Protokollauszug

aus der
konstituierende öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Entwicklung des ländlichen Raumes
vom 10.09.2024

öffentlich

Top 5.6 Berichterstattung Planungsziele Therapiehof Eichengrund 1 in Groß Glienicke, bzgl. DS 24/SVV/0078

24/SVV/0714
zur Kenntnis genommen

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) berichtet zu den Planungszielen Therapiehof Eichengrund. Zudem geht auf die gewünschte Berichterstattung zum B-Plan 19 und die Ergebnisse mit dem Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK) zum Therapiehof Eichengrund ein.

Die Präsentation wird dem TOP im Ratsinformationssystem als Anlage beigefügt.

Auf Nachfragen der Ausschussmitglieder geht Herr Wolfram ein.

Frau Dr. Günther kündigt einen Antrag von der Fraktion Die Linke für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 25.09.2024 an, welchen sie bereits im Vorgriff der Sitzung den Mitgliedern des Ausschusses zur Kenntnis gegeben hat.

SBL-Ausschuss am 10.09.2024
Mitteilungsvorlage DS 24/SVV/0714

Berichterstattung Planungsziele Therapiehof Eichengrund 1 Groß Glienicke

Stadtraum 412
Fachbereich Stadtplanung
Landeshauptstadt Potsdam

Quelle: © Lutz Hannemann, 06/2021

BP 19 Ehemaliger Schießplatz

Eichengrund 1 Groß Glienicke

Landeshauptstadt Potsdam

Auftrag der SVV vom 15.05.2024 : Prüfung und Darstellung möglicher Planungsansätze im BP 19 für dauerhaften Erhalt des Therapiehofes

Abgelehnter Bauvorbescheid (Nutzung für eine gewerbliche Tierhaltung ohne eigene Futtergrundlage nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mögliche planerische Lösungsansätze:

