



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 170
„Klinik Bayrisches Haus“
Begründung mit Umweltbericht**

Datum: 21.08.2024

Planungsstand: Entwurf

Art des Plans / Verfahrens: Bebauungsplan

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung

Stadtraum Süd-West

Hegelallee 6 – 10

14467 Potsdam

Verzeichnisse

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnisse	3
Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	7
Tabellenverzeichnis	7
Abkürzungsverzeichnis	8
A Planungsgegenstand	9
A.1 Anlass und Erforderlichkeit.....	9
A.2 Beschreibung des Plangebiets	10
A.2.1 Räumliche Lage.....	11
A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	11
A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation.....	11
A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	12
A.2.5 Erschließung.....	12
A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen) 13	
A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung	13
A.3.2 weitere rechtliche Rahmenbedingungen	17
A.3.3 Landschaftsplanung	17
A.3.4 Überörtliche Fachplanungen	17
A.3.5 Flächennutzungsplan	17
A.3.6 Stadtentwicklungskonzepte	18
A.3.7 Benachbarte Bebauungspläne	22
A.3.8 Sonstige Satzungen	22
A.3.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	22
B Planinhalte und Planfestsetzungen	24
B.1 Ziele und Zwecke der Planung	24
B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen	24
B.2.1 Planungsalternativen	24
B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung.....	25
B.2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	25

B.2.4	Landschaftsplanerisches Konzept.....	26
B.3	Begründung der Festsetzungen	26
B.3.1	Art der baulichen Nutzung	27
B.3.2	Maß der baulichen Nutzung	29
B.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	35
B.3.4	Verkehrsflächen.....	36
B.3.5	Grünflächen	39
B.3.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	40
B.3.7	Grünordnerische Festsetzungen	41
B.3.8	Örtliche Bauvorschriften	46
B.3.9	Nachrichtliche Übernahmen	47
B.3.10	Hinweise (ohne Normcharakter).....	48
B.4	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	49
B.4.1	Städtische Konzepte.....	49
B.4.2	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.....	53
B.5	Flächenbilanz	55
C	Umweltbericht.....	57
C.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	57
C.1.2	Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen.....	59
C.1.3	Datengrundlagen der Umweltprüfung.....	83
C.1.4	Methodik der Umweltprüfung.....	83
C.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	84
C.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario).....	84
C.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	103
C.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	112
C.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	120
C.2.5	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	122
C.2.6	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen.....	123
C.3	Zusätzliche Angaben	127

C.3.1	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	127
C.3.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	128
C.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	128
C.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen	129
D	Auswirkungen des Bebauungsplans	133
D.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	133
D.2	Auswirkungen auf die Umwelt	133
D.3	Soziale Auswirkungen	133
D.3.1	Anwendung des Potsdamer Baulandmodells	133
D.4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	133
D.5	Finanzielle Auswirkungen	134
D.5.1	Verfahrenskosten	134
D.5.2	Realisierungskosten	134
D.5.3	Folgekosten	134
D.5.4	Grunderwerb	134
D.5.5	Planungsschaden	134
D.5.6	Bodenordnung	135
E	Verfahren	136
E.1	Übersicht über den Verfahrensablauf	136
E.1.1	Aufstellungsbeschluss	136
E.1.2	Ggf. Teilung/Änderung des Geltungsbereichs	136
E.2	Überblick über die Beteiligungsverfahren	136
E.2.1	Frühzeitige Beteiligung	136
E.2.2	Förmliche Beteiligung	140
E.3	Planungssichernde Maßnahmen	140
F	Abwägung – Konfliktbewältigung	141
F.1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen	141
F.2	Abwägung der betroffenen Belange	141
F.3	Abwägung städtebaulicher Belange	141
F.4	Abwägung der Umweltbelange	141
F.5	Abwägung der sozialen Belange	141
F.6	Abwägung ökonomischer Belange	141
F.7	Abwägung der Belange der Infrastruktur	141

F.8	Abwägung weiterer Belange.....	141
G	Städtebaulicher Vertrag	142
H	Rechtsgrundlagen	143
I	Anlagen	144

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan mit Bezeichnung der Haupt- und Nebengebäude	10
Abbildung 2: Lageplan mit überdeckten und versiegelten Flächen (Bestand Juli 2024 und Planung).....	34
Abbildung 3: Vorzugsvariante Stellplatzkonzept	38
Abbildung 4: Freiflächenkonzept	43
Abbildung 5: Natura 2000 Gebiete im Umfeld des Untersuchungsraumes.....	85
Abbildung 6: Versiegelungen und Teilversiegelungen im Bestand	87
Abbildung 7: Grundwasserflurabstand im Untersuchungsgebiet	92
Abbildung 8: Klimadiagramme der Stadt Potsdam	93
Abbildung 9: Räumliche Lage der Waldboxen-Standorte	97
Abbildung 10: Geschützte Biotope im Umfeld des Untersuchungsgebietes	100
Abbildung 11: Planung zur Verschiebung der Parkplätze, Quelle: IUS Weibel & Ness, Potsdam	126

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Flächenbilanz Nutzungsarten.....	55
Tabelle 2	Flächenbilanz Versiegelung in den Baugebieten	56
Tabelle 3	Flächenbilanz Nutzungsarten.....	58
Tabelle 4:	Nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigende Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan.	59
Tabelle 5:	Nach § 1a BauGB zu berücksichtigende Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan.	62
Tabelle 6:	Vorhabenbedingte Betroffenheit der Verbote der LSG-Verordnung „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“	68
Tabelle 7:	Betroffenheit der Verbote der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam – Wildpark vom 2. Mai 2012 und ihre Berücksichtigung im B-Plan.	75
Tabelle 8:	Ziele des Landschaftsplanes (Potsdam 2012 und ihre Berücksichtigung im B-Plan.	81
Tabelle 9:	Vorgesehener Untersuchungsumfang.	83
Tabelle 10:	Bodenfunktionen und ihre Bewertung für den Geltungsbereich.....	88
Tabelle 11:	Nachgewiesene und vermutete Niststätten bzw. Reviere im Untersuchungsgebiet.	98
Tabelle 12:	Biotoptypen innerhalb des Untersuchungsgebietes.....	99
Tabelle 13:	Denkbare Auswirkungen bei Durchführung der Planung.	103

Tabelle 14:	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	112
Tabelle 15	Maßnahmen zu den Schutzgütern Fläche und Boden	117
Tabelle 16	Maßnahmen zum Schutzgut Wasser	117
Tabelle 17	Bauzeitliche Maßnahmen zu den Schutzgütern Klima und Luft.....	118
Tabelle 18	Maßnahmen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .	118
Tabelle 19	Maßnahmen zum Schutzgut Landschaft.....	119
Tabelle 20	Maßnahmen zum Schutzgut Mensch.....	119
Tabelle 21	Maßnahmen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter	120
Tabelle 22:	Alternative Planungsmöglichkeiten und ihre umweltfachliche Bewertung. ...	121
Tabelle 23:	Eingriffsermittlung.	124
Tabelle 24:	Kompensationsbedarf.	125
Tabelle 25:	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	127

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	<i>Baugesetzbuch</i>
BauNVO	<i>Baunutzungsverordnung</i>
BbgDSchG	Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GL	<i>Gemeinsame Landesplanungsabteilung</i>
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg
KampfmV	<i>Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg</i>
LEP HR	<i>Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg</i>
LEPro	<i>Landesentwicklungsprogramm 2007</i>
LHP	<i>Landeshauptstadt Potsdam</i>
PlanzVO	<i>Planzeichenverordnung</i>
RegBkPIG	<i>Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung</i>
ROG	<i>Raumordnungsgesetz</i>

A Planungsgegenstand

A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die Planung ist die beabsichtigte Umnutzung der zum Hotel „Bayrisches Haus“ (Elisenweg 2, 14471 Potsdam) gehörenden Gebäude zu Kliniken für die Behandlung von psychischen und psychosomatischen Erkrankungen. Die Umnutzung geht mit baulichen Maßnahmen einher: Der Eigentümer beabsichtigt, das denkmalgeschützte „Bayrische Haus“ (Haus 1) sowie das östlich angrenzende Gebäude (Haus 2) im Inneren umzugestalten. Weiterhin sollen die westlich gelegenen Häuser 3 und 4 renoviert werden und das Haus 5 soll durch einen Neubau ersetzt werden. Der Neubau entspricht in Grundriss und Kubatur dem erweiterten Haus 5 aus der 2016 erteilten Baugenehmigung (siehe Abbildung 1).

Für die Umnutzung des Areals besteht ein öffentliches Interesse, da hierdurch das Angebot für eine medizinische Versorgung von Menschen mit psychischen und psychosomatischen Erkrankungen in Potsdam verbessert wird. Zudem dient das geplante Vorhaben der Erhaltung des Denkmals „Bayrisches Haus“ und somit dem denkmalpflegerischen Gebot der Erhaltungspflicht in § 7 Abs. 2 BbgDSchG. Gleichzeitig möchte die Landeshauptstadt Potsdam sicherstellen, dass der vorhandene Gebäudebestand hinsichtlich seiner Kubatur und überbauten Fläche im Zuge der baulichen Maßnahmen nicht wesentlich erweitert wird, um den Schutzziele des Natur- und Landschaftsschutzes nicht entgegenzuwirken.

Das Areal liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Bisherige Bauvorhaben im Plangebiet wurden nach § 35 Abs. 4 BauGB genehmigt. Auch die angestrebte Umnutzung der vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude (Haus 1 mit Anbau Haus 2) von Hotel in Klinik kann als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB gestattet werden; auf der Grundlage eines positiven Bauvorbescheids aus dem Jahr 2021 liegt der Stadtverwaltung im Zeitpunkt des Entwurfs dieses B-Plans eine entsprechende Baugenehmigung aus dem Jahr 2022 vor. Langfristig gebietet sich jedoch die Qualifizierung der planungsrechtlichen Situation; für die vollständige Umsetzung des eingangs beschriebenen Umnutzungskonzepts und die allgemeine Sicherung des Standortes kann nicht auf die Planersatzvorschrift des § 35 BauGB abgestellt werden.

Durch den Bebauungsplan werden die städtebaulichen Absichten der Landeshauptstadt Potsdam für die Grundstücke innerhalb seines Geltungsbereiches verbindlich festgesetzt und generell die geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Flächen des Geländes sichergestellt.

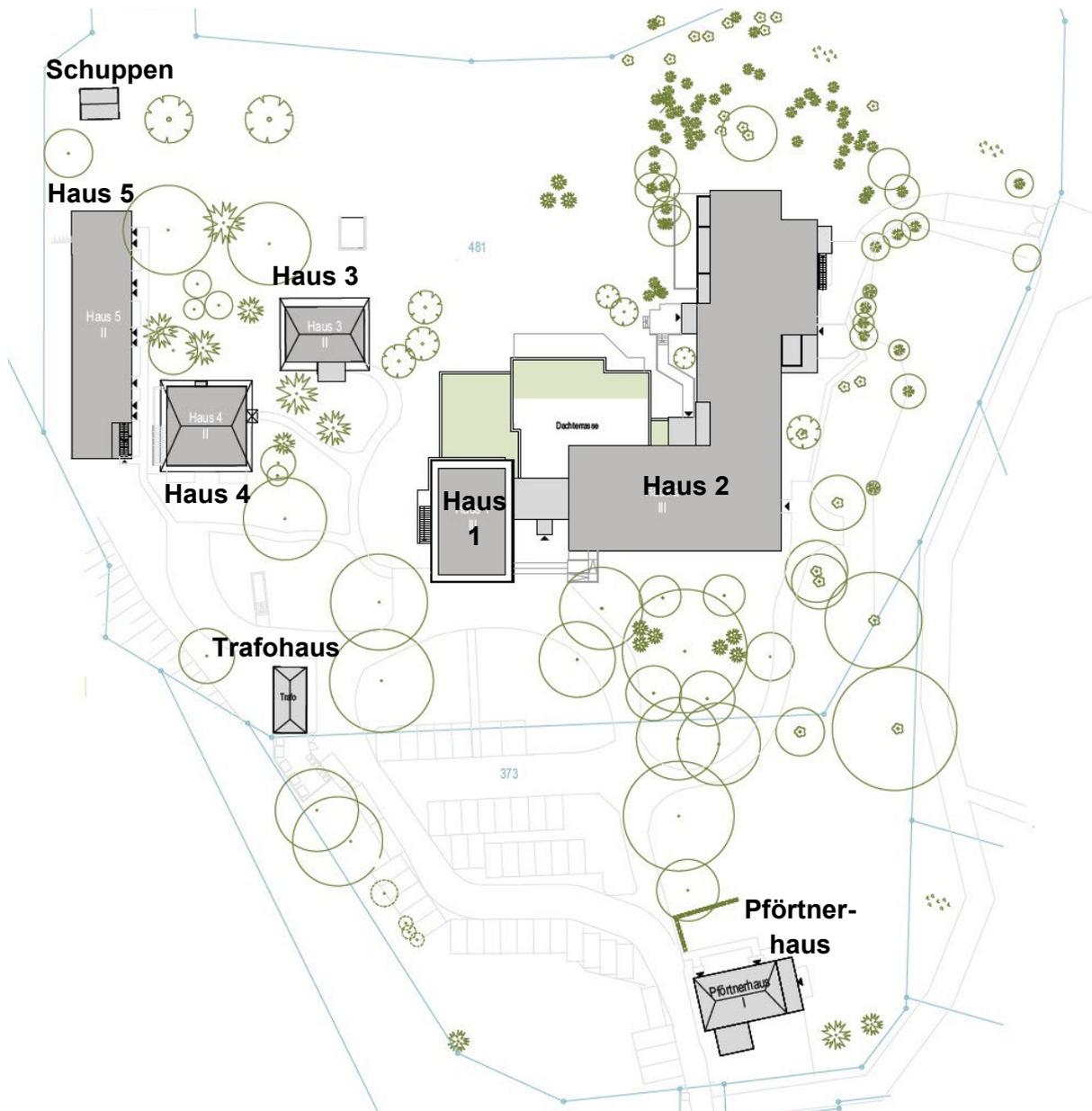


Abbildung 1: Lageplan mit Bezeichnung der Haupt- und Nebengebäude

Quelle: Ganter Architekten, Potsdam

Hinweis: Als Anlage 1 der Begründung ist eine Abbildung mit Bezeichnung der im Bestand vorhandenen Haupt- und Nebengebäude im Planbild beigefügt.

A.2 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam inmitten des „Wildparks Potsdam“, der Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ ist. Im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wurden das Bayerische Haus und seine Nebengebäude als Hotel genutzt. Seit Oktober 2022 werden Haus 1 und 2 als Klinik genutzt. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit über den Elisenweg, der in die Zeppelinstraße (Bundesstraße 1) mündet.

A.2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Landeshauptstadt Potsdam inmitten des „Wildparks Potsdam“ und ist von unbebauten Freiflächen umgeben. Der Eisenweg bindet das Plangebiet an die südlich gelegene die Bundesstraße 1 an. Etwa 800 Meter nördlich des Plangebiets befindet sich das Einsatzführungskommando der Bundeswehr. In südwestlicher Himmelsrichtung liegt der Ortsteil Geltow der Gemeinde Schwielowsee im Landkreis Potsdam-Mittelmark, die Alte Försterei Potsdam ist südlich gelegen und ca. 850 m entfernt. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerks Wildpark.

A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

A.2.2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 170 umfasst auf einer Fläche von ca. 1,8 ha das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: Landschaftsraum des Wildparks sowie das Flurstück 377
- im Osten: Landschaftsraum des Wildparks sowie die Flurstücke 376 und 377
- im Süden: Landschaftsraum des Wildparks, das Flurstück 372 (teilweise) sowie die Flurstücke 374 und 377
- im Westen: Landschaftsraum des Wildparks, sowie die Flurstücke 256/12, 374 und 377

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke:

372 (teilweise), 373 und 481 in Flur 28 Gemarkung Potsdam. Die Einbeziehung weiterer Flächen ist zur Erreichung der Planungsziele nicht erforderlich.

Hinweis: Maßgeblich für die zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die dünne innenliegende Führungslinie des Planzeichens 15.13. PlanZV¹.

A.2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zu Verfahrensbeginn vollständig im Eigentum eines privaten Eigentümers. Sie werden unter der Nr. 6039 im Grundbuch Potsdam zu einem Buchgrundstück zusammengefasst.

A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Im Zentrum des Plangebiets befindet sich das namensgebende Bayrische Haus, das 1847 errichtet wurde. Es verfügt über zwei Vollgeschosse und ein Satteldach, oberhalb des Erdgeschosses ist die Fassade mit Holz verkleidet. Ab 1985 wurde das Gebäude als Gästehaus umgebaut und seit den 1990er Jahren als Hotel genutzt. In der Folge entstanden mehrere Ergänzungsbauten, die ein bis drei Geschosse ausweisen und in ihrer Materialität, Kubatur und Dachform heterogen sind. Südlich des Hauses 1 befindet sich eine Stellplatzfläche, an das sich westlich ein eingeschossiges Gerätehaus anschließt. An

¹ Die Klarstellung erfolgt zur Berücksichtigung der Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 29.11.2022 - OVG 2 S 10/22.

südlichen Rand des Plangebiets ist ein eingeschossiges Pförtnerhaus gelegen, östlich davon befindet sich ein unbefestigter Parkplatz.

Der Gebäudekomplex ist von parkartigen Freiflächen umgeben. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich weiterhin ein eingeschossiger Schuppen für Gartengeräte. Das Plangebiet ist durch einen Zaun von seiner Umgebung abgegrenzt und nicht öffentlich zugänglich.

Der „Wildpark Potsdam“ ist seit 1966 Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. Der Wildpark ist Gartendenkmal und befindet sich im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft (UNESCO-Schutz). Das Bayrische Haus ist Baudenkmal. Wildpark und Bayrisches Haus sind in der Denkmalliste der Landeshauptstadt Potsdam eingetragen.

A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Es liegt zudem nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB, sondern im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich folglich nach der Planersatzvorschrift des § 35 BauGB.

A.2.5 Erschließung

Das Plangebiet wird durch den Elisenweg erschlossen, der im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses eine Privatstraße ist. Der Elisenweg bindet das Plangebiet nach Süden hin an die Zeppelinstraße an, die als Bundesstraße 1 klassifiziert ist.

Gemäß § 8 Abs. 1 FStrG ist die Benutzung von Bundesfernstraßen über den Gemeingebrauch hinaus, hier: Zuwegung zu einem Privatgrundstück mit privatwirtschaftlicher Nutzung, eine Sondernutzung. Sie bedarf der Erlaubnis der Straßenbaubehörde. Die Erlaubnis darf nur auf Zeit oder Widerruf erteilt werden (§ 8 Abs. 2 FStrG). Im Zusammenhang mit der Nutzung des Bayrischen Hauses als Hotel wurde eine Sondernutzungserlaubnis für die Zufahrt zur Bundesstraße 1 erteilt. Für die Nutzung der Häuser 1 und 2 als Klinik für Psychiatrie, Psychosomatische Medizin und Psychotherapie ist vom Klinikbetreiber eine notwendige neue Sondernutzungserlaubnis eingeholt worden. Diese gilt bis zum 30.11.2023 zur befristeten Nutzung des Elisenwegs als Zufahrt zu einem Klinikgelände bzw. einer temporären Unterkunft für geflüchtete Familien im Bereich der B1. Nach der zwischenzeitlich erfolgten Widmung des Elisenwegs als sonstige öffentliche Straße bedarf es keiner weiteren Sondernutzungserlaubnis zur Sicherung der Erschließung des Klinikgeländes.

An der Abzweigung Elisenweg/Zeppelinstraße, circa 800 Meter vom Plangebiet entfernt, befindet sich die Bushaltestelle „Potsdam, Bayrisches Haus“, die von der Linie 631 Werder Bahnhof-Potsdam Hbf. bedient wird. Die nächste Haltestelle des schienengebundenen Nahverkehrs ist der Bahnhof Potsdam Pirschheide, der sich etwa zwei Kilometer östlich (Luftlinie) befindet.

A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus:

dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 1. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Folgende Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu beachten:

A.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramms 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen.

Insbesondere die folgenden Grundsätze der Raumordnung sind für die Planung relevant:

- Gemäß § 2 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.
- Gemäß § 4 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Kulturlandschaft in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Historisch bedeutsame Kulturlandschaften sollen bewahrt und entwickelt werden.
- Gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit

der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nähräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

A.3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der aus dem LEPro abgeleitete LEP HR trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G) (allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert. Im LEP HR werden textliche Festsetzungen zu folgenden Themen getroffen:

1. Hauptstadtregion
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
3. Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte
4. Kulturlandschaften und ländliche Räume
5. Siedlungsentwicklung
6. Freiraumentwicklung
7. Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
8. Klima, Hochwasser und Energie
9. Interkommunale und regionale Kooperation.

Die Kernstadt der Landeshauptstadt Potsdam ist in der Festlegungskarte als „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Ziel 5.6 dargestellt. Ausgedehnte Flächen nördlich und westlich des Stadtgebietes sind als „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 6.2 dargestellt.

Die Landeshauptstadt Potsdam ist im LEP HR gemäß Z 3.5 als Oberzentrum festgelegt. Als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung versorgt sie die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfes. Sie übernimmt unter anderem hochwertige Wirtschafts- und Einzelhandelsfunktionen.

Für die vorliegende Planung des Bebauungsplans Nr. 170 „Bayrisches Haus“ sind insbesondere folgende Ziele (**Z**) und Grundsätze (G) der Raumordnung relevant:

Zentrale Orte, Grundversorgung und grundfunktionale Schwerpunkte

Z 3.5 Die Landeshauptstadt Potsdam ist im System Zentraler Orte als Oberzentrum eingestuft. *In den Oberzentren sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung (Hochschulen, Gesundheits-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen...) räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.*

Z 5.4 Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen. *Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.*

Freiraumentwicklung

G 6.1 Freiraumentwicklung.

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Z 6.2 Freiraumverbund

(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionalität zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

(2) Ausnahmen von Absatz 1 Satz 2 sind unter der Voraussetzung, dass

- *die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und*
- *die Inanspruchnahme minimiert wird,*

in folgenden Fällen möglich:

- *für überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht,*
- *für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen.*

Klima; Hochwasser und Energie

G 8.3 *Anpassung an den Klimawandel. Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.*

Bewertung der planungsrelevanten Ziele und Grundsätze

Nach derzeitigem Planungsstand steht die Planungsabsicht des Bebauungsplans Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“ nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 24.02.2022).

Zentrale Orte, Grundversorgung und grundfunktionale Schwerpunkte

Mit dem Bebauungsplan Nr. 170 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Bayrischen Hauses und der umgebenden Gebäude zu Kliniken zur Behandlung von Menschen mit psychischen und psychosomatischen Erkrankungen gelegt. Somit trägt die Planung dazu bei, dass die Landeshauptstadt Potsdam weitere Gesundheitseinrichtungen als hochwertige Funktion der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung entsprechend der oberzentralen Funktion Potsdams vorhalten kann. Das Ziel Z 3.5 LEP HR wird beachtet.

Siedlungsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gemäß Z 5.6 Abs. 1 LEP HR. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet auf den vorhandenen Bestand eingeschränkt. Somit werden durch den Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“ keine neuen Siedlungsflächen ausgewiesen oder Splitter- oder Streusiedlungen erweitert. Somit wird das Ziel Z 5.4 LEP HR beachtet.

Freiraumentwicklung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Freiraumverbunds gemäß Z 6.2 LEP HR. Durch die beabsichtigten Festsetzungen wird die Bebaubarkeit auf den vorhandenen baulichen Bestand eingegrenzt. Mit der Festsetzung als Sondergebiet "Kliniken für Psychiatrie, Psychosomatische Medizin und Psychotherapie" wird sichergestellt, dass sich die umwelt- und immissionsschutzrelevanten Auswirkungen im Vergleich zur gegenwärtigen Hotelnutzung nicht verschlechtern. Angesichts der vorhandenen Bebauung und der für die Umnutzung geplanten Maßnahmen geht die Gemeinsame Landesplanungsabteilung vorliegend nicht von einer erstmaligen raumbedeutsamen Inanspruchnahme des Freiraumverbundes aus, sondern von einem bereits bebauten Gebiet, das vom Festlegungszweck des Freiraumverbundes nicht erfasst werden soll. Solche Gebiete wurden unter Anwendung des Darstellungsgrenzwertes der topografischen Kartengrundlage von 20 h nicht Teil der Gebietskulisse des Freiraumverbundes, sodass kein Konflikt zwischen der Planungsabsicht und dem Z 6.2 LEP HR erkennbar ist.

Klima, Hochwasser und Energie

Im weiteren Planverfahren werden die klimarelevanten Auswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben.

Durch die beabsichtigten Festsetzungen wird die Bebaubarkeit auf den baulichen Bestand beschränkt, sodass keine neuen Siedlungsflächen entstehen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Planung mit den Zielen der Landesplanung vereinbar ist.

A.3.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming

Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ am 30.10.2015 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 05.07.2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (RPG HF) hatte Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision eingelegt.

Am 21.03.2019 hat das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde zurückgewiesen. Diese Entscheidung ist der RPG HF am 02.05.2019 zugegangen. Damit ist das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming beschloss am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0. Im Juni 2022 endete die Frist für die Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0. Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen wird

ein zweiter Planentwurf erarbeitet, zu dem erneut Stellungnahmen abgegeben werden können. Der Entwurf des Regionalplans 3.0 zur Offenlage legt für das Plangebiet einen Freiraumverbund nach Z 6.2 LEP HR fest. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung wird der Festlegungszweck des Freiraumverbundes nicht erfasst und daher ist ein Konflikt der vorliegenden Planung mit dem Z 6.2 LEP HR nicht erkennbar (vgl. Kap. A.3.1.2).

