

Gemeinde Grünheide (Mark)



Bebauungsplan Nr. 50 „Wochenendhausgebiet an den Löcknitzwiesen“

Begründung

**Vorentwurf
Stand 09.06.2026**

Planung



HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstr. 15
15831 Blankenfelde-Mahlow
Tel.: 033708 902470 // info@hibuplan.de

Begründung zum Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1.	Verfahrensschritte.....	3
1.2.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Das Vorhaben	4
2.1.	Planungsanlass und Erfordernis/Ziel und Zweck der Planung	4
2.2.	Lage und Umfang	4
2.2.1.	Flächenbilanz und Flurstücke	5
2.3.	Ausgangssituation	6
2.3.1.	Stadträumliche Einbindung	6
2.3.2.	Bebauung und Nutzung.....	6
2.3.3.	Erschließung	7
2.3.4.	Natur und Umwelt.....	7
3.	Planungsgrundlagen und Planungsbindung	8
3.1.	Landesentwicklungsplan	8
3.2.	Regionalplan des Landkreises	8
3.3.	Flächennutzungsplan	8
3.4.	Vorhabenträger	9
4.	Inhalte der Planung	9
4.1.	Nutzung der Baugrundstücke.....	9
4.1.1.	Art der baulichen Nutzung	10
4.1.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
4.1.4.	Stellplätze und Garagen.....	12
4.1.5.	Nebenanlagen	13
4.2.	Grünflächen.....	13
4.3.	Verkehrsflächen.....	13
4.4.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 13	
4.5.	Grünordnerische Festsetzungen	13
4.6.	Nachrichtliche Übernahmen	13
4.7.	Brandschutz.....	13
4.8.	Bestandsschutz.....	13
4.9.	Hinweise.....	14
5.	Umweltbericht.....	14

Begründung zum Vorentwurf

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz in m ²	5
Tabelle 2: Bestandsbebauung im Plangebiet.....	7
Tabelle 3: Nutzungsaufteilung der Flurstücke	10
Tabelle 4: Maß der baulichen Nutzung SO WE 1	12
Tabelle 5: Maß der baulichen Nutzung SO WE 2.....	12

Begründung zum Vorentwurf

1. Einleitung

1.1. Verfahrensschritte

Folgend wird der Verfahrensablauf schrittweise aufgelistet.

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB inklusive Billigung des Vorentwurfes
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
8. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
10. Abwägungsbeschluss
11. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
12. Bekanntmachung der Satzung

1.2. Rechtsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 2 BauGB. Dazu ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren) (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von folgenden Gesetzen und Verordnungen erstellt:

- **BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
- **BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **PlanZV** - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **BbgDSchG** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 9)

Begründung zum Vorentwurf

- **WHG** - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **BbgWG** - Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- **BNatSchG** - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- **BbgNatSchAG** - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 S. 1149)

2. Das Vorhaben

2.1. Planungsanlass und Erfordernis/Ziel und Zweck der Planung

Die Vorhabenträger beabsichtigen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wochenendhausgebiet an den Löcknitzwiesen“ in der Gemeinde Grünheide (Mark) die Schaffung eines Wochenendhausgebietes gem. § 10 BauNVO. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung von einem Sondergebiet Erholung, hier Wochenendhausgebiet, geschaffen werden. Das Plangebiet ist planrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den Ausweisungen des gültigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Grünheide (Mark), in dem das Plangebiet als „Sondergebiet Wochenendhausgebiet“ ausgewiesen ist.

Mit der Planung soll das Ziel verfolgt werden eine geordnete, nachhaltige städtebauliche Ordnung eines historisch gewachsenen Wochenendhausgebietes herzustellen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung des baulichen Bestands sowie für Ersatzneubauten und bauliche Erweiterungen im Plangebiet zu schaffen. Vorhandene Wochenendhäuser im Plangebiet haben ein Alter erreicht, das zunehmende Aufwendungen für Sanierung oder Erneuerung der baulichen Anlagen mit sich bringt. Zum Erreichen eines modernen Standards sind unter anderem Erweiterungen notwendig, die nach jetzigem Planungsrecht baurechtlich nicht genehmigungsfähig sind. Zudem soll eine zukünftige Bebauung in Ufernähe und im Bereich des Landschaftsschutzgebiets „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ vermieden werden und in die Bereiche, die nicht im Landschaftsschutzgebiet liegen, verlagert werden. Zudem soll Rechtsklarheit für genehmigungsfähige Ersatzneubauten und Erweiterungen geschaffen werden und eine dauerhaft gesicherte Erschließung ermöglicht werden.

