

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0455/08	Datum 16.09.2008
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	21.10.2008	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	20.11.2008	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Umwelt und Energie	11.11.2008	öffentlich	Beratung
Stadtrat	22.01.2009	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 31,FB 23,SFM	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Ausweisung von Grünflächen in Bebauungsplänen

Beschlussvorschlag:

Die "Privatisierung" von in Bebauungsplänen als öffentliches Grün festgesetzten Flächen ist im Einzelfall zu prüfen und zu entscheiden.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne, die bereits umgesetzt wurden oder sich in Realisierung befinden, werden bezüglich der darin festgesetzten öffentlichen Grünflächen nur geändert, wenn diese Änderung auch aus anderen Gründen erforderlich ist. Ansonsten wird auf den Abschluss von Pflegevereinbarungen orientiert.

Rechtsverbindliche Planungen, die noch nicht durchgeführt wurden, werden im Zuge von Anpassungen / Änderungen im Vorfeld der konkreten Umsetzung bearbeitet.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X
X						

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche		Finanzierung		Objektbezogene		Jahr der	
	Folgekosten/ Folgekosten		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)		Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Kassenwirk- samkeit	
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	ab Jahr							
	keine							
Euro		Euro		Euro		Euro		

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm					
veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:			
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:					
				Jahr				Euro					
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr									
mit			Euro	mit			Euro						
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen									
				Prioritäten-Nr.:									

Termin für die Beschlusskontrolle	März 2009
-----------------------------------	-----------

federführendes/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Heidrun Bartel, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL/FBL Dr. Eckhart Peters
-------------------------------	---	---

verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift	i.V. Dr. Scheidemann
-----------------------------------	--------------	----------------------

Begründung:

Die Verwaltung wurde durch den Stadtrat beauftragt Grundsätze zur Nutzung öffentlicher Grünflächen die an private Grundstücke grenzen zu erarbeiten. Ziel ist die Übernahme der Nutzung oder der Pflege von öffentlichen Grünflächen durch Privatpersonen zur Einsparung von Folgekosten für die Landeshauptstadt Magdeburg (Beschluss-Nr. 1775-58(IV)07).

- rechtliche Grundlagen

Grünflächen können als selbständige Festsetzung in Bauleitplänen enthalten sein. Sie definieren planungsrechtlich die Art der Bodennutzung. Die rechtliche Grundlage bildet § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Die grundlegendste Regelung der weiteren Zweckbestimmung ist dabei die Definition als öffentliche oder private Grünfläche, die sich nach dem überwiegenden Nutzerkreis bestimmt.

Eine konkrete Aussage setzt eine Einzelfallprüfung für jeden betroffenen Bebauungsplan nach folgenden Kriterien voraus:

- Analyse der Aufgaben die der Fläche zugeordnet sind

Öffentliche Grünflächen stellen nicht nur Vegetations- oder Freiraum dar. In ihnen sind eine Reihe unterschiedlicher Funktionen angesiedelt. Dazu gehören insbesondere:

- Fuß- und Radwegebeziehungen innerhalb eines gesamtstädtischen Grünflächensystems
- Spielplätze
- Regenwasserrückhaltebecken
- Leitungstrassen
- Maßnahmeflächen
- nachrichtliche Übernahmen von Schutzgebietsausweisungen wie zum Beispiel geschützte Biotope nach Naturschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt oder Gewässerschonstreifen nach Landeswassergesetz

- Bestimmung der als private Grünflächen geeigneten Bereiche

Wege und Spielplätze einschließlich der umgebenden zur Gewährleistung einer angemessenen Aufenthaltsqualität notwendigen Freiräume müssen öffentlich bleiben.

Regenwasserrückhalteanlagen werden von der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH übernommen und betrieben.

Leitungstrassen können auch innerhalb privater Flächen verlaufen. In diesem Fall ist die Eintragung einer Dienstbarkeit erforderlich. Aus den Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers ergeben sich Nutzungseinschränkungen, die sich auch auf die Bepflanzung der Flächen beziehen können, so dass diese Abschnitte für einen privaten Interessenten meist unattraktiv sind.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) dienen dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft. Für diese Flächen werden Maßnahmen festgesetzt, die geeignet sind, eine entsprechend hohe ökologische Qualität zu erzielen (Entwicklung von Biotopen). Solche Bereiche dürfen nur extensiv gepflegt werden. In manchen Fällen wird die Fläche auch der natürlichen Entwicklung überlassen. Maßnahmeflächen werden

meist im Verbund zu anderen Vegetationsflächen angelegt, um gesamtstädtisch wirksame Strukturen zu bilden. Diese Zielstellung ist nicht mit einer Aufteilung an verschiedene Eigentümer, die an die Gestaltung und Pflege von Freiflächen andere Maßstäbe anlegen, zu vereinbaren.