Der Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten. In diesem Plan sind die Grundfunktionalen Schwerpunkte nach Z 3.3 LEP HR im Gebiet der Planungsgemeinschaft als Ziele der Raumordnung bestimmt. Das Planungsziel wird durch den Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“ nicht berührt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die gegenständliche Planung den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Regionalplanung nicht entgegensteht.

A.3.2 weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Im Zusammenhang mit der Planung sind insbesondere landschaftsschutz- und denkmalschutzrechtliche Aspekte von Relevanz, die in den Kapiteln A.3.9.1 und A.3.9.3 näher beschrieben werden.

Für das Gebiet liegen keine weiteren formellen städtebaulichen Planungen vor. Die Inhalte informeller städtebaulicher Planungen werden in Kapitel A.3.6 näher beschrieben.

A.3.3 Landschaftsplanung

Für die Landhauptstadt Potsdam liegt der Landschaftsplan in dem Stand vom 19.09.2012 vor. Der Landschaftsplan erfüllt gemäß § 4 Abs. 4 des BbgNatSchAG auch die Funktion des Landschaftsrahmenplan und wurde als solcher von der obersten Naturschutzbehörde mit Genehmigungsvermerk vom 25.04.2017 bestätigt.

In der Karte 6 „Zielkonzept“ des Landschaftsplanes befindet sich das Plangebiet innerhalb des Teilraums Wildpark/Pirschheide. Für den Wildpark ist flächig die Signatur „Erhalt und Pflege / Wiederherstellung / Planerische Berücksichtigung historischer Bau- und Vegetationsstrukturen“ dargestellt. Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche dargestellt, für die eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung als Zielstellung formuliert ist. Weiterhin ist für das Plangebiet die Zielstellung „Abwehr von Zersiedelungstendenzen / Definition von Nutzungsgrenzen“ symbolisch dargestellt. Diesen Zielen wird mit dem Bebauungsplan Nr. 170 entsprochen, da hierdurch die bauliche Entwicklung im Plangebiet auf den vorhandenen Bestand eingegrenzt und eine Erweiterung in die umgebenden Freiräume verhindert wird.

A.3.4 Überörtliche Fachplanungen

Es sind gegenwärtig keine Fachplanungen für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung vorgesehen. Für diesen Bereich liegen keine wirksamen Planfeststellungsbeschlüsse vor.

A.3.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am

29.01.2014 beigetreten. Der Flächennutzungsplan ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam ist das Gebiet als Fläche für Wald dargestellt. Hieraus lässt sich grundsätzlich kein Sondergebiet nach § 11 BauNVO entwickeln. Von den großmaßstäblichen Darstellungen des Flächennutzungsplans, die durch die verbindliche Bauleitplanung konkretisiert werden, kann auf der Ebene des Bebauungsplans jedoch abgewichen werden, wenn hierdurch die Grundkonzeption des FNP nicht berührt wird.² Diese Voraussetzung ist im konkreten Fall gegeben.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam hat einen Maßstab von 1:32.000. Aufgrund dieser Großmaßstäblichkeit werden Flächen mit einer Größe von weniger als 2 ha in der Regel nicht gesondert dargestellt. Dies trifft auch auf das Gebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes zu, dessen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 1,8 ha umfasst. Nach der Begründung des Flächennutzungsplans können in Bebauungsplänen keine Bauflächen festgesetzt werden, wenn im FNP Freiflächen dargestellt sind. Dies betrifft nicht die den baulichen Bestand sichernden Festsetzungen in Bebauungsplänen und auch keine untergeordneten Grenzkorrekturen. Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“ ist keine bislang nicht genehmigte bauliche Erweiterung über den Bestand hinaus zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 170 ist mit seinen Festsetzungen somit im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelbar. Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden.

A.3.6 Stadtentwicklungskonzepte

A.3.6.1 INSEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2035 der Landeshauptstadt Potsdam (INSEK 2035) wurde am 04.05.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (Drucksachenummer 21/SVV/1357).

Mit dem INSEK 2035 wird für Potsdam eine langfristige Vision formuliert, die eine nachhaltige und ganzheitliche Entwicklung der Stadt bis 2035 und darüber hinaus unter Berücksichtigung der aktuellen und künftigen Herausforderungen zum Ziel hat. Insbesondere das Wachstum der Stadt in Verbindung mit einer klimagerechten Stadtentwicklung stehen dabei im Fokus. Dabei wurden sechs thematische Schwerpunkte, sogenannte Aktionsfelder, mit Entwicklungszielen definiert:

Aktionsfeld 1: Wachstum – behutsam, nachhaltig und klimagerecht

Aktionsfeld 2: Wohnen – Vielfältig, bezahlbar und integriert

Aktionsfeld 3: Mobilität – nutzerorientiert, intelligent und umweltverträglich

Aktionsfeld 4: Lebensräume – identitätsstiftend, aktiv und vielseitig

Aktionsfeld 5: Bildung, Kultur & Arbeit – zugänglich, wissenschaftsbasiert und kreativ

Aktionsfeld 6: Stadt für alle – gemeinschaftlich, innovativ und gerecht

² Vgl. *Mitschang* in *Battis/Krautzberger/Löhr*, BauGB, § 9, Rn. 3 (14. Auflage 2019).

Das Thema Klimaschutz und Klimaanpassung ist dabei eine Querschnittsaufgabe, welche bei jeder Entwicklung berücksichtigt und mitgedacht werden muss.

Als übergeordnetes informelles Steuerungsinstrument formuliert das INSEK im Rahmen der Aktionsfelder Zielvorstellungen und Handlungsansätze, die für die nachgeordneten (Fach-)Ebenen als richtungsweisende Leitvorstellungen zu verstehen sind. Zudem wird das INSEK i.d.R. als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln benötigt.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“ verfolgen folgende gesamtstädtische Ziele:

Aktionsfeld 5: Bildung, Kultur und Arbeit – zugänglich, wissensbasiert, kreativ

- Stärkung der Branchenschwerpunkte Medien/ Informations- und Kommunikationstechnik/ Kreativwirtschaft sowie Gesundheitswirtschaft/Life Science, Tourismus
- Generierung eines vielfältigen Arbeitsmarkts für eine durchmischte Stadtgesellschaft und Sicherung der Wirtschaftskraft der Landeshauptstadt

Neben der gesamtstädtischen Entwicklungs- und Zieldefinierung sind im INSEK 2035 vier räumliche Schwerpunkte dargestellt, sogenannte Vertiefungsbereiche, für die in den nächsten Jahren die stärkste Entwicklungsdynamik für eine zielgerichtete, integrierte Stadtentwicklung angenommen wird.

Vertiefungsbereich 1: Marquardt – Fahrland – Krampnitz

Vertiefungsbereich 2: Golm – Eiche – Bornim – Bornstedt

Vertiefungsbereich 3: Potsdam West – Templiner Vorstadt

Vertiefungsbereich 4: Beiderseits der Nuthe

Für die jeweiligen Vertiefungsbereiche werden Einzelvorhaben definiert, welche eine Schlüsselfunktion für den Bereich und für die gesamtstädtische Zielerreichung innehaben. Darüber hinaus werden weitere zentrale Vorhaben benannt, die zwar außerhalb der Vertiefungsbereiche liegen, aber ebenfalls eine große Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung haben.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Vertiefungsbereiche. Die Realisierung des Bebauungsplanes setzt das Einzelvorhaben der Umnutzung der ehemals zum Hotel „Bayrisches Haus“ gehörenden Gebäude zu Kliniken für die Behandlung von psychischen und psychosomatischen Erkrankungen um bzw. trägt zur Umsetzung bei.

Der Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“ folgt mit seinen Planungszielen und Festsetzungen den Inhalten und der Entwicklungsvision des INSEK 2035.

A.3.6.2 Wohnungspolitisches Konzept

In 2015 wurde das ursprüngliche Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) als wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam fortgeschrieben und wurde am 07.10.2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es beinhaltet 31 Maßnahmen und Instrumente zur positiven Beeinflussung des Wohnungsmarktes.

Für den Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“ hat das wohnungspolitische Konzept keine unmittelbare Relevanz.

A.3.6.3 STEK Gewerbe

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Gewerbe 2030 ist die Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung mit Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Potsdam. Dies ist die Voraussetzung für eine erfolgreiche und nachhaltige kommunale Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Das STEK-Gewerbe 2030 ist Evaluation und Fortschreibung des STEK-Gewerbe aus dem Jahr 2010. Damit dient es als aktualisierte konzeptionelle Grundlage für die Weiterentwicklung des attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandortes Potsdam.

Das STEK-Gewerbe 2030 wurde am 25.08.2021 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam (SVV) als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik beschlossen (DS 21/SVV/0470). Im Rahmen des STEK-Gewerbe wurde der Gewerbe flächenzusatzbedarf der Landeshauptstadt Potsdam für den Zeitraum bis 2030 ermittelt. Im Ergebnis wurde ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von 51 ha bis 2030 ermittelt, welcher die Voraussetzung für 6.160 zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte ist. Die Standorttypen des STEK-Gewerbe 2010 wurden aktualisiert beibehalten, um den verschiedenen Standortanforderungen und Flächenkonkurrenzen verschiedener Wirtschaftsgruppen gerecht zu werden.

Eine Handlungsempfehlung und Beschlussauftrag des STEK-Gewerbe ist weiterhin die Sicherung der entsprechenden Flächen und Flächenpotenziale im Rahmen eines Gewerbeflächensicherungskonzeptes (GSK). Das auf der Basis des STEK-Gewerbe 2010 erarbeitete GSK ist am 04.04.2012 von der SVV beschlossen worden und definierte mit P20-Flächen den geschützten Gewerbeflächenbestand für die wirtschaftliche Entwicklung bis 2020.

Das STEK-Gewerbe 2030 identifizierte 106 ha Gewerbeflächenpotenzial mit unterschiedlich hohen Aktivierungshemmnissen, aus denen die Fortschreibung bzw. Neuauflage des GSK und damit die Definition von P30-Flächen erarbeitet wird."

Im Geltungsbereich des BP 170 befindet sich keine gewerbliche Potenzialfläche. Die Nutzung als Klinikstandort hat jedoch positive Synergieeffekte für den gewerblichen Sektor.

A.3.6.4 STEK Verkehr

Als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2014 beschlossen.

Das STEK Verkehr ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie für die Investitionsplanung im Zeitraum bis 2025. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr.

Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung wird das Szenario Nachhaltige Mobilität als Grundlage der weiteren Entwicklung vorgeschlagen. Werden die in diesem Szenario dargestellten Maßnahmen umgesetzt, wird erreicht, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nicht weiter zunimmt.

Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 23 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber eine leichte Zunahme prognostiziert.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Szenarienuntersuchungen und einer umfassenden Diskussion der mit den verschiedenen Maßnahmen zu erzielenden Wirkungen wurde das Szenario Nachhaltige Mobilität als Vorzugsszenario gewählt und zur Umsetzung empfohlen.

Wesentlich für die Erreichung der Ziele ist die konsequente Umsetzung aller im Szenario Nachhaltige Mobilität enthaltenen Maßnahmen.

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Der vorliegende Bebauungsplan erreicht durch die Nutzungsänderung von Hotel zu einer Klinik für Psychiatrie, Psychosomatische Medizin und Psychotherapie mit dem überwiegend stationären Aufenthalt der Patienten eine Reduzierung des Verkehrs.

A.3.6.5 Einzelhandelskonzept

Die Landeshauptstadt Potsdam steuert seit vielen Jahren die Entwicklung des Einzelhandels auf der Grundlage von städtebaulichen Konzepten. Das aktuelle Einzelhandelskonzept (STEK Einzelhandel) wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 05.05.2021 beschlossen. Es löst damit das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2014 ab.

Das Einzelhandelskonzept ermöglicht der Landeshauptstadt, den Einzelhandel entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung räumlich zu steuern. Es stellt ein städtebauliches Entwicklungs-konzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB dar.

Für das STEK Einzelhandel wurden unter anderem die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels sowie die städtebaulichen und sonstigen Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung analysiert. Auf dieser Grundlage wurde ein übergeordnetes Zielsystem abgeleitet, an dem sich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung ausrichten soll. Dieses wird durch sogenannte Ansiedlungsleitlinien mit zugehöriger Matrix („Standort-katalog“) gestützt, die eine sortiments-, größen- und standortbezogene Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben im Sinne des STEK Einzelhandel ermöglichen und Empfehlungen für die Bauleitplanung geben.

Für den Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“ hat das Einzelhandelskonzept keine erkennbare Relevanz. Im Plangebiet sind keine Einzelhandelsnutzungen zulässig.

A.3.6.6 Potsdamer Baulandmodell

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 20/SVV/0081, kurz: „Potsdamer Baulandmodell 2019“) regelt für Bebauungsplanverfahren in ihrem Anwendungsbereich die vertragliche Übernahme verschiedener planungsbedingter Kosten durch die Planungsbegünstigten (z.B. für nicht-hoheitliche Planungsleistungen, Fachgutachten, öffentliche Erschließungsanlagen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder zusätzliche Infrastrukturbedarfe).

Das Potsdamer Baulandmodell findet beim gegenständlichen Verfahren keine Anwendung, da vorliegend keine Wohnbaulandentwicklung betrieben wird. In der Erläuterung der Richtlinie wird ausgeführt: *„Maßgeblich für die Anwendbarkeit der Regelungen zur Beteiligung an den Kosten der sozialen Infrastruktur und der Verpflichtung zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen ist die Frage, ob durch diese Planungen die Nutzbarkeit der Fläche für Wohnungsbau erhöht wird“* (Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam, Stand 16.10.2016, Seite 4).

A.3.6.7 Konzepte für Klimaschutz/ Klimaanpassung

Die Landeshauptstadt Potsdam hat diverse städtische Konzepte zum Klimaschutz entwickelt, die im Kapitel B.4.2 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung näher erläutert werden.

A.3.7 Benachbarte Bebauungspläne

Es sind keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden.

A.3.8 Sonstige Satzungen

Es sind keine sonstigen Satzungen in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden.

A.3.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

A.3.9.1 Denkmalschutz

Folgende Inhalte müssen in den Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“ nachrichtlich übernommen werden:

Baudenkmale (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg folgende Baudenkmale aufgeführt:

Denkmal Wildpark (betrifft den gesamten Geltungsbereich) (ID-Nummer: 09156105)

Bayrisches Haus im Denkmal Wildpark, Elisenweg 2 (ID-Nummer: 09157468)

Die Regelungen des Brandenburger Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb der Pufferzone zum Schutz des UNESCO Welterbes in Potsdam, die im Jahr 2011 von der Stadtverordnetenversammlung festgelegt und beschlossen wurde. Pufferzonen sind nicht Teil der Welterbestätte, sondern sollen ihrem Schutz vor negativen Einwirkungen dienen. In der Pufferzone muss jedes neue Bauvorhaben auf seine Wirkung zum UNESCO Welterbe geprüft werden. In der Pufferzone wird das Bauvorhaben denkmalfachlich danach beurteilt, ob dieses eine erhebliche Veränderung der geschützten Umgebung zur Folge haben könnte.

Die denkmalfachlichen Belange werden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt (vgl. Kap. B.3.7.1).

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

A.3.9.2 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel weder als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jährliches Ereignis – HQ10)“, noch als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährliches Ereignis – HQ100)“ und auch nicht als Gebiet mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200jährliches Ereignis – HQ200)“ dargestellt (siehe <https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/start/umwelt/wasser/hochwasserschutz/hochwasserrisikomanagementrichtlinie/ Gefahren-und-risikokarten/>).

Die betroffenen Flächen sind damit nicht als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eingestuft. Als Überschwemmungsgebiete sind keine Flächen festgesetzt.

A.3.9.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Wildpark. In dieser Zone ist nach Wasserhaushaltsgesetz der Umgang mit radioaktiven Stoffen und das Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen verboten.

A.3.9.4 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“, das im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Brandenburg 1998, Teil II, Nr. 18 bekanntgemacht und zuletzt durch die Zwölfte Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 21.07.2021 (GVBl 2021 Teil II, Nr. 70) geändert wurde.

Nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ in Verbindung mit dem Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 22.09.2017 prüft im vorliegenden Fall die untere Naturschutzbehörde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens das Verhältnis von Planinhalt und Schutzzweck des LSG sowie die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung (sog. Planen in die Befreiungslage). Vorhaben die im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen, bedürfen der Genehmigung (Befreiung) durch die untere Naturschutzbehörde. Das gilt für die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen.

B Planinhalte und Planfestsetzungen

B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die langfristige Sicherung und standortgerechte Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes „Bayrisches Haus“ sowie der fünf ergänzenden Gebäude plus Pförtnerhaus als Klinik für die Behandlung von psychischen und psychosomatischen Erkrankungen. Die Umnutzung geht mit baulichen Maßnahmen im Bestand einher. Über bereits erteilte Baugenehmigungen hinaus soll keine Erweiterung der Bebauung ermöglicht werden. Der Eigentümer beabsichtigt, das denkmalgeschützte „Bayrische Haus“ (Haus 1) sowie das östlich angrenzende Gebäude (Haus 2) im Inneren umzugestalten. Weiterhin sollen die westlich gelegenen Häuser 3 und 4 renoviert und das Haus 5 durch einen Neubau ersetzt werden, der im Vergleich zum Bestand eine Aufstockung und eine geringfügige Erweiterung im nördlichen Bereich aufweist. Für die Erweiterung des Hauses 5 in dem hier planerisch eröffneten Umfang wurde bereits 2016 eine Baugenehmigung erteilt, welche allerdings nicht ausgenutzt wurde und somit seit 2022 erloschen ist.

B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

B.2.1 Planungsalternativen

„Variante Null“

Eine Planungsalternative stellt die Beibehaltung der bestehenden Nutzung und Bebauung dar. Abgesehen davon, dass für diese Alternative das Interesse des privaten Eigentümers fehlt, gehen mit einer Fortführung der Hotel-Nutzung vergleichsweise hohe Verkehrszahlen und entsprechende Lärm- und Schadstoffemissionen einher. Die Umweltauswirkungen sind größer als bei einer Kliniknutzung wie vorliegend geplant. Mit Blick auf andere Belange kann kein substantieller Unterschied zu einer Kliniknutzung innerhalb der bestehenden baulichen Anlagen festgestellt werden (Variante Planung).

„Variante Umnutzung 2“

Eine alternative Umnutzung in eine andere Nutzungsart unter Beibehaltung der vorhandenen Baulichkeiten ist theoretisch denkbar, etwa in Form einer Anlage für Verwaltungen. Das räumliche Anforderungsprofil wäre jedoch sehr speziell und die finanziellen Rahmenbedingungen für den Betreiber herausfordernd. Aufgrund der räumlichen Lage des Vorhabengebiets erfolgt hier die An- und Abfahrt, wie generell bei allen Nutzungsalternativen, überwiegend mit dem PKW. Im Ergebnis wäre bei der Variante Umnutzung 2 mit einem höheren Individualverkehrsaufkommen zu rechnen. Dies wäre nachteilig.

„Variante Rückbau“ und „Variante Ausbau“

Weitere Planungsalternativen bestehen aus einer umfangreicheren baulichen Umgestaltung des Geländes rund um das Bayrische Haus. Denkbar ist hier eine bauliche Erweiterung oder ein Rückbau von bestehender Bausubstanz. Ein partieller Rückbau ist mit Blick auf die umweltbezogenen Belange zwar grundsätzlich positiv zu bewerten, bedeutet jedoch eine Einschränkung für den privaten Eigentümer und sein ausgeübtes Baurecht (Variante Rückbau). Eine bauliche Erweiterung führt wiederum zu Eingriffen in Natur und Landschaft und ist daher nicht vereinbar mit dem Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ und somit landschaftsschutzrechtlich nicht genehmigungsfähig (Variante Ausbau).

„Variante Planung“ (= „Variante Umnutzung 1“)

Die im vorliegenden Bebauungsplan gewählte Variante einer Umnutzung von Hotel zu Klinik innerhalb der bestehenden bzw. genehmigten baulichen Anlagen stellt mit Blick auf die betroffenen privaten Eigentümerinteressen und die öffentlichen Belange, hier insbesondere umweltbezogene Auswirkungen, einen tragfähigen Kompromiss dar. Die gewünschte Nutzungsänderung wird gewährt und gleichzeitig die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf die bestehenden oder bereits in der Vergangenheit erteilten Baurechte begrenzt. Somit entstehen durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft und dadurch eine potenzielle Vereinbarkeit mit der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. Zudem ist eine Minderung von verkehrsinduzierten Emissionen zu erwarten. Die Variante Umnutzung 1 ist als Variante Planung zu bevorzugen.

B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Die im Bestand vorzufindende verkehrliche Erschließung soll im Rahmen der vorliegenden Planung beibehalten werden. Das Plangebiet wird durch den Elisenweg erschlossen, für den parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ein straßenrechtliches Widmungsverfahren durchgeführt wurde, um die Privatstraße als öffentliche Straße zu qualifizieren.

Der Elisenweg bindet das Plangebiet nach Süden hin an die Zeppelinstraße an, die als Bundesstraße 1 klassifiziert ist. Gemäß § 8 Abs. 1 FStrG ist die Benutzung von Bundesfernstraßen über den Gemeingebrauch hinaus, hier: Zuwegung zu einem Privatgrundstück mit privatwirtschaftlicher Nutzung, eine Sondernutzung. Sie bedarf der Erlaubnis der Straßenbaubehörde. Die Erlaubnis darf nur auf Zeit oder Widerruf erteilt werden (§ 8 Abs. 2 FStrG). Im Zusammenhang mit der Nutzung des Bayrischen Hauses als Hotel wurde eine Sondernutzungserlaubnis für die Zufahrt zur Bundesstraße 1 erteilt. Für die Nutzung der Häuser 1 und 2 als Klinik für Psychiatrie, Psychosomatische Medizin und Psychotherapie und die temporäre Unterbringung geflüchteter Familien liegt eine neue Sondernutzungserlaubnis vor. Nach Abschluss des Widmungsverfahrens für den Elisenweg ist keine Sondernutzungserlaubnis zur Sicherung der Erschließung erforderlich (vgl. Kap. A.2.5).

Auf dem Gelände ist ein Parkplatz für PKW vorgehalten; dieser wird im Rahmen der Bauleitplanung nach denkmal- und naturschutzfachlichen Belangen im Hinblick auf seinen Zuschnitt optimiert. Der optimierte Parkplatz mit einer Gesamtfläche von ca. 1.258 m² ist zentral gelegen und von der Toreinfahrt zum Gelände auf direktem Wege erschlossen. Von diesem Parkplatz aus führen direkte Wegebeziehungen zu den baulichen Hauptanlagen.

An der Abzweigung Elisenweg/Zeppelinstraße, circa 800 Meter vom Plangebiet entfernt, befindet sich die Bushaltestelle „Potsdam, Bayrisches Haus“, die von der Linie 631 Werder Bahnhof-Potsdam Hbf bedient wird. Die nächste Haltestelle des schienengebundenen Nahverkehrs ist der Bahnhof Potsdam Pirschheide, der sich etwa zwei Kilometer östlich (Luftlinie) befindet.

B.2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Nutzungsänderung innerhalb der bestehenden Bausubstanz von Hotel zu Klinik vor – mitsamt der Realisierung einer bereits genehmigten baulichen Erweiterung des im äußersten Westen gelegenen „Haus 5“. Die

Flächeninanspruchnahme soll unverändert bleiben, ebenso wie die vertikale Ausprägung der baulichen Anlagen. Dies wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, die sowohl die Überbauung durch Hauptanlagen und Nebenanlagen als auch die Freihaltung der bestehenden Grünflächen auf den ausgeübten Bestand bzw. genehmigten Gebäudeumfang begrenzen, festgeschrieben. Dies soll insgesamt die Vereinbarkeit mit dem Landschaftsschutzgebiet Potsdamer Wald- und Havelseengebiet und mit den sonstigen umweltbezogenen Belangen an diesem naturnahen Standort herstellen. Weiterhin behält das denkmalgeschützte Bayrische Haus („Haus 1“) seine städtebaulich hervorgehobene Stellung im Entrée des Gebäudeensembles.

Der Eigentümer plant die Umnutzung zu einer Fachklinik für Psychiatrie, Psychosomatische Medizin und Psychotherapie auf Grundlage des § 30 der Gewerbeordnung. Konzeption und Personalausstattung sind auf die Erfordernisse des § 107 SGB V als Akutkrankenhaus ausgerichtet, d.h. die Einrichtung dient der Krankenhausbehandlung.

Rehabilitationsaufenthalte sowie ambulante Bad- und Heilkuren sind grundsätzlich im festgesetzten Nutzungsrahmen des Bebauungsplans zulässig, jedoch nach aktuellem Entwurfsstand höchstens in untergeordnetem Umfang vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans schaffen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der vom Eigentümer intendierten Umnutzung bei gleichzeitiger Begrenzung der baulichen Möglichkeiten auf die Nutzungsintensität im Bestand.