2.2. Lage und Umfang

Das Plangebiet liegt südöstlich von Berlin in der Gemeinde Grünheide (Mark) im Gemeindeteil Fangschleuse im Landkreis Oder-Spree. In der Metropolregion Berlin-Brandenburg gehört Grünheide (Mark) dem Strukturraum „Berliner Umland“ an. Es umfasst eine Fläche von ca. 4,7 ha.

Begründung zum Vorentwurf



Abbildung 1: Lage des Plangebiets (rot umrandet)

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: größtenteils Waldfläche sowie Neue Erknerstraße
- Im Osten: größtenteils Wohnbaufläche sowie Grünflächen und Werlsee
- Im Süden: größtenteils Wohnbaufläche sowie Grünflächen und Verlauf der Löcknitz/Neue Löcknitz
- Im Westen: Autobahn A10 sowie Waldflächen und Heidereutersee sowie Wupatzsee, Verlauf der Löcknitz

2.2.1. Flächenbilanz und Flurstücke

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind:

Gemarkung Grünheide 122418, Flur 010

Flurstücke: 963, 961, 959, 118, 117, 116, 925, 926, 108, 1025, 106, 105/2, 105/1, 104, 103/1, 103/2, 102, 101, 100/2, 100/1, 99, 98, 97, 712, 93, 802, 803, 824, 825, 827 (teilw.), 828 (teilw.), 829, 830, 831, 832, 450, 89, 395, 534, 457

Die Flächenbilanz bzgl. der Art der baulichen Nutzung zum Vorhaben wird in folgender Tabelle aufgeführt. Eine detaillierte Beschreibung auf Flurstückebene wird im Kapitel 2.3.2. dargestellt.

Festsetzung	Grundfläche in m²
Sondergebiete Erholung – Wochenendhausgebiet	ca. 26.316
Grünflächen <i>davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	ca. 14.922 ca. 12.285
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 6.243
<u>Gesamtfläche</u>	<u>ca. 47.481</u>

Tabelle 1: Flächenbilanz in m²

Begründung zum Vorentwurf

Hinweis zur Plangrundlage der Planzeichnung: Die Planzeichnung wurde auf einem Vermessungsplan erstellt, der veraltete Liegenschaftsgrenzen beinhaltet. Im Laufe des Planverfahrens wird ein aktualisierter Vermessungsplan erstellt und die Planung daran angepasst.

Der Geltungsbereich weist zwischen den einzelnen festgesetzten Sondergebieten Lücken auf. Der Grund dafür ist, dass der Vermessungsplan diese Flächen nicht mit aufgenommen hat, deshalb sind diese auch nicht Teil der Planung. Die Lücken bleiben bei Planvollzug im Außenbereich bestehen. Eine weitere Begründung zu den Lücken sind im Kapitel 3.4 zu finden.

2.3. Ausgangssituation

2.3.1. Stadträumliche Einbindung

Nördlich des Plangebiets ist größtenteils Waldfläche vorhanden. Zudem verläuft dort die Neue Erknerstraße und die Autobahn A10. Östlich des Plangebietes befindet sich die Festwiese Fangschleuse und größtenteils Wohnbebauung sowie anschließend der Werlsee. Südlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Uferseite der direkt angrenzenden Löcknitz, befindet sich ein Wohngebiet mit Gärten rund um die Löcknitzstraße und ihren Seitenstraßen mit vereinzelt Erholungsgrundstücken. Abgegrenzt werden diese Wohngebiete durch verschiedene Waldbestände. Im Westen, direkt angrenzend an das Plangebiet, befindet sich ebenfalls die Autobahn A10 und bildet die Grenze zur Nachbarstadt Erkner, welche durch die Fangschleusenstraße verbunden ist. In diesem Bereich ist außerdem ein hoher Bestand an Waldflächen vorhanden.

Das Landschaftsbild wird vor allem durch den typischen Charakter einer Vorstadtsiedlung geprägt, der überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht, zugleich jedoch in besonderem Maße von den umliegenden Wald- und Wasserflächen beeinflusst wird. Trotz der Zunahme der Bebauungsdichte besteht noch ein großer Grünflächenanteil.

