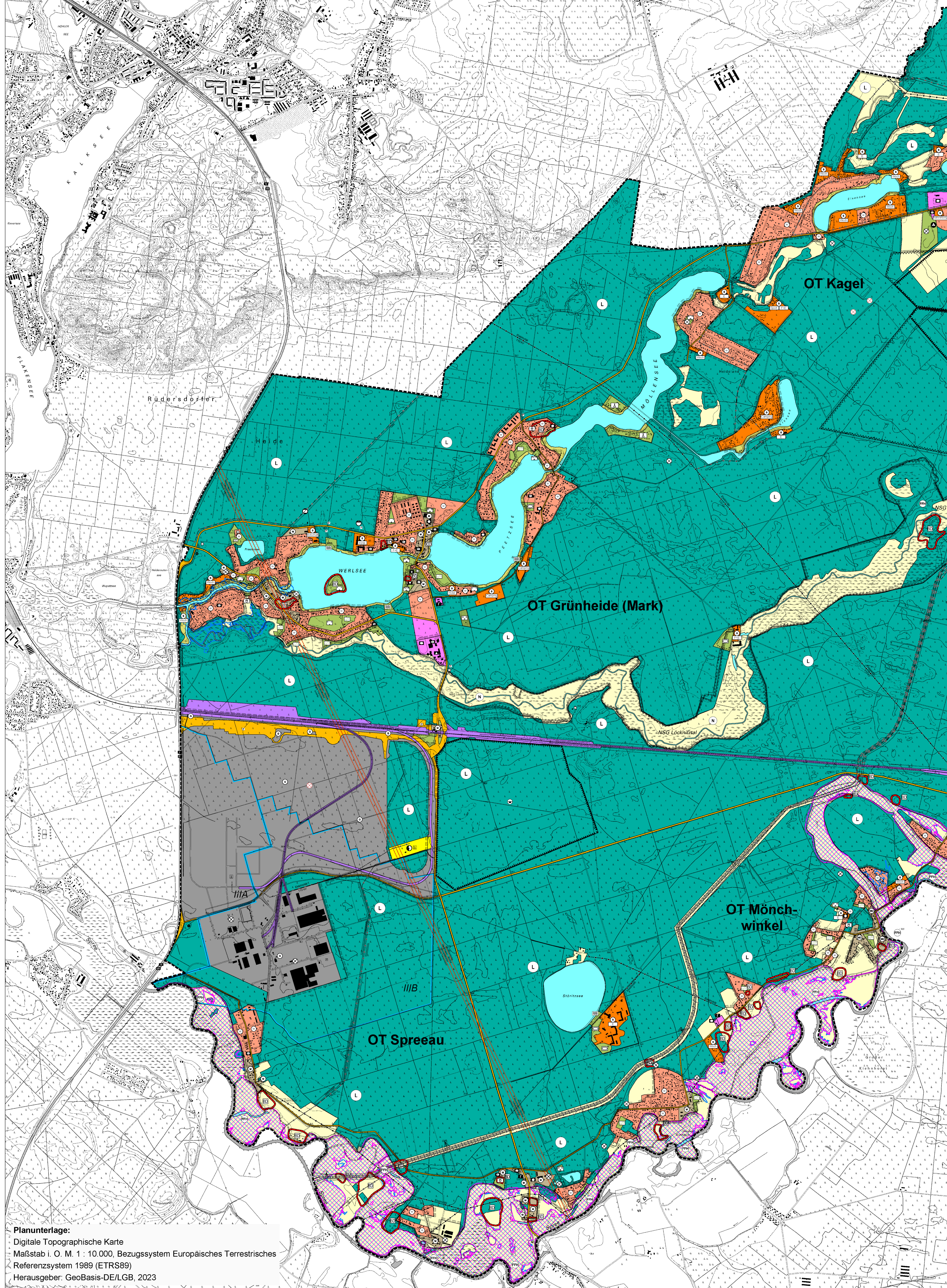


Flächennutzungsplan Grünheide (Mark)



Planunterlagen:
Digitale Topographische Karte
Maßstab i. O. M. 1 : 10.000, Bezugssystem Europäisches Terrestrisches
Referenzsystem 1989 (ETRS89)
Herausgeber: GeoBasis-DE/LGB, 2023