B.2.4 Landschaftsplanerisches Konzept

Mit Blick auf die landschaftsplanerische Konzeption ist die planerische Sicherung der vorhandenen ökologischen Qualität erforderlich. Die bestehenden Grünflächen zwischen den baulichen Anlagen und insbesondere im Norden und Osten des Plangebiets werden mit der Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Klinik-Waldpark“ einer Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen entzogen. Darüber hinaus beinhaltet das Konzept Maßnahmen zum Schutz von Landschaft, Natur und geschützten Tierarten innerhalb der Grünflächen sowie vertraglich vereinbarte Vermeidungsmaßnahmen. Die Vorgaben der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet Potsdamer Wald- und Havelseengebiet und die übrigen umweltbezogenen Belange sollen mit der vorliegenden Planung besondere Berücksichtigung finden.

B.3 Begründung der Festsetzungen

§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB sieht vor, dass ein Bebauungsplan aufzustellen ist, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nicht nur die Frage des generellen Planbedarfs, sondern auch die konkreten Regelungsinhalte sind am Maßstab der städtebaulichen Erforderlichkeit zu messen, d.h. insbesondere an den städtebaulichen Zielsetzungen und dem Ordnungswillen des Plangebers. Da die einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmen (Art. 14 Abs. 2 S. 2 GG), müssen sie ein hinreichendes Maß an Bestimmtheit und Konkretisierung aufweisen.

Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“ wird als sogenannter Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Ein Angebotsbebauungsplan beschränkt sich grundsätzlich nicht auf die Durchführung eines konkreten, mit dem Plan kausal verknüpften Bauvorhabens wie im Falle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB). Vielmehr müssen im Rahmen der Planaufstellung und insbesondere der planerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7 i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB) alle zulässigen Bauvorhaben betrachtet

werden, die der Bebauungsplan ermöglicht. Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung (v.a. Umwelt, Erschließung, Immissionsschutz) ist insofern vom „Worst-Case“ auszugehen.

Soll ein konkretes Vorhaben mithilfe eines Angebotsbebauungsplans planerisch vorbereitet werden, sollten die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen des Plangebers möglichst spezifisch an das intendierte Vorhaben angepasst werden. Dabei ist das vom Gesetzgeber vorgesehene Festsetzungsinstrumentarium nach § 9 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung anzuwenden.

B.3.1 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzungen: Die Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung wird durch die zeichnerische Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kliniken für Psychiatrie, Psychosomatische Medizin und Psychotherapie“ bestimmt. Das zeichnerisch festgesetzte Sondergebiet besteht aus zwei Teilgebieten SO 1 und SO 2. Die textliche Festsetzung TF 1 definiert die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen.

Die zeichnerische Abgrenzung des Sondergebietes orientiert sich am Bestand aus dem Vermesserplan. Darüber hinaus wurden vorhandene Wegestrukturen und vorhandene befestigte Flächen vor den Gebäuden dem Sondergebiet zugeordnet. Gesondert festgesetzt werden hingegen die Parkplatzflächen und die innergebietslich Zufahrt bis zur nordwestlichen Anbindung der Parkplatzfläche.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Textliche Festsetzungen:

TF 1 Allgemeine Zweckbestimmung und zulässige Nutzungen im Sondergebiet

- (1) Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 dienen der Unterbringung von Kliniken für Psychiatrie, Psychosomatische Medizin und Psychotherapie.
- (2) Im Sondergebiet SO 1 sind allgemein zulässig:
 - a) Anlagen für gesundheitliche Zwecke.
- (3) Im Sondergebiet SO 1 ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche „Standort für Lüfter“ die Errichtung und der Betrieb einer Lüftungsanlage zulässig.
- (4) Im Sondergebiet SO 2 sind allgemein zulässig:
 - a) Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
 - b) Betriebswohnungen.
- (5) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 und 14 BauNVO)

Begründung:

Vorliegend ist die Nutzung des Gebäudeensembles ‚Bayrisches Haus‘ als medizinische Akutklinik für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychotherapie geplant, ggf. ergänzt durch eine Einrichtung für Psychosomatische Rehabilitation. Für die Frage der zulässigen Festsetzungen nach der Art der baulichen Nutzung ist der Typenzwang der

Baunutzungsverordnung zu beachten, wonach die vom Ordnungsgeber festgelegten Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO prioritär anzuwenden sind. Lediglich in besonderen Einzelfällen, in denen sich die geplanten Nutzungen nicht innerhalb der Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO abbilden lassen, kommen Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) als Baugebietsfestsetzungen zur Anwendung.

Ein größeres Gebiet mit Kliniknutzungen unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO und lässt die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO zu (vgl. hierzu auch die vom Ordnungsgeber beispielhaft aufgeführten „Klinikgebiete“ in § 11 Abs. 2 S. 2 BauNVO).

Bei der Festsetzung eines Sondergebiets sind gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO die Zweckbestimmung (1) und die Art der Nutzung (2) festzusetzen. Der Plangeber konzipiert das Sondergebiet insofern nach dem Regelungsmuster der Baugebiete gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO, die ihrerseits jeweils eine Zweckbestimmung und einen Katalog der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bzw. Anlagentypen enthalten.

„Die Festsetzung der allgemeinen Zweckbestimmung hat für die sonstigen Sondergebiete die gleiche Funktion, die für Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO dem jeweiligen ersten Absatz dieser Vorschriften zukommt. Sie muss eindeutig sein, damit der Plan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten kann. Aus ihr ergeben sich Maßstäbe und Grenzen für die Anwendbarkeit des § 15 BauNVO, für die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von Ausnahmen und Befreiungen.“
(BVerwG, Urt. v. 28.05.2009 – 4 CN 2.08, ZfBR 2009, 682 [684])

Unter Berücksichtigung der Ausführungen in der Einführung zum Kapitel B.3 ist es geboten, die Ausgestaltung der Sondergebiete möglichst eng an das geplante Projekt und die vorgesehenen Nutzungen anzupassen. Dies geschieht maßgeblich mit der Zweckbestimmung in TF 1 (1): *„Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 dienen der Unterbringung von Kliniken für Psychiatrie, Psychosomatische Medizin und Psychotherapie“.*

Die Bezeichnung *Kliniken für Psychiatrie, Psychosomatische Medizin und Psychotherapie* weist auf klinische Einrichtungen in allgemein anerkannten medizinischen Fachgebieten hin. Die in den Sondergebieten geplante Kliniknutzung wird in hinreichender Weise beschrieben und eingrenzt. Die Zweckbestimmung definiert die Eigenart des Baugebiets und setzt somit den Rahmen der zulässigen Art der baulichen Nutzung.

In der Zweckbestimmung zu den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist von *Kliniken* die Rede, da nach der Rechtsprechung des BVerwG vom 17.10.2019 – 4 CN 8,18, ZfBR 2020, 170 in Sondergebieten die Anzahl von Vorhaben nicht im Rahmen von Festsetzungen über die Zweckbestimmung (1) oder die Art der Nutzung (2) gesteuert werden kann:

„Eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben lässt sich nicht als Festsetzung der Zweckbestimmung verstehen. Die Zweckbestimmung setzt den Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen. Sie umschreibt den Zweck, dem ein bestimmtes Baugebiet dient. In welcher Anzahl der Art nach zulässige Vorhaben in einem solchen Gebiet verwirklicht werden, spielt für diesen Zweck keine Rolle und kann daher auch nicht im Wege der Zweckbestimmung festgesetzt werden. Dies gilt auch, wenn die Zweckbestimmung, wie dies bei Gebieten für Einkaufszentren nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO der Fall ist, einen Anlagen- und Betriebsbezug unmittelbar herstellt.“
(BVerwG, Urt. v. 17.10.2019 – 4 CN 8.18, ZfBR 2020, 170 [171])

Die festgesetzten zulässigen Nutzungen in TF 1 (2) und TF 1 (4) müssen stets der Zweckbestimmung der Sondergebiete dienen (vgl. § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO). Es sind somit nur Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig, die der Zweckbestimmung, d.h. der Unterbringung von Kliniken im Fachgebiet der Psychiatrie, Psychosomatischen Medizin und Psychotherapie, dienen. Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Zusammenhang mit anderen Klinikarten und Fachgebieten werden kategorisch ausgeschlossen, da sie der Eigenart des Baugebiets und insofern den Planungszielen des Bebauungsplans widersprechen. Die Zulässigkeit der Nutzungen vorhandener Räume wie bspw. der Räume im Wellnessbereich und dem Pool des ehemaligen Hotels wird weiterhin gegeben sein, solange sie der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen und dem Klinikbetrieb eindeutig zuzurechnen sind. Die Nutzung dieser Räume ist auch in der geplanten Nutzung als Klinikstandort vorgesehen und Teil des Klinikkonzeptes.

Alle beantragten Nutzungen müssen sich an der Zweckbestimmung messen lassen, sind dieser zu- und untergeordnet. Dies gilt ebenfalls für die Betriebswohnungen in TF 1 (4). Betriebswohnungen können nach Art und Umfang nur in solcher Weise zugelassen werden, dass sie der Zweckbestimmung der Sondergebiete dienen. Die Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall unter Beachtung des § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO.

Für die Lüftungsanlage im SO 1 wurde eine eigene Regelung aufgenommen, da sie sich räumlich abgesetzt vom übrigen Sondergebiet befindet und zudem zeichnerisch als Fläche für Nebenanlagen festgesetzt wird. Da die Planung das explizite Ziel hat, den vorhandenen Bestand zu sichern, wird die zeichnerische Festsetzung über TF 1 Abs. 3 weiter konkretisiert und lediglich die Lüftungsanlage als zulässige Nutzung festgesetzt. Da diese Teilfläche zum SO 1 gehört, wird die Zweckbestimmung des Sondergebietes insgesamt gewahrt.

Zu den nach § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen zählen auch Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien. Da diese Anlagen im vorliegenden Planfall unter Umständen optisch störend sein können, wird deren Zulässigkeit als nur ausnahmsweise festgesetzt. Damit sollen die Denkmalwürdigkeit des „Bayrischen Hauses“ und die Gestaltungsanforderungen im Plangebiet ausreichend berücksichtigt werden. Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit wird eine individuelle Prüfung und Einzelfallentscheidung ermöglicht, wobei den Belangen der Denkmalpflege besonderes Gewicht zukommen soll. Auf diese Weise werden neben der Wahrung denkmalpflegerischer Interessen im Plangebiet weiterhin Maßnahmen zum Klimaschutz ermöglicht.

B.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzungen: Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN entweder als Firsthöhe (FH) oder aber als Oberkante (OK).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Begründung:

Für die aufstehenden Gebäude(-teile) mit geneigten Dächern wird eine Firsthöhe festgesetzt. Lediglich im Bereich von Terrassen und der unterirdischen Küche sowie von Erschließungsbauten wird die Oberkante der baulichen Anlage als Bezugshöhe verwendet. Die Abgrenzung zwischen den verschiedenen Höhen orientiert sich an den im Bestand

vorhandenen und genehmigten Gebäudekörpern und berücksichtigt keine Dachüberstände – u.a. hierfür wird eine ergänzende textliche Festsetzung getroffen.

Die Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen wurden eng am vorhandenen Bestand bzw. an der genehmigten Erweiterung von Haus 5 orientiert. Darüber hinaus sind keine baulichen Erweiterungen zulässig. Dies dient dem Ziel, keine zusätzliche hochbauliche Ausdehnung von baulichen Anlagen im Plangebiet zu ermöglichen. Antennen, Satellitenschüsseln und Kamine fallen nicht unter die Regelung zur Firsthöhe. Für Umwehungen, welche die Oberkante überschreiten, wird eine textliche Ausnahme vorgesehen.

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen erfolgt die textliche Festsetzung TF 2 zur zulässigen Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen bzw. der Firsthöhe durch bestimmte Anlagen und Anlagenteile (siehe unten).

Textliche Festsetzungen:

TF 2 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten in Form von flächenbündig angebrachten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.
- (2) Für zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans bereits bestehende, genehmigte bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, die die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen überschreiten, kann ausnahmsweise die Erneuerung auch unter Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen in diesen Bereichen zugelassen werden, sofern sie ihre Bestandshöhe nicht überschreiten.
- (3) Nach dem Bauordnungsrecht erforderliche Umwehungen dürfen die festgesetzten Firsthöhen bzw. Oberkanten baulicher Anlagen um das bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestmaß dieser Umwehungen überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Begründung:

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie soll nicht von der engen Begrenzung der in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhe baulicher Anlagen erfasst werden. Im Rahmen der Ausnahmeprüfung über die Zulässigkeit von Dach-PV gemäß TF 1 Absatz 5 kann auch die Höhenentwicklung gesteuert werden.

Die mit TF 2 gestattete Ausnahme von den Höhenfestsetzungen in der Planzeichnung widerspricht nicht der Zielsetzung, die Bebaubarkeit im Plangebiet auf den Bestand zu begrenzen. Es sollen lediglich die Voraussetzungen geschaffen werden, um den erforderlichen Ausbau der erneuerbaren Energien im Plangebiet zu ermöglichen, sofern dies nach der in TF 1 Abs. 5 beschriebenen Abstimmung mit den Belangen des Denkmalschutzes geschieht.

Die Bestandssituation im Geltungsbereich erfordert die textliche Festsetzung TF 2 Abs. 2. Die u.a. im Bestand vorhandenen Balkone, Treppenanlagen und Dachüberstände stehen teilweise den zeichnerischen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in Form der festgesetzten FH und OK entgegen, da bspw. die Dachüberstände höher liegen als die

zeichnerisch festgesetzte Höhe. Das folgt aus der Orientierung der unterschiedlichen Gebäudehöhen an den Außenwänden der Gebäudekörper. Mit der textlichen Festsetzung TF 2 Absatz 2 sollen die realen baulichen Verhältnisse planungsrechtlich abgebildet werden und eine den rechtlichen Anforderungen entsprechende Regelung getroffen werden, welche auch eine Erneuerung der baulichen Anlagen bis zu den Bestandshöhen ermöglicht. Die Regelung gilt nur für bauliche Anlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans bereits bestehen und genehmigt sind.

Im Bestand befinden sich auf Terrassen, an Kellertreppen etc. Umwehrungen, die die festgesetzte Oberkante bzw. Firsthöhe überschreiten. Um dem Planungsziel, keine baulichen Erweiterungen der Gebäude zu ermöglichen, Rechnung zu tragen, orientieren sich die festgesetzten Gebäudehöhen an den Dachkanten der baulichen Anlagen. Aus diesem Grund wurde die Regelung in TF 2 Abs. 3 aufgenommen, um die nach § 38 BbgBO erforderlichen und im Bestand vorhandenen Umwehrungen zu sichern. Wenngleich die bestehenden Umwehrungen unter die Festsetzung der TF 2 Abs. 2 fallen, wurde eine eigene Regelung aufgenommen, um ggf. zukünftig geänderte Mindesthöhen der Umwehrungen in der Bauordnung oder bereits jetzt nach dem Bauordnungsrecht erforderliche, aber noch nicht vorhandene Umwehrungen berücksichtigen zu können.

TF 3 Zulässige Grundfläche

- (1) Die in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 1 bis 3 BauNVO.
- (2) Die in TF 3 Absatz 1 festgesetzte zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise durch über die Baugrenzen und Baulinien hinausragende Balkone, Treppenanlagen und Dachüberstände oder Anlagenteile um bis zu höchstens 240 m² überschritten werden.
- (3) Über die in TF 3 Absatz 1 festgesetzte zulässige Grundfläche und die in TF 3 Absatz 2 ausnahmsweise zulässige Grundfläche hinaus darf die Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO um bis zu 1.470 m² überschritten werden.
- (4) Abweichend von § 19 Abs. 5 BauNVO darf die zulässige Grundfläche nicht durch die Grundflächen von Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Begründung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Vielmehr wird geregelt, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entspricht. Die Baugrenzen sind entsprechend der planerischen Zielsetzung des Bebauungsplans eng an den ausgeübten Bestand und die 2016 genehmigte Erweiterung von Haus 5 angelehnt (vgl. Kapitel B.3.3 zu überbaubaren Grundstücksflächen). Die Genehmigung ist zwischenzeitlich erloschen. Im Ergebnis wird durch den Bebauungsplan keine darüberhinausgehende zusätzliche Versiegelung durch Hauptanlagen zugelassen.

Die zulässigen Grundflächen stellen sich im Sondergebiet SO 1 wie folgt dar:

- für Haus 1 und Haus 2 (inklusive Terrasse): 1.929,5 m²
- für Haus 3: 103 m²
- für Haus 4: 171 m²
- für Haus 5: 312 m² (ohne genehmigte Erweiterung: 210 m²)
- für das Trafohaus (südwestlich): 87,3 m²

Die zulässigen Grundflächen stellen sich im Sondergebiet SO 2 wie folgt dar:

- für das Pförtnerhaus: 181 m²

Da sich die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen an den Gebäudekörpern orientiert, entstehen z.T. Dachüberstände, Loggien und Treppenaufgänge außerhalb der Baulinien bzw. -grenzen. Auch wenn sie das Baugrundstück lediglich überdecken und nicht versiegeln, sind auch diese Teilflächen auf die Grundfläche anzurechnen. Daher ist die Ausnahmeregelung nach Absatz 2 erforderlich, um die Dachüberstände, Treppenaufgänge etc. planungsrechtlich zu sichern. Die Flächenermittlung ergab eine Summe dieser Flächen von 236 m² (vgl. Abbildung 2), an den die Festsetzung mit einem Spielraum von lediglich 4 m² unmittelbar anknüpft. Eine Erweiterung dieser über die überbaubaren Grundstücksflächen hinausragenden Dachflächen ist zusätzlich durch TF 4 ausgeschlossen.

Die zulässige Grundfläche nach TF 3 Abs. 1 und die ausnahmsweise zulässige Grundfläche nach TF 3 Abs. 2 darf gemäß Absatz 3 durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um eine Grundfläche von maximal 1.470 m² überschritten werden (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO). Erfasst werden somit ausdrücklich nur Flächen, die nicht bereits über TF 3 Abs. 1 und 2 Bestandteil der (ausnahmsweise) zulässigen Grundfläche sind. Diese Festsetzung ist erforderlich, da im Bestand außerhalb der baulichen Hauptanlagen und ihrer Dachüberstände, Treppenaufgänge etc. teilversiegelte und vollversiegelte Flächen (Fußwege, Rampen, Müllplätze, Lüfteranlagen, Keller und sonstige Nebenanlagen) vorhanden sind und auch zukünftig genutzt werden sollen. Der Grad der Nutzung und Versiegelung soll auch hier auf den Bestand begrenzt werden. Die Flächenermittlung ergab eine Summe dieser Flächen im Bestand von insgesamt 1.468 m² zzgl. 18 m² für den unterirdischen Weinkeller. Der Geräteschuppen mit einer Grundfläche von 24,6 m², der in der Flächenermittlung nach Abbildung 2 berücksichtigt wurde, wird als Teil der privaten Grünfläche festgesetzt und ist somit nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Es wird somit ein marginaler Spielraum von ca. 9 m² eingeräumt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bezüglich der Wege keine Differenzierung vorgenommen wurde, sondern diese vollumfänglich in der Flächenermittlung berücksichtigt wurden. Daher sind diese entgegen der Empfehlung in der Arbeitshilfe Bauleitplanung des Landes Brandenburg, Kapitel B 1.15.1, S. 5/6 auch bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche vollständig zu berücksichtigen, um keine ungewollten Spielräume für weitere Versiegelungen zu schaffen.

Bezogen auf den Flächenumfang der Sondergebiete SO 1 und SO 2 von 4.582,5 m² ergibt sich somit eine nach TF 3 Abs. 1 bis 3 insgesamt (ausnahmsweise) zulässige Grundfläche von 4.493,8 m² bzw. eine rechnerische GRZ von 0,99. Somit wird der Orientierungswert für Obergrenzen des Maßes baulicher Nutzungen gemäß § 17 BauNVO, der für sonstige Sondergebiete eine GRZ von 0,8 empfiehlt, deutlich überschritten. Diese Überschreitung ist durch die sehr eng am Bestand orientierten Festsetzungen des Bebauungsplans gerechtfertigt. Um das Gelände und seine denkmalgeschützte Bebauung in seiner derzeitigen Erscheinungsform – abgesehen von der Neuplanung für Haus 5 – zu wahren, wurde das Sondergebiet nahezu ausschließlich auf den die Flächen versiegelnden bzw.

überdeckenden Bestand beschränkt. Die restlichen Flächen wurden als Verkehrsflächen sowie weit überwiegend als private Grünflächen festgesetzt. Es wäre ebenso denkbar, diese Flächen in das Sondergebiet einzubeziehen. Dann hätte allerdings die zukünftige bauliche Entwicklung insbesondere der Nebenanlagen nicht mehr so stark am Bestand orientiert werden können – das ist aber erklärtes Planungsziel der Stadt Potsdam. Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich ergäbe sich eine rechnerische GRZ von 0,25, was deutlich unterhalb des Orientierungswerts liegt. Selbst wenn man die Verkehrsflächen als Teil der zulässigen Grundfläche berücksichtigen würde, ergäbe sich im Verhältnis zum Geltungsbereich eine GRZ von 0,34. Somit werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und keine städtebaulichen Missstände geschaffen.

Die rechnerische GFZ bewegt sich hingegen innerhalb des Rahmens, den § 17 BauNVO mit einem Orientierungswert für Obergrenzen von 2,4 empfiehlt. Über die festgesetzten Firsthöhen ergeben sich zulässige Gebäudehöhen von ca. 9 bis 15 m. Gemäß BbgBO sind alle Geschosse, die im Mittel 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, als Vollgeschosse zu werten. Aufenthaltsräume, die nur in Vollgeschossen zulässig sind, müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m haben. Aus diesen bauordnungsrechtlichen Anforderungen lässt sich herleiten, dass der Bebauungsplan je nach Gebäude drei bis fünf Vollgeschosse zulässt. Im Schnitt kann somit von vier Vollgeschossen je Gebäude ausgegangen werden. Die zulässige Grundfläche nach TF 3 Abs. 1 – und somit die maximale Geschossfläche für ein Vollgeschoss – beträgt im SO 1 2602,8 m², was bei einer Größe des Sondergebiets von 4.357 m² einer GFZ von ca. 0,6 entspricht. Bei der angenommenen Zulässigkeit von vier Vollgeschossen wird somit genau der Orientierungswert für Obergrenzen von 2,4 erreicht. Im SO 2 ist aufgrund der festgesetzten Firsthöhe maximal von zwei zulässigen Vollgeschossen auszugehen, weshalb die rechnerisch zulässige GFZ hier hinter dem Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 BauNVO zurückbleibt.



Abbildung 2: Lageplan mit überdeckten und versiegelten Flächen (Bestand Juli 2024 und Planung)

Quelle: Ganter Architekten, Potsdam

Mit dem Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (aus Juli 2023) wurde mit der Einführung von § 19 Absatz 5 BauNVO die Möglichkeit eröffnet, dass in sonstigen Sondergebieten die zulässige Grundfläche durch Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden darf – bis zu einer GRZ 1,0. Hier wird von der vom Gesetzgeber ausdrücklich vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, davon abweichende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Ziel der Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche durch die TF 3 Absätze 1 bis 3 in Verbindung mit den Baugrenzen ist eine Bestandssicherung der bislang überbauten Flächen. Weitere sollen nicht hinzukommen. Zudem schafft der Bebauungsplan über TF 1 Abs. 5 und TF 2 Abs. 1 die Möglichkeit, Photovoltaikanlagen auf den Dächern zu errichten. Somit wird der Bedeutung des Ausbaus erneuerbarer Energie hinreichend Rechnung getragen.

B.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzungen: Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Begründung:

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde in Form der zeichnerischen Festsetzung von Baugrenzen vorgenommen (§ 23 Abs. 1 S. 1 BauNVO). Die Baugrenzen sind entsprechend der planerischen Zielsetzung des Bebauungsplans, keine substantielle zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu ermöglichen, sehr eng an die vorhandenen und genehmigten Gebäudekörper (Außenwand, nicht aber z. Bsp. Dachüberstände oder Balkone) angelehnt. Im Ergebnis soll durch den Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung durch Hauptanlagen zugelassen werden; die Erweiterung von Haus 5 wurde bereits 2016 genehmigt und wird dementsprechend mit dem festgesetzten Baufenster planungsrechtlich nachvollzogen. Die Genehmigung ist zwischenzeitlich erloschen. Für das Baudenkmal (Haus 1) wurden Baulinien rund um den Gebäudekörper festgesetzt, um der besonderen Bedeutung des Gebäudes Rechnung zu tragen.

TF 4 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Ausnahmsweise ist eine Erneuerung im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans vorhandener und genehmigter, über die im SO 1 festgesetzte Baulinie hinausragender Balkone, Treppenanlagen und Dachüberstände des Baudenkmals zulässig.
- (2) Für die im SO 1 mit den Buchstaben „a“, „b“ und „c“ bezeichneten Baufenster gilt: Ausnahmsweise ist eine Erneuerung im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans vorhandener und genehmigter, über die festgesetzten Baugrenzen hinausragender Balkone, Treppenanlagen und Dachüberstände zulässig.
- (3) Für das im SO 1 mit dem Buchstaben „d“ bezeichnete Baufenster gilt: Ausnahmsweise ist ein Hinausragen von Dachüberständen über die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Breite von 55 cm, gemessen von der jeweiligen Baugrenze, zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Begründung:

Wie bereits erläutert, orientieren sich die Baulinien und -grenzen an den Gebäudekörpern der Hauptgebäude bzw. an den zugehörigen Kellern. Balkone, Treppen, Dachüberstände etc. wurden hingegen nicht erfasst. Um im Falle einer notwendigen Erneuerung dieser Gebäudeteile die planungsrechtliche Zulässigkeit zu ermöglichen, werden die Ausnahmen nach TF 4 zugelassen. Der erste Absatz hat z.B. für die westlich des Denkmals gelegene Kellertreppe oder den das Gebäude umgebenden Balkon im ersten Stockwerk sowie den Dachüberstand Relevanz. Der zweite Absatz sichert insbesondere die Dachüberstände sowie den Treppenaufgang neben dem Aufzug im Nordosten von Haus 2 ab.

