

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-054/2021
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	13.04.2021	öffentlich
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	15.04.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	20.04.2021	öffentlich
Gemeindevertretung	04.05.2021	öffentlich

Bebauungsplan Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung" 6. Änderung 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 der sich in Aufstellung befindlichen sechsten Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“.

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

Sachverhalt/ Begründung:

Die Wustermarker Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 03.07.2018 beschlossen, die sechste Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ aufzustellen (B-082/2018). Geändert wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Mit der sechsten Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Sicherung des baulichen Bestands geschaffen sowie die Bebauung noch unbebauter Grundstücke im Teilgebiet 12 des Ursprungsbebauungsplanes Nr. E 6 „Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ ermöglicht werden. Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans ist aufgrund der ausgeschöpften Gesamtgrundfläche die Bebauung dieser Grundstücke nicht möglich. Aus heutiger Sicht erfolgt hierdurch eine unzulässige Kontingentierung, sodass der Bebauungsplan in einer Normenkontrolle mit hoher Wahrscheinlichkeit seine Rechtskraft verlieren würde. Hieraus könnte sich ergeben, dass die noch verbleibenden Grundstücke im Sinne der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB bebaubar wären. Eine konkrete Steuerung des neuen Maßes der Nutzung und Gestaltung lässt sich nur über ein Bebauungsplanverfahren gewährleisten.

Mit Beschluss vom 08.10.2019 (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 festsetzen soll. Der

rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan sieht an dieser Stelle bislang ein allgemeines Wohngebiet mit überbaubarer Grundstücksfläche vor.

Die nun für das Plangebiet in Rede stehende Veränderungssperre entfaltet die Wirkung einer generellen Bausperre. Bauliche Vorhaben wie Errichtung, Änderung und 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 gelten als unzulässig, auch wenn sie ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

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

Des Weiteren erfassen Veränderungssperren gemäß § 14 Abs. 3 BauGB die folgenden Vorhaben nicht:

- Bauvorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind und mit deren Ausführung hätte begonnen werden dürfen, wobei die Baugenehmigung beziehungsweise der Vorbescheid das Vorhaben mit einer Art „Bestandsschutz“ versehen;
- 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 Veränderungssperre tritt entsprechend § 17 Abs. 1 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit 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. Demnach träte die Veränderungssperre regulär am 18.09.2022 außer Kraft. Die Verlängerung um ein Jahr ist gemäß § 17 Abs. 1 BauGB möglich. Eine Verlängerung um ein weiteres Jahr ist § 17 Abs. 2 BauGB folgend nur zulässig, wenn besondere Umstände dies erfordern (z.B. wesentliche Gesetzes- oder Rechtsprechungsänderungen, Besonderheiten des Umfangs, des Schwierigkeitsgrades oder des Verfahrensablaufes). In jedem Fall tritt die Veränderungssperre entsprechend § 17 Abs. 3 BauGB außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Finanzierung:

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

Der Beschluss selbst entfaltet keine direkten Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt. Da eine Veränderungssperre jedoch stark in die Eigentumsrechte an den betroffenen Grundstücken eingreift, besteht die Gefahr, dass Klageverfahren angestoßen werden. Kosten, die der Gemeinde in diesem Zuge für juristische Beratungen entstehen, lassen sich über das Sachkonto 54310402 „Sachverständigenkosten FB II“ in der Kostenstelle 5111000 decken. Dieses ist mit 30.000 € budgetiert.

Auswirkungen auf den Klima-, Natur und Umweltschutz:

positiv keine negativ

Kurze Begründung bei „positiven“ und „negativen“ Auswirkungen:

Insgesamt ermöglicht eine Veränderungssperre, die sechste Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ entsprechend der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 03.07.2018 (B-082/2018) sowie der Maßgaben des Auslegungsbeschlusses vom 08.10.2019 (B-089/2019) zu Ende zu führen. Insbesondere lässt sich

verhindern, dass eine den Planungszielen widerstrebende Bebauung des Flurstückes 207 der Flur 5 erfolgt. Dieses soll im Bauleitplanverfahren dauerhaft als Grünfläche gesichert werden.

Anlagenverzeichnis:

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

Az.:
25.03.2021