



**24/SVV/0714**

Mitteilungsvorlage  
öffentlich

## Berichterstattung Planungsziele Therapiehof Eichengrund 1 in Groß Glienicke, bzgl. DS 24/SVV/0078

<i>Geschäftsbereich:</i> Der Oberbürgermeister, FB Stadtplanung		<i>Datum</i> 08.07.2024
<i>geplante Sitzungstermine</i> 17.07.2024	<i>Gremium</i> Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	<i>Zuständigkeit</i> zur Kenntnis

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Im Folgenden geht es um mögliche planerische Lösungsansätze es für einen dauerhaften Erhalt des Therapiehofes auf der Fläche Eichengrund 1 im Geltungsbereich des BP Nr. 19 „Ehem. Schießplatz“, der Beschlusslage der SVV am 15.05.2024 folgend.

Die aktuelle baurechtliche Situation für die Nutzung „Therapiereiten“ wurde zuletzt in der Antwort auf die Kleine Anfrage - 24/SVV/0085-01 dargestellt.

Am 30.05.2024 wurde vom Grundstückseigentümer ein Vorbescheid beantragt, der die Genehmigungsfähigkeit einer Nutzung für eine gewerbliche Tierhaltung nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB erfragt. Die Prüfung dieses Antrages ist noch nicht abgeschlossen.

Dargestellt werden die Planungsziele

1. Landwirtschaftliche Nutzung
2. Sonstiges Sondergebiet
3. Gewerbegebiet

## 1. Landwirtschaftliche Nutzung

Der aktuelle Ansatz des Bebauungsplanes Nr. 19 „Ehem. Schießplatz“) geht davon aus, dass eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche die Nutzung ist, welche (neben einer forstwirtschaftlichen Nutzung) am ehesten mit den Zielen der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ vereinbar ist. Nach §5 Nr. 1 der LSG-Verordnung ist die „ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bodennutzung“ im LSG zulässig.

Diese Vereinbarkeit mit der o.g. LSG-Verordnung wurde als Ziel für die Planung mit dem Beschluss (DS 19/SVV/0994) durch die Stadtverordnetenversammlung formuliert.

Das aktuelle Planungskonzept geht davon aus, dass unter bestimmten Voraussetzungen die Pferdehaltung, auch kombiniert mit therapeutischem Reiten, genehmigungsfähig wäre.

Eine Pferdeponshaltung kann gem. § 201 BauGB ein landwirtschaftlicher Betrieb sein, wenn die dort gehaltenen Pferde auf überwiegend eigener Futtergrundlage gehalten werden. Letztere liegt in der Regel vor, wenn mindestens 0,35 ha Futterfläche je Pferdestellplatz bewirtschaftet werden. Hierbei müssen diese Flächen nicht im Eigentum des Betreibers der Pferdeponshaltung sein, der Nachweis eines bestehenden Pachtverhältnisses (in der Regel fünf Jahre) ist ausreichend.

Eine weitere Möglichkeit bestände in der Kooperation mit einem bestehenden Landwirtschaftsbetrieb, der über die erforderliche Flächenausstattung für die Futtermittelversorgung für die vorhandenen und geplanten Pferdestellplätze verfügt. Die Flächen im Eichengrund 1 wären dann Bestandteil dieses landwirtschaftlichen Betriebes und privilegiert für eine Bebauung mit Gebäuden, die zum landwirtschaftlichen Betrieb gehören.

Bei den beiden o.g. Ansätzen wäre auch das Therapiereiten auf den Flächen Eichengrund 1 möglich, als sog. „nachgezogene privilegierte Nutzung“. Sie müsste allerdings dem eigentlichen landwirtschaftlichen Betrieb (wirtschaftlich) untergeordnet sein.

Bei beiden Ansätzen wäre es nötig, die Anerkennung als landwirtschaftlicher Betrieb unter Vorlage eines entsprechenden Betriebskonzeptes bei der zuständigen Landwirtschaftsbehörde zu beantragen. Das Betriebskonzept wird dann durch die Behörde geprüft. Die Genehmigung des Betriebskonzeptes ist Voraussetzung für die Anerkennung als landwirtschaftlicher Betrieb. Die zuständige Landwirtschaftsbehörde ist Teil der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt.

