

# Gemeinde Stahnsdorf



## Bebauungsplan Nr. 23, 2. Änderung

### „Schmale Enden“

**Anlage zur DS B-15/036**

Entwurf

Stand Februar 2015



**PAN**

PAN Planungsgesellschaft ARSU – NWP mbH  
Benzstraße 7a, 14482 Potsdam  
Tel.: 0331/747130, Fax 0331/ 7471320  
Email: [info@pan-planungsbuero.de](mailto:info@pan-planungsbuero.de)  
Internet: [www.pan-planungsbuero.de](http://www.pan-planungsbuero.de)

<b>TEIL I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET .....</b>	<b>3</b>
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	3
<b>3. PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>4</b>
3.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg .....	4
3.2 Regionalplanentwurf Havelland-Fläming .....	4
3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf .....	5
3.4 Übersicht des Aufstellungsverfahrens .....	5
<b>4. ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLIGUNG .....</b>	<b>5</b>
4.1 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	5
<b>5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>6</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung und Anzahl der Vollgeschosse .....	6
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	6
5.4 Öffentliche Verkehrsflächen .....	6
5.5 Private Grünflächen .....	6
5.6 Grünordnerische Festsetzung .....	7
<b>6. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN .....</b>	<b>8</b>
<b>7. MASSNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG UND KOSTEN .....</b>	<b>8</b>
<b>8. RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>8</b>
<b>TEIL II UMWELTBERICHT .....</b>	<b>10</b>
<b>1. EINLEITUNG .....</b>	<b>10</b>
1.1 Inhalt und Ziel der Bauleitplanung .....	10
1.2 Ziele des Umweltschutzes .....	11
<b>2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>12</b>
2.1 Schutzgut Mensch .....	12
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	12
2.3 Schutzgut Boden .....	13
2.4 Schutzgut Wasser .....	13
2.5 Schutzgut Klima und Luft .....	13
2.6 Schutzgut Landschaft .....	14
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	14
2.8 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	14
2.9 Wechselwirkungen .....	14
<b>3. MASSNAHMEN FÜR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH .....</b>	<b>14</b>
3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen .....	14
3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	14
<b>4. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....</b>	<b>15</b>
<b>5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>16</b>
5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	16
5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung .....	16
5.3 Maßnahmen zum Monitoring .....	16



**6. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....16**

## **TEIL I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

### **1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Schmale Enden“ betrifft die beabsichtigte Festsetzung von 0,81 ha Grünfläche am südlichen Rand des Wohngebietes „Schmale Enden“, südlich der Bebauung an der Kleestraße. Zur besseren Nachvollziehbarkeit des räumlichen Zusammenhangs der Änderungsfläche und um diese Änderung in einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB münden zu lassen, in dem auch Festsetzungen zur Erschließung und der Art und das Maß der baulichen Nutzung zwingend erforderlich sind, wurde der Geltungsbereich wie vorliegend gewählt.

Hintergrund der 2. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 23 „Schmale Enden“ ist, dass die als private Grünflächen festzusetzenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen von fünf nördlich angrenzenden Grundeigentümern als Gartenerweiterungen erworben und entsprechend parzelliert wurden. Sie sind in die jeweilige Gartennutzung integriert worden und bauliche Nebenanlagen (u.a. Einfriedungen) wurden errichtet. Planungsrechtlich sind diese für die Gartennutzung erworbenen Grundstücke jedoch dem Außenbereich zuzuordnen und nach § 35 BauGB zu beurteilen. Somit war die Errichtung dieser Anlagen nicht zulässig. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Schmale Enden“ sollen diese baulichen Anlagen planungsrechtlich gesichert werden.

Im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 23 „Schmale Enden“ finden keine Änderungen zu der bisher festgesetzten Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes statt. Die für den Geltungsbereich relevante grünordnerische Festsetzung, die Anlage einer randlichen Feldhecke, aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan wird übernommen. Für die errichteten baulichen Anlagen auf den privaten Gartenflächen wird der naturschutzrechtliche Eingriff bilanziert. Bis zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes werden geeignete Kompensationsmaßnahmen ermittelt, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. durch vertragliche Regelungen mit den Grundstückseigentümern sichergestellt werden.

