



Betreff:

öffentlich

Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 des Baugesetzbuches für die Ufergrundstücke am Krampnitzsee in Neu Fahrland

Einreicher: Oberbürgermeister	Erstellungsdatum	01.08.2013
	Eingang 902:	01.08.2013

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.09.2013	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 die Ufergrundstücke am Krampnitzsee in Neu Fahrland gemäß Anlage 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"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<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.)

Mit Erlass der Satzung entstehen zunächst keine finanziellen Auswirkungen. Finanzielle Auswirkungen entstehen erst dann, wenn eines der fünf Flurstücke (jedes ist ca. 85 m² groß) zukünftig verkauft werden und die Landeshauptstadt sich entschieden hat, auf Grundlage dieser Satzung ein Vorkaufsrecht auszuüben.

Mit Kenntnis des vereinbarten Kaufpreises für das Flurstück und einer anschließenden aktuellen Begutachtung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (auf dessen Grundlage die Landeshauptstadt den von ihr zu zahlenden Kaufpreis bestimmen muss) können präzise Wertangaben gemacht werden.

Die erforderlichen Mittel im doppelhaushalt 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:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für einige Ufergrundstücke am Krampnitzsee/Straße „Am Stinthorn“ in Neu Fahrland Ufers eine Vorkaufsrechtsatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufzustellen.

Das Ziel der Landeshauptstadt Potsdam ist es, die bereits vorhandenen öffentlich begehbaren Ufergrundstücke am Krampnitzsee/Straße „Am Stinthorn“ für die Allgemeinheit dauerhaft zugänglich zu erhalten und auf ein vertretbares und erforderliches Maß zu erweitern. Dieses Ziel basiert auf der Grundlage des Flächennutzungsplans und des Entwurfs des „Uferwegekonzepts Potsdam – Ergänzung für die Uferabschnitte der Ortsteile“.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu Fahrland und im am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossenen Flächennutzungsplan ist am Krampnitzsee ein Grünzug vorgesehen. Im Erläuterungsbericht zum beschlossenen Flächennutzungsplan wird auf Seite 137 dargestellt, dass die Uferzonen der Potsdamer Seen, Fließgewässer und Kanäle in Potsdam *„eine besondere Bedeutung für die Naherholung, den Naturhaushalt und das Bild der Kulturlandschaft [haben]. Der Flächennutzungsplan stellt an allen bedeutenden Gewässern uferbegleitende Grünzüge dar, die größere, teilweise auch neu zu schaffende ufernahe Parkanlagen und Freiflächen miteinander verbinden. ... Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass diese Ufersäume von Bebauung freigehalten und als private oder öffentliche Uferschutzstreifen mit öffentlicher Zugänglichkeit angelegt bzw. erhalten werden. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, in welchen Teilbereichen eine öffentliche Zugänglichkeit hergestellt werden kann und soll.“*

In der Uferwegekonzeption für die Ortsteile werden die städtebaulichen Entwicklungsziele konkretisiert. Hier ist dargestellt, in welchen Bereichen bestehende Uferzugänge für die Öffentlichkeit aufgewertet bzw. neu hergestellt und in ein bestehendes bzw. herzustellendes Wegenetz eingebunden werden sollen. Der hier in Rede stehende Uferbereich am Krampnitzsee/Straße „Am Stinthorn“ ist als „aufzuwertender Uferzugang“ gekennzeichnet. Das Uferwegekonzept für die Ortsteile wird der Stadtverordnetenversammlung im September 2013 zur endgültigen Beschlussfassung vorgelegt.

