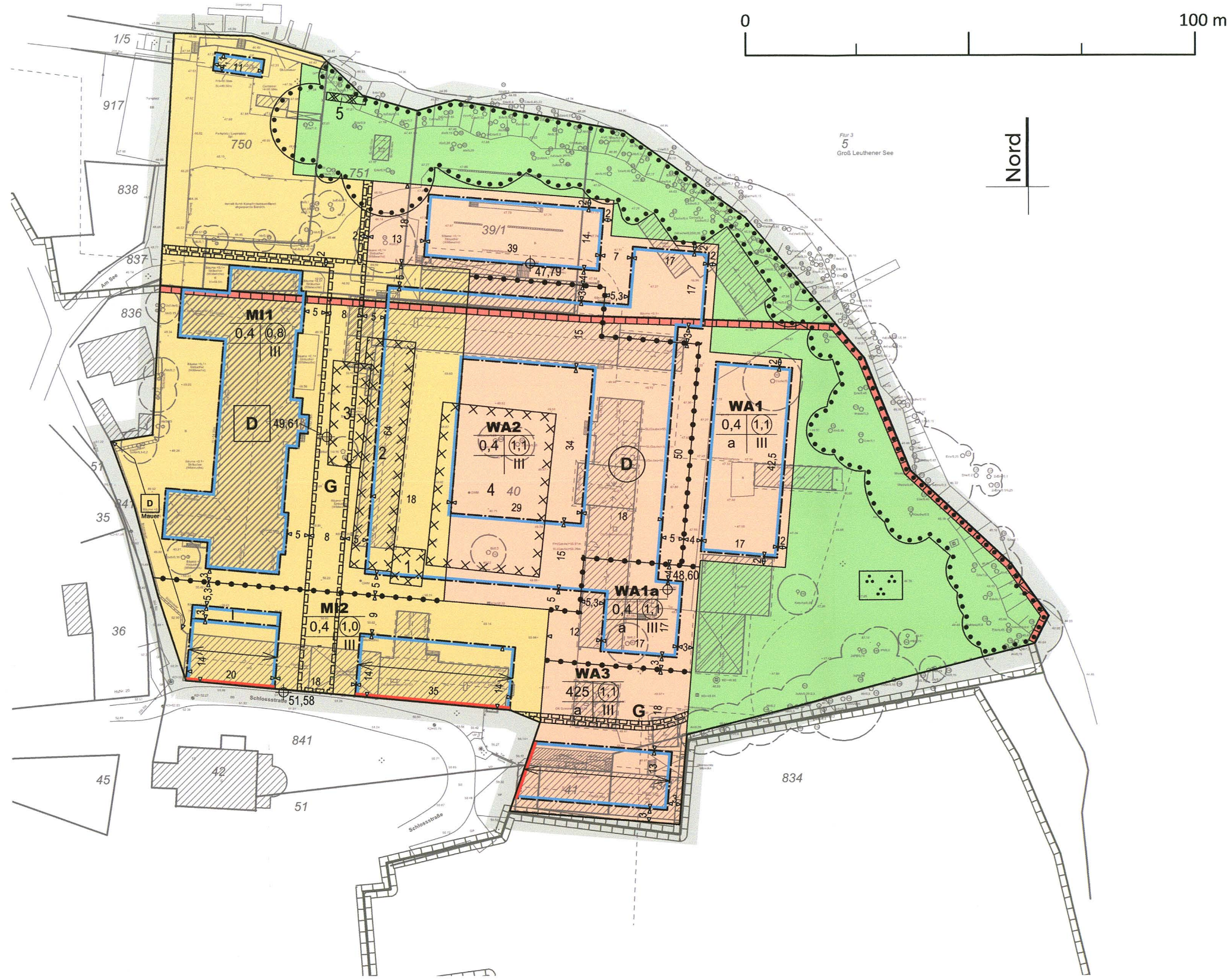


Bebauungsplan "Revitalisierung KFL-Gelände",
Gemeinde Märkische Heide, OT Groß Leuthen
Satzung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nutzungsschablone / Füllschema