Da die Erweiterungsflächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat in ihrer Sitzung am 06.11.2014 die 1. Änderung des Flächennutzungsplans abschließend beschlossen. Diese wurde durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark am 19.01.2015 genehmigt und ist mit der Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 02. Februar 2015 wirksam.

### **2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET**

#### **2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Der rund 1,21 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südlich der Kleestraße am südöstlichen Siedlungsrand von Stahnsdorf Ort.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 219, 220, 221, 222, 249, 254 teilweise, 274, 275, 276, 277 und 278, in der Flur 6 in der Gemarkung Stahnsdorf. Eine Übersicht des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist dem Plankopf der Planzeichnung zu entnehmen, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung.

### **3. PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg**

Rechtliche Grundlage zur Beurteilung der Planungsabsicht sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 und das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro).

Im System der Zentralen Orte ist der Gemeinde Stahnsdorf keine Funktion zugewiesen. Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B stellt zur Steuerung der Siedlungsentwicklung zeichnerisch Gestaltungsräume für Siedlungspotenziale dar, innerhalb derer die zukünftige Siedlungsentwicklung vorrangig stattfinden soll. Hierbei handelt es sich insbesondere um vorhandene Siedlungsgebiete mit bestehender Infrastruktur, deren Entwicklungspotenziale noch nicht ausgeschöpft sind.

Die Festlegungskarte 1 – Gesamttraum des LEP B-B stellt alle in Stahnsdorf-Ort bestehenden und geplanten Siedlungsflächen und das Siedlungsgebiet Kienwerder des Ortsteiles Güterfelde als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 Entwurf LEP B-B Wohnsiedlungsflächen als Teil der Siedlungskulisse zulässig sein sollen. Der Bereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 23 „Schmale Enden“ befindet sich unmittelbar angrenzend an den Gestaltungsraum Siedlung.

Die 2.Ändeung des Bebauungsplanes Nr. 23“Schmale Enden“ steht somit den Zielen der Raumordnung nicht entgegen, so dass davon ausgegangen wird, dass durch diese Änderung landesplanerische Belange nicht berührt werden. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB i.V.m. Artikel 12 des Landesplanungsvertrages an diesem Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zur parallelen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 14.01.2014 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit. Es wurde festgestellt, dass die Planung keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Für die Beurteilung dieser Planung sind demnach insbesondere folgende Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 3 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung,
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP B-B: Erhalt des bestehenden Freiraumes in seiner Multifunktionalität,

Es wird im Schreiben festgehalten, dass diese Grundsätze der Raumordnung zur integrierten Freiraumentwicklung durch die angezeigte Planungsabsicht unterstützt werden. Mit Schreiben vom 31.03.2014 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu diesem Bebauungsplan teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung unter Verweis auf obige Grundsätze mit, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

#### **3.2 Regionalplane Havelland-Fläming 2020**

Mit Beschluss der Regionalversammlung Havelland-Fläming vom 02. September 2004 war die Aufstellung eines integrierten Regionalplans mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden und ist am 16.12.2014 durch diese abschließend beschlossen worden. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist zurzeit noch durch das Land Brandenburg zu genehmigen.

Das Plangebiet liegt nicht im „Vorzugsraum Siedlung“ des integrierten Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming. Im „Vorzugsraum Siedlung“ sollen vorrangig Bestandsgebiete ver-

dichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. Die gemäß des Regionalplanes zu schützenden und zu erhaltenden Freiräumflächen werden durch das Planvorhaben nicht in Anspruch genommen. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Schmale Enden“ hat keine gegenüber dem Bestand hinaus gehende Festsetzung von Bauflächen zum Inhalt.

Da die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming im Rahmen der Behördenbeteiligungen keine Stellungnahme abgegeben hat, wird davon ausgegangen, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Schmale Enden“ regionalplanerische Belange nicht berührt.