- Landwirtschaftlicher Betrieb
- Sondergebiet

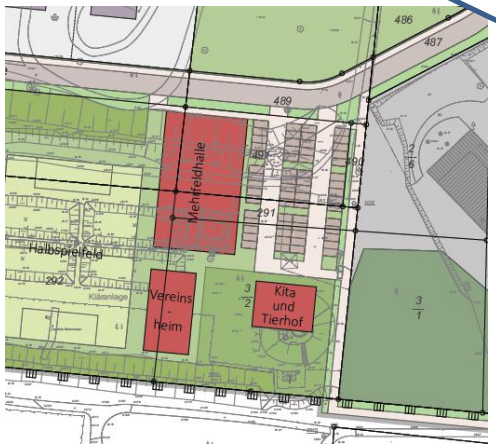
BP Nr. 19 Ehem. Schießplatz

Stand der Planung

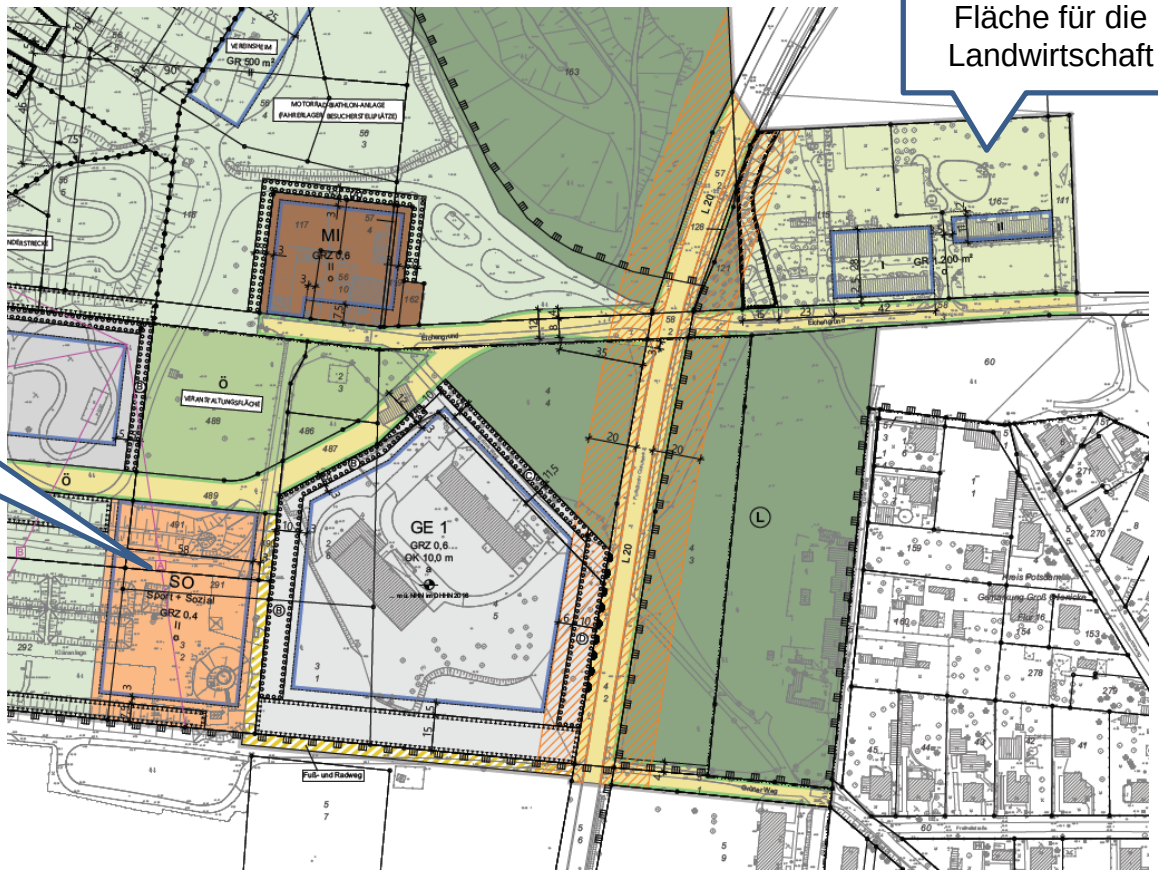
Landeshauptstadt Potsdam

SO Sport+Soziales oder Gemeinbedarf: Kita (mit Tierhaltung), Sporthalle, Sportfunktionsgebäude.

Fläche für die Landwirtschaft



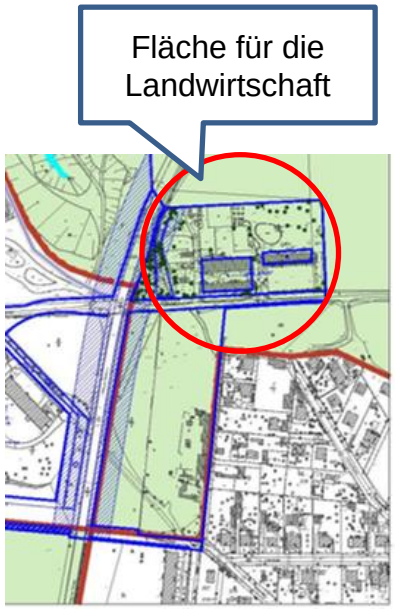
Auszug Nutzungskonzept



Auszug Planzeichnung Entwurf

BP Nr. 19 Ehem. Schießplatz

Landwirtschaftlicher Betrieb



Eine Pferdepensionshaltung kann gem. § 201 BauGB ein landwirtschaftlicher Betrieb sein, wenn die dort gehaltenen Pferde auf überwiegend eigener Futtergrundlage gehalten werden.

In der Regel mindestens 0,35 ha Futterfläche je Pferdestellplatz.

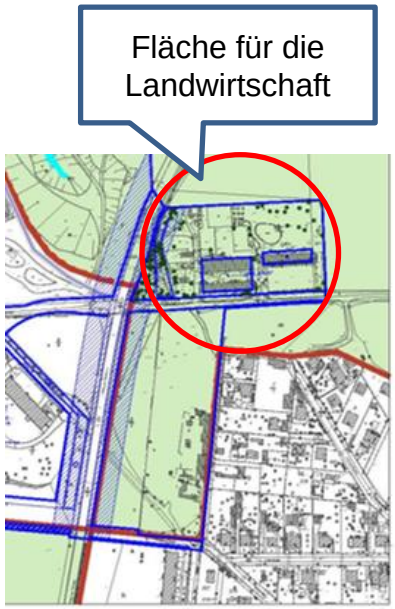
Der Nachweis eines bestehenden Pachtverhältnisses (in der Regel fünf Jahre) ist ausreichend.

