



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Stadtverwaltung Potsdam
Büro der Stadtverordnetenversammlung

Eing.: 07. APR. 2020

Signum:

ab: Einreicher OBR: Groß Glienicke

Geschäftsbereich/FB: 4/44

Bearbeiter: Gottschalkson, Lydia Telefon: 2648

Aus der
Ortsbeiratssitzung am: 18.02.2020
Datum: 27.03.2020

Sachstand / Realisierung

Prüfauftrag Beschluss - Drucksachen Nr.: 20/SVV/0156

Betreff: **Der Oberbürgermeister wird gebeten, für das Grundstück Eichengrund 1 den Erhalt der Anlagen zu ermöglichen und die Nutzungen über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.**

In Bearbeitung o. g. Drucksache teile ich Ihnen Folgendes mit:

Der Erhalt der derzeitigen Bebauung auf dem Grundstück Eichengrund ist planungsrechtlich und naturschutzrechtlich nicht möglich. Es handelt sich um formell und materiell illegale bauliche Nutzungen der Gebäude und Freiflächen. Das Grundstück Eichengrund befindet sich baurechtlich im sogenannten Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“.

Darüber hinaus ist es im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam, wie zuvor im Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Glienicke, als Fläche für Wald dargestellt. Die Landeshauptstadt Potsdam hat auf den baurechtswidrigen Zustand reagieren müssen und zur (Wieder-) Herstellung gesetzmäßiger Zustände auf dem Grundstück Eichengrund die erforderlichen Anordnungen getroffen. Diese Vorgehensweise hat das Verwaltungsgericht Potsdam mit den Beschlüssen vom 05.11.2019 in mehreren Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes bestätigt.

Ungeachtet dessen steht die Landeshauptstadt Potsdam weiterhin in konstruktiven Gesprächen mit dem Vorstand des Vereins Spatzennest e.V., um nach wie vor auch eine Lösung für den vom Verein Spatzennest e.V. betriebenen Kinderbauernhof zu finden. Die Landeshauptstadt Potsdam steht mit dem Eigentümer ebenfalls in Kontakt. Die einzige mit unzweifelhafter Planungssicherheit versehene Möglichkeit zur Erhaltung der Nutzungen des Kinderbauernhofes in Groß Glienicke ist nach Überzeugung der Verwaltung nach wie vor der Bebauungsplan Nummer 19 (Ehemaliger Schießplatz) auf der gegenüberliegenden Seite der L20. Es ist planbar und rechtlich sicher möglich, über ein solches Verfahren für den Kinderbauernhof mit all seinen Nutzungen Planungsrecht zu schaffen.

Fortsetzung siehe Rückseite

Beigeordnete/r

Dies ist die einzige Möglichkeit, bei der die Landeshauptstadt Potsdam eigenen Gestaltungsspielraum hat.

Der angeführte Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ist im vorliegenden Fall nicht möglich. Mit einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB können zwar konkrete Regelungen zur Umsetzung eines Bebauungsplanes vereinbart werden, ein städtebaulicher Vertrag kann und darf jedoch nicht einen Bebauungsplan ersetzen. Sofern die Erteilung von Baurechten nach § 35 ausscheidet, wie vorliegend der Fall, kommt zur Schaffung von Planungsrecht für ein Grundstück nur ein Bebauungsplan oder ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren in Frage. Auf Grund des bestehenden Landschaftsschutzgebietes ist jedoch auch ein Bebauungsplan hier nicht möglich, da damit ein Normenkonflikt zwischen dem Naturschutzrecht und dem Bauplanungsrecht entstehen würde.

Ein solcher Bebauungsplan für das Grundstück könnte daher nicht rechtssicher zustande kommen.

Diese Problematik der Normenkollision hat in Potsdam u.a. bereits dazu geführt, dass Teile der Entwicklungssatzung Krampnitz (Flächen am sog. „Aasberg“) vom Oberverwaltungsgericht für unwirksam erklärt worden sind. Das Oberverwaltungsgericht hat in diesem Verfahren sehr eindeutig dokumentiert, dass es nicht ausreichend ist, dass die Landeshauptstadt als Satzungsgeberin den Konflikt mit dem Landschaftsschutzgebiet für lösbar hält, es muss vielmehr eine „gesicherte Prognose“ der zuständigen Landesbehörde für eine aussichtsreiche Ausgliederung oder das gleichwertige sog. „Zustimmungsverfahren“ abgegeben werden. Diese positive Prognose ist jedoch immer dann ausgeschlossen, wenn es eine gleichwertige anderweitige Alternative außerhalb des Landschaftsschutzgebiets gibt.

Insofern kommt für die Nutzungen des Kinderbauernhofes des Spatzennest e.V. nur die Schaffung neuen Planungsrechts im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 19 (Ehemaliger Schießplatz) in Frage. Der Erhalt der Anlagen auf dem Grundstück Eichengrund 1 ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen leider nicht möglich.