Folgende Bauteile sind von TF 4 Abs. 1 erfasst:

- Dachüberstand Haus 1
- Balkon Haus 1
- Kellertreppe Haus 1

Folgende Bauteile sind von TF 4 Abs. 2 erfasst:

- Dachüberstand Haus 2
- Treppenaufgang Haus 2 (an der Ostseite) einschließlich Fahrstuhlpodeste und Rampe
- Dachüberstand Haus 3
- Dachüberstand Haus 4
- Kellertreppe Haus 4
- Erker Eingangsbereich Haus 4
- Treppenaufgang Hintertür Haus 4

Die Festsetzung TF 4 Abs. 3 sichert den bereits einmal genehmigten und in gleicher Form geplanten Neubau von Haus 5. Auch hier orientiert sich die festgesetzte Baugrenze ausschließlich an der Gebäudefassade des Neubauvorhabens, sodass an einigen Stellen des geplanten Vorhabens ein Dachüberstand entsteht, der über die festgesetzte Baugrenze hinausragt. Da bereits in 2016 eine Baugenehmigung erteilt, diese aber noch nicht umgesetzt wurde und somit zwischenzeitlich erloschen ist, kann insoweit nicht mehr auf den genehmigten Bestand abgestellt werden. Es ist daher eine eigenständige Regelung zu treffen, da sich TF 4 Absatz 2 ausdrücklich nur auf den genehmigten Bestand bezieht. Die Baugrenzen dürfen auf einer Breite von bis zu 55 cm, gemessen entlang der jeweiligen Baugrenze, überschritten werden.

Bei der Festsetzung TF 4 wird in allen Absätzen ausdrücklich von der Möglichkeit des § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht. Demnach können im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden, die die in § 23 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO normierte Regelausnahme („Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden“) ergänzen. Die Plangeberin ist insoweit nicht an den Maßstab der Geringfügigkeit, sondern nur an den der Ausnahme gebunden. Durch die ausschließliche Inbezugnahme von Balkonen, Treppenanlagen und Dachüberständen, die im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhanden und genehmigt sind, bzw. des Hinausragens von Dachüberständen um bis zu 55 cm in einem Baufeld, sind Art und Umfang der Ausnahme ausreichend bestimmt.

B.3.4 Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzungen: Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Private Straßenverkehrsflächen; Private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

Öffentliche Straßenverkehrsfläche: Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über den Elisenweg. Das Verfahren zur straßenrechtlichen Widmung des Elisenwegs ist von der Stadt Potsdam parallel zur B-Planaufstellung durchgeführt worden. Eine Festsetzung von Flächen im B-Plan ist dazu grundsätzlich nicht erforderlich. Der Elisenweg wird daher nur im unmittelbaren Einmündungsbereich zum Plangebiet mit einer Länge von 5 m in den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans einbezogen und dabei als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Somit wird die Anbindung von privater Straßenverkehrsfläche an die öffentliche Straßenverkehrsfläche im B-Plan abgebildet.

Private Straßenverkehrsflächen: Die Zufahrt zum Gelände des Bayrischen Hauses ist im Süden des Plangebiets lokalisiert, westlich angrenzend an das Baugebiet SO 2. Die

Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets befinden sich in privatem Eigentum und sind nicht gewidmet. Das Eingangstor zum Gelände des Bayrischen Hauses kann geschlossen, der Zutritt bzw. die Einfahrt vom Eigentümer bzw. Betreiber gesteuert werden. Der zentrale Bereich der Verkehrsflächen vom Eingangstor bis zur nördlichen Zufahrt zum Hauptparkplatz wird als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da auch zukünftig eine rein private innere Erschließung des Plangebiets bestehen soll. Die Aufteilung der Verkehrsflächen im Einzelnen soll nicht auf Ebene des Bebauungsplans gesteuert werden. Die festgesetzte Fläche entspricht der im Bestand vorhandenen Straßenverkehrsfläche, insofern erfolgt keine neue Flächeninanspruchnahme.

Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“: Der Parkplatz des Geländes liegt westlich der privaten Zufahrtstraße und südlich des Baugebiets SO 1. Er soll auch in Zukunft als Parkplatz genutzt werden. Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ sichert diese Nutzungen bauplanungsrechtlich ab. Die interne Aufteilung der Flächen wird nicht auf Ebene des Bebauungsplans gesteuert.

Die festgesetzten Flächen entsprechen im Wesentlichen den im Bestand vorhandenen Parkplatzflächen. Auf Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sollen lediglich einige Stellplätze verlegt werden, um die Sichtachse auf das denkmalgeschützte Haus 1 möglichst freizuhalten. Die Anzahl der Stellplätze bleibt jedoch dieselbe. Die veränderte Anordnung der Stellplätze erfordert in der Summe eine zusätzliche von circa 105 m². Gehölzverluste werden jedoch vermieden. Die in der Planzeichnung festgesetzte Parkplatzfläche hat damit eine Größe von ca. 1.258 m². Die planerische Grundlage zur Verlegung der Stellplätze und Anpassung der festgesetzten Stellplatzfläche bildet ein abgestimmtes Stellplatzkonzept, welches aus verschiedenen Varianten entwickelt worden ist. Die nachstehende Abbildung zeigt die Vorzugsvariante.



Abbildung 3: Vorzugsvariante Stellplatzkonzept

Quelle: Ganter Architekten, Potsdam

B.3.5 Grünflächen

Zeichnerische Festsetzungen: Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Klinik-Waldpark“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Begründung:

Gemäß den Vorgaben in der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet Potsdamer Wald- und Havelseengebiet und der übrigen umweltbezogenen Belange ist es erforderlich, die Grünflächen im Plangebiet planerisch zu sichern. Dies wird mit der Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Klinik-Waldpark“ erreicht. Zusammen mit der Begrenzung der Bebaubarkeit mit Haupt- und Nebenanlagen soll die bestehende Freiraum- und Grünstruktur im Plangebiet erhalten bleiben. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Klinik-Waldpark“ dient darüber hinaus dem Aufenthalt, der Behandlung und der Erholung der Klinikpatienten. Bauliche Anlagen, welche typischerweise in Parks aufzufinden sind, wie bspw. Parkbänke oder befestigte Wege, sind auch innerhalb des Klinik-Waldparks zulässig. Eher untypische Parkanlagen, wie ein Geräteschuppen, werden gesondert festgesetzt (siehe textliche Festsetzung TF 5).

Grundsätzlich entsprechen die festgesetzten privaten Grünflächen den im Bestand vorhandenen Freiflächen. Allein die Verlegung von einigen Stellplätzen aus der Sichtachse zwischen der Zufahrt zum Klinikgelände und dem „Bayrischen Haus“ auf die südwestlich im Plangebiet gelegene Fläche des ehemaligen Löschwasserbehälters erfordert im südwestlichen Bereich des Plangebiets eine begrenzte Inanspruchnahme von Freiflächen für die Parkplatzoptimierung. Trotz Nähe zum Eingriffsort sind dabei keine Baumentnahmen erforderlich. Alle sieben im Rahmen des Bauvorhabens AZ 03411-2015-20 aus dem Jahr 2018 als Ersatzmaßnahme gepflanzten Hainbuchenstammbüsche (*carpinus betulus*) können dauerhaft erhalten werden. Eine Erhaltungsfestsetzung für die innerhalb der privaten Grünflächen gepflanzten Hainbuchenstammbüsche ist nicht erforderlich, da die genannten Ersatzpflanzungen von § 3 Abs. 2 Buchstabe c) der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) erfasst sind.

Hinweis:

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche werden auf der Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Flächen zum Anpflanzen (A bis G) und zwei Flächen mit Erhaltungsbindungen festgesetzt, die zum Teil auch bis in das Sondergebiet SO1 hineinreichen. Weiterhin gibt es standortbezogene Festsetzungen über Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern. Diese Festsetzungen verfolgen überwiegend denkmalpflegerische, naturschutzfachliche und gestalterische Zwecke. Einzelheiten ergeben sich aus der nachfolgenden Begründung zur TF 8 sowie aus dem Umweltbericht.

Im nördlichen Plangebiet werden innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche zwei Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB umgrenzt, in denen Habitate für die Zauneidechse angelegt werden sollen. Einzelheiten ergeben sich aus der nachfolgenden Begründung zur TF 6 sowie aus dem Umweltbericht.

Textliche Festsetzungen:

TF 5 Geräteschuppen

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Klinik-Waldpark“ ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche „Standort für Geräteschuppen“ die Errichtung eines Geräteschuppens zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Begründung:

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von 24,64 m². Dieser dient der Pflege und Erhaltung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Klinik-Waldpark“. Die Festsetzung TF 5 dient der dauerhaften Bestandssicherung einschließlich Neuerrichtung; eine Vergrößerung des Schuppens wird hingegen nicht eröffnet.

Das Festsetzungserfordernis begründet sich wie folgt:

Nach herrschender Meinung besteht *„Einigkeit, dass mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB – wie der Begriff der „Grünfläche“ nahelegt – im Grundsatz die sonstige, durch Bewuchs geprägte nichtbauliche Nutzung geregelt wird, dass aber im Rahmen der jeweiligen Zweckbestimmung der Grünfläche bauliche Anlagen nicht ausgeschlossen sind, wenn sie eine nur untergeordnete Bedeutung haben.“* (BVerwG, Beschl. v. 22.10.2012 – 4 BN 36.12, ZfBR 2013, 178). Der Geräteschuppen ist jedoch keine zweifellos üblicherweise in einer Parkanlage vorzufindende bauliche Anlage, wie bspw. Parkbänke oder befestigte Wege. Daher ist die Festsetzung des Geräteschuppens bauplanungsrechtlich erforderlich. Der in Rede stehende Geräteschuppen ist in seinem baulichen Umfang der privaten Grünfläche untergeordnet; der Charakter der Grünfläche wird dadurch nicht gestört. Demnach wurde die Festsetzung abwägungsgerecht vorgenommen.

B.3.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zeichnerische Festsetzungen: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzungen:

TF 6 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Habitate für Zauneidechsen, jeweils in einer Größe von mindestens 20 m² und mit grabfähigen Sandflächen sowie Totholz- und Natursteinverstecken, herzustellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Im Zuge einer Begehung im Juni 2021 konnten am nördlichen Rand des Geltungsbereichs Zauneidechsen festgestellt werden. Es handelt sich dabei um streng geschützte Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Es gelten die Vorschriften zum besonderen Artenschutz nach § 44ff BNatSchG. Daher sollen zur Aufwertung der Lebensräume für die Art zwei Zauneidechsenhabitats angelegt werden.

Hierzu eignen sich die im Norden der Planzeichnung festgesetzten Flächen besonders. Im Zuge der ökologischen Baubegleitung wird das Risiko der Störung, Verletzung und Tötung der Pflanz- und Tierarten nach § 44 BNatSchG vermieden. Während der Bauarbeiten wird ein Reptilienschutzzaun aufgestellt, um die Verletzung bzw. Tötung von Individuen der Zauneidechse zu vermeiden (Maßnahme VM6). Durch Umsetzung dieser Maßnahmen kann die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden.

TF 7 Aufbau von Parkplatzflächen

Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Ökopflaster) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Die wasserdurchlässige Befestigung der genannten Flächen dient der Minderung nachteiliger Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, insbesondere vor dem Hintergrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III B, und wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. In Zusammenhang mit der gemäß § 54 Absatz 4 BbgWG vorzunehmenden Regenwasserversickerung kann so der Oberflächenabfluss verzögert und minimiert werden. Es besteht kein Widerspruch zu § 3 Nr. 35 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam – Wildpark vom 2. Mai 2012 (GVBl.II/12, [Nr. 40]), da das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert wird.

B.3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzungen: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Anpflanzungen von Bäumen; Anpflanzungen von Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Textliche Festsetzungen:

TF 8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der

- Kennzeichnung „A“ sind mindestens sechs Omorika-Fichten als Solitäre (Pflanzqualität: mindestens dreimalig verpflanzt, mit Drahtballen und einer Höhe von mindestens 200 cm) zu pflanzen.
- (2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Kennzeichnungen „B“ und „C“ sind jeweils mindestens drei Gemeine Eiben als Solitäre (Pflanzqualität: dreimalig verpflanzt, mit Drahtballen und einer Höhe von mindestens 150 cm) zu pflanzen.
 - (3) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Kennzeichnungen „D“ und „E“ ist die bestehende Kirschlorbeerhecke durch eine nicht formale, mindestens 1-reihige Hecke aus heimischen Straucharten gemäß Pflanzliste B in einer Breite von mindestens 1,5 m sowie mit einer Wuchshöhe von mindestens 2,0 m zu ersetzen.
 - (4) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Kennzeichnungen „F“ und „G“ sind die vorhandenen Hecken im Bereich der PKW-Stellplätze zu ergänzen. Es ist eine mindestens 1-reihige, durchgängige Hecke aus heimischen Straucharten gemäß Pflanzliste B in einer Breite von mindestens 1,5 m sowie mit einer Wuchshöhe von mindestens 2,0 m zu pflanzen.
 - (5) Die in der Planzeichnung als Anpflanzung von Bäumen festgesetzten Einzelbäume sind mit Arten gemäß Pflanzliste A zu bepflanzen.
 - (6) Der in der Planzeichnung als Anpflanzung von Sträuchern festgesetzte Standort ist mit einer Strauchgruppe (drei Sträucher jeweils im Abstand von 1 m) aus heimischen Arten gemäß Pflanzliste B zu bepflanzen.
 - (7) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Hecken entlang der PKW-Stellplätze zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
 - (8) Die nach TF 8 Absatz 1 bis 6 festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Begründung:

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Ausgestaltung der nicht überbaubaren Flächen und regelt deren Bepflanzung. Ein mit der unteren Denkmalschutzbehörde und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmtes Freiflächenkonzept ist die Grundlage hierzu (siehe Abbildung 4).

Die textliche Festsetzung 8 gilt zusammen mit den zeichnerischen Festsetzungen für Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Standorten zu Einzelbaum- und Strauchanpflanzungen.

Die für die Pflanzungen zu verwendenden Pflanzarten mit den jeweils erforderlichen Pflanzqualitäten ergeben sich aus den festgesetzten Pflanzlisten. Einzelheiten zu den Pflanzmaßnahmen sind den als Anlage zur Begründung beigefügten Maßnahmenblättern

zu entnehmen. Diese können bei Bedarf zur Ergänzung der nachfolgenden absatzweisen Begründungstexte herangezogen werden.

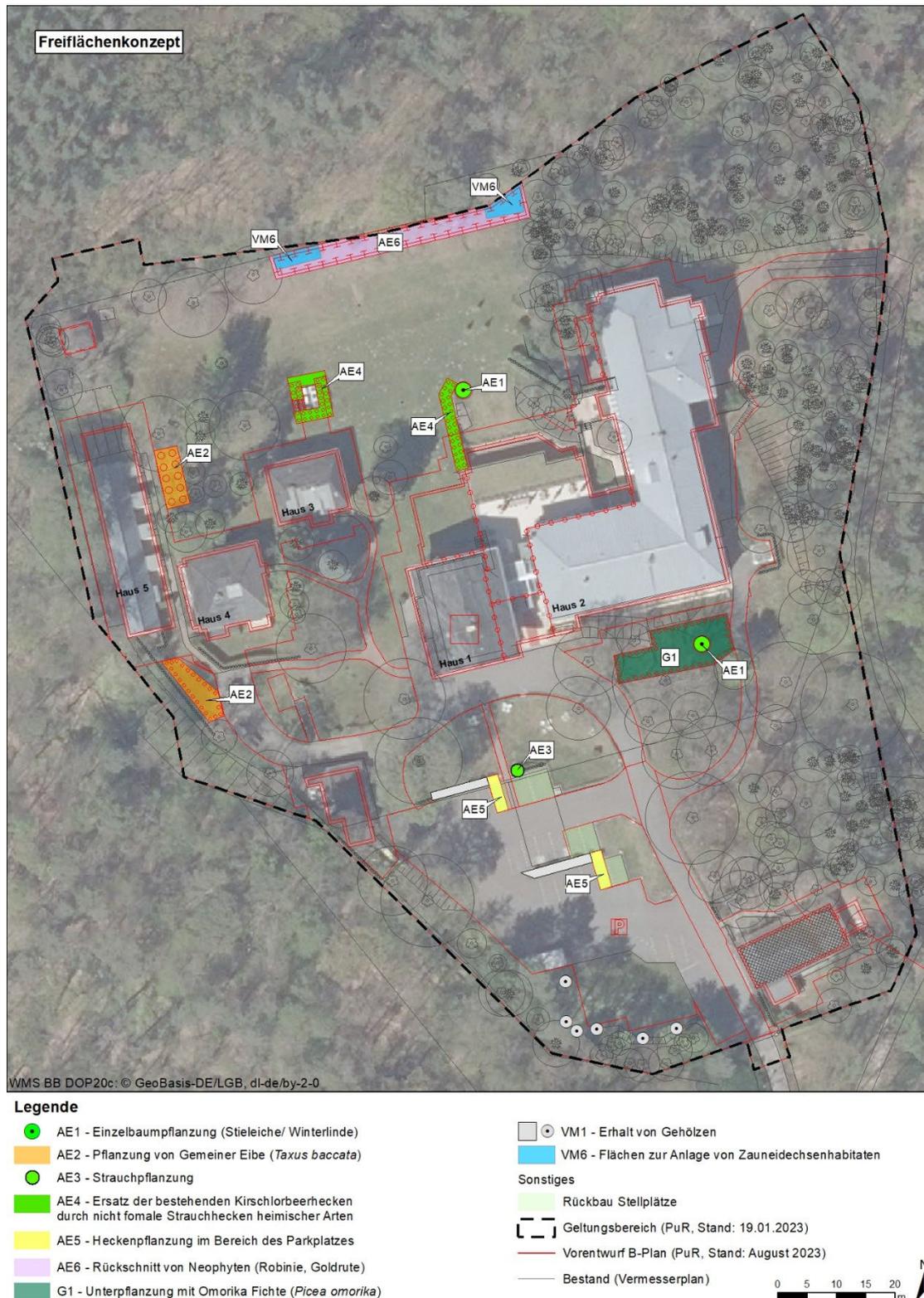


Abbildung 4: Freiflächenkonzept

Quelle: IUS Weibel & Ness, Potsdam

Zu Absatz (1) und (2):

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen mit den Kennzeichnungen „A“, „B“ und „C“ sind Baumpflanzungen vorzunehmen, welche als Abpflanzungen von Gebäudeteilen (Gestaltungsmaßnahme) nützen sowie als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme dienen.

Im Bereich der Pflanzfläche A soll als Gestaltungsmaßnahme die bestehende Bepflanzung mit Omorika Fichte (*Picea omorika*) zur Abpflanzung von Haus 2 verdichtet werden. Die Abpflanzungen sollen die Anbauten verdecken und das Bayrische Haus, entsprechend der gestalterischen Absicht eines einsam auf einer Waldlichtung stehenden Hauses, perspektivisch freistellen.

Im Bereich von Haus 5 sind zwei Pflanzflächen (Fläche B und C) zur Abpflanzung vorgesehen. Hier soll die heimische Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) verwendet werden. Die Pflanzungen dienen zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden (AE2 gemäß Umweltbericht). Bestehende Bäume sollen durch entsprechende Schutzmaßnahmen während der Bauzeit erhalten werden.

Darüber hinaus steigern die zusätzlichen Baumpflanzungen die Grünstrukturen im Plangebiet und haben positive Auswirkungen für die Schutzgüter Klima und Luft, Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter. Das gilt auch für die nachfolgend begründeten Maßnahmen.

Zu Absatz (3) und (4):

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen mit den Kennzeichnungen „D“, „E“, „F“ und „G“ sind Sträucher zur Ausbildung einer Hecke anzupflanzen. Diese Festsetzungen verfolgen denkmalpflegerische, naturschutzfachliche und gestalterische Zwecke: Die Pflanzungen mit den Kennzeichnungen „D“ und „E“, welche nördlich ins Sondergebiet hineinragen, haben zum einen die Funktion einer Abpflanzung der im Norden gelegenen Bebauung, um einen möglichst uneingeschränkten Blick von der großen Wiese auf das Denkmal des „Bayrischen Hauses“ zu gewährleisten. Zum anderen stellen die beiden Heckenpflanzungen Kompensationen in Form eines Ersatzes der bestehenden Kirschlorbeerhecken dar.

Die Heckenpflanzungen mit den Kennzeichnungen „F“ und „G“ entlang der Stellplatzflächen sollen die vorhandenen Hecken dort ergänzen. Hierdurch wird die Sichtachse aus dem Zufahrtsbereich des Klinikgeländes hin zum „Bayrischen Haus“ zusätzlich zum Entfall von Stellplätzen, dem Rückbau des Pflasters und der Herstellung von Rasenflächen in einen dem historisch möglichst ähnlichen Zustand versetzt. Weiterhin dienen die gesamten Heckenpflanzungen der zusätzlichen Begrünung des Klinikgeländes und somit einem positiven Ort- und Landschaftsbild.

Zu Absatz (5) und (6):

Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Einzelbäumen und Sträuchern sind Maßnahmen, die die zusätzliche Versiegelung kompensieren und sich in die vorhandenen Grünstrukturen einfügen sollen.

Zu Absatz (7):

Die Festsetzung steht im engen Zusammenhang mit der Festsetzung TF 8 Absatz (4) und dient mit dieser der optischen Einpflanzung der Stellplatzflächen zugunsten einer

uneingeschränkten und durch Grünstrukturen geprägten Sicht auf das Denkmal, um sich dem historischen Zustand des Bereichs vor dem „Bayrischen Haus“ möglichst anzunähern.

Zu Absatz (8):

Die Festsetzung soll die grünordnerische Qualität dauerhaft sichern. Die zu verwendenden Arten können den nachstehenden festgesetzten Pflanzlisten entnommen werden; damit besteht eine geeignete Auswahl an Pflanzarten. Verwendung finden standortgerechte und heimische Gehölze. Die Pflanzenartenauswahl orientiert sich an der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten (MLUK 2019³). Für die Anpflanzung in Naturschutzausgleichsflächen dürfen nur gebietseigene, zertifizierte Gehölze entsprechend der Pflanzlisten A und B verwendet werden.

Pflanzlisten

Pflanzliste A: Einzelbaumpflanzungen	
<i>Pflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, mindestens zweimal verpflanzt, Stammumfang 12 bis 14 cm)</i>	
Art wissenschaftlich	Art deutsch
<i>Betula pendula</i>	<i>Sand-Birke</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>
Pflanzliste B: Hecken- und Strauchpflanzungen	
<i>Pflanzqualität: Strauch, mindestens zweimal verpflanzt, Höhe 80 bis 100 cm)</i>	
Art wissenschaftlich	Art deutsch
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Blutroter Hartriegel</i>
<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gemeiner Schneeball</i>
<i>Juniperus communis</i>	<i>Gemeiner Wacholder</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Gewöhnliches Pfaffenhütchen</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>

³ Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK): Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 2. Dezember 2019

<i>Rosa corymbifera</i>	<i>Hecken-Rose</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Kreuzdorn</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Strauchhasel</i>

B.3.8 Örtliche Bauvorschriften

Textliche Festsetzungen:

TF 9 Dachfarbe und -material

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dachflächen in schwarzen, grauen oder anthrazitgrauen Farbtönen zu halten. Die Verwendung von glasierten Dachsteinen und -pfannen bzw. sonstigen glänzenden Dacheindeckungen sowie von Metalleindeckungen ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind mit anthrazitfarbener, matter sowie reflektionsarmer Oberfläche auszubilden und flächenbündig aufzubringen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

Begründung:

Die Festsetzung zur Dachfarbe in den Farbtönen schwarz, grau oder anthrazitgrau sowie zum Dachmaterial orientiert sich am Bestand der Umgebung. Die Dächer der bestehenden Gebäude sind in graumatten Aluminiumbahnen oder anthrazitgrauen Bitumenschindeln ausgeführt. Durch die Gestaltungsfestsetzung wird das denkmalgeschützte Bayrische Haus angemessen gewürdigt.

Die Festsetzung trifft Vorgaben für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, um diese bei Bedarf harmonisch zu integrieren. Die Festsetzung erfolgt in Ergänzung zur Bestimmung der TF 1 Absatz 5. Auf diese Weise trägt die Bauleitplanung der Stadt Potsdam dazu bei, den Erfordernissen des Klimaschutzes gerecht zu werden (vgl. Kapitel B.4.2).

TF 10 Einfriedungen

Blickdichte Einfriedungen sind entlang der Grundstücksgrenzen unzulässig. Eine blickdichte Einfriedung im Sinne dieser Festsetzung liegt dann vor, wenn die Einfriedung eine durchgehende Transparenz von weniger als 50 % aufweist.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

Begründung:

Durch die Festsetzung offener Einfriedungen soll gewährleistet werden, dass sich das Denkmal Bayrisches Haus und der Klinik-Waldpark optisch nicht gegenüber seiner Umgebung abschottet sowie aus dieser heraus sichtbar und damit erlebbar bleibt.

