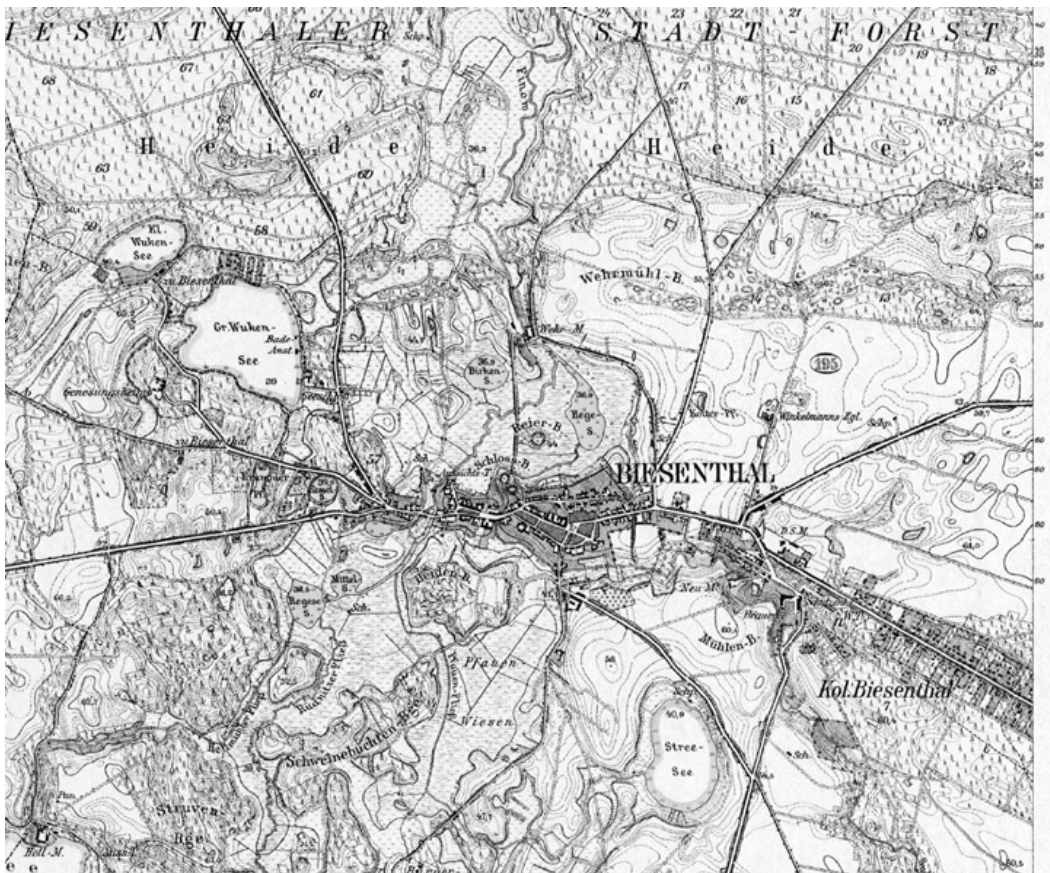


## 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Biesenthal

im Parallelverfahren zu der Aufstellung des Bebauungsplans  
„Wehrmühle - Abrundung“

### Begründung zur Planänderung



1. Veranlassung der Planänderung, Ziele und Zwecke
2. Bestand Wehrmühle
3. Lage im Stadtgebiet
4. Planerische Ausgangssituation
5. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung, Abrundungsflächen
6. Inhalte der FNP-Änderung, zulässige Arten der baulichen Nutzung
7. Ziele der Raumordnung
8. Verfahren
9. Rahmenbedingungen im Plangebiet
10. Rechtsgrundlagen

Anlage:

Flächennutzungsplan Biesenthal, Planzeichnung, Bereich der 5. Änderung

## **1. Veranlassung der Planänderung, Ziele und Zwecke**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal hat in ihrer Sitzung am 09. Februar 2017 beschlossen, für das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung den Bebauungsplan "Abrundung Wehrmühle" aufzustellen.

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Abrundung Wehrmühle" können nicht aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (FNP) Stand 1997 entwickelt werden. Deswegen wird die Änderung des FNP notwendig.