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

	WOHNBAUFLÄCHE		GEMISCHTE BAUFLÄCHE
	GEWERBLICHE BAUFLÄCHE		DORFGEBIETE
	SONDERBAUFLÄCHE mit Nutzungsangabe		

Wochenendhausgebiet **Hotel**

Erholung **Camping**

Freizeit und Erholung **Russische Botschaft**

Sport **Entwicklung**

Klinik **Nahversorgung**

Vorhangebiet **Photovoltaik**

Wiedernutzungsgebiet **Freiflächenanlage**

Solarthermie

WIND- BESCHLEUNIGUNGSGEBIET FÜR DIE WINDENERGIE AN LAND

BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

	Öffentliche Verwaltung		Kulturelle Zwecke
	Schule		Sportliche Zwecke
	Kirche		Feuerwehr
	Kindertagesstätte		Soziale Zwecke
	Kinderheim		Seniorenheim
	Jugendclub		Kinder- und Jugendfreizeitanlage

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

AUTOBAHN

SONSTIGE ÜBERÖRTLICHE BZW. HAUPTVERKEHRSSTRASSE

ÖFFENTLICHER PARKPLATZ/ FAHRRADABSTELLANLAGE

BAHNANLAGEN

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

VER- BZW. ENTSORGNUNGSFLÄCHEN

	Elektrizität		Hauptversorgungsleitungen
	Gas		oberirdisch
	Wasser		unterirdisch
	Abwasser		Elektrizität
	Kompostanlage		Gasleitung
			Ölleitung

GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

GRÜNFLÄCHE

	Parkanlage		Spielfeld
	Festfläche		Sportplatz
	Kleingärten		Radsportanlage
	Friedhof		Wassersportanlage
	Garten-/Grübeland		Bodestufe
	Naturnahe Grünfläche		Zeltplatz

GEWÄSSERANDSTREIFEN

WASSERFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

WASSERFLÄCHE

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE

FLÄCHEN FÜR WALD (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

WALDFLÄCHE

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDLICHKEIT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDLICHKEIT

SONSTIGE PLANZICHEN

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

--- ZUGEHÖRIGKEITSHAKEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 5 Abs. 4 BauGB)

(N) NATURSCHUTZGEBIET

(L) LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

(FFH) FFH-GEBIET

(B) BODENDENKMAL

(D) EINZELDENKMAL

(GD) GARTENDENKMAL

FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEMWINNUNG VON BODENSCHÜTTEN (§ 5 Abs. 4 BauGB)

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN (MIT SCHUTZZEICHEN I - III, Z. B. IIIA)

FESTGESETZTE NUTZUNGSZONEN

HOCHWASSER MIT NIEDRIGER WAHRSCHEINLICHKEIT (HOEXTREM)

RICHTFUNKSTRECKE MIT SCHUTZBEREICH

ALTBORUNGEN (BERGBAU)

ALTLASTEN

MINDERUNGSMAßNAHMEN I. S. d. § 249c (3) BauGB

V1 Maßnahmen zum Schutz des Wanderfalcken

Im Rahmen des Zulassungsverfahrens ist voraussichtlich eine Umsiedlung des Wanderfalcken (Kunhsch) erforderlich. Andernfalls ist ggü. im Zusammenhang mit § 6 WntBfG eine Anordnung von Vermehrungsmaßnahmen zur Abwehr von Beeinträchtigungen des Wanderfalcken durch die zuständige obere Naturschutzbehörde (ULF) erforderlich.

V2 Standortpassungen der geplanten WEA

Im Rahmen des Zulassungsverfahrens ist voraussichtlich eine Standortpassung der geplanten Windenergieanlagen durchzuführen. Besonders zu berücksichtigen sind dabei vorhandene Bereiche natürlicher Wälder, Trockenstandorte und Kleintiere.

Ebenso sind die genannten Flächen während der Bauzeit bei der Planung von Baustraßen, Aktionsflächen für Baumaschinen, Lagerflächen, Baueinrichtungsfächen zu berücksichtigen. Standortpassungen der bestehenden Flächen sind sowohl dauerhaft als auch temporär zu vermeiden.

V3 Ökologische Bauleitplanung

Ziel einer ökologischen Bauleitplanung (ÖB) bei Realisierung der baulichen Anlagen vorzusehen, welche die naturschutzfachlich sachgerechte Ausfüllung der formulierten Vermehrungsmaßnahmen sowie die Überprüfungen der Einhaltung gesetzlicher Vorgaben gewährleisten soll.

