BEBAUUNGSPLAN Nr. 67

„WOCHENENDHAUSGEBIET AM KIESSEE 4“

Ortsteil KAGEL

der Gemeinde GRÜNHEIDE (MARK)

Vorentwurf

Begründung

Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer
Stadtplanung • Stadtforschung
Kastanienallee 16, 12623 Berlin
Fon: (030) 56 58 34 27

Berlin, Oktober 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand 2
1.1 Einordnung des Plangebietes 2
1.2 Ziel der Planung 2
1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planung 2
1.4 Verfahren 3

2. Analyse des Plangebietes 4
2.1. Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung 4
2.2 Bau- und Nutzungsstruktur 4
2.2.1 Grundstücksgrößen und –struktur 4
2.2.2 Art der Nutzung 5
2.2.3 Maß der baulichen Nutzung / Bestand an baulichen Anlagen 6
2.2.4 Bauweise und Abstandsflächen 9
2.3 Verkehrserschließung 9
2.4 Ver- und Entsorgung 10
2.5 Bodenverhältnisse 10
2.6 Eigentumsverhältnisse 10

3. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen 11
3.1 Landesplanung 11
3.2 Regionalplanung 13
3.3 Flächennutzungsplan 13
3.4 Landschaftsplan 13
3.5 Bestehendes Recht im Plangebiet 14
3.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht 14
3.7 Baumschutz 14

4. Planungskonzept/Begründung der Festsetzungen 15
4.1 Art der baulichen Nutzung 15
4.2 Maß der baulichen Nutzung 15
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche 18
4.4 Bauweise 19
4.5 Verkehrsflächen / Stellplätze und Garagen 19
4.6 Sonstige Anforderungen an die Erschließung 20
4.7 Private Grünflächen 22
4.8 Erhalt von Bäumen 23
4.9 Einfriedungen 23

5. Umweltbelange / Umweltbericht 23

6 Bestandsschutz 29

7. Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes 29

8. Flächenbilanz 30

Abkürzungen 30

Rechtliche Grundlagen 30

Anhang: Tabellarische Auflistung der Bäume und Karte Baumbestand

1. Planungsgegenstand, Verfahren

1.1 Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am Südufer des Kiessees rund 3.000 m südwestlich des historischen Ortskerns von Kagel.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den waldbestockten Uferbereich zum Kiessee (das Seeufer verläuft in einer Entfernung zwischen rund 16 m und 17 m zur nördlichen Plangebietsgrenze),
- im Süden durch den Fahrweg „Am Kiessee“,
- im Osten durch ein mittels des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Kiessee 03“ festgesetztes Ferienhausgebiet und
- im Westen durch größere eingefriedete Wochenendhausparzellen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 453, 454, 455, 456, 457, 458 und 459 der Flur 8, Gemarkung Kagel. Die Fläche des Plangebietes beträgt rund 0,5 ha.

Das Flurstück 459 als Gemeinschaftsfläche insbesondere des Wochenendhausgebietes wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

1.2 Ziel der Planung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet bei Qualifizierung der bestehenden Strukturmerkmale.

Wesentliche Intentionen der beabsichtigten Entwicklung sind demzufolge:

1. Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eines Teils einer bestehenden der Erholung dienenden Siedlung im Außenbereich als Wochenendhausgebiet mit hoher landschaftlicher Prägung.
2. Sicherung einer eng begrenzten behutsamen Entwicklung bei weitgehender Beibehaltung der allgemeinen Eigenart des Plangebietes unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten.
3. Ermöglichung einer Modernisierung und im Einzelfall auch Änderung des Gebäudebestandes zur Anpassung an moderne Standards.
4. Sicherung des bestehenden das Landschaftsbild prägenden Gehölzbestandes.

1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Wochenendhäuser und diesen dienende bauliche Anlagen gehören nicht zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben. Deren Errichtung ist in der Regel auch nicht auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB als begünstigtes Vorhaben möglich. Die Rechtsprechung hat wiederholt bekräftigt, dass deren Ausführung öffentliche Belange im Außenbereich beeinträchtigt. Deshalb haben rechtmäßig zustande gekommene Gebäude im Plangebiet zwar Bestandsschutz. Dieser ermöglicht jedoch im Rahmen des passiven Bestandschutzes lediglich begrenzte Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten am legal errichteten Gebäudebestand. Im Rahmen des aktiven Bestandsschutzes ist gegenwärtig gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB auch die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse

oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle zulässig. Eine Modernisierung oder auch eingeschränkte Entwicklung des Gebäudebestandes bzw. eine Legalisierung nicht rechtmäßig zustande gekommener Anlagen im Einzelfall ist hingegen unter den gegenwärtigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht möglich.

Die planungsrechtlich einzige Möglichkeit, für eine bestehende Siedlung im Außenbereich eine geordnete Siedlungsentwicklung zu Zwecken der Wochenenderholung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Festsetzung eines Wochenendhausgebietes. Darüber hinaus sind weitere Festsetzungen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich sind, zu treffen. Nach Aufstellung eines Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet dann nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB. Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes können gemäß § 1 Abs. 7 BauGB allgemein nur das Ergebnis einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander sein.

Die Gemeinde plant die Sicherung einer geordneten und eng begrenzten Entwicklung innerhalb des bestehenden Wochenendhausgebietes. Dadurch soll planungsrechtlich eine Modernisierung und im Einzelfall auch Änderung des Gebäudebestandes ermöglicht werden. Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes weitgehend ausgeschlossen werden. Eine zusätzliche Versiegelung soll mit der Festsetzung einer sich an den Bestandsmerkmalen orientierenden Grundflächenzahl und einer Beschränkung von Nebenanlagen ausgeschlossen werden. Die bestehenden landschaftsbildwirksamen Bäume sollen zum Erhalt festgesetzt werden.

Der beabsichtigte Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entwickelt (vgl. Kap. 3.2).

1.4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Aufgrund dessen ist im Planverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht erforderlich, in dem auch die Bewältigung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG erfolgt.

Die Gemeindevertretung hat am 18.12.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

(Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

2. Analyse des Plangebietes

2.1 Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung

Das Plangebiet ist Bestandteil der am Südufer des Kiessees gelegenen Erholungssiedlung „Am Kiessee“. Die zusammenhängende Siedlung umfasst eine Gesamtfläche von rund 2,5 ha und besteht aus einer Reihe von Wochenendhausgrundstücken und einem mittels des in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Am Kiessee 03“ festgesetztem Ferienhausgebiet. Der zentrale und größte Teil der Siedlung „Am Kiessee“ wird durch ein eingefriedetes ehemaliges Betriebsferienheim eingenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nur den westlichen Teil dieses ehemaligen Betriebsferienheims. Der östliche Teil des ehemaligen Betriebsferienheimes umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Kiessee 03“ mit dem festgesetzten Ferienhausgebiet. Zwischen den Wochenendhausgrundstücken im Plangebiet und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kiessee 03“ befindet sich eine Gemeinschaftsfläche (Flurstück 459). Westlich an das Areal des ehemaligen Betriebsferienheims bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließen sich noch einmal 6 Wochenendhausparzellen an.

Nördlich an das Plangebiet und die Siedlung „Am Kiessee“ insgesamt grenzt der durch Waldbäume bestandene unmittelbare Uferbereich des Kiessees an. Zwischen Seeufer und Ferienhaussiedlung verläuft der öffentliche Wander- bzw. Fußweg, der entlang des gesamten Ost- und Südufers des Kiessees führt.

Die Siedlung „Am Kiessee“ ist darüber hinaus von Kiefernforsten umgeben.

Die verkehrliche Erschließung der Siedlung erfolgt über den teilweise versiegelten Waldweg „Am Kiessee“ und die Gemeindestraße „Weg zur Erholung“. Die Strecke von der Gemeindestraße „Weg zur Erholung“ zur Siedlung beträgt rund 1,5 km.

2.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird durch eine Wochenendhaussiedlung mit zweckbezogener Gemeinschaftsfläche eingenommen und ist entsprechend der Kartierungsanleitung zur Biotopkartierung Brandenburg[1] vollständig dem Biotoptyp Wochenendhausbebauung mit Bäumen (Zahlencode 102502) zuzuordnen.

Das Plangebiet ist an seiner südlichen, westlichen und nördlichen Grenze durch rund 1,40 m hohe Maschendrahtzäune eingefriedet. Innerhalb des Plangebietes sind keine Zäune als Einfriedungen insbesondere zwischen den Wochenendhausgrundstücken vorhanden. Die Abgrenzung der Wochenendhausgrundstücke untereinander und zur Gemeinschaftsfläche erfolgt überwiegend durch Lebensbaumhecken.

2.2.1 Grundstücksgrößen und -struktur

Größe der Wochenendhausgrundstücke

Im Plangebiet sind insgesamt 6 Wochenendhausgrundstücke vorhanden. Zwei Wochenendhausgrundstücke sind jeweils mit zwei Wochenendhäusern bebaut.

Die Grundstücksgrößen sind dem amtlichen Kataster entnommen.

[1] Vgl. Landesumweltamt Brandenburg: Biotopkartierung Brandenburg – Band 1 (Kartierungsanleitung und Anlagen) und Band 2 (Beschreibung der Biotoptypen), 2009

Tab. 1: Größe der Wochenendhausgrundstücke

Flurstück	Haus-Nummern	Grundstücksgröße in m^2
458	4 + 4a	745
457	4b + 4c	546
456	4d	400
455	4g	491
454	4f	309
453	4e	283
Gesamt		2.774

Die Größenstruktur ist relativ unregelmäßig. Die Grundstücksgrößen betragen zwischen rund 280 und 740 m^2.

Grundstücksstruktur

Die Grundstücksstruktur des Plangebietes ist das Ergebnis der nachträglichen Parzellierung des ehemaligen Betriebsferienheimes im Jahr 2013 durch den damaligen Eigentümer zum Zwecke des ordnungsgemäßen Verkaufs der einzelnen Bungalowgrundstücke an deren Nutzer bzw. Pächter. Die Grundstücke sind vom Weg „Am Kiessee“ aus gesehen entsprechend der Bebauungsstruktur dreireihig angeordnet.

