

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

vom ...

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 25.04.2017 aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), 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. 154), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. /14 Nr. 32) 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 25.04.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. E 37 "Eisenbahnersiedlung Elstal einschließlich Garagenkomplex Ernst-Thälmann-Platz" aufzustellen (Drucksache B-068/2017).
- (2) Mit dem Bebauungsplan soll eine weitergehende Sicherung und Präzisierung der in der Denkmalsbereichssatzung beschriebenen sachlichen Schutzgüter erfolgen. Hierbei gilt es insbesondere Regelungen zum Erhalt und zur Sicherung des historischen Grundrisses sowie des Nutzungskonzeptes einer kombinierten Wohn- und Gartennutzung zu treffen. Entsprechend werden die Ausweisung eines Wohngebietes und die gleichzeitige Sicherung vorhandener Grün- und Kleingartenflächen sowie der zugehörigen Wirtschaftsgebäude angestrebt. Der Bebauungsplan soll unter anderem Festsetzungen zu Baugrenzen, zur maximal zulässigen Grundflächenzahl und zur Erschließung treffen.
- (3) Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mit kleinen Abweichungen die historische Eisenbahnersiedlung in den Grenzen der „Satzung zum Schutz des Denkmalsbereichs Eisenbahner-Siedlung Elstal“ (Denkmalsbereichssatzung) vom 27.06.2000 sowie den angrenzenden Garagenkomplex am Ernst-Thälmann-Platz. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 26,4 Hektar und befindet sich in der Gemarkung Elstal auf Teilflächen der Flure 2, 3 und 4.

Er wird umgrenzt

- im Norden: durch einen Fußweg, die Straßen Kiefernweg, Friedhofstraße sowie Teile der Breite Straße und dahinterliegende Wald-, Grün- und Freiflächen sowie ein KITA-Gelände
- im Osten: durch die westlich an die Rudi-Nowack-Straße angrenzenden Wohnbaugrundstücke sowie zwischen der Breite Straße und Karl-Marx-Straße gelegenen Kleingartengebiete
- im Süden: durch das Wohngebiet Heroldplatz und Waldflächen
- im Westen: durch Grün- und Freiflächen, das Gelände der Heinz Sielmann Oberschule Elstal und westlich an die Wohnbebauung entlang der Lindenstraße angrenzende Grün- und Freiflächen.

- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist im als **Anlage G** beigefügten Übersichtsplan (im Maßstab 1: 2.000 – DIN A 1) 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 anzeigepflichtig 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. 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

Holger Schreiber
Bürgermeister

Siegel