

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Blockbauten Olympisches Dorf“ in der Gemeinde Wustermark

Aufgrund des § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der Fassung vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 21]), und § 142 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBI. I S. 674) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark in ihrer öffentlichen Sitzung vom 12.07.2022 folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt etwa 4,5 Hektar umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Blockbauten Olympisches Dorf“.

§ 2 Sanierungsziele

Für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet sind gemäß Kapitel 5 der Vorbereitenden Untersuchung vom Juni 2022 die folgenden wesentlichen Sanierungsziele festgelegt:

- Erhalt und behutsamer Umgang mit denkmalgeschützten sowie weiteren geschichtlich und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden
- Wiederherstellung der Freiraumqualitäten und städtebaulichen Bezüge zur gebauten Umwelt
- Herstellung der Verkehrs- und technischen Infrastruktur
- Herstellung der sozialen und Freizeitinfrastruktur
- Schaffung sozialen und bezahlbaren Wohnraums

Die Sanierungsziele können fortgeschrieben werden.

§ 3 Gebietsbegrenzung

(1) Die Grenze des Sanierungsgebietes verläuft wie folgt:

- ▶ im Osten durch die östliche Kante des Flurstücks 623 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal,
- ▶ im Südwesten durch die südliche Kante der Flurstücke 623 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal sowie die südliche Kante des Flurstücks 630 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal, im Süden durch die südliche Kante des Flurstücks 623 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal und im Südosten durch eine um ca. 40 m von der südlichen Kante des Flurstücks 623 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal zurückgesetzte Linie innerhalb des Flurstücks 632 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal,
- ▶ im Westen durch die östliche Kante der Flurstücke 552 und 554 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal,
- ▶ im Norden durch die nördliche Kante des Flurstücks 628 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal.

(2) Ein Lageplan im Maßstab 1:1500 der Gemeinde Wustermark vom 12.01.2022, in dem der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes durch eine Umgrenzungslinie dargestellt ist, ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigelegt. Bei Widerspruch zwischen dem Lageplan und der textlichen Beschreibung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets geht der Lageplan mit der Innenkante der Linie vor.

(3) Das Sanierungsgebiet besteht aus den folgenden Flurstücken der Gemarkung Elstal:

Flur	Flurstück	Grundbuchblatt	Straße	Hausnummer	Größe in m ²	Sonstige Bemerkung
17	528	2008	nicht vorhanden		2.529	Teilfläche im Sanierungsgebiet (ca. 25 m ²)
17	553	1187	nicht vorhanden		149	//
17	623	781	nicht vorhanden		10.873	Teilfläche im Sanierungsgebiet (ca. 7.455 m ²)
17	628	781	nicht vorhanden		30.633	//
17	630	781	nicht vorhanden		2.420	//
17	632	781	nicht vorhanden		8.300	Teilfläche im Sanierungsgebiet (ca. 3.990 m ²)

(4) Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 4 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 5 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB Abs. 1 über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung. Die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 BauGB werden ausgeschlossen.

Auf Grundlage des § 144 Abs. 3 BauGB wird unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs die sanierungsrechtliche Genehmigung für Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung einzelner Räumlichkeiten auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, allgemein erteilt.

§ 6 Durchführungsfrist

Die Durchführung der Sanierung gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist bis zum 31.12.2030 befristet.

§ 7 Inkrafttreten

Die Bekanntmachung der Satzung erfolgt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nummer 04/2022 der Gemeinde Wustermark. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

- a. Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
- b. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich:
 1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, sofern sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
- c. Ist gemäß § 3 Abs. 4 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg eine Satzung unter Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter der Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung der Satzung verletzt worden sind. Satz 1 gilt auch für die Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die öffentliche Bekanntmachung, jedoch nur dann, wenn sich die Betroffenen aufgrund der tatsächlich bewirkten Bekanntmachung in zumutbarer Weise verlässlich Kenntnis von dem Satzungsinhalt verschaffen konnten.
- d. Gemäß § 143 Abs. 1 S. 3 BauGB wird auf die Nicht-Anwendung des 3. Abschnitts „Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften“ hingewiesen (§§ 152 bis 156a BauGB), die u. a. die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreis, Umlegung (§ 153), den Ausgleichsbetrag des Eigentümers (§ 154) sowie die Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag und das Absehen vom Ausgleichsbetrag (§ 155) umfassen.
Gemäß § 144 BauGB Abs. 1 unterliegen alle für die Sanierung relevanten tatsächlichen und rechtlichen Vorgänge im Zusammenhang mit Grundstücken der besonderen Genehmigungspflicht. Dies gilt insbesondere für: die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen; wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken; Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils auf bestimmte Dauer von mehr als einem Jahr.

Die Genehmigung ist zu beantragen bei:
Gemeinde Wustermark

Fachbereich II Gemeindeentwicklung, Klimaschutz und Soziales
Hoppenrader Allee 1
14641 Wustermark

Der Gemeinde steht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu.

- e. Auf den Ausschluss der Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB wird besonders hingewiesen. Geltende Vorschriften können von jedermann bei der Gemeinde Wustermark, Hoppenrader Allee 1, Zimmer 225 während der Dienststunden (Mo/Mi: 08:00 – 15:00 | Di/ Do: 08:00 – 18:00 | Fr: 08:00 – 12:00) eingesehen werden.
- f. Die Satzung einschließlich des Lageplans kann mit ihrer Begründung von jedermann bei der Gemeinde Wustermark, Hoppenrader Allee 1, Zimmer 225 während der Dienststunden (Mo/Mi: 08:00 – 15:00 | Di/ Do: 08:00 – 18:00 | Fr: 08:00 – 12:00) eingesehen werden.
- g. Unbeachtlich ist gemäß § 3 Abs. 4 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg eine Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- und Formvorschriften, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist.
- h. Die Geltendmachung der Verletzung von bundes- und/oder landesrechtlichen Verfahrens- und Formvorschriften ist gegenüber der Gemeinde Wustermark [Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark], schriftlich geltend zu machen.

Wustermark, den 13.07.2022

Schreiber
Bürgermeister