2.2.2 Art der Nutzung

Die bestehenden Nutzungen im Plangebiet weisen folgende Flächengrößen auf:

Tab.2: Nutzungsbestand

Gebiet bzw. Fläche	Fläche in m^2
Wochenenderholungsnutzung	2.770
Gemeinschaftsfläche mit Wiesen, Stellplätzen, Zufahrt und Zugängen	2.290
Gesamt	5.060

Die Wochenendhausgrundstücke werden ausschließlich zu Zwecken der Wochenenderholung genutzt. Der Bestand an baulichen Anlagen auf den Wochenendhausgrundstücken wird in den nachfolgenden Kapiteln 2.2.3 und 2.2.4 beschrieben. Die Freiflächen der Wochenendhausgrundstücke werden in der Regel durch Rasen mit vereinzelten Koniferen und Blumenrabatten eingenommen. Auf den Grenzen der Wochenendhausgrundstücke wurden überwiegend Lebensbaumhecken angelegt.
Ein Waldbaumbestand ist nur noch auf den nördlichen Wochenendhausgrundstücken vorhanden (vgl. auch Kapitel 3.6 in Verbindung mit Anhang 1).

In der Gemeinschaftsfläche befinden sich die Stellplätze, Zufahrten und Zugänge für die Wochenendhausgrundstücke mit begleitenden Wiesen- und Gehölzflächen.
Die Wochenendhausgrundstücke verfügen über eine gemeinsame Stellplatzanlage, die sich südlich der Wochenendhausgrundstücke befindet. In diesem Teil der Gemeinschaftsfläche wird eine zusammenhängende rund 6,80 m breite und rund 48,30 m lange Fläche von insgesamt rund 330 m^2 durch Rasengittersteine eingenommen und ist entsprechend teilversiegelt. Südlich an diese teilversiegelte Fläche schließt sich eine rund 3,50 m breite Freifläche mit einer unregelmäßigen Baumreihe aus Stieleiche und Birke als

Hauptbestandsbildner an. Die Kraftfahrzeuge werden gegenwärtig in Schräg- oder Senkrechtaufstellung aufgrund der begrenzten übrigen Zufahrtsbreite im Bereich der Rasengittersteine auch zwischen den Bäumen der Baumreihe abgestellt.
Der südliche Teil der Gemeinschaftsfläche ist im Umfeld der Zufahrt vom Weg „Am Kiessee“ aufgrund der Beanspruchung durch Kraftfahrzeuge überwiegend vegetationslos. Die übrigen Gemeinschaftsflächen werden in der Regel durch mehr oder weniger dichten Scherrasen eingenommen. In der Gemeinschaftsfläche befindet sich die Abwassersammelgrube der Wochenendhausgrundstücke und betonierte Fahrsteifen zur Sammelgrube mit einer Gesamtfläche von zusammen rund 125 m^2.

2.2.3 Maß der baulichen Nutzung / Bestand an baulichen Anlagen

Vorbemerkung

Die korrekte Erfassung der für das Plangebiet typischen Merkmale des Bestandes an baulichen Anlagen ist eine wesentliche Grundlage für die Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im weiteren Planverfahren. Sie wird von besonderer Bedeutung für die sachgerechte Abwägung mit öffentlichen und privaten Belangen sein, die im weiteren Verfahren noch vorgebracht werden oder bei der Beachtung von rechtlichen Vorgaben, die vom Grundsatz her keinem Abwägungsspielraum durch die Gemeinde unterliegen.

Maßgeblich für die Ermittlung der bestehenden allgemeinen Eigenart des Gebietes ist in der Regel die tatsächlich vorhandene Bebauung. Aus der Rechtsprechung ergibt sich jedoch, dass illegale Bauten außer Betracht bleiben, wenn sich aus dem Verhalten der zuständigen Behörde (z. B. Ankündigung oder gar Erlass einer Abrissverfügung) ergibt, dass ihre Beseitigung in absehbarer Zeit folgen wird. In diesem Fall kann in der Regel nur der legale Zustand der Bebauung für die Bestimmung der allgemeinen Eigenart des Gebietes herangezogen werden.

Die Analyse des Bestandes an baulichen Anlagen erfolgt im Anschluss anhand des durch das öffentlich bestellte Vermessungsbüro CHRISTIAN ZEIDLER vermessenen Lageplans.

Bauliche Anlagen je Wochenendhausgrundstück

Tab. 3: Bauliche Anlagen je Wochenhausgrundstück

Flur-stück	Nr.	Hauptanlagen				Nebenanlagen		Insgesamt	
		Haupt-gebäude	Terrasse/ Freisitz	Gesamt	GRZ	Neben-gebäude	Wege/ sonst.	bauliche Anlagen	GRZ
458	4 4a	39 m^2 40 m^2	19 m^2 22 m^2	58 m^2 62 m^2	0,16	14 m^2	38 m^2	172 m^2	0,23
457	4b 4c	38 m^2 38 m^2	16 m^2 24 m^2	54 m^2 62 m^2	0,21	11 m^2	88 m^2	215 m^2	0,39
456	4d	40 m^2	21 m^2	61 m^2	0,15	16 m^2	22 m^2	99 m^2	0,25
456	4e	38 m^2	18 m^2	56 m^2	0,12	11 m^2	6 m^2	73 m^2	0,15
454	4f	40 m^2	24 m^2	64 m^2	0,21	-	-	64 m^2	0,21
453	4g	38 m^2	10 m^2	48 m^2	0,17	12 m^2	-	60 m^2	0,21
Ges.		311 m^2	154 m^2	465 m^2		64 m^2	154 m^2	683 m^2	

Größe der Grundfläche der Hauptgebäude

Gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO ist in Wochenendhausgebieten die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser festzusetzen. Die Ermittlung der Größe der Grundfläche der vorhandenen Hauptgebäude ist entsprechend von besonderer Bedeutung für die Qualifizierung der bestehenden allgemeinen Eigenart des Gebietes. Diese ist eine wesentliche Grundlage für eine sachgerechte Begründung der im Bebauungsplan festzusetzenden zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser im neu festzusetzenden Wochenendhausgebiet.

Im Plangebiet sind insgesamt 8 Hauptgebäude vorhanden. Mit Ausnahme der beiden Flurstücke 458 und 457 ist jeweils ein Hauptgebäude pro Grundstück vorhanden.

Die Grundfläche der Hauptgebäude (ohne angebaute Terrassen bzw. überdachte Freisitze) beträgt zwischen rund 38 und 40 m^2.

Terrassen und überdachte Freisitze als Bestandteil der Hauptanlagen

Terrassen und überdachte Freisitze, die an das Hauptgebäude angebaut sind, sind planungsrechtlich Bestandteil der Hauptanlage und keine Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Sie sind in Baugebieten nur innerhalb der festzusetzenden überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, während Nebenanlagen und Stellplätze auch innerhalb von nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Aus diesem Grunde werden Terrassen und überdachte Freisitze, die Bestandteil der Hauptanlagen sind, in diesem Unterkapitel gesondert analysiert. Terrassen oder überdachte Freisitze, die nicht an das Hauptgebäude angebaut sind, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und werden unter Nebenanlagen betrachtet.

An alle Hauptgebäude sind Terrassen oder überdachte Freisitze angebaut, die eine Grundfläche von 10 bis 24 m^2 aufweisen. Auf den 8 Wochenendhausgrundstücken beträgt die durchschnittliche Grundfläche der angebauten Terrassen und überdachten Freisitze rund 19 m^2.

Die Summe der Hauptanlagen (Hauptgebäude und angebaute Terrassen bzw. überdachte Freisitze) beträgt zwischen 48 m^2 und 64 m^2, wobei bei 4 Wochenendhäusern die Schwelle von 60 m^2 (nur) geringfügig um bis zu 4 m^2 überschritten wird.

Stellplätze

Auf den Wochenendhausgrundstücken sind mit einer Ausnahme keine Stellplätze vorhanden. Es werden beinahe ausschließlich die Stellplätze auf der Gemeinschaftsfläche südlich der Wochenendhausgrundstücke genutzt. Die Ausnahme bildet das Flurstück 457. An der südöstlichen Grenze des Flurstücks befindet sich eine Zufahrt mit dahinter liegendem gepflastertem Stellplatz. Der Stellplatz wurde in Tabelle 3 als Nebenanlage unter Wege/sonst. erfasst.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO

<u>Nebengebäude</u>

Auf 5 der 6 Wochenendhausgrundstücke sind zusätzlich zu den Hauptgebäuden auch Nebengebäude vorhanden. Dabei handelt es sich ausschließlich um kleinere Schuppen mit Grundflächen bis zu maximal 11 m^2. Auf dem Flurstück 458 sind 3 kleine Nebengebäude und auf den Flurstücken 455 und 456 sind jeweils 2 Nebengebäude vorhanden.

Terrassen

Hier werden ausschließlich Terrassen bzw. versiegelte Freisitze behandelt, die nicht an das Hauptgebäude angebaut sind.

Auf einem Grundstück ist eine Terrasse vorhanden, die nicht an das Hauptgebäude angebaut sind. Die Grundfläche dieser Terrasse beträgt rund 7 m^2.

Versiegelte Gehwege

Die für Erholungsgrundstücke typischen befestigten Gehwege befinden sich auf insgesamt 4 der insgesamt 6 der Wochenendparzellen. Auf eine weitere Qualifizierung dieser Wege wird an dieser Stelle verzichtet, da dies für das weitere Planverfahren kaum sachdienlich sein wird.

Sonstige Nebenanlagen

An sonstigen Nebenanlagen sind in Einzelfällen Bänke oder sonstiges Zubehör in Gärten oder kleinere Lagerflächen auf überwiegend unversiegelten Flächen vorhanden.

Überdeckung der Grundstücksflächen mit baulichen Anlagen

Auf den 6 Wochenendhausgrundstücken ist gegenwärtig eine Grundfläche von rund 680 m^2 durch bauliche Anlagen überdeckt. Davon entfallen rund 465 m^2 auf die Hauptanlagen (inklusive angebaute Terrassen und überdachte Freisitze) und insgesamt 220 m^2 auf Nebengebäude und Nebenanlagen inklusive überbaute Fußwege sowie den gepflasterten Stellplatz auf dem Flurstück 457. Somit sind gegenwärtig im Durchschnitt je Wochenendhaus rund 85 m^2 durch bauliche Anlagen überdeckt.

Gemäß § 17 BauNVO darf für Wochenendhausgebiete eine GRZ von 0,2 als Orientierungswert nicht überschritten werden. Die relative Überdeckung der Grundstücksflächen durch bauliche Anlagen ist daher ebenfalls von Bedeutung für die Qualifizierung der bestehenden allgemeinen Eigenart des Gebietes. Diese ist wesentlicher Teil des im Bebauungsplan festzusetzenden Maßes der baulichen Nutzung.