V4 Begrenzung von Lärm- und Lichtemissionen

Die Lichtwirkung der Beleuchtungsanlagen ist zur Minderung von Störungen lichtempfindlicher Arten durch Lichtblenden auf den unmittelbaren Lager- bzw. Arbeitsbereich zu beschränken. Störungen durch Lärm sind - insbesondere während der Brutzeit von Vögeln von 01.03. bis 30.06. - so gering wie möglich zu halten.

V5 Schutz wertvoller Gehölzstrukturen und Biotop

Die DIN 18820 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Vor Beginn der Bauphase sind zur Baufeldbegrenzung und zum Schutz wertvoller Biotopstrukturen die im Vorhabenbereich vorkommenden Forstflächen mit ihren Wäldern als Baufeldzonen auszuweisen bzw. deutlich sichtbar zu machen (Absperrband, Farbspray).

In der Schutzzone (Baufeldzone) ist die Nutzung als Baufeldzone zu vermeiden. Baufeldzone, Lagerfläche oder Aktionsfläche für Baumaschinen untersagt. Ein Betreten der Schutzzone ist zu vermeiden.

Sollten Schutzvorrichtungen für Gehölze angebracht werden, sind diese nach Abschluss der Baubarbeiten zurückzubauen.

V6 Bauleitplanung

Zur Vermeidung von Totung und Verletzung von Fledermäusen und Jungvögeln bzw. der Zerstörung von Geigen oder Fledermausquartieren sind Arbeiten zur Baufeldermächtigung (z. B. Baufeldfällungen, Abschleppen von Oberboden) außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wachstumszeit von Fledermäusen durchzuführen. Die genannten Arbeiten dürfen nicht nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen.

Falls der Baubeginn aufgrund von bautechnischen / vergleichbaren Gründen innerhalb der genannten Zeitzeiträume liegt, muss vor Aufnahme der Baumaßnahmen eine artschutzrechtliche Begleitung im Rahmen einer ökologischen Bauleitplanung (ÖB) erfolgen, die feststellt, ob der Baubereich und die nähere Umgebung als Brutplatz von besonders oder strenggeschützten Vogelarten bzw. als Sommer- und Zuchtquartiere von Fledermäusen genutzt werden. Sollten keine Fortführungs- und Ruheflächen festgelegt werden, kann der Baubeginn auch innerhalb der Brut- und Altvogelzeit erfolgen. Dies ist vor Baubeginn der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen und Bestätigung mitzuteilen. Sollten dagegen dabei Hinweise von Brutplätzen und besetzten Quartieren erbracht werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Gegebenenfalls ist mit dem Baubeginn bis zum Abschluss der Bauphase bis zum Ende der Aktivitätsperiode zu warten. Besteht die Kontrolle ohne Nachweise, kann das Baufeld freigegeben werden. Dadurch können sowohl die Tötung sowie eine erhebliche Störung von Individuen der Art und der Fledermausart durch baubedingte Auswirkungen vermieden werden.

V7 Baumkontrolle vor Fällung

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung oder Zerstörung von Ruhe- und Fortführungsstätten sowie einer Tötung von Individuen geschützter Tierarten (Vogel, Fledermaus, seltene Käfer), sind die zu fällenden Bäume vorab auf Querschnitt und vorhandene Individuen zu kontrollieren. Die Kontrolle hat durch eine sachverständige Person zu erfolgen. Wird nach fachlicher Einschätzung die Vorhandensein von Fortführungs- und Ruheflächen ausgeschlossen, sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Sofern ein Vorhandensein potenzieller Fortführungs- und Ruheflächen nachgewiesen wird, sind die erforderlichen Strukturen im Rahmen der artschutzrechtlichen Prüfung des immunschutzrechtlichen Verfahrens zu betrachten und zu bewerten. Sofern Maßnahmen erforderlich sind (z. B. das Anbringen von Netzen oder Fledermauskäfigen sowie geeignete Maßnahmen für seltene Käfer) sind diese in Art und Umfang mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