### 3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Stahnsdorf ist mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 21.12.2012 wirksam und stellt seitdem die Grundsätze der räumlichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde behördenverbindlich dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die im Entwurf dieses Bebauungsplans als Grünfläche festgesetzte Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und bedarf somit einer Änderung.

Der Einleitungsbeschluss für die 1. Änderung des FNP wurde am 13.06.2013 durch die Gemeindevertretung Stahnsdorf parallel zum Aufstellungsbeschluss über diesen Bebauungsplan gefasst. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf der 1. Änderung des FNP Stahnsdorf hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung in ihrer Stellungnahme vom 14.01.2014 der Gemeinde mitgeteilt, dass dies Grundsätze der Raumordnung zur integrierten Freiraumentwicklung durch die angezeigte Planungsabsicht unterstützt werden. Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat in ihrer Sitzung am 06.11.2014 die 1. Änderung des Flächennutzungsplans abschließend beschlossen. Diese wurde durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark am 19.01.2015 genehmigt und ist mit der Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 02. Februar 2015 wirksam.

### 3.4 Übersicht des Aufstellungsverfahrens

Termin	Verfahrensschritt	
13.06.2013	Aufstellungsbeschluss	BauGB § 2 Abs.1
10.03.2014 bis 31.03.2014	Beteiligung der Öffentlichkeit	BauGB § 3 Abs. 1
05.03.2014	Beteiligung der Behörden	BauGB § 4 Abs. 1
18.09.2014	Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühz. Beteiligung	BauGB § 1 Abs. 7
18.09.2014	Beschluss über den Entwurf	
30.09.2014	Beteiligung der Behörden	BauGB § 4 Abs. 1
08.10.2014 bis 07.11.2014	Beteiligung der Öffentlichkeit	BauGB § 3 Abs. 2
26.03.2015	Abwägungs- und Satzungsbeschluss	BauGB § 10 Abs. 1

## 4. ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLIGUNG

### 4.1 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in dem Zeitraum vom 10.03. bis zum 31.03.2014 sowie während der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 08.10. bis zum 07.11.2014 gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, die mit Anschreiben vom 05.03.2014 stattfand, wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert und nur allgemeine Hinweise gegeben, die nicht zu einer Änderung der Planung führen. Die angeschriebenen Nachbarstädte und –gemeinden fühlten sich in ihren Belangen nicht berührt.

Auch während der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB, die mit Anschreiben vom 30.09.2014 stattfand, wurden keine Bedenken geäußert. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark gab den Hinweis, dass die textliche Festsetzung Nr. 3.1 des Entwurfs in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Gartenschuppen pro Grundstück zu unbestimmt sei. Diese textliche Festsetzung wurde redaktionell dahingehend ergänzt, dass ein Gartenschuppen zulässig ist.

## **5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 23 „Schmale Enden“ sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Diese Nutzungen werden auf Grund der Störungspotenziales und der möglichen Verkehrserzeugung innerhalb des bestehenden Wohngebietes ausgeschlossen.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung und Anzahl der Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer zulässigen GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,4 als auch die Zweigeschossigkeit als maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse werden unverändert aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 23 „Schmale Enden“ übernommen.

#### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wurden im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 23 „Schmale Enden“ gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Im Rahmen der Vermessung wurde festgestellt, dass auf dem Flurstück 221 der Flur 6 das Wohngebäude ca. 0,3 m über die Baugrenze hinaus errichtet wurde. Die Baugrenze wurde dort entsprechend des errichteten Bestandes geringfügig angepasst.

Als Bauweise wird entsprechend der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 23 „Schmale Enden“ die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise bedeutet, dass die Hauptgebäude eine Länge von 16 Metern nicht überschreiten dürfen.

#### **5.4 Öffentliche Verkehrsflächen**

Der im Geltungsbereich befindliche Anteil der Kleestraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straße ist seit mehreren Jahren hergestellt und gewidmet.

