

**Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB**  
zum Bebauungsplan Nr. 25 "Wohngebiet zwischen Heidestraße und  
Bahnhofstraße"

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Zielsetzung	3
1.2 Rechtsgrundlagen	3
1.3 Lage des Plangebietes	3
1.4 Beschreibung des Vorhabens – Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Nr. 25 "Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße" der Gemeinde Stahnsdorf	5
<b>2. Überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen nach Anlage 2 BauGB</b>	<b>7</b>
<b>3. Gesamteinschätzung der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1     Nr. 2 BauGB</b>	<b>19</b>
<b>4. Rechtliche und planerische Grundlagen</b>	<b>20</b>

## **1. Beschreibung des Vorhabens**

### **1.1 Anlass und Zielsetzung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 "Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße" beabsichtigt die Gemeinde Stahnsdorf das bestehende Wohngebiet zu sichern und unter Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotenziale geordnet weiterzuentwickeln. Hierbei werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Erhalt des Ortscharakters als Wohngebiet mit einer lockeren Bebauungsstruktur
- Ermöglichung einer moderaten Nachverdichtung in Form von Bauen in zweiter Reihe sowie maßvoller Erweiterung bzw. Modernisierung der Bestandsbauten
- Begrenzung einer übermäßigen Versiegelung sowie überdimensionierter Bebauung
- Sicherung der Erschließung

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Am 21.03.2023 hat die Gemeinde Stahnsdorf den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 "Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße" gefasst. Entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dient er einer geordneten und nachhaltigen Flächennachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Als Verfahrensvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB müssen Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> im Rahmen einer überschlägigen Prüfung auf die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen hin überprüft werden (Vorprüfung des Einzelfalls). Maßgeblich für die Bemessung der zulässigen Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO sind die geplanten Hauptanlagen (GRZ I) (ARBEITSHILFE BEBAUUNGSPLANUNG, S. 6/12). Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden nicht in die Berechnung der zulässigen Grundfläche einbezogen, ebenfalls unberücksichtigt bleiben die festgesetzten Straßenverkehrsflächen (ebd.). Die durch den Bebauungsplan Nr. 25 beplante Grundfläche (GRZ I) beträgt ca. 20.400 m<sup>2</sup>, wodurch die Anforderung einer Vorprüfung des Einzelfalls gegeben ist. Die Vorprüfung richtet sich nach den in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien.

In der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan Nr. 25 "Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße" werden die umweltrelevanten Belange der Planung gemäß Anlage 2 BauGB zusammengestellt und im Hinblick auf die mit der Planung einhergehenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen ausgewertet.

### **1.3 Lage des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im zentralnördlichen Teil der Gemeinde Stahnsdorf, am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Stahnsdorf-Ort gelegen, und umfasst die Flurstücke 634, 635, 636, 637, 638/1, 638/2, 639, 640, 641, 642, 643, 645/1, 646, 647, 648, 649, 651, 652, 654, 655, 656, 657, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1182, 1183, 1184/1 (tlw.), 1184/2, 1186, 1187, 1188, 1191, 1192, 1193, 1194, 1196, 1197, 1199, 1352, 1353, 1354, 1445, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1501, 1502, 1558, 1559, 1563, 1564, 1622, 1623, 1624, 1625, 1715, 1716, , 1856, 1857, 1994, 1995, 2019, 2020, 2021, 2027, 2028, 2043, 2044, 2062, 2063, 2084 sowie 2085 der Flur 003, innerhalb der Gemarkung Stahnsdorf. Das Plangebiet befindet sich in einem Wohngebiet und hat eine Größe von etwa 7,2 ha.

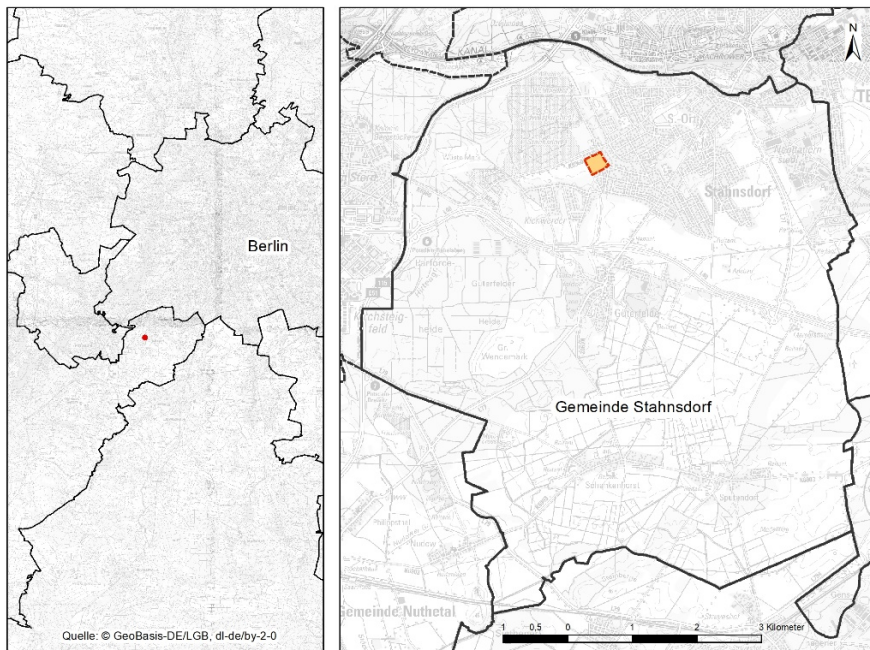


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Landkreis Mittelmark und in der Gemeinde Stahnsdorf



Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 25 "Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße"

Der Bebauungsplan wird begrenzt

- im Norden und im Süden durch Wohngrundstücke,
- im Osten durch die Bahnhofstraße und die daran angrenzende Wohnbebauung,
- im Westen durch die Heidestraße und die dahinter liegenden Ackerflächen.