V8 Einrichten von Abschaltzeiten

Nach Anlage 3 des Bundesbürger AStV-Erlasses (MLUK 2023) umfasst der Abschaltzeitraum von WEA in Funktionsräumen besonderer Bedeutung (z. B. Wald- und Forststandorte) die Zeit vom 01.04. bis 31.10. eines Jahres. In diesem Zeitraum gelten folgende Parameter für die Abschaltung der WEA:

- Stunde vor Sonnenaufgang bis Sonnenanfang
- Windgeschwindigkeit ≤ 6 Meter / Sek.
- Lufttemperatur $\geq 10^\circ\text{C}$
- Niederschlag $\geq 0,2$ mm

Optional kann ggf. im immunschutzrechtlichen Verfahren oder bei Anpassung des Betriebsalgorithmus bzw. der vorgesehenen Abschaltzeiten auf Grundlage geeigneter Daten abgestimmt werden.

V9 Schutz von Reptilien und ihren Lebensräumen

Innerhalb des Beschleunigungsbereiches sind möglicherweise potenzielle Lebensräume von Reptilien, insbesondere der Zaunreptilien vorhanden. Diese können insbesondere auf sandigen und umrandeten Individuen, mauerartigen Strukturen (z. B. Mauern, Zäune, Stützmauern, Abfänge und Umrandungen) zu finden. Vor Baubeginn sind diese Lebensräume zu kontrollieren. Sollten Nachweise von Reptilien, insbesondere von Zaunreptilien erbracht werden, sind geeignete Maßnahmen (z. B. Vergrößerungsmaßnahmen, Aufbauen von Schutzkästen, Abfänge und Umrandungen) zu ergreifen. Sollten keine Nachweise von Reptilien vorliegen, sind die entsprechenden Naturschutzbehörden abzustimmen. Gegebenenfalls sind in potenziell geeigneten in Abzählung mit der zuständigen Naturschutzbehörde im Vorfeld systematische Kartierungen durchzuführen.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Grünheide (Mark) (Stand ...) hat in der Sitzung vom ... bis einschließlich ... gemäß § 5 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die von der Planung berichteten 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 schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... öffentlich bekannt gemacht worden.
Grünheide (Mark), den ...
Arne Christiani
Bürgermeister
- Beteiligung**
Der Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Grünheide (Mark) (Stand ...) hat in der Sitzung vom ... bis einschließlich ... gemäß § 5 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die von der Planung berichteten 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 schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... öffentlich bekannt gemacht worden.
Grünheide (Mark), den ...
Arne Christiani
Bürgermeister
- Abwägungsbeschluss**
Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Flächennutzungsplan für die Gemeinde Grünheide (Mark) (Stand ...) am ... genehmigt.
Grünheide (Mark), den ...
Arne Christiani
Bürgermeister
- Feststellungsbeschluss**
Die Gemeinde Grünheide (Mark) hat den Flächennutzungsplan (Stand ...) in ihrer Sitzung am ... festgesetzt.
Grünheide (Mark), den ...
Arne Christiani
Bürgermeister
- Genehmigung**
Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Flächennutzungsplan für die Gemeinde Grünheide (Mark) (Stand ...) am ... genehmigt.
Bieskow, den ...
Höhere Verwaltungsbehörde
- Audertigung**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Flächennutzungsplans Grünheide (Mark) mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ... übereinstimmt. Der Flächennutzungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird hiermit ausgetriggert.
Grünheide (Mark), den ...
Arne Christiani
Bürgermeister
- Öffentliche Bekanntmachung und Einwirktreten**
Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungspläne sowie die Stelle, bei der der Flächennutzungsplan zu jedermann Einsicht bereitzustellen wird, sind am ... öffentlich bekannt gemacht 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.
Mit Bekanntmachung tritt der Flächennutzungsplan Grünheide (Mark) in Kraft.
Grünheide (Mark), den ...
Arne Christiani
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3836), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1960 (GGBl. 1961 I S. 25), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (GGBl. 2025 I Nr. 189)

Gemeinde Grünheide (Mark)

Flächennutzungsplan

Entwurf



Blatt 1

22. Mai 2026

CESA INVESTMENT GmbH & Co. KG
Sophie-Charlotten-Strasse 33
14059 Berlin
Fon +49(0)30 24 07 88 - 330
Fax +49(0)30 89 71 72 81
www.cesagroup.berlin

Stadtplanung