#### **5.5 Private Grünflächen**

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen stellen eine Erweiterung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 23 „Schmale Enden“ dar und sind, wie unter Punkt 1 beschrieben, der eigentliche Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Schmale Enden“. Die dort

teilweise bereits errichteten baulichen Anlagen sollen für alle Gartengrundstücke im Geltungsbereich planungsrechtlich gesichert werden. Die privaten Grünflächen werden dabei im Weiteren in zwei Kategorien differenziert. Bei vier der fünf Gartengrundstücke handelt es sich um „klassische“ Gartenbereiche, von denen auf zwei Grundstücken außer Einfriedungen keine baulichen Anlagen errichtet wurden. Diese vier Gartenbereiche werden als Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Erholungsgärten festgesetzt.

Der östlichste und mit weitem Abstand größte Gartenbereich wurde parkähnlich mit unterschiedlichen Aufenthaltsbereichen, einem künstlichen Teich sowie mit Skulpturen gestaltet, so dass diese Grünfläche dem Bestand entsprechend mit der Zweckbestimmung: Parkanlage festgesetzt werden soll.

### **Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Erholungsgärten**

In den privaten Grünflächen sind Befestigungen nur zum Zwecke der Erholung zulässig (Spielgeräte, Durchwegungen, Aufenthaltsbereiche mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m<sup>2</sup> sowie ein Gartenschuppen mit einer Grundfläche von maximal 15 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus ist pro Gartengrundstück ein Wasserbecken mit nicht mehr als 100 m<sup>3</sup> Beckeninhalte als Nebenanlage zu einem Wohngebäude zulässig.

### **Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage**

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage sind die folgenden Befestigungen zum Zwecke der Erholung zulässig:

Gartenschuppen mit einer gesamten Grundfläche von 35 m<sup>2</sup>,

Aufenthaltsbereiche mit einer gesamten Grundfläche von 200 m<sup>2</sup>,

die Errichtung eines Wasserbeckens mit nicht mehr als 100 m<sup>3</sup> Beckeninhalte,

Kunstwerke (Statuen) mit nicht mehr als 3 Meter Höhe über Geländeneiveau, was, bezogen auf die absolute Höhe, 49 Metern über NHN entspricht.

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist darüber hinaus die Anlage eines Naturteiches mit einer maximalen Fläche von 115 m<sup>2</sup> sichtbarer Wasserfläche zulässig. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund des dort bestehenden Gartenteiches, der künstlich angelegt wurde und somit eine Form der Versiegelung darstellt.

## **5.6 Grünordnerische Festsetzung**

Entlang der Grenze des Geltungsbereiches wird die Anlage eine Feldhecke in einer Breite von 2 Metern festgesetzt. Diese Pflanzbindung wird grundsätzlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und an den neuen Grenzverlauf des Geltungsbereiches angepasst. Dort sind diese randlichen Pflanzungen bereits durch die Grundeigentümer realisiert worden. Die Pflanzung ist zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans sind die für die Pflanzungen unten stehenden Pflanzen zu verwenden:

Nr. 1 Bäume II. Ordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus Avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraister	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Crataeus laevigate	Zweiggriffliger Weißdorn

## Nr. 2 Großsträucher

Cornus Mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Wald-Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn in Arten
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

## Nr. 3 Sträucher

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes spec.	Johannisbeere in Arten
Rosa canina	Heckenrose
Rubus fruticosus	Wild-Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere

## 6. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

<b>Plangebiet insgesamt</b>		<b>12.139 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet		3.655 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen		8.137 m <sup>2</sup>
Davon Zweckbestimmung: Priv. Parkanlage	4.978 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		347 m <sup>2</sup>

## 7. MASSNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG UND KOSTEN

Die Kosten für die Bauleitplanung übernehmen die Grundstückseigentümer. Eine entsprechende Vereinbarung liegt der Gemeinde vor. Der Gemeinde Stahnsdorf entstehen durch die Realisierung der Planinhalte keine Kosten.

## 8. RECHTSGRUNDLAGEN

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Schmale Enden“ liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414); ), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2014 (BGBl. I S. 1748),
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)])

5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

## TEIL II UMWELTBERICHT

### 1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführte Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen als Grundlage für die bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführende Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Umweltbericht gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB einzustellenden Umweltbelange beziehen sich im Wesentlichen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes, die biologische Vielfalt sowie auf den Menschen und auf Kultur- und Sachgüter.

Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt gemäß Anlage 1 zum BauGB mit einem einleitenden Teil, der Beschreibung der Umweltauswirkungen mit einer Bestandsaufnahme, einer Auswirkungsprognose, der Beschreibung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit Variantenprüfung sowie mit zusätzlichen Angaben, zum Beispiel zum Monitoring.

Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB an dieser Stelle als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

#### 1.1 Inhalt und Ziel der Bauleitplanung

Die Gemeinde Stahnsdorf beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Schmale Enden“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Wohngebietes mit den erweiterten Gartenflächen zu schaffen. Der Bebauungsplan setzt hierfür das bestehende Wohngebiet und Private Grünflächen sowie die zur Erschließung erforderliche öffentliche Verkehrsfläche fest.

Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,3 fest. Aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 23 „Schmale Enden“ wird eine Festsetzung zur Anpflanzung einer Feldhecke übernommen. Für die Privaten Grünflächen werden zudem Festsetzungen über zulässige bauliche Anlagen getroffen.

Allgemeine Wohngebiet (WA)	3.655 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	8.137 m <sup>2</sup>
Davon Zweckbestimmung: Private Parkanlage	4.978m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	347 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>12.139 m<sup>2</sup></b>

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, sowie ihre Berücksichtigung darzustellen. Sie ergeben sich aus den Fachgesetzen und Fachplänen. Die wichtigen hier bedeutsamen Fachgesetze des Umweltschutzes sind insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG), das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und das Bodenschutzgesetz. Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG des Naturschutzgesetzes wird als gesonderter Punkt behandelt. Wichtige Fachplanerische Hinweise gibt der Landschaftsplan.

### 1.2.1 Ziele der Fachgesetze und Fachpläne

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG),</b>	
Die Ziele und Grundsätze des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind in § 1 BbgNatSchG näher dargestellt.	
Sie werden bei der Umsetzung der Planung im Wesentlichen nach dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz der Eingriffsregelung berücksichtigt. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen werden ausgeglichen.	
Im weiteren Verfahren wird für den vollständigen Wortlaut der Ziele des Naturschutzes gemäß § 1 (2) BbgNatSchAG näher ausgeführt, wie die Maßgaben des Naturschutzes im Einzelnen berücksichtigt werden.	
<b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	
<b>§ 1 BImSchG:</b> Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	Durch die Festsetzung privater Grünflächen zur Erholungsnutzung anstelle der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzfläche sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen abzuleiten.
<b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>	
<b>§ 1 BBodSchG:</b> Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.	Soweit durch die Neubebauung und Versiegelung schädlichen Bodenveränderungen zu erwarten sind, werden diese nach den Maßgaben der Eingriffsregelung vermieden, minimiert und ausgeglichen. Ein Defizit verbleibt nicht.
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	
<b>Landschaftsrahmenplan<sup>1</sup></b>	
Für den Änderungsbereich bestehen folgende relevante Ziele von Fachplänen der Landschaftsplanung auf regionaler sowie kommunaler Ebene. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark (2006) stellt den Änderungsbereich als Landwirtschaftsfläche dar, mit dem Ziel des Erhalts von Böden mit hoher Erosionsgefahr.	
<b>Landschaftsplan<sup>2</sup></b>	

<sup>1</sup> Landkreis Potsdam-Mittelmark: Landschaftsrahmenplan 2006

<sup>2</sup> Gemeinde Stahnsdorf: Landschaftsplan Fassung September 2012

Der Landschaftsplan der Gemeinde Stahnsdorf in der Fassung September 2012 stellt das Areal als Landwirtschaftsfläche dar. Nach seinem Entwicklungskonzept soll entlang der Siedlungskante ein gehölzgeprägter Ortsrand entwickelt werden.



Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

## 2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### Naturräumliche Grundlagen

Stahnsdorf und das Plangebiet gehören zur naturräumlichen Großeinheit „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“. Auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes differenziert der Landschaftsplan der Gemeinde Stahnsdorf, Fassung September 2012, weiter in Teillandschaften und ordnet das Plangebiet dem Stahnsdorfer Siedlungsgebiet zu.