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

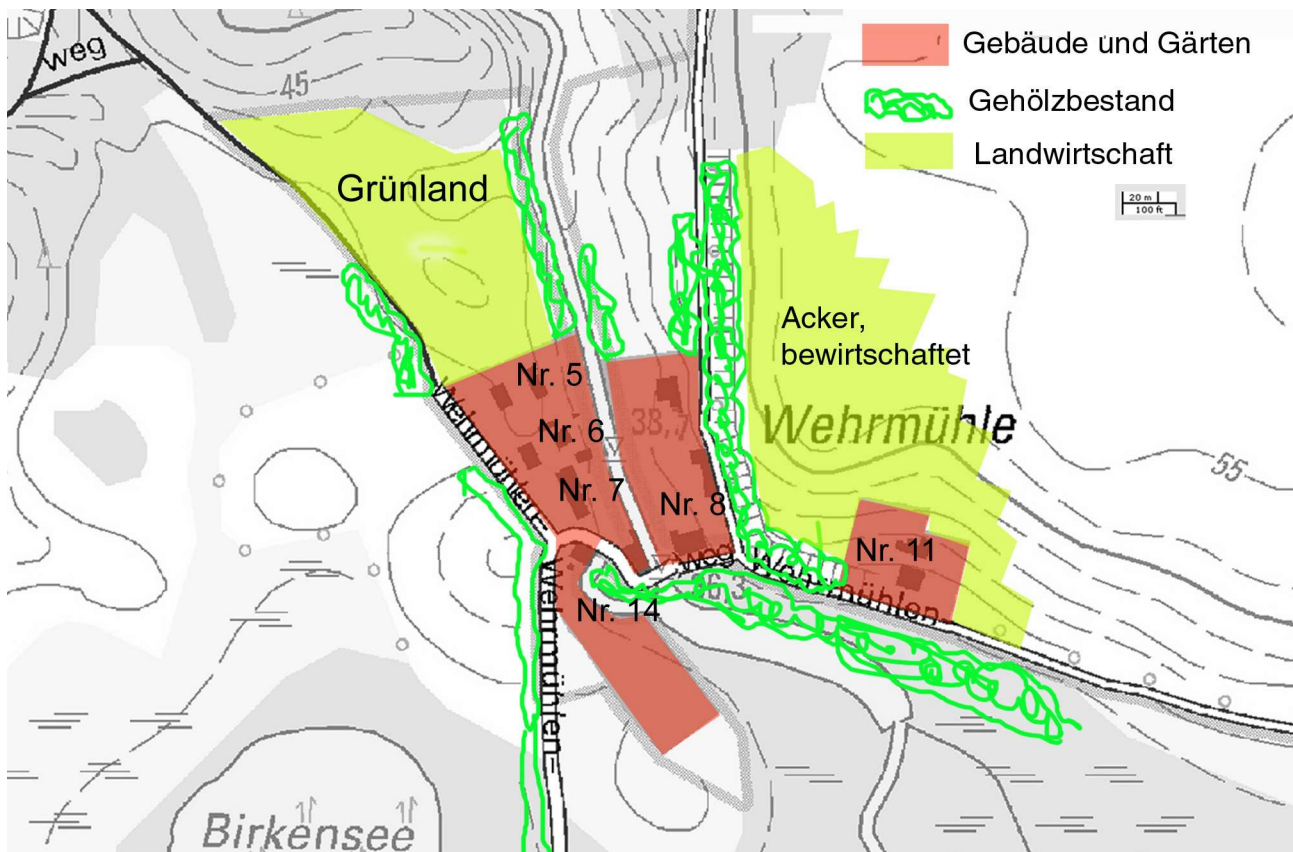
Die Ziele der Planung bestehen in

- der Weiterentwicklung des bebauten Bereiches der Wehrmühle,
- der Sicherung von zusätzlichen Bauflächen zum Erhalt des Charakters der Wehrmühlensiedlung im Aussenbereich.
- die Anpassung der FNP-Darstellungen an die bestehenden Nutzungen,
- der Anpassung der zulässigen Arten der baulichen Nutzung an den aktuellen Stand der Planungen und der Nutzungsabsichten,
- der Entwicklung der Wohnnutzung und des Freizeitwohnens über den Bestandsschutz hinaus.