Bei 4 von 6 der Wochenendhausgrundstücke sind weniger als 20 % der Grundstücksfläche durch Hauptanlagen überdeckt. Bei den beiden Flurstücken 457 und 454 sind bereits gegenwärtig zwischen 21 und 22 % der jeweiligen Grundstücksfläche durch Hauptanlagen überdeckt (GRZ 0,21 und 0,22). Damit wird auf diesen beiden Grundstücken die planungsrechtlich maximal zulässige GRZ bereits gegenwärtig wenn auch nur geringfügig überschritten.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO u. a. durch Stellplätze und Nebenanlagen um 50 % überschritten werden. Mit einer Ausnahme sind auf den Wochenendhausgrundstücken (nur) zwischen 15 und 25 % der jeweiligen Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen (Hauptanlagen und Nebenanlagen) überdeckt. Nur auf dem Flurstück 457 wird dieser Rahmen erheblich überschritten, denn auf diesem Grundstück sind bereits gegenwärtig fast 40 % der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überdeckt. Damit wird auf diesem Grundstück das zulässige Höchstmaß auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit der maximal zulässigen GRZ um 50 % auf insgesamt 0,3 erheblich überschritten.

Im Durchschnitt sind gegenwärtig knapp 25 % der Wochenendhausgrundstücke überbaut.

Anzahl der Vollgeschosse

Alle Hauptgebäude verfügen über nur ein Vollgeschoss. Die allgemeine Eigenart des Gebietes wird demzufolge ausschließlich durch eingeschossige Gebäude bestimmt.

Gebäudehöhe

Die Hauptgebäude weisen eine Firsthöhe von zwischen 3,3 und 3,5 m zur Geländeoberfläche auf.

2.2.4 Bauweise und Abstandsflächen

Bauweise

Im Plangebiet sind ausschließlich Einzelhäuser vorhanden. Einzelhäuser sind allseits freistehende Gebäude mit städtebaulich gefordertem Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen, dessen Tiefe (Abstandsflächen) sich nach Landesrecht (hier BbgBO) bemisst.

Die erforderlichen Abstandsflächen sind verbindlich in § 6 BbgBO geregelt. Demnach beträgt die Tiefe der Abstandsflächen im festzusetzenden Wochenendhausgebiet mindestens 3 m. Die Abstandsflächen müssen in der Regel auf dem Grundstück selbst liegen. Abweichend davon dürfen sich Abstandsflächen ganz oder teilweise auf ein Nachbargrundstück erstrecken, wenn rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden und sich nicht mit anderen Grundstücksflächen überdecken. Im Plangebiet werden die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken bei allen Hauptgebäuden eingehalten.

2.3 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist über den teilweise befestigten und mit LKW befahrbaren Weg „Am Kiessee“ gesichert. Dieser verläuft teilweise über ein Grundstück der Gemeinde Grünheide und über ein Grundstück des Landes Brandenburg (Landesforstverwaltung). Für beide Abschnitte sind die Geh- und Fahrrechte für die Eigentümer und Besucher der Grundstücke des Plangebietes grundbuchlich gesichert. Im Vollzug des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob die Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis des Landkreises erforderlich ist.

Das Plangebiet verfügt über eine Zufahrt, die über die Gemeinschaftsfläche (Flurstück 459) erfolgt.

Das Grundstück liegt auch direkt am uferbegleitenden Fuß- bzw. Wanderweg. Vom Plangebiet besteht ein Zugang zu diesem Wanderweg. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich rund 2 km vom Plangebiet entfernt.

2.4 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Gemeinde ist Mitglied des Wasserverbandes Strausberg-Erkner. Das Plangebiet ist nicht an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser wird über einen eigenen Brunnen gewährleistet. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt dezentral über eine abflusslose Sammelgrube, die vom Wasserverband Strausberg-Erkner regelmäßig entleert wird.

Müllentsorgung

Die Siedlung „Am Kiessee“ ist an die Müllentsorgung des Landkreises angeschlossen.

Elektroenergieversorgung

Versorgungsträger ist die E.ON edis AG. Die Elektroenergieversorgung ist gesichert.

2.5 Bodenverhältnisse

Baugrund

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Im Plangebiet stehen Sande an. Aus der Baugrundbeschaffenheit ergeben sich kaum Einschränkungen für die Bebaubarkeit der Grundstücke.

Trinkwasserschutz

Im Plangebiet befindet sich keine Trinkwasserschutzzone.

Grundwassermessstellen sind nicht bekannt.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

3. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

3.1 Landesplanung

Vorbemerkung

Nachfolgend werden die im Rahmen des Bebauungsplanes für die Entwicklung des Plangebietes wesentlichen ***Grundsätze*** und ***Ziele*** der Landesplanung genannt.

Die ***Grundsätze*** sind durch die Gemeinde als Träger der Planung zu ***berücksichtigen***, d. h., sie können im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens unter Beachtung der Umstände des Einzelfalls gegen andere zu berücksichtigende Belange abgewogen werden. Eine Nichtberücksichtigung von Grundsätzen ist hinreichend zu begründen.

Die ***Ziele*** sind durch die Gemeinde als Träger der örtlichen Bauleitplanung zu ***beachten***. Die Bauleitpläne (d. h. Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne) sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele sind sach- und raumkonkrete Letztentscheidungen der Landesplanung und unterliegen daher keinem Abwägungsspielraum der Gemeinde.

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vom 18.12.2007

Das Gemeinsame Landesentwicklungsprogramm enthält die Grundsätze und Ziele für die Entwicklung des Gesamtraumes Brandenburg-Berlin, das Leitbild der dezentralen Konzentration sowie Grundsätze und Ziele für die Fachplanungen. Seine Festlegungen sind Grundlage für die Landesentwicklungspläne.

Für die Gemeinde Grünheide (Mark) sind im Zuge des vorliegenden Planverfahrens folgende im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg genannten Grundsätze als wesentlich anzusehen:

1. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.
2. Durch Siedlungsentwicklung vor allem in Bereichen, die vom öffentlichen, insbesondere schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden (§ 5 Abs. 3).
3. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden (§ 6 Abs. 1).
4. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großflächigen unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden (§ 6 Abs. 2).
5. Die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden. (§ 6 Abs. 3)

Landesentwicklungsplan Brandenburg-Berlin (LEP HR) -Verordnung vom 29.04.2019-

Die Verordnung über den LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Der LEP HR konkretisiert die im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm genannten Grundsätze und Ziele sachlich und räumlich für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg. Er konzentriert sich auf die allgemeine Festlegung des Siedlungsraumes und des zu erhaltenen Freiraumes sowie auf Festlegungen zur Verkehrsplanung.

Für die Gemeinde Grünheide (Mark) selbst ergeben sich unter Berücksichtigung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes insbesondere folgende ***Ziele*** und ***Grundsätze***:

Steuerung der Siedlungsentwicklung:

Ziele

- *Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete* anzuschließen *(Ziel 5.2).*
  Die Planung umfasst ausschließlich bestehende Siedlungsgebiete.
- *Die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen ist zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind (Ziel 5.3).*
  Die Planung beinhaltet ausschließlich die Sicherung eines bestehenden Wochenendhausgebietes und nicht dessen Umwandlung in Wohnsiedlungsfläche.
- *Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden. (Ziel 5.4)*
  Die Planung beinhaltet ausschließlich die Sicherung eines bestehenden Wochenendhausgebietes. Eine Erweiterung der bestehenden Siedlung wird nicht ermöglicht.

Grundsätze:

- *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. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. (Pkt. 5.1).*
  Die Planung sichert eine Siedlungsentwicklung ausschließlich in den Grenzen einer bestehenden Siedlung im Außenbereich. Das Umfeld des Kiessess ist ein gewachsener Schwerpunkt für die Erholung im Ortsteil Kagel.

Kulturlandschaften und ländliche Räume:

Grundsätze

- *Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten (Grundsatz 4.3).*
  Die Planung ermöglicht unter Hinweis insbesondere auf die restriktiven Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen nur eine sehr begrenzte Entwicklung unter strikter Beibehaltung der Bestandsmerkmale des Siedlungsgebietes wie der kleinteiligen Bebauung mit hoher landschaftlicher Prägung.

Steuerung der Freiraumentwicklung:

Grundsätze - *Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. (Grundsatz 6.1)*
Die Planung ermöglicht keine Inanspruchnahme von Freiraum.

In der Festlegungskarte erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes generalisiert keine Flächenzuordnung. Die Gemeinde Grünheide (Mark) ist kein zentraler Ort.
Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung.

3.2 Regionalplanung

Im geltenden sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte ist (nur) der Ortsteil Grünheide (Mark) der Gemeinde Grünheide (Mark) als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Für den Ortsteil Kagel erfolgen keine Festlegungen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erster Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) als zweiter Stufe. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgen generalisiert und keinesfalls grundstücksscharf.

Die Gemeinde Grünheide (Mark) verfügt für den Ortsteil Kagel über einen bereits 1993 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Jahre 2016 in Kraft getreten. Im geänderten Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Sonderbaufläche für die naturbezogene Erholung und der unmittelbare Uferbereich zum Kiessee generalisiert als Bestandteil des Waldes dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Landschaftsplan

Gemäß § 1 Abs. 7 Pkt. g BauGB sind die Darstellungen von Landschaftsplänen bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Für den Ortsteil Kagel liegt ein Landschaftsplan-Entwurf aus dem Jahre 1998 vor. In diesem wird das Plangebiet vollständig als Wochenendhausgebiet mit Waldcharakter dargestellt. Als Entwicklungsziele werden „keine Bestandsverdichtung und Schutz des Kiefernbestandes zur Erhaltung des Waldcharakters“ genannt.

3.5 Bestehendes Recht im Plangebiet

Das gesamte Plangebiet ist gegenwärtig planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit gegenwärtig auf Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

3.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist am 21.12.2006 nach Veröffentlichung im GVBl. II/06 (Nr. 31), S. 514) in Kraft getreten.

Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des 50 m-Abstandsbereiches zum Ufer des Kiessees. Auf dem Bebauungsplan wird auf die 50 m –Abstandslinie zum Seeufer hingewiesen.
Gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG dürfen im Außenbereich u. a. an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Dies gilt nicht u. a. für bauliche Anlagen, die bei Inkrafttreten des BNatSchG rechtmäßig errichtet oder zugelassen waren.
Gemäß § 61 Abs. 3 BNatSchG kann von dem Verbot auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn

1. die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder
2. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bedürfen aufgrund der Lage im LSG und in der geschützten Uferzone im weiteren Verfahren der Zustimmung durch die zuständige Naturschutzbehörde.

