



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Fachbereich II - Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales	20.12.2021	5/2022

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	24.01.2022			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	27.01.2022			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	01.02.2022			
Gemeindevertretung	15.02.2022			

#### Betreff

Bebauungsplan Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ 6. Änderung hier: Beratung und Beschlussfassung über die Einstellung des Änderungsverfahrens, die Aufhebungssatzung der Veränderungssperre und die Einleitung eines Teilaufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ sowie dessen 1. Änderung

#### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Wustermark beschließt,

- das mit dem Aufstellungsbeschluss vom 03.07.2018 (B-082/2018) begonnene Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ einzustellen  
und
- die als Anlage 1 angefügte Satzung über die Aufhebung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ (Anlage 2) zu erlassen  
und
- ein Verfahren zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ und Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ 1. Änderung für das Teilgebiet 12 einzuleiten. Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist im Übersichtsplan (Anlage 3) dargestellt. Er wird begrenzt
  - im Norden: durch einen als Obstwiese gestalteten Grünzug zwischen der Wohnbebauung Zum Hakenberg und der Wohnbebauung am Zwergensteig,
  - im Osten: durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung am Feenring mit den Hausnummern 16-20,
  - im Süden: durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung am Koboldsteig mit den Hausnummern 1 bis 4 und der Wohnbebauung am Feenring mit den Hausnummern 1, 20, 22 und 24,
  - im Westen: durch einen als Obstwiese gestalteten Grünzug.

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst die Flurstücke 141, 142, 143, 144, 207, 208, 209, 210, 218, 219, 220, 226, 227, 229, 230, 239, 241, 245, 247, 249, 251, 252, 253, 259, 260, 265, 266, 267, 268, 273, 274, 450, 451, 463, 464 der Flur 5 in der Gemarkung Elstal.

Die Aufhebung erfolgt gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absätze 2 und 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

**Drucksache:** 5/2022

**Beschlussbegründung:**

In ihrer Sitzung am 03.07.2018 beschloss die Gemeindevertretung, die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ einzuleiten (B-082/2018). Anlass für den Aufstellungsbeschluss war unter anderem Rechtsunsicherheit in Bezug auf die Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche im Ursprungsbebauungsplan (Kontingentierung) und die damit verbundenen rechtlichen Probleme in Hinblick auf die Bebauung der im Teilgebiet 12 des Ursprungsbebauungsplans verbliebenen vier noch unbebauten Grundstücke.

Mit Beschluss vom 08.10.2019 (B-089/2019) billigte die Gemeindevertretung den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes für die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, allerdings mit der Maßgabe, dass das Flurstück 207 der Flur 5 als private Grünfläche festgesetzt und damit von einer Bebauung freigehalten werden soll.

Aufgrund dieser Maßgabe war der Vorhabenträger nicht mehr bereit, die Kosten des Bebauungsplanänderungsverfahrens zu tragen und stellte zudem für die Flurstücke 207 und 251 der Flur 5 am 23.06.2020 beim Bauordnungsamt des Landkreises Havelland Bauanträge für die Errichtung jeweils zweigeschossiger Einfamilienhäuser. Die Gemeinde Wustermark beantragte mit Schreiben vom 08.07.2020 die Zurückstellung der beiden Baugesuche gemäß § 15 BauGB. Der Landkreis entsprach dem und setzte die Entscheidung über die Vorhaben bis zum 18.09.2021 aus.

Zwischenzeitlich beschloss die Wustermarker Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 04.05.2021 eine Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB für den Geltungsbereich der sich in Aufstellung befindlichen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ (B-054/2021). Die Veränderungssperre wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark Nr. 03/2021 vom 04.06.2021 bekannt gemacht und würde nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft treten. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Absatz 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Mit Verweis auf die rechtswirksame Veränderungssperre wies das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland am 23.06.2021 den Widerspruch des Vorhabenträgers gegen die Ablehnung des Baugesuchs für die Bebauung der Flurstücke 207 und 271 der Flur 5 zurück. Gegen die Ablehnung des Landkreises reichte der Vorhabenträger Klage beim Verwaltungsgericht ein.