#### 2.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 23 „Schmale Enden“ umfasst die rückwärtigen Gärten der Wohngrundstücke entlang der Kleestraße. Von der Fläche gehen keine Immissionsbelastungen aus. Durch die Änderung von einer Fläche für die Landwirtschaft hin zu privaten Grünflächen werden keine Nutzungen vorbereitet, durch die erhebliche Immissionsbelastungen verursacht werden könnten.

#### 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

##### Biotoptypen

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch die Einzelhausbebauung (Code 12260) und die zugehörigen Gärten (Code 10111) geprägt. Die überwiegend als Ziergärten gestalteten Flächen besitzen einen geringen bis mittleren Biotopwert. Ausnahmen mit höherem Wert bilden hierbei die Gehölzbestände entlang der Grundstücksränder, einzelne Bäume und ein naturnah angelegter Gartenteich.

##### Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Der Änderungsbereich besitzt im Ausgangszustand eine allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Der Änderungsbereich liegt zudem vollständig außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Aus der Änderung der Fläche für die Landwirtschaft in eine Grünfläche ergibt sich eine geringfügige Aufwertung von Lebensraumpotenzialen, insbesondere im Bereich der Gehölzpflanzungen. Mögliche Vorkommen streng geschützter Tierarten beschränken sich auf Brutvögel im Gehölzbestand. Dabei handelt es sich voraussichtlich nur um im Siedlungsgebiet häufig anzutreffende und weit-

gehend störungstolerante Singvogelarten. Durch die Planung werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht.

### 2.3 Schutzgut Boden

Der Änderungsbereich liegt im Bereich einer eiszeitlichen Grundmoränenbildung mit verbreiteten Braunerden. Die Böden besitzen eine allgemeine Funktionsausprägung. Mit der Änderung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Grünfläche werden einerseits geringe Bodenversiegelungen durch die in der Grünfläche möglichen Wege und baulichen Nebenanlagen bauleitplanerisch vorbereitet. Andererseits werden durch die intensive Ackernutzung verursachte Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vermieden. Dies betrifft z.B. die Wind- und Wassererosion des Bodens, die gemäß dem Landschaftsrahmenplan im Änderungsbereich erhöht ist. Hinsichtlich möglicher Bodenversiegelungen ist zu beachten, dass auch auf Landwirtschaftsflächen bestimmte der landwirtschaftlichen Nutzung dienende bauliche Anlagen möglich wären. Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes ergeben sich keine Änderungen der zulässigen Bodenversiegelung.

Tabelle: Zusätzliche Neuversiegelung durch Nebenanlagen in den Grünflächen

<i>Zulässige Anlagen</i>	<i>Flächengröße</i>	<i>Grundstücke</i>	<i>Fläche Summe</i>
<b>Grünfläche: Erholungsgärten</b>			
Spielgeräte	10 m <sup>2</sup>	4	40 m <sup>2</sup>
Durchwegungen	10 m <sup>2</sup>	4	40 m <sup>2</sup>
Aufenthaltsbereiche	10 m <sup>2</sup>	4	40 m <sup>2</sup>
Schuppen	15 m <sup>2</sup>	4	60 m <sup>2</sup>
Wasserbecken mit max. 100 m <sup>3</sup>	67 m <sup>2</sup>	4	268 m <sup>2</sup>
<b>Grünfläche: Parkanlage</b>			
Schuppen	35 m <sup>2</sup>	1	35 m <sup>2</sup>
Aufenthaltsbereiche	200 m <sup>2</sup>	1	200 m <sup>2</sup>
Wasserbecken mit max. 100 m <sup>3</sup>	67 m <sup>2</sup>	1	67 m <sup>2</sup>
Naturteich	115 m <sup>2</sup>	1	115 m <sup>2</sup>
			<b>865 m<sup>2</sup></b>

