

Gemeinde Stahnsdorf

Landkreis Potsdam-Mittelmark



Bebauungsplan Nr. 25 "Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße"

Begründung

Stand: Entwurf
vom 23. September 2025

Planungsträgerin Gemeinde Stahnsdorf
Annastraße 3
14532 Stahnsdorf
E-Mail: gemeinde@stahnsdorf.de

Planverfasserin Bebauungsplan
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Homepage: www.sr-planung.de
Bearbeitung: M. Sc. Julian Beutling
M. Sc. Dominique Reyes

Umweltplanung

Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH
Gubener Straße 35c, 15230 Frankfurt / Oder
Tel.: 03 35 / 27 62 99 43
E-Mail: stadt.land@t-online.de
Bearbeitung: M. Eng., B. Sc. Frank Benndorf
B. Sc. Karolina Benndorf

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.3 Planverfahren	5
2. Ausgangssituation	6
2.1 Bebauung und Nutzung	6
2.2 Erschließung	6
2.3 Eigentumsverhältnisse	6
3. Planungsbindungen	7
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.2 Raumordnung und Landesplanung	7
3.3 Flächennutzungsplanung	8
4. Planungskonzept	9
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	9
4.2 Planungskonzept	9
5. Planinhalt	10
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	10
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4 Erschließung	12
5.5 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	12
5.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	13
5.7 Nachrichtliche Übernahmen	14
5.8 Hinweise	15
5.8 Flächenübersicht	16
6. Betrachtung der Umweltbelange	17
7. Verfahren	45
Rechtsgrundlagen	46

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich direkt am westlichen Siedlungsrand von Stahnsdorf, im nördlichen Teil des Gemeindegebiets von Stahnsdorf.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 (tlw.), 1188, 1191, 1192, 1193, 1194, 1196, 1197, 1352, 1353, 1354, 1445, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1501, 1502, 1563, 1564, 1622, 1623, 1624, 1625, 1715, 1716, , 1856, 1857, 1994, 1995, 2019, 2020, 2021, 2027, 2028, 2043, 2044, 2062, 2063, 2084, 2085 der Flur 003, Gemarkung Stahnsdorf und hat eine Größe von rund 6,9 ha.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet, an das im Norden, Osten und Süden ebenfalls Wohnbebauung angrenzt. Nur im Westen befindet sich eine Ackerfläche.

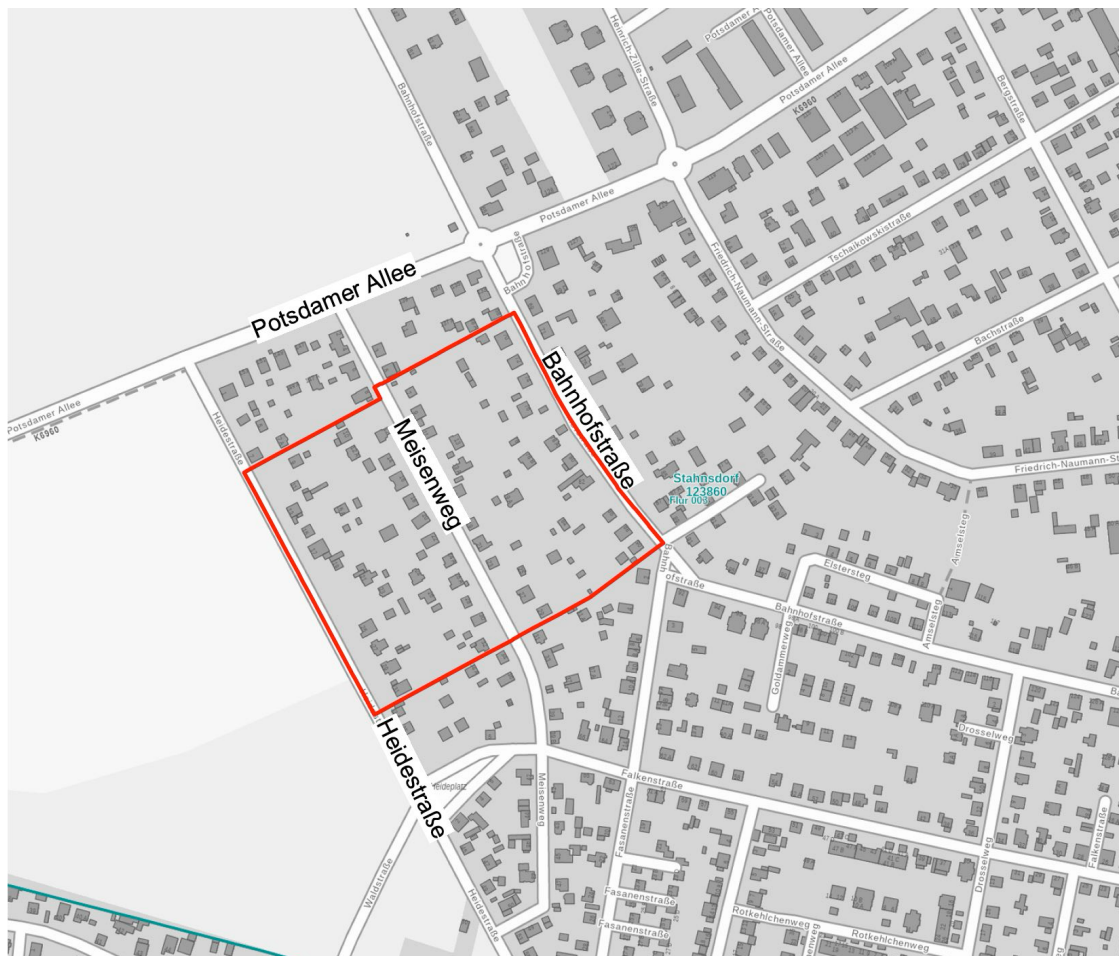


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich (rot markiert), ohne Maßstab, Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, September 2025

Westlich begrenzt wird das Plangebietes durch die Heidestraße, östlich durch die Bahnhofstraße, durch das Plangebiet verläuft die Straße Meisenweg. Die Heidestraße und die Bahnhofstraße schließen an die Kreisstraße K 6960 Potsdamer Allee im Norden an. Diese stellt eine regionale Verbindungsachse zwischen Potsdam und Teltow dar. Der Meisenweg ist verkehrlich von der Potsdamer Allee abgehängt und endet mit einem Wendehammer, nur für Fußgänger und Fahrradfahrer besteht eine Durchgangsmöglichkeit. Nach Süden bindet der Meisenweg an die Straßen Heideplatz und Falkenstraße an.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen der Erhalt sowie die nachhaltige und geordnete Entwicklung des Wohngebietes ermöglicht werden. Zum einen soll der vorhandene lockere Bestand gesichert werden, bei einem gleichzeitigen moderaten Entwicklungsspielraum für die Bestandsgebäude. Zum anderen soll grundsätzlich eine angepasste Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden.

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen.

Dennoch ist der Umweltzustand zu ermitteln und die Auswirkungen einer Umsetzung des Bebauungsplanes dahingehend zu bewerten, ob Umweltauswirkungen entstehen, die nach UVPG als erheblich zu bewerten sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe, die zu einer Verlängerung der Dauer der öffentlichen Auslegung von mindestens 30 Tagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führen, vor.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist bebaut und durch Wohnnutzung geprägt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser im Plangebiet vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich einige nicht störende Gewerbebetriebe wie ein Yogastudio, ein Kosmetikstudio, ein Pflegedienst und ein Stoffhandel.

2.2 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzenden und durch das Plangebiet verlaufenden Anliegerstraßen. Im Norden schließen die Heidestraße und die Bahnhofstraße an die Kreisstraße K 6960 Potsdamer Allee an. In Richtung Westen führt diese zur Landeshauptstadt Potsdam und im Osten zur Stadt Teltow. Der Meisenweg ist verkehrlich von der Potsdamer Allee abgehängt, nur für Fußgänger und Fahrradfahrer besteht eine Durchgangsmöglichkeit. Nach Süden bindet der Meisenweg an die Straßen Heideplatz und Falkenstraße an.

Die nächstgelegene Bushaltestelle "Stahnsdorf Fasanenstraße" befindet sich ca. 150 m südlich des Plangebietes und wird von der Linie 624 bedient. Diese verkehrt in Richtung Teltow und in den Ortsteil Sputendorf der Gemeinde Stahnsdorf. Nördlich außerhalb des Plangebietes befindet sich in ca. 80 m Entfernung die Bushaltestelle "Stahnsdorf Meisenweg", die von der Buslinie 601 in Richtung S-Bahnhof Teltow und Potsdam Hauptbahnhof bedient wird.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits Wohnbauflächen, die über Trink-, Schmutzwasser- und Stromanschlüsse verfügen, somit ist davon auszugehen, dass ein Anschluss an die jeweiligen Netze vorhanden bzw. eine Herstellung für künftige Neubebauung im Plangebiet möglich ist.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die im räumlichen Geltungsbereich liegenden mit Wohnhäusern bebauten Flächen befinden sich in Privateigentum. Die Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Stahnsdorf.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Stahnsdorf, im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Der Hauptort Stahnsdorf der Gemeinde Stahnsdorf sowie der Siedlungsbereich Kienwerder befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadt Region Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung.

Für das Gestaltungsraum Siedlung ist folgendes Ziel vorgegeben:

- *„Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung*

In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. (...) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.“

Die Planung entspricht die Vorgaben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung. Zum einen ist durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung die Entwicklung einer Wohnnutzung am Standort möglich. Zum anderen erfolgte die Festlegung des Hauptortes Stahnsdorf als Grundfunktionaler Schwerpunkt im Regionalplan, was durch die Regelungen im LEP HR noch weitere Entwicklungsmöglichkeiten für Siedlungsbereiche beinhaltet.

Weitere Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind für den Bebauungsplan relevant:

- *„G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung*

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.“

- *„Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung*

(...) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (G 4.1 und Z 4.2).“

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist bereits baulich genutzt. Durch die vorhandene verkehrliche Erschließung ist das Gebiet baulich entwicklungsfähig und es sind keine neuen Infrastrukturen zur Erschließung des Plangebietes erforderlich.

Durch das Bauleitverfahren soll grundsätzlich eine angepasste Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund eines ressourcenschonenden Umgangs mit verfügbarer Fläche sinnvoll.

Regionalplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Landkreis Potsdam-Mittelmark, wo die Regionalplanungsgemeinschaft Havelland-Fläming die Belange der Regionalplanung vertritt.

Derzeit befindet sich der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 in Aufstellung. Es liegen jedoch bereits sachlichen Teilregionalpläne vor.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft. Der Hauptort Stahnsdorf wird im sachlichen Teilregionalplan als grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

In öffentlicher Sitzung der Regionalversammlung Havelland-Fläming am 6. Juni 2024 wurde die Satzung des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung 2027“ beschlossen. In der Gemeinde Stahnsdorf wurde ein Vorranggebiet für die Windenergienutzung festgelegt. Dieser befindet sich im Süden der Gemeinde, an der Grenze zur Stadt Teltow.

Nach derzeitigem Wissensstand stehen dem Bebauungsplan Nr. 25 „Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße“ keine Belange der Regionalplanung entgegen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Stahnsdorf verfügt seit dem Jahr 2012 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Für das Plangebiet wird eine Wohnbaufläche und eine Verkehrsfläche dargestellt. Im Westen grenzt das Plangebiet an ein Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes. Die Planung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelbar.



Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Gemeinde Stahnsdorf mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, o. M.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 "Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße", verfolgt die Gemeinde Stahnsdorf folgende Planungsziele:

- Sicherung der vorhandenen lockeren Bebauungsstruktur bei einer gleichzeitigen moderaten Entwicklungsmöglichkeit der Bestandsgebäude,
- Verhinderung einer übermäßigen Versiegelung und des Entstehens überdimensionierter Bebauung
- Sicherung der Erschließung und
- Ermöglichung einer angepassten Bebauung in 2. Reihe.

