



Betreff:
Prüfung Erweiterung B-Plan Nr.19 im OT Groß Glienicke

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 18/SVV/0590

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	23.01.2019
	Eingang 922:	24.01.2019

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
30.01.2019	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung: Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.11.2018 den Oberbürgermeister beauftragt, alle Möglichkeiten zu prüfen, wie der Kinderbauernhof in Groß Glienicke übergangslos fortgeführt werden kann (DS 18/SVV/0590). Der Stadtverordnetenversammlung ist gemäß Beschluss bis zum 30.01.2019 Bericht zu erstatten.

Die Verwaltung legt hierzu folgende Informationen vor:

Nach umfassender Prüfung aller Möglichkeiten zur übergangslosen Fortführung des Kinderbauernhofs in Groß Glienicke kann festgehalten werden, dass eine übergangslose Fortführung des Kinderbauernhofs über eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 19 "Ehemaliger Schießplatz" bauordnungs- und planungsrechtlich nicht möglich ist. Wie im Bericht der Verwaltung an die Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr vom 15.10.2018 dargestellt, sind daher verschiedene Alternativen zur Unterbringung des Kinderbauernhofs geprüft worden.

Das Ergebnis dieser Prüfung soll über diese Mitteilungsvorlage auch der Stadtverordnetenversammlung zur Verfügung gestellt werden.

Bisheriger Standort Eichengrund 1

Nach Auffassung der Verwaltung ist von einer formellen und materiellen Illegalität der ausgeübten Nutzung auszugehen.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, sowie außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen, somit im baulichen Außenbereich. Rechtsgrundlage zur Beurteilung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit bilden die Regelungen des § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Fortsetzung der Mitteilung ab Seite 3

Fortsetzung der Mitteilung:

Die als Kinderbauernhof bezeichnete Nutzung stellt keine privilegierte Nutzung im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dar. Sie hat zwar in irgendeiner Art mit Tieren zu tun, ist aber keine Landwirtschaft im rechtlichen Sinne. Zum Begriff "Landwirtschaft" enthält § 201 BauGB eine rechtlich bindende Legaldefinition:

§ 201 BauGB:

„Landwirtschaft i.S. dieses Gesetzes ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich der Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und Binnenfischerei.“

Der Begriff der Landwirtschaft selbst ist bestimmt durch die unmittelbare Bodenertragsnutzung aufgrund planmäßiger eigenverantwortlicher Bewirtschaftung. Erforderlich ist dabei eine ernsthafte Planung, um eine erfolgsversprechende Tätigkeit erwarten zu können. Es muss sich um ein auf Dauer gedachtes und auch lebensfähiges Unternehmen, zumindest einen landwirtschaftlichen Nebenerwerb, handeln.

D.h. die Privilegierung ist gegeben, wenn die Voraussetzungen nach § 201 BauGB erfüllt sind.

Danach liegt hier kein landwirtschaftlicher Betrieb vor. Die Tiere, d.h. Ziegen, Schafe oder Kaninchen und Federvieh stellen rechtlich eine Hobby-Tierhaltung dar, die nicht unter die Privilegierung fällt. Laut Aussage des Grundstückseigentümers dienen diese Tiere keinem Erwerbszweck, sondern vor allem der Heranführung von Kindern an den Umgang mit Tieren („Streichelzoo“), also pädagogischen Zwecken. Auch werden die Tiere nicht überwiegend durch Futter ernährt, das auf den zum Betrieb gehörenden landwirtschaftlich genutzten Flächen oder Pachtland erzeugt wird.

Bei der ausgeübten Nutzung handelt es sich demnach um ein „sonstiges Vorhaben“, dessen Zulässigkeit in § 35 Abs. 2 BauGB geregelt ist.

Diese können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und ihre ausreichende Erschließung gesichert ist. Die möglichen Beeinträchtigungen öffentlicher Belange zählt § 35 (3) BauGB beispielhaft auf. Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

Der Flächennutzungsplan (Stand 2014) stellt die betreffenden Flächen als Wald dar. Der Landschaftsplan – Fachplanung Naturschutz – Arten und Biotopschutz stellt im Bereich des Grundstücks als Ziel den Schutz und die Pflege hochwertiger Biotopflächen und -strukturen dar. Insoweit werden diese öffentlichen Belange durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Des Weiteren handelt es sich um ein Landschaftsschutzgebiet, so dass Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt sind. Hinzu kommt die Entstehung einer Splittersiedlung im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 7, wobei die größeren baulichen Anlagen (Haus 1, 2 und 3), die neu errichtet wurden, einschließlich der hier ausgeübten Nutzung nach der vorgenommenen Würdigung eindeutig geeignet sind, eine unerwünschte Siedlungsentwicklung im Außenbereich zu initiieren.

