

PE: 10.10.11

Michael Hecken, Wehrmühlenweg 8, 16359 Biesenthal

An das Amt Biesenthal-Barnim
Amtsdirektor und Stadt Biesenthal
Am Markt 1
16359 Biesenthal

Betrifft: Planungsvorhaben Wehrmühle, Abrundung mit neuen Bauflächen

Biesenthal - Wehrmühle, den 30.09.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit beantrage ich bei der Stadt Biesenthal

- 1.) die Änderung des Flächennutzungsplans zu beschließen,
- 2.) den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans „Wehrmühle Erweiterung West und Ost“ (mit zwei Geltungsbereichen, im Normalverfahren) zu fassen.

Das Plangebiet besteht aus den Flächen von

Geltungsbereich West,

Gemarkung Biesenthal, Flur 6,

- Teilfläche des Flurstücks 285 mit einer Größe von rund 6000 qm, gelegen nördlich des bebauten Grundstücks Wehrmühlenweg 5;
- Flurstück 284 vollständig, (Grundstück Wehrmühlenweg 5, bebaut mit einem abrisssreifen Wohnhaus und Nebenanlagen, im rechtsgültigen FNP bereits Bestandteil des SO Wehrmühle)

Geltungsbereich Ost,

Gemarkung Biesenthal, Flur 5,

- Teilfläche des Flurstücks 163 mit einer Größe von rund 2800 qm, Lücke, gelegen zwischen den bebauten Grundstücken Wehrmühlenweg 8 und Wehrmühlenweg 11
- Teilfläche des Flurstücks 162 mit einer Größe von rund 3000 qm, (Grundstück Wehrmühlenweg 11, bebaut mit einem baufälligen Wohnhaus und Nebenanlagen, im rechtsgültigen FNP bisher Außenbereich, also nicht Bestandteil des SO Wehrmühle)

Ob noch weitere Flächen für ggf. notwendige naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in das Plangebiet einzubeziehen sind, wird von den Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden abhängen.

Planung FNP:

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Biesenthal ist der Bereich um die Wehrmühle als „Sondergebiet“ SO mit den Zweckbestimmungen

- Beherbergung,
- Gastronomie,
- Pferdesport,
- Mühlenmuseum,
- Wohnen Personal
dargestellt.

Zusätzlich soll mit dieser Planänderung die Zweckbestimmung „Wohnen“ als neue Zweckbestimmung dargestellt werden, da im Bestand dieser Siedlung die Wohnnutzung derzeit überwiegt und eine Entwicklung dieser Nutzung über den Bestandsschutz hinaus ein Ziel der städtebaulichen Planung ist.

Das SO soll, wie oben beschrieben, flächenmäßig vergrößert werden.

Die Zweckbestimmungen sollen nicht geändert, aber erweitert werden.

Der FNP soll im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des B-Planes geändert werden.

Für den Bebauungsplan „Wehrmühle Erweiterung West und Ost“ mit zwei Geltungsbereichen (im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der Änderung des FNP) sind als Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in Aussicht genommen:

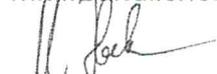
- Art der baulichen Nutzung: Wohnen und Freizeitwohnen
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ 0,3
Anzahl der Vollgeschosse: 2

Die detaillierten Darstellungen der beabsichtigten Planungen bezüglich FNP-Änderung und Bebauungsplan mit Stand 11.08.2016 wurden der Gemeinsamen Landesplanung im Zuge der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung eingereicht liegen dem Amt Biesenthal vor.

Die gemeinsame Landesplanung hat jeweils mit Schreiben vom 23.08.2016 zu beiden Planungsvorhaben mitgeteilt, dass die Planungsabsichten keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen.