4.2 Planungskonzept

Ziel ist es, innerhalb des Geltungsbereiches eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen und dabei die vorhandene aufgelockerte Bebauungsstruktur zu sichern.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um insbesondere im Sinne der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes eine Nachverdichtung im Gebiet zu ermöglichen und zu steuern. Durch entsprechende Festsetzungen kann auch bei einer Bebauung in zweiter Reihe ein hoher Freiflächenanteil gesichert werden. Insbesondere bei eher kleinteiligen Gebäuden soll aber den derzeitigen Bewohnern eine maßvolle Erweiterung und Modernisierung des Bestandes ermöglicht werden.

Mit der Nutzung dieser Flächenpotenziale wird eine zusätzliche Wohnnutzung in der Gemeinde ermöglicht, ohne Inanspruchnahme des Außenbereichs. Zudem kann durch die Innenentwicklung auf den Bau weiterer Infrastruktureinrichtungen wie Straßen verzichtet werden.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden im Plangebiet zwei Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Es sind Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) sind unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 1).

Diese Nutzung würde die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigen und sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet mit weniger Beeinträchtigungspotenzial anzuordnen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlage bestimmt. Hierbei orientieren sich das Maß der baulichen Nutzung an der näheren Umgebung.

Grundflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl als Höchstmaß von 0,3 festgesetzt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB hat jedes Bauleitplanverfahren die Zielsetzung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu verfolgen. Die festgesetzte GRZ von 0,3 liegt unter den in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerten von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete.

In der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 sind auch Terrassen und Balkone zu berücksichtigen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden (§19 Abs. 4 BauNVO).

Die zulässige Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 beträgt insgesamt:

WA 1:	3,2 ha x GRZ 0,3	=	0,96 ha
WA 1:	3,2 ha x GRZ 0,15	=	0,48 ha
			1,44 ha
WA 2:	3,3 ha x GRZ 0,3	=	0,99 ha
WA 2:	3,3 ha x GRZ 0,15	=	0,50 ha
			1,49 ha
Gesamtsumme Wohngebiete			2,93 ha

Höhe baulicher Anlage

Die Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe – TH und Firsthöhe – FH) richtet sich nach dem absoluten Wert über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016). Für das Plangebiet wird eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, diese haben als Bezugspunkt den jeweils nächstgelegenen, zeichnerisch auf der Verkehrsfläche festgesetzten Bezugspunkt der Geländehöhe. Wenn eine bauliche

Anlage in gleichem Abstand zwischen zwei Bezugspunkten liegt, kann der Höhenwert des Bezugspunktes gemittelt werden (textliche Festsetzung Nr. 2 a).

Es wurde zeichnerisch eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 12 m festgesetzt. Diese Höhen ergeben sich aus den bereits vorhandenen Gebäudehöhen und Dachausführungen, die im Plangebiet vorhanden sind. So fügt sich die geplante bauliche Anlage in die Umgebung ein.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Dachaufbauten (textliche Festsetzung Nr. 2 b). Unter technischen Dachaufbauten sind u. a. Lüftungsanlagen, Schornsteine und Antennen zu verstehen. Die zulässige Höhe solcher Anlagen wird in der Bauausführung gemäß landesbaurechtlichen Regelungen bestimmt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Baugebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.

Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise dahingehend festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die lockere Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes bei einer künftigen Errichtung von baulichen Anlagen zu sichern und die Erhaltung des Ortsbildes zu gewährleisten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die sich daraus ergebenden Baufenster geben den Rahmen für die künftige Gebäudestellung vor. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO oder Erschließungsflächen dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.

Der Abstand zwischen den Baugrenzen und den Straßenkanten orientiert sich an der bestehenden Bebauungsstruktur und soll die städtebauliche Ordnung der künftigen Bebauung sichern. Er differiert deshalb entsprechend der vorhandenen Bebauung zwischen 3,5 m und 11,5 m. Carports und sonstige Anlagen mit Wirkung wie von Gebäuden müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m von der Verkehrsfläche einhalten (textliche Festsetzung 2 c). Bei der Umsetzung der künftigen Bebauung sind die Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung einzuhalten.

Baugrundstück

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die Größe der Baugrundstücke 600 m² nicht unterschreiten darf. Von dieser Festsetzung dürfen folgende Baugrundstücke abweichen:

<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>	<i>Straße / Hausnummer</i>
3	1352	Heidestraße 15
	1457	Meisenweg 13
	1458	Meisenweg 13a
	2020	Meisenweg 24a
	2028	Heidestraße 25

In der Umgebung, wo bereits eine Bebauung in zweiter Reihe erfolgt ist, sind ähnliche Grundstücksgrößen vorhanden. Bei den abweichenden Flurstücken handelt es um Grundstücke, die sich bereits in zweiter Reihe befinden und wo zum Teil eine

Wohnbebauung vorhanden ist. Diese weisen jedoch eine Flächengröße unter 600 m². Aufgrund des Bestandschutzes ist die Abweichung erforderlich.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2 e). Der Geltungsbereich befindet sich am Siedlungsrand der Gemeinde Stahnsdorf und wird aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im berlinnahen Raum bereits für eine weitere Entwicklung in Betracht gezogen. Die Festsetzungen sind erforderlich, um eine geordnete Siedlungsentwicklung zu steuern und dem vorhandenen Charakter des Plangebietes gerecht zu werden. Die Festsetzungen dienen der Sicherung der lockeren Bebauungsstruktur und des einheitlichen Ortsbildes.

5.4 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzenden Anliegerstraßen Heidestraße, Meisenweg und Bahnhofstraße. Die Heidestraße und die Bahnhofstraße haben Anschluss an die Potsdamer Allee im Norden, während der Meisenweg nicht an die Potsdamer Allee anbindet und mit einem Wendehammer endet. Die Anliegerstraßen werden durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Die östliche Grenze der Verkehrsfläche an der Heidestraße wird um ca. 1,1 m nach Osten verschoben und verläuft somit nicht entlang der Flurstücksgrenze. An dieser Stelle wird die tatsächlich bestehende Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert, da sich auf dieser Fläche Straßenlaternen sowie teilweise Straßenbegleitgrün befinden. Die Flächen sind somit Teil des öffentlichen Straßenraums. Die Herauslösung eines separaten Flurstücks für die öffentliche Verkehrsfläche fand bereits im Bereich Heidestraße Nr. 19 (Flurstück 1563) statt.

Die Umzäunung der Wohnbebauung ist im Bestand einheitlich um etwa 1,1 m von der Flurstücksgrenze zurückgesetzt. Diese Klarstellung ist erforderlich, um die Erschließung dauerhaft zu sichern. Somit wird die derzeitige Breite des Straßenraums von rund 8,0 m festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlichen Situation vor Ort. Diese Breite ist weiterhin für den Ver- und Entsorgungsverkehr (z. B. Müllfahrzeuge, Rettungsdienste) erforderlich. Die klare Zuordnung der öffentlichen und privaten Nutzungen vermeidet Konflikte zum Beispiel bei Verkehrssicherungs- oder Unterhaltungspflichten.

Um zudem die Eigentumsverhältnisse privatrechtlich zu bereinigen, sollte die Gemeinde Stahnsdorf die noch in privatem Besitz befindlichen und nun als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Flächen erwerben.

Zur Sicherung der Trink- und Schmutzwasserversorgung, der Versorgung mit elektrischem Strom oder sonstigen Medien ist ein Anschluss des Leitungsbestandes der örtlichen Versorgungsträger für die Bestandsbauten schon vorhanden. Bei der Entwicklung von neuer Bebauung in zweiter Reihe oder auf noch nicht bebauten Flurstücken ist davon auszugehen, dass dies durch die Herstellung von neuen Anschlüssen oder die Erweiterung des Leitungsbestands möglich ist.

5.5 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Auf dem Baugrundstück ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (textliche Festsetzung Nr. 3). Die Minimierungsmaßnahme hält den Versiegelungsgrad so gering wie möglich und stellt sicher, dass ein gewisser Anteil des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche versickern kann und die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche 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. Vorhandener Baumbestand kann auf Antrag bewertet und angerechnet werden (textliche Festsetzung Nr. 4).

Diese Maßnahme dient der Sicherung des begrünten Ortsbildes, in dem das Vorhaben sich an die umliegende Gartengestaltung mit heimischen Arten anpasst.

In den Allgemeinen Wohngebiete sind die Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen als sichtdurchlässige Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,4 m über dem Geländeniveau auszuführen (textliche Festsetzung Nr. 5 a). Um die Durchgängigkeit für Kleinst- und Kleinsäuger innerhalb des Gebietes weiterhin zu gewährleisten wird empfohlen, die Einfriedungen der Grundstücke so zu gestalten, dass der Abstand zwischen Boden und Zaun zwischen 10 bis 20 cm beträgt.

Um die Einfügung der künftigen Bauvorhaben in die vorhandene Baustruktur zu erreichen, wird festgesetzt, dass die Dachneigung für die Dächer von Wohngebäuden 25 bis 45 Grad zu betragen hat (textliche Festsetzung Nr. 5 b). Diese Dachneigung ist in der Umgebung mehrmals zu erkennen, bei Einhaltung dieser Festsetzung kann eine Störung des Ortsbildes vermieden werden.

5.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung aufgenommen:

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei gemäß DIN 4109-2:2018-01. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die sich aus anderen gesetzlichen Vorschriften ergebenden Mindestanforderungen an die Ausführung der Außenbauteile ausreichend sind (textliche Festsetzung Nr. 6).

Die Pegelbereiche des Verkehrslärms für das gesamte Plangebiet sind den strategischen Lärmkarten des Landesamts für Umwelt zu entnehmen (s. Abbildungen unten). Tagsüber werden im Plangebiet größtenteils Pegelbereiche zwischen 55 und 59 dB(A) erreicht. Nachts werden im gesamten Geltungsbereich Pegelbereiche zwischen 45 dB(A) und 49 dB(A) dargestellt. Da die Pegelbereiche im gesamten Geltungsbereich zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, führen, ist die Festsetzung notwendig. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich insbesondere um bebaute Grundstücke, sodass die Festsetzung und der Nachweis nur neu zu errichtende Gebäude betreffen.

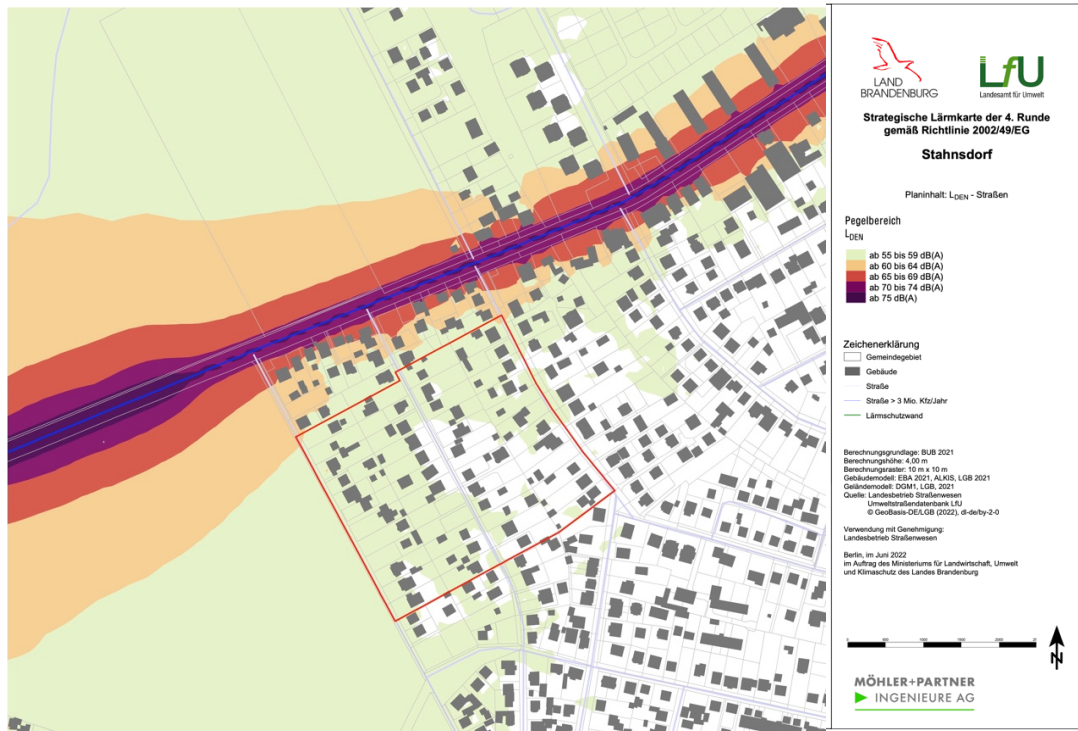


Abb. 3: Strategische Lärmkarte für die Gemeinde Stahnsdorf (tag), Plangebiet rot umrandet, o. M.