Insofern kann die Zulässigkeit des nicht privilegierten Vorhabens an dem Standort aus planungsrechtlicher Sicht nicht in Aussicht gestellt werden.

Fraglich wäre daher, ob sich aus einem evtl. Bestandsschutz vormalig vorhandener baulicher Anlagen ggf. eine erleichterte Zulässigkeit nach § 35 Abs. 4 BauGB ergeben könnte.

Soweit bekannt, war an diesem Standort zu DDR-Zeit eine landwirtschaftliche Nutzung (Schweineställe) vorhanden.

Der Kinderbauernhof nutzt teilweise die errichteten Gebäude.

Haus 1: ein Stall für Ziegen, Schafe und Kaninchen

Haus 2: zwei Aufenthaltsräume für Kindergartengruppen

An der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich einige kleinere bauliche Anlagen mit Einzäunungen, die der Haltung von Federvieh dienen.

Diese baulichen Anlagen, insbesondere die Häuser 1 und 2, die vom Verein Spatzennest e.V. angemietet wurden, sind neu aufgebaute Gebäude. Daran ändert die Tatsache nichts, dass sie ggf. von dem Verein erst angemietet wurden, als sie bereits fertig errichtet waren. Sie sind jedenfalls keine „Bestandsgebäude“ i.S. des planungsrechtlichen Bestandsschutzes.

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB könnte einer Nutzungsänderung eines bisher als privilegierter landwirtschaftlicher Betrieb genutzten Gebäudes der Widerspruch gegenüber dem Flächennutzungsplan, Landschaftsplan sowie eine mögliche Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft oder der Entstehung einer Splittersiedlung nicht entgegen gehalten werden, sofern es darüber hinaus außenbereichsverträglich wäre.

Die Anwendung dieser Regelung ist jedoch nur unter bestimmten konkreten Voraussetzungen möglich, die alle gleichermaßen erfüllt sein müssen. Vorliegend scheitert sie aber bereits an Punkt a), wonach das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dienen müsste.

Diese Voraussetzung ist hier nicht gegeben. Die jetzt vorhandenen Gebäude sind, ggf. unter Verwendung vorhandenen Materials, aber ansonsten komplett neu aufgebaut worden. Dies war insofern erforderlich, als die vormals vorhandenen Schweineställe seit längerer Zeit ungenutzt und sichtbar verfallen waren. Daher war sowohl die ehemals privilegierte Nutzung nicht mehr vorhanden als auch die Bausubstanz abgängig. Insoweit lagen die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zu keinem Zeitpunkt vor.

Die Nutzung, die zudem in ungenehmigt errichteten Gebäuden ausgeübt wird, ist daher formell und materiell als illegal anzusehen und kann auch nicht nachträglich genehmigt werden.

Ordnungsbehördliches Verfahren

- verfahrensrechtliches Vorgehen der Verwaltung und Wirkung von Rechtsmitteln

Dem Spatzennest e.V. als aktuellem Nutzer gegenüber ist die Nutzung der Außenanlagen und der Gebäudeteile, die von der KiTa Spatzennest genutzt werden, mit Bescheid vom 15.10.2018 untersagt worden. Diese Anordnung ist dabei nicht für „sofort vollziehbar“ erklärt worden, sondern geknüpft an die Bestandskraft der Verfügung.

Für den Verein bestand danach die Möglichkeit, durch Einlegen von Rechtsmitteln (Widerspruch und nachfolgend Klage) gegen diese Nutzungsuntersagung selbst zu bestimmen, ob und wann genau er der Anordnung Folge leisten muss. Mit Schreiben vom 13.11.2018 legte der Verein gegen den Bescheid vom 15.10.2018 Widerspruch ein. Das Widerspruchsverfahren läuft derzeit.

