



**Betreff:**

öffentlich

**Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 des Baugesetzbuchs für Uferflächen am Griebnitzsee**

|  |                  |            |
|--|------------------|------------|
| Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung | Erstellungsdatum | 08.01.2010 |
|  | Eingang 902:     | 08.01.2010 |
|  | 4/462            |            |

| Beratungsfolge:   |  | Empfehlung | Entscheidung |
|-------------------|--|------------|--------------|
| Datum der Sitzung | Gremium  |            |              |
| 27.01.2010        | Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam |            |              |

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs für Uferflächen am Griebnitzsee gemäß Anlagen 1 und 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:               |

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**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.)

Präzise Wertangaben können erst gemacht werden, wenn der angesetzte Kaufpreis für die jeweils zu erwerbenden Flächen eines Grundstücks bekannt ist und seine Höhe dem in einem aktuellen Wertgutachterverfahren ermittelten Verkehrswert entspricht. Zusätzlich zu dem Ankaufspreis sind gegebenenfalls Entschädigungszahlungen nach § 28 Abs. 6 BauGB zu leisten, wenn einem Dritten durch die Ausübung des Vorkaufsrechts Vermögensnachteile (z. B. für das Hausgrundstück) entstehen.

Die erforderlichen Mittel im doppischen Teilhaushalt werden durch den Fachbereich 47 im Rahmen des zur Verfügung stehenden Budgets zu realisieren sein.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## Begründung:

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat am 28.05.2009 den am 07.11.2007 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossenen Bebauungsplan Nr. 8 „Griebnitzsee“ für unwirksam erklärt. Das OVG-Urteil ist am 11.09.2009 rechtskräftig geworden.

Am 02.04.2009 hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg in insgesamt 8 Klageverfahren festgestellt, dass auf den Uferflächen keine Betretungsrechte nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (§§ 44 ff) vorliegen.

Seit April 2009 haben einige Grundstückseigentümer den ehemaligen Kolonnenweg der DDR-Grenztruppen gesperrt, auch teilweise beseitigt und private Gärten im Uferbereich angelegt. Diese Veränderungen basieren auf dem o. g. Urteil, dass keine Betretungsrechte vorliegen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 28.05.2009 (nach Verkündung des OVG-Urteils) den Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan Nr. 125 "Uferzone Griebnitzsee" gefasst. Planungsziel dieses neuen Bebauungsplans ist es, die Uferzone am Griebnitzsee für die Allgemeinheit zugänglich zu machen bzw. zu halten. Das Ziel eines durchgängigen öffentlichen Uferweges und der Erlebbarkeit des Uferbereichs für die Allgemeinheit basiert auf der Grundlage des Flächennutzungsplans und des Uferwegekonzepts der Landeshauptstadt Potsdam.

In gleicher Sitzung am 28.05.2009 hat die Stadtverordnetenversammlung die Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 des Baugesetzbuches für Uferflächen am Griebnitzsee beschlossen. Diese ist mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12/2009 am 29.05.2009 in Kraft getreten.

Gegen die Vorkaufsrechtsatzung wurde vor dem OVG erneut ein Normenkontrollverfahren eingeleitet. Hauptargument des Klägers ist die Tatsache, dass die Vorkaufsrechtsatzung bereits am 29.05.2009 und damit vor Rechtskraft des OVG-Urteils zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 8 "Griebnitzsee" (11.09.2009) in Kraft trat.

Die Landeshauptstadt Potsdam vertritt die Auffassung, dass die fehlende Rechtskraft des OVG-Urteils der Wirksamkeit der Satzung nicht entgegensteht, da unabhängig vom Zeitpunkt der Rechtskraft das Urteil die Wirkung hat, dass der Bebauungsplan Nr. 8 rückwirkend unwirksam geworden ist und daher zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Vorkaufsrechtssatzung keinen Bestand mehr hatte. Allerdings existiert zum vorliegenden Sachverhalt keine einschlägige Rechtssprechung, so dass höchst vorsorglich eine neue Vorkaufsrechtssatzung beschlossen und die derzeit noch geltende Satzung aufgehoben werden soll.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ sind die weiteren Planungsziele als städtebauliche Maßnahmen für den Uferbereich am Griebnitzsee formuliert: **„... Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen durchgängigen öffentlichen Uferweg und die dauerhafte Erlebbarkeit der Uferzone des Griebnitzsees für die Allgemeinheit. ... Der genaue Umfang der öffentlichen Nutzung (Uferweg und öffentliche Grünflächen) bzw. die Abgrenzung von privaten und öffentlichen Nutzungen unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsverhältnisse und rechtlichen Rahmenbedingungen soll im Aufstellungsverfahren detailliert bestimmt werden.“** Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden in der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht Flächen bezeichnet, an denen der Landeshauptstadt Potsdam ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht. Die gemeindlichen Aufgaben können leichter durchgeführt werden, wenn die Landeshauptstadt Potsdam im Satzungsgebiet über ausreichende Grundstücke verfügt. Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht dient als Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs, da die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung zum Wohle der Allgemeinheit für eine Nutzung für öffentliche Zwecke in Betracht kommen oder schon konkret benötigt werden.

Mit dem besonderen Vorkaufsrecht können ab Inkrafttreten der Satzung Uferflächen am Griebnitzsee gesichert werden, wenn Grundstücksverkäufe stattfinden sollten – sei es von Privaten oder von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist. Die

Sicherung der durchgängigen Wegeführung und einer räumlich strukturierten Nutzbarkeit, Betretbarkeit und Erlebbarkeit des Ufers sind bereits im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ als grundlegende Planungsziele der Landeshauptstadt Potsdam bestimmt worden.

Abweichend vom Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ umfasst die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nicht die Wasserflächen, sowie die Grundstücke im städtischen Eigentum im Bereich der Wasserstraße und im Zugangsbereich von der Stubenrauchstraße. Die landseitige Grenze der Vorkaufsrechtsatzung verläuft oberhalb des bestehenden bzw. früheren Uferweges. Damit wäre gewährleistet, dass im Falle der Beibehaltung des Bestandsweges die Einfriedungen nicht unmittelbar an der Wegekante errichtet werden. Es bleibt zugleich die Möglichkeit offen, eine Veränderung der Wegeführung in Richtung Ufer vorzusehen. Im Sinne der Verhältnismäßigkeit gegenüber dem Erwerber ist die genaue Abgrenzung der Vorkaufsfläche im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts zu konkretisieren. Die Ausübung ist auf die noch zu vermessenden, nach derzeitigem Planungsstand künftigen öffentlichen Flächen zu beschränken. Für alle anderen Grundstücke besteht kein Sicherheitsbedürfnis für die städtebaulichen Maßnahmen der Landeshauptstadt Potsdam.

Der räumliche Geltungsbereich der zur Aufstellung vorgeschlagenen Vorkaufsrechtsatzung ist auf der in der Anlage zur Satzung beigefügten Übersichtskarte im Maßstab 1:2000 durch eine ununterbrochene schwarze Linie zeichnerisch umgrenzt (siehe Anlage 2).

Demografieprüfung sh. Anlage

Anlage 1 – Vorkaufsrechtsatzung

Anlage 2 - Plan