Das Plangebiet ist ausschließlich durch Einfamilienhäuser sowie im geringen Maß auch durch nicht störende Gewerbebetriebe (Yogastudio, Kosmetikstudio, Pflegedienst, Stoffhandel) geprägt. Alle bebauten Grundstücke befinden sich in Privateigentum, die Verkehrsflächen im Eigentum der Gemeinde Stahnsdorf.

Die Erschließung erfolgt über die im Osten und Westen des Plangebietes verlaufenden Anliegerstraßen Heidestraße und Bahnhofstraße sowie über den zentral in Nordsüdrichtung querenden Meisenweg. Im Norden münden alle drei Anliegerstraßen in die Kreisstraße Potsdamer Allee (K6960).

#### 1.4 Beschreibung des Vorhabens – Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Nr. 25 "Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße" der Gemeinde Stahnsdorf

Fläche Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtfläche des Geltungsbereiches: ca. 7,2 ha</li> </ul>
Flächenaufteilung der geplanten baulichen Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1): ca. 3,5 ha</li> <li>• Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2): ca. 3,3 ha</li> <li>⇒ Gesamtfläche WA: 6,8 ha</li> <li>• Öffentliche Verkehrsflächen: ca. 0,4 ha</li> </ul>
Art der baulichen Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)</li> <li>• Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO) sind unzulässig (textliche Festsetzung 1)</li> </ul>
Grundflächenzahl (GRZ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GRZ: 0,3</li> <li>• Balkone und Terrassen sind in der GRZ zu berücksichtigen</li> <li>• Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen die zulässige GRZ um bis zu 50 % überschreiten</li> <li>⇒ Maximales Versiegelungspotenzial der Fläche: 3,07 ha (WA 1: 1,58 ha, WA 2: 1,49 ha)</li> </ul>
Höhe der baulichen Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Traufhöhe beträgt maximal 6,5 m, die Frishöhe ist auf 12 m begrenzt</li> <li>• Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Dachaufbauten (textliche Festsetzung 2 b)</li> </ul>
Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise, nur Einzelhäuser sind zulässig</li> <li>• Baugrenzen werden festgesetzt und orientieren sich an der vorhandenen Bebauungsstruktur, dabei variiert der Abstand zwischen Straßenkante und Baugrenze <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; entlang Heidestraße von 3,5 m bis 11,5 m</li> <li>&gt; entlang des westlichen Meisenwegs von 5,5 m bis 8,0 m</li> <li>&gt; entlang des östlichen Meisenwegs von 3,9 m bis 5,0 m</li> <li>&gt; entlang der Bahnhofstraße 9,0 m</li> </ul> </li> <li>• Nebenanlagen und Erschließungsflächen dürfen außerhalb der Baufenster liegen</li> <li>• Carports und sonstige Bebauung mit Wirkung wie von Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 3,0 m von der Verkehrsfläche aufweisen (textliche Festsetzung Nr. 2 c)</li> <li>• Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> aufweisen, Abweichungen sind nur zulässig auf</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Flurstück 1352, Heidestraße 15</li> <li>&gt; Flurstück 1457, Meisenweg 13</li> <li>&gt; Flurstück 1458, Meisenweg 13a</li> <li>&gt; Flurstück 2020, Meisenweg 24a</li> <li>&gt; Flurstück 2028, Heidestraße 25</li> </ul> <p>der Flur 3 (textliche Festsetzung 2 d)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pro Wohngebäude ist eine Wohnung zulässig (textliche Festsetzung 2 e)</li> <li>• Stellplätze, Zufahrten und Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (textliche Festsetzung 3)</li> <li>• Die Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als sichtdurchlässige Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,4 m auszuführen (textliche Festsetzung 5a)</li> <li>• Dachneigung: 25 bis 45 ° (textliche Festsetzung 5b)</li> </ul>
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Erschließung erfolgt über die Anliegerstraßen Heidestraße, Meisenweg und Bahnhofstraße, die durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsflächen gesichert werden</li> </ul>
Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Ver- und Entsorgung (Trink-, Schmutzwasser) sowie der Anschluss an elektrischen Strom oder an sonstige Medien ist für die Bestandsbauten vorhanden</li> <li>• Für zukünftige Bebauung ist von Ver- und Entsorgungs- sowie Anschlusskapazität auszugehen</li> </ul>
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Je angegangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm aus der als Anlage 1 zur Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf vorliegenden Liste "Baumarten für Ersatzpflanzungen" zu pflanzen (textliche Festsetzung 4)</li> <li>• Vorhandener Baumbestand kann auf Antrag bewertet und angerechnet werden (textliche Festsetzung 4)</li> </ul>
Weitere Vorgaben	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sind der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen</li> </ul>