B.3.9 Nachrichtliche Übernahmen

Bei Nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

B.3.9.1 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22. Mai 1998 (GVBl. II/98, [Nr. 18], S.426), zuletzt geändert durch Artikel 17 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II/14, [Nr. 05]).

Nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ in Verbindung mit dem Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 22.09.2017 prüft im vorliegenden Fall die untere Naturschutzbehörde das Verhältnis von Planinhalt und Schutzzweck des LSG.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs ist zu prüfen, ob für das geplante Vorhaben die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung gemäß § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von den Verbotstatbeständen der Landschaftsschutzgebietsverordnung für die betroffenen Teilflächen des Landschaftsschutzgebiets „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vorliegen können (sog. Plan in die Befreiungslage). Die örtlich zuständige untere Naturschutzbehörde teilt das Ergebnis der Prüfung im Rahmen ihrer Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren mit.

B.3.9.2 Denkmalschutz

Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Im Geltungsbereich befindet sich ein Baudenkmal: Bayrisches Haus, Elisenweg 2. Der Geltungsbereich ist Teil des Gartendenkmals Wildpark.

Denkmal Wildpark (betrifft den gesamten Geltungsbereich) (ID-Nummer: 09156105)

Bayrisches Haus im Denkmal Wildpark, Elisenweg 2 (ID-Nummer: 09157468)

Die Regelungen des Brandenburger Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Die im Bebauungsplan für diese Grundstücke getroffenen Festsetzungen berücksichtigen lediglich die Auswirkungen der Unterschutzstellung auf die planungsrechtlich regelbaren Inhalte. Für jede künftige Baumaßnahme muss die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis beantragt werden. Nur im Rahmen der damit verbundenen Abstimmungen können die Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden. Grundsätzlich ermöglicht der Bebauungsplan eine tragfähige Nutzung des Denkmals Bayrisches Haus. Die Planung dient somit der Erhaltung des Denkmals gemäß § 7 Abs. 2 BbgDSchG.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

B.3.9.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark (GVBl. II/12, Nr. 40) vom 02.05.2012).

Bei Bauvorhaben und Flächennutzungen in der weiteren Schutzzone (Zone III B) des festgesetzten Wasserschutzgebiets sind zum Schutz des Grundwassers die Verbotsbestimmungen der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark zu berücksichtigen. Die Verbote, die bauliche Maßnahmen betreffen, können vorhabenbezogen durch Auflagen in der Baugenehmigung gesichert werden.

Hinweis: Der Bebauungsplan selbst gestattet keine Flächennutzungen, die durch die Verbote in § 3 Nr. 38 ff erfasst sind.

B.3.10 Hinweise (ohne Normcharakter)

Folgende Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig. Damit werden die Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Probleme hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

B.3.10.1 Artenschutzhinweis

Auf die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes weist folgender Hinweis hin:

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren). Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zur

Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch angepasste Fassadengestaltung (z.B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und/oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck-/ Farbfolien etc.) zu vermeiden.

B.3.10.2 Munitionsbelastung

Um die Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Munition im Geltungsbereich aufmerksam zu machen wird folgender Hinweis (ohne Normcharakter) in den Bebauungsplan aufgenommen:

Munitionsbergung / Kampfmittelbelastung

Bei konkreten Bauvorhaben ist ggf. eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Ergänzende Hinweise

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23. November 1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30/98 vom 23.11.1998, geändert durch das Gesetz vom 7. Juli 2009 (GVBl. I/09 S. 262, 266) ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage §§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz).

Bei vorgesehenen Abbruchmaßnahmen ist der Verbleib des Materials nachzuweisen.

B.3.10.3 Wasserstraßenrechtliche Genehmigungspflicht

Es besteht keine Inanspruchnahme von Flächen, welche als Bundeswasserstraße gewidmet sind.

B.3.10.4 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften und das Farbspektrum

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften sowie das Farbspektrum können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14476 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

B.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

B.4.1 Städtische Konzepte

B.4.1.1 Integriertes Klimaschutzkonzept

Das 2010 erstellte Integrierte Klimaschutzkonzept ist hinsichtlich der Ziele und Maßnahmen durch den Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050 abgelöst worden (siehe unten). Es bietet

jedoch für viele klimarelevante Fragestellungen noch immer eine umfangreiche Informationsgrundlage. Das Integrierte Klimaschutzkonzept 2010 steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/content/integriertes-klimaschutzkonzept-mit-gutachten-fuer-die-landeshauptstadt-potsdam> zum Download bereit.

B.4.1.2 Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“

Mit dem Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“ steht der Landeshauptstadt Potsdam eine Grundlage zur Verfügung, mit der gezielt Klimaanpassungsmaßnahmen ergriffen werden können. Der Bericht enthält 58 konkrete Maßnahmenvorschläge für unterschiedliche Sektoren (u. a. Energie, Gebäude/Stadtgrün/Parkanlagen, Verkehr etc.) sowie Vorschläge zu deren kontinuierlicher Überprüfung und Maßnahmenumsetzung. Das Konzept wurde im Rahmen der Klimaschutzinitiative des Bundes gefördert und wurde federführend von der Luftbild Planung Umwelt GmbH und dem Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung e.V. unter Mitwirkung von RegioFutur Consult und PROJEKTKOMMUNIKATION Hagenau GmbH erstellt. Es steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/content/anpassungsstrategie-den-klimawandel-fuer-die-lhp-potsdam-macht-sich-fit> zum Download bereit. Das Konzept ist nicht verbindlich bietet jedoch eine umfangreiche Informationsgrundlage und Arbeitshilfe.

B.4.1.3 Stadtklimakarte

Die Landeshauptstadt Potsdam hat von 2019 bis 2021 als Praxispartner im von der Universität Potsdam geführten Forschungsvorhaben des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) „ExTrass“ (Urbane Resilienz gegenüber extremen Wetterereignissen – Typologien und Transfer von Anpassungsstrategien in kleinen Großstädten und Mittelstädten) teilgenommen.

Mit der Teilnahme in diesem Projekt sollte in der LHP u.a. die Wissensbasis zu den mikroklimatischen Verhältnissen in der Stadt verbessert, die Grundlage für eine klimawandelangepasste Stadtplanung gelegt bzw. aktualisiert sowie Strategien zum Umgang mit zunehmenden klimatischen Risikofaktoren erprobt werden. Das Vorhaben fokussierte gleichermaßen auf Hitze- und Starkregenereignisse.

Klimaanpassung muss auf unterschiedlichen Ebenen stattfinden. Zum einen muss eine Anpassung mit mittel- und langfristigen Maßnahmen erfolgen, die dann beispielsweise im Rahmen der Grünanlagen- und Gehölzeinrichtung und -pflege oder in einer angepassten Stadtplanung und -entwicklung erfolgt. Bei drohenden Hitzewellen sind jedoch oftmals kurzfristige Maßnahmen wichtig, wenn bspw. akute Hitzeschutzmaßnahmen notwendig werden und allgemein das Thema Gesundheitsschutz in den Vordergrund tritt.

Im Rahmen des Projekts wurden neben dem ausführlichen Gutachten folgende Karten für das gesamte Potsdamer Stadtgebiet erarbeitet:

- Mikroskalige Klimaanalyse (**Klimaanalysekarte**) (Raster: 10 x 10 m): Darstellung der Hitzebelastung in den Siedlungsbereichen sowie auf Grünflächen;
- Bewertungskarten (**Bewertungskarten Stadtklima**) für die Tag- bzw. für die Nachtsituation in Bezug auf Hitze: Betrachtet werden für die Tagsituation die Aufenthaltsqualität auf Siedlungs- bzw. Grünflächen und für die Nachtsituation die Möglichkeit für einen erholsamen Schlaf (bei Temperaturen unter 25°C)

- Planungshinweise für die Verbesserung der derzeitigen mikroklimatischen Situation in Bezug auf Hitze (bspw. bei Hitzeinseln): Flächenscharfe Darstellung konkreter Maßnahmenvorschläge für die Verbesserung/Verringerung einer derzeit möglicherweise vorliegenden Hitzebelastung. (**Hinweiskarte Siedlungsraum**)
- Szenariodarstellung einer möglichen Entwicklung des Klimas bis zum Jahr 2050 und die Auswirkungen für die bestehende bzw. geplante Bebauung der Stadt: Zugrunde gelegt wird ein Klimamodell, das eine Klimaentwicklung mit höheren Temperaturen vorhersagt, und bei Überlagerung mit einer städtebaulichen Entwicklung Auswirkungen auf die lokale Hitzeentwicklung haben kann. (**Karte: Stadtklimatisches Vergleichsszenario 2050**)
- Die **Starkregengefahrenkarte**, stellt mögliche Überflutungsbereiche im Stadtgebiet sowie das Überflutungsrisiko für einzelne Gebäude bei einem 100jährigen Starkregenereignis dar: Abgebildet werden Wasserstände von 0,1 bis 0,5 m, die durch die vorliegende Topographie und eine Fließwegmodellierung ermittelt wurden.

Am 25. Januar 2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam den Beschluss zur Berücksichtigung der Stadtklimakarte in der Stadtplanung und Bauleitplanung gefasst (22/SVV/0975). Das Gutachten sowie das Kartenmaterial sind unter www.potsdam.de/klima einsehbar.

Der Stadtklimakarte sind für den Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“ folgende Informationen zu entnehmen:

Die **Klimaanalysekarte** stellt für die Grün- und Freiflächen das Maß der Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen, für die Siedlungsräume die Wärmeinseleffekte im Siedlungsgebiet sowie das Maß und die Strömungsrichtung des Luftaustausches (Kaltluft) dar. Für das bereits umfangreich baulich vorgeprägte Plangebiet stellt die Klimaanalysekarte einen geringen Wärmeinseleffekt im Siedlungsgebiet sowie einen sehr geringen Luftaustausch von Kaltluft dar.

Die **Bewertungskarten Stadtklima** stellen eine integrierende Bewertung der modellierten Klimaparameter im Hinblick auf planungsrelevante Belange dar. Aus ihnen lassen sich Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung von Klima und - über die Effekte der Verdünnung und des Abtransportes - auch der Luft ableiten.

In der **Bewertungskarte Nacht** wird das Plangebiet als Siedlungsfläche mit einem günstigen Wärmeinseleffekt für das Bioklima dargestellt.

Die **Bewertungskarte Tag** weist für das Plangebiet eine schwache Belastung des Bioklimas in den Siedlungsflächen, Straßenräumen und Plätzen aus.

In der **Hinweiskarte Siedlungsraum** wird die bioklimatische Situation im Siedlungsgebiet dargestellt, welche für das Plangebiet keine Belastung dokumentiert und somit keine unmittelbare Notwendigkeit von Maßnahmen gegeben ist.

In der Karte **Stadtklimatisches Vergleichsszenario 2050** werden für das Plangebiet Temperaturzunahmen der nächtlichen Wärmebelastung und der bodennahen Durchlüftung in den Siedlungsflächen unter Annahme einer baulichen Entwicklung des INSEK erwartet, welche über der allgemeinen Klimaveränderung liegen.

In den **Starkregengefahrenkarten** (Überflutungsgefahr und Überflutungsrisiko) wird für das Plangebiet von sehr geringen Wassertiefen ausgegangen. Daher sind eine Überflutungsgefahr und ein Überflutungsrisiko nahezu auszuschließen.

Im **Gutachten zur Stadtklimakarte** wird für Potsdam ein **Katalog aus 19 klimaökologisch wirksamen Einzelmaßnahmen** zusammengefasst, wobei die Zuordnung bestimmter Maßnahmen aus dem Portfolio der 19 Einzelmaßnahmen vom Flächentyp und den Bewertungen in den Bewertungskarten (z.B. bioklimatische Belastung in der Nacht und/oder am Tage, Bedeutung für den Kaltlufthaushalt) abhängt. Sie sind als Planungsempfehlungen zu verstehen, die bei Betrachtung einer konkreten Fläche oder spezifischen Maßnahme einer genaueren Überprüfung bedürfen. Die Maßnahmen werden stichpunktartig beschrieben und in verschiedene Cluster aufgeteilt. Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet die Maßnahme 8 „Schutz bestehender Parks, Grün- und Waldflächen“ aus dem Katalog der 19 klimaökologisch wirksamen Einzelmaßnahmen im Gutachten zur Stadtklimakarte. Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen schützen die bestehenden Grünflächen des Wildparks in Potsdam und haben damit eine Bedeutung für den Kaltlufthaushalt. Darüber hinaus greift der Bebauungsplan die Maßnahme 11 „Baukörperstellung und Abstandsflächen beachten“ auf, indem keine zusätzliche Versiegelung zum Bestand durch Hauptanlagen zugelassen wird und Grünflächen zwischen den Gebäuden gesichert sowie Pflanzmaßnahmen festgesetzt werden.

B.4.1.4 Masterplan 100 % Klimaschutz

Im Jahr 2016 wurde die Landeshauptstadt Potsdam eine von bundesweit insgesamt 41 Masterplan-Kommunen. Unter der Federführung der Koordinierungsstelle Klimaschutz wurde von der Arbeitsgemeinschaft (BLS Energieplan GmbH, Potsdam Institut für Klimafolgenforschung, Luftbild Umwelt Planung GmbH (LUP), Innovationszentrum für Mobilität und gesellschaftlichen Wandel GmbH (InnoZ) sowie ad modum GmbH) ein Gutachten zum Masterplan 100% Klimaschutz erarbeitet. Darin wurden als maßgebliche Ziele benannt, bis 2050 95% der CO₂-Emissionen und 50 % des Endenergieverbrauchs gegenüber dem Stand von 1990 einzusparen. Am 13.09.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung für den Weg zur klimaneutralen Landeshauptstadt die dafür nötigen Kernstrategien beschlossen (DS 17/SVV/0537). Der Masterplan 100 % Klimaschutz stellt acht Handlungsfelder mit strategischen Zielen zusammen:

- 01 Nachhaltige Planung und Sonderkonzepte
- 02 Energieversorgung und Infrastruktur
- 03 Gebäude
- 04 Wirtschaft (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen)
- 05 Private Haushalte und Konsum
- 06 Verkehr
- 07 Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
- 08 CO₂-Senken und Anpassung

Der Masterplan steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/masterplan-100-klimaschutz-bis-2050> zum Download bereit. Dort ist das Gutachten auch in kompakter und allgemeinverständlicher Form als Bürgerbroschüre bereitgestellt.

1. Aktionsplan 2018 – Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050

Im Rahmen der Teilnahme der Landeshauptstadt Potsdam am Prozess „Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050“ des BMU wurden mit dem „1. Aktionsplanplan 2018 – Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050“ (Beschluss der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.12.2018, DS 18/SVV/0730) für die im Masterplan benannten insgesamt 8 Handlungsfelder (siehe

oben) konkrete Maßnahmen und Strategien zur Umsetzung der Klimaschutzziele benannt. Der 1. Aktionsplan 2018 steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/auf-dem-weg-zur-klimaneutralitaet-erste-konkrete-massnahmen-sind-beschlossen> zum Download bereit.

Der vorliegende Bebauungsplan erhält den baulichen Bestand und ermöglicht eine Nutzungsänderung von Hotel zu Kliniken für Psychiatrie, Psychosomatische Medizin und Psychotherapie. Aufgrund einer Reduzierung des Verkehrs im Vergleich zur Hotelnutzung kann eine geringe positive Auswirkung auf das Handlungsfeld „06 Verkehr“ konstatiert werden. Zusätzlich sichert der Bebauungsplan bisherige Waldflächen. Damit kann eine positive Auswirkung auf das Handlungsfeld „08 CO₂-Senken und Anpassung“ des Masterplans 100 % Klimaschutz identifiziert werden.

B.4.2 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll in der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im vorliegenden Planverfahren soll über die in Kapitel B.4.2.1 - Energieeffizienz erläuterten gesetzlichen Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden hinausgehend eine dem Ziel des Klimaschutzes entsprechende Bebauung unter Ausnutzung der durch das BauGB zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten gesichert werden.

Dem Klimaschutz bzw. der Anpassung des Klimawandels dienen die in den Kapiteln B.4.2.2 und B.4.2.3 dargelegten Maßnahmen im Geltungsbereich, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden.

B.4.2.1 Energieeffizienz

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“ vorgestellte Arbeitshilfe (Stadt - Land – Fluss, Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010) soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

Wesentliche Faktoren, die bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs in eine energieeffiziente Planung einfließen sollten, sind z.B. die Wahl des Standortes (Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete und ein Anschluss an den ÖPNV) und die Anordnung und Stellung der Baukörper (u.a. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander und Kompaktheit). Mögliche Festsetzungsinhalte für die Bebauungspläne, die dem Klimaschutz und der Energieeffizienz dienen sollen, sind aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem begleitendem Regelwerk der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ziehen.

Das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden ist am 30.07.2011 in Kraft getreten (BGBl I S. 1509); das BauGB ist entsprechend novelliert worden.

Am 11. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, welches thematisch das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammenführt. Die vorgenannten Gesetze und Verordnungen sind somit außer Kraft getreten. Das GEG regelt, vergleichbar mit den vorherigen Gesetzen und Verordnungen nunmehr einheitlich u.a. die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sowie den Einsatz von erneuerbaren Energien.

Insbesondere bei der Umsetzung der Planung ist bei der Errichtung der Gebäude das einschlägige Gesetz zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) in Kraft getreten am 11. November 2020

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;
- hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen;
- ggf. Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile;
- effiziente Wärmeversorgung;
- sommerliche Verschattung durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung;
- gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

B.4.2.2 Klimaschutz

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes enthalten:

- Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNV) – Ziel: Regelung des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil
- Regelung zur denkmalgerechten Integration von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Beschränkung auf bereits bebaute und versiegelte Flächen dient mittelbar den Belangen des Klimaschutzes, da keine weitere Inanspruchnahme von Vegetationsflächen (CO₂-Speicher, H₂O-Speicher) stattfindet. Zudem sorgt das mit dem geplanten Vorhaben einer Klinik für Psychiatrie, Psychosomatische Medizin und Psychotherapie einhergehende geringere Verkehrsaufkommen im Vergleich zur Hotelnutzung (Bestand) zu einer Einsparung von CO₂- und NO₂ Stickstoffdioxidemissionen.

Die Zulassung von Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie ist grundsätzlich im Sinne des Klimaschutzes. Der Plangeber bemüht sich hier um einen angemessene Gewichtung der Belange von Denkmalpflege und Klimaschutz.

B.4.2.3 Klimaanpassung

Folgende Festsetzungen im Sinne der Klimaanpassung sind Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans:

- Festsetzung von privaten Grünflächen („Klinik-Waldpark“). Diese Festsetzung sichert die dauerhafte Erhaltung des Klinik-Waldparks. Die betroffenen Vegetationsflächen leisten einen wichtigen Beitrag bei der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlag. Bäume, Sträucher und Gräser fungieren als Wasserspeicher und haben eine temperatursenkende Wirkung.

B.5 Flächenbilanz

Tabelle 1 Flächenbilanz Nutzungsarten

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Flächengröße (m ²)
Baugebiete	Sondergebiet SO 1	4.357,0
	Sondergebiet SO 2	225,5
Verkehrsflächen	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	32,3
	Private Straßenverkehrsflächen	199,5
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz	1.257,6
Grünflächen	Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Klinik-Waldpark	11.900,2
Geltungsbereich gesamt		17.972,1

Tabelle 2 Flächenbilanz Versiegelung in den Baugebieten

Baugebiet	Flächen- größe (m²)	davon bebaubar gemäß GR/GRZ (m²)	max. zulässige Über- schreitung der GR/GRZ (m²)	Gesamte, maximal überbau- bare Fläche (m²)	Unver- siegelte Freiflächen (m²)
Sondergebiet SO 1	4.357,0	2.783,8	1.710	4.493,8	88,7
Sondergebiet SO 2	225,5				

C Umweltbericht

Mit dem Bebauungsplan BP 170 „Klinik Bayrisches Haus“ will die Stadt Potsdam die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umnutzung des früheren Hotels „Bayrisches Haus“ zur Klinik für psychosomatische Erkrankungen schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Landeshauptstadt Potsdam im Stadtteil Potsdam-West.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht erstellt. Dieser ist „gesonderter Teil“ der Begründung des Bebauungsplans gem. § 2a Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht wird vorliegend als eigenes Dokument, d.h. als Anlage zur textlichen Begründung des Bebauungsplanes ausgeführt.

Der Umweltbericht dient dazu, die umweltbezogenen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter systematisch zu beschreiben und zu bewerten sowie Hinweise zur Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen auf Schutzgüter bzw. Umweltziele zu geben (Umweltprüfung). Damit ist er gem. § 2 Abs. 4 BauGB Informationsgrundlage für die Abwägung im Bebauungsplanvorhaben.

In die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes und in den Umweltbericht gehen die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung ein (s. Kapitel E.2.1).

Der Umweltbericht basiert auf vorhandenen Planungen, vorhandenen Untersuchungen sowie speziell für den Bebauungsplan bzw. Umweltbericht erstellten Gutachten und Kartierungen. Die im Umweltbericht verwendeten Grundlagen werden im jeweiligen Zusammenhang zitiert. Sie sind sämtlich Bestandteil der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Insbesondere zählen hierzu die Anlagen zum Umweltbericht, das sind die Biotopkartierung, das Freiflächenkonzept und der Fachbeitrag Artenschutz inklusive der Maßnahmenblätter.

C.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

C.1.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan BP 170 „Klinik Bayrisches Haus“ will die Stadt Potsdam die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umnutzung des früheren Hotels und Restaurants „Bayrisches Haus“ zur Klinik für psychosomatische Erkrankungen schaffen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die 5 Haupthäuser, an welchen im Zuge der Umnutzung der Hotelanlage die folgenden Baumaßnahmen geplant sind, deren planerische Grundlage der Bebauungsplan durch Festsetzung der Sondergebiete SO1 und SO 2 Zweckbestimmung „Kliniken für Psychiatrie, Psychosomatische Medizin und Psychotherapie“ schafft:

- Umgestaltung der Innenräume des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes
- Sanierung von zwei Gebäuden
- Ersatz eines Gebäudes durch Neubau (Haus 5 „Waldhaus“).

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus Private Grünflächen, Private Verkehrsflächen einschließlich Parkplätzen und Flächen mit besonderen Maßnahmen zum Schutz, Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest.

C.1.1.2 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich befindet sich im „Wildpark Potsdam“, innerhalb der Landeshauptstadt Potsdam im Stadtteil Potsdam-West. Er umfasst die Flurstücke 373, 376 und 481 der Flur 28, der Gemarkung Potsdam. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

Erschlossen wird das Plangebiet von dem im privaten Eigentum befindlichen Elisenweg, der in die Zeppelinstraße (Bundesstraße B 1) mündet. Der Elisenweg wurde im Laufe des Planverfahrens als sonstige öffentliche Straße gewidmet. Die Bekanntmachung der Verfügung zur straßenrechtlichen Widmung erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 35, Amtsblatt Nr. 04 vom 4. April 2024, S.7. Innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Widerspruchsfrist wurde kein Widerspruch gegen die Verfügung eingelegt, sodass die Widmung am 13.05.2024 Bestandskraft erlangte.

Das Untersuchungsgebiet des Umweltberichts umfasst den Geltungsbereich des B-Plans. Zusätzlich zum Geltungsbereich wurden alle weiteren zugänglichen Flächen im Umkreis von 50 m miterfasst.

C.1.1.3 Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden ergeben sich aus der Flächenbilanz der Nutzungen im Bebauungsplan (Kapitel B.5). Die tabellarische Flächenbilanz wird nachfolgend aus diesem Kapitel übernommen.

Tabelle 3 Flächenbilanz Nutzungsarten.

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Flächengröße (m ²)
Baugebiete	Sondergebiet 1	4.357,0
	Sondergebiet 2	225,5
Verkehrsflächen	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	32,3
	Private Straßenverkehrsflächen	199,5
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz	1.257,6
Grünflächen	Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Klinik-Waldpark	11.900,2
Geltungsbereich gesamt		17.972,1

C.1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten rechtlichen Grundlagen und Fachpläne des Umweltschutzes, die darin formulierten Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt.

C.1.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Allgemeine Grundsätze und Vorschriften

Bei der Aufstellung des B-Planes sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Diese öffentlichen Belange sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB abwägungsrelevant. Grundlage der Abwägung dieser Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist der vorliegende Umweltbericht einschließlich seiner Anlagen.

Der Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB nicht zugänglich sind:

- Belange des Schutzgebietssystems Natura 2000,
- Artenschutzrechtliche Bestimmungen des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG,
- Ge- und Verbote aus Schutzgebietsverordnungen, z.B. zu Trinkwasserschutzgebieten oder Schutzgebieten nach Naturschutzrecht.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze und Vorschriften zum Schutz der Umwelt einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist in Tabelle 1 zusammengestellt.

Tabelle 4: Nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigende Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan.

Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) – i) BauGB	Berücksichtigung im Bebauungsplan und Umweltprüfung nach gem. § 2 Abs. 4 BauGB
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	Auswirkungen auf die Schutzgüter werden in der Umweltprüfung untersucht und schutzgutbezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen: <ul style="list-style-type: none"> • Umweltbericht Kapitel C.2.2.2 bis C.2.2.9 – Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sowie C2.3 - Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen. • Anlage 4: Freiflächenkonzept • Anlage 5: Fachbeitrag Artenschutz Umsetzung in den Bebauungsplan und nachgelagerte Schritte durch:

Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) – i) BauGB	Berücksichtigung im Bebauungsplan und Umweltprüfung nach gem. § 2 Abs. 4 BauGB
	<ul style="list-style-type: none"> • Zeichnerische und textliche Festsetzung im B-Plan • Nachrichtliche Übernahme im B-Plan • Berücksichtigung in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB • Regelung im städtebaulichen Vertrag.
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB: Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	<p>Vorprüfung („Screening“) erfolgt im Umweltbericht. Es sind keine Natura 2000 Gebiete durch den Bebauungsplan berührt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umweltbericht Kapitel C.1.2.3/ C.2.1.1 Natura 2000-Gebiete
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB: umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p>	<p>Der B-Plan schafft die baurechtliche Voraussetzung für die Umnutzung eines Hotels in eine Klinik zur Behandlung psychosomatischer Erkrankungen und dient somit der Sicherung der medizinischen Versorgung.</p> <p>Durch Bau, Anlage und Betrieb werden keine schützenswerten Nutzungen betroffen.</p> <p>Weitergehende Regelungen sind daher nicht erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schalltechnische Stellungnahme zur Umnutzung des Bayrischen Hauses in Potsdam (GENEST 2022) • Umweltbericht Kapitel C.2.2.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung <p>Allgemeine Schutzvorschriften bzw. Regeln ergeben sich unmittelbar aus dem Baurecht (BauGB, Brandenburgische Bauordnung [BbgBO]). Diese werden in der textlichen Begründung des B-Plans dargelegt.</p>
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB: umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</p>	<p>Das Bayrische Haus und die umgebenden Grünflächen sind Bau- bzw. Gartendenkmal.</p> <p>Die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wurde im Zuge der Planaufstellung und der Umweltprüfung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Zielkonflikte zwischen Denkmalschutz und Naturschutz wurden im Zuge der Erstellung eines Freiflächenkonzeptes ausgeräumt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umweltbericht Kapitel C.2.2.8 Kultur- und Sachgüter

Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) – i) BauGB	Berücksichtigung im Bebauungsplan und Umweltprüfung nach gem. § 2 Abs. 4 BauGB
	<ul style="list-style-type: none"> • Anlage 4 - Freiflächenkonzept. <p>Die Umsetzung in den Bebauungsplan erfolgt durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zeichnerische und textliche Festsetzung.
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB: Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</p>	<p>Der Umweltbericht definiert Vermeidungsmaßnahmen zur bauzeitlichen Vermeidung von Emissionen, insbesondere zum Einsatz von Baugerät nach dem Stand der Technik. Betriebsbedingt ergibt sich durch die gem. B-Planentwurf zulässigen Nutzungen kein gegenüber der derzeitigen Nutzung erhöhtes Emissionsrisiko und somit kein Erfordernis weitergehender Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kapitel C.2.3 - Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB: Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie</p>	<p>Der B-Plan ermöglicht die Nutzung erneuerbarer Energien auch im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles (Gartendenkmal) durch entsprechende Farbvorgaben beim Aufbau von Solarenergie auf dem Dach:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umweltbericht Kapitel C.2.2.8 Kultur- und Sachgüter. <p>Umsetzung im B-Plan durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • textliche Festsetzung.
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB: Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts</p>	<p>Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen erfolgt im Umweltbericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umweltbericht Kapitel C.1.2 „Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen“. • Umweltbericht Kapitel C.2.2.2 bis C.2.2.8 „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung“.
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h) BauGB: Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden</p>	<p>Der Umweltbericht definiert Vermeidungsmaßnahmen zur bauzeitlichen Vermeidung von Emissionen, insbesondere zum Einsatz von Baugerät nach dem Stand der Technik. Betriebsbedingt ergibt sich durch die gem. B-Planentwurf zulässigen Nutzungen kein gegenüber der derzeitigen Nutzung erhöhtes</p>

Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) – i) BauGB	Berücksichtigung im Bebauungsplan und Umweltprüfung nach gem. § 2 Abs. 4 BauGB
	<p>Emissionsrisiko und somit kein Erfordernis weitergehender Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umweltbericht Kapitel C.2.2.4 Klima/ Luft/ Lufthygiene/ Licht/ Strahlung/ Schall und C.2.2.7 Mensch/ Bevölkerung/ menschliche Gesundheit/ Erholung sowie C.2.3 „Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d</p>	<p>Berücksichtigung im Umweltbericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umweltbericht Kapitel C.2.2.9 „Wechsel-/Kumulationswirkungen“. <p>Bewältigung von Zielkonflikten zwischen Naturschutz und Denkmalschutz im Rahmen des Freiflächenkonzeptes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlage 4 - Freiflächenkonzept.
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB: unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.</p>	<p>Die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen bzw. Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen auf, die eine über die geltenden Brandschutzvorschriften hinausgehende Regelung erforderlich machen würden.</p> <p>Stellflächen für die Brandbekämpfung sind im B-Plan ausgewiesen.</p>

In § 1a BauGB wird die Berücksichtigung weitergehender Grundsätze in der Abwägung im Zuge der Bebauungsplanung vorgeschrieben. Diese, und ihre im B-Plan vorgesehene Anwendung sind in Tabelle 2 zusammengefasst.

Tabelle 5: Nach § 1a BauGB zu berücksichtigende Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan.

Umweltbelange gemäß § 1a BauGB Abs. 2 bis 4	Berücksichtigung im Bebauungsplan und Umweltprüfung nach gem. § 2 Abs. 4 BauGB
<p>§ 1a Abs. 2 BauGB: sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden</p>	<p>Der B-Plan regelt die Umnutzung bestehender baulicher Anlagen und versiegelter bzw. teilversiegelter Flächen. Diese Nutzungsänderung steht im Einklang mit der Vorschrift.</p> <p>Weitergehende Regelungen zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden ergeben sich</p>

Umweltbelange gemäß § 1a BauGB Abs. 2 bis 4	Berücksichtigung im Bebauungsplan und Umweltprüfung nach gem. § 2 Abs. 4 BauGB
	<p>aus den im Umweltbericht benannten Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere zum Bodenschutz in der Bauphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umweltbericht Kapitel C.2.3 „Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“ <p>Die Umsetzung wird im Rahmen folgender Schritte im Anschluss an den Satzungsbeschluss geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • städtebaulicher Vertrag • Bauantrag.
<p>§ 1a Abs. 2 BauGB: Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen durch Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung.</p>	<p>Der B-Plan regelt die Umnutzung bestehender baulicher Anlagen und versiegelter bzw. teilversiegelter Flächen. Diese Nutzungsänderung steht im Einklang mit der Vorschrift.</p>
<p>§ 1a Abs. 2 BauGB: Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß</p>	<p>Die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß erfolgt durch die Definition der zulässigen Nutzungen im B-Plan durch Festsetzung, siehe vorige Zeile.</p> <p>Zusätzlich werden im Umweltbericht Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenversiegelung in der Bauphase vorgesehen. Diese werden durch folgende Maßnahmen umgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Darstellung im Umweltbericht (Kapitel C.2.2.2 Fläche und Boden) als Teil der Begründung zum Bebauungsplan. • städtebaulicher Vertrag.
<p>§ 1a Abs. 2 BauGB: Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</p>	<p>Im Geltungsbereich des B-Plans liegen keine landwirtschaftlich genutzten Flächen und keine Waldflächen im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz Brandenburg (LWaldG) (siehe Kapitel C.1.2.5). Ein qualifizierter Waldumwandlungsantrag ist nicht erforderlich. Für reine Wohnzwecke genutzte Flächen sind ebenfalls nicht betroffen.</p> <p>Die durch den B-Plan ermöglichte Nutzungsänderung steht ohne weitergehende Festsetzungen im Einklang mit der Vorschrift.</p>

Umweltbelange gemäß § 1a BauGB Abs. 2 bis 4	Berücksichtigung im Bebauungsplan und Umweltprüfung nach gem. § 2 Abs. 4 BauGB
<p>§ 1a Abs. 3 BauGB: Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG). Möglichkeit der Darstellung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans, an anderer Stelle oder durch vertragliche Vereinbarung.</p>	<p>Darstellung von erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen im Umweltbericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umweltbericht Kapitel C.2.3 „Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“ • Anlage 4 - Freiflächenkonzept. <p>Ableitung, Darstellung und Bilanzierung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen und Gestaltungsmaßnahmen (Landschaftsbild) im Umweltbericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umweltbericht Kapitel C.2.3 „Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“ • Anlage 4 - Freiflächenkonzept. <p>Ausgleichsmaßnahmen und Gestaltungsmaßnahmen liegen ausschließlich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Umsetzung durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Textliche und zeichnerische Festsetzung. • Darstellung im Umweltbericht. • Die Sicherung der Pflege von Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag.
<p>§ 1a Abs. 4 BauGB: Anwendung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bei Betroffenheit von Natur 2000-Gebieten.</p>	<p>Nicht einschlägig, da keine Vogelschutz- oder FFH-Gebiete betroffen sind. Vorprüfung („Screening“) erfolgt im Umweltbericht. Es sind keine Natura 2000 Gebiete durch den Bebauungsplan berührt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umweltbericht Kapitel, C.1.2.3/ C.2.1.1 Natura 2000-Gebiete
<p>§ 1a Abs. 5 BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.</p>	<p>Dem Klimawandel entgegenwirkende Maßnahmen sind vorliegend:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung der Beseitigung von Vegetation, insbesondere von Gehölzvegetation, • die Nutzung erneuerbarer Energien. <p>Neben den bereits beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen gehört hierzu die Möglichkeit der Nutzung der Solarenergie auf den Dächern. Dies ist innerhalb des denkmalgeschützten</p>

Umweltbelange gemäß § 1a BauGB Abs. 2 bis 4	Berücksichtigung im Bebauungsplan und Umweltprüfung nach gem. § 2 Abs. 4 BauGB
	<p>Ensembles mit Auflagen versehen (Farbgebung). Die Umsetzung erfolgt durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Textliche Festsetzung. <p>Die Anpassung an die Folgen des Klimawandels ist vorliegend städtebaulich nicht zu regeln, dass der Bebauungsplan innerhalb einer denkmalgeschützten Parkanlage und innerhalb eines größeren, zusammenhängenden Waldbestandes liegt. Die vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen, die auch die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigen müssen, sind nicht so umfangreich, dass sie als Beitrag zur Klimafolgenbewältigung gewertet werden könnten.</p> <p>Darstellung im Umweltbericht:</p> <p>Umweltbericht Kapitel C.2.3. „Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“</p>

Umweltprüfung

Für diese Belange des Umweltschutzes wird nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hierbei gilt der Grundsatz des § 2 Abs. 4 BauGB: *„Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.“*

Dem Umstand, dass in der Umweltprüfung aufgrund des möglichen Detaillierungsgrades zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses oder auch aufgrund unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen, nicht alle Umweltauswirkungen vollständig erfasst werden können, trägt der Gesetzgeber durch die Regelung des § 4c BauGB Rechnung. Dieser schreibt vor, dass die Gemeinde Maßnahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen vorsieht um *„unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen“*. Die Überwachung umfasst auch die Umsetzung der zur Vermeidung oder zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen geplanten Maßnahmen.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen. Die Inhalte des Umweltberichts sind in Anlage 1 BauGB vorgegeben und entsprechend anzuwenden.

C.1.2.2 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Die BbgBO setzt die Vorgaben des BauGB um und ergänzt diese in einigen allgemein umweltrelevanten Punkten, z. B. zum Baustellenbetrieb, Baumschutz, Baustoffen oder zur Verun-

staltung des Landschaftsbildes. Die Regelungen der BbgBO gehen in Bezug auf die Umweltprüfung bzw. die Berücksichtigung von Umweltbelangen im vorliegenden Bebauungsplan nicht über die Regelungen des BauGB hinaus.

C.1.2.3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das BauGB nimmt in seinen Regelungen der §§1, 1a und 2 ausdrücklich Bezug auf das BNatSchG. Die jeweiligen Belange und ihre Anwendung bzw. Umsetzung im Bebauungsplan sind in Kapitel C.1.2.1 zusammengefasst. Es handelt sich insbesondere um die folgenden Aspekte:

Eingriffsregelung

Die Definition (§14 BNatSchG) und Regelungen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation nicht vermeidbarer Eingriffe (§ 15 ff. BNatSchG) sind im Bebauungsplan anzuwenden (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, *"vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen"*. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ein Eingriff liegt vor bei *"Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können"* (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Nach § 18 Abs.1 BNatSchG ist bei Eingriffen, die aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen (...) zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden (vgl. hierzu § 1a Abs. 3 BauGB). Das bedeutet im Wesentlichen, die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind in der Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB angemessen zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Besonderer Artenschutz

Die Belange des besonderen Artenschutzes gem. §§ 44 und ggf. 45 BNatSchG werden in einem eigenen Fachbeitrag behandelt, der Anlage 2 zum Umweltbericht ist.

Die Regelungen des besonderen Artenschutzes gelten unmittelbar und sind der Abwägung gem. §1 Abs. 7 BauGB nicht zugänglich.

Weitere für den B-Plan relevante Regelungen des BNatSchG

Neben diesen im BauGB ausdrücklich erwähnten Regelungen enthält das BNatSchG weitere einschlägige Regelungen.

- § 39 Abs. 5 BNatSchG regelt allgemeine Schutzvorschriften für Pflanzen, Tiere und Biotope. Insbesondere regelt das BNatSchG an dieser Stelle die zulässigen Zeiträume für die Entfernung von Vegetation und insbesondere für Baumfällungen. Um diese für die nachfolgenden Schritte handhabbar zu machen, gehen die Vorschriften in die Formulierung von Vermeidungsmaßnahmen ein, die Gegenstand der Festsetzungen und/oder des städtebaulichen Vertrages sind.

- § 40 Abs. 1 Nr. 4 regelt die Verwendung von Pflanzmaterial aus dem jeweiligen Vorkommensgebiet (sog. gebietseigene bzw. gesicherte Herkunft von Pflanzmaterial und Saatgut). Vorliegend wird dies im Freiflächenkonzept umgesetzt und z.B. durch Artenlisten und Hinweise zu den zu verwendenden Herkünften im jeweiligen Maßnahmenblatt, welche Teil der Anlage sind, geregelt und teilweise durch Festsetzung und teilweise im städtebaulichen Vertrag geregelt.
- § 40a BNatSchG regelt den Umgang mit invasiven Arten. Vorliegend findet dies Berücksichtigung in der Entfernung von Beständen der Robinie und der Kanadischen Goldrute innerhalb des Geltungsbereichs. Diese Maßnahmen werden als Ausgleichsmaßnahmen festgelegt und in einem Maßnahmenblatt beschrieben. Dies wird Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft (§§ 22-30 BNatSchG)

Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete [SPA])

Die Definitionen und Regelungen der §§ 31 ff. BNatSchG zur Ausweisung und zum Schutz des Schutzgebietssystems Natura 2000 sind vorliegend nicht einschlägig, da der Bebauungsplan weder einzeln noch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietssystems Natura 2000 hervorrufen kann (vgl. Kapitel C.2.1.1).

Naturschutzgebiete (NSG)

Der Geltungsbereich des B-Plans berührt keine Naturschutzgebiete (NSG). Auswirkungen auf NSG bei Umsetzung der gem. P-Plan zulässigen baulichen Maßnahmen oder Nutzungen sind von vornherein auszuschließen.

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“.

Für das **LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“** ist eine Betroffenheit nicht von vornherein auszuschließen. Daher wird es im Folgenden genauer betrachtet. Das LSG ist ca. 19.355 ha groß. Schutzzweck gemäß § 3 der LSG-Verordnung (vom 22. Mai 1998, zuletzt geändert am 21.07.2021) ist:

1. die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf
 - a. die Bodenfunktionen durch Sicherung und Förderung ihrer Filter-, Speicher- und Austauschigenschaften und den Schutz des Bodens vor Überbauung, Abbau und Erosion,
 - b. eine weitgehend ungestörte Grundwasserneubildung sowie eine naturnahe Ausbildung der Gewässer und deren Uferbereiche und Verlandungszonen,
 - c. die Reinhaltung der Luft durch den Erhalt von siedlungsfreien Räumen für die Frischluftbildung,
 - d. die großräumigen, strukturreichen und weitgehend ungestörten Lebensräume einer artenreichen, hierauf angewiesenen Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere von bestandsbedrohten Säugetieren, Greif-, Schreit- und Wasservögeln,

- e. die vielfältigen, weitgehend kulturabhängigen Biotope und Landschaftselemente wie Feuchtgrünland, Trockenrasen, Ackerflächen, Hecken, Feldgehölze, Solitär bäume, Lesesteinhaufen, Feldsölle, Kopfweiden, Alleen und Streuobstbestände,
 - f. die unterschiedlich ausgebildeten und noch teilweise intakten Moore in ihrer Funktion als Wasser- und Stoffspeicher sowie als Lebensraum für charakteristische Tier- und Pflanzenarten,
 - g. die Bedeutung des Gebietes für die überregionale Biotopvernetzung im Havelgebiet,
 - h. die Bedeutung des Gebietes als Pufferzone für die vom Gebiet umschlossenen Naturschutzgebiete;
2. die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer eiszeitlich und kulturhistorisch geprägten Landschaft, insbesondere
 - a. der Havelniederung mit ihren meist großflächigen Gewässern und einer von Grund- und Endmoränen sowie Sanderebenen gebildeten Landschaft,
 - b. einer reich gegliederten Kulturlandschaft mit ihren kulturhistorischen Siedlungsformen und charakteristischen landschaftsprägenden Elementen sowie der unter Denkmalschutz stehenden Forst-, Park- und Alleenanlagen,
 - c. der unterschiedlichen Naturräume, wie der Seen und Fließgewässer und der sie begleitenden Röhrichte, Bruchwälder und Feuchtwiesen, der offenen landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzten Flächen, der Nadel-, Misch- oder Laubwälder sowie der kleinflächigen, besonders an Anhöhen vorkommenden Trockenrasen;
 3. die nachhaltige Sicherung der Erholungsfunktion des Gebietes im Einzugsbereich des Großraumes Berlin sowie der Städte Potsdam und Brandenburg einschließlich einer der Landschaft und Naturlandschaft angepassten Erschließung zum Zwecke der landschaftsgebundenen Erholung;
 4. die Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf eine nachhaltige und naturverträgliche Landnutzung.

Die vorhabenbedingte Betroffenheit der Verbote der LSG-Verordnung wird in wie folgt beurteilt.

Tabelle 6: Vorhabenbedingte Betroffenheit der Verbote der LSG-Verordnung „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“.

Verbot gem. § 4 (1) der LSG-Verordnung	Beurteilung in Bezug auf das Vorhaben
1. Trockenrasen, Zwergstrauch- und Wacholderheiden sowie offene Dünenstandorte nachteilig zu verändern, zu beschädigen oder zu zerstören	Nicht einschlägig. Kein Ziel des B-Plans. Keine Bestände der genannten Biotope betroffen.

2. Grünland auf Niedermoorstandorten umzubrechen oder in anderer Weise zu beeinträchtigen;	Nicht einschlägig. Kein Ziel des B-Plans. Keine Niedermoorstandorte betroffen
3. Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze, Ufervegetation oder Schwimmblattgesellschaften sowie Findlinge oder Lesesteinhaufen zu verändern, zu beschädigen oder zu beseitigen	<ul style="list-style-type: none"> • Machbarer Erhalt wird im Umweltbericht und in der Begründung als Maßnahme VM 1 festgeschrieben (Hinweise mit Normcharakter, Umsetzung im städtebaulichen Vertrag). • Vorhandene Kirschlorbeerhecken werden durch einheimische Gehölze ersetzt (Ergebnis der Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde und Unterer Denkmalschutzbehörde). Die Maßnahme steht nicht in Widerspruch zur LSG-Verordnung. • Im Bereich des Rückbaus von Parkplätzen erfolgt Beseitigung der gärtnerisch angelegten Hecke mit dem Ziel, die Sichtachse zum Gebäude freizuhalten (Ergebnis der Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde und Unterer Denkmalschutzbehörde). Die Maßnahme steht nicht in Widerspruch zur LSG-Verordnung.
Verbot gem. § 4 (2) der LSG-Verordnung	Beurteilung in Bezug auf das Vorhaben
1. bauliche Anlagen, die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung oder Anzeige bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu verändern;	<p>Der B-Plan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umnutzung der vorhandenen Anlage. Hierbei erfolgen Maßnahmen der Renovierung bestehender Gebäude. Darüber hinaus erfolgt der Ersatzneubau von Haus 5 auf der Grundlage einer bestehenden Baugenehmigung.</p> <p>Für die Maßnahmen ist demnach § 5 Abs. 6 der LSF-Verordnung einschlägig. Dies bedeutet, die Maßnahmen sind zulässig und erfordern das Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Das Benehmen wurde hergestellt. Im Zuge der Herstellung des Benehmens kam es auf Wunsch der Unteren Naturschutzbehörde zu folgenden Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage und Ausführung von Flächen für den ruhenden Verkehr, • Baumerhalt,

	<ul style="list-style-type: none"> • Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Ersatzpflanzungen • Entfernung von Neophyten auf Teilflächen.
2. die Bodengestalt zu verändern, die Böden zu verfestigen, zu versiegeln oder zu verunreinigen	Die gem. B-Plan zulässigen Flächennutzungen führen nicht zu einer dauerhaften Veränderung der Bodengestalt. Nicht einschlägig. Kein Ziel des B-Plans.
3. Plakate oder Werbeanlagen aufzustellen oder anzubringen, ausgenommen zur saisonalen Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte;	Nicht einschlägig. Kein Ziel des B-Plans.
4. außerhalb öffentlich-rechtlich zugelassener und gekennzeichnete Plätze sowie von Hausgärten Wohnwagen aufzustellen oder offene Feuerstätten zu errichten oder zu betreiben;	Nicht einschlägig. Kein Ziel des B-Plans.
5. Sportveranstaltungen mit motorbetriebenen Fahrzeugen durchzuführen	Nicht einschlägig. Kein Ziel des B-Plans.
6. Grünland in eine andere Nutzungsart zu überführen;	Nicht einschlägig. Kein Ziel des B-Plans.
7. außerhalb des Waldes standortfremde oder landschaftsuntypische Gehölzpflanzungen vorzunehmen;	Im Rahmen des B-Plans wurde ein Freiflächenkonzept erstellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Nur in denkmalschutzfachlich bzw. durch den Erhalt des ortstypischen Landschaftsbilds begründeten Einzelfällen ist die Ergänzung der vorhandenen Sichtschutzpflanzung mit nicht gebietsheimischen Gehölzen zulässig. Das Verbot ist aus diesem Grund nicht einschlägig.
8. Gewässer jeder Art entgegen dem Schutzzweck zu verändern oder Wasser aus Oberflächengewässern zu entnehmen, ausgenommen zur Bewässerung bei der obst- und gartenbaulichen Nutzung	Nicht einschlägig. Kein Ziel des B-Plans. Keine Gewässer betroffen.

Das Vorhaben steht dem Schutzzweck des LSG nicht entgegen. Die Erfüllung von Verbotsstatbeständen wird durch entsprechende Festsetzungen und fachplanerische Grundlagen (Freiflächenkonzept) vermieden. Die Wahrung der Ziele des Landschaftsschutzgebiets wurde durch Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Denkmalschutzbehörde sichergestellt.

Weitere Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Es sind keine sonstigen Schutzgebiete nach BNatSchG betroffen. Insbesondere liegt der Geltungsbereich außerhalb von Biosphärenreservaten, Nationalparks, Naturparks, Naturdenkmälern und Geschützten Landschaftsteilen.

Geschützte Biotopie gem. § 30 BNatSchG

Die vorliegenden Daten des Biotopkatasters weisen keine geschützten Biotopie im Geltungsbereich des B-Plans aus. Auch im Zuge der Biotopkartierung wurden keine geschützten Biotopie festgestellt (Kapitel C.2.1.5).

C.1.2.4 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Naturschutzgesetz (BbgNatSchAG)

Das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Naturschutzgesetz (BbgNatSchAG) setzt die in der Landeskompetenz liegenden Aspekte des BNatSchG als Rahmengesetz um. Hierbei regelt das BbgNatSchAG insbesondere folgende für das vorliegende B-Planverfahren relevanten Bereiche:

- Ergänzung und Definition der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopie (§ 18 BbgNatSchAG i.V.m. Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopie (Biotopieverordnung)). Die Zuordnung zu geschützten Biotopie erfolgt entsprechend dieser Regelung vorliegend nach der Brandenburgischen Biotopieverordnung.

Im Übrigen regelt das BbgNatSchAG im Wesentlichen Verfahren und Zuständigkeiten für im BNatSchG aufgeführte Regelungsbereiche.

C.1.2.5 Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz BWaldG) und Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)

Das Landeswaldgesetz Brandenburg (LWaldG) regelt die Umsetzung der Ziele des Bundeswaldgesetzes (BWaldG), die in §1 LWaldG zusammengefasst sind. Ziel ist im Wesentlichen der Erhalt und die Mehrung von Wald und die Sicherung der Waldfunktionen für die Allgemeinheit.

Gemäß § 6 LWaldG sind die Belange des Waldes bei Genehmigungen zu berücksichtigen. In Brandenburg obliegt die Überwachung und Sicherstellung des Waldschutzes in Zusammenhang mit Verfahren der Bauleitplanung i.d.R. der Unteren Forstbehörde. Diese wurde in der frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. In seiner Stellungnahme vom 09.02.2022 stellt der Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde, fest, dass „keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung“ vorliegt und begründet dies damit, dass „Wald gem. § 2 LWaldG ist von der Planung auf den Flurstücken 373, 376 sowie 481 nicht direkt betroffen“ ist.