2.3.2. Bebauung und Nutzung

Die Ermittlung der aktuellen Bebauung und Nutzung der Flächen im Plangebiet erfolgt auf Grundlage des vermessenen Bestandsplans, welcher auch die Grundlage für die Planzeichnung bildet. In der folgenden Tabelle wird die Größe der von der Planung betroffenen Flurstücke, sowie deren aktuelle Bebauung durch Anlagen der Hauptnutzung (Wochenendhäuser) und Nebennutzung dargestellt.

Flurstücksnummer	Gesamtfläche in m ²	Bestandsbebauung durch Hauptnutzung in m ²	Bestandsbebauung durch Nebennutzung in m ²
963	54	0	7
961	814	44	71
959	1.045	46	158
118	1.145	43	70
117	1.336	80	53
116	1.646	0	54
925	18	0	0
926	1.573	93	81
108	1.784	96	139
1025	26	0	8
106	1.545	130	409
105/2	748	40	68
105/1	708	36	59
104	1.290	51	103
103/1	817	64	171

Begründung zum Vorentwurf

103/2	976	59	193
102	1.259	108	228
101	1.764	71	47
100/2	1.500	251	187
100/1	1.672	68	138
99	1.701	84	127
98	1.721	48	38
97	1.791	42	172
712	1.714	88	147
93	5.995	73	83
802	306	53	42
803	312	47	29
824	243	85	21
825	301	63	80
827 teilw.	82	0	0
828 teilw.	113	0	7
829	153	0	67
830	254	51	53
831	231	33	30
832	231	33	23
450	112	0	55
89	4.614	457	267

Tabelle 2: Bestandsbebauung im Plangebiet

Hinweis: Die in der Tabelle 2 aufgeführten Werte der Bestandsbebauung beziehen sich auf die Gesamtfläche der einzelnen Flurstücke, also den Bestand, welcher in den Sondergebieten „Wochenendhausgebiet“ plus Grünflächen vorhanden ist. Die Angaben zum Bestand in den Tabellen 4 bis 11 beziehen sich nur auf die Bestandsbebauung, welche in den Sondergebieten „Wochenendhausgebiet“ vorhanden ist.

2.3.3. Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt für das Plangebiet über die Straße „An den Löcknitzwiesen“ (Flurstücke 395, 534, 457). Zudem sind in zwei Bereichen des Geltungsbereichs bestehende Erschließungswege vorhanden, welche zur notwendigen Erschließung von mehreren, tiefer liegenden baulichen Anlagen dienen. Diese Erschließungswege zählen nicht zu Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, da sie nicht dem Zweck einer einzelnen Hauptnutzung untergeordnet sind, sondern der verkehrlichen Erschließung mehrerer baulichen Anlagen dienen. Sie sind daher auch nicht mit der GRZ für Nebenanlagen verrechnet.

Zur Festlegung der Erschließung von Medien, Wasserversorgung und weiteren werden die Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung ausgewertet. Ferner erfolgt die Erschließung bzgl. Verkehr, Wasser und Medien durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit den Versorgungsträgern. Die Verantwortung hierfür trägt der Vorhabenträger.

2.3.4. Natur und Umwelt

Das Plangebiet liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet "Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet". Die südlich gelegenen Flächen des Landschaftsschutzgebiets, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, werden als Grünflächen und als Maßnahmegebiete zum Schutz, zur Pflege und

Begründung zum Vorentwurf

zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 7 in der Planzeichnung bzw. Punkt 4.3 der Begründung).

Informationen zu Natur und Umwelt sowie Flora und Fauna im Plangebiet sind dem beiliegenden Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

3. Planungsgrundlagen und Planungsbindung

3.1. Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne müssen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung, und somit auch an den Landesentwicklungsplan angepasst sein. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) beauftragt die Regionalen Planungsgemeinschaften, Grundfunktionale Schwerpunkte in den Regionalplänen zu bestimmen und legt für die Schwerpunkte bestimmte Ziele fest. Der Ortsteil Grünheide (Mark) gehört zu diesen Schwerpunkten (siehe folgende Erläuterung unter 3.2).