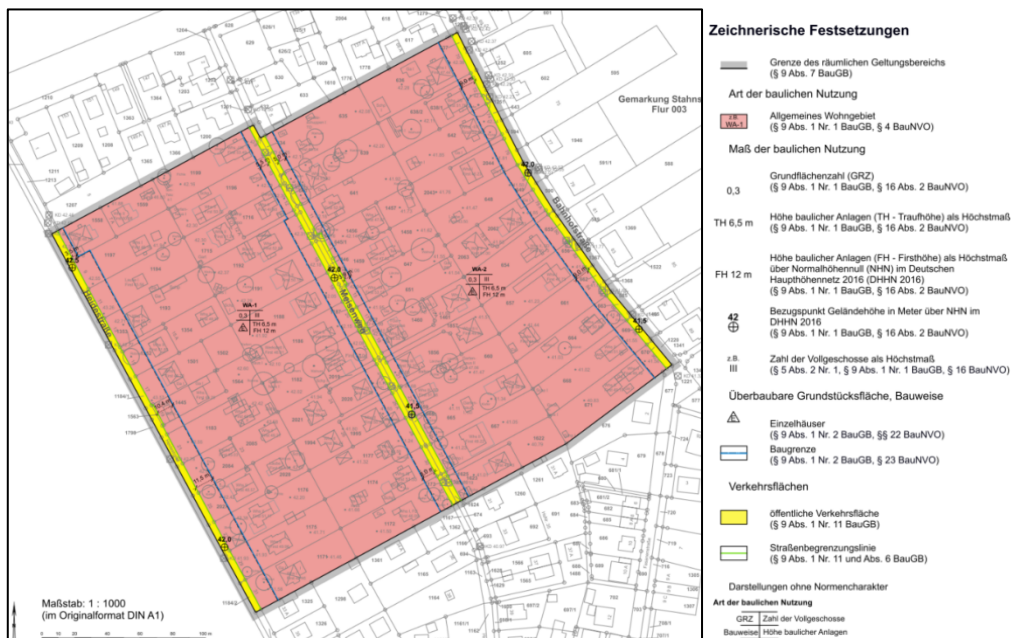
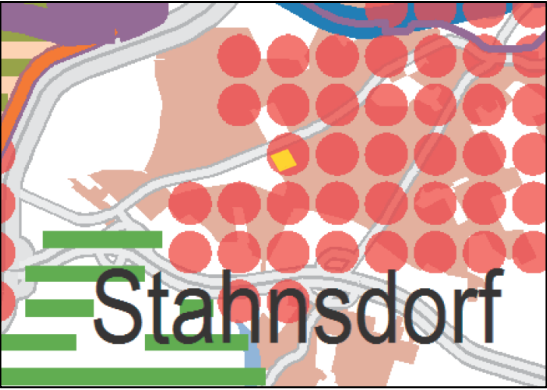
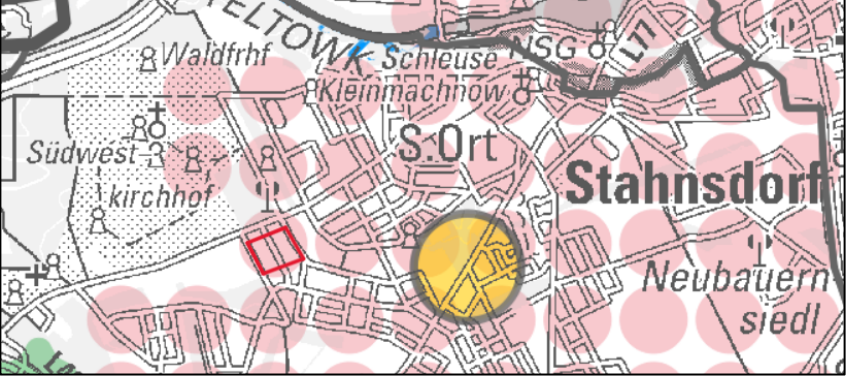

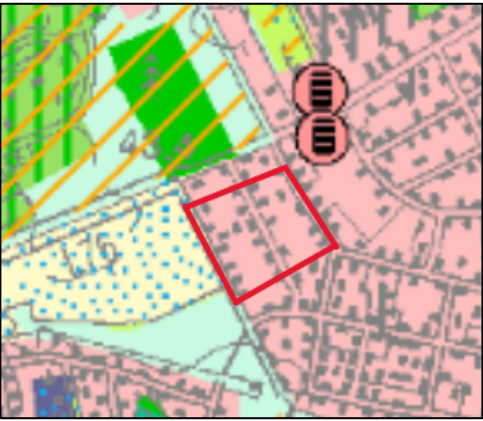


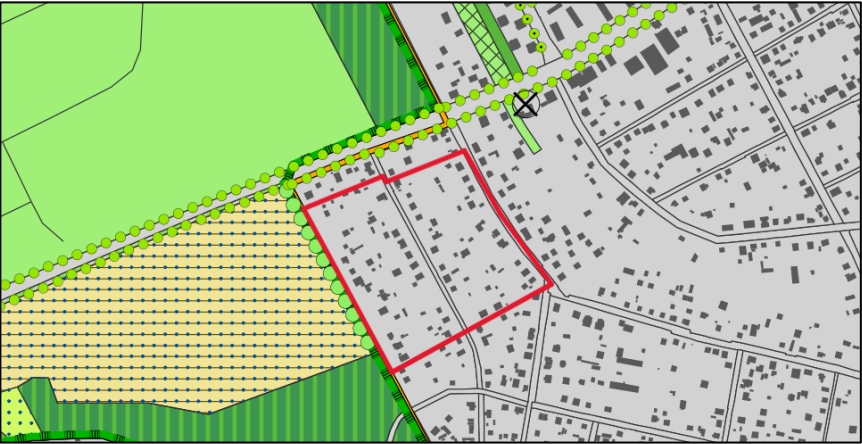
Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 25 "Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße" (Verfasser: SR Planung GmbH)