Weitere Möglichkeit:

Kooperation mit einem bestehenden Landwirtschaftsbetrieb, der über die erforderliche Flächenausstattung für die Futterversorgung 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.

BP Nr. 19 Ehem. Schießplatz

Landwirtschaftlicher Betrieb



Bei den beiden o.g. Ansätzen wäre auch das Therapiereiten auf den Flächen Eichengrund 1 möglich, als sog. „nachgezogene privilegierte Nutzung“.

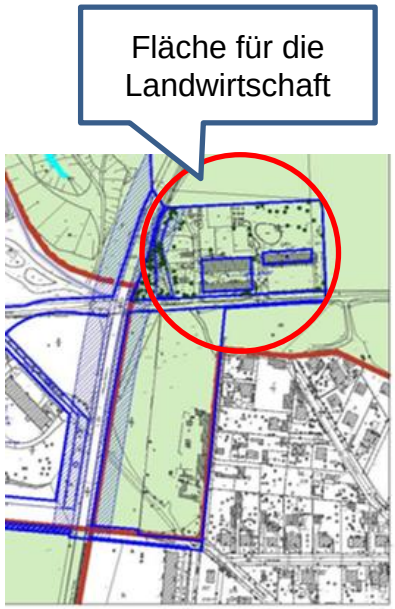
Sie müsste allerdings dem eigentlichen landwirtschaftlichen Betrieb (wirtschaftlich) untergeordnet sein.

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 und genehmigt. Die zuständige Landwirtschaftsbehörde ist Teil der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt.

BP Nr. 19 Ehem. Schießplatz

Landwirtschaftlicher Betrieb



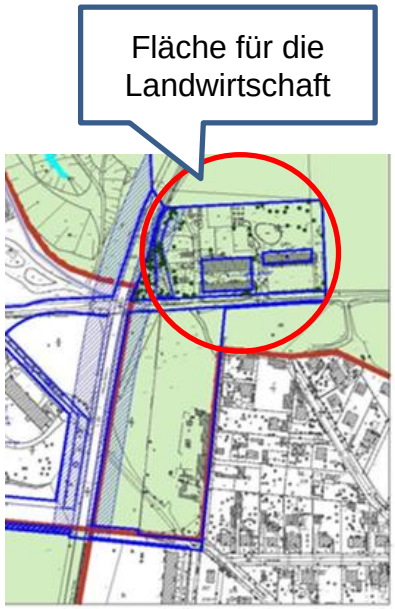
Mit der Anerkennung des Betriebskonzeptes könnte der landwirtschaftliche Betrieb einen Bauantrag stellen.

Da ein landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich eine privilegierte Nutzung nach §35 BauGB darstellt, wäre dieser (auch ohne den Bebauungsplan) planungsrechtlich genehmigungsfähig.

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.

BP Nr. 19 Ehem. Schießplatz

Landwirtschaftlicher Betrieb



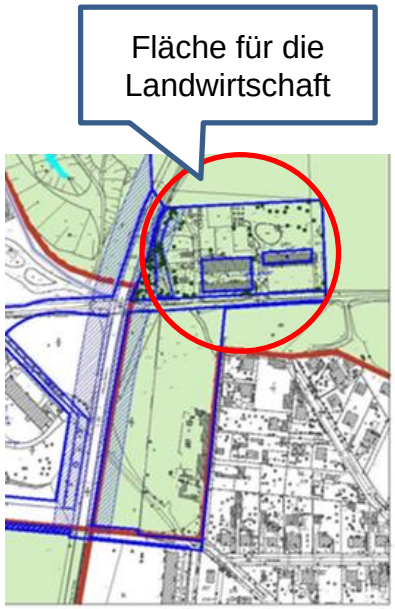
Auf der Basis des aktuellen Planungskonzeptes des Bebauungsplanes wurde am 22.03.2024 die Voranfrage zum Antrag auf Zustimmung zur Abweichung von der LSG-Verordnung nach §4 Abs. 4 LSG-VO beim Landesumweltministerium (MLUK) gestellt.

