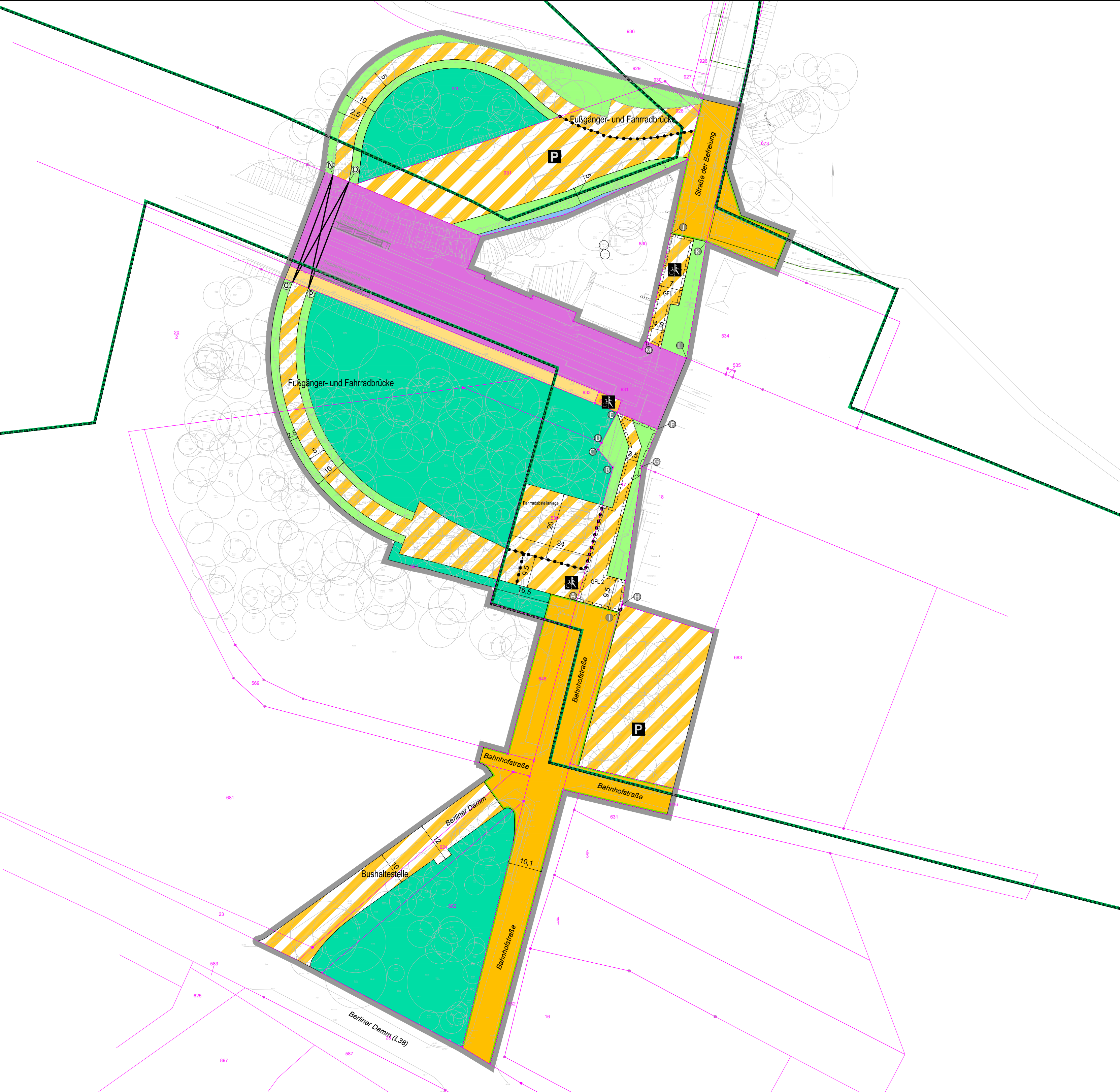




Hinweise

1. Artenschutz

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sollen gem. Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Natur + Text, Stand August 2026) durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- VA_F1 Ökologische Baubegleitung
- VA_F2 Bauzeitenregelung für Baufeldfreimachung und Gehölzfällungen
- VA_F3 Erhalt von Habitatbäumen
- VA_F4 Kontrolle von Habitatbäumen
- VA_F5 Vermeidung unnötiger Lichtverschmutzung
- VA_F6 Stellung von Reptilienschutzzaun

2. Altlasten

Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß nach der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zu deklarieren. Alle Abfälle sind einer ordnungsgemäßen, zulässigen und nachweisbaren Verwertung gemäß §§ 7 ff. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) respektive sollte dies nicht möglich sein, einer ordnungsgemäßen Beseitigung gemäß §§ 15 ff. KrWG zuzuführen. Dabei sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) einzuhalten. Anfallende gefährliche Abfälle sind gemäß Sonderabfallentsorgungsverordnung (SABIEV) der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg / Berlin mbH (SBB) anzudienen. Werden gefährliche Abfälle einem Einsammler übergeben, so sind die Übernahmescheine getrennt nach Abfallart in zeitlicher Reihenfolge geordnet in einem Register gemäß § 24 NachwV abzulegen. Die Abfallentsorgungswege sind auf Verlangen der zuständigen Behörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG darzulegen. Nach Stilllegung der Anlagen sind die Standorte nach geltendem Recht vollständig zurückzubauen. Die anfallenden Abfälle sind einer geordneten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

