

→ **Öffentliche Bekanntmachung**

→ **zur Satzung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin**

→ **über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie an Wasserflächen im geplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Entwicklungsbereich Schulstraße/Rudolf-Breitscheid-Straße“ in Rüdersdorf**

→

→ Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin hat gemäß § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S. 286) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr.32]) und § 25 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) am 16.05.2019 folgende Satzung beschlossen:

→

→ **§ 1 Städtebauliche Maßnahmen**

→ (1) Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin hat sich nach einem umfassenden Planungsprozess zur langfristigen Entwicklung eines Ortskernes mit Übergang in die Erholungslandschaft im Bereich beidseits des Kalkgrabens und des Kesselsees entschieden. In diesen langfristigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepten hat sie sowohl allgemeine strategische Ziele als auch konkrete Maßnahmen festgelegt, die es durch Detailplanungen einerseits, andererseits aber auch durch ein aktives kommunales Flächenmanagement zu sichern gilt.

→ (2) Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin beabsichtigt seit dem beschlossenen Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2007 die langfristige Entwicklung des Ortskernes in nordöstliche Richtung mit bis zum Kesselsee und den dazugehörigen Flächen am Kalkgraben. Anknüpfend an historischen Nutzungen soll das vorhandene Flächenpotenzial am Kalkgraben und im Bereich des Kesselsees zu Erholungszwecken in Verbindung mit der Zentrumsentwicklung genutzt werden.

→ Der Bereich zwischen Kalktagebau und Breitscheidstraße und dem heutigen Ortskern bis zum Kesselsee – und letztendlich darüber hinaus - gehört damit zu den Gebieten, in denen die Gemeinde konkrete städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklungsabsichten verfolgt. Dazu gehören neben Bebauung und Erschließungsmaßnahmen auch Erholungsflächen und Maßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Da der Kalkgraben und der Kesselsee wesentlicher Grundpfeiler des Leitbildes „Rüdersdorf am Wasser“ sind, ergibt sich daraus ein erhebliches öffentliches Interesse an der Zugänglichkeit und Nutzung der Wasserflächen mit ihren Uferbereichen für die Allgemeinheit.

→ Hier kommen verschiedene Varianten in Betracht, sowohl die Möglichkeit einzelner Zuwegungen zum Wasser als auch ein in sich geschlossener Ring von wasserbegleitenden Wander- und Spazierwegen beidseits des Kalkgrabens. Ein wichtiger Schwerpunkt der Erholungsnutzung liegt unmittelbar im Uferbereich des Kesselsees.

→ Die allgemeinen Ziele haben bereits ihren Niederschlag in den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (2010) gefunden und bestimmen weiterhin die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung in diesem Bereich.

→ Auf der Grundlage aktueller städtebaulicher Studien für den Ortskern aus dem Jahr 2018 und für dessen Weiterentwicklung am Kalkgraben aus dem Jahr 2019 ergibt sich dringender Bodenordnungsbedarf.

→ (3) Die Grundstücke im benannten Gebiet befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Zur Sicherung einer städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwicklung im Sinne vor- genannter Ziele benötigt die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin Zugriff auf derzeit nicht in ihrem Eigentum stehende Flächen.

→

→ **§ 2 Satzungsgebiet**

→ (1) Die Fläche, in der die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin das Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an den betreffenden Grundstücken ausüben kann, umfasst in

der Gemarkung Rüdersdorf, in der Flur 11 die Flurstücke 42/3, 43, 44, 45, 46, 47/1, 47/2, 48/3, 48/4, 49/1, 49/3, 50/1, 50/2, 50/3, 51/3, 52/3, 53, 54, 55/1, 55/2, 56, 57, 58, 62, 63, 64, 66, 67, 69, 71, 79, 80, 83, 84, 87, 106, 107, 108, 112, 113, 119, 120 und 121, in der Flur 12 die Flurstücke 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 19, 20/1, 20/2, 21/1, 22/1, 23, 24, 26, 30/1, 30/2, 32/1, 33/1, 33/2, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57/1, 57/2, 58, 59, 60/2, 61, 62, 63, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 96, 97, 98, 100, 102, 103, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 157, 158, 159, 160, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 177, 178, 181, 182, 183, 184, 188, 189, 190, 191, 193, 195, 196, 197, 211, 212, 213, und 215, in der Flur 13 die Flurstücke 2, 22, 23, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50/1, 50/2, 50/3, 51, 195, 197, 205 und 211, in der Flur 18 die Flurstücke 53/6, 53/7, 53/8, 53/9, 53/11, 53/12, 53/14, 53/16, 53/17 und 53/18, in der Flur 20 die Flurstücke 112, 116, 122, 292, 295, 296, 297/1, 297/2, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318/1, 318/2, 412, 436, 454 und 492, in der Flur 21 die Flurstücke 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68/1, 68/2, 69/1, 69/2, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 110, 112, 113, 114, 115 und 116, in der Flur 31 das Flurstück 98, in der Flur 32 das Flurstück 85, sowie in der Flur 33 die Flurstücke 106, 107, 108, 115 und 274.

→ (2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist auf einem Lageplan dargestellt, dieser ist als Anlage 1 Bestandteil der Satzung.

→

→ § 3 Besonders Vorkaufsrecht

→ (1) Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin steht in dem in § 2 genannten Satzungsgebiet zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht an den gemäß § 2 näher bezeichneten Grundstücken gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

→ (2) Die Eigentümer der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

→

→ § 4 Inkrafttreten

→ Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

→ André Schaller

→ Bürgermeister

→