Über den „Badestellenweg“ mit Anbindung an die Straße „Am Stinthorn“ ist das Ufer des Krampnitzsees derzeit auf einer Breite von etwa 10 m öffentlich zugänglich. Diese am Wasser gelegene öffentliche Grünfläche dient der Erholungsnutzung und ist durch Liegenschaften der Landeshauptstadt erschlossen und gesichert. Um die notwendige Daseinsvorsorge für siedlungsnahen Freiflächen /Sport- und Erholungsflächen in angemessenem Umfang gewährleisten zu können ist die Sicherung der betreffenden Flurstücke für eine Sport- und Erholungsnutzung für den östlichen Siedlungsteil Neu Fahrlands notwendig. Dabei ist eine Ausweitung der öffentlichen Begehrbarkeit des Ufers über die derzeit zur Verfügung stehenden Flurstücke hinaus städtebaulich erforderlich. Auf diese Weise sollen die im Flächennutzungsplan formulierten Entwicklungsziele umgesetzt werden. Mit der Herstellung einer öffentlichen Grünfläche am Ufer sollen der Allgemeinheit auf einer Gesamtbreite von ca. 28 m damit ausreichende Flächen am Ufer zur Verfügung gestellt werden. Dies entspricht in etwa der früheren „Badewiese“, bevor einzelne in Privateigentum stehende Flurstücke einer Nutzung durch die Allgemeinheit nicht mehr zur Verfügung gestellt wurden. Das Flurstück 57 wird derzeit durch den Bootsverein genutzt, soll aber aus folgenden Gründen ausdrücklich in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden: Es erfüllt in direkter Verlängerung des „Badestellenwegs“ eine wesentliche Erschließungsfunktion für den künftigen öffentlichen Uferbereich. Zur Unterhaltung und Pflege des öffentlichen Bereichs müssen die Flächen auch mit entsprechenden Pflegefahrzeugen erreichbar sein. Die Befahrbarkeit kann unter Berücksichtigung der Ortsverhältnisse (z.B. Baumbestand) und erforderlichen Radien für die Fahrzeuge über das Flurstück 57 am sinnvollsten gewährleistet werden.

Die Anwendungsgrundlagen für die Vorkaufsrechtsatzung ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam, dem Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg und der Brandenburgischen Verfassung.

§ 6 Abs. 3 des Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms der Länder Berlin und Brandenburg 2007 (LEPro 2007) führt als Grundsatz der Raumordnung zur Freiraumentwicklung aus: „Die

öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden.“

In der Verfassung des Landes Brandenburg ist in Artikel 40 Abs. 3 bestimmt, dass Land, Gemeinden und Gemeindeverbände verpflichtet sind, der Allgemeinheit den Zugang zur Natur, insbesondere zu Bergen, Wäldern, Seen und Flüssen, unter Beachtung der Grundsätze für den Schutz der natürlichen Umwelt freizuhalten und gegebenenfalls zu eröffnen.

Nur zwei Flurstücke im Geltungsbereich der Satzung befinden sich aktuell im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam (Flurstücke 55 und 56 der Flur 1, Gemarkung Neu Fahrland). Alle übrigen Flurstücke sind Privateigentum. Zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung bzw. zur dauerhaften Sicherung eines öffentlichen Uferbereichs (öffentliche Grünfläche z.B. als ufernahe Parkanlage, Picknick- oder Liegewiese) zur Erholung für die Allgemeinheit wird in der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht die Fläche bezeichnet, an welcher der Landeshauptstadt Potsdam ein Vorkaufsrecht zusteht.

Mit dem besonderen Vorkaufsrecht kann ab Inkrafttreten der Satzung die Uferfläche am Krampnitzsee gesichert werden, falls ein Grundstücksverkauf der Privateigentümer stattfinden sollte. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

Der räumliche Geltungsbereich der zur Aufstellung vorgeschlagenen Vorkaufsrechtsatzung ist auf der in der Anlage zur Satzung beigefügten Übersichtskarte im Maßstab 1:500 durch eine ununterbrochene schwarze Linie zeichnerisch umgrenzt (siehe Anlage 2). Er umfasst folgende in der Gemarkung Neu Fahrland, Flur 1 am Ufer des Krampnitzsees gelegenen Uferflächen: Flurstücke 51 – 57.

Der Geltungsbereich kann und soll auf diese Teilfläche des Uferstreifens begrenzt bleiben, da mit einer Breite von ca. 28 m die öffentliche Nutzbarkeit verbindlich gesichert und den Anforderungen des Flächennutzungsplans, die Zielvorgaben der Raumplanung und der Brandenburgischen Verfassung in angemessenem Umfang Rechnung getragen ist.

Die Landeshauptstadt Potsdam wird im Weiteren prüfen, welche der beiden nachfolgend benannten städtebaulichen Maßnahmen das geeignete Rechtsinstrument zur Umsetzung der Planung sein soll. Es soll entweder ein Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch oder aber eine Satzung nach § 24 des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) aufgestellt werden.

Anlage 1:	Vorkaufsrechtsatzung	(2 Seiten)
Anlage 2:	Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung	(1 Seite)