

Stadt Biesenthal

Amt Biesenthal-Barnim

Landkreis Barnim

Bebauungsplan

"Wehrmühle - Abrundung"

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Stand August 2017

**Begründung zum Bebauungsplan  
“Wehrmühle -Abrundung”**

| Inhalt                                        | Seite |
|-----------------------------------------------|-------|
| <b>1 .</b> Planungsgegenstand                 | 2     |
| 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit         | 2     |
| 1.2 Plangebiet                                | 2     |
| 1.2.1 Geltungsbereich                         | 3     |
| 1.2.2 Bestand                                 | 3     |
| 1.2.3 Städtebauliche Einordnung               | 5     |
| 1.2.4 Planerische Ausgangssituation           | 6     |
| <b>2 .</b> Planinhalt                         | 6     |
| 2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen      | 6     |
| 2.2 Planinhalt, Festsetzungen                 | 7     |
| 2.2.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise     | 7     |
| 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung               | 7     |
| 2.2.3 Erschließung, Verkehrsflächen           | 8     |
| 2.2.4 Begründung der textlichen Festsetzungen | 9     |
| 2.2.5 Flächenbilanz                           | 12    |
| <b>3 .</b> (entfallen)                        |       |
| <b>4.</b> Auswirkungen des Bebauungsplans     | 13    |
| <b>5.</b> Rechtsgrundlagen                    | 14    |
| <b>6.</b> (entfallen)                         |       |

Begründung zum Vorentwurf Stand August 2017

Städtebauliche Planung und Bauleitplanung: Dipl.-Ing. Martin Hoffmann, Stadtplaner  
Freiherr-vom-Stein-Straße 26  
13467 Berlin

## **1 . Planungsgegenstand**

### **1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Der Bebauungsplan entsprechend § 2 BauGB dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 3 und Abs. 5 Punkt 1, 2, 3, 4, 5 BauGB) hinsichtlich einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden, sozialgerechten Bodennutzung.

Die Stadtverordnetenversammlung Biesenthal hat am 09. Februar 2017 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Veranlassung zur Aufstellung des Planes ergibt sich aus

- der Absicht zur Entwicklung neuer Bauflächen,
- der Nutzung der Lagegunst des Plangebietes in einer räumlichen Umgebung mit hohem Potential für die Naherholung,
- der Absicht, das städtebauliche Gewicht des Siedlungsbereiches Wehrmühle zu entwickeln und den Standort zu stärken.

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich aus der Absicht der Stadt, das Plangebiet in den schon baulich genutzten Teilen städtebaurechtlich zu sichern, neu zu ordnen und zusätzlich weitere Bauflächen planungsrechtlich zu sichern. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Absichten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

## 1.2 Plangebiet

### 1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Er liegt nördlich der Ortslage Biesenthal an der öffentlichen Straße Wehrmühlenweg in der Stadt Biesenthal.

Der Geltungsbereich hat zwei Teilflächen:

nordwestlicher Teilbereich in der Gemarkung Biesenthal, Flur 6:

| Flst. | SO im<br>Geltungs-<br>bereich | Fläche<br>qm | Anmerkung               |
|-------|-------------------------------|--------------|-------------------------|
| 150   | Vollständig                   | 1841         | Bestand Wehrmühlenweg 6 |

östlicher Teilbereich in der Gemarkung Biesenthal, Flur 5:

| Flst. | SO im<br>Geltungs-<br>bereich | Fläche<br>qm | Anmerkung                |
|-------|-------------------------------|--------------|--------------------------|
| 162   | Teilfläche                    | 2086         | Bestand Wehrmühlenweg 11 |
| 163   | Teilfläche                    | 1323         | Bestand Wehrmühlenweg 11 |
| 163   | Teilfläche                    | 2812         | Acker + Böschung         |
|       | Summe qm                      | 6221         |                          |

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rund 0,8 ha insgesamt (Bestand und neue Bauflächen).

