

1 **Beschlussvorlage**
2 **für die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen**
3

4 **Vorlagen-/Beschluss-Nr.: Bv/479/2021**
5 **öffentlich**

6 **Einreicher:** Bürgermeister

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

8 **Behandelt im:**

Ortsbeirat Schönfeld	14.06.2021
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	22.06.2021
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	08.07.2021
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	22.07.2021

9 **Betreff: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Verbindungsstraße,, der Stadt**
10 **Werneuchen, OT Schönfeld und Änderung des Flächennutzungsplanes**

11 **Beschluss:**

12 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

- 13 1) Für einen ca. 0,8 ha großen Bereich nördlich der Verbindungsstraße ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 212, 213, 237 (jeweils teilweise) der Flur 5 und das Flurstück 4 (teilweise) der Flur 6 der Gemarkung Schönfeld (vgl. Plan „Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes“ in der Anlage 1).
- 14 2) Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Errichtung von Einfamilienhäusern.
- 15 3) Der Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen ist im Ortsteil Schönfeld im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB in seinen Darstellungen anzupassen.
- 16 4) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- 17 5) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB sind durchzuführen.
- 18 6) Die Verwaltung prüft im Verfahren, ob der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Werneuchen und dem Investor nach § 11 BauGB erforderlich ist und bereitet ggf. diesen Vertrag für eine Beschlussfassung vor.

30 **Begründung:**

31 Grundlage für den Beschlussvorschlag ist der Antrag der SGS Immobiliengesellschaft mbH vom Januar 2021 (siehe Anlage 2). Bei dem beantragten Plangebiet handelt es sich um gegenwärtig landwirtschaftlich genutzte Flächen mit teilweise Gebäudebestand, die im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen. Um in diesem Bereich Planungsrecht für eine bauliche Entwicklung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

32 Mit dem Antrag soll ein angemessener Beitrag zur Deckung der steigenden Nachfrage nach Baugrundstücken geleistet und die Entwicklung des Ortsteils Schönfeld gefördert werden. Nach Aussage des Investors werden die geplanten fünf Baugrundstücke nördlich der Verbindungsstraße mit Baurecht voll erschlossen verkauft, sodass für den künftigen Bauherren freie Wahl zur Planung und den Bau des gewünschten Wohnhauses besteht.

33 Die Erschließung der Baugrundstücke ist über die gegenwärtig nur teilweise ausgebaute Verbindungsstraße geplant. Vom Investor soll dafür ein bedarfsgerechter Ausbau auf ca. 200 m Länge aus Richtung Neue Beiersdorfer Straße mit Wendenlage erfolgen und nach Fertigstellung eine öffentliche Widmung für den allgemeinen Verkehr. Die Befahrbarkeit soll auch weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr gewährleistet bleiben.

34 Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen bereits als gemischte Baufläche dargestellt, so dass eine Änderung der Darstellung zur Wohnbaufläche im Parallelverfahren notwendig ist.

1 Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg
2 (GL) vom 08.04.2021 ist das Vorhaben aus raumordnerischer Sicht ein Fall der Innenent-
3 wicklung (Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Siedlungsfläche) und daher nicht an
4 die begrenzte Eigenentwicklungsoption (EEO) für die Stadt Werneuchen anzurechnen.
5 Um die Inanspruchnahme der EEO für den OT Schönfeld weiter zu reduzieren, wurde vom
6 Investor bereits südlich ein Vorbescheidsverfahren für 6 Grundstücke angestrebt, wofür für
7 vier straßenbegleitende Grundstücke eine Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt wurde.
8 Durch den vom Investor geplanten Ausbau der Verbindungsstraße ergeben sich auch Er-
9 schließungsmöglichkeiten für weitere Anliegergrundstücke.
10 Der Investor hat sich mit dem Aufstellungsantrag vom Januar 2021 bereit erklärt, die durch
11 das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entstehenden Planungskosten
12 vollständig zu tragen.

13 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Summe in € Einnah- me/ Ausgabe oder keine	Betreffende HH-Stelle	Bestätigung Kämmere- rei:
---	-----------------------	------------------------------

14 **Anlagen:**

15 1. Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bürgermeister

Sachgebietsleiterin

1 **Stellungnahme der Ortsbeiräte:**

Ortsbeirat	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
Schönfeld	14.06.2021	3			

2

3 **Stellungnahme der Fachausschüsse:**

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
A 4	22.06.2021	5			
A 1	08.07.2021	7			

4

5 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

Beschlussfähigkeit

Abstimmung

Gesetzliche Mitgliederzahl:	18	dafür:	
davon anwesend:		dagegen:	
		Stimmenthaltung:	

6

7 Befangenheit wurde erklärt durch:

8

9

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

13

Werneuchen, 22.07.2021

.....
Vorsitzender der SVV

14

.....
Stadtverordnete/r