

Beschlussvorlage für die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen

Beschluss Nr.: Bv/458/2021
öffentlich

Einreicher: Bürgermeister

Federführung: Sachgebiet Bauverwaltung, **Verfasser:** Frau Hupfer

Behandelt im:

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	02.03.2021
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	18.03.2021
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	08.04.2021

**Betreff: Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Freienwalder Straße 15“
der Stadt Werneuchen sowie Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereiches**

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

- 1) Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2019 sowie zu den geänderten Entwürfen vom Mai 2020 und November 2020 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen mit folgendem Ergebnis geprüft:
 - a) berücksichtigt werden die Anregungen und Belange:
 - b) teilweise berücksichtigt werden:
 - c) nicht berücksichtigt werden:
- 2) Zur Sicherung der Erschließung wird eine rd. 30 m² große Teilfläche des Flurstücks 937 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die Erweiterungsfläche ist in Anlage 3 „Übersichtsplan Erweiterung Geltungsbereich“ dargestellt.
- 3) Der Bebauungsplan „Freienwalder Straße 15“ in der Fassung vom Februar 2021, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird auf der Grundlage des § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 4) Die Begründung des Bebauungsplans wird gebilligt.
- 5) Der Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen ist gemäß § 13b Satz 1 BauGB i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen.
- 6) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplanes sind ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienstzeiten der Stadt eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Das Abwägungsergebnis zu den Stellungnahmen ist mitzuteilen.

} **siehe Beschlussvorlage
Abwägungsmaterial**

Begründung:

Mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen am 05.10.2017 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Freienwalder Straße 15“ eingeleitet.

Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. September 2019 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.12.2019 bis zum 10.01.2020 öffentlich ausgelegen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ging keine Stellungnahme ein. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.12.2019 über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.01.2020 aufgefordert worden. Es gingen 18 Stellungnahmen ein.

Aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf i.d.F. September 2019 ergab sich folgender Ergänzungs- und Änderungsbedarf für den Bebauungsplan:

- Aufweitung Zufahrt und Erweiterung Geltungsbereich:
Das Plangebiet ist über eine rd. 40 m lange und 3,5m breite Zufahrt an die Freienwalder Straße angebunden. Im vorderen, an die Freienwalder Straße angrenzenden Abschnitt, erfolgt eine Aufweitung auf 6,3 m. Damit wird der Forderung des Landesbetriebes Straßenwesen Rechnung getragen, dass die Zufahrt einen Begegnungsverkehr gewährleisten muss, um einen Stau auf der Bundesstraße zu verhindern. Die Fläche für die Aufweitung der Zufahrt befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Fläche

wurde daher eine Erweiterung des Geltungsbereiches um rd. 30 m² erforderlich. Für die Erweiterung der Zufahrt wurde die Zustimmung des betroffenen Grundstückseigentümers für ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht bereits schriftlich erteilt.

- Landschaftsschutz:

Der Bebauungsplanentwurf vom September 2019 sah die Herstellung von zwei Wegen innerhalb der im Plangebiet vorhandenen Waldfläche vor. Die Waldfläche stellt gleichzeitig ein geschütztes Biotop (Erlenwald/ Erlenbruchwald) dar. Daher bedarf der Wegebau einer Ausnahme von den Verboten des Biotopschutzes gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG. Da die Lage und Ausführung der Wege noch nicht bekannt sind, kann der von der Unteren Naturschutzbehörde geforderte Antrag auf Ausnahme bzw. Befreiung nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gestellt werden. Folglich muss die textliche Festsetzung Nr. 5.2 zu Wegeverbindungen innerhalb des geschützten Biotops gestrichen werden.

- Weitere Änderungen:

Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Lärmschutzwand und zur Überschreitung der Baugrenzen durch Bauteile und Terrassen im Sinne der Eindeutigkeit.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden die von den Änderungen bzw. Ergänzungen berührten Behörden sowie die betroffene Öffentlichkeit zur Stellungnahme zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. Mai 2020 aufgefordert. Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergab sich kein Änderungsbedarf.

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrages wurde auf Anregung der von der Stadt beauftragten Anwaltskanzlei eine nochmalige Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen. Diese betrifft im Wesentlichen die innere Erschließung bzw. Zufahrt. Da diese auch für die Erschließung des im rückwärtigen Plangebiet vorgesehenen Spielplatzes genutzt werden und daher für Fußgänger und Radfahrer frei zugänglich sein soll, wird hier ein entsprechendes Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieses wiederum schließt eine Festsetzung als private Verkehrsfläche, wie sie im Entwurf vom September 2019 und Mai 2020 vorgesehen war, aus. Da die Zufahrtstraße im Privatbesitz bleiben soll und eine öffentliche Widmung nicht vorgesehen ist, kommt auch eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche nicht in Frage. Daher wurde auf eine Kategorisierung der Verkehrsfläche vollständig verzichtet.

Mit dem geänderten Entwurf Stand November 2020 wurde eine zweite Betroffenenbeteiligung der Behörden und Öffentlichkeit durchgeführt. Im Sinne der Rechtssicherheit erfolgte dabei eine öffentliche Auslegung vom 25.11.2020 bis zum 30.12.2020. Gegenstand der Beteiligung waren alle Änderungen, die gegenüber dem Stand vom September 2019 vorgenommen wurden. Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergab sich kein Änderungsbedarf.

Die Änderungen und Auflagen aus den Beteiligungsverfahren sind in die vorliegende Fassung des Bebauungsplanes vom Februar 2021, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen sowie der Begründung eingearbeitet. Durch den Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wird das Planverfahren abgeschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erlangt der Bebauungsplan Rechtskraft.

In Ergänzung des Bebauungsplanes wurde mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen stellt im Plangebiet südlich eine gemischte Baufläche (M), nördlich eine Fläche mit besonderer Eignung für Naturschutz und Landschaftspflege, die keiner Bodennutzung unterliegt, sowie im Zentrum des Plangebietes eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Die im Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen weichen von dieser Darstellung ab. Für Bebauungspläne nach § 13 b BauGB besteht i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan nachträglich im Wege der Berichtigung an die Festsetzung des Bebauungsplans anzupassen. Im Bereich des Bebauungsplanes ist die Darstellung des FNPs daher in ein allgemeines Wohngebiet sowie Fläche für Wald und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz zu berichtigen. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

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

- 1 **Anlagen:**
2 1: Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung vom Februar 2021
3 2: Abwägungsmaterial
4 3. Übersichtsplan Erweiterung Geltungsbereich
5 4: Berichtigung des Flächennutzungsplanes
6

Bürgermeister

Sachgebietsleiter/in

7

1 **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	7	0	0

2
3 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

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

4
5 Befangenheit wurde erklärt durch:

6

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 Stadtverordnetenver-
10 sammlung ist gegeben.

11 Werneuchen, 08.04.2021

.....
Vorsitzender der SVV

.....
Stadtverordnete/r

12