Das im FNP 1997 dargestellte SO soll vergrößert werden und der tatsächlichen aktuellen Bebauung angepasst und weiterhin verdichtet werden. Die Zweckbestimmungen sollen im gesamten SO mit zusätzlichen Nutzungen erweitert werden.

Daher hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal hat in ihrer Sitzung am 09. Februar 2017 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt zum 5. Mal zu ändern, um im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Abrundung Wehrmühle" die planungsrechtliche Grundlage für die städtebauliche Weiterentwicklung und Verdichtung des bebauten Bereiches der Wehrmühle zu schaffen.

## 2. Bestand Wehrmühle



Skizze zum Bestand Wehrmühle, ohne Maßstab

- Grünland in leichter Hanglage, Gemarkung Biesenthal, Flur 6 Flurstück 285
- zwei Grundstücke, mit Wohnhäusern und Nebengebäuden bebaut, mit Hausgärten auf der Gemarkung Biesenthal, Flur 6 Flurstücke 284 und 150 = Wehrmühlenweg Nr. 5 und Nr. 6
- Ackerland, bewirtschaftet, teilweise in Hanglage
- Gehölzbestand am Wehrmühlenweg
- Gehölzbestand auf der Böschung am West- und Südrand der Gemarkung Biesenthal, Flur 5 Flurstück 163 = Baulücke zwischen Wehrmühle und Grundstück Nr. 11
- ein Wohnhaus (Doppelhaus) mit Hausgärten auf der Gemarkung Biesenthal, Flur 5 Flurstück 162 und 163 = Wehrmühlenweg Nr. 11

Hinweis: Das Bestandsgebäude Wehrmühlenweg 14 liegt innerhalb der SO-Darstellung des FNP 1997; der größte Teil der zu diesem Grundstück gehörenden Gartenflächen liegt außerhalb des SO.

## Flächennutzungsplan Biesenthal, Stand 1997 (Ausschnitt aus der Planzeichnung)



(Planausschnitt ohne Maßstab)

Lage des Bereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplans Biesenthal im weißen Kreis.

### 3. Lage im Stadtgebiet



(Übersichtskarte ohne Maßstab)

#### 4. Planerische Ausgangssituation

In der Stadt Biesenthal besteht ein genehmigter und 1997 in Kraft getretener Flächennutzungsplan.

Für den Bereich der Wehrmühle finden sich im FNP 1997 folgende Darstellungen:

-> Der bebaute Kernbereich der Wehrmühle ist als Sondergebiet SO mit den Zweckbestimmungen

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

-> Zwei bebaute Grundstücke mit ausgedehnten Nutzgärten weiter östlich am Wehrmühlenweg gelegen sind als Grünfläche dargestellt.

-> Die Flächen zwischen der Wehrmühle und diesen beiden Grundstücken ist ebenfalls als Grünfläche dargestellt.

-> Für den Bereich nördlich des bebauten Grundstückes Wehrmühlenweg 5 ist eine Darstellung einer Nutzungsart gem. BauGB und PlanZVO nicht erkennbar.

Die Darstellungen des FNP 1997 entsprechen im Geltungsbereich der 5. Änderung derzeit weder den gegenwärtig vorhandenen noch den nunmehr beabsichtigten zukünftigen Nutzungen.