In der Stellungnahme weist die Untere Forstbehörde darüber hinaus darauf hin, dass die Zufahrt auf 2 Flurstücken über einen Waldweg erfolgt. Die Flurstücke seien in Landeseigentum. Die Gestattung durch den Eigentümer, ggf. durch dingliche Sicherung im Grundbuch, sei erforderlich. Diese Belange sind außerhalb des Bebauungsplanes zu regeln und sind für den Umweltbericht nicht relevant.

C.1.2.6 Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO)

Die Potsdamer Baumschutzverordnung regelt Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und dem Erhalt von Bäumen außerhalb des Waldes im auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam.

Die PBaumSchVO ist vorliegend gem. § 2 Abs. 2 Nr. b nicht einschlägig, da sich der Geltungsbereich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes befindet.

C.1.2.7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) regelt die Grundsätze und Pflichten zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen und zum Umgang mit Altlasten. Es besteht eine Verpflichtung zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen. Schädliche Bodenveränderungen definiert § 2 Abs. 3 BBodSchG als Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, „*die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen*“.

Die Bodenfunktionen sind in § 2 Abs. 2 BBodSchG definiert:

1. Natürliche Funktionen, das sind z.B. die Lebensraumfunktion, die Funktion im Naturhaushalt als Bestandteil von Stoffkreisläufen sowie die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion (früher: „Transformationsfunktion“)
2. Archivfunktion
3. Nutzungsfunktion.

Die allgemeinen Vorgaben des BBodSchG werden durch die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BBodSchV) präzisiert. Insbesondere definiert die BBodSchV in § 3 die Besorgnis schädlicher Bodenveränderungen. Im Rahmen der Umweltprüfung für den Bebauungsplan Nr. 170 sind folgende Besorgnisaspekte denkbar und daher Gegenstand:

- Gem. § 3 Abs. Nr. 3: Physikalische Einwirkungen, die den Boden verändern und dadurch die natürlichen Funktionen beeinträchtigen können. Als physikalische Einwirkung kommen vorliegend Versiegelung bzw. Teilversiegelung (dauerhaft) oder bauzeitliche Bodenverdichtungen in Betracht. Flächen der landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Nutzung sind im Geltungsbereich des B-Plans nicht betroffen.
- Gem. § 3 Abs. Nr. 4: Stoffeinträge, die den Bodenzustand irreversibel verändern und dadurch die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigen können. Vorliegend betrifft dies ausschließlich den denkbare Schadstoffeinträge in der Bauphase bei nicht sachgemäßem Betrieb der Baustelle.

Im Bebauungsplan wird der Besorgnisaspekt des § 3 Abs. 1 Nr. 3 wie folgt berücksichtigt:

- Die Baugrenzen sind eng an den ausgeübten Bestand und die genehmigte Erweiterung von Haus 5 angelehnt (vgl. Begründung zu überbaubaren Grundstücksflächen). Im Ergebnis wird durch den Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung durch Hauptanlagen zugelassen.

- Private Verkehrsflächen mit Nutzung „Parken“ werden in wassergebundener Wegedecke oder wasserdurchlässiger Pflasterung festgesetzt. Es kommt auf diesen Flächen nicht zu einer Vollversiegelung.
- Nachrichtliche Übernahme Vermeidungsmaßnahmen, die später Gegenstand des städtebaulichen Vertrags werden.

Regelungen zu Altlasten sind im B-Plan nicht zu berücksichtigen, da nach derzeitigem Sachstand auf der Fläche keine Altlasten vorkommen. Aus der frühzeitigen Beteiligung haben sich ebenfalls keine Hinweise zu bekannten Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ergeben.

Die BBodSchV regelt nicht den Umgang mit möglichen Beeinträchtigungen der Archivfunktion des Bodens, insbesondere der Funktion als Archiv der Kultur- Und Siedlungsgeschichte, das bedeutet mit Bodendenkmalen. Hier greifen die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

Der Umweltbericht beschreibt die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und schlägt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor. Diese liegen teilweise außerhalb des Regelungsbereiches des Bebauungsplanes, und werden u. U. erst zum Zeitpunkt der Baugenehmigung bzw. Bau durchführung wirksam, z.B. die ökologische Baubegleitung, die auch bodenschutzrelevante Vermeidungsmaßnahmen kontrolliert.

Die Regelungen des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) gehen in den für den Bebauungsplan relevanten Teilen nicht über das BBodSchG bzw. die BBoSchV hinaus. Die Regelungen zur Entsorgung von Bauabfällen und Reststoffen sind erst in Zusammenhang mit der Baugenehmigung relevant und werden i.d.R. in Form von Nebenbestimmung oder Auflagen zur Baugenehmigung durch die untere Bauaufsichtsbehörde mitgeteilt.

C.1.2.8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) regelt die folgenden im Bebauungsplan zu berücksichtigenden Belange in Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Nutzung von Oberflächengewässern bzw. des Grundwassers sowie dem Hochwasserschutz.

Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer (§ 27 WHG)

Die Regelungen zur Bewirtschaftung der Oberflächengewässer sind vorliegend nicht einschlägig, da keine Oberflächenwasserkörper oder sonstige Oberflächengewässer im Geltungsbereich des B-Planes liegen und auch bauzeitlich keine Betroffenheit von Oberflächengewässern zu besorgen ist.

Die gemäß B-Plan zulässigen Nutzungen und Bauten führen nicht zu einer Verschlechterung des ökologischen Zustands bzw. Potenzials oder des chemischen Zustands von Oberflächenwasserkörpern und wirken sich auch nicht auf Kleingewässer aus, die mit Oberflächenwasserkörpern in Verbindung stehen.

Der B-Plan bzw. die im B-Plan zugelassenen Nutzungen und Bauten sind mit den Bewirtschaftungszielen des § 27 WHG vereinbar. Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind auszuschließen.

Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser (§ 47 WHG) i.V.m. Maßnahmenprogramm und Bewirtschaftungsplan gem. §§ 82 und 83 WHG

Die gemäß B-Plan zulässigen Nutzungen und Bauten führen nicht zu einer Auswirkung auf den mengenmäßigen und chemischen Zustand des Grundwasserkörpers. Dies begründet sich aus den folgenden Sachverhalten:

- dem hohen Grundwasserflurabstand (30 m), der zu einem maximal mittleren Verschmutzungsrisiko führt,
- die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Erhöhung des Risikos einer Grundwasserverschmutzung führen, da der Betrieb einer Klinik für psychosomatische Erkrankungen nicht die Verwendung oder Lagerung von grundwassergefährdenden Stoffen erfordert,
- die beiden vorhandenen Brunnen auf dem Gelände sowie die vorhandene Aufbereitung (Enteisung/ Entmanganung) in Gebäude 4 (zentrale Wasserversorgungsanlage nach § 2 abs. 2.a TrinkwV) weiterhin genutzt werden
- die vorhandene Anbindung an das öffentliche Abwassernetz weiterhin unverändert bestehen bleibt,
- keine nachteilige Veränderung der Versickerungssituation vor Ort erfolgt,
- der Tatsache, dass es zu keiner nennenswerten Netto-Neuversiegelung kommt.

Für die Bauphase verbleibt ein Restrisiko der Grundwasserverschmutzung bei nicht sachgemäßem Umgang mit Bau- oder Betriebsstoffen (vorliegend denkbar z. B. Farben, Schutzanstriche, Lacke, Schmiermittel, Treibstoffe). Dieses Restrisiko führt nach derzeitiger Einschätzung mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers. Dies begründet sich aus den folgenden Sachverhalten:

- Dem hohen Grundwasserflurabstand und nur mittleren Verschmutzungsrisiko des oberen Grundwasserleiters,
- der für die Bauphase vorgesehenen ökologischen Baubegleitung, die sowohl aus Gewässerschutzgründen wie auch aus Bodenschutzgründen den sachgemäßen Umgang mit derartigen Stoffen in der Bauphase überwacht.

Im Bebauungsplan wird dies durch Formulierung einer Vermeidungsmaßnahme (VM4) einschließlich Maßnahmenblatt im Umweltbericht berücksichtigt. Die Maßnahme kann ggf. im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

Der B-Plan bzw. die im B-Plan zugelassenen Nutzungen und Bauten sind mit den Bewirtschaftungszielen des § 47 WHG vereinbar. Nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserkörper können unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen für die Bauphase aus fachplanerischer Sicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Diese Einschätzung wird durch die Aussage, dass das zuständige Wasserwirtschaftsamt keine Betroffenheit anzeigt (Landesamt für Umwelt, Stellungnahme vom 11.02.2022).

Das Trinkwasser wird nach Vorgaben der TrinkwV regelmäßig untersucht.

Aufgrund der Novellierung der TrinkwV vom 20. Juni 2023 und der TrinkwEGV vom 11.12.2023 sind weitere Erkundungen, eventuell Überwachungs-Pegelbohrungen u.ä., im Rahmen des kontinuierlichen Risikomanagements zur Sicherstellung von Anforderungen an die Beschaffenheit des Trinkwassers im Plangebiet in den nächsten Jahren erforderlich.

Regelungen der öffentlichen Wasserversorgung und Trinkwasserschutzgebiete (§ 50 – 52 WHG) i.V.m. Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam - Wildpark

Die Regelungen der §§ 50 bis 52 WHG werden vorliegend durch die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam – Wildpark vom 2. Mai 2012 umgesetzt. Der Geltungsbereich des B-Plans sowie die zur Erschließung genutzte Wegeverbindung liegen vollständig in der Trinkwasserschutzzone III b des Trinkwasserschutzgebiets.

Die Bestimmungen der Verordnung über das Wasserschutzgebiet sind bei der Aufstellung des B-Plans wie auch bei der späteren Umsetzung der im B-Plan vorgesehenen Nutzungen und Bauten zu beachten.

Im B-Plan werden die Vorgaben wie folgt berücksichtigt:

- Prüfung der Vereinbarkeit der Festsetzungen des B-Plans mit den Verboten der Verordnung im Umweltbericht.
- Vermeidung der Neuversiegelung von Flächen durch Festsetzungen zur Grundfläche der Gebäude sowie durch Festsetzungen zur Ausführung von Wegen und Parkplätzen.
- Formulierung von Maßnahmen zur Vermeidung von Boden und Grundwasserverunreinigung in der Bauphase im Umweltbericht.
- Formulierung der Ökologischen Baubegleitung, die die Vermeidungsmaßnahmen kontrolliert, im Umweltbericht.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Elisenweg. Gemäß Stellungnahme des Landesbetriebs Forst Brandenburg vom 11.07.2022 sind forstrechtliche Belange dadurch nicht berührt. Nach derzeitigem Planstand geht der Plangeber davon aus, dass keine baulichen Maßnahmen am Elisenweg erforderlich sind.

Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes weist in § 3 die Schutzmaßnahmen, das sind insbesondere Verbote, für die Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III b auf. Diese werden in Tabelle 7 aufgelistet und hinsichtlich der Planung bewertet. Die für den B-Plan oder dessen spätere Umsetzung einschlägigen Regelungen und ihre Bewertung in Bezug auf den bzw. Berücksichtigung im B-Plan sind in der Spalte „Betroffenheit und Berücksichtigung im B-Plan“ aufgeführt.

Tabelle 7: Betroffenheit der Verbote der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam – Wildpark vom 2. Mai 2012 und ihre Berücksichtigung im B-Plan.

Verbote der Verordnung	Betroffenheit und Berücksichtigung im B-Plan
§ 3 Nr. 1 bis 13 enthalten Vorschriften zur Lagerung von Düngemitteln, Gülle, Jauche und Klärschlamm sowie Verbote der Schwarzbrache und des Grünlandumbruchs die die Landwirtschaft betreffen.	Keine Betroffenheit. Keine landwirtschaftlichen Nutzflächen im Geltungsbereich des B-Plans.
§ 3 Nr. 13 bis 16 enthalten Bestimmungen zur Nutzung des Waldes oder zum	Keine Betroffenheit. Keine Waldflächen im Geltungsbereich des B-Plans.

Anpflanzen von Wald die den B-Plan nicht betreffen.	
§ 3 Nr. 17 regelt den Umgang mit Erdaufschlüssen, die im Sinne von § 49 Abs. 1 WHG geeignet sind die Höhe, Menge oder Beschaffenheit des Grundwassers zu beeinflussen.	Keine Betroffenheit. Vorliegend sind derartige Bauarbeiten nicht absehbar. Die Anlage eines Löschwasserspeichers fällt nach Einschätzung des Umweltgutachters nicht in die Definition des § 49 Abs. 1 WHG, da die hierfür vorgesehene Grube nur in der Bauphase nicht vollständig abgedichtet ist und aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes bei kurzzeitiger Teilaufnahme ein geringes Risiko von Auswirkungen auf den Grundwasserstand oder die Grundwasserqualität besteht.
§ 3 Nr. 18 bis 27 enthalten Bestimmungen zu Erdwärmennutzung, Lagerung von Abfällen oder potenziell wassergefährdenden Stoffen.	Keine Betroffenheit. Entsprechende Nutzungen nicht Gegenstand des B-Plans.
§ 3 Nr. 27 verbietet die Anlage oder Ergänzung u. A. von Abwasserleitungen, sofern bei diesen die anerkannten Regeln der Technik entsprechen.	Keine Betroffenheit. Der Neubau von Haus 5 erfolgt in der Kubatur des vorhandenen Hauses. Eine Neuverlegung von Abwasserleitungen ist demnach nicht Bestandteil der Planung. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei Anschlüssen an die vorhandenen Abwasserleitungen die anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind.
§ 3 Nr. 29 bis 34 enthalten Bestimmungen zum Sammeln, Einleiten oder Verrieseln von Abwasser oder Schmutzwasser.	Keine Betroffenheit. Der B-Plan sieht derartige Anlagen nicht vor.
§ 3 Nr. 35 enthält Bestimmungen zum Umgang mit Niederschlagswasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG. Demnach ist das punktuelle Einleiten von Niederschlagswasser nicht zulässig. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist hingegen zulässig.	Kein Regelungsbedarf im B-Plan. Der B-Plan sieht die punktuelle Einleitung von Niederschlagswasser nicht vor. Eine mögliche Versickerung über die belebte Bodenzone bedarf keiner expliziten Regelung im B-Plan.
§ 3 Nr. 36 verbietet die Verwendung von Auftaumitteln, hierzu zählen insbesondere Tausalze, auf Wegen und Verkehrsflächen mit Ausnahme bestimmter Straßen und bei Extremwetterereignissen (Eisregen).	Kein Regelungsbedarf im B-Plan. Im Umweltbericht erfolgt lediglich der Hinweis auf dieses Verbot. Da es aufgrund der Verordnung unmittelbar gilt, ist eine Festsetzung oder sonstige Regelung im B-Plan nicht erforderlich und auch nicht möglich.
§ 3 Nr. 37 betrifft die Herstellung von Straßen und Wegen und schreibt bei derartigen Maßnahmen die Anwendung der „allgemein anerkannten Regeln der	Kein Regelungsbedarf im B-Plan. Hinweise im Umweltbericht einschließlich der Formulierung von Vermeidungsmaßnahmen. Begründung:

<p><i>Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ vor.</i></p>	<p>Sofern derartige Maßnahmen geplant werden, sind gem. Formulierung des § 37 die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag, aktuelle Fassung 2016) auch beim Wegebau anzuwenden. Da die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes keine Einschränkung macht ist davon auszugehen, dass dies auch für den Wegebau und den Bau von Parkplätzen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans gilt.</p> <p>Im B-Plan wird dies durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen im Umweltbericht geregelt. Diese betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. die Bauphase (Maßnahme in Anlehnung an die RiStWag Kapitel 9.2) b. die Verwendung durchlässiger Beläge im Bereich der Wege und Parkplätze. <p>Die Vermeidungsmaßnahmen sind an die Vorgaben der RiStWag angelehnt.</p>
<p>§ 3 Nr. 38 betrifft die Errichtung von Rangier- oder Güterbahnhöfen.</p>	<p>Nicht einschlägig.</p>
<p>§ 3 Nr. 39 verbietet das Verwenden wassergefährdender, auslaug- oder auswaschbarer Materialien (zum Beispiel Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel) zum Wege- oder Wasserbau.</p>	<p>Kein Regelungsbedarf im B-Plan. Auch dieses Verbot gilt vorliegend für Wege und Parkplätze, es gilt jedoch unmittelbar und Bedarf daher nicht weiterer Regelung im Rahmen des B-Plans.</p>
<p>§ 3 Nr. 40 bis 51 betreffen die Anlage von Anlagen der Freizeitnutzung, Rohstoffgewinnung und die Ausweisung von Industrieanlagen.</p>	<p>Nicht einschlägig.</p>

Zusammenfassend erfolgt die Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen für die TWSZ III B des Wasserschutzgebietes durch Festlegung (Baugrenze, Nutzung) oder Hinweis in der B-Planbegründung einschließlich Umweltbericht. Bei Berücksichtigung der entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen führt der B-Plan und seine spätere Umsetzung nicht zu Verstößen gegen die Verbote der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes.

Abwasserbeseitigung

Die Definitionen und Regelungen zur Abwasserbeseitigung der §§ 54 ff. in Verbindung mit der Abwasserverordnung werden berücksichtigt. Das anfallende Abwasser wird wie bisher in die öffentliche Kanalisation abgeleitet.

Die Festsetzungen des B-Planes bzw. seine spätere Umsetzung führen nicht zu neuen, im Vergleich zur derzeitigen Situation veränderten Abwassermengen oder zu einer anders gearteten stofflichen Belastung des Abwassers. Die spätere Zweckbestimmung „Klinik für

psychosomatische Erkrankungen“ ist nicht mit gesonderten Abwasserströmen (Menge, unterschiedliche stoffliche Belastung des Abwassers) verbunden.

Hochwasserschutz

Die Regelungen zum Hochwasserschutz (§§ 72 bis 78 WHG) sind vorliegend nicht einschlägig. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserrisikogebieten.

C.1.2.9 Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) i.V.m. BlmSch-Verordnungen (BlmSchVO), der AVV Baulärm, dem Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) sowie immissionsschutzrechtlich begründeten verbindlichen Fachplänen

Das BauGB setzt in §1 Abs. 6 Nr. 7 e und 7 h immissionsschutzrechtliche Belange unmittelbar als abwägungsrelevanten Belang in der Bauleitplanung fest. Die beiden zitierten Passagen des BauGB spiegeln hierbei die beiden wesentlichen Kernanliegen des Bundesimmissionsschutzgesetzes wider:

- die Vermeidung von Emissionen oder deren Minderung auf ein Niveau unterhalb bestimmter Schwellen- oder Grenzwerte,
- die Definition besonders schutzwürdiger Nutzungen oder Bereiche und deren räumliche Trennung von potenziellen Emmissionsorten um schädliche Immissionen zu vermeiden („Trennungsgrundsatz“).

Vermeidung von Emissionen

Die Vermeidung von Emissionen regelt das BlmSchG sowohl für den Betrieb emissionsverursachender Anlagen (Straße, Schiene, Industrieanlagen etc.) als auch für Bautätigkeiten (§ 66 Abs. 2 BlmSchG i.V.m. AVV Baulärm).

Zweck des Bebauungsplans ist die Umnutzung einer früher als Hotel und Restaurant genutzten Anlage zur Klinik für psychosomatische Erkrankungen. Es handelt sich nicht um eine nach BlmSchG genehmigungsbedürftige Anlage oder Nutzung. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass von der künftigen Nutzung stärkere oder schädlichere Emissionen ausgehen, die die „die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ (§ 50 BlmSchG) oder lärmarme Bereiche gefährden könnte.

Für den B-Plan und dessen spätere Umsetzung relevant ist daher emissionsseitig ausschließlich der Baulärm. Auch wenn die Regelungsmöglichkeiten für die Bauphase im Bebauungsplan beschränkt sind, ist es Aufgabe des Umweltberichts auch baubedingte nachteilige Umweltwirkungen zu ermitteln und zum Zweck der Vermeidung erheblich nachteiliger Auswirkungen geeignete Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.

Für die Bewertung möglicher schädlicher Auswirkungen des Baulärms im Umweltbericht sind die nutzungsbezogenen Richtwerte der AVV Baulärm unmittelbar anzuwenden. Darüber hinaus sind im Umweltbericht die in § 50 BlmSchG benannten schutzbedürftigen Gebiete, das sind „insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude“ zu berücksichtigen.

Vorliegend betrifft dies die Kategorie der unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen oder besonders empfindlichen Gebiete. Der naturschutzfachliche Wert des Geltungsbereichs und der angrenzenden Gebiete ergibt sich alleine schon aus dem Schutzstatus als Landschaftsschutzgebiet (LSG). Im Vordergrund der Bewertung im Umweltbericht stehen hierbei die möglichen Auswirkungen auf Tiere, die innerhalb des Geltungsbereichs vorkommen. Aufgrund der Einfriedung des Geländes und der Wegeführung im umgebenden Waldgebiet sind nachteilige Auswirkungen auf die landschaftsgebundene Erholung oder weiter entfernte Lebensstätten nicht zu erwarten.

Für die Beurteilung der Wirkung des baubedingten Lärms auf Tiere gibt es keine rechtlich verbindlichen oder fachlichen Standards. Bekannte Standards gibt es im Wesentlichen bezogen auf den betriebsbedingten Verkehrslärm und sind hier nicht anwendbar oder übertragbar. Die Bewertung erfolgt daher im Einzelfall arten- oder tiergruppenbezogen auf der Grundlage der faunistischen Kartierungen. Sie wird im Fachbeitrag Artenschutz (Anlage 4 des Umweltberichts) behandelt.

Immissionsseitige Bewertung schutzbedürftiger Flächen und Nutzungen (Trennungsgrundsatz)

Da die durch den Bebauungsplan ermöglichte Umnutzung des früheren Hotel- und Restaurantbetriebs zur Klinik für psychosomatische Erkrankungen nicht zu einer erheblichen Veränderungen der Emissionen von Luftschadstoffen oder Lärm führt, steht für den Umweltbericht einzig die Beurteilung der Frage relevant, ob die veränderte Nutzung am Standort vor dem Hintergrund der vorhandenen Vorbelastungen im immissionsschutzrechtlichen Sinne „zulässig“ ist, oder die Vorbelastungen für die neue Nutzung eine schädliche Umweltwirkung im Sinne des § 50 BImSchG darstellen.

Grundlagen der Einschätzung sind die folgenden Regelungen des BImSchG und die zugehörigen BImSchVerordnungen sowie ihre verbindliche fachplanerische Umsetzung in der Landeshauptstadt Potsdam:

- Sechster Teil des BImSchG (§§ 47 a-f) i.V.m. Verordnung über die Lärmkartierung (34. BImSchV) und Umsetzung in der Landeshauptstadt Potsdam (Lärmaktionsplan 2017)
- Fünfter Teil des BImSchG (§§ 44 bis 47) i.V.m. Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) und Umsetzung in der Landeshauptstadt Potsdam (Luftreinhalteplan für die Landeshauptstadt Potsdam, 2. Fortschreibung 2015/16).

Die Darlegungen zu den die Landeshauptstadt Potsdam betreffenden Fachplanungen findet sich in den Kapiteln A.3.5, A.3.6, B.4 und C.1.2.13. Die genannten Planungen für die Landeshauptstadt Potsdam gehen in den Umweltbericht als Bewertungsgrundlage ein (Basisszenario und Szenario ohne Durchführung der Planung).

Als Grundlage des B-Plans wurde die „Schalltechnische Stellungnahme zur Umnutzung des Bayrischen Hauses in Potsdam“ (GENEST 2022) erstellt. Diese bewertet die im Geltungsbereich vorgesehenen Nutzungen in Hinblick auf den Umgebungslärm.

Mit den genannten Gesetzen und Verordnungen wurden die EU-Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm) und EU-Luftqualitätsrichtlinie (Richtlinie 2008/50/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. Mai 2008 über Luftqualität

und saubere Luft für Europa) einschließlich jeweiliger Folgerichtlinien bzw. Verordnungen in das deutsche Recht umgesetzt. Die Inhalte und Ziele der EU-Verordnungen und Richtlinien sind somit im B-Plan berücksichtigt.

C.1.2.10 Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz BbgDSchG) i.V.m. Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 1. Januar 1991, Verwaltungsbereich Potsdam,- Denkmalbereichssatzung vom 30.10.1996

Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz regelt die Erhaltungspflichten und Zuständigkeiten im Zusammenhang mit Bodendenkmalen, Baudenkmalen und Gartendenkmalen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung und Beteiligung der Fachbereiche sind folgende denkmalrechtlich Sachverhalt relevant:

- es liegen keine bekannten Bodendenkmale oder Denkmalerwartungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans,
- der gesamte Geltungsbereich liegt im Bereich des Gartendenkmals „Wildpark“ und wird als solches in der Denkmalliste des Stadt Potsdam geführt,
- das Bayrische Haus ist ein eingetragenes Baudenkmal wird als solches in der Denkmalliste des Stadt Potsdam geführt.

Der Wildpark befindet sich im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft (UNESCO-Schutz).

Der Bebauungsplan geht mit diesen rechtlichen Voraussetzungen wie folgt um:

- Begrenzung der nutzbaren Grundflächen auf den Ist-Zustand bzw. den baurechtlich zugelassenen Zustand,
- Begrenzung der Gebäudehöhen,
- Anordnung von Parkplätzen nach Anforderungen der Unteren Denkmalschutzbehörde,
- Freiflächengestaltungskonzept in Abstimmung mit Unterer Denkmalschutzbehörde und Unterer Naturschutzbehörde.

