

Gemeinde Märkische Heide, OT Groß Leuthen

Bebauungsplan „Revitalisierung KFL-Gelände“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Märkische Heide hat am 21.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Revitalisierung KFL-Gelände“ im Ortsteil Groß Leuthen beschlossen.

Das Plangebiet umfasst 2,22 ha, bestehend aus den Flurstücken 750, 751, 39/1, 40, 41 und 43/1. Die Flurstücke 750 und 751 befinden sich im Gemeindeeigentum, die übrigen in privatem Eigentum.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche. Abgesehen von den Uferbereichen des Groß Leuthener Sees ist das Gebiet weitgehend bebaut. Seit vielen Jahren ist die Fläche ungenutzt, die Gebäude stehen leer und befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand. Der derzeitige Zustand der Fläche steht in einem deutlichen Missverhältnis zu deren Lagequalität. Es besteht daher die Notwendigkeit, die Fläche zu revitalisieren, städtebaulich neu zu ordnen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Der Bebauungsplan dient dazu, den hierfür erforderlichen städtebaulichen Rahmen zu schaffen.

Ziel des Bebauungsplanes „Revitalisierung KFL-Gelände“ ist es, die zentral im Dorfkern gelegene und seit vielen Jahren brachliegende Gewerbefläche im Sinne einer Konversion einer neuen Nutzung zuzuführen bzw. den planungsrechtlichen Rahmen hierfür zu schaffen. Geplant sind Wohnnutzungen, Flächen für Gewerbe, Handwerk sowie kulturelle und soziale Nutzungen. Wesentliches Ziel der Planung ist zudem, den Uferbereich öffentlich zugänglich zu machen und einen öffentlich nutzbaren Uferweg anzulegen.

Entsprechend den Entwicklungszielen wurden im Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO sowie Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus wurden Grünflächen im Uferbereich ausgewiesen und Gehrechte zugunsten der Öffentlichkeit gesichert.

Die Fläche ist überwiegend dem Innenbereich zuzuordnen und – mit Ausnahme des Uferbereichs – bereits weitgehend bebaut beziehungsweise versiegelt.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 2,22 ha. Hiervon werden künftig rund 1,37 ha versiegelt, während etwa 0,86 ha als Grünflächen gestaltet werden. Der Biotopverlust beläuft sich auf insgesamt 1.074 m² siedlungstypischer Biotopflächen. Durch den Rückbau bestehender versiegelter Flächen erhöht sich der Grünflächenanteil von bislang etwa 33 % auf künftig rund 39 %. Die Gesamtversiegelung innerhalb des Plangebietes wird damit insgesamt reduziert.

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen werden während der Bau-, Anlage- und Betriebsphase verschiedene Maßnahmen umgesetzt. Dazu zählen insbesondere ein flächensparender Umgang mit Boden, die getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden sowie die Unterbringung der Baustelleneinrichtungen auf künftig versiegelten Flächen.

Die Erhaltung vorhandener Bäume, die Begrünung von Tiefgaragen sowie eine gärtnerische Gestaltung der Freiflächen leisten einen Beitrag zur Verbesserung der lokalen Klima- und Luftverhältnisse sowie zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes. Darüber hinaus unterstützen versickerungsfähige

Beläge die Aufrechterhaltung eines möglichst naturnahen Wasserhaushaltes. Zusätzliche Grünflächen sowie die Anlage eines öffentlich zugänglichen Uferweges am Groß Leuthener See tragen darüber hinaus zur Verbesserung der Aufenthalts- und Erholungsqualität bei.

Möglicherweise vorhandene Bodendenkmale müssen im Rahmen der Bauausführung durch entsprechende Sicherungs- und Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Zum Schutz von Arten und ihren Lebensstätten werden zudem bauzeitliche Einschränkungen vorgesehen. Ergänzend erfolgen Kontrollen potenzieller Lebensstätten sowie artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, beispielsweise durch die Installation von Nisthilfen, Fledermausquartieren und eines Schwalbenturms.

Im Bebauungsplan werden darüber hinaus Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen. Hierzu gehört insbesondere die Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit von drei Vollgeschossen (III), um den Ortsbildcharakter sowie Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Entlang der Schlossstraße wird das oberste Geschoss als Dachgeschoss mit Satteldach ausgebildet, während im rückwärtigen Bereich alternativ die Ausbildung eines Staffelgeschosses zulässig ist.

Zur städtebaulichen Ordnung werden entlang der Schlossstraße zudem Trauf- und Firsthöhen, Baulinien sowie Firsttrichtungen festgesetzt.

