

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

---

3  
4  
5 **Vorlagen-/Beschluss-Nr.: Bv/449/2021**  
6 **öffentlich**

7 **Einreicher:** Bürgermeister

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

9 **Behandelt im:**

Ortsbeirat Willmersdorf

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen 02.03.2021

Hauptausschuss der Stadt Werneuchen 18.03.2021

Stadtverordnetenversammlung Werneuchen 08.04.2021

10  
11 **Betreff: Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung „In Willmersdorf 100“**

12  
13 **Beschluss:**

14 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

- 15 1) Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur  
16 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.  
17 Planungsziel ist die Entwicklung von Baugrundstücken.  
18 2) Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung soll die Flurstücke 10 und 11 der Flur 5  
19 in der Gemarkung Willmersdorf umfassen. Der Planbereich beträgt ca. 0,65 Hektar.  
20

21 **Begründung:**

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

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

29  
30 Die Ergänzungsfläche ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, weshalb die  
31 Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung  
32 erforderlich ist. Eine parallele Flächennutzungsplanänderung zur Aufnahme einer  
33 Wohnbaufläche für diesen Bereich ist für diese Art von Satzungen nicht erforderlich  
34 (gegenwärtige Darstellung Fläche für die Landwirtschaft).

35  
36 Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne unbebaute  
37 Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden  
38 (Innenbereich nach § 34 BauGB). Notwendige Randbedingung für die Einbeziehung von  
39 Außenbereichsflächen ist, dass die angrenzende Bebauung einen hinreichend konkreten  
40 städtebaulich prägenden Rahmen für eine ergänzende Bebauung ist. Die hier prägende  
41 Bebauung wird durch die Einfamilienhausgrundstücke im gegenüber liegenden  
42 Bebauungsplan „Wohnbebauung Biesenthaler Damm, Willmersdorf“ vorgegeben. Da es sich  
43 bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs einer Ergänzungssatzung um bisherige  
44 Außenbereichsflächen handelt, schafft die Ergänzungssatzung hier erstmals Baurecht. Die  
45 Aufstellung einer Ergänzungssatzung dient dazu, die räumliche Abgrenzung des  
46 unbeplanten Innenbereichs zum Außenbereich an geeigneten Stellen um einzelne  
47 Grundstücke geringfügig zu erweitern und dadurch einen abgerundeten Ortsrand zu bilden.

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34

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 einer Satzung nach § 34 BauGB grundsätzlich erfüllt sind.

Weitere Planungsaspekte werden im laufenden Verfahren geklärt.

Der Antragsteller hat sich bereit erklärt, sämtliche anfallenden Kosten für das Planverfahren und ggf. erforderliche Erschließungsleistungen zu tragen.

**Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

|       |   |                       |
|-------|---|-----------------------|
| keine | - | Bestätigung Kämmerei: |
|-------|---|-----------------------|

**Anlagen:**

- Aufstellungsantrag vom 07.12.2020 der DRS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG
- Städtebauliches Konzept, Stand Dezember 2020
- Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Sachgebietsleiter/in

1 **Stellungnahme der Ortsbeiräte:**

| Ortsbeirat   | Datum   | Mitglieder | Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Stimmenthaltungen |
|--------------|---------|------------|------------|--------------|-------------------|
| Willmersdorf | 03/2021 | 3          |            |              |                   |

2

3 **Stellungnahme der Fachausschüsse:**

| Ausschuss | Datum      | Mitglieder | Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Stimmenthaltungen |
|-----------|------------|------------|------------|--------------|-------------------|
| A 4       | 02.03.2021 | 5          | 5          | 0            | 0                 |
| A 1       | 18.03.2021 | 7          | ohne Votum |              |                   |

4

5 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

| Beschlussfähigkeit          |    | Abstimmung       |    |
|-----------------------------|----|------------------|----|
| Gesetzliche Mitgliederzahl: | 18 | dafür:           | 18 |
| davon anwesend:             | 18 | dagegen:         | 0  |
|                             |    | Stimmenthaltung: | 0  |

6 Befangenheit wurde erklärt durch:

7 .....

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

Werneuchen, 08.04.2020

.....  
 Vorsitzender der SVV

.....  
 Stadtverordnete/r

11

12