Gemeinde Wustermark
Der Bürgermeister

Informationsvorlage

Nr.: I-021/2020
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Wustermark	**10.06.2020**	**öffentlich**

Möglichkeiten zur Begrenzung des Geschosswohnungsbaus auf noch unbebauten Flurstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 4 "Wohngebiet An der Siedlung" 4. Änderung
hier: Beantwortung der Anfrage aus dem Ortsbeirat Wustermark vom 12.02.2020

Sachverhalt:

Der Wustermarker Ortsbeirat bat in seiner Sitzung am 12.02.2020 die Gemeindeverwaltung, zu prüfen, inwiefern auf mehreren noch unbebauten Flurstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 4 „Wohngebiet An der Siedlung“ 4. Änderung die Geschossigkeit möglicher Bauvorhaben begrenzt werden könne. Im Einzelnen richtete sich die Anfrage auf die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Wustermark (siehe Anlage 1): Flur 3, Flurstücke 479/95, 625 bis 643 sowie 648 bis 660.

Die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für die vorgenannten Flurstücke bildet der bereits genannte Bebauungsplan Nr. W 4 „Wohngebiet An der Siedlung“ in der vierten Änderung. Dieser lässt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf den in Rede stehenden Flurstücken maximal eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses zu.

Bauvorhaben, die diese Festsetzungen zur Geschossigkeit einhalten, sind daher zumindest in diesem Teilaspekt grundsätzlich zulässig. Die Gemeinde Wustermark hat unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen keine Handhabe, auf eine geringere Geschossigkeit zu drängen.

Um das Ansinnen einer Geschossigkeitsreduzierung durchzusetzen, wäre daher eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Die Notwendigkeit eines solchen Änderungsverfahrens muss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aus städtebaulicher Sicht heraus begründbar sein. Insgesamt entstünde für die Gemeinde in einem solchen Bauleitplanverfahren ein zusätzlicher Kosten- und Personalaufwand, der an anderer Stelle eingespart werden muss. Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass sich für die Flurstückseigentümer aus einer veränderten planungsrechtlichen Situation grundsätzlich Entschädigungsansprüche gegenüber der Gemeinde eröffnen könnten. Bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen wäre es Ihnen möglich, Vertrauensschäden gemäß § 39 ff. BauGB geltend zu machen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Luftbild der in Rede stehenden noch unbebauten Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 4 „Wohngebiet an der Siedlung“ 4. Änderung

Az.:
20.05.2020