Wenn die Fachausschüsse der Stadt und die Stadtverordnetenversammlung eine Vorstellung des Planungskonzeptes und die Möglichkeit zur Diskussion mit Projektträger und Planer wünschen, stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Hecken

Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung
(gem. Erlass der Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10. August 2005)

Stadt Biesenthal im Amt Biesenthal, Landkreis Barnim

Bebauungsplan „Wehrmühle - Abrundung“



Inhalt:

Plangebiet
Bestand
Planung
Erschließung
Durchführung, nächstfolgende Arbeitsschritte

- zeichnerische Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches

- Lage im Stadtgebiet

- Flächenbilanz Bebauungsplan, Tabelle (gem. Erlass der Ministeriums für
Infrastruktur und Raumordnung vom 10. August 2005)

Stand 09.08.2016

Plangebiet:

Erweiterung der Siedlungsflächen auf die beiden neuen Bauflächen sowie Einbeziehen des bebauten Grundstücks Wehrmühlenweg 11

Gemarkung Biesenthal Flur 6 Flurstück 285, Teilfläche, ca. 6000 qm

Gemarkung Biesenthal Flur 5 Flurstück 163, Teilfläche, ca. 2800 qm

Siedlungsbereich der Wehrmühle, Bestand 27.400 qm

dazu zwei Erweiterungsflächen 8.800 qm

+ Grundstück Wehrmühlenweg 11, Flurstücke 162 + 163, Teilflächen, ca. 3800 qm



Vergrößerung des Siedlungsbestandes durch die zwei Erweiterungen um 32 %

(Flächenmessungen mit BrandenburgViewer)

Bestand:

- Grünland und Ackerland, teilweise in Hanglage
- Gehölzbestand am West- und Südrand des Flurstücks 162
- ein Wohnhaus (Doppelhaus) mit Hausgärten auf den Flurstücken 162 und 163
- Der Wehrmühlenweg hat im Bereich der neuen Bauflächen eine geschotterte Fahrbahn ohne Fahrbahndecke, wird z.Z. nach Bedarf auch problemlos von schweren Lkw und schwerer Land- und Forstwirtschaftstechnik befahren.

Planung:

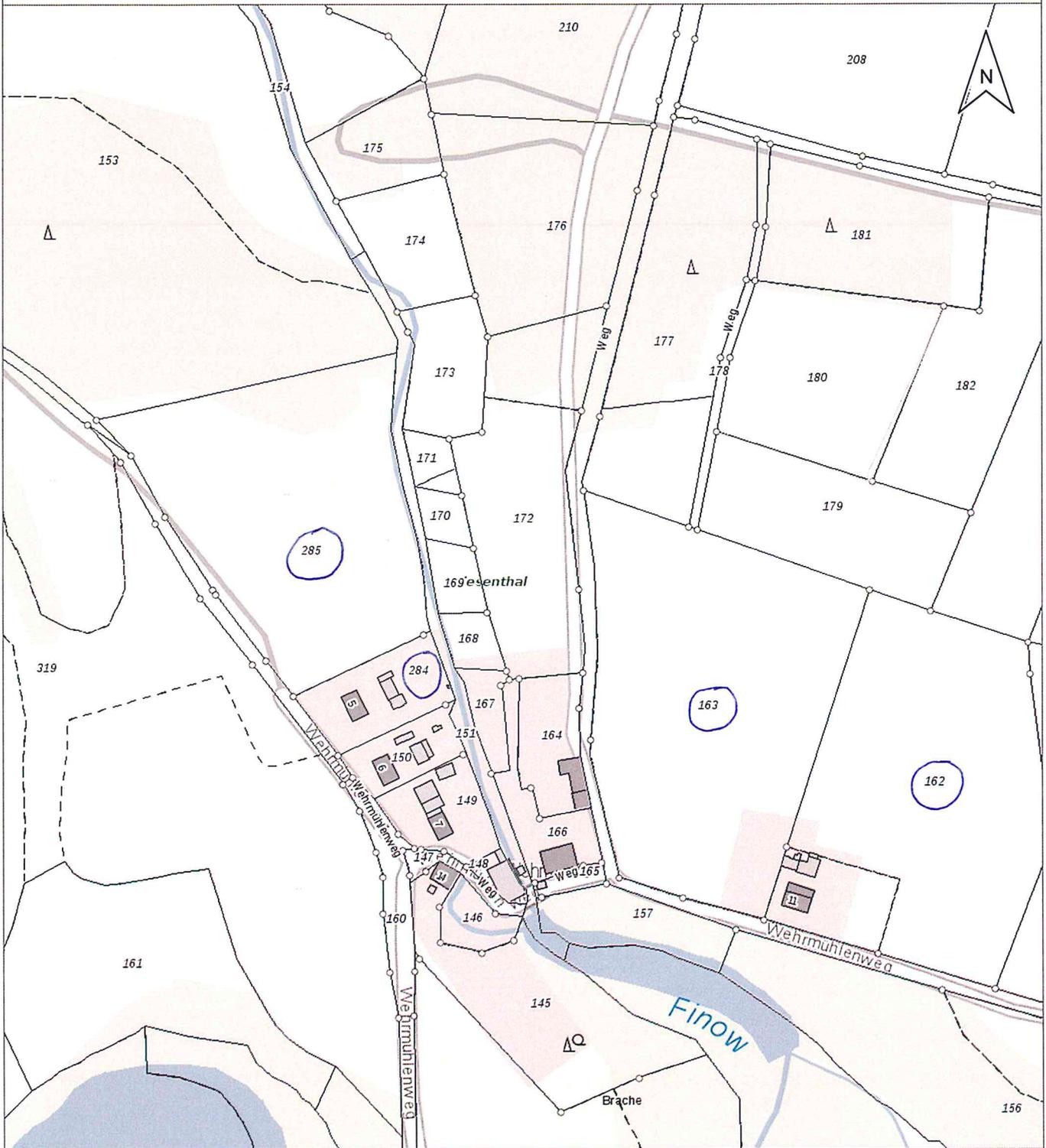
- Festsetzung von Bauflächen zur Erweiterung des Siedlungsgebietes der Wehrmühle
- Sicherung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (z.B. Zufahrte, Sitzplatz, Garage, Gerätehaus usw.)
- weitere Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
- Das Altbau-Doppelhaus Wehrmühlenweg 11 soll in den Geltungsbereich Nr. 2 des B-Plans integriert werden, um das Grundstück planungsrechtlich dauerhaft als Baufläche zu sichern.