### 2.4 Schutzgut Wasser

Der Flurabstand des Grundwassers liegt im Gebiet zwischen 5 und 10 m. Damit ist dem Standort trotz der durchlässigen Deckschichten nur eine mittlere Verschmutzungsgefahr des Grundwassers zuzuordnen. Das Gebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Für die Grundwasserneubildung ist das Gebiet von allgemeiner Bedeutung. Die mit der Änderung der Fläche für die Landwirtschaft in eine Grünfläche vorbereitete geringe Bodenversiegelung (für mögliche Wege und Nebenanlagen) wird keinen erheblichen Einfluss auf die Grundwasserneubildung haben. Auch Grundwasserverunreinigungen sind durch die Nutzungsänderung nicht zu erwarten. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

### 2.5 Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich ist lokalklimatisch dem Freilandklimatop zuzuordnen. Die Freifläche erfüllt die klimatische Ausgleichsfunktion der Kaltluftentstehung für das nahe gelegene und klimatisch gering belastete Siedlungsgebiet von Stahnsdorf. Eine Veränderung der klimatischen Verhältnisse im Änderungsbereich oder in dessen Umfeld ist mit der Nutzungsänderung nicht zu

erwarten. Auch lufthygienische Belastungen des Planumfeldes werden durch die Nutzungsänderung nicht verursacht.

## **2.6 Schutzgut Landschaft**

Der Änderungsbereich befindet sich am Siedlungsrand von Stahnsdorf mit umliegenden ausgedehnten Landwirtschaftsflächen. Die Fläche besitzt keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind bei Änderung der Nutzung hin zu einer Grünfläche grundsätzlich nicht zu erwarten.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Bebauungsplanung nicht berührt. Andere bedeutsame Kultur- und Sachgüter werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

## **2.8 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre in dem als private Grünflächen festgesetzten Planbereich nur eine landwirtschaftliche Nutzung entsprechend der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes zulässig. Die in den Grünflächen bestehenden baulichen Anlagen wären zurückzubauen und die gärtnerische Nutzung zu Erholungszwecken aufzugeben.

## **2.9 Wechselwirkungen**

Es bestehen die allgemeinen Wechselwirkungen zwischen Boden, Wasserhaushalt, Nutzungen, Pflanzenbewuchs und den daraus resultierenden Wechselwirkungen mit der Umgebung.

Besondere Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 [6] Nr. 7 Buchstabe i BauGB sind nicht festzustellen.

# **3. MASSNAHMEN FÜR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH**

## **3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

### **Versickerung anfallenden Niederschlagswassers**

Um die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes gering zu halten, sollen die Möglichkeiten zur Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in der Fläche geprüft werden.

### **Begrenzung der Nutzung der baulichen Anlage in der privaten Grünfläche**

Die in der Grünfläche zulässigen baulichen Anlagen werden auf das zur Sicherung des Bestandes notwendige Maß begrenzt. Unnötige Bodenversiegelungen werden damit vermieden.

### **Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Relevante Einzelbäume und die bestehenden Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

## **3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu er-

setzen. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

### **Übernommene Ausgleichsmaßnahmen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 23 „Schmale Enden“**

Im Plangebiet sind Ausgleichsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr.23 „Schmale Enden“ vorhanden, die in die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Schmale Enden“ als Festsetzungen übernommen werden. Sie dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für die bisher zulässige Bebauung gemäß dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 23 „Schmale Enden“. Dabei handelt es sich um die Anlage einer Feldhecke am bisherigen Geltungsbereichsrand, was in der 2. Änderung des Bebauungsplans dem südlichen Rand des Allgemeinen Wohngebiets entspricht. Es sind pro m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Großstrauch bzw. Strauch entsprechend der Pflanzlisten anzupflanzen. Die Festsetzung der Pflanzung wird an den neuen Geltungsbereich angepasst, um die Funktion der Eingrünung und dem Übergang zur umliegenden Landwirtschaftsfläche zu erfüllen. Die Heckenpflanzung besteht bereits an dieser Stelle und kann als realisierte Ausgleichsmaßnahme gelten.