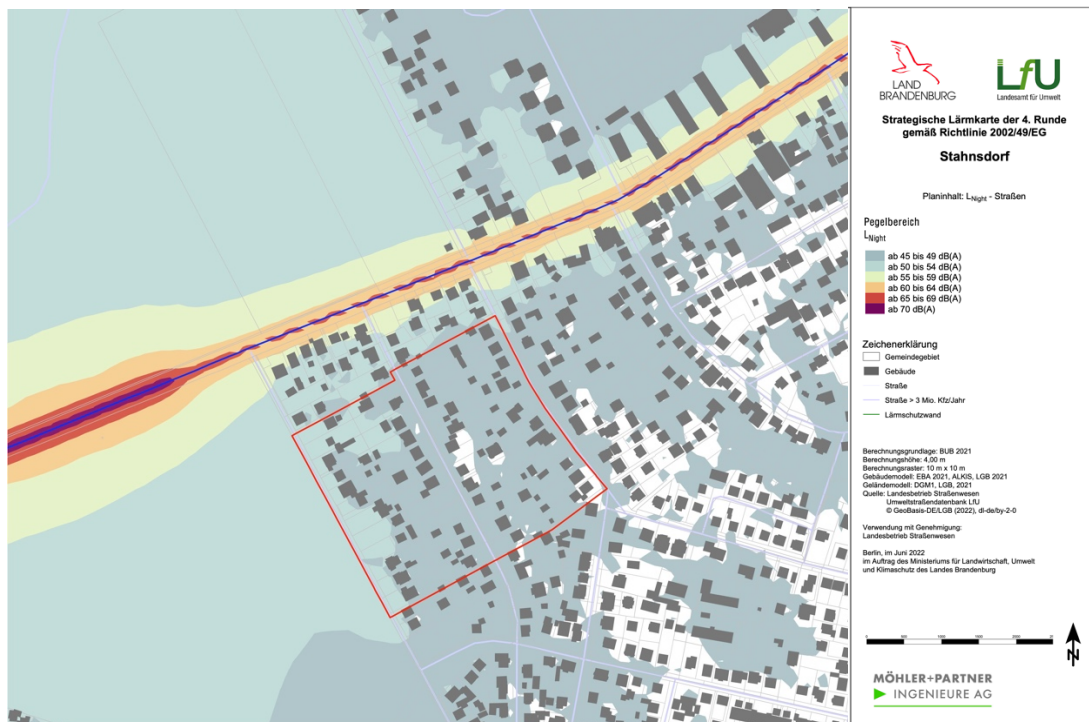


Abb. 4: Strategische Lärmkarte für die Gemeinde Stahnsdorf (nachts), Plangebiet rot umrandet, o. M.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird im Bebauungsplan folgender Hinweis aus der unteren Denkmalschutzbehörde übernommen:

Das Wohnhaus, einschließlich Zufahrtsweg mit Ziegelpflasterung und Garage auf dem Flurstück 635 der Flur 3 (Meisenweg 7) stehen unter Denkmalschutz (Objektnummer: 09191609).

Das Wohnhaus wird in der Planzeichnung zeichnerisch gesichert.

5.8 Hinweise

Baumschutzsatzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS) in ihrer jeweils geltenden Fassung. Die Beseitigung eines geschützten Baumes bedarf der vorherigen Genehmigung der Gemeinde. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich unter Angabe von Anschrift, Flurstück, Lageskizze und den Gründen an die Gemeindeverwaltung zu richten. Mit der Genehmigung zur Beseitigung eines geschützten Baumes ist die Beauftragung von Ersatzpflanzungen oder die Festsetzung einer Ersatzzahlung verbunden.

Satzung über die Begrünung von Gebäuden und das Verbot von Schottergärten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf über die Begrünung von Gebäuden und das Verbot von Schottergärten in ihrer jeweils geltenden Fassung.

Niederschlagswasserentsorgungssatzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Fassung.

Stellplatzsatzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf, einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils geltenden Fassung.

Besonderer Artenschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (z. B. Fledermäuse) möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Baugrundstücke, einschließlich der dort stehenden baulichen Anlagen und Gehölze sind vor ihrer Beräumung beziehungsweise Beseitigung (= Zugriff) auf Veranlassung und Kosten des Bauherrn bzw. der Bauherrin durch eine fachkundige Person auf das aktuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG überprüfen zu lassen. Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäisch geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zur Kenntnis zu geben. Die Arbeiten sind zunächst einzustellen und der weitere Verfahrensablauf ist bei der unteren

Naturschutzbehörde zu erfragen. Es können sich weitere Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Bodendenkmal- und Denkmalschutz

Veränderungen am Denkmal und dessen Nähe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark.

Es können jederzeit bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG).

5.8 Flächenübersicht

Tab. 1: Flächenübersicht, Angaben gerundet und in Hektar (ha)

Fläche	Bestand	Planung
Geltungsbereich	6,9	6,9
Allgemeines Wohngebiet	0	6,5
Wohnbauflächen	6,5	0
Öffentliche Verkehrsflächen	0,4	0,4

6. Betrachtung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird unter anderem von einer separaten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 3 BauGB). Die planbezogene Erfassung und Berücksichtigung relevanter Umweltbelange (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) erfolgt im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Nachfolgend werden die berührten Umweltbelange dargestellt und die Planauswirkungen bewertet.

6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen

6.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans und der Inanspruchnahme von Grund und Boden

Die Gemeinde Stahnsdorf befindet sich im Land Brandenburg innerhalb des Landkreises Potsdam-Mittelmark, südlich der Hauptstadt Berlin und umfasst die Ortsteile Stahnsdorf, Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf. Der Großteil der Gemeinde liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Teltowplatte (81101), einer ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplatte im Naturraum der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen (81).

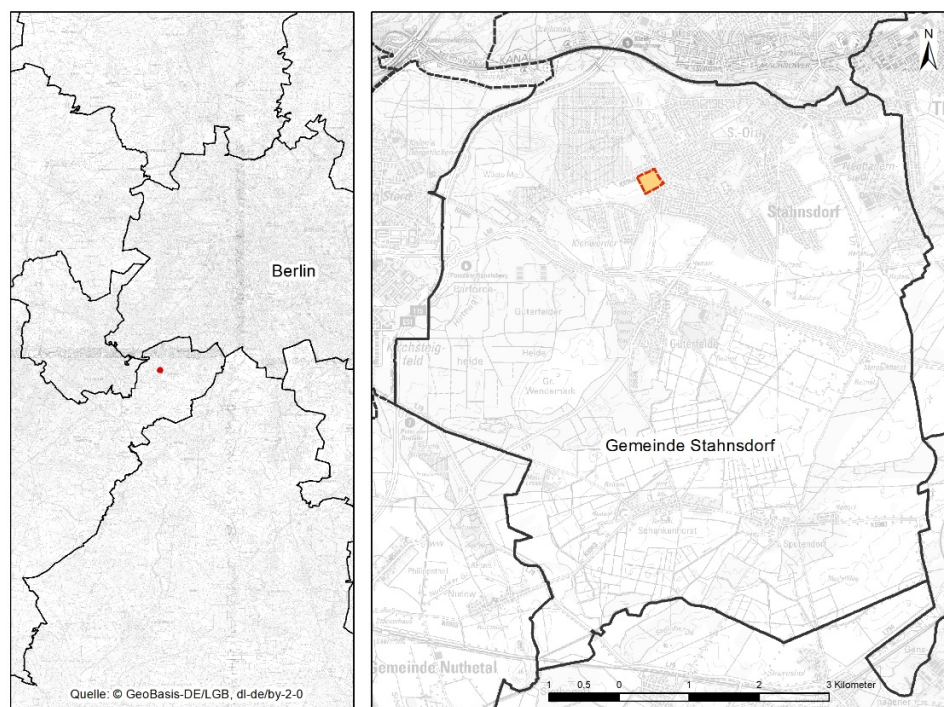


Abb. 5: Lage des Bebauungsplans Nr. 25 „Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße“ im Landkreis Potsdam-Mittelmark und in der Gemeinde Stahnsdorf

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im zentralnördlichen Teil der Gemeinde Stahnsdorf, am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Stahnsdorf-Ort 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, 1352, 1353, 1354, 1445, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1501, 1502, 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 (Abb. 3). Das Plangebiet befindet sich in einem Wohngebiet und hat eine Größe von etwa 6,9 ha.

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 Acker- und Waldflächen (Abb. 4).

Das Plangebiet ist ausschließlich durch Einfamilienhäuser sowie vereinzelt durch nicht störende Gewerbebetriebe (Yogastudio, Kosmetikstudio, Pflegedienst, Stoffhandel) und Ziergärten geprägt. Alle bebauten Grundstücke befinden sich in Privateigentum, die Verkehrsflächen im Eigentum der Gemeinde Stahnsdorf. Auch die angrenzende Wohnbebauung im Norden, Osten und Süden des vorliegenden Bebauungsplans besteht vorwiegend aus Einfamilienhäusern. Westlich der Heidestraße befinden sich Ackerflächen und südwestlich ein kleines Waldstück innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Parforceheide.