## 2. Überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen nach Anlage 2 BauGB

Nr.	Prüfungskriterien gemäß Anlage 2 BauGB (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)	Erläuterung	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf</b>			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	<p>Der Bebauungsplan sieht Wohnnutzung in Form eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf einer Fläche von ca. 6,8 ha (7,2 ha inklusive Verkehrsflächen) vor</p> <p>Die Planung setzt einen engen Rahmen durch Festlegungen zur Größe, zum Standort und zur Beschaffenheit der Planung</p> <p>Das Plangebiet ist bereits versiegelt und erschlossen, Planungsabsicht ist die Sicherung der vorhandenen Bebauung sowie eine geordnete und maßvolle Nachverdichtung der Fläche</p>		<b>X</b>
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst			<b>X</b>
1.2.1	<b>Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg</b>			<b>X</b>
	 <p>Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1</p> <p>Abb. 4: Ausschnitt aus Festlegungskarte zum LEP HR (2019), o. M., Plangebiet laut eigener Darstellung (gelb)</p> <p>Gemäß dem Ziel 5.6 LEP HR liegt der Schwerpunkt der Landesplanung für den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 25 (gelb) primär in der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Ergänzt durch Grundsatz 5.1 LEP HR wird der Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie der Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur Vorrang gewährt. Eine klimagerechte Umsetzung soll dabei berücksichtigt werden.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Gestaltungsraum Siedlung (Abb. 4) und soll durch die Planung gesichert und nachhaltig nachverdichtet werden.</p>			

	<p>Somit widerspricht der Plan den Festsetzungen des Landesentwicklungsplans nicht, er konkretisiert dessen Vorgaben auf lokaler Ebene.</p>		
<p>1.2.2</p>	<p><b>Regionalplan Havelland-Fläming 3.0</b></p>  <p><i>Abb. 5: Ausschnitt aus Festlegungskarte des Entwurfes zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021, o. M., Plangebiet laut eigener Darstellung (rot)</i></p> <p>In seiner aktuellen Entwurfsfassung wird die Gemeinde Stahnsdorf als grundfunktionaler Schwerpunkt dargestellt (nachrichtliche Übernahme aus dem Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“). Das Plangebiet befindet sich gemäß der Festlegungskarte innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung (nachrichtliche Übernahme aus der Landesplanung) (Abb. 5).</p> <p>Somit widerspricht der Plan den Festsetzungen des Regionalplans nicht, er konkretisiert dessen Vorgaben auf lokaler Ebene.</p>		<p><b>X</b></p>
<p>1.2.3</p>	<p><b>Flächennutzungsplan Gemeinde Stahnsdorf</b></p>  <p><i>Abb. 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf (2012), o. M., Plangebiet laut eigener Darstellung (schwarz)</i></p> <p>Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf (Abb. 6) weist das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als Wohnbaufläche aus. Nördlich grenzt ein als Gemischte Baufläche ausgewiesenes Gebiet an, östlich und südlich weitere Wohnbauflächen. Westlich der Heidestraße, entlang der westlichen Grenze des Bebauungsplans, befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, im südlichen Abschnitt kleinflächig auch Flächen für Wald innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Parforceheide.</p>		<p><b>X</b></p>

	Das im Bebauungsplan geplante Allgemeine Wohngebiet widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht, es wird vielmehr aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.		
1.2.4	<p><b>Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg</b></p> <p>Das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (2001) weist das Plangebiet als Siedlungsbereich innerhalb der Freiräume des Berliner Umlandes aus (Karte 2: Entwicklungsziele). Als Handlungsschwerpunkt für Siedlungsbereiche wird demzufolge die Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität angestrebt. Hauptziel ist die Schaffung lebenswerter Orte, die möglichst reich und überwiegend mit einheimischen Bäumen und Sträuchern durchgrünt sind, ausreichend Freiräume für Erholung sowie für Refugien wildlebender Pflanzen und Tiere bereithalten und die sich durch einen behutsam gestalteten Ortsrand harmonisch in die sie umgebende Landschaft einfügen (Kap. 2.2.6). Erreicht werden soll dies durch eine Landschafts- und Bauleitplanung, die auf örtlichen Gegebenheiten aufbauend langfristig tragfähige Entwicklungsziele für die Städte und Gemeinden erarbeitet und ihre Umsetzung vorbereitet, durch einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden sowie durch die Berücksichtigung der Landschaft und der lokalklimatischen Bedingungen bei der Stadtgestaltung (ebd.).</p> <p>Der Bebauungsplan sichert einerseits die bereits vorhandene, durch Einzelhäuser und Gärten charakterisierte Bebauungsstruktur, andererseits schafft er einen gestalterisch-nachhaltigen Rahmen für künftige bauliche Entwicklungen. Somit widerspricht er den Vorgaben des Landschaftsprogramms nicht, sondern konkretisiert sie auf lokaler Ebene.</p>		X
1.2.5	<p><b>Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark</b></p> <p>Gemäß des Landschaftsrahmenplans Potsdam-Mittelmark (2006) liegt das Plangebiet in der Teillandschaft Teltow-Stahnsdorfer Siedlungsgebiet, einem überwiegend durch Einzelhausbebauung geprägte großräumige Siedlungsraum. Als Entwicklungsschwerpunkt für diesen Bereich wird die Aufwertung des Siedlungsbereichs abgebildet (Karte 1: Entwicklungsziele).</p> <p>Somit widerspricht der Bebauungsplan auch den Vorgaben des Landschaftsrahmenplans nicht, sondern konkretisiert sie auf lokaler Ebene.</p>  <p>Abb. 7: Ausschnitt aus Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark (2006), Karte 1: Entwicklungsziele, o. M., Plangebiet laut eigener Darstellungen (rot)</p>		X

