



Betreff:

öffentlich

**Enteignungsverfahren nach § 15 Bundeskleingartengesetz zur Sicherung der Kleingartenanlage
"Klein Sanssouci"**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	11.06.2015
	Eingang 922:	12.06.2015
	4/46	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.07.2015	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, beim Ministerium des Innern und für Kommunales - der Enteignungsbehörde des Landes Brandenburg - für die Fläche der Kleingartenanlage „Klein Sanssouci“ die Begründung eines Kleingartenpachtvertrages durch Enteignung in Anwendung des § 15 Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) und die vorzeitige Besitzeinweisung zu beantragen.

Das Ziel ist die dauerhafte Sicherung der Kleingartenanlage, die seit 2005 im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 84 „Lennéstraße“ als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt ist.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

- Ja, in folgende OBR:
- Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf
 - zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Die Verfahrenskosten der Enteignungsbehörde werden auf 6.700 Euro geschätzt.

Das finanzielle Risiko der Stadt auch in evtl. folgenden Klageverfahren wird als gering eingeschätzt, da die Verfahren nicht der Entziehung des Eigentums dienen, sondern lediglich der Begründung eines Pachtvertrages für die Kleingartennutzung und daher der Streitwert sehr gering wäre.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
					0	keine

Begründung:

Die beabsichtigten Verfahren dienen nicht der Entziehung des Eigentums, sondern lediglich der Begründung eines Pachtvertrages für die Kleingartennutzung. Der Eigentümer ist derzeit nicht bereit, Pachtverträge in Übereinstimmung mit dem Bundeskleingartengesetz abzuschließen. Der Eigentümer plant vermutlich die Umwandlung der Fläche in Erholungsgärten, um eine höhere Pacht zu erzielen. Diese Nutzung widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Zum Hintergrund:

Die Kleingartenanlage „Klein Sanssouci“ befindet sich auf dem Grundstück eines privaten Eigentümers. Die Anlage ist seit 2005 im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 84 „Lennéstraße“ als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt.

Der Eigentümer hat die Fläche und weitere angrenzende Flächen 2005, drei Monate nach dem Satzungsbeschluss, in Kenntnis dieser Festsetzung durch eine Zwangsversteigerung erworben. Im Jahre 2007 hat er im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens beantragt, den Bebauungsplan für unwirksam zu erklären. Das OVG hat den Antrag mit Urteil vom 29. September 2009 (Az.: OVG 2 A 12.07) zurückgewiesen und den Bebauungsplan bestätigt.

Im Jahr 2013 ließ der Eigentümer höchstrichterlich feststellen, dass der „Kreisverband der Garten- und Siedlerfreunde e.V.“ (VGS) nicht Rechtsnachfolger des „Verbandes der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter“ (VKSK) ist – damit existiert derzeit kein gültiger Pachtvertrag. Nachdem der Eigentümer zunächst erfolglos versuchte, eine erheblich höhere Pacht zu erzielen, strebt er nun die Räumung der Parzellen und vermutlich die Umwandlung in Erholungsgärten an. Die Pacht für Kleingärten in Potsdam ist mit 10 Cent/m² und Jahr vergleichsweise niedrig, die Herleitung ist aber durch das Bundeskleingartengesetz vorgegeben. Der Eigentümer könnte den Antrag auf Überprüfung / Aktualisierung der Kleingarten-Pachthöhe stellen; dieses hat er aber bisher unterlassen.

Mehrere Versuche der Vermittlung der Stadt zwischen Eigentümer und Kleingärtnern - u.a. auch das Angebot einer Mediation durch die Stadt im Jahr 2014 - blieben erfolglos. Die letzten Schreiben der Stadt blieben unbeantwortet. Die Situation und Lösungsmöglichkeiten sind mehrfach in der Kleingartenkommission diskutiert worden. Die Prüfung der Anwendung des § 15 BKleingG ist Ergebnis der Diskussion der Kommission.

Baurechtlich gibt es derzeit keine Instrumente zur Durchsetzung des Bebauungsplanes, da der Eigentümer zwar offensichtlich plant, die vorhandene Nutzung zu entfernen, aber bisher keine neuen Vorhaben beantragt hat oder umsetzt, die dem Bebauungsplan widersprechen.

Da der Eigentümer offensichtlich die zeitnahe Zwangsräumung anstrebt, sollte das Verfahren möglichst zügig beantragt werden.

Anlage:
Finanzielle Auswirkungen
Lageplan

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: Enteignungsverfahren zur Sicherung der Kleingartenanlage "Klein Sanssouci"

- 1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen? Nein Ja
- 2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe? Nein Ja
- 3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten? Nein Ja Teilweise
- 4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 51103 Bezeichnung: Stadtentwicklung.
- 5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan							
Ertrag neu							
Aufwand laut Plan	90.000	50.000	50.000				100.000
Aufwand neu	89.744	56.700	50.000				106.700
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan	-90.000	-50.000	-50.000				-100.000
Saldo Ergebnishaushalt neu	-89.744	-56.700	-50.000				-106.700
Abweichung zum Planansatz		-6.700					-6.700

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis in der Höhe von insgesamt Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
Investive Einzahlungen laut Plan								
Investive Einzahlungen neu								
Investive Auszahlungen laut Plan								
Investive Auszahlungen neu								
Saldo Finanzhaushalt laut Plan								
Saldo Finanzhaushalt neu								
Abweichung zum Planansatz								

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch die Produkte Nr. DK 4040 Bezeichnung FB 46 - Aufwendungen gedeckt.

- 8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan? Nein Ja
 Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von Vollzeiteinheiten verbunden.
 Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt? Nein Ja
- 9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt. Nein Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Die Verfahrenskosten der Enteignungsbehörde werden auf 6.700 Euro geschätzt.

Das finanzielle Risiko der Stadt auch in evtl. folgenden Klageverfahren wird als gering eingeschätzt, da die Verfahren nicht der Entziehung des Eigentums dienen, sondern lediglich der Begründung eines Pachtvertrages für die Kleingartennutzung und daher der Streitwert sehr gering wäre.

Anlagen:

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen
(Interne Pflichtanlage!)
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 84 "Lennéstraße"

 Lage Kleingartenanlage "Klein Sanssouci"



Maßstab 1:1.400