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 zur Voranfrage liegt noch nicht vor. Jedoch wurde die Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb vom MLUK als LSG-konform nach §5 LSG-VO eingeschätzt. Demnach ist keine Zustimmung nötig.

BP Nr. 19 Ehem. Schießplatz

Landwirtschaftlicher Betrieb



Zeitplanung:

Bleibt das Planungsziel unverändert (und stellt das MLUK die Zustimmung in Aussicht), kann der Bebauungsplan Nr. 19 im Frühjahr 2025 ausgelegt werden, anschließend kann der Satzungsbeschluss erfolgen.

Dann besteht Baurecht für die festgesetzten Nutzungen.

Fazit:

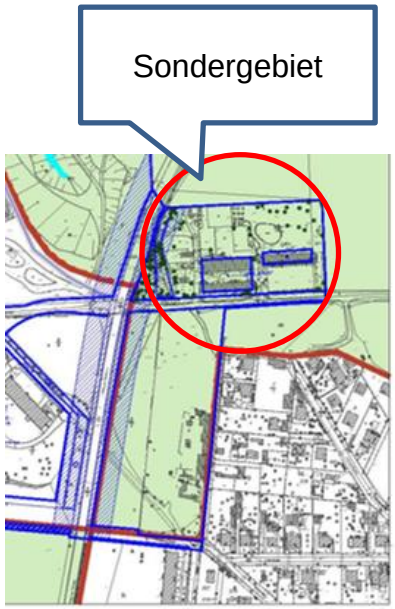
- Schon jetzt nach §35 BauGB möglich + ohne Befreiung LSG
- Entspricht Beschlusslage SVV
- Keine Verzögerung B-Plan

- Erarbeitung und Bestätigung Betriebskonzept nötig
- Rahmenbedingungen dafür zu beachten

BP Nr. 19 Ehem. Schießplatz

Landeshauptstadt Potsdam

Sondergebiet



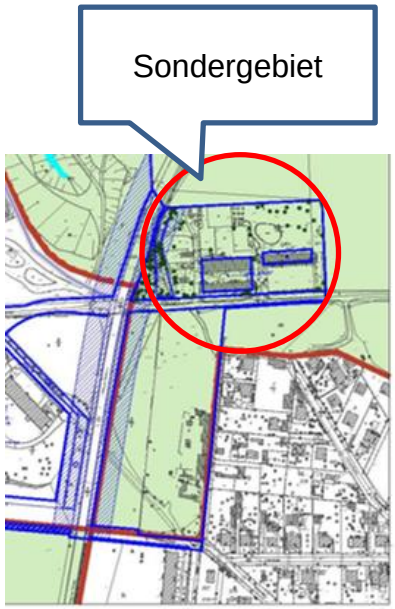
Als sonstige Sondergebiete nach §11 BauNVO sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

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.

BP Nr. 19 Ehem. Schießplatz

Sondergebiet



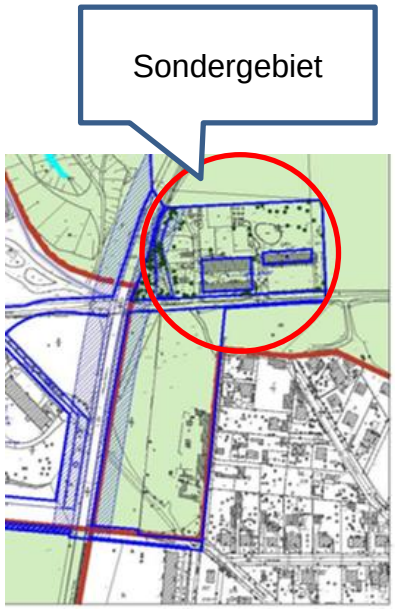
Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes wäre mit einer Veränderung des Planungskonzeptes und einer Veränderung des Antrages auf Zustimmung auf eine Abweichung von der LSG-Verordnung beim MLUK verbunden.

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

BP Nr. 19 Ehem. Schießplatz

Landeshauptstadt Potsdam

Sondergebiet



Gemäß Beschluss 24/SVV/0078-03 sollte das MLUK angefragt werden, wie eine solche Änderung des Planungszieles eingeschätzt wird.

