

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

3  
4 **Vorlagen-/Beschluss-Nr.: BW/659/2023**  
5 **öffentlich**

---

6 **Einreicher:** Bürgermeister

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

8 Behandelt im:

Ortsbeirat Löhme	19.09.2023
Ausschuss für Wirtschaft und Soziales der Stadt Werneuchen	09.10.2023
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	10.10.2023
Ortsbeirat Löhme	19.10.2023
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	26.10.2023
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	09.11.2023

9 **Betreff: Beschluss zur Offenlage des Entwurfs der 1. Änderung der Klarstellungs- und**  
10 **Ergänzungssatzung im Ortsteil Löhme**

11 **Beschluss:**

- 12 1) Der Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ortsteil Löhme  
13 in der Fassung vom August 2023, bestehend aus der Plankarte, den zeichnerischen und  
14 textlichen Festsetzungen und der Satzungs Begründung, wird gebilligt.
- 15 2) Der Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ortsteil Löhme  
16 ist nach § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich  
17 auszulegen.
- 18 3) Der Beschluss sowie Ort und Dauer der Auslegung sind im Amtsblatt ortsüblich bekannt  
19 zu machen, mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist  
20 abgegeben werden können. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei  
21 der Beschluss-fassung unberücksichtigt bleiben.
- 22 4) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch  
23 die Planung berührt werden kann, sind nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB über die  
24 öffentliche Auslegung des Entwurfs zu informieren und zur Stellungnahme aufzufordern.

25 **Begründung:**

26 Im Jahre 2002 hat die Gemeinde Seefeld für den OT Löhme eine Klarstellungs- und Ergän-  
27 zungssatzung beschlossen und damit die Grenzen des im Zusammenhang bebauten  
28 Ortsteils Löhme (gem. § 34 BauGB) und zusätzliche Potentialflächen am westlichen und  
29 nördlichen Ortsrand festgelegt. Nach nunmehr 20 Jahren hat sich der Ortsteil hervorragend  
30 entwickelt. Durch die Aufstellung und Realisierung der Bebauungspläne Siedlerweg Ost und  
31 Siedlerweg Süd, konnten zahlreiche Baugrundstücke entwickelt und mit Einfamilienhäusern  
32 bebaut werden. Das Bebauungspotential ist nahezu ausgeschöpft. Bis auf wenige  
33 vereinzelte Baulücken im Rahmen einer möglichen Innenverdichtung sind keine  
34 Baugrundstücke mehr vorhanden. Im nördlichen und östlichen Teil des Siedlerwegs ist die  
35 Bebauung ebenfalls fast abgeschlossen. Die Bebauungstiefe wurde in diesem Bereich bei  
36 Grundstückstiefen von 80 m einseitig auf nur 20 m (östlicher Siedlerweg 40 m) begrenzt. Im  
37 Laufe der Zeit wurde von den meisten Eigentümern die 20 m Tiefenbegrenzung mehr oder  
38 weniger mit Nebenanlagen unterschiedlichster Art vom Schuppen bis zum Pool  
39 überschritten. Im östlichen Teil bestanden schon vorher Nebenanlagen in größerer Tiefe. Die  
40 Stadt Werneuchen als Sonderordnungsbehörde hat diese Überschreitungen bisher geduldet,  
41 bis im Jahr 2021 aufgrund der rechtswidrigen Errichtung von zwei großen Nebengebäuden,  
42 die Bauaufsicht des Landkreises tätig wurde und nun entsprechende Verfahren (Rückbau)  
43 für fast jedes einzelne Grundstück drohen. Die Stadt hat als Sonderordnungsbehörde die  
44 Pflicht auf rechtskonforme planungsrechtliche Zustände zu achten und/oder diese  
45 gegebenenfalls auch durchzusetzen. Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald  
46 und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3  
47 BauGB).