- **Übernahme von Flächenanteilen durch Dritte**

Für die sonstigen Teilbereiche der öffentlichen Grünfläche ist im Einzelfall ein Interessent zu finden. Im Normalfall handelt es sich dabei um einen privaten Eigentümer, dessen Grundstück an die öffentliche Grünfläche angrenzt.

- **Bebauungsplanänderung**

Die Umwidmung öffentlicher in private Grünflächen setzt eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes voraus. Dabei sind zwei Fallgruppen zu unterscheiden:

rechtsverbindliche Bebauungspläne, die nur als Angebotsplanung vorliegen

Die Erfahrung hat gezeigt, dass Bebauungspläne, die bereits seit längerem rechtsverbindlich sind aber nicht umgesetzt wurden, aktualisiert werden müssen. Eine Anpassung der Planung an geänderte Ausgangspositionen oder Verhältnisse macht aufgrund des damit verbundenen Aufwandes erst dann Sinn, wenn ein konkretes Investitionsinteresse vorliegt. Erst dann zeichnet sich auch ein Personenkreis ab, der für private Grünflächen in Frage käme.

rechtsverbindliche Bebauungspläne, die durchgeführt wurden oder sich in der Realisierung befinden

Der Bebauungsplan kann vereinfacht oder im normalen Verfahren geändert werden. Werden durch die beabsichtigte Änderung öffentlicher in private Grünflächen die Nutzungsrechte der übrigen Anwohner nicht unwesentlich betroffen, ist ein normales Verfahren mit entsprechender Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Das Änderungsverfahren ist mit einem zeitlichen und personellen Aufwand verbunden, der durch die Verwaltung zu erbringen ist. Er macht nur Sinn, wenn zusammenhängende Abschnitte aus dem öffentlichen Grün herausgelöst werden können. Zu prüfen ist auch, ob die Bebauungsplanänderung ggf. andere rechtliche Konsequenzen nach sich zieht (Entschädigungsforderungen), weil die Gemeinde die Fläche als öffentliche Anlage kostenlos übergeben bekam. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass durch die Umwandlung von öffentlichem in privates Grün ein Ausgleichserfordernis entstehen kann. Nach dem „Magdeburger Modell“ sind öffentliche Grünflächen mit dem Wert 0,5, private Grünflächen mit dem Wert 0,4 belegt.

private Nutzungsarten

Die durch die Bebauungsplanänderung festgesetzte private Grünfläche kann durch den entsprechenden Interessenten gekauft oder gepachtet werden. Bei einem Verkauf wird nur der Grünlandpreis zugrunde gelegt, da durch die Festsetzung im B-Plan als privates Grün dem Käufer kein Vorteil hinsichtlich der baulichen Ausnutzung seines Grundstückes entsteht. Allerdings wird grundsätzlich eine Mehrerlösklausel für den Fall eines Weiterverkaufes des Grundstückes oder der Vergabe des Erbbaurechtes vereinbart. Es fallen Notar- und Vermessungskosten an. Der Erwerber kann im Rahmen des bestehenden Baurechtes sein Grundstück nutzen (Einzäunung).

Bei einer Verpachtung ergeben sich für die Gemeinde laufende Einnahmen, aber auch ein gewisser Verwaltungsaufwand. Über den Pachtvertrag können Auflagen für die Nutzung vereinbart werden (kein Zaun, Bepflanzung). Es wurde festgestellt, dass die Akzeptanz solcher Einschränkungen sehr gering ist. Allerdings besteht in der Regel beim Vorliegen eines Bebauungsplanes auch nicht die Notwendigkeit gesonderte Auflagen in den Pachtvertrag aufzunehmen. Die Regelungen über das öffentliche Recht sind ausreichend. Pachtverträge sind zeitlich begrenzt.

Eine weitere Möglichkeit zur Kostenreduzierung bieten Pflegevereinbarungen. Sie werden für öffentliche Grünflächen zwischen dem Interessenten und dem Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe geschlossen und dienen nicht der direkten Erweiterung der privaten Nutzung der Grundstücksfläche.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird der Anteil an öffentlichen Grünflächen bereits unter Berücksichtigung des Kriterienkataloges für die Anlage und Pflege öffentlichen Grüns (DS 0578/04 und I 0158/06) planerisch minimiert.