Abb. 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße“ im Luftbild (Straßennetzviewer Brandenburg, e. D., 2025)

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

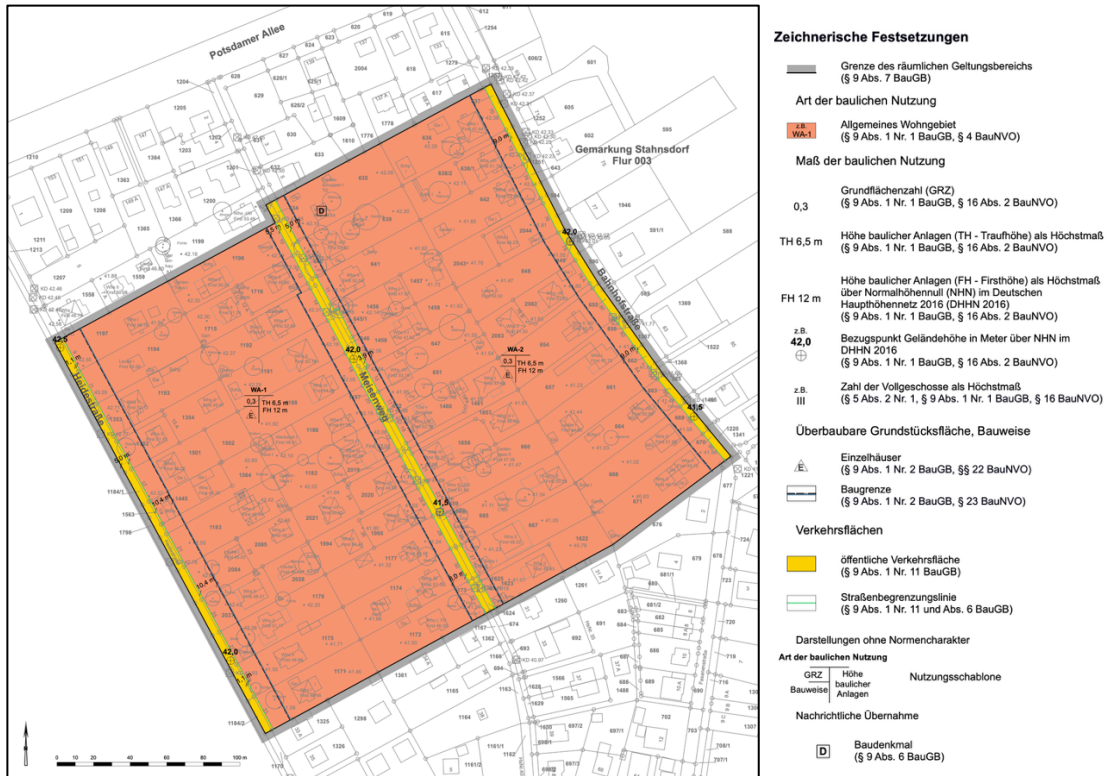


Abb. 7: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 25 „Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße“, ohne Maßstab

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden zwei Allgemeine Wohngebiete, WA 1 und WA 2, mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt (vgl. Abb. 5). Die Gesamtfläche der Wohngebiete beträgt ca. 6,5 ha, die öffentlichen Verkehrsflächen nehmen etwa 0,4 ha ein. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen (textliche Festsetzung 1, § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO). In der festgesetzten GRZ sind Terrassen und Balkone zu berücksichtigen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO dürfen die zulässige GRZ um bis zu 50 % überschreiten. Daraus ergibt sich ein maximales Flächenversiegelungspotenzial von etwa 2,93 ha (WA 1: 1,44 ha, WA 2: 1,49 ha).

Für das Plangebiet wird eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine maximale Firsthöhe von 12 m festgesetzt, die als Bezugspunkt den jeweils nächstgelegenen, zeichnerisch auf der Verkehrsflächen festgesetzten Bezugspunkt der Geländehöhe haben. Liegt eine bauliche Anlage im gleichen Abstand von zwei Bezugspunkten, kann der Höhenwert des Bezugspunktes gemittelt werden (Festsetzung 2a). Technische Dachbauten unterliegen nicht den festgesetzten Höhen (textliche Festsetzung 2b).

Die Bebauung wird in offener Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt, pro Wohngebäude ist je eine Wohnung zulässig (Festsetzung 2e).

Des Weiteren werden Baugrenzen für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dabei variiert der Abstand zwischen Straßenkante und Baugrenze abhängig von der

vorhandenen Bebauungsstruktur. Stellenweise liegen die Abstände bei 3,5 m bis maximal 11,5 m. Carports und sonstige Anlagen mit Wirkung wie von Gebäuden müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m von der Verkehrsfläche einhalten (Festsetzung 2c), Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO oder Erschließungsflächen dürfen auch außerhalb der Baufenster liegen.

Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 600 m² betragen, ausgenommen davon sind

- Flurstück 1352, Heidestraße 15,
- Flurstück 1457, Meisenweg 13,
- Flurstück 1458, Meisenweg 13a,
- Flurstück 2020, Meisenweg 24a sowie
- Flurstück 2028, Heidestraße 25 der Flur 3 (textliche Festsetzung 2 d).

Weitere gestalterische Vorgaben ergeben sich durch Festsetzung 5: Innerhalb des Plangebietes sind die Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen als sichtdurchlässige Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,4 m auszuführen (textliche Festsetzung 5a), die Dachneigung für die Dächer von Wohngebäuden hat 25° bis 45° zu betragen (textliche Festsetzung 5b).

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die östlich und westlich verlaufenden Anliegerstraßen Heidestraße und Bahnhofstraße sowie über den zentral in Nordsüdrichtung querenden Meisenweg. Im Norden münden die Heidestraße und Bahnhofstraße in die Kreisstraße Potsdamer Allee (K6960), während der Meisenweg in einem Wendehammer endet. Alle vorgenannten Straßen werden durch die Festsetzung im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen gesichert. Die Ver- und Entsorgung (Trink-, Schmutzwasser) sowie der Anschluss an elektrischen Strom bzw. sonstige Medien ist für die Bestandsbauten vorhanden. Für die zukünftig geplante Bebauung ist von Ver- und Entsorgungs- sowie Anschlusskapazität auszugehen.

Als Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft hat die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu erfolgen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstigen, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen ist unzulässig (Festsetzung 3).

Ferner ist in den Allgemeinen Wohngebieten je angefangene 600 m² Grundstücksfläche 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. Vorhandener Baumbestand kann auf Antrag bewertet und angerechnet werden (Festsetzung 4).

Das Baugebiet wird bauplanungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet und liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung sowie einer geordneten Weiterentwicklung der bereits großteils bebauten Fläche und wird daher im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind alle umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange sachgerecht zu ermitteln und im Rahmen eines grünordnerischen Fachbeitrages in der Begründung zum Bebauungsplan darzustellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

6.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Darstellung der Umweltbelange muss die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, beachten und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darstellen.

Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Ausschlaggebend für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 „Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße“ ist die Planungsabsicht der Gemeinde Stahnsdorf zwei Allgemeine Wohngebiete auszuweisen, in denen die bestehende Bebauung als locker gestaltete Einfamilienhaussiedlung gesichert und eine maßvolle und geordnete Nachverdichtung in einem weiterhin verträglichen Maß gewährleistet wird.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte im März 2023.

Der Bebauungsplan Nr. 25 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Beschleunigung des Verfahrens ergibt sich durch (ARBEITSHILFE BEBAUUNGSPLANUNG, S. 8/12-10/12):

- Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB
 - Verzicht auf frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB),
 - Beschränkung der Beteiligung auf nur betroffene Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB),
 - zeitliche Begrenzung der Behördenbeteiligung (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB),
 - Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich zugehöriger Verfahrensanforderungen (kein Umweltbericht nach § 2a BauGB, keine Angaben zu verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, kein Monitoring nach § 4c BauGB, keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB),
- Erleichterung hinsichtlich der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan,
- kein Ausgleichserfordernis bei Plänen mit einer Grundfläche von <math><20.000\text{ m}^2</math>

Maßgeblich für die Bemessung der zulässigen Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO sind die geplanten Hauptanlagen (GRZ I). Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden nicht in die Berechnung der zulässigen Grundfläche einbezogen, ebenfalls unberücksichtigt bleiben die festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 werden insgesamt etwa 19.500 m² der Planfläche mit Hauptanlagen überplant, wodurch der Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird.

Beurteilung von Eingriffen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt bei Plänen im beschleunigten Verfahren, bei denen die Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird, die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Demzufolge gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.1.2.1 Fachgesetze

Als Belange des Umweltschutzes sind in den Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die gängigen Schutzgüter des BNatSchG ergänzt um die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Fläche sowie deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Allgemeine Zielaussagen zum Umweltschutz, gelistet nach den betroffenen Schutzgütern, finden sich im Wesentlichen in den nachfolgenden Gesetzen (Tab. 2).

Tab. 2: Ziele des Umweltschutzes (nach Schutzgütern des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Schutzgut Boden	
<ul style="list-style-type: none"> • Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) • Baugesetzbuch (BauGB) • Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt, Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens. • Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
Schutzgut Fläche	
<ul style="list-style-type: none"> • Baugesetzbuch (BauGB) 	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung; • Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden.
Schutzgut Luft / Klima	
<ul style="list-style-type: none"> • Baugesetzbuch (BauGB) • Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) • Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) 	<ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen des Klimaschutzes und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. • Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie. • Schutz- und Verbesserung des Klimas, Erhaltung von Frischluftentstehungsgebieten und Kaltluftbahnen. • Schutz und Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen). • Schutzgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und als Lebensgrundlage zu sichern.
Schutzgut Wasser	
<ul style="list-style-type: none"> • Wasserhaushaltsgesetz (WHG) • Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) • Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) 	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von Grundwasserverunreinigung und Erhalt der Grundwasserneubildungsrate. • Nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung sichern.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt	
<ul style="list-style-type: none"> • Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) • Europäische Vogelschutzrichtlinie (EU-VSRL) • Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) 	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften sowie ihrer Biotope und Lebensstätten • Vermeidung und Kompensation voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes • Langfristiger Schutz und Erhalt aller europäischen Vogelschutzarten und ihrer Lebensräume • Schutz besonders oder streng geschützter Arten – auch im besiedelten Raum
Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild / Erholung	
<ul style="list-style-type: none"> • Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes • Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes der Landschaft
Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	
<ul style="list-style-type: none"> • Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) • Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) • Baugesetzbuch (BauGB) • Technische Anleitung (TA) Lärm • DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) 	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz vor/ Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, Strahlung und Licht, Luftverschmutzung und Gerüchen • ausgewogene Siedlungsentwicklung • nachhaltige städtebauliche Entwicklung zum Wohl der Allgemeinheit, Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, allgemeiner Klimaschutz, städtebauliche Entwicklung der Orts- und Landschaftsbilder
Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	
<ul style="list-style-type: none"> • Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) 	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz der Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler/archäologischen Fundstellen

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Störungsverbot

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG (Bauleitpläne), die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Die Belange des besonderen Artenschutzes sind in den Kapiteln 6.2.1.5, 6.2.1.6 und 6.2.2.6 dargestellt.

Die Belange des Besonderen Artenschutzes treten nicht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein, sondern erst, wenn der Bebauungsplan umgesetzt wird. Je nachdem wie viel Zeit zwischen der Rechtskraft des Bebauungsplanes und seiner Umsetzung besteht, ist eine nochmalige Überprüfung der Flächen erforderlich. Auch eventuell erforderliche vorgezogene CEF-Maßnahmen können nur in zeitlichem Zusammenhang mit einer geplanten Bebauung umgesetzt werden.

Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf

Gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS) vom 01.10.2020 werden Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen im Gemeindegebiet der Gemeinde Stahnsdorf zu geschützten Landschaftsteilen erklärt

1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (dies entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm),
2. mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß §§ 14 ff. BNatSchG oder als Ersatzpflanzungen nach § 8 Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark gepflanzt wurden (§ 1 Abs. 1, § 2 BaumSchS).

Diese Satzung gilt nicht für

1. Obstbäume (mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien), Pappeln, Weiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereiches;
2. Nadelbäume mit Ausnahme der Baumarten Kiefer, Fichte, Tanne und Lärche;
3. Bäume, die auf Grund eines Eingriffs gemäß §§ 14ff. BNatSchG gefällt werden, der nach § 17 des BNatSchG zugelassen worden ist;
4. Gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung;

5. Baume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes;
6. Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

Satzung über die Begrünung von Gebäuden und das Verbot von Schottergärten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf über die Begrünung von Gebäuden und das Verbot von Schottergärten vom 17.10.2023, die ein Verbot von Schottergärten sowie die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Begrünung von Gebäuden bezweckt (§ 2). Demzufolge ist die Versiegelung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Schotter, Kies oder Geröll und der Verwendung von wasserundurchlässigen Folien oder in ihrer Wirkung vergleichbaren Unterlagen, unzulässig. Die Verwendung von Steinen ist nur aus gestalterischen Gründen auf maximal 20 % der nicht überbauten Fläche zulässig (§ 3). Die Begrünung von Flachdächern, Decken von Tiefgaragen und Tiefgaragenzufahrten sowie Außenwänden werden in § 4 der Satzung geregelt.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das nach § 26 BNatSchG ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ (Abb. 6).