3.2. Regionalplan des Landkreises

Der Ortsteil Grünheide (Mark) ist im Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree als Grundfunktionaler Schwerpunkt bestimmt. Im LEP HR werden für Grundfunktionale Schwerpunkte die Ziele Z 2.12 (2) und Z 5.7 festgelegt, welche erweiterte Möglichkeiten für Einzelhandelsansiedlung ermöglichen (Z 2.12 (2)) und bezüglich der Wohnsiedlungsflächenentwicklung eine Wachstumsreserve zusätzlich zur Eigenentwicklungsoption erlauben (Z 5.7). Da in der vorliegenden Planung ein Sondergebiet Erholung „Wochenendhausgebiet“ behandelt wird, sind die genannten Ziele nicht relevant.

3.3. Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet größtenteils als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ aus. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dementsprechend der Ausweisung des Flächennutzungsplans und eine Änderung des Flächennutzungsplans ist für die vorgesehene Nutzung nicht notwendig. Der Uferbereich ist als „Gewässerrandstreifen, Röhrichte, Verlandungszonen der Ufer“ ausgewiesen. Auch hier lässt sich die Ausweisung mit der vorliegenden Planung vereinbaren, da der Uferbereich im Bereich des Landschaftsschutzgebietes als Fläche für Maßnahmen zum Naturschutz (§ 9 BauGB) geplant ist und dort keine neu zu errichtenden baulichen Anlagen zulässig sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 7 in der Planzeichnung bzw. Punkt 4.3 der Begründung).

Begründung zum Vorentwurf



Abbildung 2: Auszug aus dem FNP für Grünheide (Mark)

3.4. Vorhabenträger

Die Planung wird durch einen privaten Vorhabenträger, bzw. einen privaten Interessensgemeinschafts-Verein getragen. Die Mitglieder dieses Vereins sind die Grundstücksinhaber der festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs. Bei Betrachtung des Plangebiets wird deutlich, dass zwischen den festgesetzten Flächen Lücken vorhanden sind und somit einige Flurstücke nicht Teil des Geltungsbereichs sind. Die Begründung für diese Lücken ist, dass die Besitzer der Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs nicht Mitglied des Interessensgemeinschaftsvereins sind und die Planung somit nicht mittragen.

4. Inhalte der Planung

4.1. Nutzung der Baugrundstücke

Die Flurstücke im Plangebiet weisen eine heterogene Struktur hinsichtlich ihrer Bestandsbebauung durch Hauptnutzung und Nebennutzung auf (siehe Tabelle 2 sowie Darstellung in der Planzeichnung). Im Bebauungsplan soll durch Festsetzungen erreicht werden, dass eine städtebauliche geordnete Entwicklung im Plangebiet entsteht. Hierzu muss die Nutzung der Baugrundstücke klar geordnet sein. Es muss beachtet werden, dass das Landschaftsschutzgebiet „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ durch das Plangebiet verläuft und mit Ausnahme eines Teilbereiches alle betroffenen Flurstücke der Sondergebiete „Wochenendhausgebiet“ berührt. Aufgrund dessen werden alle Teilflächen der Flurstücke, welche durch das LSG berührt werden, als Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der Grünflächen werden Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung gem. § 9 Abs. 1. Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Hiermit soll erreicht werden, dass neu zu errichtende Anlagen in die Bereiche verlagert werden, welche als Sondergebiete „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt werden.

In Tabelle 2 sind die Gesamtflächen der einzelnen Flurstücke inklusive der Bestandsbebauung auf den einzelnen gesamten Flurstücken aufgelistet. Die folgende Tabelle zeigt detailliert, wie die Flurstücke zukünftig aufgrund ihrer Lage im Landschaftsschutzgebiet in Sondergebiete „Wochenendhausgebiet“ und Grünfläche aufgeteilt werden:

Begründung zum Vorentwurf

Flurstücksnummer	Gesamtfläche in m ²	Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ in m ²	Grünfläche in m ²
963	54	0	54
961	814	0	814
959	1.045	380	665
118	1.145	613	532
117	1.336	932	404
116	1.646	1.230	416
925	18	10	8
926	1.573	864	709
108	1.784	686	1.098
1025	26	15	11
106	1.545	736	809
105/2	748	351	397
105/1	708	317	391
104	1.290	716	574
103/1	817	541	276
103/2	976	699	277
102	1.259	862	397
101	1.764	1.253	511
100/2	1.500	1.057	443
100/1	1.672	1.092	580
99	1.701	1.186	515
98	1.721	1.220	501
97	1.791	1.366	425
712	1.714	1.204	510
93	5.995	4.195	1.800
802	306	306	0
803	312	312	0
824	243	243	0
825	301	301	0
827 teilw.	82	82	0
828 teilw.	113	96	0
829	153	142	0
830	254	254	0
831	231	231	0
832	231	231	0
450	112	82	0
89	4.614	2.511	1.805

Tabelle 3: Nutzungsaufteilung der Flurstücke

4.1.1. Art der baulichen Nutzung

Es werden Sondergebiete Erholung SO WE 1 und SO WE 2 mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Die Wochenendhausgebiete dienen der Erholung. Zulässig sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser. Wochenendhäuser als Hausgruppen sind nicht zulässig. Läden sowie Schank- und Speiswirtschaften zur Versorgung des Gebietes sind nicht zulässig. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich am historisch gewachsenen Bestand, wie er zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorhanden ist. Dieser soll in dieser Form auch zukünftig bestehen bleiben.

Begründung zum Vorentwurf

Vorhandene bauliche Anlagen im Bestand, die den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung widersprechen, genießen Bestandsschutz. Dies gilt auch für den Bestand in Grünflächen. Siehe dazu Kapitel 4.6.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Sondergebiete „Wochenendhausgebiet“ SO WE 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Für die Sondergebiete SO WE 2 wird eine GRZ von 0,1 festgesetzt. Gleichzeitig wird die maximale Grundfläche für die Hauptnutzung auf 80 m² festgesetzt. Die jeweilige GRZ richtet sich an das bestehende Maß an Bestandsbebauung. Sondergebiete mit einem höheren Maß an Bestandsbebauung werden dementsprechend als SO WE 1 und Sondergebiete mit einer niedrigeren Bestandsbebauung als SO WE 2 festgesetzt. Durch die gewählte GRZ wird die Planung dem Ziel gerecht, die Sicherung der vorhandenen Strukturen zu gewährleisten und eine Erweiterung nur in geringfügigem Maße zu ermöglichen.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 6 m festgesetzt.

Vorhandene bauliche Anlagen im Bestand, die den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung widersprechen, genießen Bestandsschutz. Dies gilt auch für den Bestand in Grünflächen. Siehe dazu Kapitel 4.6.

Die folgenden Tabellen zeigen, welcher Grad an Neuversiegelung durch die Hauptnutzung (Wochenendhäuser) und Nebennutzung in den Sondergebieten „Wochenendhausgebiet“ auf den einzelnen Flurstücken theoretisch möglich ist (errechnet durch den Flächenanteil Sondergebiet aus Spalte 2 multipliziert mit der jeweiligen GRZ für Hauptnutzung und Nebennutzung). In Spalte 4 ist die Bestandsbebauung durch Hauptnutzung und Nebennutzung dargestellt.

SO WE 1

Flurstücksnummer	Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ in m ²	GRZ 0,2 + 0,1	Bestand HN + NN
959	380	76 + 38	33 + 154
118	613	123 + 61	43 + 70
117	932	186 + 93	80 + 43
116	1.230	246 + 123	0 + 52
925	10	2 + 1	0 + 0
926	864	173 + 86	93 + 69
108	686	137 + 68	80 + 43
1025	15	3 + 2	0 + 8
106	736	147 + 74	130 + 387
105/2	351	70 + 35	40 + 68
105/1	317	63 + 32	36 + 21
104	716	143 + 72	51 + 90
103/1	541	103 + 54	64 + 146
103/2	699	140 + 70	59 + 180
102	862	172 + 86	89 + 139
100/2	1.057	211 + 106	189 + 161
100/1	1.092	218 + 109	65 + 81
99	1.186	237 + 119	84 + 127
802	306	61 + 31	53 + 42
803	312	62 + 31	47 + 29
824	243	49 + 24	85 + 21
825	301	60 + 30	63 + 80

Begründung zum Vorentwurf

827 teilw.	82	16 + 8	0 + 0
828 teilw.	96	19 + 10	0 + 7
829	142	28 + 14	0 + 67
830	254	51 + 25	51 + 53
831	231	46 + 23	33 + 30
832	231	46 + 23	33 + 23
450	82	22 + 11	0 + 55
89	2.511	502 + 251	364 + 183
GESAMT	17.708	3.412 + 1.710	1.865 + 2.429