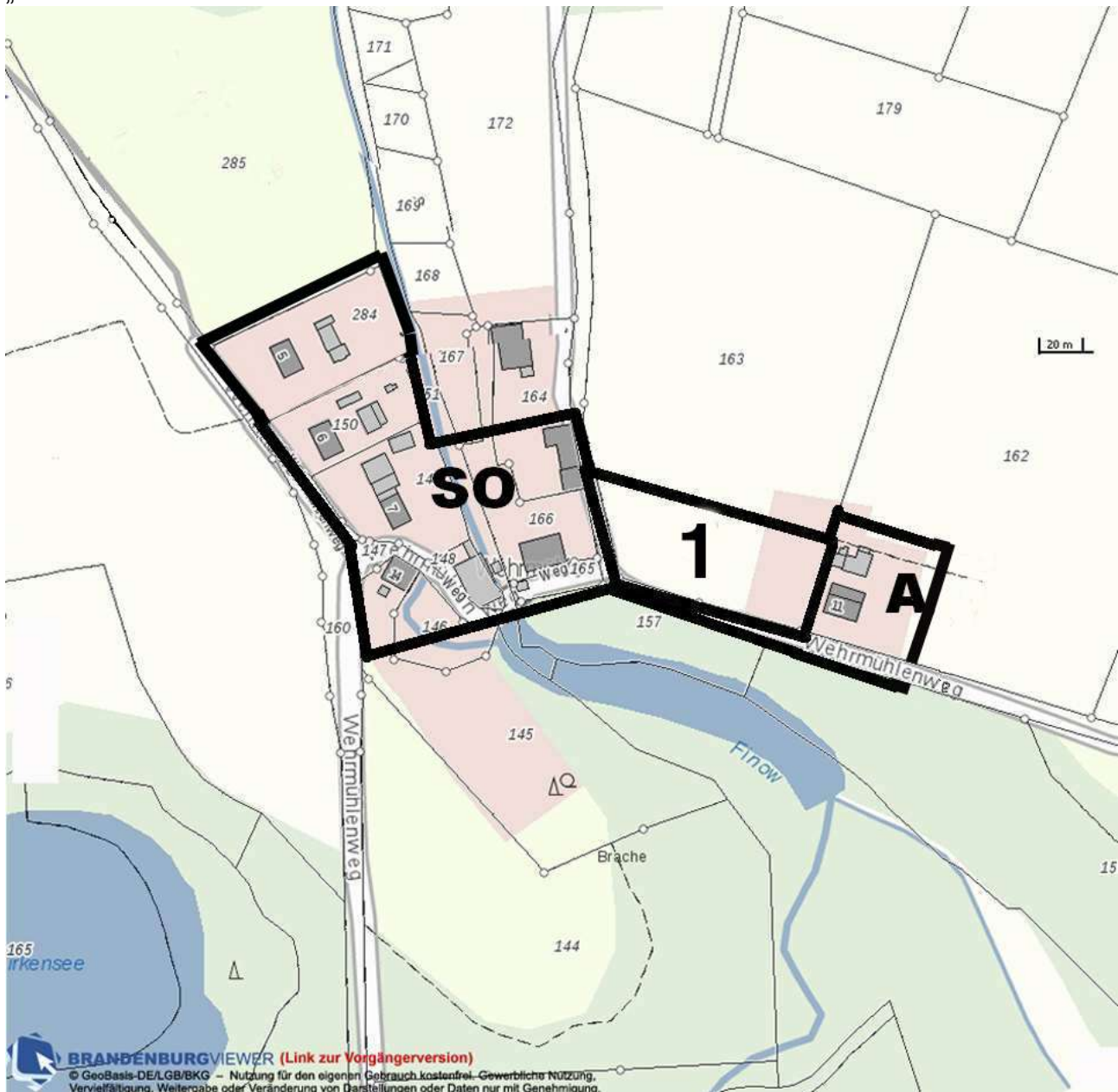
Flächennutzungsplan Biesenthal, Stand 1997 (Ausschnitt aus der Planzeichnung)



Maßstab ca. 1 : 10.000

## 5. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung, Abrundungsflächen

- Erweiterung der Baufläche Sondergebiet im Südosten parallel zum Wehrmühlenweg zwischen Wehrmühlenweg 8 und Wehrmühlenweg 11 (Nr. 1)
- Einbeziehen des bebauten Grundstücks Wehrmühlenweg 11 (Doppelhaus mit Gärten) „A“



Vergrößerung der SO-Siedlungsfläche durch die SO-Erweiterung um ca 41 % (Flächenmessungen auf Basis des Amtlichen Lageplans zum Bebauungsplan "Abrundung Wehrmühle") und mit BrandenburgViewer. 0

Siedlungsbereich der Wehrmühle, Bestand (SO)	ca. 15.000 qm
+ Bestands-Grundstück Wehrmühlenweg 11, (A)	ca. 3400 qm
+ neue Baufläche Sondergebiet im Südosten, (1)	ca. 2800 qm

Die Abrundungsfläche Nr. 1 dient der Weiterentwicklung des bebauten Bereiches und der Sicherung von zusätzlichen Bauflächen zur Stärkung des städtebaulichen Gewichtes des Bereiches der Wehrmühle.