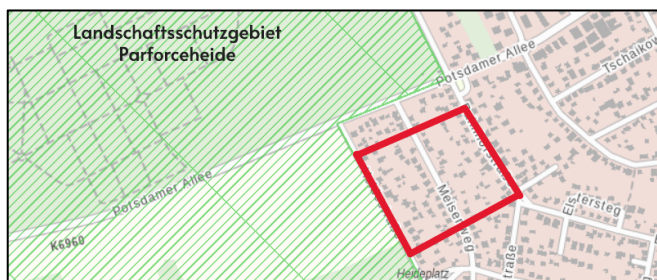


Abb. 8: Lage des Plangebietes am LSG Parforceheide, o. M., Plangebiet laut eigener Darstellungen (rot), Quelle: Kartenanwendung LfU 2025)

Gemäß der Schutzgebietsverordnung des Gebietes vom 12. November 1997 ist sein Schutzzweck

1. „die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf
 - a. die Funktionsfähigkeit der Böden durch Sicherung und Förderung der natürlichen Vielfalt der Bodeneigenschaften sowie auf den Schutz des Bodens vor Überbauung, Verdichtung, Abbau und Erosion,
 - b. die Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes sowie die naturnahe Entwicklung der Fließgewässer und Verlandungszonen mit dem Schwerpunkt der Sicherung und Wiederherstellung einer weitgehend ungestörten Grundwasserneubildung,
 - c. die Funktion des Gebietes als klimatische Ausgleichsfläche im Süden des Ballungsraumes Berlin zwischen den Siedlungsachsen Potsdam und Teltow,
 - d. eine weiträumige, strukturreiche und teilweise ungestörte Landschaft als Lebensraum einer artenreichen Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere von seltenen Säugetieren, Amphibien und Vögeln,
 - e. den Erhalt der weitgehend kulturabhängigen, vielfältigen Biotope und Landschaftselemente, wie Feuchtgrünland, Moore, Trockenrasen, Ackerflächen,

- Hecken, Feldgehölze, Solitäräume, Kopfweiden sowie Alleen in ihrer typischen Ausbildung,
- f. die Erhaltung der naturnahen, zusammenhängenden Wälder sowie die Entwicklung der naturfernen Waldbestände zu strukturreichen Waldökosystemen,
 - g. die Bedeutung des Gebietes im überregionalen Biotopverbund zwischen dem Grunewald und den Potsdamer Wald- und Seengebieten,
 - h. die Bedeutung als Pufferzone für die vom Gebiet umschlossenen Naturschutzgebiete;
2. die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Schönheit, Vielfalt und Eigenart eines typischen Ausschnittes der Jungmoränenlandschaft des Norddeutschen Tieflandes, insbesondere
 - a. der landschaftsprägenden Grundmoränen, des Wechsels von Waldgebieten, Ackerland, unterschiedlich genutztem Grünland und den für Offenlandschaften charakteristischen Kleinstrukturen,
 - 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;
 3. die nachhaltige Sicherung der Erholungsfunktion des Gebietes im Einzugsbereich von Teltow sowie des Großraums Berlin einschließlich einer der Landschaft und Naturausstattung angepassten Erschließung zum Zwecke der landschaftsgebundenen Erholung;
 4. die Entwicklung des Gebietes im Rahmen einer nachhaltigen und naturverträglichen Landnutzung.“

6.1.2.2 Fachpläne

Landesentwicklungsplanung

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte des LEP HR vom 29. April 2019 innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, der als Schwerpunkt die Wohnsiedlungsflächenentwicklung benennt (Abb. 7). Die Gemeinde Stahnsdorf ist kein zentraler Ort. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Teltow (ca. 6 km Entfernung). Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß der Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Ziel 5.6 LEP HR: Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
 - (1) „In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. [...].“
 - (3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 [...] ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.“
- Grundsatz 5.1 LEP HR: Innenentwicklung und Funktionsmischung
 - (1) „Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.“
 - (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.“

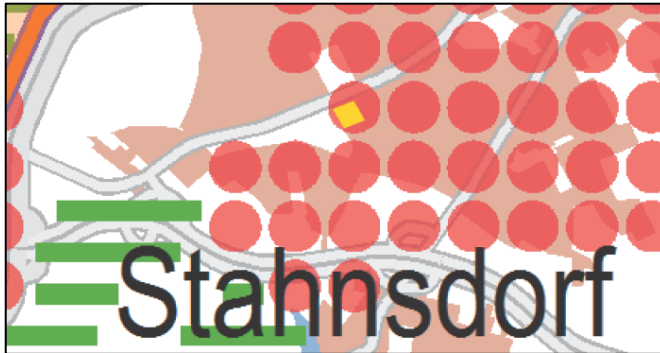


Abb. 9: Ausschnitt aus Festlegungskarte zum LEP HR (2019), o. M., Plangebiet laut eigener Darstellung (gelb)

Für das Plangebiet sind gem. Festlegungskarte zum LEP HR keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen. Somit steht der vorliegende Bebauungsplan der Gemeinde Stahnsdorf den vorgegebenen Zielen und Grundsätzen des LEP HR nicht entgegen.

Regionalplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Region Havelland-Fläming. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 befindet sich derzeit in Aufstellung. Am 18. November 2021 hat die Regionalversammlung den Entwurf des Regionalplans gebilligt und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens beschlossen. Das öffentliche Beteiligungsverfahren endete am 09. Juni 2022. Ein zweiter Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 wird im ersten Halbjahr 2025 erwartet.

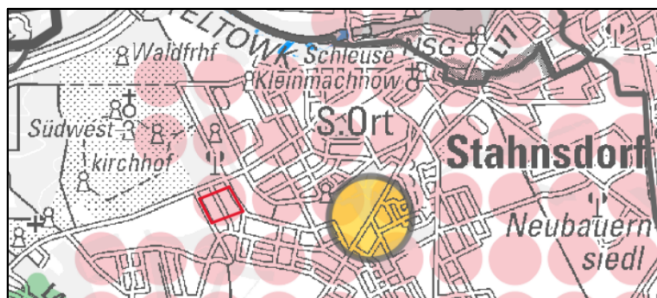


Abb. 10: Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021, o. M., Plangebiet laut eigener Darstellung (rot)

In seiner aktuellen Entwurfsfassung wird die Gemeinde Stahnsdorf als grundfunktionaler Schwerpunkt dargestellt (nachrichtliche Übernahme aus dem Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“) (Abb. 8). Das Plangebiet befindet sich gemäß der Festlegungskarte innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung (nachrichtliche Übernahme aus der Landesplanung). Folglich steht der vorliegende Bebauungsplan den Vorgaben des Regionalplans Havelland-Fläming nicht entgegen.

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Stahnsdorf vom 21. Dezember 2012, zuletzt geändert durch die 10. Änderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. April 2022, weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße“ als Wohnbaufläche (W) aus. Die Planung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelbar.

Sonstige räumliche Gesamtplanungen

Die Aussagen der räumlichen Gesamtplanung werden in Kapitel 3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 „Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße“ aufgeführt. Der vorliegende Bebauungsplan steht diesen Planungen nicht entgegen.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Brandenburg von 2000 enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Die Leitlinien des Landschaftsprogramms Brandenburg lauten wie folgt:

- Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig gesichert ist
- Nachhaltige Sicherung aller Naturgüter, die Bestandteile des Wirkungsgefüges Naturhaushalt sind, und in ihren landschaftlichen Erscheinungsformen das ästhetische Bild der Landschaft mitbestimmen
- Die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild sind als grundlegende Planungs- und Entscheidungsfaktoren bei der Planung der räumlichen Entwicklung auf landesweiter, regionaler und lokaler Ebene zu berücksichtigen
- Die nachhaltige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen als Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege bei allen Planungen und Maßnahmen, insbesondere in der Raumordnungs-, Verkehrs-, Agrar- und Energiepolitik sowie im Städtebau sind bereits bei deren Konzipierung zu berücksichtigen.

Als Handlungsschwerpunkt für Siedlungen ist das Ziel des Landschaftsprogramms lebenswerte Orte mit unverwechselbarer Identität zu schaffen, die möglichst reich und überwiegend mit einheimischen Bäumen und Sträuchern durchgrünt sind, über ausreichend Freiräume für Erholung sowie Refugien wildlebender Pflanzen und Tiere bereithalten und die sich durch einen behutsam gestalteten Ortsrand harmonisch in die sie umgebende Landschaft einfügen.

Diese Entwicklungsziele sollen unter anderem erreicht werden durch:

- eine Landschafts- und Bauleitplanung, die auf örtlichen Gegebenheiten aufbauend, langfristig tragfähige Entwicklungsziele für die Städte und Gemeinden erarbeitet und ihre Umsetzung vorbereitet,
- sparsamen und schonenden Umgang mit Boden,
- Berücksichtigung der Landschaft und der lokalklimatischen Bedingungen bei der Stadtgestaltung.

Notwendige Siedlungserweiterungen sollen demnach möglichst wenig Freifläche in Anspruch nehmen, zudem Flächen mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie das Landschaftsbild freihalten und die stadtnahe freiraumbezogene Erholung sowie die Regulations- und Regenerationsleistungen von Boden, Wasser, Luft/Klima sicherstellen. Die Verminderung des Verkehrsaufkommens (insbesondere des motorisierten Individualverkehrs) soll angestrebt sowie auf energiesparendes Bauen und auf landschafts- und bauleitplanerische Maßnahmen zur Minderung energiebedingter Emissionen hingewirkt werden (Kapitel 2.2.6, 2.2.7 LaPro Bbg).

Da der Plan die Sicherung eines bestehenden Siedlungsgebietes sowie eine maßvolle Nachverdichtung zum Ziel hat, steht er den Vorgaben des Landschaftsprogramms Brandenburg nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplanung

Der im Jahre 2006 aufgestellte Landschaftsrahmenplan (LRP) Potsdam-Mittelmark stellt die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Landkreis Potsdam-Mittelmark dar. Er macht naturschutzfachliche und landschaftsplanerische Aussagen zum Planbereich und formuliert die sich daraus ergebenden Potenziale, Maßnahmen und Entwicklungsziele für alle betroffenen Schutzgüter.



Abb. 11: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark (2006), Karte 1: Entwicklungsziele, o. M., Plangebiet laut eigener Darstellungen (rot)

Gemäß des LRP liegt der Planbereich in der Teillandschaft Teltow-Stahnsdorfer Siedlungsgebiet, einem überwiegend durch Einzelhausbebauung geprägten großräumigen Siedlungsraum. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 wird gemäß der Entwicklungskarte des LRP (Karte 1) innerhalb einer vorrangig aufzuwertenden Siedlungsfläche dargestellt (Abb. 9). Da durch den Plan primär das bestehende Siedlungsgebiet gesichert und perspektivisch auf maßvolle Art und Weise nachverdichtet werden soll, stehen seine Festsetzungen den Vorgaben des Landschaftsrahmenplans Potsdam-Mittelmark nicht entgegen.

Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Stahnsdorf von September 2012 kennzeichnet das im vorliegenden Bebauungsplan geplante Allgemeine Wohngebiet als "Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Gemeinschaftsfläche" (Abb. 10). Vor allem eingeschossige Wohngebäude in Form eines lockeren Siedlungsgefüges mit Einfamilienhaussiedlungen dominieren den Stahnsdorf-Ort. Als bestehende allgemeine Beeinträchtigungen der gegenwärtigen Siedlungsnutzung werden primär Bebauungsdichte und Nutzungsart, Bodenversiegelungen und -verdichtungen sowie der Verlust klimatisch ausgleichender Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete aufgeführt. Darüber hinaus fehlt in großen Teilen die Eingrünung von Gewerbe- und Wohnsiedlungsstandorten, so dass dadurch auch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird (Kapitel 4.1 LP Stahnsdorf). Folgende Anforderungen an die künftige Siedlungsentwicklung werden formuliert (Kap. 6.6 LP Stahnsdorf):

- Nachverdichtungspotenziale existierender Siedlungsgebiete sollen genutzt werden, jedoch mit Begrenzung auf ein umweltverträgliches Maß
- Beachtung des Boden- und Wasserschutzes, z. B. im Hinblick auf die Vorortversickerung des anfallenden Regenwassers
- Erhalt bzw. Entwicklung wertvoller Grünflächen und Baumbestände, insbesondere entlang bestehender und entstehender Siedlungskanten



Abb. 12: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Stahnsdorf (2012), Karte 9: Entwicklungskonzept, o. M., Plangebiet laut eigener Darstellung (rot)

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans (Karte 9, Ausschnitt gemäß Abb. 10) 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.

Der Bebauungsplan hat eine maßvolle Nachverdichtung einer bestehenden Siedlung zum Ziel und entspricht somit den Vorgaben und Darstellungen des Landschaftsplans Stahnsdorf.

Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK) "Stahnsdorf 2035!"

Der im April 2022 veröffentlichte INSEK-Endbericht der Gemeinde Stahnsdorf formuliert Grundsätze, Ziele und Maßnahmen für eine strategische und nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Stahnsdorf. Aufgrund des stetigen Wachstums der Gemeinde und des zunehmenden Entwicklungsdrucks aus den Metropolen Potsdam und Berlin werden ganzheitliche Strategien für das zukünftige kommunale Handeln mit dem Zeithorizont 2035 aufgeführt. Im Räumlichen Entwicklungsmodell des INSEKs gehört der Bereich der ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 zu den kompakten Siedlungsbereichen, die qualifiziert und weiterentwickelt werden sollen (Abb. 11).



Abb. 13: Ausschnitt aus dem Räumlichen Entwicklungsmodell Stahnsdorf zum INSEK „Stahnsdorf 2035!“, o. M., Plangebiet laut eigener Darstellung (schwarz)

Während direkt an der Potsdamer Allee Ein- und Zweifamilienhäuser, aber im weiteren Verlauf auch dichtere Bau- und Nutzungsstrukturen zu finden sind, schließen heterogene Siedlungsbereich mit locker bebauten und gewachsenen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie großzügigen, baumbestückten Gartengrundstücken an, die laut Modell des INSEKS in ihrer Gesamtheit strukturbestimmend sind und zum grünen

Siedlungscharakter des Ortes beitragen. Diese locker bebauten Bereiche sind aufgrund des Wachstumsdruckes bzw. steigender Nachfrage zunehmend von Nachverdichtung betroffen (vgl. Kap. 3.1.3 INSEK „Stahnsdorf 2035!“).

Der vorliegende Bebauungsplan hat das Ziel die Bestandsbebauung zu sichern und eine maßvolle ortbildangepasste bauliche Entwicklung in 2. Reihe zu gewährleisten. Der Plan widerspricht somit nicht den Vorgaben des INSEK „Stahnsdorf 2035!“.

6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustandes der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderwärtiger Planungsmöglichkeiten

6.2.1 Beschreibung und Bewertung des Zustandes der Umwelt (Basisszenario)

6.2.1.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Innerhalb der Plangebietsgrenze des Bebauungsplans Nr. 25 „Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße“ befinden sich weder europäische noch nationale Schutzgebiete. Es sind zudem keine § 30-Biotop- und Naturdenkmale nach § 28 BNatSchG innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Als weiterer Betrachtungsraum wurde ein 500 m-Radius um den Geltungsbereich des Bebauungsplans“ gelegt. Innerhalb dieses Bereiches liegen mehrere nach nationalem Recht geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft (Abb. 12).

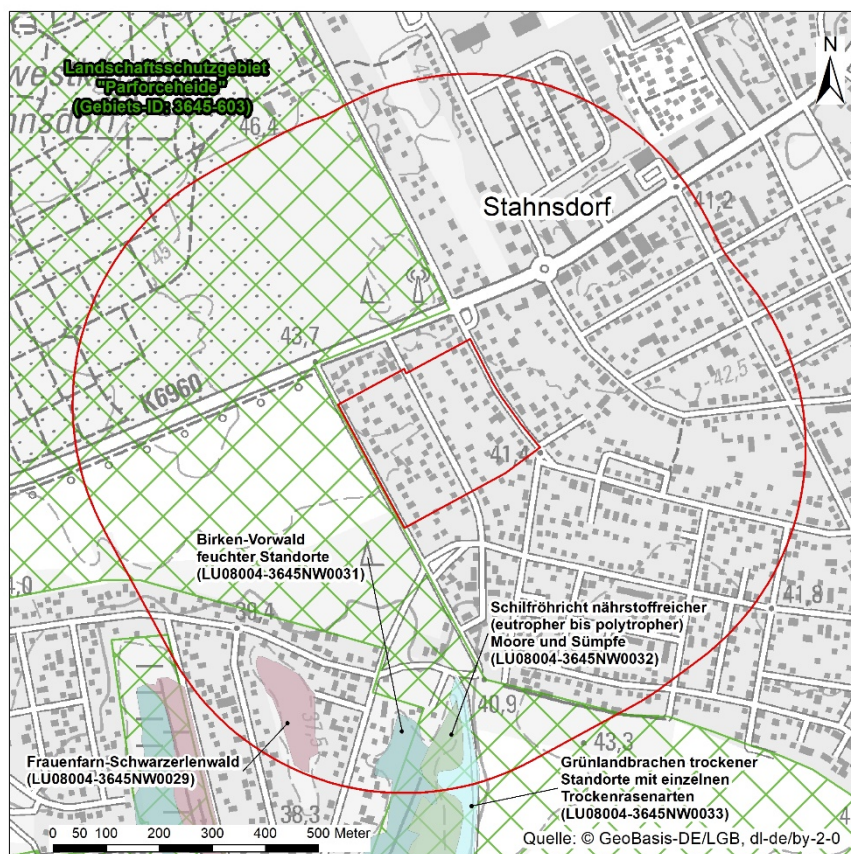


Abb. 14: Schutzgebiete im 500 m-Umkreis des Bebauungsplans Nr. 25 „Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße“

Der westliche Bereich entlang des Plangebietes (westlich der Heidestraße) grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ an. Die dort befindlichen Flächen sind vorwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Sie stellen laut der Agrarantragsdaten des MLUK eine förderfähige Ackerfläche in benachteiligten

Gebieten dar, die vorrangig mit Winterroggen und Winter-Waldstaudenroggen bewirtschaftet wird (GeoBox-Viewer 2025). Der südlich daran angrenzende Kiefern-mischforst fungiert als lokaler Klimaschutzwald (LFB Geoportal 2025). Weitere geschützte Bereiche befinden sich entlang der südwestlichen Betrachtungsraumgrenze in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet. Die dort vorkommenden Grünlandbrachen trockener Standorte (051331), Schilfröhrichte nährstoffreicher Moore und Sümpfe (04511) sowie Wald- bzw. Vorwaldbiotope (Birken-Vorwald feuchter Standorte (082836) und Frauenfarn-Schwarzerlenwald (081035)) sind als geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gesichert (Abb. 12):

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich nordöstlich in ca. 2.000 m Entfernung (NSG Bäketal (3645-501)), das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet befindet sich ca. 1.500 m entfernt nördlich des Plangebietes (FFH-Gebiet "Teltowkanal-Aue" (DE 3645-301)).

Die Beschreibung der gemäß § 44 BNatSchG geschützten Tier- und Pflanzenarten erfolgt in den Kapiteln 6.2.1.5 (Pflanzen und Biotoptypen) sowie 6.2.1.6 (Tiere).

6.2.1.2 Fläche

Innerhalb des vorliegenden Plangebietes von insgesamt 6,9 ha handelt es sich um eine bereits zum Großteil bebaute, erschlossene und von einer Wohnnutzung geprägte Einfamilienhaussiedlung am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Stahnsdorf-Ort. Versiegelungen durch Wohngebäude, Garagen, Schuppen, Stellplätze, Zufahrten sowie öffentliche Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. Der Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als Wohnbaufläche (W) dar.

6.2.1.3 Boden

Der im Plangebiet vorherrschende Bodentyp sind Braunerden (Karte 1, LP Stahnsdorf 2012). Es handelt sich dabei um tiefgründige, gut durchlüftete Böden mit überwiegend geringer Wasserhaltefähigkeit und geringem Nährstoff- und Kalkgehalt. Die im Pleistozän, zur Wechsel-Kaltzeit und im Brandenburger Stadium gewachsenen Böden bestehen aus vorwiegend fein- und mittelkörnigen, z. T. auch grobkörnigen Schmelzwasserablagerungen aus Sand (Geoportal Brandenburg 2025: Geologische Karte 1:25.000).

Durch die vorhandene Bebauung und die Verkehrsflächen sind im Plangebiet bereits Versiegelungen vorhanden (vgl. Kap. 6.2.1.2: Fläche).

6.2.1.4 Wasser

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen direktem Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.

Gemäß der Wasserrahmenrichtlinie gehört das Plangebiet zum berichtspflichtigen Grundwasserkörper Potsdam (DEGB_DEBB_HAV_NU_3), im unterirdischen Haupteinzugsgebiet der Spree sowie im Teileinzugsgebiet des Teltowkanals, innerhalb der Flussgebietseinheit Elbe (Steckbrief für den Grundwasserkörper Potsdam, LfU 8/2021). Während der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers mit "gut" bewertet wurde, fällt die Bewertung des chemischen Zustandes wegen einer hohen und weiterhin steigende Nitrat- und Ortho-Phosphatbelastung mit "schlecht" aus.

Die Mächtigkeit der ungesättigten Bodenzone zwischen Geländeoberfläche und Grundwasserdruckfläche beträgt 10 m, der Grundwasserflurabstand liegt bei >7,5 -10 m u. GOK.

Der Landschaftsplan Stahnsdorf bewertet das Plangebiet zudem als ein Gebiet mit einer hohen Grundwasser-Verschmutzungsempfindlichkeit (Kap. 3.4.2: Grundwasser,

Karte 2: Wasserhaushalt). Dieses kennzeichnet die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber den in den Boden eindringenden Schadstoffen und bezieht sich hierbei auf den obersten ungeschützten Grundwasserleiter. Abhängig von den geologischen Deckschichten und ihren Filter- und Puffereigenschaften sowie der damit in Zusammenhang stehenden Versickerungsgeschwindigkeit können Schadstoffe demnach schneller in das Grundwasser gelangen. Durch die sandige Beschaffenheit des Bodens besteht im Plangebiet demnach ein erhöhtes Grundwasser-Verschmutzungspotenzial.

Aufgrund der bestehenden Versiegelung ist der überplante Siedlungsbereich für die Grundwasserneubildung unbedeutend. Die westlich des Plangebietes gelegene Ackerfläche ist im Landschaftsplan Stahnsdorf (Karte 2) mit einer hohen Grundwasserneubildung gekennzeichnet, d. h. sie ist für die Grundwassererneuerung von hoher Bedeutung. Gemäß der Entwicklungsziele des Landschaftsrahmenplans Potsdam-Mittelmark (Karte 1) ist diese Fläche für die Grundwasserneubildung zu erhalten.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das nächstgelegene Schutzgebiet der Kategorie III A befinden sich in Kleinmachnow (ca. 1.800 m entfernt) nördlich des Plangebiets. Ein Wasserschutzgebiet der Kategorie III B liegt südlich des Ortsteils Güterfelde (Name: Rehbrücke) (Auskunftsplattform Wasser Brandenburg).

