

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

---

4 **Vorlagen-/Beschluss-Nr.: Bv/499/2021**  
5 **öffentlich**

6 **Einreicher:** Bürgermeister

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

8 **Behandelt im:**

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	28.09.2021
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	14.10.2021
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	28.10.2021

9 **Betreff: Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung „Ringstraße Ost,, Ortsteil**  
10 **Krummensee**

11 **Beschluss:**

12 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

- 13 1) Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur  
14 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.  
15 Planungsziel ist die Entwicklung von Baugrundstücken.  
16
- 17 2) Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung soll die Flurstücke 509 (teilweise) und  
18 526 (teilweise), der Flur 3 in der Gemarkung Krummensee umfassen. Der Planbereich  
19 beträgt ca. 1,3 Hektar.

20 **Begründung:**

21 Der Stadtverwaltung liegt ein Vorschlag des Investors SGS IMMOBILIENGESELLSCHAFT  
22 MBH aus Bernau bei Berlin zur Bebauung der östlichen Ringstraße vor. Dieser sieht vor,  
23 dass entlang der bestehenden Baulücke ca. 13 Baugrundstücke mit einer Größe von jeweils  
24 ca. 920 m<sup>2</sup> entstehen sollen. Die Bebauung mit Einfamilienhäusern soll straßenbegleitend  
25 erfolgen. Im rückwärtigen Gartenbereich sind Baum- und Heckenpflanzungen zum  
26 naturschutzfachlichen Ausgleich vorgesehen.

27 Geplant ist weiterhin, dass entlang der Ringstraße in diesem Abschnitt eine  
28 Entwässerungsmulde und ein Fußweg hergestellt werden. Die Baumreihe entlang der  
29 Ringstraße soll ebenfalls in diesem Bereich vervollständigt werden. Der Investor hat sich zur  
30 Umsetzung der genannten Maßnahmen auf seine Kosten bereiterklärt. Zusätzlich wird am  
31 nördlichen Ackerrand eine Landwirtschaftszufahrt und ein Fußweg mit insgesamt 8 m Breite  
32 freigehalten (siehe Teilungskonzept in der Anlage).

33 Das Vorhaben wurde in der Bauverwaltung vorgestellt und mögliche Planungsinstrumente  
34 erörtert. Die Informationsvorlage zu diesem Sachverhalt wurde im Ortsbeirat am 10.08.2021  
35 positiv beraten.

36 Der Ortsbeirat hat vorbehaltlich der Einhaltung zweier Bedingungen seine Zustimmung  
37 signalisiert. :

38 *Bv/489/2021: Der Ortsbeirat Krummensee befürwortet die geplante Entwicklung von*  
39 *Wohnbebauung östlich der Ringstraße mit folgenden Hinweisen:*

40 *1. Vorgeschlagener Fußweg und der Verbindungsweg von 8 m Breite an den*  
41 *Gartengrundstücken von der kleinen Ringstraße in Richtung des „Krumme See“ muss*  
42 *Bestandteil der Planung werden.*

43 *2. Die Gewährleistung von stabilen Medienanschlüssen für die Neuanschlüsse..*

44 Geplant ist die Durchführung eines Planverfahrens nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur  
45 Aufstellung einer Ergänzungssatzung. Dies hat den Vorteil, dass die Baulandflächen nicht an  
46 die Eigenentwicklungsoption des LEP HR angerechnet und der Flächennutzungsplan der

1 Stadt Werneuchen nicht geändert werden muss. Das Planverfahren ermöglicht es, einzelne  
2 Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung zu treffen.  
3 Artenschutzrechtliche Untersuchungen sowie Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den  
4 Naturraum sind ebenfalls Bestandteil des Planverfahrens.

5 Der Antragsteller hat sich bereit erklärt, sämtliche anfallenden Kosten für das Planverfahren  
6 und ggf. erforderliche Erschließungsleistungen zu tragen. Außerdem wird der Antragsteller  
7 die Auflagen und Hinweise aus dem Ortsbeirat vom 10.08.2021 in seine Planung aufnehmen  
8 und umsetzen,  
9 (Stabilität der Medienanschlüsse hängt im Wesentlichen vom Versorger ab)

10 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

keine	Betreffende HH-Stelle	Bestätigung Kämmerei:
-------	-----------------------	-----------------------

11 **Anlagen:**

- 12 - Teilungskonzept, Stand Juli 2020  
13 - Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Sachgebietsleiterin

1 **Stellungnahme der Ortsbeiräte:**

Ortsbeirat	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
Krummensee	05.10.2021	3 (3)	3	0	0

2

3 **Stellungnahme der Fachausschüsse:**

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
A 4	28.09.2021	5 (4)	3	0	1
A 1	14.10.2021	7			

4

5 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

Beschlussfähigkeit

Abstimmung

Gesetzliche Mitgliederzahl:	18	dafür:	11
davon anwesend:	13	dagegen:	0
		Stimmenthaltung:	2

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  
 12 Stadtverordnetenversammlung ist gegeben.

13

Werneuchen, 28.10.2021

.....  
 Vorsitzender der SVV

14

.....  
 Stadtverordnete/r