw. kumulative Beurteilung der jeweiligen schalltechnischen Auswirkungen des Anlagenlärms bei Umsetzung des Vorhabens im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Wald“ bzw. im Änderungsbereich 3.9 erforderlich. Dies erfolgte im Rahmen der Bebauungsplanung durch eine schalltechnische Untersuchung, in der die zu erwartenden Geräuschimmissionen beider Holzverarbeitungsbetriebe an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen prognostiziert und entsprechend der TA Lärm beurteilt wurden. Im Ergebnis wurde aufgezeigt, dass die Richtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten in der Umgebung vollständig eingehalten werden. Es ergaben sich keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen. Auch unzulässige Staubimmissionen gemäß TA Luft sind infolge der beiden Planungen an den umliegenden schützenswerten Nutzungen nicht zu erwarten.

#### Auswirkung

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

Erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch die kumulierten Lärm- und Staubemissionen ausgehend von dem geplanten sowie dem bestehenden Holzgewerbe können 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 auf das Schutzgut erwartet.



### **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 Rand 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 der bestehenden Biotopstruktur 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. Da auf Maßstabebene 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**

Bei Nichtdurchführung der Änderung würde die planungsrechtliche Situation als Außenbereich bestehen bleiben. Vorhaben wären hier weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen. Da es sich bei dem Vorhaben nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt, wäre eine gewerbliche Nutzung hier nicht zulässig. Die Verlagerung des im Zentrum von Grieben bestehenden Betriebes wäre nicht möglich. Da der alte Standort mittelfristig nicht weiterbetrieben werden kann, wären der Standort in Grieben und die damit verbundenen Arbeitsplätze gefährdet.

Die Biotopstruktur des Vorhabenbereichs würde sich bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich nicht verändern. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, des Wasserhaushalts und der Lebensraumfunktion des Vorhabenbereichs würden nicht erfolgen. Der Umweltzustand würde sich voraussichtlich nicht verändern.

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

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. des dazugehörigen Durchführungsvertrags werden als Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Errichtung von wasser- und luftdurchlässiger Befestigung, Pflanzungen im Änderungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung, Bauzeitenregelung, und die Aufstellung eines Amphibienschutzzauns vorgesehen. Damit können negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt vermieden bzw. ausgeglichen werden.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Ziel der Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Holzgewerbe Am Wald“ war die Errichtung eines holzverarbeitenden Betriebs mit Werkstatt und Lagerkapazitäten sowie eine angrenzende Wohnnutzung für den zukünftigen Betriebsinhaber/-leiter und dessen Familienangehörige. Dadurch wird die Standortverlagerung eines bestehenden Betriebs vom Ortskern von Grieben auf ein Grundstück vorbereitet, das sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Eine Verlagerung des Betriebs an einen anderen Standort ist nicht möglich, da diese kurzfristig durchgeführt werden muss und dem Vorhabenträger keine anderen geeigneten Grundstücke zur Verfügung stehen. Daher kommen außer einem Verzicht auf die Maßnahme keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht. Dieser würde aber den Betrieb in seiner wirtschaftlichen Entwicklung erheblich behindern und wird auch deshalb als Möglichkeit verworfen.

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

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)