Um einen verfahrensrechtlichen Gleichklang gegenüber dem Eigentümer der Liegenschaft und dem Nutzer Spatzennest e.V. zu gewährleisten, wurde die gegenüber dem Eigentümer bereits ausgesprochene und für sofort vollziehbar erklärte Nutzungsuntersagung dahingehend abgeändert, dass die sofortige Vollziehung für die hier in Rede stehenden Gebäudeteile ausgesetzt wurde. Das bedeutet, dass die gesetzte Frist (17.10.2018) wegen des noch laufenden Widerspruchsverfahrens und der damit verbundenen aufschiebenden Wirkung obsolet ist und die Befolgung der Nutzungsuntersagung - soweit es die hier in Rede stehenden Gebäudeteile angeht - auch für den Eigentümer an die Bestandskraft geknüpft ist.

Verwaltungsseitig ist so - in der Erwartung, dass die jeweils Betroffenen die ihnen zur Verfügung stehenden Rechtsbehelfe/Rechtsmittel ausschöpfen - sichergestellt, dass für den Kinderbauernhof ein unmittelbarer Druck zur Aufgabe mit ungewisser Perspektive nicht gegeben ist. Vielmehr kann die aufschiebende Wirkung der Rechtsmittel auch dazu genutzt werden, in engem Zusammenwirken mit der Stadt die hier bereits erfolgten Prüfungen zu einer alternativen Lösung intensiv fortzuführen und so intensiv an einem alternativen Standort für den Kinderbauernhof zu arbeiten.

Der Bereich Kindertagesbetreuung befindet sich zwischenzeitlich in enger Abstimmung mit dem Betreiber des Kinderbauernhofes "Spatzennest e. V." zu geplanten konzeptionellen Veränderungen in seinen Kita-Einrichtungen. Durch den Träger Spatzennest e. V. wurde ein geändertes Konzept für seine Kita-Standorte und den Kinderbauernhof eingereicht, das aber nicht standortgebunden ist. Der Konzeptentwurf befindet sich derzeit in Prüfung im Bereich Kindertagesbetreuung.

Alternativstandorte:

Bedarf:

Zum Projekt Kinderbauernhof wurden zur Ermittlung des Bedarfs die Angaben in der bauaufsichtlichen Feststellung vom 28.02.2018 zum Zustand auf dem Grundstück Eichengrund 1 herangezogen.

- Stall mit 3 Boxen – Ziegen (mind. 3), Schafe (mind. 2), Kaninchen
- 2 Aufenthaltsräume Kinder
- Toiletten
- bis zu 5 Gehege (Geflügel – Enten, Hühner, Gänse), nach Abgriff Luftbild ~ 1000 qm
- Heulager, Abstellmöglichkeiten, Geräte

Insgesamt dürfte für das Projekt dauerhaft eine Grundstücksfläche von ca. 2000 qm und Gebäude mit insgesamt mind. 100 qm Grundfläche benötigt werden.

Problematik:

Die Haltung von Kleintieren (Kaninchen, Meerschweine, Vögel, Schildkröten usw. usf.) ist in der Regel hinsichtlich des Rücksichtnahmegebots und der Gebietsverträglichkeit mit Blick auf die jeweilige Umgebung unproblematisch.

Ziegen und Schafe sind Großtiere, deren Ställe und Gehege nicht unter § 14 (1) BauNVO – Zulässigkeit von Nebenanlagen zur Kleintierhaltung – fallen.

Bei den Großtieren gehen der Gesetzgeber und die Gerichte von erheblichen, stärker störenden Auswirkungen aus. Ist die Tierhaltung mit der konkreten Eigenart des Baugebietes nicht zu vereinbaren, bspw. indem dort bspw. überhaupt keine Tierhaltung vorhanden ist, ist eine solche auch nicht zulässig.

D.h. innerhalb von Wohngebieten (nach Bebauungsplan oder nach § 34 BauGB) bzw. in deren unmittelbarer Nähe ist eine Zulässigkeit tendenziell nicht gegeben.

Bei einem potentiellen Standort im Außenbereich wiederum ist die Nutzung als sonstiges Vorhaben nach § 35 (2) und (3) BauGB zu bewerten. Ein Kinderbauernhof ist, wie bereits oben dargestellt, nicht privilegiert.

