

Amtliche Bekanntmachung

Der Rat der Gemeinde Wachtberg hat am 10.07.2025 beschlossen, die am 25.11.2022 in Kraft getretene und am 23.11.2024 um ein Jahr verlängerte Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung, Niederbachern gemäß § 17 Absatz 1 Satz 3 BauGB um ein weiteres Jahr zu verlängern. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Verlängerung in Form der beigefügten Satzung öffentlich bekannt zu machen. Auf Grund der Bekanntmachungsanordnung der Beigeordneten der Gemeinde Wachtberg vom 06.11.2025 wird die Veröffentlichung des nachfolgenden Erlasses angeordnet.

SATZUNG

über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des vom Rat der Gemeinde Wachtberg zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung, Niederbachem

Gemäß §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, in Verbindung mit § 7 und § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136), hat der Rat der Gemeinde Wachtberg in seiner Sitzung am 10.07.2025 gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB die nochmalige Verlängerung der am 25.11.2022 in Kraft getretenen und am 23.11.2024 verlängerten Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung als Satzung beschlossen:

§ 1

Verlängerung der Veränderungssperre

Die durch die Satzung der Gemeinde Wachtberg vom 25.11.2022, bekanntgemacht am 25.11.2022, zur Sicherung der Bauleitplanung erlassene und durch Ratsbeschluss am 10.10.2024 verlängerte Veränderungssperre für den vom Bürgermeister und einem Ratsmitglied am 25.11.2022 per Dringlichkeit zur Aufstellung entschiedenen und vom Rat der Gemeinde Wachtberg am 06.12.2022 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung, Niederbachem wird um ein weiteres Jahr verlängert.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erfasst ein Gebiet zwischen dem Heideweg im Westen und der Leyenkaulstraße im Südosten des Gebiets.

Die Veränderungssperre umfasst die im Geltungsbereich des vom Rat der Gemeinde Wachtberg am 06.12.2022 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung im Ortsteil Niederbachem:

Gemarkung Niederbachem, Flur 4, Flurstücke 440, 441, 459, 682, 684.

In der zugehörigen Karte ist der Geltungsbereich der Vorkaufssatzung im Maßstab 1:1.000 durch eine gestrichelte Linie (Außenkante) dargestellt. Diese Karte ist Bestandteil der Satzung und liegt zu jedermanns Einsicht im Rathaus, Rathausstraße 34, 53343 Wachtberg während der Dienststunden öffentlich aus. Ein Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000, in dem die ungefähren Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung dargestellt sind, ist als Anlage beigefügt.

§ 3

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

Ausnahmen

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre in Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 6