Mit der Anerkennung des Betriebskonzeptes könnte der landwirtschaftliche Betrieb einen Bauantrag stellen. Da ein landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich eine privilegierte Nutzung nach §35 BauGB darstellt, wäre dieser (auch ohne den Bebauungsplan) planungsrechtlich genehmigungsfähig. Parallel müsste die Genehmigungsfähigkeit nach LSG-Verordnung geprüft und bestätigt werden, ggf. auch im Rahmen einer Befreiung.

Ein Entwurf für ein Betriebskonzept für einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Therapeutischem Reiten wurde durch den aktuellen Eigentümer bereits in 2020 erstellt. Es wurde von der (nicht zuständigen) Landwirtschaftsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark, die den Eigentümer beraten hatte, 2020 an die zuständige Behörde der Landeshauptstadt übergeben. Ein Antrag auf Prüfung durch die Landwirtschaftsbehörde der Landeshauptstadt Potsdam wurde aber vom Eigentümer trotz mehrfacher Hinweise bisher nicht gestellt.

Es gibt in Brandenburg verschiedene Beratungsmöglichkeiten, die man bei der Gründung eines landwirtschaftlichen Betriebes und Erstellung eines Betriebskonzeptes nutzen kann.

Die durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark 1999 befristet erteilten Genehmigungen für

Nutzungen im LSG bezogen sich lediglich auf die Nutzungen „Paddock, Wetterschutz und Bewegungsplatz“. Sie wurden nach den der LHP vorliegenden Unterlagen einmalig verlängert und waren damit schon vor dem Erwerb durch den jetzigen Eigentümer ausgelaufen. Der Landkreis Potsdam-Mittelmark hat auf Anfrage mitgeteilt, dass dort keine weiteren Unterlagen zu der Fläche vorhanden sind.

Auf der Basis des aktuellen Planungskonzeptes des Bebauungsplanes wurde am 22.03.2024 die Voranfrage zum Antrag auf Zustimmung zur Abweichung von der LSG-Verordnung nach §4 Abs. 4 LSG-VO beim Landesumweltministerium (MLUK) gestellt. Im Plangebiet gibt es neben der Nutzung der Fläche des Eichengrund 1 noch zwei weitere Nutzungen, für die eine Zustimmung erbeten wurde: Ein Rad- und Fußweg und ein Teil der Motorsportfläche.

Die Antwort des MLUK liegt noch nicht vor. Es besteht die Möglichkeit, dass die Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb auch als LSG-konform nach §5 LSG-VO eingeschätzt wird und damit keine Zustimmung nötig ist.

Bleibt das Planungsziel unverändert, kann der Bebauungsplan im Frühjahr 2025 (Auslegungsbeschluss I. Quartal 2025) ausgelegt werden, anschließend kann der Satzungsbeschluss erfolgen.

#### **Fazit:**

Die landwirtschaftliche Nutzung entspricht am ehesten der LSG-Verordnung und der aktuellen Beschlusslage der SVV. Sie hätte den Vorteil, dass sie schon jetzt - ohne Abwarten des Abschlusses des Bebauungsplanverfahrens - umsetzbar wäre. Dieses wäre auch schon in den zurückliegenden Jahren möglich gewesen.

Die Anforderungen an einen landwirtschaftlichen Betrieb erfordern allerdings auch ein entsprechendes Konzept und die Genehmigung der Landwirtschaftsbehörde. Ein reines Therapierreiten ohne Einnahmen aus der Pferdehaltung und ohne Futtergrundlage (oder andere landwirtschaftliche Tätigkeiten) wäre nicht möglich.

Ein Bauantrag und die entsprechende Genehmigung sind erforderlich.

## **2. Sonstiges Sondergebiet**

Als sonstige Sondergebiete nach §11 BauNVO sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Die Gemeinde könnte ein „Sondergebiet Reit- und Therapiehof“ oder auch allgemeiner ein „Sondergebiet für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke“ mit einer Definition zulässiger Nutzungen im Bebauungsplan festsetzen. Dabei müssten sich die geplanten Nutzungen deutlich vom oben beschriebenen Konzept unterscheiden. Das wäre z.B. dann der Fall, wenn es keine Tierhaltung mit eigener Futtergrundlage geben soll und es sich damit eindeutig nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb handeln würde. In einem sonstigen Sondergebiet könnten auch weitere Nutzungen festgesetzt werden.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes wäre mit einer Veränderung des Planungskonzeptes und einer Veränderung des Antrages auf Zustimmung auf eine Abweichung von der LSG-Verordnung beim MLUK verbunden.