Betroffene Nachbarn/Anwohner haben so immer ein Abwehrrecht. Das Rücksichtnahmegebot ist maßgeblicher Teil der Zulässigkeitsprüfung.

Der Kinderbauernhof benötigt daher dem Grunde nach ein Grundstück in einem Dorfgebiet mit vorgeprägter (Groß-) Tierhaltung, einen Innenbereich ohne schützenswerte Wohnnutzung, einen Außenbereichsstandort ohne beeinträchtigte öffentliche Belange (FNP, Landschaftsplan usw.) oder einen Bebauungsplan mit spezieller Festsetzung (ggf. auch im festgesetzten Gewerbegebiet möglich).

Betrachtete Alternativstandorte:

Die Grundstücke in den rechtsgültigen Bebauungsplänen Nr. 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9a, 11A, 14, 17, 18 und 21 – und damit fast die gesamte Ortslage – sind durchweg ungeeignet (Festsetzung als reine bzw. allgemeine Wohngebiete).

Gleiches gilt für die wenigen Innenbereichslagen nach § 34 BauGB (meist reine Wohngebiete im Bestand).

Daher bleibt realistisch in der engeren Auswahl neben den Standorten im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 19 nur ein weiterer Standort außerhalb dessen zu betrachten.

Die nachfolgend zusammengefasste Prüfung konzentriert sich daher auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ gelegenen Standorte 1 bis 4, sowie einen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Potsdamer Chaussee“ gelegenen Standort.

Standort 1 (im Bebauungsplan Nr. 19, Flurstück S 4/4; Flur 17) (s. beiliegende Grafik)

Bestandssituation:

- Waldfläche (LWaldG)
- hoher Naturhaushaltswert (NH-Wert) der Fläche (örtlich bedeutsam)
- hohe Wertigkeit als Lebensraum (insbesondere Vögel)
- bisher keine bauliche Nutzung und/oder Freiflächennutzung

bisherige Planung Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“:

- Erhaltung der Bestandssituation

Auswirkung infolge Verlagerung Kinderbauernhof:

- Waldumwandlung erforderlich
- Minderung des NH-Werts
- Betroffenheit der Artenschutzbelange

Bewertung:

- aufgrund der zu erwartenden erheblichen naturschutz-, artenschutz- und forstrechtlichen Betroffenheiten wird von diesem Standort dringend abgeraten.

Standort 2 (im Bebauungsplan Nr. 19, Flurstücke 56/3, 56/4, 56/7, 56/9; Flur 1)

(s. beiliegende Grafik)

Bestandssituation:

- mittlerer NH-Wert der Fläche (eingeschränkte Bedeutung)
- teilweise hohe Wertigkeit als Lebensraum (Zauneidechsen)
- Bestandteil der Pachtflächen Motorsportverein (Teilnutzung: Fahrerlager)

bisherige Planung Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“:

- weiterhin Nutzung durch Motorsportverein (Fahrerlager)
- ggf. temporäre Nutzung als Festplatz für Veranstaltungen im Ortsteil

Auswirkung infolge Verlagerung Kinderbauernhof:

- anteilige Verdrängung bisher geplanter Nutzungen
Fortsetzung der Mitteilungsvorlage "Prüfung Erweiterung B-Plan Nr. 19 im OT Groß Glienicke"
- Immissionskonflikte (Lärm) mit Motorsportanlage wahrscheinlich
- Auswirkungen auf die bestehende Immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Motorsportanlage nicht ausgeschlossen
- Änderung Pachtvertrag Motorsportverein (Flächenreduzierung) erforderlich

Bewertung:

- Der Standort erscheint nur eingeschränkt geeignet. Für eine Ansiedlung käme vorzugsweise die südliche Teilfläche des bisherigen Fahrerlagers in Betracht.

Standort 3 (im Bebauungsplan Nr. 19, Flurstück 54/3; Flur 1) (s. beiliegende Grafik)

Bestandssituation:

- mittlerer NH-Wert der Fläche (eingeschränkte Bedeutung)
- teilweise hohe Wertigkeit als Lebensraum (Zauneidechsen)
- Standort liegt im Bereich Altlastenverdachtsfläche
- Grenzlage zur Pachtfläche Motorsportverein (Übungsparcour)

bisherige Planung Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“:

- Freizeitnutzung (bisher ohne konkrete Nutzungszuweisung)

Auswirkung durch Kinderbauernhof:

- überwiegend keine wesentlichen Konflikte erkennbar
- Auswirkungen infolge Altlastenverdacht zurzeit noch nicht abschätzbar

Bewertung:

- Von den zur Prüfung gestellten Standorten ist Standort 3 am ehesten geeignet. Die Nutzung würde keine bisher vorgesehenen Nutzungen verdrängen. Potenzielle Immissionskonflikte (Lärm) mit der Motorsportfläche sind geringer als am Standort 2.