### 1.2.2 Bestand

Das Plangebiet wird über den Wehrmühlenweg mit Zufahrt von der Schulstraße aus erschlossen. Der Wehrmühlenweg führt als Fahrweg ohne Fahrbahndecke weiter nach Osten zur Kirschallee.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat zwei Teilbereiche.

#### Nordwestlicher Teilbereich:

In diesem Teil des Geltungsbereiches liegt das Grundstück Wehrmühlenweg 5. Es ist mit einem bewohnten Wohnhaus und dessen Nebengebäuden bebaut. Die Freiflächen werden gärtnerisch genutzt. Auch ein Teil des Wehrmühlenweges (= öffentliche Erschließung) befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Nördlich an diese Grundstücke grenzt zunächst das bebaute Grundstück Wehrmühlenweg 6 an, dann eine Landwirtschaftsfläche, die als Pferdekoppel genutzt wird.

Dieser Teilbereich ist umgeben von

- Wehrmühlenweg mit Baumstreifen und landwirtschaftlichen Nutzflächen an der Westseite.
- der Pferdekoppel, die sich bis an den weiter nördlich befindlichen Waldrand erstreckt;
- der Pferdekoppel und einem Gehölzstreifen parallel zum Flusslauf der Finow an der Ostseite;
- Grundstücken mit Wohngebäuden am Wehrmühlenweg an der Südseite.

#### Östlicher Teilbereich:

Zwischen dem östlichen Teilbereich und dem Mehrzweckgebäude Wehrmühlenweg 8 liegt eine schmale Straße mit Schwarzdecke, Teil des Radfernweges Berlin - Usedom.

An der Westseite des Teilbereiches befindet sich eine steile Böschung, mit Gehölzen und Großbäumen bestanden. Der Höhenunterschied zwischen Straße und Oberkante der Böschung beträgt zwischen 4m und 7m.

Auch an der Südseite dieses Teilbereiches befindet sich eine Böschung, die sich nach Osten hin abflacht. Diese Böschung ist mit einzelnen Bäumen und Gehölzen bestanden. Vor dem Wohnhaus Wehrmühlenweg 11 besteht kaum noch eine Höhendifferenz zwischen Straße und Grundstück. Das Wohnhaus Wehrmühlenweg 11 ist ein bewohntes Doppelhaus mit Nebengebäuden. Die Grundstücke werden gärtnerisch benutzt.

Der östliche Teilbereich endet mit den Gartenanlagen der Wohngrundstücke.

Das Grundstück Wehrmühlenweg 11 ist an der West-, Nord und Ostseite von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. In der Vegetationsperiode 2017 wird hier Getreide angebaut. Ein Teil dieser Landwirtschaftsfläche, westlich des Grundstücks Wehrmühlenweg 11 bis zur steilen Böschung, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Auch ein Teil des Wehrmühlenweges (= öffentliche Erschließung) befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Südlich des Wehrmühlenweges befindet sich ein Naturschutzgebiet.

Im Plangebiet selbst liegen keine überörtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Zu Altlasten im Plangebiet liegen keine Hinweise oder Informationen vor.

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Zu Bodendenkmalen im Plangebiet liegen keine Hinweise oder Informationen vor.

Im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden die Informationen zum aktuellen Bestand im Plangebiet eingeholt werden.

### **1.2.3 Städtebauliche Einordnung**

Die zuständigen Behörden betrachten die Wehrmühle als eine Splittersiedlung im Außenbereich. Das Plangebiet hat zwei voneinander getrennte Teilbereiche.

Das Plangebiet, nordwestlicher Teilbereich, liegt zum größten Teil im unbebauten Außenbereich. Das im Bestand in offener Bauweise bebaute Grundstück ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) als Baugebiet, Zweckbestimmung Sondergebiet dargestellt.

Das Plangebiet, östlicher Teilbereich, liegt im unbeplanten Außenbereich. Das im Bestand mit einem einzeln stehendem Wohnhaus als Doppelhaus bebaute Grundstück Wehrmühlenweg 11 begrenzt nach Osten hin diesen Teilbereich. Ebenfalls zu diesem Teilbereich gehört eine Außenbereichsfläche mit Gehölzbestand und Acker.