3.7 Baumschutz

Das Plangebiet liegt bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Außenbereich. Damit unterliegt es bis dahin der Verordnung über den Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree (Baumschutzverordnung) vom 30.11.2011. Gemäß § 2 der Baumschutzverordnung sind Laub- und Nadelbäume ohne Pappeln und Weiden einschließlich Walnussbaum, Esskastanie und Wildobst im Außenbereich mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm geschützt. Weiterhin sind die Baumarten Eibe, Rot-, Weiss- und Apfeldorn, Stechpalme und Eberesche mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm geschützt. Eine tabellarische Auflistung der im Plangebiet außerhalb des Waldes gelegenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm ist dem Anhang 1 zu entnehmen. Im Plangebiet sind keine Bäume der Baumarten Eibe, Rot-, Weiss- und Apfeldorn, Stechpalme und Eberesche mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm vorhanden.

4. Planungskonzept/Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den maßgeblichen Zielen des Bebauungsplanes werden die Baugebiete des Plangebietes vollständig als **Wochenendhausgebiet** gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Wochenendhausgebiet dient nach seiner Zweckbestimmung dem zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien (im Urlaub) und in sonstiger Freizeit in landschaftlich bevorzugter Gegend. Maßgeblich für die Zweckbestimmung ist, dass nur der zeitlich begrenzte Aufenthalt zu Erholungszwecken zulässig ist. Der Gebietscharakter eines Wochenendhausgebietes wird allgemein durch die Bauweise (i. a. Einzelhäuser), die begrenzte Grundfläche der Wochenendhäuser und den hohen Freiflächenanteil auf den Grundstücken geprägt.
Die zulässigen Nutzungen im Wochenendhausgebiet werden mittels textlicher Festsetzung wie folgt konkretisiert: „Das Wochenendhausgebiet dient der Erholung. Es sind Wochenendhäuser zulässig.“

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bestand an baulichen Anlagen

Zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist im Bebauungsplan die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen. Bei Festsetzung der zulässigen Grundfläche ist dem Planungsziel Rechnung zu tragen, dass im Plangebiet nur dem vorübergehenden Aufenthalt und Erholungszwecken dienende Wochenendhäuser zulässig sind. Gemäß der einschlägigen Kommentierung zum Planungsrecht ist der potentiellen Inanspruchnahme der Wochenendhäuser zu Dauerwohnzwecken durch sinnvolle Begrenzung der Grundfläche entgegenzuwirken. Die beste Gewähr bietet die Festsetzung einer geringeren Grundfläche als für Wohnhäuser üblich unter Beachtung der Eigenart des Gebietes.

Gemäß § 4 Abs. 3 der Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung – BbgCWPV) sind Wochenendhäuser Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m^2. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz oder ein Vorzelt bis zu 10 m^2 Grundfläche unberücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der BbgCWPV wird die Grundfläche der Wochenendhäuser inkl. angebauter Terrassen und überdachter Freisitze im Plangebiet mittels textlicher Festsetzung auf höchstens 60 m^2 beschränkt.

Wie Kapitel 2.2.3 zu entnehmen ist, haben die im festgesetzten Wochenendhausgebiet liegenden Wochenendhäuser eine Grundfläche von bis zu rund 40 m^2 (ohne Berücksichtigung von angebauten Terrassen und überdachten Freisitzen). Berücksichtigt man auch die angebauten Terrassen und überdachten Freisitze, wird gegenwärtig die zulässige Grundfläche von 60 m^2 bei 4 Wochenendhausgrundstücken (geringfügig) um 1 bis 4 m^2 überschritten. Diese Analyse des Bestandes an Hauptanlagen erfolgte anhand des vermessenen Lageplanes ohne Berücksichtigung illegaler Bauaktivitäten.

Nicht im Einklang mit der festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser stehende bauliche Anlagen genießen unabhängig von den entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Bestandsschutz, soweit sie rechtmäßig zustande gekommen sind (vgl.

Kap. 6). Andernfalls wären die Hauptanlagen durch entsprechenden partiellen Rückbau an die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser im Verhältnis zur festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für jedes Baugrundstück das jeweils restriktivere Maß anzusetzen ist (vgl. die Ausführungen unter Grundflächenzahl).

Zulässige Grundfläche der Nebenanlagen

Die Sicherung des Gebietscharakters als eine Wochenendhaussiedlung mit hoher landschaftlicher Prägung erfordert auch eine Begrenzung der zulässigen Grundfläche der Nebenanlagen.

Mittels textlicher Festsetzung wird bestimmt, dass im Wochenendhausgebiet Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt höchstens 40 m^2 je Wochenendhaus zulässig sind. Die Festsetzung orientiert sich an dem Ziel, die Überbauung je Wochenendhaus bzw. Grundstück unter Berücksichtigung des bestehenden Gebietscharakters auf höchstens 100 m^2 (60 m^2 für die Hauptanlage und 40 m^2 für Nebenanlagen) zu begrenzen. Da die durchschnittliche Überbauung je Wochenendhaus im Wochenendhausgebiet gegenwärtig rund 85 m^2 beträgt (vgl. Kapitel 2.2.3 unter Überdeckung der Grundstücksflächen mit baulichen Anlagen), wird durch die Festsetzung bei Ermöglichung geringfügiger Entwicklungsspielräume sichergestellt, dass der Gebietscharakter der Siedlung durch Überbauung nicht wesentlich verändert werden kann.

Zusätzlich wird mittels textlicher Festsetzung bestimmt, dass die Grundfläche von Gebäuden als Nebenanlagen eine Grundfläche von 16 m^2 je Wochenendhaus nicht überschritten wird. Die Festsetzung ist erforderlich, um sicherzustellen, dass nur deutlich dem Hauptgebäude untergeordnete Nebengebäude errichtet werden können. Die festgesetzte Grundfläche für Nebengebäude von 16 m^2 orientiert sich am bisher bestehenden größten Nebengebäude-bestand im Wochenendhausgebiet (vgl. Kapitel 2.2.3 unter Nebengebäude) und ist für ein Erholungsgrundstück angemessen. Es wird klargestellt, dass auch mehrere Nebengebäude je Wochenendhaus zulässig sind. Die Summe der Grundflächen dieser Nebengebäude darf jedoch wie festgesetzt 16 m^2 nicht überschreiten.

Gegenwärtig wird nur auf dem Flurstück 457 die zulässige Grundfläche von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO von 40 m^2 je Wochenendhaus überschritten (hier um rund 17 m^2).

Nicht im Einklang mit der festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche der Nebenanlagen stehende bauliche Anlagen genießen unabhängig von den entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes passiven Bestandsschutz, soweit sie rechtmäßig zustande gekommen sind (vgl. Kap. 6). Andernfalls wären die Nebenanlagen durch entsprechenden partiellen Rückbau an die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche der Nebenanlagen im Verhältnis zur festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für jedes Baugrundstück das jeweils restriktivere Maß anzusetzen ist (vgl. die Ausführungen unter Grundflächenzahl).

Stellplätze

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen wird im Wochenendhausgebiet mittels textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Die Wochenendhausgrundstücke sollen aufgrund ihrer geringen Größe und ihrer spezifischen Eigenart auch zukünftig von Stellplätzen und Garagen

freigehalten werden. Zum Abstellen von Kraftfahrzeugen soll wie bisher ausschließlich die Gemeinschaftsstellplätze zwischen dem Wochenendhausgebiet und dem Weg „Am Kiessee“ genutzt werden.

Gegenwärtig ist nur auf dem Flurstück 457 ein Stellplatz vorhanden, der zudem u. a. durch Anordnung eines Aufstellpools in der warmen Jahreszeit überwiegend nicht zweckentsprechend genutzt wird. Dieser genießt unabhängig von den entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Bestandsschutz, soweit er rechtmäßig zustande gekommen ist (vgl. Kap. 6). Andernfalls wäre eine Stellplatznutzung nicht mehr zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt allgemein an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter im Bauland liegende Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Sie gibt also das Verhältnis zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche an. Die sich aus der GRZ ergebene zulässige Grundfläche orientiert sich auf die direkt der Hauptanlage zugeordneten baulichen Anlagen. Sie darf, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, durch die Grundflächen insbesondere von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 vom Hundert überschritten werden. Gemäß § 17 BauNVO darf bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan für Wochenendhausgebiete eine GRZ von 0,2 als Orientierungswert nicht überschritten werden.

Es wird klargestellt, dass auch sogenannte ***Schottergärten***, also Flächen aus Schotter, Geröll, Kies und/oder Splitt den Boden überdeckende bauliche Anlagen darstellen, die bei der Ermittlung der nach § 19 BauNVO zulässigen GRZ bzw. Grundfläche anzurechnen sind. Die Gemeinde wird im Vollzug des Bebauungsplanes strikt die Einhaltung der festgesetzten maximal zulässigen GRZ bzw. Grundfläche der Nebenanlagen gerade auch im Hinblick auf die Anlage von Schottergärten überwachen. Gemäß § 8 BbgBO sind die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Flächen der Baugrundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Dies ist gemäß § 17 BauNVO die Obergrenze für Wochenendhausgebiete. Die Festsetzung einer höheren Grundflächenzahl wäre somit für Wochenendhausgebiete nicht möglich.

Gegenwärtig wird auf den beiden Flurstücken 454 (GRZ: 0,21) und 457 (GRZ 0,21) die zulässige Grundflächenzahl von 0,2 durch Hauptanlagen überschritten (vgl. Kapitel 2.2.3). Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % also bis zu einer GRZ von 0,3 (nur) durch Nebenanlagen und potentiell Stellplätze überschritten werden. Auf dem Flurstück 457 sind bisher knapp 40 % der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überdeckt. Dies sind 10 % mehr als zukünftig zulässig.

Nicht im Einklang mit der festgesetzten Grundflächenzahl stehende bauliche Anlagen genießen unabhängig von den entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes passiven Bestandsschutz, soweit sie rechtmäßig zustande gekommen sind (vgl. Kap. 6). Andernfalls wären die Haupt- und Nebenanlagen durch entsprechenden partiellen Rückbau an die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen im Verhältnis zur festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für jedes Baugrundstück das jeweils restriktiver Maß anzusetzen ist.
So sind z. B. auf dem 283 m^2 großen Flurstück 453 bei einer GRZ von 0,2 nur ein Wochenendhaus mit angebauter Terrasse bzw. Freisitz mit einer Grundfläche von bis zu knapp 57 m^2 und Nebenanlagen bis zu rund 28 m^2 Grundfläche zulässig. Auf dem 546 m^2

großen Flurstück 457 sind bei einer GRZ von 0,2 nur Wochenendhäuser mit angebauter Terrasse bzw. Freisitz mit einer Grundfläche von zusammen rund 109 m^2 (beide Wochenendhäuser zusammen) und Nebenanlagen bis zu rund 55 m^2 Grundfläche zulässig. Auf dem 309 m^2 großen Flurstück 454 wäre zwar ein Wochenendhaus mit angebauter Terrasse bzw. Freisitz mit einer Grundfläche von 60 m^2 zulässig, die zulässige Grundfläche dürfte jedoch nur bis zu rund 93 m^2 durch Nebenanlagen überschritten werden. Auf den übrigen größeren Grundstücken kann die zulässige Grundfläche für Wochenendhäuser von 60 m^2 und für Nebenanlagen von 40 m^2 demgegenüber voll ausgenutzt werden.