Hierzu wäre ein Beschluss über die Veränderung des Planungszieles durch die Stadtverordnetenversammlung nötig.

Ein „Reit- und Therapiehof“, der kein landwirtschaftlicher Betrieb ist, ist im Außenbereich planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Es wird für diese Nutzung keine Übereinstimmung mit den Zielen der LSG-Verordnung

gesehen, insofern müsste das MLUK diesem veränderten Planungsziel zustimmen.

Gemäß Beschluss 24/SVV/0078-03 soll das MLUK angefragt werden, wie eine solche Änderung des Planungszieles eingeschätzt wird. Vereinbart ist mit dem MLUK aktuell ein Abstimmungstermin zur Erläuterung Anfang Juli, anschließend wird die Anfrage schriftlich formuliert.

Falls die Stadtverordnetenversammlung eine entsprechende Veränderung des (noch zu konkretisierenden) Planungszieles beschließen und das MLUK dieses im Zustimmungsverfahren bestätigen würde, wäre der Abschluss des Bebauungsplanes mit Satzungsbeschluss und Bekanntmachung möglich.

Das Planverfahren des BP 19 würde sich mit einer Veränderung des Planungszieles und des Zustimmungsantrages um mehrere Monate verlängern.

Nach dem Satzungsbeschluss (und der Zustimmung des MLUK) wäre ein Bauantrag mit einer den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechenden Nutzung genehmigungsfähig.

#### **Fazit:**

Die Festsetzung eines Sondergebietes erscheint möglich, erfordert allerdings entsprechende Beschlüsse und die Zustimmung des MLUK. Vor dem Satzungsbeschluss ist keine Genehmigungsfähigkeit eines entsprechenden Konzeptes gegeben. Durch die Veränderungen ist eine mehrmonatige Verlängerung des Planverfahrens zu erwarten.

### **3. Gewerbegebiet**

Theoretisch wären auch noch weitere Möglichkeiten der Festsetzung im Bebauungsplan möglich, wie z.B. ein Gewerbegebiet nach §8 BauNVO. In einem solchen Gebiet wäre auch ein Reit- und Therapiehof als Gewerbebetrieb zulässig. Allerdings würde eine solche Festsetzung auch andere Gewerbebetriebe ermöglichen. Dieses Planungsziel scheint weder von der Stadtverordnetenversammlung beabsichtigt noch zustimmungsfähig durch das MLUK. Eine weitere Darstellung erscheint daher entbehrlich.

#### **Anlagen:**

1 Anlage 1 Pflichtige Zusatzinformationen

öffentlich

# Pflichtige Zusatzinformationen zur Vorlage

**Betreff:**

**Berichterstattung Planungsziele Therapiehof Eichengrund 1 in Groß Glienicke, bzgl. DS 24/SVV/0078**

öffentlich       nicht öffentlich

► **Berücksichtigung Gesamtstädtischer Ziele**       ja       nein

<input type="checkbox"/> Digitales Potsdam	<input type="checkbox"/> Wachstum mit Klimaschutz und hoher Lebensqualität	<input type="checkbox"/> Vorausschauendes Flächenmanagement
<input type="checkbox"/> Bedarfsorientierte und zukunftsfähige Bildungsinfrastruktur	<input type="checkbox"/> Umweltgerechte Mobilität	<input type="checkbox"/> Bürgerschaftliches Engagement
<input type="checkbox"/> Investitionsorientierter Haushalt	<input type="checkbox"/> Vielseitiges Unternehmertum	<input type="checkbox"/> Bezahlbares Wohnen und nachhaltige Quartiersentwicklung

**Bezug zum Strategischen Projekt (falls möglich):**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

► **Finanzielle Auswirkungen**       ja       nein

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

**Fazit der finanziellen Auswirkungen:**

*Kurze Zusammenfassung der Pflichtanlage (keine Wiederholung)*

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

► **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	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
					<b>0</b>	<b>keine</b>

► **Klimaauswirkungen**

positiv

negativ

keine

---

**Fazit der Klimaauswirkungen:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.