

1 **Beschlussvorlage**  
2 **für die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen**

---

4 **Beschluss Nr.: Bv/261/2017**

5 **öffentlich**

6 **Einreicher:** Bürgermeister

7 **Federführung:** Sachgebiet Bauverwaltung, **Verfasser:** Frau Hupfer

8 Behandelt im:

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	22.08.2017
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	07.09.2017
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	21.09.2017

9 **Betreff: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wegendorfer Straße /**  
10 **Landsberger Straße“ der Stadt Werneuchen**

11 **Beschluss:**

12 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

- 13 1) Für den Bereich an der Ecke Wegendorfer Straße / Landsberger Straße (Flurstücke 635  
14 und 771, Flur 4, Gemarkung Werneuchen) ist ein Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB  
15 (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach §13a  
16 BauGB) aufzustellen.
- 17 2) Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für  
18 die Entwicklung eines Wohngebietes mit Mehrfamilienhäusern.
- 19 3) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 und § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich be-  
20 kannt zu machen.
- 21 4) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und die frühzeitige  
22 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB sind durchzuführen.
- 23 5) Die Verwaltung prüft im Verfahren, ob der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwi-  
24 schen der Stadt Werneuchen und dem Vorhabenträger nach § 11 BauGB erforderlich ist  
25 und bereitet ggf. diesen Vertrag für eine Beschlussfassung vor.

26 **Begründung:**

27 Es liegt ein Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Be-  
28 reich an der Ecke Wegendorfer Straße / Landsberger Straße („Schwarzer Platz“) vor. Der ca.  
29 1,48 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 635 und 771,  
30 Flur 4, Gemarkung Werneuchen. Die unbebaute und z.T. mit Wald bewachsene Fläche stellt  
31 eine Unterbrechung des innerstädtischen Siedlungszusammenhangs dar, der durch das Vor-  
32 haben vervollständigt werden kann.

33 Im Vorfeld des Antrages wurden Beratungen mit dem Strukturentwicklungs- und Bauord-  
34 nungsamt des Landkreises Barnim geführt. Danach ist der Bebauungsplan erforderlich, da  
35 sich das Gebiet planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet. Die Vo-  
36 raussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB  
37 i.V.m. §13a BauGB sind insofern gegeben, als

- 38 – die Außenbereichsfläche unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an-  
39 grenzt,
- 40 – die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen geschaffen werden sollen,
- 41 – die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen wird,
- 42 – ein Vorhaben, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung  
43 besteht, nicht begründet wird und
- 44 – keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.

45 Von einem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird im beschleunigten  
46 Verfahren abgesehen.

47 Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche sowie als Fläche für  
48 Wald dargestellt. Aufgrund der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes ist der Flächen-

1 nutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.  
2 Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mitgeteilt, dass die Pla-  
3 nungsabsicht den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht. Auch handelt es sich aus  
4 raumordnerischer Sicht um einen Fall der Innenentwicklung, so dass das Vorhaben nicht auf  
5 die zusätzliche Entwicklungsoption der Stadt Werneuchen angerechnet wird.  
6 Aufgrund des auf der Fläche vorhandenen Waldbestandes, ist ein Waldumwandlungsverfah-  
7 ren gemäß § 8 des Waldgesetzes Brandenburg durchzuführen. Zudem liegt das Plangebiet  
8 im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Altstadt Werneuchen“, die zu berücksichtigen  
9 ist.  
10 Der Investor hat sich mit dem Aufstellungsantrag bereit erklärt, die durch das Verfahren nach  
11 den Vorschriften des Baugesetzbuches entstehenden Planungskosten vollständig zu tragen.

12 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Keine	- Kosten trägt der Vorhabenträger	Bestätigung Kämmerei:
-------	-----------------------------------	-----------------------

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Sachgebietsleiter/in

1 **Stellungnahme der Fachausschüsse:**

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
A 4	22.08.2017	5	5	0	0
A 1	07.09.2017	7	kein Votum		

2 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

Beschlussfähigkeit		Abstimmung	
Gesetzliche Mitgliederzahl:	19	dafür:	
davon anwesend:		dagegen:	
		Stimmenthaltung:	

3 Befangenheit wurde erklärt durch:

4 .....

5 Die Richtigkeit der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden bescheinigt. Zur Sitzung unter Mitteilung der  
6 Tagesordnung ist rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden. Die Beschlussfähigkeit der Stadtverordnetenver-  
7 sammlung ist gegeben.

Werneuchen, 21.09.2017

.....  
Vorsitzender der SVV

.....  
Stadtverordnete/r

8  
9