Standort 4 (im Bebauungsplan Nr. 19, Flurstück 293; Flur 17) (s. beiliegende Grafik)

Bestandssituation:

- Waldfläche (LWaldG)
- mittlerer NH-Wert der Fläche (eingeschränkte Bedeutung)
- hohe Wertigkeit als Lebensraum (Zauneidechsen und Vögel)
- Standort liegt im Bereich Altlastenverdachtsfläche
- Nutzung durch Motorsportverein (Übungsparcour) - ohne Pachtvertrag

bisherige Planung Bebauungsplan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“:

- Erhaltung als Waldfläche (LWaldG); ggf. untergeordnete Freiflächennutzungen

Auswirkung durch Kinderbauernhof:

- Waldumwandlung erforderlich
 - Minderung NH-Wert
 - Betroffenheit Artenschutzbelange
-
- Auswirkungen infolge Altlastenverdacht sowie vorhandene Betonteile aus Vorkriegszeit zurzeit noch nicht abschätzbar

Bewertung:

- Die zu erwartenden naturschutz-, artenschutz- und forstrechtlichen Betroffenheiten sind trotz des etwas geringeren NH-Wertes der Fläche ähnlich erheblich wie am Standort 1. Außerdem ist der Standort am ungünstigsten erreichbar (große Entfernung). Es wird daher von diesem Standort abgeraten.

Standort 5 - Potsdamer Chaussee (FS 465, 466, Flur 17) (s. beiliegender Luftbildauszug)

Bestandssituation:

- Potsdamer Chaussee, MI1 im Bebauungsplan Nr. 21 "Potsdamer Chaussee" (Ergänzungspotenzial für zentrale Nutzungen)
- § 30 BauGB, zulässige Nutzung, keine unmittelbaren Nutzungskonflikte
- Wohnnutzung nur gegenüber, benachbart Grünflächen
- Flächengröße insgesamt 5.999 qm

Bewertung:

- Günstig gelegener und grundsätzlich zulässiger Standort, Flächenerwerb bzw. Pacht von privatem Eigentümer erforderlich.
- Nutzungskonkurrenz zu grundsätzlich bestehendem Potenzial ergänzender zentraler Nutzungen im Ortsteil

Schlussfolgerungen

1. Die Standorte 1 und 4 sind am wenigsten geeignet.
2. Von den Standorten 2 und 3 ist Standort 3 besser geeignet.
3. Alle Standorte innerhalb des Bebauungsplans Nr. 19 "Ehemaliger Schießplatz" sind relativ ungünstig an das Siedlungsgebiet angebunden. Die erforderliche Überquerung der L 20 birgt ein Gefahrenpotenzial, insbesondere für Kinder der unteren Altersgruppen ohne begleitende Aufsicht. Dieses Gefahrenpotenzial muss in der weiteren Konkretisierung reduziert werden.
4. Standorte außerhalb des Bebauungsplans Nr. 19 "Ehemaliger Schießplatz" haben keine Perspektive oder mit Blick auf Nutzungskonkurrenzen eine geringere Umsetzungschance.
5. Vorzugsstandort der Verwaltung nach dem bisherigen Stand der Prüfungen ist daher **Standort 3 im Bebauungsplan Nr. 19 "Ehemaliger Schießplatz"**.


Auf dieser Grundlage wird nun das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 19 "Ehemaliger Schießplatz" (OT Groß Glienicke) fortgeführt. Auf eine Änderung des räumlichen Geltungsbereichs kann in diesem Zusammenhang daher verzichtet werden. Im weiteren Verfahren sollen Gespräche mit dem Eigentümer der Flächen, die für eine Verlagerung des Kinderbauernhofs in Frage kommen, und dem Betreiber des Kinderbauernhofs durchgeführt werden.