1.2.6	<p data-bbox="295 241 798 275"><b>Landschaftsplan Gemeinde Stahnsdorf</b></p>  <p data-bbox="295 748 1166 801"><i>Abb. 8: Ausschnitt Landschaftsplan Gemeinde Stahnsdorf (2012), Karte 9 Entwicklungskonzept, o. M., Plangebiet laut eigener Darstellung (rot)</i></p> <p data-bbox="295 815 1166 936">Der im Jahr 2012 aufgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Stahnsdorf subsumiert das Plangebiet unter die Nutzungskategorie „Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gemeinschaftsflächen“ (Abb. 8) und formuliert folgende allgemeine Anforderungen an die Siedlungsentwicklung (Kap. 6.6):</p> <ul data-bbox="295 949 1166 1137" style="list-style-type: none"><li>• Nachverdichtungspotenziale existierender Siedlungsgebiete sollen genutzt werden, jedoch mit Begrenzung auf ein umweltverträgliches Maß</li><li>• Beachtung des Boden- und Wasserschutzes, z. B. im Hinblick auf die Vorortversickerung des anfallenden Regenwassers</li><li>• Erhalt bzw. Entwicklung wertvoller Grünflächen und Baumbestände, insbesondere entlang bestehender und entstehender Siedlungskanten</li></ul> <p data-bbox="295 1151 1166 1429">Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans (Karte 9, Ausschnitt gemäß Abb. 8) strebt entlang der westlichen Grenze des Bebauungsplans (Heidestraße) die Entwicklung einer gehölzgeprägten Ortsumrandung zu der offenen Landschaft hin an. Die daran westlich angrenzenden Ackerflächen weisen aufgrund hydrologischer Besonderheiten eine hohe Grundwasser-Verschmutzungsempfindlichkeit auf und sind durch Nutzungseinschränkungen bzw. vor Bebauung und Aufforstung zu schützen. Der südlich das Gebiet tangierende Wald soll durch Maßnahmen des Waldumbaus zum naturnahen Wald umgewandelt werden.</p> <p data-bbox="295 1442 1166 1500">Der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben und Darstellungen des Landschaftsplans Stahnsdorf.</p>	X
-------	--	---

<p>1.2.7</p>	<p><b>„Stahnsdorf 2035!“ – Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK) der Gemeinde Stahnsdorf</b></p>  <p>Abb. 9: Ausschnitt aus dem Räumlichen Entwicklungsmodell Stahnsdorf zum INSEK "Stahnsdorf 2035!", o. M., Plangebiet laut eigener Darstellung (schwarz)</p> <p>Das Räumliche Entwicklungsmodell zum INSEK Stahnsdorf (2022) stellt das Plangebiet innerhalb eines kompakten Siedlungsbereiches dar, das entlang seines westlichen Siedlungsrandes durch entsprechende Maßnahmen freiräumlich einzubinden ist. Der entlang der Potsdamer Allee verlaufende heterogene Siedlungsbereich mit seinen locker bebauten und gewachsenen Ein- und Zweifamilienhausgebieten sowie den großzügigen, baumbestückten Gartengrundstücken, ist in seiner Gesamtheit strukturbestimmend und trägt zum grünen Siedlungscharakter des Ortes bei (Kap. 3.1.3).</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan steht dem Planungscharakter des INSEK nicht entgegen, sondern konkretisiert dessen Vorgaben.</p>		<p><b>X</b></p>
<p>1.3</p>	<p>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlic gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung</p> <p>Das Plangebiet ist bereits zum Großteil bebaut, erschlossen und durch Einzelhausbebauung mit Ziergärten geprägt.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 "Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße" soll die vorhandene Bebauung gesichert und eine behutsame Nachverdichtung innerhalb des Gebietes, vorrangig in zweiter Reihe, ermöglicht werden. Eine maßvolle Nachverdichtung der vorhandenen Bebauungsstruktur stillt die Nachfrage nach Bauland ohne zusätzliche Inanspruchnahme des Außenbereiches.</p> <p>Durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung werden künftige bauliche Anlagen an den vorhandenen ortsprägenden Bestand angepasst und unverhältnismäßige Modernisierungen sowie übermäßige Versiegelung verhindert, was eine nachhaltige und geordnete Entwicklung des Gebietes ermöglicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundflächenzahl 0,3; Überschreitungen durch Nebenanlagen max. um 50 %</li> <li>• Offene Bauweise mit Einzelhäusern, eine Wohnung je Wohngebäude</li> </ul>		<p><b>X</b></p>

