

Beschlussvorlage für die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen

Vorlagen-/Beschluss-Nr.: Bv/555/2022
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: Billigungs- und Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan "Am Lindenweg"

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans "Am Lindenweg" in der Fassung vom 1. Juni 2022 mit Begründung wird gebilligt. Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB geändert.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Begründung:

zu 1.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am 17. Dezember 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Lindenweg" beschlossen und am 22. Juli 2021 den Vorentwurf gebilligt.

In der Zeit vom November bis Dezember 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden frühzeitig an der Planung beteiligt. Es gingen 24 Stellungnahmen ein. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom Oktober bis November 2021 sind drei Stellungnahmen eingegangen.

Inhaltliche Schwerpunkte der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sind die Themen Bebauungsdichte, Erschließung, Landschaftspflege, Artenschutz, Schallschutz und Versickerung.

Folgende Änderungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Die Baugebiete wurden in der Lage und im Maß der baulichen Nutzung verändert, so dass zu benachbarten Grundstücken nun eine geringe Höhe der künftigen Wohngebäude gegeben ist. Zudem wurde als „Abstandsgrün“ ein 5 m breiter Grünstreifen entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung in den Wohngebieten wurde zudem eingeschränkt. Das städtebauliche Konzept wurde angepasst.
- Aufgrund nun verbindlicher vertraglicher Vereinbarungen konnte die zentrale Erschließung des Plangebiets im Süden festgesetzt werden. Die Straßenbreiten der öffentlichen Straßen im Plangebiet wurden auf überwiegend 10 m festgesetzt. Es wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, was die Planung bestätigt.
- Zur Sicherung von öffentlichen Stellplätzen für die geplante Kita wurde eine zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Der Fuß- und Radweg im Nordosten des Plangebietes wurde angepasst, um den wertvollen Baumbestand des Lindenweges weitestgehend zu erhalten.
- Es wurde ein Schallgutachten erarbeitet, was der Begründung als Anhang beigelegt wird. Im Ergebnis wurde bestätigt, dass keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind, da die Baugrenzen einen ausreichenden Abstand künftiger Gebäude zu den Immissionsorten aufweisen.

- Es wurde als Festsetzung aufgenommen, dass Dachflächen zu begrünen sind oder mit Photovoltaik genutzt werden müssen. Zudem wurden artenschutzrechtliche Belange in die Begründung aufgenommen, welche im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt werden.
- Es wurde ein Versickerungsgutachten erstellt. Im Ergebnis wird die Möglichkeit der vollständigen Versickerung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet bestätigt. Aufgrund der ungünstigeren Bodeneigenschaften im Westen des Plangebietes wird im Bebauungsplan eine Regelung aufgenommen, die eine Versickerung des Regenwassers dieser Wohngebiete auch im Osten des Plangebiets vorsehen kann. Nähere Bestimmungen dazu sind erst auf Ebene der konkreten Baugenehmigung möglich und erforderlich.

zu 2.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war ein Auslaufen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB gesetzlich vorgesehen. Mit der BauGB-Novelle von 2021 wurde eine Verlängerung des § 13 b BauGB ermöglicht.

Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Lindenweg“ vom 17. Dezember 2020 wurde die Möglichkeit eines Verfahrenswechsels damals bereits explizit aufgenommen: „Sollte § 13 b BauGB (beschleunigtes Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen) wieder Gültigkeit erlangen, kann das Planverfahren dahingehend geändert werden.“

Da die Anwendungsvoraussetzungen vorliegen (vgl. Kap. 1.3 der Begründung), wird das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Lindenweg“ nun in das beschleunigte Verfahren geändert. Der Landkreis Barnim hat in seiner Stellungnahme vom 2. Dezember 2021 die Möglichkeit des Verfahrenswechsels bestätigt.

Vorrangiges Ziel des Verfahrenswechsels ist es, ein langwieriges Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werneuchen zu vermeiden. Im beschleunigten Verfahren ist es nun möglich, die abweichenden Darstellungen des Flächennutzungsplans auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Für das Plangebiet wird der Flächennutzungsplan von einer Landwirtschaftsfläche zu einer Wohnbaufläche berichtigt werden.

Trotz der Möglichkeit des Wegfalls im beschleunigten Verfahren wurden für den Bebauungsplan „Am Lindenweg“ eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

zu 3.

Die Dauer der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie öffentlichen Auslegung wird mindestens ein Monat betragen. Die Auslegung ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen öffentlich bekannt zu machen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

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

Anlagen:

- Anlage 1 Auswertung frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf)
- Anlage 2 B-Plan, Planzeichnung, textl. Festsetzungen
- Anlage 3 Begründung zum B-Plan
- Anlage 4a Geruchsimmissionsprognose
- Anlage 4b Artenschutzgutachten
- Anlage 4c Schallgutachten
- Anlage 4d Verkehrsuntersuchung
- Anlage 4e Bodengutachten

Bürgermeister

Sachgebietsleiterin

1 **Stellungnahme der Fachausschüsse:**

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

2

3 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

Beschlussfähigkeit

Abstimmung

Gesetzliche Mitgliederzahl:	18	dafür:	
davon anwesend:		dagegen:	
		Stimmenthaltung:	

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
10 Stadtverordnetenversammlung ist gegeben.

11

Werneuchen, 14.07.2022

.....

Vorsitzender der SVV

.....

12

Stadtverordnete/r