- 1 - Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)
- 2 - Grundflächenzahl bzw. Grundfläche in m² als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- 3 - Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
- 4 - Bauweise (§ 22 BauNVO) a = abweichende Bauweise
- 5 - Zulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gehrecht

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche
- Zweckbestimmung Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Geländehöhenbezugspunkt
- Firstrichtung

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) - Bodendenkmale

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (ehem. Stanze)

Kennzeichnung

Altlastenverdachtsflächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Sonstige Planzeichen ohne Normcharacter

Bemaßung

Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen

Geländehöhen

Nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Groß Leuthener See und Dollgensee“.

Wasserschutzgebiet

Der Bebauungsplan liegt mit seinem gesamten Geltungsbereich im Bereich der Trinkwasserschutzzone III des Schutzgebiets Groß Leuthen.

Baudenkmale

Im Plangebiet befinden sich mit der „Stanze“ (ehemaliger Kuhstall) und der dahinterliegenden Backsteinmauer zwei Baudenkmale.

Bodendenkmale

Der südliche Teil des Plangebietes berührt das Bodendenkmal Nr. 12114 "Dorfkern, Kirche und Friedhof deutsches Mittelalter und Neuzeit".

Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist hier erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG sowie § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgSchG).

Sollten bei Erdarbeiten außerhalb der Bodendenkmalfäche Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

Hinweise

Satzungen der Gemeinde Märkische Heide

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die **Baumschutzsatzung** der Gemeinde Märkische Heide in der zum Zeitpunkt der Antragsstellung geltenden Fassung zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die **Stellplatzsatzung** der Gemeinde Märkische Heide in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung zu beachten.

Hinweise zum Artenschutz

Bauzeitenbeschränkung $V_{ASB}1$

Zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste (Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen) während der Bauphase werden die Zeiten für die Bauzeitfreimachung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Fledermäuse und Vögel auf Anfang November bis Ende Februar beschränkt. Zur Vermeidung von Störungen der dämmerungs- und nachtaktiven Arten ist die Bauzeit von einer Stunde nach Sonnenaufgang bis einer Stunde vor Sonnenuntergang zu beschränken.

Kontrolle auf Lebensstätten $V_{ASB}2$

Vor einer Baufeldberäumung sind die Gebäude und die zu fallenden Bäume auf mögliche Fledermausquartiere zu untersuchen. Ist eine Baufeldberäumung innerhalb der Brutvogelschutzzeit vorgesehen (1. März bis 30. September), so hat eine Kontrolle des gesamten Plangebiets auch auf Besatzfreiheit von Vogelbrutplätzen durch qualifiziertes, fach- und sachkundiges Personal zu erfolgen. Bei festgestelltem Besatz ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen, ob eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, bzw. sind die festgestellten Lebensstätten so zu sichern, dass eine Aufzucht gewährleistet bleibt.

Schutzmaßnahmen an Gebäuden $V_{ASB}3$

Vermeidung von großen Fensterfronten bzw. Reduzierung deren Gefahrenpotentials beispielsweise durch Anbringen von Markierungselementen auf den Fensterscheiben oder äußere Montage von Sonnenschutzeinrichtungen gem. der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.

Sicherung des Brutplatz- und Quartierpotenzials (CEF-Maßnahme) $A_{CEF}4$

Anbringen von artspezifischen künstlichen Nisthilfen und Ersatzquartieren, die im Idealfall bereits in der nachfolgenden Fortpflanzungs- bzw. Überwinterungsperiode zur Verfügung stehen, im Verhältnis 1:2 (ein zu entfernender Nistplatz/Quartier entsprechen 2 Nisthilfen/Ersatzquartieren) an den Gehölen der Umgebung zu realisieren. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind jeweils 4 der nachfolgend aufgelisteten Ersatzkästen (mit Ausnahme der Fassadenkästen) im Plangebiet zu montieren. Wird nach Durchführung der Maßnahme $V_{ASB}2$ festgestellt, dass mehr Nester beseitigt werden müssen, als im Vorfeld bereits ersetzt wurden, sind weitere Ersatzlebensstätten im Plangebiet aufzuhängen.

