

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-069/2017  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	25.04.2017	öffentlich
Gemeindevertretung	25.04.2017	öffentlich

**Veränderungssperre gem. §§ 14 ff Baugesetzbuch (BauGB) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 37 "Eisenbahnersiedlung Elstal einschließlich Garagenkomplex Ernst-Thälmann-Platz" hier: Beratung und Beschlussfassung über die Satzung der Veränderungssperre**

#### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Wustermark beschließt die als **Anlage S** angefügte Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 37 „Eisenbahnersiedlung Elstal einschließlich Garagenkomplex Ernst-Thälmann-Platz“.

Der Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre ist gemäß § 16 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

#### Sachverhalt/ Begründung:

Die Gemeindevertretung hat in gleicher Sitzung mit Beschluss B 068/2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 37 „Eisenbahnersiedlung Elstal einschließlich Garagenkomplex Ernst-Thälmann-Platz“ beschlossen. Die Veränderungssperre dient der Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich. Hinsichtlich der Planungsziele wird auf die Begründung zum Aufstellungsbeschluss (B 068/2017) und § 1 der Satzung über die Veränderungssperre verwiesen.

Die Veränderungssperre hat die Wirkung einer generellen Bausperre. Bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dürfen innerhalb des Geltungsbereichs der Veränderungssperre grundsätzlich nicht mehr durchgeführt werden. Sonstige erhebliche und wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sind unzulässig, auch wenn sie ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

Durch die Veränderungssperre wird jedoch z.B. der Verkauf oder die Teilung eines Grundstückes nicht behindert. Darüber hinaus werden auch genehmigungsfreie tatsächliche Veränderungen nicht verhindert, soweit sie keine oder nur unwesentliche Wertsteigerungen zur Folge haben (Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten).

Des Weiteren werden gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht erfasst:

- Bauvorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind und mit deren Ausführung hätte begonnen werden dürfen. Die Baugenehmigung bzw. der Vorbescheid versehen das Vorhaben mit einer Art „Bestandsschutz“.

- baugenehmigungsfreie Bauvorhaben, von denen die Gemeinde Kenntnis hat und mit denen vor dem Erlass der Veränderungssperre hätte begonnen werden können;
- die Fortführung bisheriger Nutzungen.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB können Ausnahmen von der Veränderungssperre dann zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Interessen nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über die Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre regelt § 17 BauGB. Danach tritt die Veränderungssperre nach zwei Jahren außer Kraft. Die Verlängerung um ein Jahr ist gemäß § 17 Abs. 1 BauGB ist möglich. Eine weitere Verlängerung um ein Jahr ist gemäß § 17 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn besondere Umstände dies erfordern (z.B. wesentliche Gesetzes- oder Rechtsprechungsänderungen, Besonderheiten des Umfangs, des Schwierigkeitsgrades oder des Verfahrensablaufes). Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

### **Finanzierung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die Veränderungssperre ist ein Instrument zur Sicherung der Bauleitplanung und damit des öffentlichen Interesses. Durch eine Veränderungssperre werden die Eigentumsrechte an den betreffenden Grundstücken stark eingeschnitten. Demnach ist eine juristische Begleitung des Verfahrens erforderlich, um möglichst rechtssicher agieren und auch im Falle eines Klageverfahrens bestehen zu können. Es ist davon auszugehen, dass es sich mindestens um mehrere tausend Euro handelt. Eine Abrechnung erfolgt auf Stundenbasis.

Die Kosten für die juristische Beratung sind im Ansatz für den aktuell gültigen Haushalt nicht berücksichtigt. Entsprechend ist eine Anpassung der Haushaltsstelle um einen entsprechenden Betrag im Zuge eines Nachtragshaushaltes erforderlich.

### **Anlagenverzeichnis:**

- Anlage S „Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. E 37 „Eisenbahnersiedlung Elstal einschließlich Garagenkomplex Ernst-Thälmann-Platz“ der Gemeinde Wustermark

Az.:  
20.04.2017