3. Abfallentsorgung

Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß nach der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zu deklarieren. Alle Abfälle sind einer ordnungsgemäßen, zulässigen und nachweisbaren Verwertung gemäß §§ 7 ff. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) respektive sollte dies nicht möglich sein, einer ordnungsgemäßen Beseitigung gemäß §§ 15 ff. KrWG zuzuführen. Dabei sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) einzuhalten. Anfallende gefährliche Abfälle sind gemäß Sonderabfallentsorgungsverordnung (SABIEV) der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg / Berlin mbH (SBB) anzudienen. Werden gefährliche Abfälle einem Einsammler übergeben, so sind die Übernahmescheine getrennt nach Abfallart in zeitlicher Reihenfolge geordnet in einem Register gemäß § 24 NachwV abzulegen. Die Abfallentsorgungswege sind auf Verlangen der zuständigen Behörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG darzulegen. Nach Stilllegung der Anlagen sind die Standorte nach geltendem Recht vollständig zurückzubauen. Die anfallenden Abfälle sind einer geordneten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

4. Bodenschutz

Für den Einbau von Recycling-Materialien finden die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) Anwendung. Beim Einbau von nicht aufbereitetem Bodenmaterial und Baggergut findet die Untersuchungspflicht nach § 14 ErsatzbaustoffV Anwendung. Die Verwendung mineralischer Ersatzbaustoffe (MEB) in technischen Bauwerken des Straßen- und Erdbaus ist nur noch zulässig, wenn diese Ersatzbaustoffe einer der in der ErsatzbaustoffV definierten Materialklasse (ErsatzbaustoffV Anlage 2 Tab. 1 - 27) zugeordnet werden und die sonstigen Anforderungen zur Verwendung (nach §19 ErsatzbaustoffV) eingehalten werden. Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m³) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch der zuständigen Behörde vom Verwender anzuzeigen (Voranzeige).

5. Denkmalschutz

Werden bei den Edarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt, gilt § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree (denkmalschutz@l-os.de) und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (poststelle@bldam-brandenburg.de) anzuzeigen sind. Die Funde und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Auf den Flurstücken 534 und 830 der Flur 1 der Gemarkung Hangelsberg befindet sich das gemäß § 3 Abs. 2 BbgDSchG in der Denkmalliste des Landes Brandenburg verzeichnete Einzeldenkmal „Bahnhofempfangsgebäude mit Abort- und Aufenthaltsgebäude sowie Beamtenwohnhaus mit Nebengebäude, Bahnmeisterei und straßenseitiger Grundstückseinfriedung, Straße der Befreiung 12, 15537 Hangelsberg“. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Denkmale im Sinne des BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sind (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG. Baugrunduntersuchungen und Baudurchführung müssen die Standsicherheit des Denkmals gewährleisten. Sowohl die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree als auch das BLDAM sind rechtzeitig und fortlaufend in die Planung mit einzubeziehen.

Planzeichenerklärung

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.

Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Parken
- Fußweg
- Fahrradweg
- Fahrradabstellanlage (gem. Texteinschrieb)
- Fußgänger- und Fahrradbrücke (gem. Texteinschrieb)
- Bushaltestelle (gem. Texteinschrieb)

private Straßenverkehrsfläche

Bahnanlagen

Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Fläche für Wald

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Maß der Nutzung
- Mit Geh (G) -, Fahr (F) - und Leitungs- (L) Rechten zu belastende Fläche
- Brücke - siehe TF 3.1.1
- Treppenhauwerke gem. Entwurfsplanung
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“
- Abgrenzung von Flächen, deren Nutzungen bis zum Eintritt der textlich festgesetzten (TF 4) Umstände unzulässig sind.

Planunterlage

- 16 Grenze der Flurstücke mit Flurstücksnummer (gemäß Vermessungsplan)

Textliche Festsetzungen

1. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

TF 1 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-wicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 a und b BauGB)

TF 2.1 Die Beleuchtung im Außenraum des gesamten Plangebietes ist auf insektenverträgliche 2700 Kelvin zu beschränken. Die Lichtintensität ist so gering wie möglich zu halten. Es ist nur eine insektenverträgliche Beleuchtung mit geringer Lockwirkung (Natriumdampflampen oder LED-Technik) und einer Grundausrichtung von oben nach unten zulässig. Die insektenschonende Außenbeleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 2.2 Nicht notwendigerweise im Zuge von Baumaßnahmen zu fällende Bäume innerhalb des Plangebietes mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden, sind zu erhalten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 2.3 Stellplatzanlagen für mehr als 6 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Dazu ist je angefangene 6 Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und bei Abgängen gleichwertig zu ersetzen. Bestandsbäume, die im Zuge von Baumaßnahmen erhalten werden können, dürfen auf die Pflanzungen angerechnet werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 2.4 Die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Als wasser- und luftdurchlässig gelten Versickerungspflaster mit bauaufsichtlicher Zulassung, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 30%, Rasengittersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrassen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 2.5 Für höhlenbrütende Vogelarten sind 2 Nistkästen je betroffenem Revier als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme aufzuhängen:

- Kleiber: Durchmesser Einfugloch 32 mm bzw. ovaler Einflug, 1 betroffenes Revier im Geltungsbereich, ergibt 2 Nistkästen;
- Star: Durchmesser Einfugloch: 45 mm; 1 betroffenes Revier im Geltungsbereich, ergibt 2 Nistkästen.