Maßnahmen

- Nistkästen für höhlen- und nischenbrütende Vögel:
- Bruthöhle, Schwegler 3S Starenhöhle oder Nisthöhle 35V Einflugloch $\varnothing$ 34 mm
- Bruthöhle, Schwegler 1B oder 2M mit Einflugloch $\varnothing$ 32 mm (Meisen, Gartenrotschwanz, Kleiber, Sperling)
- Halbhöhle, Schwegler 2H oder 2HW (Hausrotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper, Rotkehlchen, Zaunkönig)

Fledermausersatzquartiere für verlustige Baumhöhlen und Gebäudequartiere:

- Fledermaus-Sommerquartier-Flachkasten, Schwegler 1 FF
- Fledermaus-Sommerquartierhöhle, Schwegler 2F
- Fledermaus-Grossraum- und Überwinterungshöhle, Schwegler 1FW
- Fledermaus-Fassadenröhre (Einbau in Fassade), Schwegler 1FR oder 1FE
- Fledermaus-Winterquartier (Einbau in Fassade), Schwegler 1WI oder 2WI

Sicherung des Brutplatzpotenzials für Rauch- und Mehlschwalbe $A_{CEF}5$

Es ist ein Rauch- und Mehlschwalbenturm im südlichen Teil auf der geplanten privaten Grünfläche mindestens 2 Brutperioden vor Beginn der Baufeldberäumung aufzustellen, um die Ersatzniststätten mit Erfolg etablieren zu können. Dabei ist auf einen Abstand von mindestens 3 m zu den bestehenden Gehölen und zu den geplanten Gebäuden zu achten. Das Schwalbenhaus ist mit einem Doppelstabmattenzaun (2m Höhe) gegen Vandalismus und unbefugtes Betreten zu sichern.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 3], S., ber. GVBl./13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl./25, [Nr. 17])

Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss:

Der Bebauungsplan wurde am 23.07.2026 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung mit gleichem Beschluss gebilligt.

Gemeinde Märkische Heide, den 13.04.2026
Dieter Freihoff
Der Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.07.2026 übereinstimmen.

Ausgefertigt:
Gemeinde Märkische Heide, den 13.04.2026
Dieter Freihoff
Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss über die Satzung zum Bebauungsplan durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 4 für die Gemeinde Märkische Heide am 01.08.2026 ... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 3 BbgKVerf wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 01.08.2026 ... in Kraft getreten.

