

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

---

4 **Vorlagen-/Beschluss-Nr.: BW/588/2022**  
5 **öffentlich**

6 **Einreicher:** Bürgermeister

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

8 Behandelt im:

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	15.11.2022
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	01.12.2022
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	15.12.2022
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	10.01.2023
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	17.01.2023
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	09.02.2023

9 **Betreff: Billigungs- und Offenlagebeschluss zum Entwurf Bebauungsplan "Am**  
10 **Lindenweg" der Stadt Werneuchen**

11 **Beschluss:**

12 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

- 13 1) Der Entwurf des Bebauungsplans "Am Lindenweg" in der Fassung vom 3. November 2022 mit  
14 Begründung wird gebilligt. Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung wird zur Kenntnis  
15 genommen.
- 16 2) Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die  
17 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu  
18 beteiligen.

19 **Begründung:**

20 zu 1.

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

24 In der Zeit vom November bis Dezember 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger  
25 öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden frühzeitig an der Planung beteiligt. Es gingen  
26 24 Stellungnahmen ein. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom Oktober bis  
27 November 2021 sind drei Stellungnahmen eingegangen.

28 Inhaltliche Schwerpunkte der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sind die Themen  
29 Bebauungsdichte, Erschließung, Landschaftspflege, Artenschutz, Schallschutz und Versickerung.  
30 Folgende Änderungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 31 • Die Baugebiete wurden in der Lage und im Maß der baulichen Nutzung verändert, so dass zu  
32 benachbarten Grundstücken nun eine geringere Höhe der künftigen Wohngebäude gegeben ist.  
33 Zudem wurde als „Abstandsgrün“ ein 5 m breiter Grünstreifen entlang des Geltungsbereiches  
34 des Bebauungsplanes festgesetzt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung in den  
35 Wohngebieten wurde zudem eingeschränkt. Das städtebauliche Konzept wurde angepasst.
- 36 • Trotz wiederholter Zusagen des Eigentümers des Flurstückes 757 und trotz eines angebotenen  
37 Kaufpreises weit über dem Marktwert ist es dem Vorhabenträger nicht gelungen, eine  
38 vertragliche Vereinbarung zur Erschließung des Plangebiets über das Flurstück 757 zu  
39 erreichen. Im Bebauungsplan bleiben daher -wie im Vorentwurf- zwei mögliche  
40 Anschlussstellen an die Ahornallee zeichnerisch festgesetzt. Der Verkauf von  
41 Erschließungsflächen über das Flurstück 96 wurde im Übrigen durch das Land Brandenburg  
42 schon in Aussicht gestellt.
- 43 • Die Straßenbreiten der öffentlichen Straßen im Plangebiet wurden nun auf überwiegend 10 m  
44 festgesetzt. Es wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, was die Planung bestätigt.
- 45 • Zur Sicherung von öffentlichen Stellplätzen für die geplante Kita wurde eine zeichnerische  
46 Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Der Fuß- und Radweg im Nordosten des  
47 Plangebietes wurde angepasst, um den wertvollen Baumbestand des Lindenweges  
48 weitestgehend zu erhalten.
- 49 • Es wurde ein Schallgutachten erarbeitet, was der Begründung als Anhang beigefügt wird. Im

1 Ergebnis wurde bestätigt, dass die Ausübung des zulässigen Gewerbes südlich der künftigen  
2 Wohnbebauung keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich macht, da die Baugrenzen  
3 einen ausreichenden Abstand künftiger Gebäude zu den Immissionsorten aufweisen. Der  
4 umliegende Straßenverkehrslärm macht die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur  
5 Umsetzung eines Bauschalldämmmaßes (Schallschutzfenster) erforderlich.

6 • Es wurde als Festsetzung aufgenommen, dass Dachflächen zu begrünen sind und/oder mit  
7 Photovoltaik genutzt werden müssen. Wertvolle Einzelbäume wurden zum Erhalt festgesetzt.  
8 Zudem wurden artenschutzrechtliche Belange in die Begründung aufgenommen, welche im  
9 städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt werden.

10 • Es wurde ein Versickerungsgutachten erstellt. Im Ergebnis wird die Möglichkeit der  
11 vollständigen Versickerung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet bestätigt. Aufgrund  
12 der ungünstigeren Bodeneigenschaften im Westen des Plangebietes wird im Bebauungsplan  
13 die zeichnerische Festsetzung „Versickerungsfläche“ in die öffentliche Grünfläche  
14 aufgenommen, damit hier eine zusätzliche Rückhaltung bzw. Versickerung des Regenwassers  
15 vorgesehen werden kann. Nähere Bestimmungen dazu sind erst auf Ebene der konkreten  
16 Baugenehmigung möglich und erforderlich.

17 zu 2.

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

21 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

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

- 22 **Anlagen:** Anlage 1 Auswertung frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf  
23 Anlage 2 B-Plan, Planzeichnung, textl. Festsetzungen  
24 Anlage 3 Begründung zum B-Plan  
25 Anlage 4a Geruchsimmissionsprognose  
26 Anlage 4b Artenschutzgutachten  
27 Anlage 4c Schallgutachten  
28 Anlage 4d Verkehrsuntersuchung  
29 Anlage 4e Bodengutachten  
30 Anlage 4f Versickerungsgutachten

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Sachgebietsleiterin

1 **Stellungnahme der Fachausschüsse:**

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
A 4	15.11.2022	5	3	2	0
A 1	01.12.2022	7	ohne Votum		
A 4	10.01.2023	5	3	1	1
A 1	17.01.2023	7	ohne Votum		

2  
3 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

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

4  
5 Befangenheit wurde erklärt durch:

6 .....  
7 Die Richtigkeit der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden bescheinigt. Zur Sitzung unter Mitteilung der  
8 Tagesordnung ist rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden. Die Beschlussfähigkeit der  
9 Stadtverordnetenversammlung ist gegeben.

10 Werneuchen, 09.02.2023

.....  
Vorsitzender der SVV

.....  
Stadtverordnete/r

11