Den Kernbereich bildet die Wehrmühle, bebaut mit Wohngebäuden, dem im Umbau befindlichen früheren Sacklager der Wehrmühle und dem Mehrzweckgebäude der Wehrmühle selbst, die zwischen den beiden Geltungsbereichen des Bebauungsplans. Auch dieser Siedlungsteil wird von den zuständigen Behörden als Teil der Splittersiedlung im Außenbereich betrachtet. Im rechtsgültigen FNP ist diese Fläche als sonstiges Sondergebiet SO dargestellt. Da für diesen Bereich gegenwärtig keine Vorhaben geplant sind, besteht somit auch kein Planungserfordernis. Eine verbindliche Bauleitplanung für diesen Siedlungsteil macht erst Sinn, wenn sich aufgrund von neuen Bauvorhaben oder von geplanten Umnutzungen ein Erfordernis zur Planaufstellung ergibt.

#### **1.2.4 Planerische Ausgangssituation**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Gebiet befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09. Februar 2016 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die das Amt Biesenthal-Barnim Nr. 3 / 2017 am 28. März 2017 öffentlich bekanntgemacht.

In der Stadt liegt ein Flächennutzungsplan vor. Er ist im Jahr 1997 in Kraft getreten. Er stellte für das Plangebiet dar:

- nordwestlicher Teilbereich = Sondergebiet;
- östlicher Teilbereich = Fläche für Landwirtschaft.

Um diesen Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln zu können, soll der FNP im Parallelverfahren geändert werden. Der Beschluss zur FNP-Änderung wurde zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Gemäß den Vorschriften von §§ 2a und 3 BauGB i.V.m. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), Anlage 1, soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung ist vorgesehen. Die Erstellung des darauf basierenden Umweltberichtes mit den notwendigen naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Laufe des weiteren Planungsverfahrens erfolgen.

Durch die Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit Datum vom 23. Juni 2016 hat das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, Abt. GL mitgeteilt, dass die Planung keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

## **2. Planinhalt**

### **2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Die Ziele des Bebauungsplanes bestehen darin,

- den besiedelten Bereich der Wehrmühle zu stärken und zu entwickeln,
- neue Bauflächen in geeigneter Lage am Ortsrand zu aktivieren,
- durch Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung den Schutz des Ortsbildes und die städtebauliche Funktion des Plangebietes zu gewährleisten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Städtebauliche Satzungen oder Satzungen gem. § 87 BbgBO liegen im Plangebiet nicht vor.

## 2.2 Planinhalt, Festsetzungen

Maßgebend sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als Sondergebiet SO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans übernommen. Der FNP lässt durch seine unmissverständlichen und abschließend formulierten Inhalte eine Entwicklung anderer Arten der baulichen Nutzung im Plangebiet nicht zu.

Zulässig sind alle in der Textlichen Festsetzung genannten Nutzungen (Details siehe Kapitel Textliche Festsetzungen dieser Begründung).

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Bis an die Baugrenzen kann herangebaut werden, sofern dem keine abstandsrechtlichen oder sonstigen Gründe entgegenstehen.

Die Baugrenzen verlaufen mit einer Ausnahme im Abstand von 3 m zu den Plangebietsgrenzen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen dürfen auf den Bauflächen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern dem nicht andere Festsetzungen entgegenstehen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Die Fläche für diese Anlagen auf dem Baugrundstück darf bis zu 50% der festgesetzten GRZ betragen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Auf dem Flurstück 163, am Westrand des östlichen Teilbereiches, befindet sich eine für die Festsetzung als Grünfläche in Aussicht genommene Fläche, zusätzlich mit einer Umgrenzung als „Fläche für den Erhalt von Gehölzen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Das Überbauen dieser Fläche ist nicht zulässig.

Da diese Fläche als Grünfläche festgesetzt wird, ist sie bei der Berechnung der GRZ und der GFZ auf dem Baugrundstück als Grundstücksfläche nicht mit zu berücksichtigen.

Weitere Planungsinhalte werden durch textliche Festsetzung festgelegt und gesondert begründet.

### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

In allen Teilen des Plangebietes wird die Grundflächenzahl GRZ 0,3 (§ 19 BauNVO) und eine Obergrenze von zwei Vollgeschossen festgesetzt (§ 20 BauNVO). Damit gleichen sich die geplanten Baustrukturen dem vorhandenen Baubestand (mit Ausnahme des höheren Mehrzweckhauses Wehrmühlenweg 8) an.

Zum Vergleich: Die festgesetzte GRZ liegt auf allen Grundstücken unter der in einem WA zulässigen Obergrenze von 0,4 (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgarage), bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Wenn Baugrundstücke auch Flächen umfassen, die im SO, aber nicht innerhalb der Baugrenzen liegen, so sind diese Flächen jedoch bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung als Teile des Baugrundstücks mit einzubeziehen (§ 19 Abs. 3 BauNVO).

Zusätzlich ist auch der Bau von Geschossen, welche kein Vollgeschoss sind, (z.B. Kellergeschoss) zulässig. Der Begriff des Vollgeschosses wird im § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung bestimmt.

In allen Teilen des Plangebietes wird die Geschoßflächenzahl GFZ 0,44 festgesetzt (§ 20 BauNVO). Damit gleichen sich die geplanten Baustrukturen dem vorhandenen Baubestand (mit Ausnahme des höheren Mehrzweckhauses Wehrmühlenweg 8) an.

Die festgesetzte GRZ liegt auf allen Grundstücken unter der im WA zulässigen Obergrenze von 1,6 (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Durch die Festsetzungskombination von 0,3 GRZ, den 2 Vollgeschossen und der GFZ 0,44 werden verschiedene Bebauungsvarianten realisierbar, z.B.:

- das Baugrundstück wird auf 30 % seiner Fläche eingeschossig überbaut;
- das Baugrundstück wird auf 30 % seiner Fläche eingeschossig überbaut, dazu darf ein Teil des Gebäudes mit einem zweiten Vollgeschoss errichtet werden;
- das Baugrundstück wird auf 22 % seiner Fläche zweigeschossig überbaut, damit ist die GFZ 0,44 erreicht;
- möglich sind auch andere Varianten, solange sie das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschreiten.

### **2.2.3 Erschließung, Verkehrsflächen**

Die Erschließung beider Teilbereiche des Plangebietes erfolgt für über die bestehende Verkehrsfläche des Wehrmühlenweges. Von dort sind schon die bereits bebauten Grundstücke verkehrs- und medientechnisch erschlossen.

Alle Erschließungsanlagen auf den Baugrundstücken selbst sind privat. Die Stadt Biesenthal wird somit durch keinerlei Erschließungskosten belastet. Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzungen für die privaten Erschließungsanlagen im Plangebiet vor, da diese Details im Zusammenhang mit der Gebäudeplanung festgelegt werden sollen. Entsprechend der in der Zukunft zu erstellenden konkreten Nutzungs- und Bebauungskonzepte ist die innere Erschließung des Plangebietes zu gestalten.

Für das bebaute Grundstücke Wehrmühlenweg 5 soll die Erschließung nicht verändert werden.

Für die neuen Bauflächen des östlichen Teilbereiches muss eine neue Zufahrt vom Wehrmühlenweg angelegt werden. Um auszuschließen, dass ein Übermaß an Grundstückszufahren den Böschungsbereich zu stark verändert, sind hier vier Bereiche für Ein- und Ausfahrten für die Baugrundstücke festgesetzt. Nur hier ist der Bau von Zufahrten zulässig.

Alle Erschließungsanlagen auf diesem Baugrundstück sind privat. Die Stadt Biesenthal wird somit durch keinerlei Erschließungskosten belastet. Der Bebauungsplan sieht keine Festset-

zungen für die privaten Erschließungsanlagen im Plangebiet vor, da diese Details im Zusammenhang mit der Gebäudeplanung festgelegt werden sollen. Entsprechend der in der Zukunft zu erstellenden konkreten Nutzungs- und Bebauungskonzepte ist die innere Erschließung dieses Teils der Baugrundstücke zu gestalten.

