

# Beschlussvorlage für den Ortsbeirat Willmersdorf

---

**Beschluss Nr.: Bv/452/2021**

**öffentlich**

**Einreicher:** Bürgermeister

**Federführung:** Sachgebiet Bauverwaltung, **Verfasser:** Herr Günther

**Behandelt im:**

Ortsbeirat Willmersdorf

30.03.2021

**Betreff: Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung „Am Biesenthaler Damm„\*, Ortsteil Willmersdorf (\*Arbeitstitel)**

**Beschluss:**

Der Ortsbeirat Willmersdorf beschließt folgende Stellungnahme:

Der Ortsbeirat empfiehlt der Verwaltung, dem Antrag des Investors auf Einleitung eines Bauleitverfahrens zu folgen und einen Aufstellungsbeschluss zu einer Ergänzungssatzung für diesen Bereich vorzubereiten. Sämtliche anfallenden Kosten für das Planverfahren und ggf. erforderliche Erschließungsleistungen trägt der Vorhabenträger.

**Begründung:**

Es liegt ein Aufstellungsantrag der Firma DRS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG aus Bernau bei Berlin mbH vor, Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau im Ortsteil Willmersdorf zu entwickeln. Es soll damit ein angemessener Beitrag zur Deckung der steigenden Nachfrage nach Baugrundstücken geleistet und die Entwicklung des Ortsteils Willmersdorf gefördert werden.

Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke soll über die vorhandene Straße „In Willmersdorf (Biesenthaler Damm)“, nördlich der L236, erfolgen.

Die Ergänzungsfläche ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, weshalb die Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Eine parallele Flächennutzungsplanänderung zur Aufnahme einer Wohnbaufläche für diesen Bereich ist für diese Art von Satzungen nicht erforderlich (gegenwärtige Darstellung Fläche für die Landwirtschaft).

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne unbebaute Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden (Innenbereich nach § 34 BauGB). Notwendige Randbedingung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist, dass die angrenzende Bebauung einen hinreichend konkreten städtebaulich prägenden Rahmen für eine ergänzende Bebauung ist. Die hier prägende Bebauung wird durch die Einfamilienhausgrundstücke im gegenüber liegenden Bebauungsplan „Wohnbebauung Biesenthaler Damm, Willmersdorf“ vorgegeben. Da es sich bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs einer Ergänzungssatzung um bisherige Außenbereichsflächen handelt, schafft die Ergänzungssatzung hier erstmals Baurecht. Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung dient dazu, die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs zum Außenbereich an geeigneten Stellen um einzelne Grundstücke geringfügig zu erweitern und dadurch einen abgerundeten Ortsrand zu bilden.

Gemäß städtebaulichem Konzept des Antragstellers (siehe Anlagen) sollen in die Planung auch Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung der zukünftigen Bebauung aufgenommen werden. Dabei soll sich am dörflichen Charakter, zunehmend bestimmt durch moderne Einfamilienhäuser und an den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans orientiert werden. Dies betrifft insbesondere eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Sattel- bzw. Walmdachformen. Die rückwärtigen Grundstücksteile sollen gärtnerisch angelegt werden, um eine ortstypische lockere und durchgrünte Bebauungsstruktur zu erhalten. Darin ist auch die Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen enthalten.

Vor der Einleitung des Aufstellungsbeschlusses wurden bereits die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) und der Landkreis Barnim (LK) hinsichtlich des geplanten Vorhabens abgefragt.

Seitens der GL wurde mit Schreiben vom 03.12.2020 mitgeteilt, dass das Vorhaben nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht. Die Eigenentwicklungsoption für die Stadt Werneuchen wird durch die Planung nicht berührt.

Der LK hat mit Schreiben vom 24.11.2020 mitgeteilt, dass die Anhaltspunkte für die Aufstellung

- 1 einer Satzung nach § 34 BauGB grundsätzlich erfüllt sind.  
 2 Weitere Planungsaspekte werden im laufenden Verfahren geklärt.  
 3 Der Antragsteller hat sich bereit erklärt, sämtliche anfallenden Kosten für das Planverfahren und  
 4 ggf. erforderliche Erschließungsleistungen zu tragen.  
 5  
 6 **Anlage:** - Aufstellungsantrag vom 07.12.2020 der  
 7 - DRS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG  
 8 - Städtebauliches Konzept, Stand Dezember 2020  
 9 - Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

10 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Keine		Bestätigung Kämmerei:
-------	--	-----------------------

\_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
 Sachgebietsleiterin

**Beschlussfähigkeit:**

**Abstimmung:**

gesetzl. Mitglieder	davon anwesend	dafür	dagegen	enthalten
3	3	3	0	0

Die Richtigkeit der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden bescheinigt und dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.

\_\_\_\_\_  
 Ortsvorsteherin

- 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16