6.2.1.5 Pflanzen und Biotoptypen

Das Plangebiet liegt im Naturraum der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen (81)“, innerhalb der Untereinheit „Teltowplatte (81101)“.

Zur Erfassung des Bestandes wurde im Februar 2025 eine Begehung durchgeführt, die Dokumentation der einzelnen im Gebiet erfassten Biotoptypen erfolgt in Text und Bild.

Biotoptypen

Der im Plangebiet vorherrschende Biotoptyp stellt sich als Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten (12261) dar. § 30 BNatSchG-Biotop sind nicht vorhanden. Der Landschaftsplan Stahnsdorf bewertet die Fläche mit dem niedrigsten Biotopwert 1 (Karte 5: Biotopwert).

Bilderdokumentation vom 03.02.2025



Abb. 15: Blick in Richtung südliche Heidestraße



Abb. 16: Blick entlang nördliche Heidestraße



Abb. 17: Acker westlich Heidestraße - Blick in Richtung Südwesten



Abb. 18: Acker westlich Heidestraße - Blick in Richtung Nordwesten (Potsdamer Allee)



Abb. 19: Landschaftsschutzgebiet Parforceheide westlich der Heidestraße



Abb. 20: Wohngebiet am Meisenweg / entlang Bahnhofstraße



Abb. 21: Wohngebiet am Meisenweg / entlang Bahnhofstraße



Abb. 22: Wohngebiet am Meisenweg / entlang Bahnhofstraße



Abb. 23: Wohngebiet am Meisenweg / entlang Bahnhofstraße



Abb. 24: Wohngebiet am Meisenweg / entlang Bahnhofstraße



Abb. 25: Wohngebiet am Meisenweg / entlang Bahnhofstraße



Abb. 26: Wohngebiet am Meisenweg / entlang Bahnhofstraße, nicht überbaute Bereiche



Abb. 27: Wohngebiet am Meisenweg / entlang Bahnhofstraße



Abb. 28: Wohngebiet am Meisenweg / entlang Bahnhofstraße

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Plangebiet wurden keine geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt.

6.2.1.6 Tiere

Die faunistische Begutachtung des Vorhabengebietes erfolgte am 03. Februar 2025. Aufgrund der stark eingeschränkten Begehrbarkeit wurde das Vorhabengebiet entlang der drei Anliegerstraßen Heidestraße, Meisenweg und Bahnhofstraße abgelaufen und von außen betrachtet. Es fand eine faunistische Potenzialabschätzung statt.

Folgende geschützte Arten und Artengruppen kommen im Gebiet aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung nicht vor und sind nicht vom Vorhaben betroffen:

- Reptilien (Anhang IV)
- Alt- und Totholzkäfer (Anhang IV)
- Arten mit Gewässerbindung
- Schmetterlinge und weitere Arthropoden (Anhang IV)
- weitere Säugetiere (außer Fledermäuse)

Für folgende Arten kann eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden:

- Vögel
- Fledermäuse

Bei der Begehung wurde die Eignung des räumlichen Geltungsbereichs in Bezug auf potenzielle Brut- und Versteckmöglichkeiten für Brutvögel und Fledermäuse erfasst.

Das untersuchte Gebiet weist Versiegelungen durch Wohngebäude, Garagen, Schuppen, Stellplätze sowie deren Zuwegung auf und ist durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Ziergärten charakterisiert. Diese baulichen Anlagen auf den Grundstücken haben für gebäude- und baumbewohnende Tierarten eine wichtige ökologische Funktion. Insbesondere Fledermäuse (z.B. Zwergfledermäuse, Breitflügelfledermaus) können dort Tagesverstecke und gebäude- sowie höhlenbrütende Vogelarten (z. B. Hausrotschwanz, Haussperling) ihre Brutplätze finden. Auch das im Süden angrenzende Wiesenbiotop kann den Arten als Jagd- und Nahrungshabitat dienen. Auf Grundlage der Beobachtungen wurden Listen der potenziell vorkommender Brutvögel sowie deren potenzielle Häufigkeit erarbeitet.

Tab. 3: Liste potenziell im Plangebiet vorkommender Vogelarten

Name		Pot. Anzahl	RL		geschützt nach BNatSchG	Planungsrelevanz
Deutsch	Wissenschaftlich		D	BB		
Amsel	<i>Turdus merula</i>	8-12			§	
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	8-12			§	
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	4-5	3	3	§	X
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	8-12			§	
Elster	<i>Pica pica</i>	2-4			§	
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	2-4	V	V	§	
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	2-4			§	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	6-10			§	
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	20-40			§	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	8-12			§	
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	2-4			§	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	2-4			§	
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	6-10			§	
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	2-4			§	
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	2-4			§	
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	1			§§	X

6.2.1.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die biologische Vielfalt beinhaltet die Vielfalt der Ökosysteme, die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt innerhalb der Arten selbst. Grundlage für eine ausgewogene Biodiversität ist ein funktionierender Biotopverbund, der den Austausch zwischen Arten und Artenpools ermöglicht.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 25 wird bereits als Wohngebiet genutzt und weist Versiegelungen durch Bebauung und öffentliche Verkehrsflächen auf. Die Einfamilienhaussiedlung ist locker bebaut und mit teils großen Ziergärten versehen.

Der Gesamtgrünanteil ist vergleichsweise hoch, jedoch dominieren Ziergärten mit gebiets- bzw. standortfremden Pflanzen und Gehölzen. Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch im Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark wird das Plangebiet als Fläche für Siedlung und Verkehr dargestellt. Die für den regionalen und überregionalen Biotopverbund wichtigen Bereiche befinden sich südwestlich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Parforceheide (Siedlungsbereich Kienwerder) sowie entlang des Teltowkanals (Karte 2: Entwicklungsziele Teilkarte Biotopverbund). Insgesamt wird daher die Bedeutung des Geltungsbereiches für den Biotopverbund und die biologische Vielfalt als gering bis mittel eingestuft.

6.2.1.8 Klima und Luft

Großklimatisch betrachtet liegt das Gemeindegebiet im Übergangsbereich des westlichen atlantisch-maritim beeinflussten zum östlichen, kontinental beeinflussten Klima. Charakteristisch sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen sowie milde Winter, eine lange Vegetationsperiode mit einem Niederschlagsmaximum im Sommer durch Starkregenfälle. Das Klima wird im Durchschnitt als trocken eingestuft.

Im Folgenden sind die für das Gemeindegebiet charakteristischen Klimadaten der Wetterstation Potsdam für das Jahr 2024 zusammengefasst (Tab. 4):

Tab. 4: Klimawerte (Daten der Wetterstation Potsdam für das Jahr 2024, www.weatheronline.de)

Temperatur	Mittel im Januar 2024	1,3 °C
	Mittel im Juli 2024	20,4 °C
	Mittel im Gesamtjahr 2024	12,2 °C
	Frosttage 2024	38 Tage
	Sonnenstunden Mittel 2024	5,2 h
Niederschlag	Mittel im Jahr 2024	604,0 mm
	Höchster Niederschlag (Juli 2024)	107,8 mm
	Niedrigster Niederschlag (August 2024)	14,6 mm
	Niederschlagstage 2024	159 Tage
Wind	Vorherrschende Windrichtung 2024	W (26%), O (19 %)
	Windgeschwindigkeiten im Jahresmittel 2024	15,5 km/h

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem versiegelten Siedlungsgebiet von Stahnsdorf und dem im Westen und Süden angrenzenden Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebieten der Freilandklimatope (Ackerflächen) und der Waldklimatope (Karte 3: Klima und Luft, Landschaftsplan Stahnsdorf).

Gemäß des Landschaftsplans der Gemeinde Stahnsdorf wird der gesamte Siedlungsraum Stahnsdorf-Ost dem klimatisch belasteten Siedlungsklimatop zugeordnet (Karte 3: Luft und Klima, Kap. 3.5). Dieses wird durch eine hohe bauliche Dichte sowie eine verstärkte Erwärmung am Tag und eine verlangsamte nächtliche Abkühlung charakterisiert. Durch die Nähe zur Kreisstraße K6960 im Norden ist das Gebiet zu einem gewissen Teil durch Lärm- und Schadstoffe belastet.

6.2.1.9 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet wird entsprechend des Sachlichen Teilplans "Landschaftsbild" dem Landschaftsbildraum "Teltow (22)" zugeordnet, in der Siedlungs- und Agrarlandschaften vorherrschend sind. Das Relief ist flachwellig und die Landschaft durch Ackerflächen und Alleen geprägt.

Im Detail ist das Bebauungsplangebiet bereits als Einfamilienhaussiedlung gewachsen und besitzt für das Landschafts- und Ortsbild sowie für die siedlungsnahe Erholungsnutzung nur eine untergeordnete Bedeutung. Die Randbereiche zur offenen Landschaft hin (entlang Heidestraße) sind unstrukturiert und ohne Ortseinbindung (vgl. Abb. 13).

6.2.1.10 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet steht auf dem Flurstück 635 (Meisenweg 7) das Wohnhaus, einschließlich Zufahrtsweg mit Ziegelpflasterung und Garage, unter Denkmalschutz (Objektnummer 09191609).

Das nächstgelegene Bodendenkmal – die Reste einer Siedlung der Ur- und Frühgeschichte - befindet sich ca. 1.000 m südlich des Plangebietes (ID 30456) im Ortsteil Güterfelde.

6.2.1.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand des Stahnsdorf-Ost und ist vorrangig durch ein bestehendes Wohngebiet gekennzeichnet. Gemäß der Lärmkartierung 2022 des Landes Brandenburg befindet sich nördlich des Geltungsbereich die berichtspflichtige Kreisstraße Potsdamer Allee (K6960). Die Lärmkarte der Gemeinde Stahnsdorf stellt eine leichte Beeinträchtigung im nördlichen Bereich des Plangebietes durch den von ihr ausgehenden Verkehrslärm dar. Dieser beträgt 55-59 dB (A) L_{DEN} sowie überwiegend 45-49 dB (A) L_{NIGHT} und stellt somit eine geringe Beeinträchtigung dar. Insgesamt dient das Gebiet vorwiegend dem Wohnen und nur in einem nicht störendem Rahmen der gewerblichen Nutzung (Yogastudio, Kosmetikstudio, Pflegedienst, Stoffhandel). Durch die geplante Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bleibt der lockere Siedlungscharakter des Gebietes weiterhin erhalten und folglich auch die damit einhergehenden geringen Beeinträchtigungen.

6.2.1.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen sind grundsätzlich zwischen allen zu betrachtenden Schutzgütern zu erwarten. Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 7 Buchstabe i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkzusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen der Umweltbelange untereinander sind nicht bekannt.

6.2.2 Auswirkungen einer möglichen Bebauung der Fläche

6.2.2.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Der vorliegende Bebauungsplan soll vorrangig die bestehende lockere Bebauungsstruktur innerhalb des bestehenden Wohngebietes sichern und potenzielle zukünftige Nachverdichtungen, welche an die bestehende Bebauung angepasst sind, ermöglichen. Demnach haben zukünftige bauliche Maßnahmen vorrangig durch Bebauung in zweiter Reihe erfolgen. Die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen finden innerhalb des Plangebietes statt und stören voraussichtlich weder den

Schutzzweck des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes "Parforceheide" noch beeinträchtigen sie die im angrenzenden Untersuchungsraum befindlichen § 30 Biotop gem. BNatSchG.

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete NSG Bäketal (3645-501) von über 2.000 m sowie FFH-Gebiet "Teltowkanal-Aue" (DE 3645-301) von etwa 1.500 m zum Plangebiet, sind auch hier durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgebiete zu erwarten.

