

Beschlussvorlage für die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen

Vorlagen-/Beschluss-Nr.: Bv/553/2022
öffentlich

Einreicher: Bürgermeister

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

Behandelt im:

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	14.06.2022
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	30.06.2022
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	14.07.2022

Betreff: Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Werneuchen, OT Löhme

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

- 1) Für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Ortsteil Löhme aus 2002 (Anlage 1), soll ein Änderungsverfahren zur Einbeziehung von weiteren Flächen in den Innenbereich eingeleitet werden. Ziel ist die Schaffung von Baurecht für straßenbegleitende Wohnbebauung und die tiefere Ausnutzbarkeit der Grundstücke.
- 2) Dabei ist der neue Geltungsbereich gemäß Anlage 2 mit den Änderungsbereichen A, B im Beteiligungsverfahren zu klären. Des Weiteren sind die Interessen der Träger öffentlicher Belange durch die Beteiligung am Verfahren zu ermitteln und zu berücksichtigen.
- 3) Die Erweiterung der Bebaubarkeit soll ausdrücklich nicht zu einer Bebauung mit Wohngebäuden in 2. oder 3. Reihe führen. Der aktuelle städtebauliche Charakter (nur straßenbegleitende Hauptnutzung) soll in den Änderungsbereichen A und B erhalten bleiben. Im Änderungsbereich A ist die Aufnahme des rückwärtigen Gartenlandes nur für Nebenanlagen vorgesehen.
- 4) Die Finanzierung der Planungskosten sollen zwischen der Stadt Werneuchen für Flächen A und dem Investor für Fläche B aufgeteilt werden.
- 5) Der Eigenanteil der Stadt an den Planungskosten ist im Haushalt der Stadt Werneuchen für 2023 einzustellen.

Begründung:

Im Jahre 2002 hat die Gemeinde Seefeld für den OT Löhme eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen und damit die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Löhme (gem. § 34 BauGB) festgelegt.

Nach nunmehr 20 Jahren hat sich der Ortsteil hervorragend entwickelt. Durch die Aufstellung und Realisierung der Bebauungspläne Siedlerweg Ost und Siedlerweg Süd, konnten zahlreiche Baugrundstücke entwickelt und mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Das Bebauungspotential ist nahezu ausgeschöpft. Bis auf wenige vereinzelte Baulücken im Rahmen einer möglichen Innenverdichtung sind keine Baugrundstücke mehr vorhanden.

Im nördlichen und östlichen Teil des Siedlerwegs ist die Bebauung ebenfalls fast abgeschlossen. Die Bebauungstiefe wurde in diesem Bereich bei Grundstückstiefen von 80 m einseitig auf nur 20 m (östlicher Siedlerweg 40 m) begrenzt. Im Laufe der Zeit wurde von den meisten Eigentümern die 20 m Tiefenbegrenzung mehr oder weniger mit Nebenanlagen unterschiedlichster Art vom Schuppen bis zum Pool überschritten. Im östlichen Teil bestanden schon vorher Nebenanlagen in größerer Tiefe. Die Stadt Werneuchen als Sonderordnungsbehörde hat diese Überschreitungen bisher geduldet, bis im Jahr 2021 aufgrund der rechtswidrigen Errichtung von zwei großen Nebengebäuden, die Bauaufsicht des Landkreises tätig wurde und nun entsprechende Verfahren (Rückbau) für fast jedes einzelne Grundstück drohen. Aufgrund der 20-jährigen Duldung und des faktischen aktuellen Zustandes wurde die Verwaltung vom Ortsbeirat beauftragt zu prüfen, inwieweit eine

1 Änderung/Anpassung der Satzung angezeigt und möglich wäre (Fläche A).
2 Dazu erfolgten im Vorfeld Abstimmungen mit dem Landkreis und einem Planungsbüro. Im
3 Ergebnis wurde die Möglichkeit einer Änderung der Satzung befürwortet. In diesem
4 Zusammenhang hat sich die Frage ergeben, ob bei einer geplanten Änderung der Satzung
5 Möglichkeiten bestehen, einige neue Baugrundstücke zu entwickeln, da das Potential in
6 Löhme für die Bebauung mit Wohngebäuden relativ ausgeschöpft ist.
7 Im Ergebnis besteht am nördlichen Ende des Siedlerweges (Westseite) das Potential,
8 weitere 7 - 8 Baugrundstücke zu entwickeln (Fläche B). In diesem Bereich befindet sich ein
9 Gehölzstreifen und ein Gewässer 2. Ordnung (Graben). Wie hier die Erschließung erfolgt,
10 muss im Verfahren geklärt werden, (Umfahrung oder Teilverrohrung.) Zusätzliche
11 Bepflanzungen mit Hecken und/oder Sträuchern zur Abgrenzung zum Acker und zum Schutz
12 vor Immissionen können in der Satzung festgelegt werden.
13 Die Entwicklung der zusätzlichen Fläche B bietet sich an, da es die gegenüber liegende
14 einseitige Bebauung gibt und die Erschließung grundsätzlich gewährleistet ist.
15 Die Entwicklung der in der ursprünglichen Vorlage bezeichneten Fläche C am nördlichen
16 Ortsausgang L 30 nach Bernau wird nicht weiter verfolgt, da die Kirchengemeinde als
17 Eigentümer nach interner Beratung das Vorhaben nicht weiter verfolgen möchte.
18 Mit der Änderung der Klarstellungssatzung wird die Möglichkeit geschaffen, im Ortsteil auch
19 zukünftig neue Wohnbebauung errichten zu können.
20 Die Gesamtkosten würden sich auf ca. 10.000 € belaufen, wovon die Stadt nur einen
21 kleineren Anteil nach Aufwand (Fläche A) zu tragen hat. Im Verfahren sind keine
22 naturschutzfachlichen Gutachten nötig.
23 Die Stadt hat als Sonderordnungsbehörde die Pflicht auf rechtskonforme planungsrechtliche
24 Zustände zu achten und/oder diese gegebenenfalls auch durchzusetzen. Die Gemeinde hat
25 Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und
26 Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

27 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

rd. 5000,00 € (wäre im HH 2023 vorzusehen)	Betreffende HH 51.101.543112	Bestätigung Kämmerei:
---	---------------------------------	-----------------------

28 **Anlagen:**

- 29 1: Klarstellungssatzung aktuell
30 2: Änderungsbereiche

Bürgermeister

Sachgebietsleiterin

1 **Stellungnahme der Ortsbeiräte:**

Ortsbeirat	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
Löhme	12.05.2022	3	3	0	0

2

3 **Stellungnahme der Fachausschüsse:**

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
A 4	14.06.2022	5	2	0	2
A 1	30.06.2022	7	ohne Votum		

4

5 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

Beschlussfähigkeit		Abstimmung	
Gesetzliche Mitgliederzahl:	18	dafür:	8
davon anwesend:	13	dagegen:	0
		Stimmenthaltung:	5

6

7 Befangenheit wurde erklärt durch:

8

9

10 Die Richtigkeit der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden bescheinigt.
 11 Zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung ist rechtzeitig und ordnungsgemäß
 12 eingeladen worden. Die Beschlussfähigkeit der Stadtverordnetenversammlung ist gegeben.
 13

Werneuchen, 14.07.2022

.....
 Vorsitzender der SVV

.....
 Stadtverordnete/r

14