Die aus diesem Anlass von der Gemeinde Wustermark beauftragte Kanzlei LOH Rechtsanwälte kommt in einer Stellungnahme vom 13.12.2021 zum Schluss, dass das 6. Änderungsverfahren mit den in der Gemeindevertretung am 15.10.2019 beschlossenen Maßgaben (Festsetzung einer privaten Grünfläche auf dem Flurstück 207 der Flur 5) rechtmäßig nicht zu Ende geführt werden kann (siehe Anlage 4). So wird in der Stellungnahme ausgeführt, dass die Ausweisung des Flurstücks 207 der Flur 5 als private Grünfläche abwägungsfehlerfrei nicht möglich ist.

Da es auch zur „Heilung“ der Fehler des Ursprungsbebauungsplans und der 1. Änderung nicht zwingend der Durchführung eines Änderungsverfahrens bedarf, sondern die Aufhebung des fehlerhaften Ursprungsbebauungsplans und der 1. Änderung im Teilgebiet 12 ausreicht, wurden die Vor- und Nachteile einer solchen Vorgehensweise mit dem Planungsbüro und dem Landkreis erörtert. Im Ergebnis schlägt die Kanzlei LOH Rechtsanwälte vor, das Änderungsverfahren einzustellen und den das Baugebiet betreffenden Teilbereich 12 im Ursprungsbebauungsplan und der 1. Änderung aufzuheben, weil die Aufhebung die zeit- und kostengünstigere Möglichkeit für die Gemeinde darstellt und die Folgen aufgrund der wenigen noch unbebauten Grundstücke und aufgrund der Steuerungswirkung des § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung) nach Aufhebung der fehlerhaften Bebauungspläne überschaubar sind.

Mit Einstellung des 6. Änderungsverfahrens ist auch die hieran gekoppelte Veränderungssperre aufgrund des dann entfallenden Sicherheitsbedürfnisses gemäß § 17 Abs. 4 BauGB aufzuheben. Nach Außerkraftsetzung der Veränderungssperre und Abschluss des Aufhebungsverfahrens müssten sich Bauvorhaben künftig in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB einfügen. Ob das Flurstück 207 der Flur 5 auf der Grundlage von § 34 BauGB, wie geplant bebaut werden kann, hängt davon ab, ob die Veränderungssperre der einzige Grund für dessen Ablehnung war.

Das Bauleitplanverfahren zur Aufhebung des Ursprungsbebauungsplans und der 1. Änderung in dem als Anlage 3 gekennzeichneten Geltungsbereich soll gemäß § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt werden. Bei dem hier vorliegenden Beschluss geht es noch nicht um die Aufhebung der fehlerhaften Pläne, sondern zunächst nur um die Einleitung des Aufhebungsverfahrens. Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich entsprechend § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB innerhalb einer bestimmten Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und zur beabsichtigten Aufhebung zu äußern. Mit Auslegung des Aufhebungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB wird die Öffentlichkeit erneut beteiligt. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Stellungnahmen eingeholt. Eine

Umweltprüfung ist aufgrund § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen  Ja  Nein

Welche HH-Jahre: 2022

wiederkehrende Aufwand

Ergebnishaushalt  Finanzhaushalt  
(automatisch mit Finanz-HH verknüpft)

	Nummer	Name
Kostenstelle:	511100	Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen
Kostenträger:	51110000	Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen
Konto:	54311101	Planungskosten Pläne

Summe: **14.095,94**

bereits im lfd. HH eingeplant

im lfd. HH noch nicht eingeplant

ÜPL/APL( über- o. außerplanmäßig)

#### Finanznotiz:

Für das 6. Änderungsverfahren wurde bereits am 25.01.2021 ein Planungsbüro mit einem Auftragsvolumen von 14.095,94 € vertraglich gebunden. Sofern das 6. Änderungsverfahren mit diesem Beschluss eingestellt wird, kann das reservierte Budget für das Aufhebungsverfahren weiterverwendet werden.

**Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz?** keine

**Bestehen alternative Handlungsoptionen?**

#### Anlagen:

- Anlage 1: Satzung über die Aufhebung der Veränderungssperre für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ der Gemeinde Wustermark

- Anlage 2 (in der Aufhebungssatzung Anlage G): Räumlicher Geltungsbereich der Satzung über die Aufhebung der Veränderungssperre für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ der Gemeinde Wustermark

- Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich der künftigen Aufhebungssatzung zum Teilbereich 12 der Bebauungspläne Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ und Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ 1. Änderung der Gemeinde Wustermark

- Anlage 4: Rechtliche Stellungnahme der Kanzlei LOH Rechtsanwälte vom 13.12.2021

.....  
Fachbereichsleiter  
Herr Schollän