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 4 Abs. 3 der Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung – BbgCWPV) sind Wochenendhäuser Gebäude mit einer Gesamthöhe von höchstens 4 m.

Die allgemeine Eigenart des Gebietes wird maßgebend durch relativ niedrige Bungalows mit Firsthöhen bis zu 3,5 m bestimmt.

Für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die eindeutige Bestimmung eines Bezugspunktes erforderlich. Gebräuchlich sind dafür insbesondere die Bezugnahme auf die Höhe des Meeresspiegels (in NHN) oder auf eine voraussichtlich keinen Veränderungen unterworfene Bestandshöhe (z.B. das Gehwegniveau einer bereits ausgebauten Straße). Da sich im Plangebiet keine ausgebauten Straßen befinden, erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan die Bezugnahme auf die Höhe des Meeresspiegels in NHN.

Die bestehenden Bungalows und festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen auf einer Höhe von im Mittel 39,2 m (Am Kiesses 4), 39,6 m (Am Kiessee 4a), 38,3 m (Am Kiessee 4b), 38,7 m (Am Kiessee 4c), 39,1 m (Am Kiessee 4d), 37,4 m (Am Kiessee 4e), 38,0 m (Am Kiessee 4f) und 38,4 m (Am Kiessee 4g) jeweils über NHN.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen wird mittels der jeweils festgesetzten Firsthöhe als Höchstmaß über NHN sichergestellt, dass die Firsthöhe der Wochenendhäuser jeweils höchstens 4,0 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche liegen kann.

Anzahl der Vollgeschosse

Das Plangebiet wird ausschließlich durch eingeschossige Gebäude bestimmt. Diese typische Eigenart des Plangebietes soll auch langfristig erhalten bleiben. Mittels textlicher Festsetzung wird gesichert, dass nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig sind.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen geben die äußere Grenze der zulässigen Bebauung durch das Hauptgebäude inklusive der an das Hauptgebäude angebauten Terrassen und/oder überdachten Freisitze an.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich im engeren Bereich der bestehenden 8 Wochenendhäuser. Für die Hauptgebäude, die inklusive angebauter Terrassen und/oder überdachter Freisitze bereits gegenwärtig eine Grundfläche von 60 m^2 überschreiten, erfolgt die Festsetzung durch sich an den Außengrenzen der Hauptanlagen orientierende als Rechtecke ausgeführte enge Baukörperausweisungen. Für die Hauptgebäude, deren Grundfläche inklusive angebauter

Terrassen und/oder überdachter Freisitze gegenwärtig noch unter 60 m^2 liegt, erfolgt die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen mittels erweiterter Baukörperausweisungen. Die erweiterten Baukörperausweisungen lassen etwas größere Spielräume für die Erweiterung der bestehenden Hauptanlage auf die festgesetzte zulässige Grundfläche zu. Durch diese Festsetzungen wird eine nur eng begrenzte Entwicklung des Hauptgebäudebestandes im Allgemeinen innerhalb der Grenzen der bestehenden Bebauung (für Hauptanlagen) ermöglicht. Diese restriktive Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist zur Sicherung der Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit den Schutzzwecken des LSG „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ erforderlich. Sollte die mögliche bauliche Entwicklung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen im Einzelfall eine wesentliche Veränderung der bestehenden baulichen Anlage zur Folge haben, wäre durch die enge Baukörperausweisung hinreichend gesichert, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes möglich sind.

Aufgrund der restriktiven Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist ausgeschlossen, dass für die Entwicklung von Hauptanlagen auch nur ein Baum gefällt werden muss.

Es wird eindeutig darauf hingewiesen, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine bauliche Entwicklung von Wochenendhäusern nur insoweit zulässig ist, wie diese auch im Einklang mit den übrigen Festsetzungen (insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung) stehen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können ansonsten im Allgemeinen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB zugelassen werden. Die Errichtung von Nebenanlagen ist somit innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche dieser Anlagen in Verbindung mit der festgesetzten GRZ nicht überschritten werden und eine Fällung von Bäumen nicht erforderlich ist.

4.4 Bauweise

Nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind Wochenendhäuser im Grundsatz (nur) als Einzelhäuser zulässig. Im Bebauungsplan kann jedoch gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auch festgelegt werden, dass Wochenendhäuser nur als Hausgruppen zugelassen werden können.

Im Bebauungsplan wird explizit keine Bauweise festgesetzt. Damit kommt § 10 Abs. 3 Satz 1 BauNVO zur Anwendung, nach dem Wochenendhäuser in Wochenendhausgebieten als Einzelhäuser zulässig sind. Einzelhäuser sind eine Form der offenen Bauweise, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen. Diese Bauweise prägt die Eigenart des Gebietes bereits heute maßgeblich. Die Anwendung des § 10 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO trägt dazu bei, eine kleinteilige extensive Bebauung mit hoher landschaftlicher Prägung (hoher Anteil an grüngeprägten Freiflächen auf den Baugrundstücken) zu gewährleisten.

4.5 Verkehrsflächen / Stellplätze und Garagen

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Weg „Am Kiessee“ her. Dieser Weg befindet sich im Eigentum des Landes Brandenburg (Landesforstverwaltung). Geh- und Fahrrechte für die Eigentümer und Besucher der Grundstücke des Plangebietes sind grundbuchlich gesichert.

Eine etwaige Festsetzung von Straßenverkehrsflächen für die äußere Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig durch unversiegelte Fahrwege oder über Rasenflächen. Es besteht kein Erfordernis für eine etwaige Festsetzung von privaten Straßenverkehrsflächen im Plangebiet zur detaillierten Umgrenzung der zukünftigen Fahrwege.

Stellplätze

Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung[2] sind für Wochenendhäuser bis 60 m^2 Grundfläche die Herstellung von einem Stellplatz und für Wochenendhäuser über 60 m^2 Grundfläche die Herstellung von 2 Stellplätzen notwendig. Da die Grundfläche der Wochenendhäuser (inkl. angebauter Terrassen und überdachter Freiplätze) auf max. 60 m^2 beschränkt wird, ist für das Wochenendhausgebiet gemäß Stellplatzsatzung die Herstellung von insgesamt 8 Stellplätzen (ein Stellplatz je Wochenendhaus) notwendig.

Die Grundstückeeigentümer haben im Jahr 2013 untereinander vertraglich vereinbart, dass je Wochenendhaus 2 Stellplätze auf der Gemeinschaftsfläche (Flurstück 459) zur Verfügung stehen. Als Gemeinschaftsstellplätze dienen die Fläche mit Rasengittersteinen südlich des Wochenendhausgebietes westlich der Zufahrt vom Weg „Am Kiessee“ und eine Freifläche östlich der Zufahrt vom Weg „Am Kiessee). Auf die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze inkl. Gemeinschaftszufahrt wird auf dem Bebauungsplan hingewiesen. Bei diesen Stellplatzflächen handelt es sich um Flächen die bereits vor 1989 als Stellplatzflächen für das Betriebsferienheim genutzt worden sind und seitdem zweckbezogen weitergenutzt werden. Auch die Rasengittersteine im Bereich der größeren Stellplatzfläche stammen aus DDR-Zeiten. Durch die Lage im direkten Umfeld der Zufahrt sind kurze Wege für den Kfz-Verkehr von der Zufahrt zu den Stellplätze gewährleistet.
Es ist nicht beabsichtigt, den Zustand der bestehenden als Gemeinschaftsstellplätze genutzten Flächen zu ändern. Die vorhandenen Anlagen im Bereich der Stellplätze haben Bestandsschutz. Die Grundstückseigentümer haben die Nutzung dieser Gemeinschaftsflächen zu Stellplatzzwecken bereits vertraglich vereinbart. Unter Hinweis auf die nur zeitweilige begrenzte Nutzung des Gebietes als Wochenendhausgebiet wird es auch zukünftig für nicht erforderlich angesehen, sämtliche Stellplätze als (teil-)versiegelte Flächen auszubilden. Es drängt sich daher kein städtebauliches Erfordernis auf, die Lage dieser Stellplätze mittels textlicher Festsetzungen verbindlich zu regeln. Auf die Festsetzung der Gemeinschaftsstellplätze wird daher verzichtet. Dies hat zur Folge, dass die Nutzung dieser Flächen auch zu anderen Zwecken (hier insbesondere als private Grünflächen) möglich ist, wenn eine Nutzung dieser Flächen zu Stellplatzzwecken im Einzelfall nicht erfolgen oder nicht mehr erforderlich sein sollte. Auf die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze wird (lediglich) hingewiesen.

Mittels textlicher Festsetzung wird jedoch gesichert, dass außerhalb der hingewiesenen Fläche für Gemeinschaftsstellplätze die Anlage von Stellplätzen und Garagen unzulässig ist. Dies betrifft sowohl das festgesetzte Wochenendhausgebiet als auch die Gemeinschaftsfläche (Flurstück 459). Die Ermöglichung von weiteren Stellplätzen außerhalb der hingewiesenen Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist nicht erforderlich.

[2] Satzung der Gemeinde Grünheide (Mark) über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 01.10.2020 (gültig ab 01.01.2021)

4.6 Sonstige Anforderungen an die Erschließung

Die sonstigen Anforderungen an die Erschließung des Plangebietes sind kein Gegenstand der Festsetzungen und somit auch kein Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes. Sie dienen als Hinweis.

Flächen für die Feuerwehr

Die Anforderungen an die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr sind in § 5 BbgBO in Verbindung mit der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr geregelt.