#### **2.2.4 Begründung der textlichen Festsetzungen**

1. Im Sondergebiet mit der Bezeichnung SO sind folgende Arten der baulichen Nutzung zulässig:

- Beherbergung,
- Pferdesport,
- Mühlenmuseum,
- Wohnnutzung,
- Freizeitwohnen. I.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Die Bauflächen im Geltungsbereich sind als SO festgesetzt. Diese beiden Teile des Plangebietes liegen in dem Teil des Flächennutzungsplans, für den ein Änderungsbeschluss gefasst wurde und der im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplan geändert wird.

Wie in den zu ändernden Darstellungen des FNP vorgesehen, werden die schon bisher zulässigen Nutzungsarten um die neuen Nutzungen

- Wohnnutzung,
- Freizeitwohnen,

ergänzt. Zulässig sind alle in der Textlichen Festsetzung genannten Nutzungen.

Der vor mehr als 17 Jahren festgelegte Nutzungskatalog mit dem Schwerpunkt einer Entwicklung für den Tourismus für den Bereich der Wehrmühle soll deshalb um diese beiden neu zulässigen Nutzungen ergänzt werden. Damit soll die städtebauliche Entwicklung der Wehrmühle neue Impulse erhalten und so weitere realistische Möglichkeiten zur städtebaulichen Entwicklung der Wehrmühle schaffen.

Die im FNP dargestellten Nutzungen Gastronomie und Wohnen Personal wurden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans übernommen. Die Stadt Biesenthal vertritt die Auffassung, dass diese Nutzungsarten nicht in den Randbereichen, sondern eher im Kernbereich der Wehrmühle realisiert werden sollen.

2. Die Baugrundstücke im Sondergebiet sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 4 BauNVO

Mit dieser Festsetzung wird die bauliche Nutzung der Flächen in den Baufenstern eindeutig definiert. Eine Bauweise wurde nicht festgesetzt. Konkrete Bebauungskonzepte mit festen Realisierungsabsichten liegen bisher nicht vor. Daher setzt dieser Bebauungsplan lediglich den begrenzenden Rahmen für die zukünftige bauliche Nutzung fest.

3. Für die Fassaden von Wohngebäuden sind folgende Materialien zulässig: unglasierte Ziegel, unglasierte Klinker, Naturstein, Holz.  
Als Material für Dachrinnen und Regenfallrohre sind Zink, Titanzink oder Kupfer zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 87 Abs. 1, 2 und 9 BbgBauO

Diese Festsetzung dient zur planungsrechtlichen Sicherung der Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans für die neuen Baugrundstücke an der Wehrmühle.

4. Die Dächer von Gebäuden zur Beherbergung, zum Wohnen oder zum Freizeitwohnen sind als Flachdach oder als gering geneigtes Pultdach mit einer Dachneigung von 0° bis höchstens 10° auszubilden.  
Dies gilt nicht für den Bereich A - B - C - D - A.

Rechtsgrundlage: § 87 Abs. 1, 2 und 9 BbgBauO

Diese Festsetzung dient zur planungsrechtlichen Sicherung der Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans für die neuen Baugrundstücke an der Wehrmühle.

Die Festsetzung ist nur auf Hauptgebäude der benannten Nutzungsarten anzuwenden. Anders genutzte Gebäude und Nebengebäude, dürfen entsprechend ihrer Zweckbestimmung nur Nutzungsart auch andere Dachformen und -Neigungen aufweisen.

Der Bereich A-B-C-D-A umfasst das bebaute Grundstück Wehrmühlenweg 5. Es wird zu beiden Seiten von Wohngebäuden flankiert, die Satteldächer aufweisen. Deswegen soll für diesen Teil des Plangebietes die Möglichkeit offengehalten werden, die Dachform einen Neubaus an die Dachgestaltung auf den benachbarten Grundstücken anzupassen, jedoch ohne dies zu einer zwingenden Vorschrift zu machen.

5. Dachflächen von Gebäuden zur Beherbergung, zum Wohnen oder zum Freizeitwohnen sind zu begrünen. Das gilt nicht für Dachterrassen.