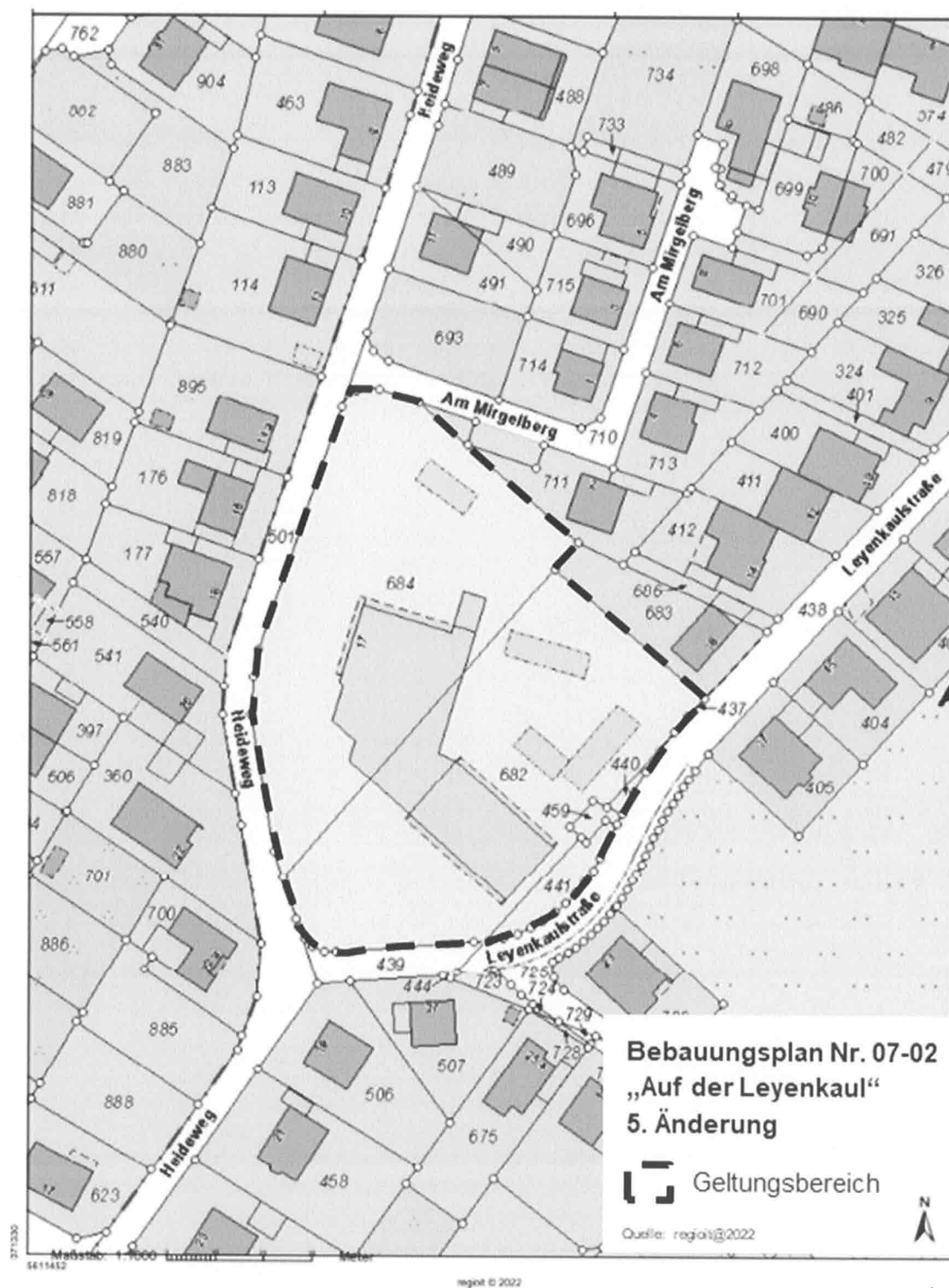
Geltungsdauer

Die Verlängerung der Veränderungssperre tritt nach Ablauf von einem Jahr außer Kraft.

Sie tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit für ihren räumlichen Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft tritt.

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

**Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07-02
„Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung, Niederbachem**



Die vorstehende Veränderungssperre wird hiermit ausgefertigt und gemäß § 16 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung kann im Rathaus Wachtberg, Rathausstraße 34, 53343 Wachtberg, Fachbereich Gemeindeentwicklung und Bauleitplanung, 1. Obergeschoss, Auskunftserteilung Zimmer 109, während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden, und zwar:

vormittags: Montag bis Freitag: von 08.30 bis 12.00 Uhr

nachmittags: Montag von 14.00 bis 16.00 Uhr und
Donnerstag von 14.00 bis 18.00 Uhr

Hinweise:

- I. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Satzung schriftlich oder zur Niederschrift gegenüber der Gemeinde Wachtberg unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

- II. Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 7 Abs. 6 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen der Satzung kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sein denn

1. eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
2. die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
3. die Bürgermeisterin hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
4. der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde Wachtberg vorher gerügt und die dabei verletzte Rechtsvorschrift oder die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

- III. Gemäß § 18 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird auf folgende Bestimmungen hingewiesen:

Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB hinaus, ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (§ 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in § 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der Gemeinde Wachtberg beantragt (§ 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB). Auf die Vorschrift des § 44 Abs. 4 i. V. m. § 18 Abs. 3 Satz 1 BauGB zum Erlöschen des Entschädigungsanspruchs wird hingewiesen.

Wachtberg, den 06.11.2025

In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JH', written over a horizontal dotted line.

Jeannette Herrmann
Beigeordnete