Das im FNP 1997 dargestellte SO wird um diese Flächen vergrößert.

Die Abrundungsfläche Nr. 1 schließt die Lücke zwischen dem bestehenden SO und den bebauten Grundstücken Wehrmühlenweg 11. Die bebauten Grundstücke Wehrmühlenweg 11 mit ihren Nutzgärten liegen nicht mehr im Außenbereich sondern sind in das Sondergebiet mit einbezogen.

Somit ist der Zielstellung zur räumlichen Abrundung des SO Wehrmühle Rechnung getragen.

## **6. Inhalte der FNP-Änderung, zulässige Arten der baulichen Nutzung**

Im Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans werden für die zwei Abrundungsflächen der Wehrmühle als zulässige Arten der baulichen Nutzung dargestellt:

Sondergebiet SO mit den Zweckbestimmungen

- Beherbergung
- Gastronomie
- Pferdesport
- Mühlenmuseum
- Wohnen Personal
- Wohnnutzung
- Freizeitwohnen

Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplans werden zusätzlich zu den bisher dargestellten Nutzungen die neuen Nutzungen „Wohnnutzung“ und „Freizeitwohnen“ zulässig.

Die Änderung dient

- der Anpassung der zulässigen Arten der baulichen Nutzung an den aktuellen Stand der Planungen und der Nutzungsabsichten,
- der Entwicklung der Wohnnutzung und des Freizeitwohnens über den Bestandsschutz hinaus.

Die Zweckbestimmungen im gesamten SO sollen nicht geändert, aber mit zusätzlichen Nutzungen erweitert werden. Dies dient zur Aktualisierung und Anpassung der Planung durch die Berücksichtigung sowohl der bestehenden Nutzungen als auch der planungsrechtlichen Sicherung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Abrundung Wehrmühle“ in Aussicht genommenen neuen, zusätzlichen Nutzungen.

## **7. Ziele der Raumordnung**

Mit Schreiben vom 23. August 2016 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung beim Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung zur Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mitgeteilt: „Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum gegenwärtigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.“

## **8. Verfahren**

Der Flächennutzungsplan ist den Festsetzungen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans anzupassen. Er wird deshalb im Parallelverfahren geändert. Bei entsprechendem zeitlichen Ablauf kann der Beschluss über die FNP-Änderung aber auch vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst werden.

## **9. Rahmenbedingungen im Plangebiet**

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentliche Belange werden ergänzende Informationen erwartet, u.a. aus den Aufgabenbereichen von:

- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum  
Abt. Bodendenkmalpflege
- Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe
- Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst
- eon edis
- Deutsche Telekom
- Wasser- und Abwasserverband (WAV) „Panke/Finow“
- Untere Naturschutzbehörde
- Landesbüro der Naturschutzverbände