Rechtsgrundlage: § 87 Abs. 1, 2 und 9 BbgBauO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Diese Festsetzung dient zur planungsrechtlichen Sicherung der Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans für die neuen Baugrundstücke an der Wehrmühle.

Weiterhin soll mit dieser Festsetzung das Einfügen von Neubauten am Ortsrand in das Landschaftsbild verbessert werden.

Zusätzlich dient die Festsetzung als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes.

6. Auf den Baugrundstücken im Sondergebiet ist für jede Wohnung ein Stellplatz zu errichten. Zusätzlich sind für 10 Wohnungen drei Besucherstellplätze zu errichten. Der Bau von weiteren Stellplätzen ist zulässig, sofern das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 87 Abs. 4 BbgBauO

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass im Plangebiet ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen werden. Ein Zuparken des Wehrmühlenweges, z.B. durch Besucherfahrzeuge, soll vermieden werden.

7. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Heckengehölze. Mauern und andere, aus durchgehend geschlossenen Bauelementen bestehende Einfriedungen sind unzulässig. Hecken sind zulässig.

Rechtsgrundlage: § 87 Abs. 1, 2 und 9 BbgBauO

Satz 1 dieser Festsetzung dient zur planungsrechtlichen Sicherung der Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans für die neuen Baugrundstücke an der Wehrmühle. Eine Abtrennung der Neubaugrundstücke vom übrigen Ortsteil und von der umgebenden Landschaft durch hohe Zäune, Mauern, Matten und Flechtzaunelemente soll vermieden werden.

Weiterhin soll mit dieser Festsetzung das Einfügen von Neubauten am Ortsrand in das Landschaftsbild verbessert werden.

Mit Satz 2 dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass Einfriedungen für Kleintiere durchlässig bleiben, also keine Sperr- oder Riegelwirkung ausüben. Die ist im Ostteil des Plangebietes von besonderer Bedeutung, da dieses in einem Bereich zwischen der offenen Feldflur und den Feuchtgebieten und Wasserflächen des Finowtales gelegen ist.

Dieser Teil der Festsetzung ist als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes zu verstehen.

8. Für die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Gehölzen sind die Arten der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 87 Abs. 1, 2 und 9 BbgBauO

Diese Festsetzung dient zur planungsrechtlichen Sicherung der Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans für die neuen Baugrundstücke an der Wehrmühle.

Durch die Verwendung von überwiegend einheimischen und standortgerechten Gehölzen soll im Bereich der Neubauten das Landschaftsbild einfügsam gestaltet und aufgewertet werden.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird die Verwendung von Arten dieser Pflanzliste empfohlen:

|               |                              |
|---------------|------------------------------|
| Sommer-Linde  | <i>Tilia platyphyllos</i>    |
| Winter-Linde  | <i>Tilia cordata</i>         |
| Stiel-Eiche   | <i>Quercus robur</i>         |
| Trauben-Eiche | <i>Quercus petraea</i>       |
| Berg-Ulme     | <i>Ulmus glabra</i>          |
| Flatter-Ulme  | <i>Ulmus laevis</i>          |
| Feld-Ulme     | <i>Ulmus carpinifolia</i>    |
| Feld-Ahorn    | <i>Acer campestre</i>        |
| Eberesche     | <i>Sorbus aucuparia</i>      |
| Elsbeere      | <i>Sorbus torminalis</i>     |
| Wild-Apfel    | <i>Malus sylvestris</i> agg. |
| Wild-Birne    | <i>Pyrus praster</i> agg.    |
| Silber-Weide  | <i>Salix alba</i>            |