Gemäß § 5 Abs. 3 BbgBO sind bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Gemäß § 2 der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr muss die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Durch die bestehende Breite des Weges „Am Kiessee“ ist die erforderliche Breite für Feuerwehrzufahrten gesichert. Die Wochenendhäuser liegen in bis zu 65 m Luftlinie vom Weg „Am Kiessee“ entfernt.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Einzelheiten zu den konkreten Anforderungen an die Trinkwasserversorgung sind der Wasserversorgungssatzung des Wasserverbandes Strausberg-Erkner (WSE) vom 21.11.2018 (in Kraft getreten am 01.01.2019) zu entnehmen. Gemäß § 4 der Satzung sind die Eigentümer von Baugrundstücken verpflichtet, diese an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen, wenn sie an eine öffentliche Straße mit einer betriebsfertigen Versorgungsleitung grenzen oder ihren unmittelbaren Zugang zu einer solchen Straße durch einen Privatweg haben. Für das Wochenendhausgebiet sind die Voraussetzungen für einen etwaigen Anschlusszwang nicht gegeben. Die Versorgung des Plangebiets wird daher auch weiterhin ausschließlich über die eigene Brunnenanlage erfolgen. Gemäß § 30 BauGB sind Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nur zulässig, wenn u. a. die Erschließung gesichert ist. Wasserversorgungsanlagen sollen betriebssicher und so angeordnet und beschaffen sein, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bezüglich der Beschaffenheit des Trinkwassers gelten die Anforderungen gemäß der Trinkwasserverordnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459).

Zur Reinhaltung des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer muss eine unschädliche Beseitigung der Abwässer auf den Grundstücken gewährleistet sein. Aufgrund der hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (geringer Flurabstand, Sandböden) und der Lage an einem See bestehen hohe Anforderungen an die schadlose Abwasserbeseitigung im Plangebiet. Die Einzelheiten zu den konkreten Anforderungen an die Abwasserentsorgung sind der Schmutzwasserbeseitigungssatzung des Wasserverbandes Strausberg-Erkner (WSE) vom 21.11.2018 (in Kraft getreten am 01.01.2019) zu entnehmen. Es herrscht nur Anschlusszwang an eine zentrale Abwasserentsorgungsanlage, soweit diese für die Baugrundstücke betriebsbereit vorhanden ist. Für das Wochenendhausgebiet sind die Voraussetzungen für einen etwaigen Anschlusszwang nicht gegeben. Die Entsorgung des Plangebiets wird daher auch weiterhin ausschließlich über die eigene abflusslose Sammelgrube auf der Gemeinschaftsfläche (Flurstück 459) erfolgen. Die Wochenendhäuser sind mit dieser Sammelgrube durch unterirdische Leistungen verbunden. Die konkreten Anforderungen an Grundstücksentwässerungsanlagen zur Sicherung einer schadlosen Abwasserbeseitigung sind § 13 der Schmutzwasserbeseitigungssatzung zu entnehmen.

Der Standort der Sammelgrube in der Gemeinschaftsfläche (Flurstück 459) bestand als eine Sammelgrube des ehemaligen Betriebsferienheimes bereits vor 1989. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Grube an diesem Standort Bestandsschutz hat. Aus diesem Grunde drängt sich kein städtebauliches Erfordernis auf, den bestehenden Standort mittels Festsetzung als etwaige Fläche für die Abwasserbeseitigung verbindlich zu sichern.

Müllentsorgung

Die Anforderungen an die Müllentsorgung sind in der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises vom 05.10.2022 geregelt. Gemäß § 5 Abs. 2 der Abfallentsorgungssatzung sind Grundstückseigentümer verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung des Landkreises anzuschließen, sofern dort überlassungspflichtige Abfälle anfallen können (Anschlusszwang). Der Anschlusspflichtige hat beim Landkreis entsprechendes Behältervolumen zu beantragen, zu übernehmen und für die Benutzung vorzuhalten. Das Plangebiet ist bereits an die Müllentsorgung des Landkreises angeschlossen.

Dem Vernehmen nach werden die Abfalltonnen gegenwärtig auf dem Grundstück der Gemeinschaftsfläche (Flurstück 459) im Bereich der Zufahrt zur monatlichen Entleerung durch ein Müllfahrzeug abgestellt.

4.7 Private Grünflächen

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gemeinschaftsfläche für naturnahe Wiesen und Wege

Die Gemeinschaftsfläche nördlich der vertraglich vereinbarten Gemeinschaftsstellplätze und der Zufahrt wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsfläche für naturnahe Wiesen und Wege festgesetzt. Die Festsetzung der privaten Grünfläche dient dem Ziel, diese private eingefriedete Fläche als Bestandteil des gewässerbezogenen Freiraums zu sichern bzw. zu entwickeln und deshalb mindestens von einer baulichen Entwicklung freizuhalten.

Mittels textlicher Festsetzung wird gesichert, dass innerhalb der privaten Grünfläche nur folgende baulichen Anlagen zulässig sind:

- eine Abwassersammelgrube mit Zufahrt,
- unversiegelte Wege.

Der Standort der Sammelgrube innerhalb dieser privaten Grünfläche bestand als eine Sammelgrube des ehemaligen Betriebsferienheimes bereits vor 1989. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Grube an diesem Standort Bestandsschutz hat. Diese Sammelgrube ist als Gemeinschaftsanlage aller Wochenendhausgrundstücke im Plangebiet für die geordnete Abwasserbeseitigung auch weiterhin erforderlich.

Über die private Grünfläche verlaufen Wegebeziehungen insbesondere zur fußläufigen Erreichbarkeit von Wochenendhausgrundstücken und des Seeufers durch das bestehende Tor an der nördlichen Grenze der privaten Grünfläche. Zudem verläuft über den südöstlichen Teil der Grünfläche eine öffentlich rechtlich gesicherte Zufahrt zum östlich angrenzenden Ferienhausgebiet auf dem Flurstück 451.

Für die weitere Entwicklung des Grüncharakters dieser Fläche wird mittels textlicher Festsetzung weiterhin bestimmt, dass die nicht durch die Sammelgrube mit Zufahrt überbauten Flächen dauerhaft zu begrünen sind und eine Versiegelung von Wegen unzulässig ist.

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gehölzfläche

Der südliche Grenzbereich des Plangebietes wird durch einen von einer unregelmäßigen Baumreihe und von Einzelbäumen beherrschten 4 bis 5 m breiten Grünstreifen eingenommen, welcher das Ortsbild maßgeblich prägt. Diese Grünfläche ist aufgrund ihrer relativen Eigenständigkeit von städtebaulicher Bedeutung für die landschaftliche Prägung des Quartiers. Um u. a. die landschaftliche Prägung des Ortsbildes in diesem Bereich zu sichern, wird die 4 m bis 5 m breite Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzfläche festgesetzt.

4.8 Erhalt von Bäumen

Für den Vollzug des Bebauungsplanes ist keine Fällung von Bäumen erforderlich. Alle erfassten 34 Bäume im Plangebiet mit einem Stammumfang > 60 cm werden daher mittels Punktsignatur als zu erhaltene Bäume festgesetzt. Die Festsetzung ist für die Sicherung des bestehenden überwiegenden Waldsiedlungscharakters als wesentliches Merkmal des Ortsbildes der naturnahen Ferienhaussiedlung mit hoher landschaftlicher Prägung städtebaulich erforderlich.

Die Erhaltungsfestsetzung schließt nicht aus, dass einzelne Bäume auf Antrag und nach Genehmigung durch die zuständige Behörde in eng begrenzten Ausnahmefällen gefällt werden dürfen. Gemäß § 6 Abs. 4 der Verordnung über den Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree vom 30.11.2011 (Baumschutzverordnung) ist z. B. eine Baumfällgenehmigung zu erteilen, wenn der Baum für den Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu unzumutbaren Nachteilen oder Beeinträchtigungen führt, von dem Baum Gefahren für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen oder Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung des übrigen Baumbestandes entfernt werden müssen.

4.9 Einfriedungen

Zur Sicherung eines an die naturnahe Landschaft angepassten Ortsbildes wird als örtliche Bauvorschrift festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,40 m Höhe zulässig sind. Das Plangebiet selbst kann nur durch offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m Höhe eingefriedet werden. Auf der südlichen, westlichen und nordwestlichen Grenze des Plangebietes befinden sich bereits gegenwärtig in der Regel Maschendrahtzäune mit einer Höhe von 1,50 m bis 1,60 m. Es wird klargestellt, dass sich die Vorschrift nur auf die Gestaltung von Einfriedungen als bauliche Anlagen bezieht.

5. Umweltbelange/Umweltbericht

Der vorliegende Vorentwurf dient neben der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit auch der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Diese werden von der Gemeinde aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Diese Stellungnahmen fließen dann in den Umweltbericht des Bebauungsplan-Entwurfes ein.

Auswirkungen auf den Menschen

Bei den Grundstücken im Plangebiet handelt es sich ausschließlich um Privatgrundstücke. Das Plangebiet ist in seiner Gesamtheit eingezäunt und in der Regel nicht öffentlich zugänglich. Dies trifft auch auf die Gemeinschaftsfläche (Flurstück 459) zu. Das Plangebiet hat somit Bedeutung nur als Erholungsraum für den eng begrenzten Personenkreis der Grundstückseigentümer und -pächter sowie ihrer Gäste.
Das Plangebiet ist gleichzeitig ein relativ kleiner Bestandteil des regional bedeutsamen Erholungsraumes der Grünheider Seen- und Waldlandschaft. Aufgrund seiner Lage in der Nähe des Ufers eines relativ stark durch die Allgemeinheit zu Zwecken der Erholung frequentierten Sees beeinflusst das Plangebiet den Charakter des Erholungsraumes insbesondere aus landschaftsästhetischer Sicht. Insofern hat das Plangebiet als Erholungsraum auch Bedeutung über den Personenkreis der Gäste des Wochenendhausgebietes hinaus.
Eine gewisse Bedeutung ergibt sich auch aus der Nachbarschaft zu einem Ferienhausgebiet und weiteren Wochenenderholungsgrundstücken.

Durch die beabsichtigte Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch ableitbar. Der bestehende Charakter einer privaten nicht für die Öffentlichkeit zugänglichen Erholungslandschaft wird gesichert und weiter verfestigt. Für die bestehenden Grundstückseigentümer werden in diesem Sinne zukünftige Nutzungs- und Entwicklungsperspektiven als Wochenendhausgebiet planungsrechtlich gesichert. Es wird ausschließlich die Entwicklung bestehender und genutzter Wochenendhäuser bzw. Wochenendhausgrundstücke gesichert.

Die Planung hat somit positive Auswirkungen auf den Menschen. Es sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch ableitbar.

Auswirkungen auf den Boden

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich im Bereich eines großen Flächensanders innerhalb der Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung, die Teil des Berliner Urstromtales ist. Die Sanderflächen sind als sandige und kiesige Aufschüttungen der Schmelzwässer Ergebnis der Landschaftsgenese der Weichselkaltzeit. Der nördlich angrenzende Kiessee entstand erst in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts im Zuge von Kiesabbau.
Das Plangebiet liegt noch im Bereich der beinahe ebenen ursprünglichen Sanderflächen. Der ausgeprägte Hang als Übergang zum anthropogen entstandenen Kiessee liegt nördlich des Plangebietes. Das Plangebiet liegt auf dem Höhenniveau der ursprünglichen Sanderflächen und ist relativ eben. Die Höhenlage bewegt sich hier zwischen 40 und 37,3 m ü. NHN, wobei das Höhenniveau leicht in Richtung Norden zum Kiessee hin abfällt. Der Seespiegel des Kiessees liegt zum Vergleich auf einer Höhe von rund 32,3 m ü. NHN und somit rund 5 bis 8 m tiefer als das Höhenniveau im Plangebiet.