Anfang Juli fand ein Abstimmungstermin mit dem MLUK statt.
Nach erster Einschätzung des MLUK könnte die Fläche auch als Sondergebiet festgesetzt werden und wäre voraussichtlich zustimmungsfähig bzw. bedürfte möglicherweise keiner Zustimmung, wenn die Festsetzungen sich eng auf vorhandene Nutzungen und den baulichen Bestand beschränken.

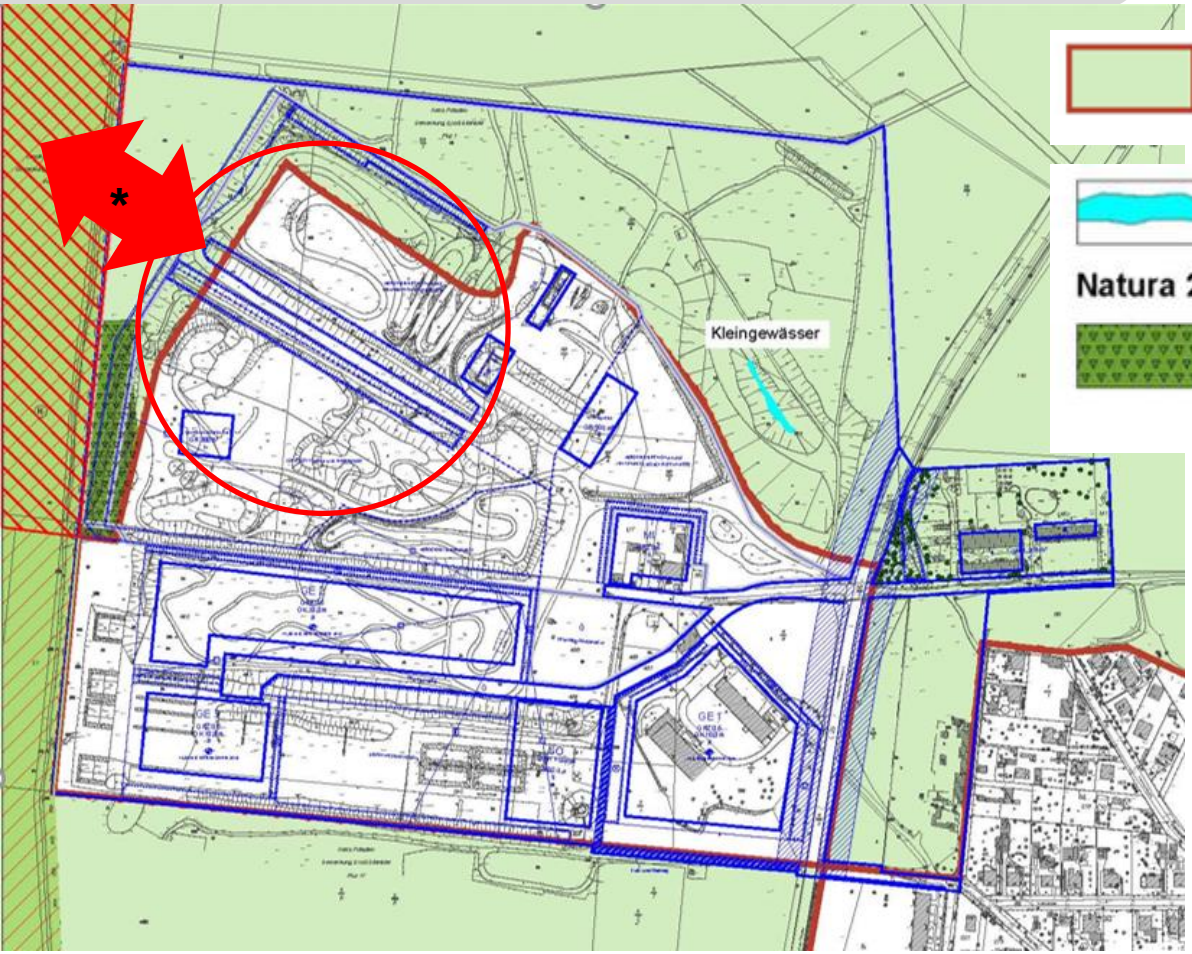
Die Stadtverordnetenversammlung müsste einer entsprechenden Veränderung des (noch zu konkretisierenden) Planungszieles zustimmen.