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| Sal-Weide                | Salix caprea           |
| Lorbeer-Weide            | Salix pentrandra       |
| Mandel-Weide             | Salix triandra         |
| Korb-Weide               | Salix viminalis        |
| Hohe Weide               | Salix alba x rubens    |
| Ohr-Weide                | Salix aurita           |
| Grau-Weide               | Salix cinerea          |
| Purpur-Weide             | Salix purpurea         |
| Roter Hartriegel         | Cornus sanguinea       |
| Haselnuss                | Corylus avellana       |
| Eingrifflicher Weißdorn  | Crataegus monogyna     |
| Zweigrifflicher Weißdorn | Crataegus laevigata    |
| Großfrucht-Weißdorn      | Crataegus x macrocarpa |
| Bastard-Weißdorn         | Crataegus x media      |
| Pfaffenhütchen           | Euonymus europaea      |
| Faulbaum                 | Rhamnus frangula       |
| Schlehe                  | Prunus spinosa         |
| Kreuzdorn                | Rhamnus cathartica     |
| Schwarzer Holunder       | Sambucus nigra         |
| Gemeiner Schneeball      | Viburnum opulus        |
| Hunds-Rose               | Rosa canina agg.       |
| Hecken-Rose              | Rosa corymbifera agg.  |
| Wein-Rose                | Rosa rubiginosa agg.   |
| Keilblättrige Rose       | Rosa elliptica agg.    |
| Filz-Rose                | Rosa tomentosa agg.    |
| Eibe                     | Taxus Baccata          |
| Wacholder                | Juniperus sp.          |

## 2.2.5 Flächenbilanz

| Flst. | SO im<br>Geltungs-<br>bereich | Fläche<br>qm | GRZ 0,3<br>ergibt qm | GFZ 0,44<br>ergibt qm | Anmerkung                |
|-------|-------------------------------|--------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|
| 150   | Vollständig                   | 1841         | 552,3                | 810,0                 | Bestand Wehrmühlenweg 6  |
|       | insgesamt                     | 1841         | 552,3                | 810,0                 |                          |
| 162   | Teilfläche                    | 2086         | 625,8                | 917,8                 | Bestand Wehrmühlenweg 11 |
| 163   | Teilfläche                    | 1323         | 396,9                | 582,1                 | Bestand Wehrmühlenweg 11 |
| 163   | Teilfläche                    | 2405         | 721,5                | 1058,2                | Acker + Böschung         |
|       | SO insgesamt                  | 7655         | 2296,5               | 3368,2                |                          |
| 163   | Teilfläche                    | 407          | 0                    | 0                     | Grünfläche Gehölzerhalt  |

Bauflächen insgesamt qm 7655

| Flst. | Straße     | Fläche qm |
|-------|------------|-----------|
| ----- |            |           |
| 160   | Teilfläche | 227       |
| 214   | Teilfläche | 1344      |
|       |            | 1571      |

#### **4. Auswirkungen des Bebauungsplans**

- planungsrechtliche Sicherung von neuen Bauflächen
- besondere Berücksichtigung von baulicher Gestaltung, Ortsbild und Landschaftsbild durch planungsrechtliche Festsetzungen
- Erschließungsplanung, Bereitstellung von Mitteln für den Bau
- Vermessung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes, Teilung von Flurstücken
- zum Teil Vermeidung von Eingriffen i.S.d. Naturschutzrechtes durch Umnutzung bereits bebauter Grundstücke
- Der Stadt Biesenthal entstehen keine Kosten, da die Kosten für Bauleitplanung, Vermessung, Umweltbericht, Erschließung usw. vom Grundstückseigentümer oder später von den Bauherren getragen werden. Hierzu wird eine gesonderte Vereinbarung erfolgen.

## **5. Rechtsgrundlagen**

### Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I 2013 S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 421 V vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### Landesrecht

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr.14), in Kraft getreten am 01. Juli 2016

Brandenburgisches Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 26. Mai 2004 (GVBl. I. S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juli 2010 (GVBl. I Nr. 28 S. 3)

Bauleitplanung und Landschaftsplanung. Gemeinsamer Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29. April 1997 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 20 vom 23.05.1997)

Gesetz zum Landesplanungsvertrag vom 6. April 1995 (Artikel 2: Brandenburgisches Landesplanungsgesetz - BbgLPIG) (GVBl. I. Nr. 17 vom 24. Juli 1995)

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz des Landes Berlin: Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin. (LEP eV) Stand 02.98

## **6. Quellennachweis**