### **Ausgleich für die zusätzlich ermöglichte Bebauung**

Die bei Durchführung der Planung und gegenüber dem bestehenden Baurecht aufgrund des rechtswirksamen B-Plans zusätzlich verursachte Neuversiegelung beträgt maximal 865 m<sup>2</sup>. Gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE) ist Neuversiegelung vorrangig durch Entsiegelung bestehender Flächen im Verhältnis 1:1 zu kompensieren. Alternativ ist auch die Kompensation von Neuversiegelung durch Aufwertung von Bodenfunktionen unversiegelter Flächen möglich. So kann die Kompensation u.a. durch flächige und lineare Gehölzpflanzung oder die Umwandlung von Acker in Dauergrünland im Verhältnis 1:2 erfolgen.

In diesem Sinne ist ein Ausgleich der zusätzlichen Neuversiegelung innerhalb des Plangebietes bereits erfolgt. Denn mit der Umwandlung der Ackerflächen in Erholungsgärten mit dauerhafter Vegetationsbedeckung und diversen Gehölzpflanzung wird eine Aufwertung der Bodenfunktionen erreicht, die im Grundsatz mit der Umwandlung in Grünland vergleichbar ist. Selbst bei Anwendung eines ungünstigeren Kompensationsverhältnisses von 1:3 oder gar 1:5 wäre die Neuversiegelung vollständig kompensiert. So stehen den 865 m<sup>2</sup> Neuversiegelung rund 7000 m<sup>2</sup> umgewandelte Ackerfläche gegenüber. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

## **4. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Sicherung der auf den Grundstücken bereits vorhandenen der Erholung dienenden Nutzungen. Insofern besteht für die Planung keine Standortalternative. Der gewählte Standort ist aufgrund der bestehenden und durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 23 „Schmale Enden“ zulässigen Bebauung in seinen naturräumlichen Funktionen bereits erheblich vorbelastet. Unter diesem Gesichtspunkt ist der Standort aus umweltsplanerischer Sicht geeignet. Die Pflanzmaßnahmen innerhalb der Privaten Grünflächen werden aus den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans übernommen. Wesentlich abweichende und hinsichtlich der Umweltauswirkungen günstigere Planungsalternativen sind nicht erkennbar.

## **5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Aufbau und Inhalt dieses Umweltberichtes orientieren sich an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

### **5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung**

Bei der bisherigen Zusammenstellung der Materialien ergaben sich keine Probleme.

### **5.3 Maßnahmen zum Monitoring**

Nach § 4 c BauGB ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Gegenstand der Überwachung sind sowohl erhebliche prognostizierte Umweltauswirkungen als auch Umweltauswirkungen, die durch fehlenden Vollzug von Festsetzungen entstehen. Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von zuständigen Fachbehörden zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung bleibt jedoch bei der Gemeinde Stahnsdorf.

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen notwendig.

## **6. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Schmale Enden“ umfasst eine Neudarstellung von 8.137 m<sup>2</sup> privater Grünfläche. Ziel ist die Einbindung dieser Fläche in die Wohnbebauflächen an der Kleestraße. Parallel zu der Änderung wird der Flächennutzungsplan geändert, da sich die Änderung des B-Plans Nr. 23 „Schmale Enden“ nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickeln lässt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Planbereich und insbesondere die privaten Grünflächen besitzen im Ausgangszustand eine allgemeine Bedeutung für die Umweltschutzgüter. Der Bereich liegt vollständig außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten oder andern besonders bedeutsamen Bereichen. Aus der Änderung der Landwirtschaftsfläche hin zu einer Grünfläche ergeben sich grundsätzlich keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, das Grundwasser, Klima und Luft oder das Landschaftsbild. Die Belange des Immissionsschutzes oder des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Mit der Änderung einer Fläche für Landwirtschaft hin zu einer Grünfläche werden lediglich geringe Bodenversiegelungen durch die möglichen Wege und baulichen Nebenanlagen bauleitplanerisch ermöglicht. Andere, durch die intensive Landwirtschaft (Ackernutzung) verursachte Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen werden durch die Änderung vermieden. Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Heckenpflanzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und entlang der neuen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Darüber hinaus sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da die zusätzlich ermöglichte Bodenversiegelung durch die Umwandlung des Ackerlandes in Gärten mit dauerhafter Vegetationsbedeckung und Gehölzpflanzungen ausreichend kompensiert ist.