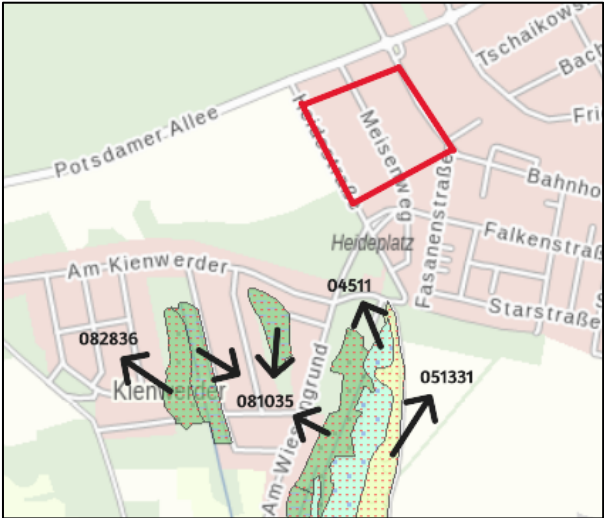
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindestgröße Baugrundstück 600 m<sup>2</sup> (Ausnahmen laut textl. Festsetzung 2d)</li> <li>• Höhe der baulichen Anlagen: Traufhöhe 6,5 m, Fristhöhe 12 m</li> <li>• Einfriedung sightdurchlässig mit Höhe von maximal 1,4 m</li> <li>• Dachneigung für Dächer von Wohngebäuden von 25° bis 45°</li> </ul> <p>Durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft werden potenzielle Beeinträchtigungen durch künftige Bebauung gemindert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplätze, Zufahrten und Wege nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau</li> <li>• Je angefangene 600 m<sup>2</sup> eine Laubbaumpflanzung (gemäß BaumSchS Gemeinde Stahnsdorf)</li> </ul> <p>Die Schutzgüter Boden, Fläche, Klima, Luft, Wasser, Flora/Fauna sowie Kulturgüter sind bereits durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung überformt und von nachrangiger Bedeutung. Ein Gefährdungspotenzial durch Luftschadstoffe und Lärmimmissionen ist im Zusammenhang mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nicht zu erwarten.</p> <p>Die vom Bebauungsplan ausgehenden negativen Wirkfaktoren erfolgen durch Flächeninanspruchnahme, Bodenabtrag, zusätzliche Versiegelungen, den Verlust von Lebensraum für Pflanzen, Tiere sowie den Verlust der biologischer Vielfalt und durch Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.</p> <p>Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bereits gebietsweit vorhandenen Beeinträchtigungen werden die negativen Folgewirkungen als gering eingeschätzt.</p>		
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Durch den Bebauungsplan werden voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- und gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet.		<b>X</b>
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Bei Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und technischen Normen auf nationaler und europäischer Ebene sind im Zusammenhang mit der geplanten Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.		<b>X</b>

2.	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 "Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße" sind geringfügig Veränderungen der Fläche unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten. Die vom Bebauungsplan ausgehenden negativen Wirkfaktoren erfolgen vorrangig durch Inanspruchnahme von Fläche, den Abtrag von Boden, zusätzliche Versiegelungen, den Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen und den daraus folgenden Verlust der biologischen Vielfalt sowie Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.</p> <p>Grundlegend wird das Gebiet jedoch nicht umgestaltet, der Plan sichert vorrangig die Bestandstruktur und schafft Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine künftige Bebauung.</p>		<b>X</b>
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Es ist davon auszugehen, dass unter Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen, gesetzlichen Vorgaben und technischen Normen keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen mit erheblicher Beeinträchtigung der Umwelt durch die Planung zu erwarten sind.		<b>X</b>
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Bei Einhaltung planungsrechtlicher Festsetzungen, gesetzlicher Vorgaben und technischer Normen sind keine erheblichen Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit, zu erwarten.		<b>X</b>
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Die Auswirkungen der Planung beschränken sich weitgehend auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.		<b>X</b>
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits durch Wohnsiedlungen in Form von Einfamilienhäusern genutztes Gebiet. Bedeutende und sensible Bereiche aufgrund besonderer natürlicher Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung bestehen im Plangebiet nicht. Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.		<b>X</b>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>b. die Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes sowie die naturnahe Entwicklung der Fließgewässer und Verlandungszonen mit dem Schwerpunkt der Sicherung und Wiederherstellung einer weitgehend ungestörten Grundwasserneubildung,</li> <li>c. die Funktion des Gebietes als klimatische Ausgleichsfläche im Süden des Ballungsraumes Berlin zwischen den Siedlungsachsen Potsdam und Teltow,</li> <li>d. eine weiträumige, strukturreiche und teilweise ungestörte Landschaft als Lebensraum einer artenreichen Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere von seltenen Säugetieren, Amphibien und Vögeln,</li> <li>e. den Erhalt der weitgehend kulturabhängigen, vielfältigen Biotope und Landschaftselemente, wie Feuchtgrünland, Moore, Trockenrasen, Ackerflächen, Hecken, Feldgehölze, Solitär-bäume, Kopfweiden sowie Alleen in ihrer typischen Ausbildung,</li> <li>f. die Erhaltung der naturnahen, zusammenhängenden Wälder sowie die Entwicklung der naturfernen Waldbestände zu strukturreichen Waldökosystemen,</li> <li>g. die Bedeutung des Gebietes im überregionalen Biotopverbund zwischen dem Grunewald und den Potsdamer Wald- und Seengebieten,</li> <li>h. die Bedeutung als Pufferzone für die vom Gebiet umschlossenen Naturschutzgebiete;</li> </ul> <p>2. die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Schönheit, Vielfalt und Eigenart eines typischen Ausschnittes der Jungmoränenlandschaft des Norddeutschen Tieflandes, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. der landschaftsprägenden Grundmoränen, des Wechsels von Waldgebieten, Ackerland, unterschiedlich genutztem Grünland und den für Offenlandschaften charakteristischen Kleinstrukturen,</li> <li>b. der historisch geprägten Siedlungsstrukturen in ihrer Eigenart durch Vermeidung weiterer Landschaftszersiedlung und Landschaftszerschneidung sowie der Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Forst-, Park- und Alleenanlagen;</li> </ul> <p>3. die nachhaltige Sicherung der Erholungsfunktion des Gebietes im Einzugsbereich von Teltow sowie des Großraums Berlin einschließlich einer der Landschaft und Naturausstattung angepassten</p>		
--	--	--	--	--