Erschließung:

- Verkehrserschließung über die bestehenden Verkehrsflächen des Wehrmühlenweges
- technische Erschließung durch Anschluss der neuen Baugrundstücke an die im Wehrmühlenweg vorhandenen Leitungen

Durchführung, nächstfolgende Arbeitsschritte:

- Änderung des FNP Biesenthal, Vorbereitung eines Beschlusses der SSV Biesenthal
- Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren, Vorbereitung eines Beschlusses der SSV Biesenthal
- Erstellung der für den Umweltbericht notwendigen faunistisch-floristischen Gutachten
- Städtebaulicher Vertrag zwischen Projektträger und Stadt Biesenthal



Karteninhalt wurde aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet. Korrektheit, Vollständigkeit u. Lagegenauigkeit entsprechend dem angegebenen Maßstab ohne Gewähr. Der Kartenhintergrund dieses Ausdrucks beinhaltet Geobasisinformationen der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg. Dieser Ausdruck stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden. Dieser Auszug ist urheberrechtlich geschützt. Er kann zur behördeninternen Verwendung oder zum eigenen, nicht-gewerblichen Gebrauch genehmigungs- und kostenfrei genutzt werden. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung, Weitergabe an Dritte sowie jede gewerbliche Nutzung bedürfen der Erlaubnis der LGB. Ihr Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung der Geobasisdaten (Kartengrundlagen) ist die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (kundenservice@geobasis-bb.de, Tel.: 0331/8844-123).

Auszüge, die auf Daten des Liegenschaftskatasters basieren, ersetzen nicht den aktuellen amtlichen Ausdruck. Dieser wird bereitgestellt von der LGB (www.geobasis-bb.de) bzw. den zuständigen Stellen gemäß § 26 Brandenburgisches Vermessungsgesetz - BbgVermG.
Geodätische Grundlagen: UTM-Koordinaten Zone 33 bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem (ETRS89).

© Amt Biesenthal Barnim (Kommunale Geodaten) | © GeoBasis-DE/LGB 2017 (Geobasisdaten) | © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte/LGB (Bodenrichtwerte) | © Landesamt für Umwelt Brandenburg 2017 | © Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg 2017 | © Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg 2017 | © Polizei Brandenburg 2017 | Datenlizenz: dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-be/by-2-0)