Das Bodenpotential des Plangebietes ist durch die jahrzehntelange Nutzung als Betriebsferienheim und Wochenendhausgebiet nachhaltig anthropogen überprägt. Die Bebauung, die Anlage von Fahrwegen sowie die partielle Gartennutzung und –gestaltung hat durch Versiegelung, Verdichtung, geringere Aufgrabungen und Aufschüttungen zu einer Veränderung des Bodenkörpers geführt. Im Wochenendhausgebiet ist gegenwärtig eine Grundfläche von rund 680 m^2 durch bauliche Anlagen überdeckt. Davon entfallen rund 470 m^2 auf die Hauptanlagen (inklusive angebaute Terrassen und überdachte Freisitze) und insgesamt 210 m^2 auf Nebengebäude und -anlagen inklusive überbaute Fußwege.

Im Ergebnis der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen wird eine Versiegelung im Wochenendhausgebiet von insgesamt höchstens rund 740 m^2 (vgl. Kap. 4.2) ermöglicht.

Die durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichte 740 m^2 zulässige Grundfläche im Wochenendhausgebiet ist um rund 60 m^2 höher als die bestehende Überdeckung mit baulichen Anlagen (680 m^2). Die Planung kann somit innerhalb des festgesetzten Wochenendhausgebietes zu einer Neuversiegelung von bis zu rund 60 m^2 Grundfläche führen.

Weiterhin können baubedingte Beeinträchtigungen (z. B. durch Bodenverdichtungen oder Stoffeinträge im Rahmen von Bauarbeiten) oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen (z. B. durch Erschütterungen und Stoffeinträge) auftreten. Diese potentiellen Beeinträchtigungen sind jedoch unter Hinweis auf die restriktiven überwiegend bestandsorientierten Festsetzungen, die relativ geringe Grundfläche der beabsichtigten beiden Ersatzneubauten und die nur extensive Erholungsnutzung des Grundstücks als geringfügig anzunehmen.

Das Schutzgut Boden wird durch ermöglichte Neuversiegelung von rund 60 m^2 erheblich beeinträchtigt. Für diese Beeinträchtigung ist im weiteren Planverfahren eine Kompensation zu sichern.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer und Grundwasser

Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Kiessees. Die Süduferlinie des Kiessees verläuft in einer Entfernung zwischen rund 16 und 17 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Uferböschungen liegen außerhalb des Plangebietes und sind unverbaut.

Eine Beeinträchtigung des Oberflächenwassers könnte insbesondere betriebsbedingt durch Stoffeinträge erfolgen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt aufgrund der restriktiven Festsetzungen nicht zu einer erheblichen Nutzungsintensivierung des ohnehin bestehenden Wochenendhausgebietes. In der Uferzone zwischen Uferlinie und Plangebietsgrenze sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Veränderungen des bestehenden Zustands beabsichtigt und erforderlich. Die Planung kann somit nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Oberflächenwassers führen.

Bedeutsam für den Wasserhaushalt ist die Fähigkeit des Naturhaushaltes, den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen zu verringern und damit zu ausgeglichenen Abflussverhältnissen beizutragen (Abflussregulationsfunktion). Diese Funktion ist u. a. abhängig vom Versiegelungsgrad bzw. der Bodenbedeckung, der Hangneigung und der Bodenart. Aufgrund der Nähe zu einem See und dem relativ hohen Anteil an Freiflächen mit Baumbestand hat das Plangebiet trotz vorhandener Versiegelung insgesamt eine hohe Bedeutung für die Regulation der Abflussverhältnisse.
Die Planung kann nicht zu einer Beeinträchtigung der Abflussregulationsfunktion führen.

Grundwasser

Gemäß den Ausführungen des Landschaftsplan-Entwurfs der Altgemeinde Kagel beträgt der Flurabstand des Grundwassers im Plangebiet zwischen 2 und 5 m. Die Grundwasserfließrichtung verläuft parallel zum Geländegefälle und ist zum Kiessee hin gerichtet. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Daraus leitet sich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen ab.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers könnte insbesondere bau- und betriebsbedingt durch Stoffeinträge erfolgen. Die baubedingten Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und sind auch aufgrund der zulässigen baulichen Anlagen nach ihrer Art unerheblich. Sie können durch eine umsichtige Einrichtung der Baustellen und der sachgerechten Lagerung von

Materialien minimiert werden. Auch die betriebsbedingten Beeinträchtigungen sind auf die extensive Nutzung des naturnahen Wochenendhausgebietes begrenzt. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen Stoffeinträge zu erwarten. Die Pflicht zur schadlosen Beseitigung des in der abflusslosen Grube anfallenden Abwassers obliegt gemäß Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) der Gemeinde bzw. dem Abwasserzweckverband (hier Wasserverband Strausberg-Erkner). Die dezentrale Entsorgung der Grube wird bereits seit Jahrzehnten praktiziert. Eine Verschmutzung des Trinkwassers durch die Abwassersammelgrube im Plangebiet ist ausgeschlossen, soweit die Sammelgruben dem Stand der Technik entsprechen. Gemäß Schmutzwasserbeseitigungssatzung des Zweckverbandes sind auch abflusslose Sammelgruben von dem Grundstückseigentümer gemäß DIN 1986 zu errichten und zu betreiben. Zudem regelt die Satzung das Prüfungs- und Überwachungsrecht der Grundstücksentwässerungsanlagen. Die Abwasserentsorgung wird damit so gewährleistet, dass eine für ein kleines Wochenendhausgebiet ausreichende Erschließung vorliegt und erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers ausgeschlossen werden können.

Der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichte Versiegelungsgrad entspricht weitgehend dem bestehenden Versiegelungsgrad. Auf den Grundstücken stehen somit weiterhin genügend Flächen zur Verfügung, auf denen das anfallende Regenwasser versickern kann. Die Grundwasserneubildung kann durch die Planung somit nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf Pflanzen/Biotope

Plan 3 des Landschaftsplan-Entwurfes der Altgemeinde Kagel klassifiziert das Plangebiet als Fläche, die aufgrund ihrer Struktur bzw. Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften eine relativ geringe Bedeutung hat oder deren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz durch anthropogene Einflüsse eingeschränkt ist.

Das Plangebiet ist in seiner Gesamtheit dem Biotoptyp **Wochenendhausbebauung mit Bäumen (Biotopcode: 102502)** zuzuordnen. Der Bestand an baulichen Anlagen auf den Wochenendhausgrundstücken wird in den Kapiteln 2.2.3 und 2.2.4 beschrieben. Im Wochenendhausgebiet ist gegenwärtig eine Grundfläche von rund 680 m^2 durch bauliche Anlagen überdeckt. Davon entfallen rund 470 m^2 auf die Hauptanlagen (inklusive angebaute Terrassen und überdachte Freisitze) und insgesamt 210 m^2 auf Nebengebäude und -anlagen inklusive überbaute Fußwege. Die Freiflächen der Wochenendhausgrundstücke werden in der Regel durch Rasen mit vereinzelten Koniferen und Blumenrabatten eingenommen. Auf den Grenzen der Wochenendhausgrundstücke wurden überwiegend Lebensbaumhecken angelegt.
Ein Waldbaumbestand ist nur noch auf den nördlichen Wochenendhausgrundstücken vorhanden (vgl. auch Kapitel 3.6 in Verbindung mit Anhang 1).

In der Gemeinschaftsfläche (Flurstück 459) befinden sich die Stellplätze, Zufahrten und Zugänge für die Wochenendhausgrundstücke mit begleitenden Wiesen- und Gehölzflächen.
Südlich der Wochenendhausgrundstücke befindet sich eine Stellplatzanlage. In diesem Teil der Gemeinschaftsfläche wird eine zusammenhängende rund 6,80 m breite und rund 48,30 m lange Fläche von insgesamt rund 330 m^2 durch Rasengittersteine eingenommen und ist entsprechend teilversiegelt. Südlich an diese teilversiegelte Fläche schließt sich eine rund 3,50 m breite Freifläche mit einer unregelmäßigen Baumreihe aus Stieleiche und Birke als Hauptbestandsbildner an. Die Kraftfahrzeuge werden in Schräg- oder Senkrechtaufstellung aufgrund der begrenzten übrigen Zufahrtsbreite im Bereich der Rasengittersteine auch zwischen den Bäumen der Baumreihe abgestellt.

Der südliche Teil der Gemeinschaftsfläche ist im Umfeld der Zufahrt vom Weg „Am Kiessee“ aufgrund der Beanspruchung durch Kraftfahrzeuge überwiegend vegetationslos. Die übrigen Gemeinschaftsflächen werden in der Regel durch mehr oder weniger dichten Scherrasen eingenommen. In der Gemeinschaftsfläche befindet sich die Abwassersammelgrube der Wochenendhausgrundstücke und betonierte Fahrsteifen zur Sammelgrube mit einer Gesamtfläche von zusammen rund 125 m^2.

Die durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichte rund 740 m^2 Grundfläche im Wochenendhausgebiet ist um rund 60 m^2 höher als die bestehende Überdeckung mit baulichen Anlagen (680 m^2). Die Planung kann somit innerhalb des festgesetzten Wochenendhausgebietes zu einer Neuversiegelung von bis zu rund 60 m^2 Grundfläche mit entsprechendem Verlust von vegetationsbedeckten Biotopflächen führen.
Weiterhin können baubedingte Beeinträchtigungen (z. B. durch Baufahrzeuge und die Lagerung von Baumaterialien im Rahmen von Bauarbeiten) oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen (z. B. durch Stoffeinträge) auftreten. Diese potentiellen Beeinträchtigungen sind jedoch unter Hinweis auf die restriktiven bestandsorientierten Festsetzungen, die nur zeitweilige Erholungsnutzung der Grundstücke und die ohnehin bestehende Biotopstruktur auf den Erholungsgrundstücken als geringfügig anzunehmen.

Das Schutzgut Pflanzen/Biotope wird durch den ermöglichten Verlust von rund 60 m^2 Vegetationsflächen infolge Neuversiegelung erheblich beeinträchtigt. Für diese Beeinträchtigung ist im weiteren Planverfahren eine Kompensation zu sichern.