Darüber hinaus erfolgt im Bebauungsplan die Kennzeichnung vorhandener Denkmale und Bodendenkmale sowie des Wasserschutzgebietes, insbesondere der Trinkwasserschutzzone III des Schutzgebietes Groß Leuthen.

Darüber hinaus ist das Plangebiet im Altlastenkataster unter der Reg.-Nr. 0331610079 erfasst. Die Flächen sind im Bebauungsplan ebenfalls gekennzeichnet. Auf dem Gelände befanden sich Werkstätten, Fahrzeughallen, eine Betriebstankstelle, eine Waschrampe mit Ölabscheidern sowie eine Sammelgrube mit Überlauf in den nahegelegenen See. Zwischen 1993 und 2003 wurden mehrere Boden- und Grundwasseruntersuchungen sowie Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Dabei wurden teilweise erhebliche Bodenverunreinigungen festgestellt, insbesondere durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und BTEX-Aromaten. Die höchsten Belastungen wurden im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle nachgewiesen. Im Grundwasser wurden zeitweise geringe MKW-Konzentrationen festgestellt. Bei der letzten Untersuchung im Jahr 2003 konnten jedoch keine Schadstoffe mehr nachgewiesen werden, sodass das Grundwassermonitoring anschließend eingestellt wurde.

Bei Bauarbeiten, Abbruchmaßnahmen oder Nutzungsänderungen ist die Altlastensituation zu berücksichtigen. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere bislang nicht erfasste Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Eingriffe in den Boden können daher mit einem erhöhten Entsorgungsaufwand verbunden sein, insbesondere im Bereich der ehemaligen Tankstelle. Die Altlastenthematik wird im weiteren Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben. Die vorgebrachten Bedenken bezogen sich insbesondere auf Belange des Denkmalschutzes, mögliche Bodendenkmale, die geplante ufernahe Bebauung, die Vereinbarkeit der Planung mit dem Flächennutzungsplan, die vorgesehene Bebauungsdichte, den Stellplatzbedarf sowie mögliche Verkehrs- und Immissionsbelastungen.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zusätzliche Geschossfläche von insgesamt rund 11.600 m². Hier von entfallen etwa 3.850 m² auf das festgesetzte Mischgebiet und rund 7.750 m² auf das Allgemeine

Wohngebiet. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) bewegt sich in einem Bereich zwischen 0,8 und 1,1 und stellt damit keine überdurchschnittlich hohe bauliche Dichte dar. Ein Mindestmaß an Geschossfläche ist erforderlich, um die geplanten Vorhaben realisieren zu können, insbesondere im Hinblick auf die Kosten für Erschließung und die Sanierung eventuell vorhandener Altlasten.

Die vorgesehene Nutzungsmischung entspricht zudem den Zielsetzungen des Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (GEK), wonach die Entwicklung eines lebendigen und funktional durchmischten Quartiers angestrebt wird. Die Umsetzung dieses städtebaulichen Leitbildes setzt eine angemessene bauliche Dichte voraus.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren. Der konkrete Stellplatzbedarf richtet sich dabei nach Art und Umfang der vorgesehenen Nutzungen.

Weitere Hinweise bezogen sich auf den Erhalt der Nutzung durch den Anglerverein, den Verlauf des geplanten Uferweges sowie mögliche Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke. Die Einwendungen wurden bei der Entwurfsfassung berücksichtigt, führten jedoch größtenteils zu keinen Änderungen der Planung, da die angesprochenen Belange bereits berücksichtigt sind.

Am Groß Leuthener See befindet sich ein Gebäude des Angelvereins. Der Uferbereich am Vereinsgebäude ist terrassiert und bepflanzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestands wird für das Gebäude eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Darüber hinaus werden die Flurstücke 41 und 43/1 (Gebäude Schlossstraße 22a) in das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet einbezogen. Der konkrete Verlauf des öffentlichen Uferweges wird im weiteren Planverfahren vertiefend geprüft. Der im Bebauungsplan vorgesehene Verlauf umgeht das Vereinsgelände und hält einen Abstand von etwa sechs Metern zum angrenzenden Wohngebäude ein.

Insgesamt ergaben sich aus den Einwendungen lediglich geringfügige Planänderungen, während die grundlegende städtebauliche Konzeptidee unverändert bestehen bleibt.

Im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

4 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurden verschiedene Anregungen und Hinweise gegeben. Diese führten überwiegend zu Ergänzungen und Konkretisierungen der Planunterlagen.

Von wesentlicher Bedeutung waren insbesondere die Erstellung eines Umweltberichts einschließlich einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Darüber hinaus erfolgten die Kennzeichnung von Altlastverdachtsflächen sowie die nachrichtliche Übernahme von Schutzgebieten und Bodendenkmalen in die Planzeichnung.