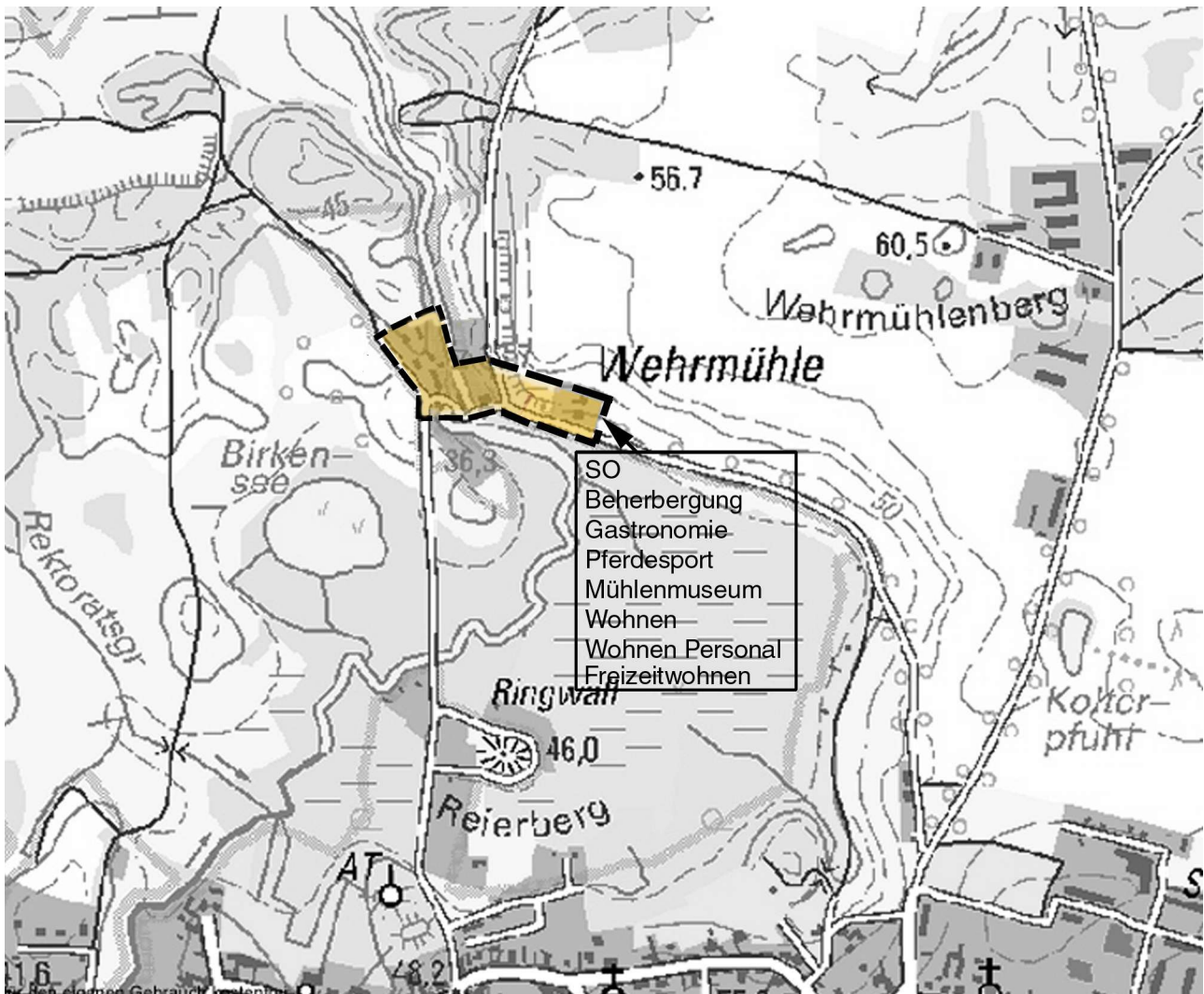
## **10. Rechtsgrundlagen**

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)



**Anlage:  
Flächennutzungsplan Biesenthal, Planzeichnung, Bereich der 5. Änderung**



(Planausschnitt ohne Maßstab)

Räumlicher Geltungsbereich:

- Baugebiet SO gemäß FNP 1997
  - neues Baugebiet SO (Bestand = Acker, Böschung mit Gehölzbestand und Außenbereichsgrundstück mit Baubestand Doppelhaus, bewohnt)
- (Hinweis: Das bisher in Aussicht genommene neue Baugebiet SO (auf der Pferdekoppel) ist aus der Planung entfallen und wird im FNP nicht mehr dargestellt.)

Zulässige Arten der baulichen Nutzung:

Sondergebiet SO mit den Zweckbestimmungen

- Beherbergung
- Gastronomie
- Pferdesport
- Mühlenmuseum
- Wohnen Personal

dazu neu:

- Wohnnutzung
- Freizeitwohnen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Durch die Planänderung werden die Zweckbestimmungen Wohnnutzung und Freizeitwohnen im gesamten SO zulässig.