

Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich der sechsten Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung" der Gemeinde Wustermark

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 04.05.2021 aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), und aufgrund des § 3 in Verbindung mit § 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07 Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20 Nr. 38, S. 2) folgende Satzung beschlossen:

Inhaltsverzeichnis:

- § 1 Zu sichernde Planung
- § 2 Räumlicher Geltungsbereich
- § 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre
- § 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

§ 1 Zu sichernde Planung

- (1) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 03.07.2018 beschlossen, die sechste Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ aufzustellen (Drucksache B-082/2018).
- (2) Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt mit der sechsten Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ die planungsrechtliche Voraussetzung für die Sicherung des baulichen Bestands zu schaffen sowie die Bebauung noch unbebauter Grundstücke im Teilgebiet 12 des Ursprungsbebauungsplanes Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ zu ermöglichen. Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans ist aufgrund der ausgeschöpften Gesamtgrundfläche die Bebauung dieser Grundstücke nicht möglich.
Ein weiteres städtebauliches Ziel der sechsten Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ ist die Anpassung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere des Maßes der baulichen Nutzung, an den derzeitigen Charakter des Wohngebietes. So zeigt sich das Areal aktuell als klassisches Einfamilienhausgebiet.
Mit Beschluss vom 08.10.2019 (Drucksache B-089/2019) entschied die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark zudem, dass der gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB offenzulegende Bebauungsplanentwurf das Flurstück 207 der Flur 5 als private Grünfläche festsetzt. Der rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan setzt an dieser Stelle bislang ein allgemeines Wohngebiet fest.
- (3) Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich der sich in Aufstellung befindlichen sechsten Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung " umfasst das Teilgebiet 12 des Ursprungsbebauungsplanes Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung" am Zwergensteig, Feenring sowie Koboldsteig auf einer Fläche von ca. 1,5 ha im Ortsteil Elstal.

Die folgenden Flurstücke der Flur 5 in der Gemarkung Elstal liegen im Geltungsbereich der sich in Aufstellung befindlichen sechsten Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung": 141, 142, 143, 144, 207, 208, 209, 210, 218, 219, 220, 226, 227, 229, 230, 235, 239, 241, 245, 247, 249, 251, 252, 253, 259, 260, 265, 266, 267, 268, 273, 274, 450, 451.

Das Plangebiet wird örtlich folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch einen als Obstwiese gestalteten Grünzug und die sich anschließenden, als Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet - WA) festgesetzten Teilgebiete 13 und 14 des Ursprungsbebauungsplans
- im Osten durch die angrenzend festgesetzten Teilgebiete 10 und 11 (WA) des Ursprungsbebauungsplans
- im Süden durch die sich bis an die Rosa-Luxemburg-Allee erstreckende Wohnbebauung des festgesetzten Teilgebietes 10 (allgemeines Wohngebiet - WA) im Ursprungsbebauungsplan
- im Westen durch einen als Obstwiese gestalteten Grünzug und das anschließende festgesetzte Teilgebiet 6 (allgemeines Wohngebiet - WA) des Ursprungsbebauungsplans

- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist im als **Anlage G** beigefügten Übersichtsplan (im Maßstab 1: 750 – DIN A 3) dargestellt, der Teil der Satzung ist. Der im Plan dargestellte Geltungsbereich ist maßgeblich für die räumliche Abgrenzung der Veränderungssperre.

§ 3

Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
- a. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 - b. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre bau- oder immissionsrechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

- (1) Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft, wenn sie nicht gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird. Auf die Zweijahresfrist ist der seit Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Absatz 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die erste Zurückstellung eines Baugesuchs erfolgte mit Bescheid vom 18.09.2020 durch den Landkreis Havelland.
- (3) Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Hinweis:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und die Vorschrift des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Wustermark, den

Schreiber
Bürgermeister

Siegel