



## **S a t z u n g**

### **über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 33a „Birkenwerder West“, Gemeinde Birkenwerder**

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), in Verbindung mit §§ 3 Abs. 1, 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 8]), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder in ihrer Sitzung am 02.12.2025 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Zu sichernde Planung**

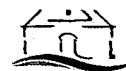
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder hat am 12.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33a „Birkenwerder West“ beschlossen. Zur Sicherung der Planung wurde am 12.12.2023 für die in § 2 bezeichneten Flächen eine Veränderungssperre beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre wurde am 20. Januar im Amtsblatt für die Gemeinde Birkenwerder bekannt gegeben (siehe Amtsblatt 20. Januar 2024 | Nr. 01 / 33. Jahrgang. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 02.12.2025 nachfolgende Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre zum Bebauungsplans Nr. 33a „Birkenwerder West“ beschlossen (Beschl.-Nr. 2689/2025). Zur Sicherung der Planung wird die Geltungsdauer der bestehenden Satzung über den Erlass über die Veränderungssperre zum Bebauungsplans Nr. 33a „Birkenwerder West“ der Gemeinde Birkenwerder um ein Jahr verlängert.

#### **§ 2**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Anlage 1 zur Satzung, die Bestandteil der Satzung ist. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Flurstücke der Flur 9 der Gemarkung Birkenwerder:

329	330	331/1	332	333	334	335	337	338
339	340	341	342	343	344	345	346	348/1
349	350	351	352	353	354	356	357	358
359	360/1	360/2	361	363	364	365	366	367
368	370	372	374	375	376	377	378	379
380/1	381	382	383	384	388	389	390	391
392	393	394	395	396	397	398	399	400
401	402	403	404	405	406	407	408	409
410	412	413	414	415	416	417	418	419
420	421	422	423	424	425	426	429	430
431	432	433	434	438	439	442	443	444
445	446	447	449	450	451	452	453	456/1
457/1	457/2	457/3	458	460	462	463	465/1	465/2
465/3	465/8	465/9	466	467	468	469	470	471
472	473	474	475	476	477	478	479	480
481	482	483	484	485	486	487	488	491
492	493	494	495	496	497	498	500	501
502	503	504	505	506	507	508	509	510



Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre zum Bebauungsplan  
Nr. 33a „Birkenwerder West“ Gemeinde Birkenwerder

511	512	513	514	515	516	517	518	519
520	521	522	523	524	525	526	527	528
529	530	531	532	533	534	742	743	747
750	751	752	753	759	762	763	768	770
772	777	778	779	782	783	784	786	787
788	789	790	791	792	793	795	796	797
798	799	800	802	803	804	806	807	808
809	810	811	812	832	833	871	887	899
900	905	914	915	932	933	957	958	

Die Flurstücke 539, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552/1, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 560/1, 560/2, 561, 562, 563, 564, 566, 801, 813, 836, 872 und 925 der Flur 9 der Gemarkung Birkenwerder liegen nur teilweise im Geltungsbereich dieser Satzung.

### § 3

#### Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) Im Geltungsbereich der Veränderungssperre 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 dieser Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Birkenwerder.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich 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 von der Veränderungssperre nicht berührt.

### § 4

#### Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 33a „Birkenwerder West“ in Kraft. Die Geltungsdauer der am 20.01.2024 in Kraft getretenen und bis zum 20.01.2026 gültigen Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 33a „Birkenwerder West“ wird um 1 Jahr verlängert. Die 1. Verlängerung der Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 1 BauGB nach Ablauf von 1 Jahr, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Sie tritt gemäß § 17 Abs. 5 BauGB außer Kraft, sobald der Bebauungsplan Nr. 33a „Birkenwerder West“ rechtsverbindlich geworden ist\*

Birkenwerder, den 08.12.2025



  
Stephan Zimniok  
Bürgermeister

Hiermit wird auf Folgendes hingewiesen:

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften im Sinne von § 214 BauGB beim Zustandekommen dieser Satzung ist gemäß § 215 Absatz 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb **eines Jahres** seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde Birkenwerder schriftlich unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich Entschädigungsfragen bei einer Veränderungssperre nach § 18 BauGB regeln. Dauert die Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Rückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Absatz 1 BauGB hinaus, so ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Auf die Erlöschensfrist nach § 18 Absatz 3 BauGB wird hingewiesen.

Birkenwerder, den 08.12.2025



Stephan Zimniok  
Bürgermeister

Anlage 1

Geltungsbereich der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr.  
33a „Birkenwerder West“

Stand: 29. November 2023

(Geltungsbereich der Veränderungssperre  
innerhalb der Flur 9)

Gemeinde Birkenwerder  
Hauptstraße 34  
16547 Birkenwerder

Kartengrundlage: ALK-Auszug Maßstab 1: 2.500

