



Betreff:

öffentlich

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 108 "Uferzone Sacrower See"

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	31.08.2006
	Eingang 902:	
		4/46/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
27.09.2006	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 108 „Uferzone Sacrower See“ ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (s. Anlagen 1 und 3).
2. Das Bauleitplanverfahren ist mit der Priorität 1 entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung (DS 01/SVV/0592) und folgender Aktualisierungen durchzuführen (s. Anlage 2)

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Finanzielle Auswirkungen für den städtischen Haushalt entstehen nicht.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

Anlage 1: Kurzeinführung	(2 Seiten)
Anlage 2: Prioritätenfestlegung für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 108 „Uferzone Sacrower See“	(1 Seite)
Anlage 3: Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 108 „Uferzone Sacrower See“	(1 Seite)

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 108 „Uferzone Sacrower See“

Der Bebauungsplan Nr. 108 „Uferzone Sacrower See“ soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 7/6 teilweise, 8, 10, 13/1, 14 – 17, 137 - 139, 146 der Flur 1 sowie die Flurstücke 9, 10/1, 10/2, 11, 27 teilweise, 40 teilweise, 42, 44, 59 - 62, 64, 66, 70 – 73, 75 -78, 79 teilweise, 80, 82 - 84, 86, 87 der Flur 3 der Gemarkung Sacrow und wird wie folgt abgegrenzt:

im Norden: Uferlinie Sacrower See
im Osten: Schiffgraben sowie westliche Grenze von Flurstück 18 der Flur 1 Gemarkung Sacrow
im Süden: südliche Straßenbegrenzung der Krampnitzer Straße,
im Westen: Uferlinie Sacrower See sowie östliche Grenze von Flurstück 85 der Flur 3 Gemarkung Sacrow

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt gemäß Anlage 3 dargestellt.

Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich in Potsdam zwischen der Krampnitzer Straße im Süden, dem Schiffgraben im Osten und dem Sacrower See im Norden. Ein Teil des Plangebietes wird von der Kleingartensparte „Anglerwiese“ genutzt. Nördlich der Krampnitzer Straße befinden sich Grundstücke, die teilweise mit Lauben, teilweise mit Wohnhäusern bebaut sind. Auch die Ufergrundstücke westlich der Kleingartensparte sind mit Wochenendhäusern/ Lauben bebaut. Im östlichen Bereich der Krampnitzer Straße befinden sich zwei Wohngebäude.

Die Flächen im Plangebiet sind derzeit als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen. Sie befinden sich in dem seit 1941 festgesetzten Naturschutzgebiet „Sacrower See und Königswald“. Seit 1963 besteht hier ein Landschaftsschutzgebiet, welches laut Gesetz- und Verordnungsblatt Brandenburg am 07.01.1999 als LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ erneut beschlossen wurde. Zudem befindet sich der Bereich innerhalb eines 1998 gemeldeten Schutzgebietes nach der FFH-Richtlinie.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Aufgrund aktueller verschiedener Anfragen zu Grundstücken und diverser ungenehmigter Bautätigkeiten mit anhängigen Klageverfahren soll eine städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden, die mit den Belangen des Naturschutzes vereinbar ist. Aufgrund der bisherigen Lage im Außenbereich ist für die vorhandenen Gebäude nur eine sehr eingeschränkte Entwicklung im Bestand möglich. Diese Flächen wurden während der Zeit von 1961 bis 1989, als dieses Gebiet innerhalb des für die Allgemeinheit nicht zugänglichen Grenzbereiches lag, in unterschiedlicher Art und Weise besiedelt. Während teilweise Wochenendhäuser errichtet wurden, sind zwischen 1970 und 1982 entlang der Krampnitzer Straße auch mindestens 8 Wohnhäuser entstanden. Aufgrund der bereits damals bestehenden gesetzlichen Grundlagen (LSG und NSG) wären diese Wohngebäude jedoch nicht genehmigungsfähig gewesen.

Da im derzeitigen Außenbereich lediglich bestandserhaltende Maßnahmen zulässig sind, kann mit den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan eine Entwicklung ermöglicht werden, die einerseits den naturschutzrechtlichen Anforderungen gerecht wird und andererseits den Interessen der Grundstückseigentümer an einer Neubebauung Rechnung trägt.

Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist erforderlich, um planungsrechtliche Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu treffen. Die komplexen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen werden ermittelt und in den Abwägungsprozess eingestellt.

Planungsziele

Ziel der Planung ist unter Beachtung der Naturschutzbelange die Entwicklung eines Sondergebietes „Wochenendhausgebiet“ mit einem bestandsorientierten Maß der baulichen Nutzung auf den Ufergrundstücken am Sacrower See. Dabei soll insbesondere die direkte Uferzone unter Beachtung der Naturschutzbelange von Bebauung freigehalten werden. Die Wohnbebauung auf 2 Grundstücken im östlichen Bereich der Krampritzer Straße sowie die bestehenden Flächen der Kleingartenanlage sollen in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar. Der Flächennutzungsplan für die Landeshauptstadt Potsdam wird zur Zeit überarbeitet, wobei der Vorentwurf Grünfläche und Kleingärten darstellt. Im weiteren Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist die Darstellung des SO Wochenendhausgebietes zu bestimmen. Der Bebauungsplan wird entsprechend als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Anlage 2

Prioritätenfestlegung für die Durchführung des Bauleitverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Uferzone Sacrower See“

Im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung ist festgelegt worden, zukünftig mit jeder Neueinbringung von Beschlussvorlagen für die Stadtverordnetenversammlung zu Aufstellungsbeschlüssen von Verfahren der Verbindlichen Bauleitplanung eine Festlegung herbeizuführen, mit welcher Priorität das jeweilige Planverfahren betrieben werden soll.

Für das hier vorliegende Bauleitverfahren soll zur Herbeiführung einer städtebaulichen Ordnung im Bereich der Uferzone am Sacrower See eine Einordnung in die Prioritätenstufe 1 Q erfolgen. Diese Einordnung wird der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung am 30.08.2006 über die Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung, hier: erneute Aktualisierung der Prioritätenfestlegung bereits vorgeschlagen.

Anlage 3

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 „Uferzone Sacrower See“ siehe pdf-datei