



24/SVV/0078

Antrag
öffentlich

Einplanung Sondergebiet gem. § 11 BauNOV im B-Plan 19

<i>Einreicher:</i> Fraktion Mitten in Potsdam	<i>Datum</i> 15.01.2024
--	----------------------------

<i>geplante Sitzungstermine</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung
12.03.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes	Vorberatung
19.03.2024	Ortsbeirat Groß Glienicke	Vorberatung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Im Entwurf des Bebauungsplan Nr. 19 „ehemaliger Schießplatz“, der in die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden geht, ist für die Flurstücke 111,115 und 116 der Flur 1 der Gemarkung Groß-Glienicke ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO einzuplanen, in dem Anlagen für soziale, gesundheitliche, kulturelle Nutzungen und eine Betriebswohnung zulässig sind.

Begründung:

Mit E-Mail vom 14.12.2023 an das Büro der Stadtverordnetenversammlung hat sich Herr Klaus Wendlandt darüber beschwert, dass „Therapiehof Großglienicke vom Eigentümer Fruth nach dem Willen der Stadtverwaltung platt gemacht werden soll.“

Diese E-Mail hat der Fachbereichsleiter Stadtplanung zum Anlass genommen Herrn Wendland ebenfalls per E-Mail darauf hinzuweisen, dass Herrn Fruth seit etwa 5 Jahren seitens der Stadtverwaltung empfohlen werde, „sich einen landwirtschaftlichen Betrieb als Kooperationspartner zu suchen und mit diesem gemeinsam einen Bauantrag und einen Antrag auf Befreiung von den Regelungen Landschaftsschutzgebietes zu stellen. Das wäre durchaus aussichtsreich, auch ohne Bebauungsplan.“

Der Fachbereichsleiter weist in der E-Mail ferner darauf hin, dass diese Lösung die Einzige sei, die nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans möglich sei, denn es ist geplant, dort eine landwirtschaftliche Nutzung festzusetzen.

Mit dieser letzten Äußerung überschreitet der Fachbereichsleiter Stadtplanung seinen Kompetenz. Was in der Bebauungsplansatzung festgesetzt wird, entscheidet nicht der Fachbereichsleiter Stadtplanung, sondern entscheidet die Stadtverordnetenversammlung nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens und der nach § 1 Absatz 7 BauGB erforderlichen Abwägung im Satzungsbeschluss.

Der Fachbereichsleiter Stadtplanung verkennt auch, dass Planungsziel laut dem Beschluss 21/SVV/0425 nicht die Festsetzung einer landwirtschaftlichen Nutzung für das Grundstück des Herrn Fruth ist, sondern die Festsetzung einer nach Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" zulässigen Nutzung.

Mit der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" ist nicht nur eine landwirtschaftliche Nutzung mit der LSG-Verordnung vereinbar, sondern es sind alle nach § 4 Absatz 2 Satz 2 LSG-Verordnung genehmigungsbedürftigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 LSG-Verordnung genehmigungsfähig, wenn die beabsichtigte Handlung den Charakter des Gebietes nicht verändert und dem besonderen Schutzzweck des LSG nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft. Die nach § 4 Absatz 3 LSG-Verordnung genehmigungsfähigen Nutzungen sind somit auch mit dem LSG vereinbar. Ferner sind alle Nutzungen mit dem LSG vereinbar, deren Festsetzung im Bauleitplan das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium nach § 4 Absatz 4 LSG-Verordnung zugestimmt hat.

Welche Nutzungen Herr Fruth für sein Grundstück festgesetzt wissen will ergibt sich aus seinem Antrag auf Vorbescheid vom 15.02.2019, der von der Bauaufsichtsbehörde als unzulässig zurückgewiesen wurde. Gegen die Zurückweisung ist beim VG Potsdam seit dem 01.10.2019 unter dem Az: VG 4 K 2571/19 Klage anhängig. Die Fragestellung des Antrags auf Vorbescheid lautet.

Ist die Nutzung des Baugrundstücks (Flurstücke 111, 115 und 116 der Flur 1, Gemarkung Groß Glienicke) für soziale, gesundheitliche, kulturelle und gewerbliche Zwecke mit folgenden - im Lageplan zum Antrag dargestellten Nutzungsarten planungsrechtlich zulässig?

- Kinderbauernhof,
- Reiterhof,
- therapeutische Einrichtung,
- pädagogische Werkstatt,
- Seminarräume,
- Betriebswohnung.

Danach ist es also erforderlich, im Entwurf des Bebauungsplans für die Flurstücke 111,115 und 116 ein Sondergebiet für soziale, gesundheitliche, kulturelle Nutzungen und eine Betriebswohnung zu planen.

Der Eigentümer hat einen Anspruch darauf, dass diese von ihm gewünschten Festsetzungen in den Entwurf des Bauleitplanes aufgenommen werden, weil ansonsten seine privaten Belange nicht nach § 2 Absatz 3 BauGB ordnungsgemäß ermittelt und bewertet werden können. Die Öffentlichkeit und die Behörden müssen Gelegenheit bekommen, zu diesen geplanten Festsetzungen Stellung zu nehmen und ihre Anregungen und Bedenken zu äußern.

Ob diese vom Eigentümer gewünschten Nutzungen dann tatsächlich festgesetzt so werden, ergibt sich aus dem Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung, mit dem die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden und dem anschließenden Satzungsbeschluss.

Anlagen:

- | | | |
|---|------------------------------|------------|
| 1 | Stellungnahme der Verwaltung | öffentlich |
|---|------------------------------|------------|