Gemeinde Märkische Heide, den 13.04.2026
Dieter Freihoff
Der Bürgermeister

Katastervermerk

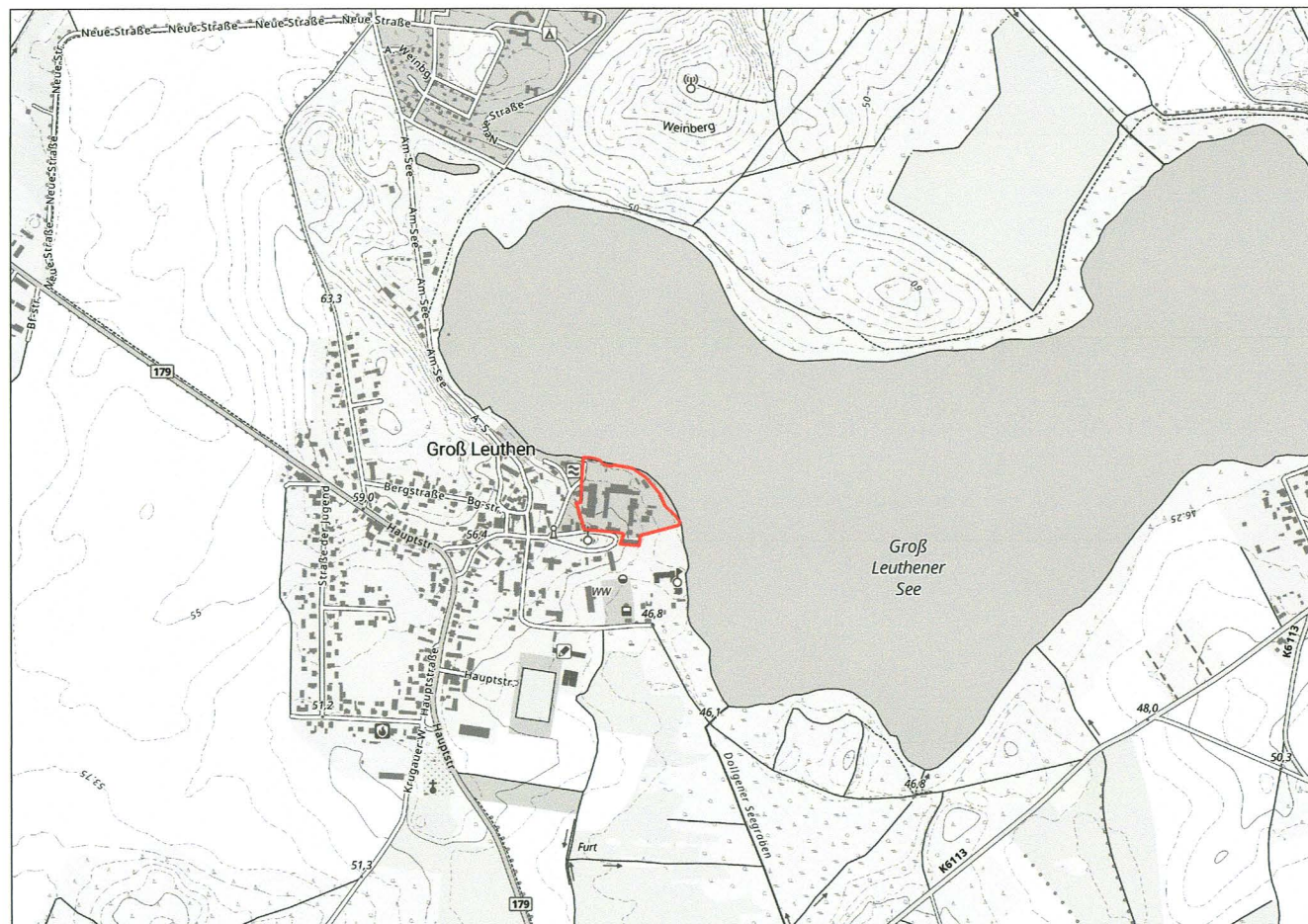
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 17.02.2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Lübber, 23.03.2026
Ort, Datum
Tobias Geister
Vermesser

Information zur Plangrundlage

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Gemeinde Märkische Heide

Gemarkung: Groß Leuthen,
Flur: 1,
Flurstücke: 39/1, 40, 41, 43/1, 750, 751
Höhenbezug: Höhen über Normalhöhennull (NNH) im DHHN2016,
Vermesser: ÖbVl. Tobias Geister,
Planstand: 18.12.2024



Übersichtsplan, Lage des Geltungsbereichs

Maßstab 1:15.000 | DTK10 © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Bebauungsplan "Revitalisierung KFL-Gelände",
Gemeinde Märkische Heide, OT Groß Leuthen

Satzung Stand 13.01.2026

Planformat DIN A1



Gemeinde
Märkische Heide

Maßstab 1:1000

Stadt Land BREHM



Stadt Land BREHM & Partner
Stadtplaner und Ingenieure mbH
Planungsbehörde für Stadt und Landschaft
Schulweg 11 | 15711 Königs Wusterhausen
03375 52359-30
info@stadt-land-brehm.de