Auswirkungen auf die Fauna

Plan 3 des Landschaftsplan-Entwurfes der Altgemeinde Kagel klassifiziert das Plangebiet als Fläche, die aufgrund ihrer Struktur bzw. Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften eine relativ geringe Bedeutung hat oder deren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz durch anthropogene Einflüsse eingeschränkt ist.

Im Plangebiet sind insbesondere heimische Vogelarten anzutreffen, die für stark durchgrünte mit Waldbäumen bestandene Siedlungen charakteristisch sind. Dies sind insbesondere Buntspecht, Gartenbaumläufer, Haussperling, Amsel, Nachtigall, Mehlschwalbe, Kohlmeise, Grauschnäpper und Gartenrotschwanz. Im Zuge der Nutzungskartierung wurden in einigen wenigen Altbäumen (Waldkiefer) Löcher entdeckt, die als Bruthöhlen geeignet sind. Der unmittelbare Seeuferbereich ist als Lebensraum insbesondere von Entenvögeln, die an aufnährstoffreichen stehenden Gewässern beheimatet sind, interessant.
Das Plangebiet bietet potentiell auch relativ gute Lebensbedingungen für Insekten, die Wälder, Gärten und stehende Gewässer als Lebensraum bevorzugen. Dies trifft auf verschiedene Arten insbesondere auf Libellen, Hautflüglern, Zweiflüglern, Schmetterlingen und Käfern zu.
Die Uferlage, verbunden mit einem Wechsel von schattigen aber auch relativ gut besonnten Abschnitten bietet potentiell einen guten Lebensraum auch für Lurche und Kriechtiere.
Weiterhin bietet das Plangebiet einen Lebensraum für bestimmte Kleinsäuger (Mausarten, Eichhörnchen, Igel, Sommerquartier für einzelne Fledermausarten) und für Insekten, die für Kiefernbestände und überwiegend waldbaumbestandene Siedlungsgebiete typisch sind.

Wesentliche Intentionen des Bebauungsplanes sind es, den Gebietscharakter der Erholungssiedlung zu erhalten und den bestehenden Seeuferbereich als unabdingbaren Bestandteil des gewässerbezogenen Freiraums nicht in Anspruch zu nehmen. Dazu werden sämtliche vorhandenen Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang zum Erhalt festgesetzt und der Uferbereich nicht in das Plangebiet einbezogen. Eine Entfernung von Waldbäumen ist für die Umsetzung der restriktiven bestandsorientierten Festsetzungen zur Entwicklung baulicher

Anlagen nicht erforderlich und wird mittels Festsetzung ausgeschlossen. Durch die Festsetzungen insbesondere zur zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen wird nur eine unerhebliche zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Die Nutzungsstruktur und –intensität des ohnehin seit Jahrzehnten für die Erholung genutzten Wochenendhausgebietes werden durch die Planung mithin nicht (wesentlich) verändert. Damit ändert sich auch der Lebensraum, der im bzw. angrenzend an das Plangebiet lebenden Tiere nicht wesentlich.

Erhebliche Beeinträchtigungen für die Fauna sind entsprechend nicht zu erwarten. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass der Bebauungsplan aufgrund artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vollziehbar sein könnte. Daher ist auch die Erarbeitung eines separaten Artenschutzfachbeitrages entbehrlich.

Auswirkungen auf Klima und Luft

Die Umgebung des Plangebietes kann aufgrund des insgesamt geringen Versiegelungsgrades und des hohen Vegetationsanteils als ein klimatischer Entlastungsraum mit vergleichsweise niedrigen Mitteltemperaturen, relativ hohen Abkühlungsraten (Kaltluftentstehungsgebiete) und geringer Schwülegefährdung bezeichnet werden. Die Lage an einem See führt im mikroklimatischen Maßstab weiterhin zu einer vergleichsweise höheren Luftfeuchtigkeit und zu etwas geringeren Tages- und Jahresschwankungen der Temperatur insbesondere in den nördlichen Grundstücksteilen. Die bebauten bzw. versiegelten Flächen im Plangebiet und in der nächsten Umgebung können theoretisch zu lokal begrenzten erhöhten Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf führen. Diese sind jedoch wegen der geringen Größe und der weitgehenden Überschirmung durch Bäume als unbedeutend einzustufen.

Der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichte Versiegelungsgrad ist nur unerheblich höher als der ohnehin bereits vorhandene Versiegelungsgrad. Das Gebiet wurde seit über 40 Jahren als Betriebsferienheim und Wochenendhausgebiet, also temporär und ohne erhebliche Emissionen zu erzeugen, genutzt.

Insgesamt ergeben sich durch die Kleinteiligkeit und geringe Höhe der Bebauung, der geringen Größe des Plangebiets, dem teilweise vorhandenen und zu sichernden Waldsiedlungscharakter und die Lage im Wald keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft und Klima.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch eine kleinere relativ extensiv bebaute Siedlungsfläche mit teilweisem Waldsiedlungscharakter bestimmt, die insbesondere in Waldflächen eingebettet ist. Sie ist nur sehr engräumig vom Kiessee her und dem Weg „Am Kiessee“ wahrnehmbar.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Grundelemente, die das bestehende Orts- und Landschaftsbild bestimmen, gesichert. Dies betrifft insbesondere die restriktive Sicherung einer kleinteiligen Wochenendhausbebauung und einer sich weitgehend am Bestand orientierenden sonstigen Überbauung durch Festsetzung der zulässigen Grundflächen sowie die Sicherung des für den noch teilweise vorhandenen Waldsiedlungscharakter maßgeblichen Baumbestandes auf den Grundstücken durch Erhaltungsfestsetzung. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planung kann somit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selber befinden sich keine Kultur- und Sachgüter von Bedeutung.

Ausgleich

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nach dem gegenwärtigen Stand des Verfahrens sind durch die Planung erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch ermöglichte Neuversiegelung in einer Größenordnung von rund 60 m^2 zu erwarten. Für diese Beeinträchtigung ist im weiteren Planverfahren eine Kompensation zu sichern.

6. Bestandsschutz

Vorhandene bauliche Anlagen, die den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, genießen Bestandsschutz. Gemäß Art. 14 Satz 1 des Grundgesetzes genießen Eigentum und Erbrecht verfassungsmäßigen Schutz. Der sich daraus ergebende Bestandsschutz sichert dem Eigentümer das durch die Eigentumsausübung Geschaffene und verleiht einem formell rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung innerhalb gewisser Grenzen Durchsetzungskraft auch gegenüber neuen entgegenstehenden rechtlichen Anforderungen.

Dieser sogenannte passive Bestandsschutz erstreckt sich ausschließlich auf die vorhandenen Gebäude und Nutzungen, sofern sie rechtmäßig zustande gekommen sind. In diesem Rahmen sind auch notwendige Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten möglich.

Wird ein Gebäude zerstört oder ist die Änderung so erheblich, dass das geänderte Gebäude nicht mehr mit dem alten, bestandgeschützten identisch ist, so genießt es entsprechend der einschlägigen Rechtsprechung des BVerwG auch nicht mehr dessen Bestandsschutz gegenüber dem entgegenstehenden Baurecht.

7. Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Stadtplanerische und soziale Auswirkungen

- Sicherung einer geordneten Entwicklung eines bestehenden Bungalowgebietes im Außenbereich als Wochenendhausgebiet.
- Gewährleistung von Planungssicherheit für die Eigentümer bereits bebauter Wochenendhausgrundstücke in einem Landschaftsschutzgebiet.

Auswirkungen auf die Umwelt

- Aufgrund der restriktiven bestandorientierten Festsetzungen kann der bestehende Gebietscharakter nicht erheblich verändert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des

Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind nicht zu erwarten.

- Sicherung des für den teilweisen Waldsiedlungscharakter maßgeblichen Baumbestandes

8. Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete bzw. Flächen weisen folgende Flächengrößen auf:

Gebiet bzw. Fläche	Fläche in m^2
Wochenendhausgebiet	2.770
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gemeinschaftsfläche für naturnahe Wiesen und Wege	1.400
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gehölzfläche	320
Gemeinschaftsstellplätze mit Zufahrten	570
Gesamt	5.060

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
FNP	Flächennutzungsplan
LWaldG	Landeswaldgesetz

Rechtliche Grundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. I Nr. 224)

Landesrecht

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I, Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.06.2026 (GVBl. I/26, Nr. 20)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.07.2025 (GVBl. I/25, Nr. 17)

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vom 18.12.2007 (GVBl. I 2007, S. 235)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II/19, Nr. 35)

Gemeinderecht

Flächennutzungsplan der Gemeinde Grünheide (Mark), Ortsteil Kagel, 1. Änderung vom November 2015

Baumschutzsatzung der Gemeinde Grünheide (Mark), am 15.06.2020 in Kraft getreten

Stellplatzsatzung der Gemeinde Grünheide (Mark) vom 01.10.2020

ANNIÉS & KÖNIG ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSBÜRO
Landschaftsplan der Gemeinde Kagel, Entwurf vom 30.11.1998

Anhang 1

Tabellarische Auflistung der Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm

Die Verortung kann anhand der Nummerierung im Bebauungsplan erfolgen.

Nummer	Baumart	Umfang in cm	Höhe in m	Kronendurchmesser in m
1	Pseudotsuga menziesii	90	14	8
2	Quercus robur	80	10	8
3	Betula pendula	190	20	8
4	Quercus robur	120	18	8
5	Quercus robur	70	18	6
6	Quercus robur	100	18	6
7	Quercus robur	80+80	18	6
8	Quercus robur	60	12	4
9	Betula pendula	110	20	8
10	Betula pendula	80	18	6
11	Quercus robur	60	12	4
12	Betula pendula	60+60	18	4
13	Fagus sylvatica	100	18	6
14	Betula pendula	190	22	8
15	Betula pendula	120	20	6
16	Quercus robur	80	12	6
17	Quercus robur	110	15	8
18	Quercus robur	90	14	6
19	Picea abies	100	12	4
20	Pinus sylvestris	230	25	8
21	Pinus sylvestris	220	25	8
22	Betula pendula	90+70	20	8
23	Pinus sylvestris	230	25	8
24	Pinus sylvestris	230	25	8
25	Pinus sylvestris	240	25	8
26	Pinus sylvestris	120	25	6
27	Pinus sylvestris	180	25	8
28	Pinus sylvestris	220	25	8
29	Betula pendula	80	16	4
30	Quercus robur	230	22	12
31	Pinus sylvestris	250	20	8
32	Pinus sylvestris	220	25	8
33	Betula pendula			
34	Betula pendula			