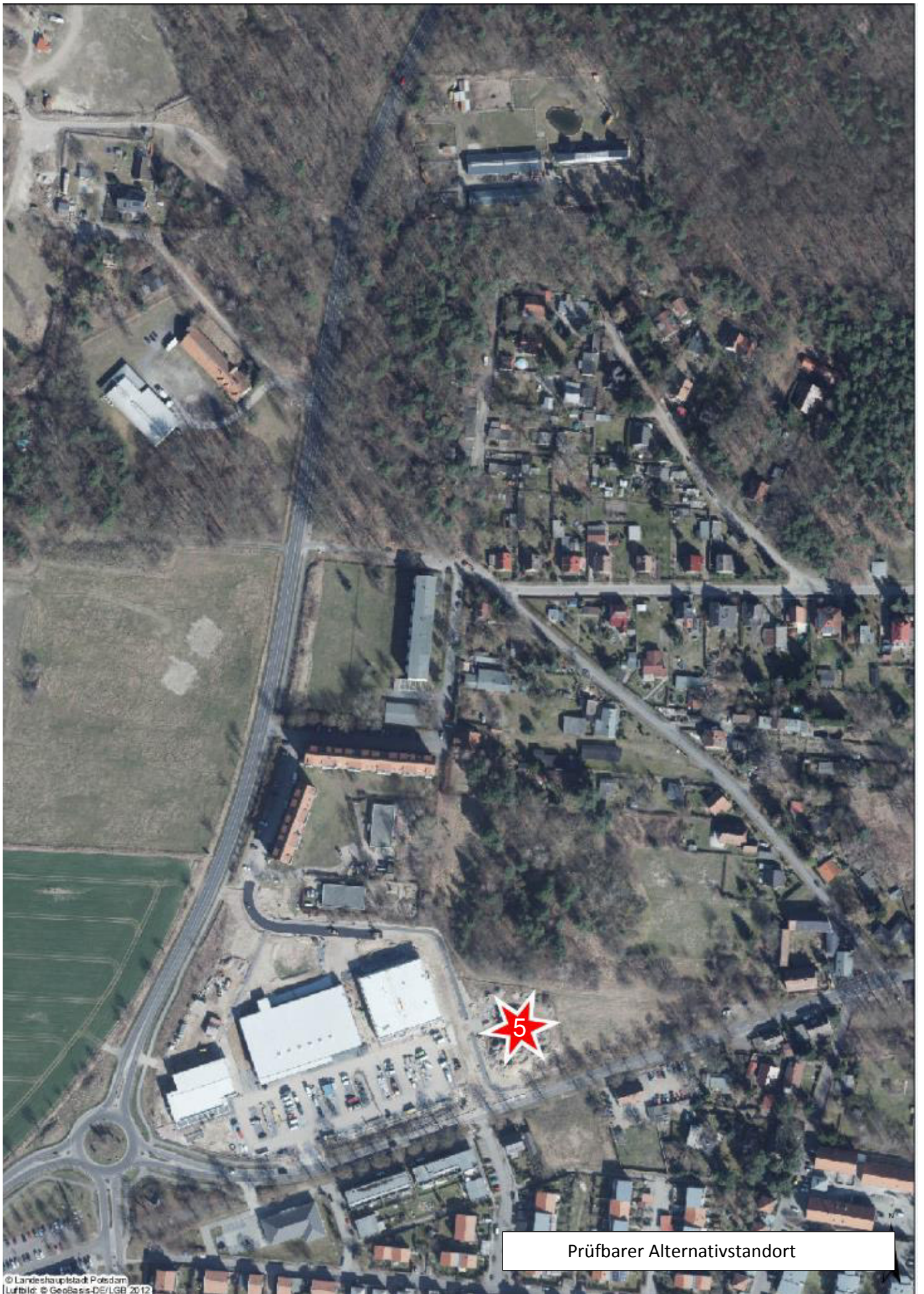
B-Plan Nr. 19 „Ehemaliger Schießplatz“ (OT Groß Glienicke)



Planungsziele

- Errichtung Sportplatz/Sportanlage für Vereins- und Breitensport sowie Freizeit- u. Erholungsanlagen
- Gewerbegebiet (P20-Flächen)

 **Prüfbare Alternativstandorte**



Prüfbarer Alternativstandort