		<p>Erschließung zum Zwecke der landschaftsgebundenen Erholung;</p> <p>4. die Entwicklung des Gebietes im Rahmen einer nachhaltigen und naturverträglichen Landnutzung.</p> <p>Der dem Plangebiet angrenzende Bereich des LSG ist vorwiegend intensiv ackerbaulich genutzt (Abb. 11), der südlich gelegene Kiefern-mischforst fungiert als lokaler Klimaschutzwald (LFB Geoportal 2025). Gemäß der Agrarantragsdaten des MLUK handelt es sich um eine förderfähige Ackerfläche in benachteiligten Gebieten, die vorrangig mit Winterroggen und Winter-Waldstaudenroggen bewirtschaftet wird (GeoBox-Viewer 2025).</p>  <p><i>Abb. 11: Ackerfläche entlang Heidestraße im LSG Parforceheide mit südlich angrenzendem Waldbereich</i></p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan soll vorrangig die bestehende lockere Bebauungsstruktur sichern und potenzielle zukünftige Nachverdichtungen städtebaulich ordnen. Die zu erwartenden baulichen Maßnahmen finden innerhalb des Plangebietes selbst, vorrangig in zweiter Reihe, statt. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes Parforceheide wird durch den Plan nicht gestört und die vom Plan ausgehenden Beeinträchtigungen auf das benachbarte LSG sind als verhältnismäßig gering einzuschätzen.</p>		
2.6.5	<p>gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	<p>Gemäß der Biotopkartierung nach § 30 BNatSchG liegen keine Biotop innerhalb des Plangebietes. Die nächstgelegenen geschützten Biotop in Form von Grünlandbrachen (051331), Schilfröhricht (04511) sowie Waldbiotopen (081035, 082836) befinden sich südlich und südwestlich in ca. 350-400 m Entfernung.</p>		<b>X</b>

		 <p>Abb. 12: § 30-Biotopie in der Umgebung des Plangebietes (Kartenanwendung LfU 2025)</p> <p>Eine Beeinträchtigung der geschützten Biotopie durch die vorliegende Planung kann demnach ausgeschlossen werden.</p>		
2.6.6	<p>Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes</p>	<p>Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 WHG oder Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p> <p>Die nächstgelegenen Wasserschutzgebiete der Schutzzone III befinden sich in Kleinmachnow in ca. 1.800 m Entfernung sowie in Teltow über 4 km entfernt.</p> <p>Somit sind Beeinträchtigungen der genannten Gebiete durch die Planung nicht zu erwarten.</p>		<b>X</b>
2.6.7	<p>Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,</p>	<p>Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten werden, sind im Untersuchungsraum nicht bekannt.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand der Gemeinde Stahnsdorf ist mit Überschreitungen nicht zu rechnen.</p>		<b>X</b>
2.6.8	<p>Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,</p>	<p>Gemäß der Festlegungskarte zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 5. Oktober 2021 ist die Gemeinde Stahnsdorf als Gemeinde mit grundfunktionalen Schwerpunkten dargestellt. Die Gemeinde hat nach Angaben der Gemeinde-Homepage etwa 16.500 Einwohner (2024).</p> <p>Das geplante Vorhaben steht somit nicht in Widerspruch zu § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG.</p>		<b>X</b>

2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmal-schutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	In der Gemeinde Stahnsdorf sind zahlreiche Bodendenkmale ausgewiesen. Gemäß Geoportal Brandenburg befinden sich die nächstgelegenen Bodendenkmale (Siedlung der Ur- und Frühgeschichte (30456) sowie Siedlung Bronze- und Eisenzeit, Mittelalter (30459)) südlich des Plangebietes im Ortsteil Güterfelde und somit außerhalb des Einwirkungsbereiches des Plangebietes.		<b>X</b>
-------	--	--	--	----------

### **3. Gesamteinschätzung der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit Anlage 2 BauGB gelangt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan Nr. 25 "Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße" der Gemeinde Stahnsdorf voraussichtlich zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führt, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die vom Plan ausgehenden Beeinträchtigungen werden nach einer überschlägigen Prüfung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB als voraussichtlich gering eingestuft. Das Plangebiet ist in großen Teilen bereits bebaut und erschlossen, der Plan dient vorrangig dem Erhalt der aktuellen lockeren Baustruktur sowie einer maßvollen und an die bestehende Bebauung angepassten Nachverdichtung. Begünstigend kommt hinzu, dass das geplante Allgemeine Wohngebiet entlang seiner nördlichen, östlichen und südlichen Grenze bereits von bestehender Bebauung umgeben ist. Unter Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen, der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben sowie der technischen Normen ist für die Umwelt kein erheblicher Nachteil zu erwarten.