Ferner wurden gestalterische Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachformen, Dachneigungen und Firstausrichtungen sowie zu Baulinien und maximalen Baukörperlängen angeregt und im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Weitere Hinweise betrafen insbesondere Belange der Wasserwirtschaft, der Niederschlagsentwässerung, der verkehrlichen Erschließung, des Brandschutzes sowie der technischen Infrastruktur. Diese Aspekte werden überwiegend im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren konkretisiert.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurden keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung erhoben. Es wurden jedoch Hinweise und Anforderungen zum Nachweis einzelner Maßnahmen vorgebracht.

Die Untere Naturschutzbehörde weist unter anderem auf die regelmäßige jährliche Kontrolle der vorgesehenen künstlichen Nisthilfen hin. Die Untere Wasserbehörde fordert insbesondere die Erstellung eines Entwässerungskonzepts zum Nachweis der Niederschlagsentwässerung auf dem Grundstück, eine wasserrechtliche Genehmigung sowie einen Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Regenerereignis. Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde regt an, Altlastuntersuchungen sowie Rückbaukonzepte bereits im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Ein detailliertes Entwässerungskonzept ist auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich, da das Gebiet bereits weitgehend versiegelt ist. Ein entsprechendes Entwässerungs- und Altlastkonzept wird daher im nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren erstellt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde hebt insbesondere die Berücksichtigung vorhandener Bau- und Bodendenkmale hervor, darunter den ehemaligen Kuhstall sowie eine historische Maueranlage, und weist zugleich auf den Schutz der Dorfkirche und der angrenzenden Schlossanlage im Ortsteil Groß Leuthen. Entsprechende Denkmale und Bodendenkmale sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Bebauung entlang der Schlossstraße ist mit zwei Geschossen plus Dachgeschoss, Traufhöhen von 6,50 m, Firsthöhen von 11,50 m und der Hauptfirstrichtung parallel zur Straße geregelt. Im rückwärtigen Bereich sind Staffelgeschosse mit geneigten Dächern zwischen 10° und 20° zulässig und ebenfalls maximal 11,50 m hoch. Die Festsetzungen berücksichtigen die denkmalrechtlichen Anforderungen.

Die Brandschutzdienststelle hebt die Sicherstellung der Zufahrt, die ausreichende Löschwasserversorgung und die Begrenzung von Rettungsgeräten über 8 m Brüstungshöhe hervor; zudem stehen aus den Hydranten des Trink- und Abwasserzweckverbandes Dürrenhofe/Krugau kein Löschwasser zur Verfügung. Dies betrifft das nachgelagerte Verfahren. Im Plangebiet ist eine maximale Dreigeschossigkeit zulässig. Die Brüstungshöhe von 8 m wird dementsprechend eingehalten.

Das Kataster- und Vermessungsamt sowie die Bauleit- und strategische Planung geben redaktionelle Hinweise zu Nutzungsschablonen, Traufhöhen sowie zur Sicherung des Anglervereins durch die Ausweisung einer Grünfläche „Sportanlage“ und textlichen Klarstellungen zum Flächennutzungsplan. Die Hinweise wurden beachtet. Das Vereinsgebäude auf Flurstück 750 wird planungsrechtlich gesichert. Der geplante öffentliche Uferweg verläuft mit ausreichendem Abstand am Vereinsgelände vorbei. Der Bereich des Anglerheims bleibt als Mischgebiet erhalten, während der östlich angrenzende naturnahe Uferbereich als Grünfläche gesichert wird.

Insgesamt gewährleisten die Festsetzungen des Bebauungsplans die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, des Bodenschutzes und möglicher Altlasten, der Grün- und Freiraumentwicklung sowie der öffentlichen Zugänglichkeit des Uferbereichs. Zugleich wird eine angemessene und städtebaulich verträgliche Bebauungsdichte sichergestellt, ohne die geordnete städtebauliche Entwicklung zu beeinträchtigen.

5 Gesamtabwägung

Die Maßnahmen zur Begrünung, der Natur- und Artenschutz, der Erhalt des Baumbestands sowie die landschaftliche Einbindung und die öffentliche Zugänglichkeit des Uferbereichs tragen maßgeblich zur Verbesserung der ökologischen Qualität des Plangebietes bei. Gleichzeitig wird durch die Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Geländes ermöglicht. Die Fläche wird revitalisiert, und der Anteil an Grünflächen wird erhöht.

Die Gemeinde kommt daher zu dem Ergebnis, dass die Planung den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht und einen wesentlichen Beitrag zur Revitalisierung des Ortskerns von Groß Leuthen leistet.

Aufgestellt im März 2026