Die Nistkästen sind an geeignete Bäume in den verbleibenden und nicht durch die Bautätigkeiten beeinträchtigten Waldflächen auf dem Flurstück 681 in der Flur 1, Gemarkung Hangelsberg anzubringen. Die Anbringung sollte in 3 bis 4 m Höhe mit dem Einfugloch nach Südosten erfolgen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 2.6 Für Bäume mit potenziell nutzbaren Fledermausquartierstrukturen sind 2 Fledermausquartierkästen je betroffener Struktur als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme aufzuhängen:

- Flachkasten (Ersatz für potenzielles Spaltenquartier) insgesamt 2 Bäume mit Spalten betroffen, notwendiger Ersatz 4 Kästen.
- Höhlenkasten (Ersatz für potenzielles Höhlenquartier) insgesamt 3 Bäume mit Höhlen betroffen, notwendiger Ersatz: 6 Kästen.

Die Quartierkästen sind an geeignete Bäume in den verbleibenden und nicht durch die Bautätigkeiten beeinträchtigten Waldflächen auf dem Flurstück 681 in der Flur 1, Gemarkung Hangelsberg anzubringen. Die Anbringung sollte in 3 bis 4 m Höhe mit freiem Anflug erfolgen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 3.1 Die Fläche NOPQN ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, auf der Fläche eine Brücke zu errichten und zu unterhalten. Die Unterkante der Brücke muss mindestens eine lichte Höhe von 6,22 m, gemessen ab der Schienenoberkante, betragen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 3.2 Die Fläche mit der Kennzeichnung „GFL 1“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Flurstücke 830 und 831, Flur 1 der Gemarkung Hangelsberg sowie für den Bau und Betrieb von Versorgungsleitungen zuständiger Unternehmensträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Versorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 3.3 Die Fläche mit der Kennzeichnung „GFL 2“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Flurstücke 18 und 831, Flur 1 der Gemarkung Hangelsberg sowie für den Bau und Betrieb von Versorgungsleitungen zuständiger Unternehmensträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Versorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4 Bedingende Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

TF 4.1 Die Festsetzungen für die Flächen A-B-C-D-E-F-G-H-I-A und J-K-L-M-J sind erst zulässig, nachdem die im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Umgehungsstraße mit der Straßenüberführung über die Bahnanlage (L385 neu) sowie die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Fußgänger- und Fahrradbrücke für den öffentlichen Verkehr freigegeben wurden. Bis zum Eintritt dieser Umstände werden die Flächen A-B-C-D-E-F-G-H-I-A und J-K-L-M-J als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Pflanzliste

gebietsheimische, standortgerechte Bäume der Qualität Hochstamm, 3xv mDb, SIU 16-18 cm; die Verwendung von Sorten ist zulässig

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldulme

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grünheide (Mark) hat in ihrer Sitzung vom den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Der Beschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Grünheide (Mark), den Siegel
Der Bürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch öffentliche Auslegung vom bis zum durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom

Grünheide (Mark), den Siegel
Der Bürgermeister

3. Beteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand) wurde in der Zeit vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Die von der Planung berührten Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom beteiligt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Grünheide (Mark), den Siegel
Der Bürgermeister

4. Abwägungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am beraten und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Grünheide (Mark), den Siegel
Der Bürgermeister

5. Katastervermerk

Die Verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 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.

Grünheide (Mark), den Öffentlich bestellter Vermesser

6. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (Stand), wurde von der Gemeindevertretung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan wurde gebilligt.

Grünheide (Mark), den Siegel
Der Bürgermeister

7. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Grünheide (Mark), den Siegel
Der Bürgermeister

8. Öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung mit Begründung nach §10 Abs.4 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Grünheide (Mark), den Siegel
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlage

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** 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.

- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung 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.

Übersichtskarte

Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2026

Gemeinde Grünheide (Mark)

Bebauungsplan Nr. 63

„Hangelsberg Personüberführung und Bahnhofsumfeld“

Maßstab 1 : 750	Fassung Entwurf	Stand August 2026
---------------------------	---------------------------	-----------------------------

Kartengrundlage

Vermessungsplan: Franzen und Bandow Vermessungsingenieure - Datum: 16.04.2026

Verwaltung

Gemeinde Grünheide (Mark)
IV Bauamt
Am Marktplatz 1
15537 Grünheide (Mark)

Bearbeitung

Firu mbH - Berliner Straße, 10 - 13187 Berlin

FIRU