Tabelle 4: Maß der baulichen Nutzung SO WE 1

SO WE 2

Flurstücksnummer	Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ in m ²	GRZ 0,2 + 0,1	Bestand HN + NN
101	1.253	251 + 125	0 + 32
98	1.220	122 + 61	48 + 25
97	1.366	137 + 68	42 + 167
712	1.204	120 + 60	88 + 145
93	4.195	420 + 210	73 + 83
GESAMT	9.238	1.050 + 524	251 + 452

Tabelle 5: Maß der baulichen Nutzung SO WE 2

Aktuelle Versiegelung:

2.116 m² durch Hauptnutzung (1.865 m² + 251 m²)2.881 m² durch Nebennutzung (2.429 m² + 452 m²)

4.997 m²

Theoretische Gesamtversiegelung:

4.462 m² durch Hauptnutzung (3.412 m² + 1.050 m²)2.234 m² durch Nebennutzung (1.710 m² + 524 m²)

6.696 m²

Mögliche Neuversiegelung:

6.696 m² - 4.997 m² = **1.699 m²**

4.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt sich auf die festgesetzten Sondergebiete „Wochenendhausgebiet“. Außerhalb der Sondergebiete sind keine neu zu errichtenden Anlagen zulässig. Eine Festsetzung durch Baugrenzen ist nicht erforderlich, da diese widersprüchlich zu der gewachsenen regellosten Bauweise im Plangebiet wäre.

4.1.4. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nach der Satzung der Gemeinde Grünheide (Mark) über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) anzulegen.

Begründung zum Vorentwurf

4.1.5. Nebenanlagen

Neu zu errichtende Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Vorhandene Nebenanlagen im Bestand, welche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, genießen Bestandsschutz. In den Sondergebieten SO WE 1 wird für Nebenanlagen eine GRZ von 0,1 festgesetzt, für die Sondergebiete SO WE 2 eine GRZ von 0,05. Die mögliche Neuversiegelung sowie die Bestandsbebauung durch Nebenanlagen sind in den Tabellen 4 bis 11 dargestellt.

4.2. Grünflächen

In den Grünflächen sind keine neu zu errichtenden baulichen Anlagen zulässig. Vorhandene bauliche Anlagen innerhalb der Grünflächen genießen Bestandsschutz.

4.3. Verkehrsflächen

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der Sondergebiete „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt.

4.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Grünflächen zu entwickeln. Die Pflanzung nicht standortgerechter Nadelgehölze ist unzulässig. Neu zu errichtende bauliche Anlagen sind ebenfalls unzulässig. Somit soll das Ziel erreicht werden, dass eine mögliche neue Errichtung von baulichen Anlagen nur in den festgesetzten Sondergebieten „Wochenendhausgebiet“ erfolgt.

4.5. Grünordnerische Festsetzungen

Je angefangene 50 m² Neuversiegelung ist ein heimischer Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm auf den Grundstücksflächen zu pflanzen. Die Pflanzenliste auf der Planzeichnung ist zu beachten.

4.6. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“. Der Verlauf des Landschaftsschutzgebiets ist in der Planzeichnung dargestellt.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Das Überschwemmungsgebiet stellt ein Hochwasserszenario nach HQ100 dar, was ein Szenario mit einer mittleren Wiederkehrwahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100) beinhaltet.

4.7. Brandschutz

Zur Sicherung des Brandschutzes ist geplant, einen Löschwasserbrunnen und einen Saugstellenanschluss zu errichten. Die detaillierte Planung der Brandschutzanlagen und eines Brandschutzkonzeptes erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens, wenn der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

4.8. Bestandsschutz

Vorhandene bauliche Anlagen, die den 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

Begründung zum Vorentwurf

seiner Nutzung innerhalb gewisser Grenzen Durchsetzungskraft auch gegenüber neuen entgegenstehenden rechtlichen Anforderungen.

Dieser 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.

4.9. Hinweise

Es sind alle städtebaulich relevanten Satzungen der Gemeinde Grünheide (Mark) zu beachten.

5. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird als separates Dokument beigelegt.