Der Bebauungsplan Nr. 25 "Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße" der Gemeinde Stahnsdorf kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

## 4. Rechtliche und planerische Grundlagen

### Gesetzliche Vorgaben zur Vorprüfung des Einzelfalls

**BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**BNatSchG** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**ROG** - Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

**UVPG** - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“** vom 12. November 1997 (GVBl.II/97, [Nr. 34], S. 862), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [NR. 05]).

### Planerische und sonstige Vorgaben und Unterlagen zur Vorprüfung des Einzelfalls

**Arbeitshilfe Bebauungsplanung** – Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg in der 1. Überarbeiteten und erweiterten Neuauflage, Dezember 2022 ([https://mil.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/221216\\_Arbeitshilfe\\_Gesamt\\_Doppelseitig\\_2022.4272542.pdf](https://mil.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/221216_Arbeitshilfe_Gesamt_Doppelseitig_2022.4272542.pdf)).

**BaumSchS** - Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf vom 01.10.2020 ([https://ratsinfo-online.net/stahnsdorf-bi/download/Satzungen/Baumschutzsatzung/B-20-083-Baumschutzsatzung\\_gueltig\\_ab\\_22-12-2020\\_inkl.%20Anlage.pdf](https://ratsinfo-online.net/stahnsdorf-bi/download/Satzungen/Baumschutzsatzung/B-20-083-Baumschutzsatzung_gueltig_ab_22-12-2020_inkl.%20Anlage.pdf)).

**Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 25 „Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße“** in der Fassung vom 07. März 2025 der Gemeinde Stahnsdorf, verfasst von SR Planung – Gesellschaft für Stadt und Regionalplanung mbH.

**Entwurf zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 „Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße“** in der Fassung vom 07. März 2025 der Gemeinde Stahnsdorf, verfasst von SR Planung – Gesellschaft für Stadt und Regionalplanung mbH.

**FNP Stahnsdorf** - Flächennutzungsplan für die Gemeinde Stahnsdorf, Planzeichnung vom 13. September 2012 ([https://stahnsdorf.de/assets/downloads/verwaltung/kpe/fnp/fnp\\_gemeindestahnsdorf\\_planzeichnung.pdf](https://stahnsdorf.de/assets/downloads/verwaltung/kpe/fnp/fnp_gemeindestahnsdorf_planzeichnung.pdf)).

**INSEK Stahnsdorf** - Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept „Stahnsdorf 2035!“, Endbericht vom 06.05.2022 ([https://stahnsdorf.de/assets/downloads/verwaltung/kpe/insek/insek\\_stahnsdorf\\_endbericht\\_06-05-2022.pdf](https://stahnsdorf.de/assets/downloads/verwaltung/kpe/insek/insek_stahnsdorf_endbericht_06-05-2022.pdf)).

**INSEK Stahnsdorf** - Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept „Stahnsdorf 2035!“, Räumliches Entwicklungsmodell ([https://stahnsdorf.de/assets/downloads/verwaltung/kpe/insek/insek\\_raeumlichesentwicklungsmodell.pdf](https://stahnsdorf.de/assets/downloads/verwaltung/kpe/insek/insek_raeumlichesentwicklungsmodell.pdf)).

**LEP HR** - Anlage Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 13.05.2019 (<https://www.landesrecht.brandenburg.de/dislservice/public/disl/dokumente/8141/dokument/13662>).

**LEP HR** - Anlage Festlegungskarte zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 13.05.2019 (<https://www.landesrecht.brandenburg.de/dislservice/public/disl/dokumente/8141/dokument/13663>).

**LP Stahnsdorf** - Landschaftsplan Gemeinde Stahnsdorf von September 2012 ([https://stahnsdorf.de/assets/downloads/verwaltung/kpe/landschaftsplan\\_2012\\_sammelmappe.pdf](https://stahnsdorf.de/assets/downloads/verwaltung/kpe/landschaftsplan_2012_sammelmappe.pdf)).

**Landschaftsprogramm Brandenburg inklusive Biotopverbund und Teilplan Landschaftsbild** - (<https://mleuv.brandenburg.de/mleuv/de/umwelt/natur/landschaftsplanung/landschaftsprogramm-brandenburg/>).

**LRP Potsdam-Mittelmark** - Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark (2006) (<https://www.potsdam-mittelmark.de/landkreis-verwaltung/strategische-kreisentwicklung/landschaftsrahmenplan>).

**Regionalplan Havelland-Fläming 3.0** (Entwurf vom 5. Oktober 2021): Textliche Festlegungen – Regionale Planungsgemeinschaft Havelland Fläming ([https://havelland-flaeming.de/wp-content/uploads/2022/02/1\\_acHF\\_3\\_0\\_text.pdf](https://havelland-flaeming.de/wp-content/uploads/2022/02/1_acHF_3_0_text.pdf)).

**Regionalplan Havelland-Fläming 3.0** (Entwurf vom 5. Oktober 2021): Festlegungskarte – Regionale Planungsgemeinschaft Havelland Fläming ([https://havelland-flaeming.de/wp-content/uploads/2022/02/acHF\\_3\\_0\\_Festlegungskarte.png](https://havelland-flaeming.de/wp-content/uploads/2022/02/acHF_3_0_Festlegungskarte.png)).