

SGS

IMMOBILIENGESELLSCHAFT MBH

SGS GMBH, KLEMENTSTR. 1, 16321 BERNAU

STADT WERNEUCHEN

BAUVERWALTUNG

Z.H. HERRN GÜNTHER

AM MARKT 5

16356 WERNEUCHEN

KLEMENTSTRASSE 1
16321 BERNAU BEI BERLIN
ADRESSE

WERNEUCHEN, JANUAR 2021
DATUM

MICHAEL SCHLESINGER
ANSPRECHPARTNER

03338 36 16 16 0172 37 35 627
TELEFON

MS.SGS@POSTEO.DE
E-MAIL

Werneuchen, Januar 2021

Betr.: Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nördlich der
Verbindungsstraße im Ortsteil Schönfeld, Stadt Werneuchen.

Sehr geehrter Herr Günther,

unsere Firma SGS Immobiliengesellschaft mbH aus Bernau bei Berlin hat an der Verbindungsstraße Flurstücke erworben, um Wohngrundstücke für den Einfamilienhausbau zu entwickeln. Wir wollen damit ein Beitrag zur Deckung der steigenden Nachfrage nach Baugrundstücken leisten und die Entwicklung des Ortsteils Schönfeld fördern.

Entsprechend unserer Firmenphilosophie werden von uns die Baugrundstücke mit Baurecht voll erschlossen verkauft, sodass für den künftigen Bauherren freie Wahl zur Planung und den Bau des gewünschten Wohnhauses besteht.

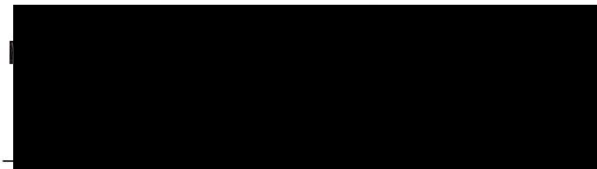
Das Plangebiet umfasst den im anliegenden Konzeptplan dargestellten Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,8 Hektar. Die geplanten ca. 5 Baugrundstücke sollen jeweils ca. 1.400 m² groß sein und über die teilweise ausgebaute Verbindungsstraße direkt erschlossen werden (siehe städtebauliches Konzept in der Anlage). Selbstverständlich soll dafür der funktionsgerechte Ausbau des für die Erschließung erforderlichen Straßenlandes zzgl. einer Wendeanlage für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge erfolgen.

Die künftige Bebauung soll die im Wege eines Vorbescheidsverfahrens beantragte Bebauung südlich der Verbindungsstraße ergänzen. Somit können ca. 11 Baugrundstücke in einem ersten Planungsschritt entwickelt werden. Damit soll der Anfang für eine Bebauung entlang des gesamten Verbindungsweges gesetzt werden, die abschnittsweise in den Folgejahren nach Verfügbarkeit der Eigenentwicklungsoption (gem. LEP HR) im Ortsteil Schönfeld zur Verfügung steht.

Aufgrund der Lage des Vorhabensgebietes im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich. Planungsziel soll die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO sein. Die rückwärtigen Gartenbereiche werden als private Grünflächen festgesetzt. Der betreffende Bereich ist bereits im wirksamen FNP der Stadt Werneuchen als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird voraussichtlich nicht erforderlich sein.

Die Stadtverwaltung Werneuchen wird gebeten zu prüfen, ob die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) möglich ist. Aus unserer Sicht wäre dies gegeben, weil unmittelbar an die Rückseiten der dörflich geprägten Grundstücke an der Schönfelder Dorfstraße angebaut werden soll und die Verbindungsstraße dem Siedlungsbereich des Ortsteils zuzuordnen wäre. Zudem werden die Anforderungen nach §§ 13a Abs. 1 und 13b BauGB erfüllt.

Die SGS Immobiliengesellschaft mbH erklärt sich mit dem vorliegenden Antrag bereit, sämtliche Kosten für das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan und erforderliche Erschließungskosten zu tragen. Für das Planverfahren wurde bereits das Planungsbüro W.O.W. Kommunalberatung GmbH aus Bernau bei Berlin vertraglich gebunden.



Geschäftsführung

Anlage: Städtebauliches Konzept, Stand Januar 2021

Städtebauliche Kennwerte:	
Geltungsbereich des Vorhabens	8.505 m ²
Baugrundstückfläche	6.320 m ²
davon Bauland (BA)	1.950 m ²
Baugrundstücke (Einfamilienhäuser)	5
Grundstücksgröße	1.393 - 1.421 m ²
Verkehrsfläche	2.185 m ²



**Bauvorhaben Verbindungsstraße
Ortsteil Schönefeld**

**Städtebauliches
Konzept**

Stand: Januar 2021
M 1:1.250

W.O.W. Kommunikation
und Projektierung GmbH
10251 Berlin, Tel. 030 33 77 56 00
www.wow-berlin.de
email: info@wow-berlin.de