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

BP Nr. 19 Ehem. Schießplatz

Landeshauptstadt Potsdam

Motorsportfläche / Schutzgebiete FFH und SPA



LSG "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft"

gesetzlich geschütztes Biotop: Kleingewässer

Natura 2000

FFH-Lebensraumtyp (nicht prioritär): Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit Quercus robus (9190)

NSG Döberitzer Heide

Natura 2000

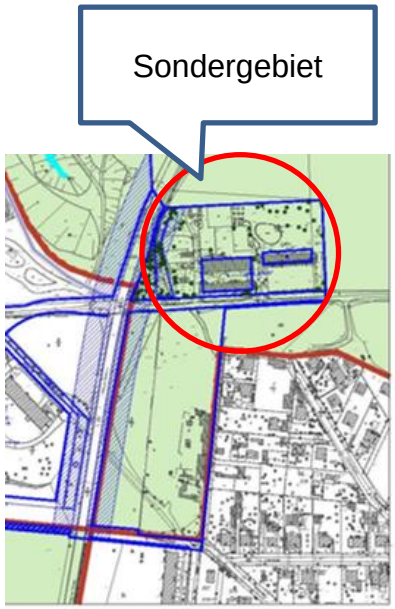
FFH-Gebiet "Döberitzer Heide"

SPA "Döberitzer Heide"

*MLUK: Durchgeführte Vorprüfung nicht ausreichend, Natura 2000-Prüfung nötig

BP Nr. 19 Ehem. Schießplatz

Sondergebiet



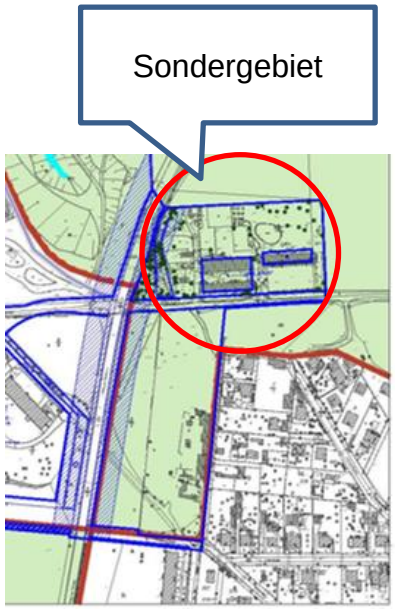
Mögliche Zeitschiene BP Nr. 19 „Sondergebiet“

SVV Sept. – Nov. (Antrag aus Politik):	Veränderung Planungsziel
Erarbeitung veränderter Antrag LSG (3 Monate) + Anpassung Planungsziele + Natura-2000-Prüfung	bis März 2025
Prüfung MLUK (3 Monate)	bis Juni 2025
Einbringung Auslegung	3. Q. 2025
Auslegung	4. Q. 2025
Möglicher Satzungsbeschluss	Anf. 2026

= ca. + 1 Jahr (bei günstigem Verlauf)

BP Nr. 19 Ehem. Schießplatz

Sondergebiet



Nach dem Satzungsbeschluss 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, ca. + 1 Jahr.

BP Nr. 19 Ehem. Schießplatz

Landeshauptstadt Potsdam

Weitere Schritte

1) Nach Einschätzung des MLUK könnte Fläche auch als Sondergebiet festgesetzt werden und wäre voraussichtlich zustimmungsfähig bzw. bedürfte möglicherweise keiner Zustimmung, wenn die Festsetzungen sich eng auf vorhandene Nutzungen und den baulichen Bestand beschränken

2) Ein Beschluss über die Veränderung des Planungszieles durch die Stadtverordnetenversammlung ist nötig.

3) Nach Ansicht des MLUK ist die durchgeführte FFH-Verträglichkeitsvorprüfung aufgrund der angrenzender FFH-Gebiete nicht ausreichend und muss im Rahmen einer Natura-2000-Prüfung vertieft werden.

4) Die Stadt muss eine neue Voranfrage auf Zustimmung beim MLUK stellen.

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Quelle: © Lutz Hannemann, 06/2021