6.2.2.2 Fläche und Boden

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 6,9 ha und ist in großen Teilen bereits durch Bebauung/Versiegelungen geprägt. Gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 soll durch die Planung zum einen die bestehende Bebauungsstruktur in Form einer lockeren Einzelhaussiedlung gesichert, zum anderen ein rechtlich-planerischer Rahmen für eine künftige, an diese Struktur angepasste Bebauung des Gebietes gesetzt werden. Insbesondere Modernisierungen, Erweiterungs- bzw. Neubauten in zweiter Reihe sollen im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung geordnet und nachhaltig erfolgen. Die potenziell durch Versiegelung in Anspruch genommene Fläche kann unter Rücksichtnahme der GRZ von 0,3 sowie der möglichen Überschreitung für Nebenanlagen von 50 % in beiden Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 maximal 2,93 ha betragen. Die bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen nehmen zusätzliche 0,4 ha ein, was eine maximale Gesamtversiegelung des Gebietes von 3,33 ha ergibt. Gemäß Festsetzung 3 haben alle Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu erfolgen, wodurch der negative Einfluss auf die Bodenzusammensetzung, -feuchtigkeit und -chemie abgemildert wird.

Zum aktuellen Zeitpunkt der Planung sowie unter Berücksichtigung des aktuellen Versiegelungsgrades der Fläche können keine konkreten Angaben zur Entwicklung der Schutzgüter Boden und Fläche gemacht werden. Jedoch ist davon auszugehen, dass abhängig von der zukünftigen Bebauung bei Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

6.2.2.3 Wasser

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung ist das Gebiet aktuell für die Grundwasserneubildung unbedeutend. Durch seine Lage innerhalb eines für das Grundwasser verschmutzungsempfindlichen Bereiches können durch zusätzliche Bebauung Schadstoffe in das Grundwasser eingebracht werden. Da auch bei zukünftigen Versiegelungen das anfallende Regenwasser gemäß der gemeindlichen Niederschlagswasserentsorgungssatzung auf dem Grundstück zu versickern ist, ergibt sich keine Verschlechterungen der Grundwasserneubildungsrate.

6.2.2.5 Pflanzen und Biotoptypen

Eine Verschlechterung des Zustands der Biotoptypen innerhalb des vorliegenden Plangebietes wird nicht angenommen. Das bereits versiegelte, durch Wohnungsnutzung und Ziergärten charakterisierte Wohngebiet bleibt in seinem aktuellen Charakter erhalten, zusätzliche Baumaßnahmen sollen vorrangig in zweiter Reihe des Gebietes erfolgen. Da es sich um anthropogen stark beeinflusste Biotop handelt ist auch zukünftig davon auszugehen, dass keine geschützten § 30-Biotop oder besonders wertvollen Pflanzenarten im Gebiet vorkommen werden und somit keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

6.2.2.6 Tiere

Insbesondere die potenziell vorkommenden gebäude- und baumbewohnenden Vogel- und Fledermausarten werden durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt, da beim Um- bzw. Rückbau Schlaf-, Brut- und Nistplätze der beiden Artengruppen verloren gehen können. Da es sich bei den in Kapitel 6.2.1.6 genannten Arten um potenziell das Gebiet besiedelnde Vogel- und Fledermausarten handelt, die aufgrund der Biotopausstattung ausgewählt wurden, müssen zum Zeitpunkt der Planumsetzung weiterführende Untersuchungen durchgeführt werden. Neben dem Lebensraumverlust sind ferner baubedingte Störungen dazu geeignet, die genannten Arten aus ihren potenziellen Lebensräumen zu vergrämen. Hierzu werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

6.2.2.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die biologische Vielfalt beinhaltet die Vielfalt der Ökosysteme, die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt innerhalb der Arten selbst.

Die Planung hat keine Wirkungen auf die biologische Vielfalt und den Biotopverbund, die über die vorangegangenen Umweltauswirkungen hinausgehen.

6.2.2.8 Klima und Luft

Das etwa 6,9 ha große, bereits bestehende Wohngebiet wird in Form von zwei Allgemeinen Wohngebieten ausgewiesen. Der Plan hat vorerst keine Auswirkung auf die klimatische und lufthygienische Entwicklung des Gebietes.

Zukünftige Bebauungen müssen sich an die im Plan festgesetzten Vorgaben zur maximal überbaubaren Fläche halten, so dass eine Nachverdichtung auf nachhaltige und maßvolle Art erfolgen kann. Zusätzlich soll je angefangene 600 m² ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm gemäß des Anhangs der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf angepflanzt werden.

Durch die Festsetzung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

6.2.2.9 Landschaftsbild und Erholung

Die Planfläche hat aktuell kein hohes landschaftsbild- und erholungsbezogenes Potenzial. Durch die Planung erfolgt eine Nachverdichtung der Fläche vorrangig durch Bebauung in zweiter Reihe, die aufgelockerte Baustruktur als Einzelhaussiedlung soll weiterhin erhalten bleiben. Die Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung haben eine regulierende Wirkung und führen neben der Sicherung des aktuellen Ortsbildes auch zur Steuerung zukünftiger Baumaßnahmen, die sich am Ortsbild orientieren und das Gebiet nicht durch unverhältnismäßige und unangepasste Bebauung stören dürfen.

Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

6.2.2.10 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Das unter Denkmalschutz stehende Wohnhaus einschließlich der Zufahrt mit Ziegelpflasterung und der Garage (Objektnummer 09191609) auf Flurstück 635 (Meisenweg 7) wird in der Planzeichnung zeichnerisch gesichert (Nachrichtliche Übernahme). Veränderungen am Denkmal und dessen Nähe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark (Hinweis Bodendenkmal- und Denkmalschutz).

Eine darüber hinaus gehende Betroffenheit des Schutzgutes kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ist durch die Planung nicht gegeben.

6.2.2.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Wie im Rahmen des Schutzgutes Klima/Luft ausgeführt, hat die künftige Nachverdichtung des vorgenannten Gebietes keine erheblich beeinträchtigenden Wirkungen auf das Mikroklima. Durch die geringe Grundflächenzahl und die Beschränkung auf Gewerbenutzungen, die die Gesundheit und das Wohlergehen nicht wesentlich stören, bleibt der Charakter als durchgrünte Einfamilienhaussiedlung erhalten. Invasive, unverhältnismäßige und das Gemeinwohl störende Veränderungen innerhalb des Gebietes werden ausgeschlossen und gesunde Lebensverhältnisse im direkten Wohnumfeld gesichert. Letztendlich wird zusätzlicher Wohnraum für Familien in Form von potenziellen Einfamilienhäusern geschaffen.

Zum Schutz von Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) gemäß DIN 4109-1:2018-01 aufweisen (Festsetzung Nr. 5). Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die sich aus anderen gesetzlichen Vorschriften ergebenden Mindestanforderungen an die Ausführung der Außenbauteile ausreichen sind (ebd.).

6.2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

In der Gesamtbetrachtung aller durch die Planung möglicher Auswirkungen können insbesondere Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Klima/Luft nicht vorab ausgeschlossen werden. Die Umsetzung des Bebauungsplans hat vorrangig durch die Flächeninanspruchnahme, verbunden mit zusätzlicher Versiegelung von Fläche sowie des Verlustes von Biotopen und Lebensräumen Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter. Durch die Anlage geeigneter Ruhestätten innerhalb des Geltungsbereiches kann dem entgegengewirkt werden. Das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter wird durch die zeichnerische Darstellung des Denkmal im Geltungsbereich des Bebauungsplans zukünftig gesichert. Für den Menschen sind positive Auswirkungen durch die Schaffung von Wohnraum zu erwarten. Zudem trägt das Vorhaben zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei, in dem vorhandene Potentiale im Siedlungsbereich sowie vorhandene Erschließungsstraßen genutzt werden.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die in den vorherigen Kapiteln beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind insgesamt nicht zu erwarten.

6.2.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen

6.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen

Naturschutz

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sollten möglichst heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Pflanzenarten verwendet werden. Hierdurch wird die Lebensraumqualität des Plangebietes für Vögel, Fledermäuse und Insekten erhöht. Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf ist entsprechend zu beachten. Weiterhin gilt die Satzung über die Begrünung von Gebäuden und das Verbot von Schottergärten.

6.2.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen. Sie können im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht überwunden werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln und ggf. Fledermäusen. Diese Artengruppen und ihre Entwicklungsformen dürfen nicht getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum Allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze daher nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG).

Fäll-/ Abrissbegleitung

Baugrundstücke, einschließlich der dort stehenden baulichen Anlagen und Gehölze sind vor ihrer Beräumung beziehungsweise Beseitigung (= Zugriff) auf Veranlassung und Kosten des Bauherrn bzw. der Bauherrin durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf das aktuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG überprüfen zu lassen. Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäisch geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zur Kenntnis zu geben. Die Arbeiten sind zunächst einzustellen und der weitere Verfahrensablauf ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es können sich weitere Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Maßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten erst mit Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme ein. Im Rahmen der durchgeführten Potenzialabschätzung wurde das anzunehmende Artenspektrum von Brutvögeln und Fledermäusen bestimmt.

Der Umfang für die Kompensation geschützter Lebensstätten an Gebäuden und Bäumen ist vor Umsetzung des jeweils spezifischen Vorhabens innerhalb des Geltungsbereichs mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.2.4 Ausgleich auf Grundlage des BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Da durch die Größe des Plangebietes der Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB nicht überschritten wird, ist Absatz 2 Nr. 4 BauGB einschlägig. Demnach gelten die Eingriffe nach den §§ 13ff. BNatSchG, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Literaturverzeichnis

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).

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).

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

Geoportal Brandenburg – Bodenrichtwerte 2025, Geologische Karten, Bodendenkmale des Landes Brandenburg 2025 (<https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/geodaten/themenkarten>).

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).

INSEK Stahnsdorf - Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept „Stahnsdorf 2035!“, Räumliches Entwicklungsmodell (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).

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).

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).

Satzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf über die Begrünung von Gebäuden und das Verbot von Schottergärten vom 17.10.2023 (https://ratsinfo-online.net/stahnsdorf-bi/download/Satzungen/Begruenung%20von%20Geb%C3%A4uden%20und%20Verbot%20von%20Schotterg%C3%A4rten/gueltig_Begruenung%20von%20Geb%C3%A4uden%20und%20Verbot%20von%20Schottergaerten.pdf).

Steckbrief für den Grundwasserkörper DEGB_DEBB_HAV_NU_3 – Landesamt für Umwelt, Stand 8/2021

(https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://lfu.brandenburg.de/daten//w/WRRL-Grundwasserkoerper/Steckbrief_HAV_NU_3.pdf&ved=2ahUKEwiD8Y-E1tyLAXUh1QIHYY-NiAWwQFnoECBQQAQ&usg=AOvVaw0jpXewq_e0EXx_3PZOHd5f).

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stahnsdorf hat in ihrer Sitzung am 21. März 2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 25 "Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Stahnsdorf vom 20.04.2023 bekanntgemacht.

Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 11.06.2025 sind 18 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 01.08.2025 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 11 eine Stellungnahme abgegeben.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 "Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße" i. d. F. vom 15.04.2025 wurde in der Zeit vom 30.06.2025 bis einschließlich 01.08.2025 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Auslegung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt der Gemeinde Stahnsdorf vom 12.06.2025 bekanntgemacht.

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stahnsdorf hat am in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan Nr. 25 "Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße" als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung vom in Kraft getreten.

Anmerkung: Die Daten werden nach der jeweiligen Beschlussfassung ergänzt

Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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.

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

BBodSchG - Gesetz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Alt-lasten – Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert.

BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

BbgNatSchAG - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3] S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).

BbgWG - Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14).

HVE - Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg.

LEP HR - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2011.

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.

WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.