1 Aufgrund der 20-jährigen Duldung und des faktischen aktuellen Zustandes wurde die Verwal-  
2 tung vom Ortsbeirat beauftragt zu prüfen, inwieweit eine Änderung/Anpassung der Satzung  
3 angezeigt und möglich wäre (Bereich nördlich des Siedlerweges). Dazu erfolgten im Vorfeld  
4 Abstimmungen mit dem Landkreis und einem Planungsbüro. Im Ergebnis wurde die  
5 Möglichkeit einer Änderung der Satzung befürwortet. In diesem Zusammenhang hat sich die  
6 Frage ergeben, ob bei einer geplanten Änderung der Satzung Möglichkeiten bestehen,  
7 einige neue Baugrundstücke zu entwickeln, da das Potential in Löhme für die Bebauung mit  
8 Wohngebäuden relativ ausgeschöpft ist. Im Ergebnis besteht am nördlichen Ende des  
9 Siedlerweges (Westseite) das Potential, weitere 7 - 8 Baugrundstücke zu entwickeln (Fläche  
10 6). In diesem Bereich befindet es sich ein Gehölzstreifen und Gewässer 2. Ordnung  
11 (Gräben). Wie hier die Erschließung erfolgt, muss im Verfahren geklärt werden, (Umfahrung  
12 oder Teilverrohrung.) Zusätzliche Bepflanzungen mit Hecken und/oder Sträuchern zur  
13 Abgrenzung zum Acker und zum Schutz vor Immissionen werden als Ausgleichs- und  
14 Ersatzmaßnahmen festgelegt. Die im Einleitungsbeschluss ebenfalls enthaltene Fläche C am  
15 nördlichen Ortsausgang Richtung Bernau (Bernauer Chaussee Westseite) wurde aufgrund  
16 des zurückgenommenen Interesses der Grundstückseigentümerin aus der Änderung  
17 herausgenommen. Mit der Änderung der Klarstellungssatzung wird die Möglichkeit  
18 geschaffen, im Ortsteil auch zukünftig neue Wohnbebauung errichten zu können.  
19 Inzwischen liegt der Entwurf der 1. Änderung vor. Die Bebauungstiefe der bereits bebauten  
20 Grundstücke nördlich des Siedlerweges wurde anhand historischer Bestandsanalysen auf  
21 eine Tiefe von 65 m festgelegt (reale Grundstückstiefe ca. 85 m), wobei die Bebauung mit  
22 Wohngebäuden nur bis in eine Tiefe von 25 m zulässig ist. Ähnlich wird an der Ostseite des  
23 Siedlerweges mit einer Grundstückstiefe von 50 m verfahren. Im neuen Ergänzungsbereich  
24 Nr. 6 ist die Grundstückstiefe analog der Ostseite mit 50 m festgelegt. Die Bebauung mit  
25 Wohngebäuden ist bis in eine Tiefe von 30 m zulässig, inklusive des vorhandenen Grabens  
26 und der Gehölzhecke. Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sollen jeweils auf den außerhalb  
27 der Satzung liegenden Grundstücksteilen umgesetzt werden. Ein Artenschutzfachbericht  
28 liegt vor (Anlage 2).

- 29 Anlage 1: 1. Änd. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Löhme Plankarte 02-2000  
30 Anlage 2: Klarstellungssatzung\_Löhme-BG-Entwurf\_02  
31 Anlage 3: AFB\_Siedlerweg Löhme überarb.\_24.08.2023  
32 Anlage 4: Stellungnahme LK Barnim vom 01.07.2020

33

34

**Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Planungskosten: 5.000 €	Betreffende HH-Stelle: 51.1.01.543112	Bestätigung Kämmerei:
----------------------------	--	-----------------------

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Sachgebietsleiterin

35

36

1 **Stellungnahme der Ortsbeiräte:**

Ortsbeirat	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
OB Löhme	19.09.2023	3	ohne Votum		
OB Löhme	19.10.2023	3(2)	2	0	0

2 Befangenheit wurde erklärt durch:

3 Herr Scholz.....

4 **Stellungnahme der Fachausschüsse:**

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
A 4	10.10.2023	5(4)	3	1	0
A 1	26.10.2023	7(6)	ohne Votum		

5

6 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

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

7 Befangenheit wurde erklärt durch:

8 .....

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

12

Werneuchen, 09.11.2023

.....  
 Vorsitzender der SVV

.....  
 Stadtverordnete/r

13