

Beschlussvorlage für den Ortsbeirat Krummensee

Beschluss Nr.: Bv/576/2022

öffentlich

Einreicher: Bürgermeister

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

Behandelt im:

Ortsbeirat Krummensee

25.10.2022

Betreff: Beschluss zur Verfahrensänderung der Ergänzungssatzung „Ringstraße Ost“, zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB „Ringstraße Ost II“, OT Krummensee und Beschluss zur Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes „Ringstraße Ost“

Beschluss:

Der Ortsbeirat Krummensee beschließt folgende Stellungnahme und empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung dem ebenfalls zuzustimmen:

- 1) Die Änderung des Verfahrens zur Ergänzungssatzung „Ringstraße Ost“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zum Bebauungsplan „Ringstraße Ost II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Planungsziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes, privater Grünflächen und der öffentlichen Erschließung.
- 2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll die neu gebildeten Flurstücke 555 und 556 der Flur 3 in der Gemarkung Krummensee umfassen. Der Planbereich beträgt ca. 1,3 Hektar.
Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ringstraße Ost II“
- 3) Der Entwurf des Bebauungsplans „Ringstraße Ost II“, Ortsteil Krummensee in der Fassung vom Oktober 2022 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird gebilligt.
Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes „Ringstraße Ost II“, Stand Oktober 2022
- 4) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Ringstraße Ost II“ ist nach § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
- 5) Der Beschluss sowie Ort und Dauer der Auslegung sind im Amtsblatt ortsüblich bekannt zu machen, mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben.
- 6) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB über die öffentliche Auslegung des Entwurfs zu informieren und zur Stellungnahme aufzufordern.

Begründung:

Der Stadtverwaltung liegt ein Vorschlag des Investors SGS IMMOBILIENGESELLSCHAFT MBH aus Bernau bei Berlin zur Bebauung der östlichen Ringstraße vor. Dieser sieht vor, dass entlang der bestehenden Baulücke ca. 13 Baugrundstücke mit einer Größe von jeweils ca. 920 m² entstehen sollen. Die Bebauung mit Einfamilienhäusern soll straßenbegleitend erfolgen. Im rückwärtigen Gartenbereich sind Nebenanlagen und Heckenpflanzungen vorgesehen. Geplant ist weiterhin, dass entlang der Ringstraße in diesem Abschnitt eine Entwässerungsmulde und ein Fußweg hergestellt werden. Die Baumreihe entlang der Ringstraße soll ebenfalls in diesem Bereich vervollständigt werden. Der Investor hat sich zur Umsetzung der genannten Maßnahmen auf seine Kosten bereiterklärt. Zusätzlich werden am nördlichen Ackerrand eine Landwirtschaftszufahrt und ein Fußweg mit insgesamt 8 m Breite freigehalten (neues

1 Flurstück 557). Das Planverfahren wurde daraufhin mit Beschluss der
2 Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen am 28.10.2021 nach § 34 Abs. 4 Nr. 3
3 BauGB für eine Ergänzungssatzung eingeleitet und die Öffentlichkeits- und
4 Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Beschluss der
5 SVV am 31.03.2022). Gemäß den vorliegenden Stellungnahmen des Landkreises
6 Barnim, der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg sowie des
7 Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung wurde nunmehr eingeschätzt, dass die
8 Rahmenbedingungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nicht vollständig
9 gegeben sind. Zur Umsetzung der Planungsziele soll die Änderung zum Bebauungsplan
10 erfolgen. Die Möglichkeiten zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens im
11 beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB zur Einbeziehung von
12 Außenbereichsflächen ist insofern gegeben. Dies hat Auswirkungen auf die Entwicklung
13 von Baulandflächen im Ortsteil Krummensee. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte
14 Wohngebietsfläche (WA) von 0,47 ha ist an die Eigenentwicklungsoption (EEO) des LEP
15 HR anzurechnen. Die EEO für den OT Krummensee ist damit für den Gültigkeitszeitraum
16 des LEP HR (bis 2029) aufgebraucht. Der Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen
17 muss nicht geändert werden. Das beschleunigte Planverfahren ermöglicht eine formlose
18 Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Der ursprüngliche Geltungsbereich der
19 Ergänzungssatzung mit den Flurstücken 509 (teilweise) und 526 (teilweise) wurde durch
20 inzwischen vollzogene Teilung in die Flurstücke 555 und 556 geändert. Der Umring des
21 Plangebietes zum Bebauungsplan wurde um den als öffentliche Verkehrsfläche
22 festzusetzenden Randbereich erweitert, um die dort geplante Ergänzung des Fußweges,
23 der Entwässerungsmulde und der Baumreihe zu integrieren. Die Maßnahmen werden im
24 Erschließungsvertrag mit dem Investor rechtsverbindlich gesichert. Des Weiteren liegt
25 eine Stellungnahme der Stadtwerke Werneuchen vom 24.06.2022 vor, dass die Trink- und
26 Abwassererschließung für das Plangebiet gewährleistet ist, sofern die Bebauung mit
27 maximal zwei Vollgeschossen erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat die Maßgabe als
28 Festsetzung aufgenommen. Die weiteren Festsetzungen orientieren sich am bereits
29 rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet Ringstraße Ost“ und am Entwurf der zuvor
30 eingeleiteten Ergänzungssatzung „Ringstraße Ost“ hinsichtlich Art und Umfang der
31 zulässigen Bebauung. Mit der Änderung des Planverfahrens zum beschleunigten
32 Verfahren ist die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2
33 BauGB erneut durchzuführen. Der Antragsteller hat sich mit Schreiben vom 04.10.2022
34 bereit erklärt, sämtliche anfallenden Kosten für das Planverfahren und ggf. erforderliche
35 Erschließungsleistungen im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben zu tragen.

- 36 **Anlagen:** - Übersichtsplan
37 - Entwurf Bebauungsplan „Ringstraße Ost II“

38 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

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

Bürgermeister

Sachgebietsleiterin

Beschlussfähigkeit:

Abstimmung:

gesetzl. Mitglieder	davon anwesend	dafür	dagegen	enthalten
3				

Die Richtigkeit der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden bescheinigt und dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.

Ortsvorsteherin