C.1.2.11 Raumordnung

In ihrer Stellungnahme vom 24.02.2022 stellt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung fest, dass:

- Nach derzeitigem Planungsstand steht die Planungsabsicht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung Z 3.5 LEP HR (räumliche Konzentration hochwertiger Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung in Oberzentren) sowie Z 5.4 LEP HR (Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen).

- Nicht von einer erstmaligen raumbedeutsamen Inanspruchnahme des Freiraumverbundes auszugehen ist und daher kein Konflikt zwischen der Planung und dem Z 6.2 LEP HR erkennbar ist.

Insgesamt sei „*derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen*“. Näheres ist Kapitel A 3.1 zu entnehmen.

C.1.2.12 Regionalplanung

In ihrer Stellungnahme vom 28.01.2022 stellt die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, fest:

- „*Festlegungen des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 sind nicht betroffen*“.
- „*Auf die Lage im landesplanerischen Freiraumverbund (Ziel 6.3 LEP HR) wird hingewiesen*“.

Näheres ist Kapitel A 3.1 zu entnehmen.

C.1.2.13 Weitere Fachpläne

Landschaftsplan

Für die Landhauptstadt Potsdam liegt der Landschaftsplan in dem Stand vom 19.09.2012 vor. Der Landschaftsplan erfüllt gemäß § 4 Abs. 4 des BbgNatSchAG auch die Funktion des Landschaftsrahmenplans und wurde als solcher von der obersten Naturschutzbehörde mit Genehmigungsvermerk vom 25.04.2017 bestätigt.

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar.

Gemäß Zielkonzept des Landschaftsplanes befindet sich das Plangebiet innerhalb des Teilraums Nr. 2 „Wildpark/ Pirschheide“. In diesem Teilraum soll ein Park- und Erholungswald mit offenen Landschaftsbezügen zum Golmer Luch, zur Niederung Eiche, nach Sanssouci und zum Templiner See entstehen. Es werden folgende Anforderungen an die Raumnutzung formuliert:

Tabelle 8: Ziele des Landschaftsplanes (Potsdam 2012 und ihre Berücksichtigung im B-Plan.

Ziel gemäß Landschaftsplan	Bewertung der Auswirkungen und Berücksichtigung im Bebauungsplan
Umweltverträgliche Siedlungsentwicklung/ Qualifizierte Innenentwicklung/ Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel,	Der Bebauungsplan beinhaltet die Umnutzung bestehender Anlagen und Gebäude unter Berücksichtigung von Optimierungen, z. B. der Anordnung von Parkplätzen. Er entspricht dem Ziel.
Abwehr von Zersiedelungstendenzen/ Definition von Nutzungsgrenzen,	Gegenstand des Bebauungsplanes. Kein Zielkonflikt.

Wiederherstellung bzw. Entwicklung der parkwaldartigen Strukturen nach historischem Vorbild, z.B. Rekonstruktion der Waldalleen, Sichtbeziehungen etc.,	Gegenstand des mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmten Freiflächenkonzepts. Verbesserung der Sichtbeziehungen durch Optimierung der Anordnung von Parkplätzen und gezielte Bepflanzung (Sichtschutz).
Nachhaltige und umweltgerechte Bewirtschaftung von Wald und waldartigen Gehölzbeständen, Stärkung der Schutzfunktionen und Erholungseignung des Waldes,	Das Gelände ist kein Wald. Eine allgemeine Erholungsnutzung ist bei dem eingefriedeten Gelände nicht gegeben. Kein Zielkonflikt.
Ökologischer Waldumbau, Entwicklung Waldschule als umweltpädagogisches Zentrum,	Das Gelände ist kein Wald. Kein Zielkonflikt.
Erhalt und Pflege/ Wiederherstellung/ Planerische Berücksichtigung historischer Bau- und Vegetationsstrukturen,	Gegenstand des mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmten Freiflächenkonzepts. Verbesserung der Sichtbeziehungen durch Optimierung der Anordnung von Parkplätzen und gezielte Bepflanzung (Sichtschutz).
Inanspruchnahme bereits vorhandener Baurechte unter weitestgehender Schonung der naturschutzfachlich wertbestimmenden Bestandsstrukturen,	Gegenstand des Bebauungsplans. Maßnahmen des speziellen Artenschutzes werden berücksichtigt. Kein Zielkonflikt.
Sicherung hoher Wasserqualitäten des Wasserwerkes Wildpark durch Anpassung bzw. Optimierung der Nutzungen im Einzugsbereich der Brunnen (insbesondere in TWSZ II),	Das Ziel wird durch die Planung nicht berührt, da die frühere Nutzung (Hotel, Restaurant) in Bezug auf Wasserverbrauch und Abwasseranfall nicht wesentlich verändert wird und keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu besorgen ist. Das Plangebiet liegt in der TWSZ III B, nicht in TWSZ II.
Erhaltung / Entwicklung von Sonderbiotopen im Bereich Bayrisches Haus (Waldtümpel).	Die Anlage von Kleingewässern ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Eine mögliche zukünftige Umsetzung derartiger Maßnahmen wird durch den Bebauungsplan nicht grundsätzlich verhindert.
Das Plangebiet liegt gemäß TK 2.2 im Biotopverbund Wald.	Die bestehende Einfriedung wird durch den Bebauungsplan nicht erweitert. Eine Beeinträchtigung des Ziels ist nicht gegeben.

Weitere Darstellungen des Landschaftsplans werden im Umweltbericht im jeweiligen Zusammenhang zitiert. Insbesondere gilt dies für die Darstellung des Ausgangszustands (Basiszenario).

Klima

Die für das Schutzgut einschlägigen Planungen der Landeshauptstadt Potsdam sind in Kapitel B.4 der Begründung dargelegt. Für das Plangebiet sind keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.

C.1.3 Datengrundlagen der Umweltprüfung

Der Umweltbericht basiert auf vorhandenen Planungen, vorhandenen Untersuchungen sowie speziell für den Bebauungsplan bzw. Umweltbericht erstellten Gutachten und Kartierungen. Die im Umweltbericht verwendeten Grundlagen werden im jeweiligen Zusammenhang zitiert. Sie sind sämtlich Bestandteil der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Insbesondere zählen hierzu die Anlagen zum Umweltbericht, das sind die Biotopkartierung, der Fachbeitrag Artenschutz und die Eingriffs- und Ausgleichs-bilanzierung zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die für den Umweltbericht vorgesehenen Datengrundlagen und Methoden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung den Trägern öffentlicher Belange bekannt gemacht und Stellungnahmen hierzu berücksichtigt.

Tabelle 9: Vorgesehener Untersuchungsumfang.

Kategorie	Untersuchungsumfang
Biotopkartierung und Baumkataster	Erstellung einer Biotopkarte, Erfassung der Bäume, Schutzwürdigkeit der Biotope, gefährdete Pflanzenarten
Säugetiere (ohne Fledermäuse)	Fotofallen
Fledermäuse	Kontrolle von Bäumen hinsichtlich potenzieller Quartiere, Anbringen von Horchboxen
Brutvögel	Revierkartierung (5 Begehungen)
Reptilien	Erfassung durch Sichtbeobachtung (5 Begehungen)
Sonstige streng geschützte Tierarten	im Zuge der o.g. Begehungen; z.B. Schmetterlinge, totholzbewohnende Käfer

C.1.4 Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung folgt der durch das BauGB vorgegebenen Methoden und Fragestellungen. Die zur Erfassung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) im Umweltbericht vorgesehenen Methoden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung den Trägern öffentlicher Belange bekannt gemacht und Stellungnahmen hierzu berücksichtigt.

Die vorgesehene Methodik wurde im Wesentlichen bestätigt.

Aus der frühzeitigen Beteiligung heraus kam die ergänzende Forderung der Erstellung eines Gutachtens zur Vorbelastung des Plangebietes in Bezug auf den Lärm. Dieser Forderung wurde gefolgt und eine entsprechende die „Schalltechnische Stellungnahme zur Umnutzung des Bayrischen Hauses in Potsdam“ (GENEST 2022) vorgelegt. Diese geht in die Umweltprüfung ein und ist damit Bestandteil der Umweltprüfung.

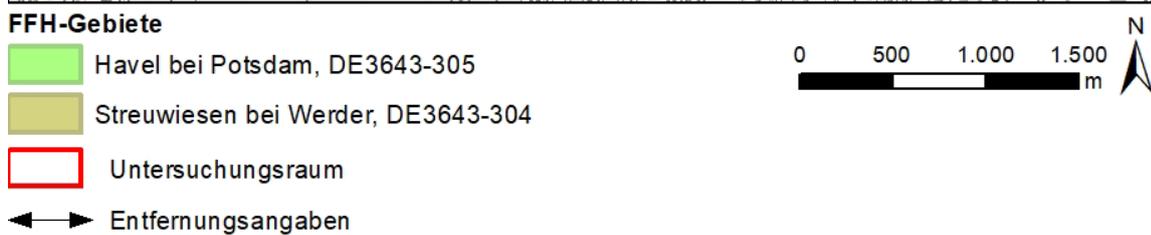
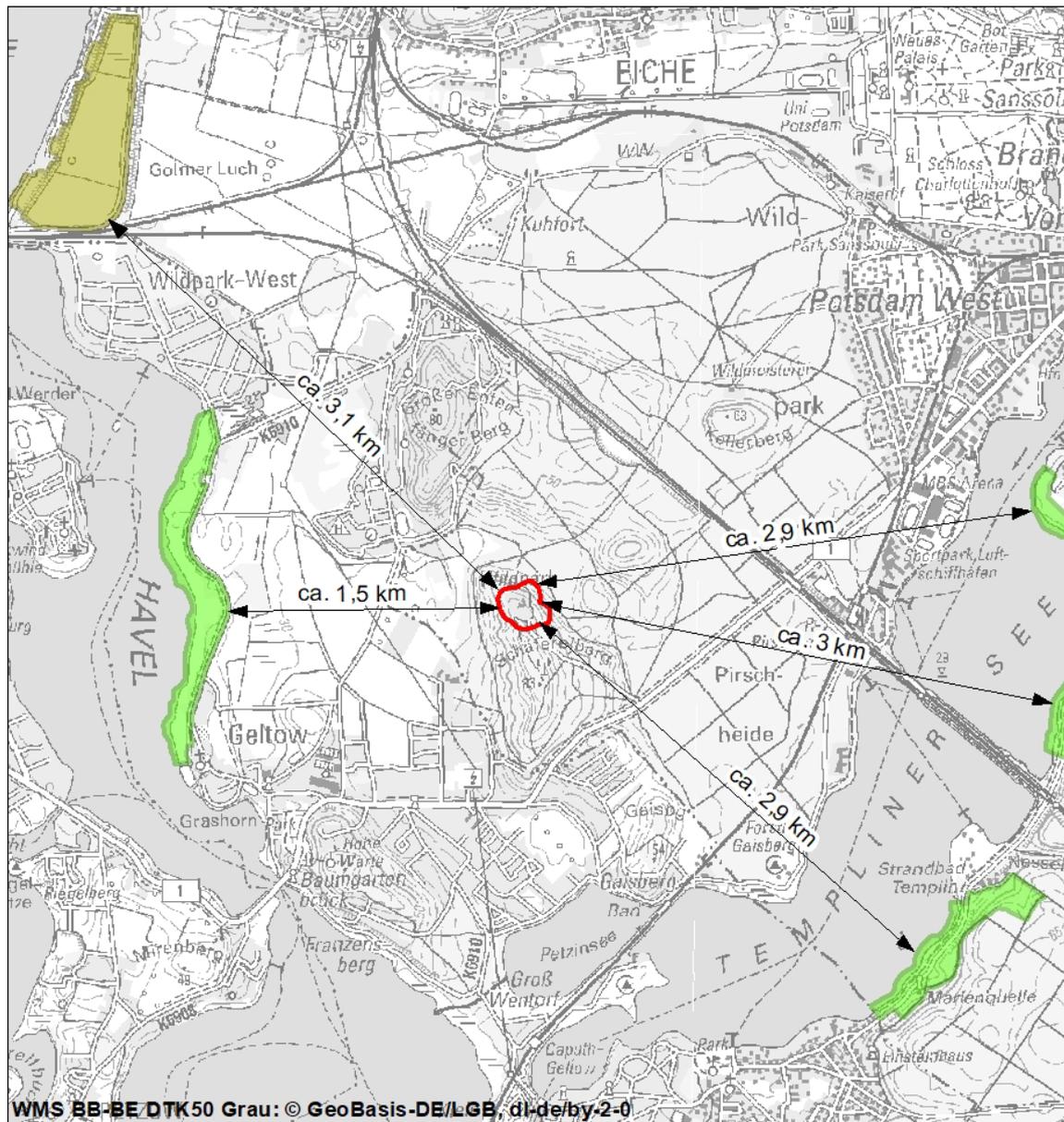
Der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und zusätzlich einen 50 m-Puffer um den Geltungsbereich.

C.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

C.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario)

C.2.1.1 Natura 2000-Gebiete

Schutzgebiete nach Natura 2000, d.h. FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA), liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs oder des Untersuchungsgebietes des Umweltberichts (siehe Abbildung 55).



Quellen:
 - © Landesamt für Umwelt Brandenburg 2021, dl-de/by-2-0); <https://fu.brandenburg.de>;
 Fauna-Flora-Habitat (FFH); Erhaltungszielverordnung (EZV)

Abbildung 5: Natura 2000 Gebiete im Umfeld des Untersuchungsraumes

Quelle: IUS Weibel & Ness, Potsdam

Die dem Untersuchungsraum nächstgelegenen FFH-Gebiete sind:

- FFH-Gebiet „Havel bei Potsdam“ (im Westen und Osten): Entfernung mindestens 1,5 km zum nächstgelegenen Teilgebiet.
- FFH-Gebiet „Streuwiesen bei Werder“ (im Nordwesten): Entfernung 3,1 km.

Aufgrund der Entfernung vom Geltungsbereich sind erhebliche Beeinträchtigungen auf die maßgeblichen Erhaltungsziele der genannten FFH-Gebiete bau-, anlage- und betriebsbedingt auszuschließen. Ein Zusammenwirken mit weiteren Plänen und Projekten auf die genannten Gebiete ist aufgrund der Entfernung ebenfalls auszuschließen. Eine formale Vorprüfung („Screening“) oder vertiefte FFH-Verträglichkeitsprüfung ist vorliegend nicht erforderlich.

C.2.1.2 Fläche und Boden

Flächennutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bis zum Jahr 2021 als Hotelanlage und Restaurant genutzt. Die Anlage ist vollständig eingefriedet. Die Gebäude sind von parkähnlichen Freianlagen umgeben. Zur Anlage gehört ein System aus privaten Verkehrsflächen (Wege, Parkplätze).

Versiegelung

Der Geltungsbereich weist folgenden Versiegelungsgrad auf:

Versiegelungsgrad Bestand	Flächengröße in m ²
vollversiegelt	2.735
teilversiegelt	2.810
unversiegelt	12.427
gesamt	17.972

Die Lage der Flächen ist Abbildung 6 zu entnehmen.

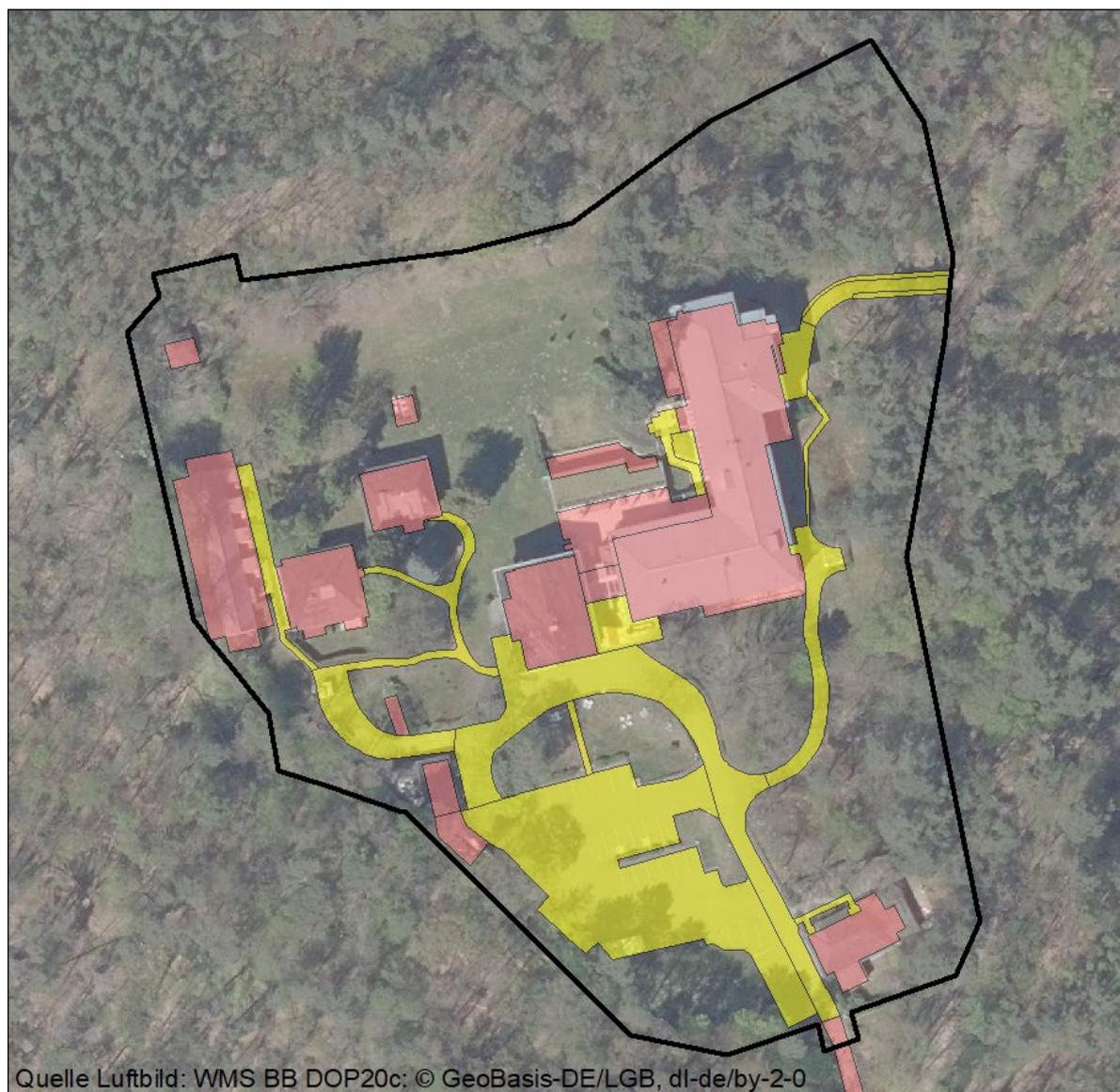
Angrenzende Flächennutzung

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich Wald. Im nördlichen Teil des Untersuchungsraumes befindet sich Wald mit hoher ökologischer Bedeutung. Der Wald im Westen des Untersuchungsraumes dient dem Schutz vor Immissionen und hat eine hohe geologische Bedeutung. Weiterhin liegen südlich und nordöstlich des Untersuchungsraumes Waldbereiche die als Lärmschutzwald ausgewiesen sind. Die gesamte Waldfläche rund um den Geltungsbereich des B-Plans ist als Erholungswald ausgewiesen.

Die Gehölze im Geltungsbereich des B-Planes weisen keine Waldfunktionen auf.

Zur Waldbrandvorbeugung werden in der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 09.02.2022 angemessene vorsorgende Maßnahmen (§ 23 LWaldG) empfohlen.

Für die Zufahrt (Elisenweg) wurden durch den Vorhabenträger außerhalb und vor Abschluss des B-Planverfahrens Baulasten mit Wegerechten für begünstigte Dritte eingetragen.



Legende

- versiegelte Bestandsflächen
- teilversiegelte Bestandsflächen
- Geltungsbereich

0 20 40
m



Abbildung 6: Versiegelungen und Teilversiegelungen im Bestand

Quelle: IUS Weibel & Ness, Potsdam

Geologie, Bodentyp und Bodenart

Das Untersuchungsgebiet des Umweltberichts liegt auf einer Höhenkuppe innerhalb des Naturraums "Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen" (nach Scholz 1962). Das Gebiet ist Teil der Jungmoränenlandschaft, die durch die Vereisung Weichselzeit geprägt ist.

Die geomorphologische Entstehungsgeschichte bedingt die im Untersuchungsgebiet des Umweltberichts anzutreffenden Bodentypen nach Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg (BÜK 300, Stand 2007). Der vorherrschende Bodentyp im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung sind podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden.

Der LP Potsdam (2012) gibt als Substrat Forstböden an (siehe Karte 2.1). Es handelt sich hinsichtlich der Bodenart um reine Sandböden.

Die Böden weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf (LP Potsdam 2012, Karte 2.1).

Eine Gefährdung durch Wind- und Wassererosion besteht nicht (LP Potsdam 2012, Karte 2.1).

Altlasten und Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder flächigen Bodenverunreinigungen bekannt. Aus der Nutzungsgeschichte des Standortes ergeben sich hierfür auch keine Hinweise. Eine Negativauskunft aus dem Altlasten-/Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam aus Mai 2021 liegt vor.

Auch aus der frühzeitigen Beteiligung der Fachbereiche und der Träger öffentlicher Belange haben sich keine Hinweise auf Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder flächige Bodenverunreinigungen ergeben.

Die entspricht der im Zuge der Kartierungen angetroffenen Situation. Auch durch die aktuellen Kartierungen zu Biotoptypen und zur Fauna ergaben sich keine Hinweise auf derartige Belastungen.

Bodenfunktionen

Die Bodenfunktionen und ihre Bewertung für den Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind der nachfolgenden Tabelle 10 zu entnehmen.

Tabelle 10: Bodenfunktionen und ihre Bewertung für den Geltungsbereich.

Bodenfunktion	Bewertung Ausgangszustand (Basisszenario)
1. natürliche Funktionen als	
a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,	<p><u>Versiegelte Flächen</u>: Keine Funktion für Pflanzen und Tiere (auch bodenlebende Tiere, Pflanzen und Pilze), nachrangige Funktion für sonstige Bodenorganismen (Mikroorganismen), Lebensraumfunktion für den Menschen unbeeinträchtigt da keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind.</p> <p><u>Teilversiegelte Flächen</u>: nachrangige Funktion für Pflanzen und Tiere, nachrangige Funktion für Bodenorganismen (Mikroorganismen), Lebensraumfunktion für den Menschen unbeeinträchtigt da keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind.</p> <p><u>Unversiegelte Flächen</u>: die Lebensraumfunktion für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen hängt vorliegend fast ausschließlich von der tatsächlichen Flächennutzung bzw. dem Biotoptyp ab. Diese bzw. dieser bedingt den Eintrag organischen Materials und damit den „Humushorizont“ einschließlich der hier ablaufenden biologischen Prozesse. Ähnliches gilt für den durchwurzelter Bereich, auch unter</p>

	<p>Rasenflächen. Hier ist von einem stärkeren Einfluss der Pflegemaßnahmen auszugehen. Jedoch sind in allen unversiegelten und bewachsenen Böden natürliche bodenbildende Prozesse möglich und damit eine Lebensraumeignung für Pflanzen, Tiere und Mikroorganismen gegeben. Es ist davon auszugehen, dass die Standorte, die am Rand des Geltungsbereichs liegen und unmittelbar durch den angrenzenden Wald beeinflusst sind (Laubeintrag, Austausch von Bodenorganismen) eine höhere Aktivität aller Bodenorganismen und eine höhere Vielfalt von auf bzw. im Boden lebenden Tieren aufweisen.</p> <p>Lebensraumfunktion für den Menschen unbeeinträchtigt da keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind.</p>
<p>b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</p>	<p><u>Versiegelte Flächen</u>: Keine Funktion.</p> <p><u>Teilversiegelte Flächen</u>: allgemeine Funktion im Wasserkreislauf. Es ist davon auszugehen, dass auf den Teilversiegelten Flächen weiterhin zur Grundwasserneubildung nach Niederschlägen kommt. Aufgrund der hohen Grundwasserflurabstände von mindestens 30 m, spielt die aufgrund höherer Verdichtung und ggf. des höheren Anteils von Tonmineralen im Bodengefüge geringere Durchlässigkeit der teilversiegelten Böden für die Grundwasserneubildung eine vernachlässigbare Rolle. Da unmittelbar angrenzend jeweils unversiegelte Flächen vorliegen, ist davon auszugehen, dass es keine messbaren oder in der Natur nachweisbaren Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich durch die teilversiegelten Flächen kommt.</p> <p>Im Nährstoffkreislauf spielen die teilversiegelten Flächen eine nachrangige Bedeutung, da der Obere Bodenhorizont fast rein mineralisch ist.</p> <p><u>Unversiegelte Flächen</u>: Die Funktion der unversiegelten Flächen im Nährstoffkreislauf ist nicht beeinträchtigt. Abbauprozesse und Humusbildung können auf diesen Flächen stattfinden. Der Umfang dieser Prozesse hängt im derzeitigen Zustand vermutlich überwiegend vom tatsächlichen Eintrag organisch abbaubaren Materials, z. B. von Laub, ab. Dieser ist naturgemäß im Bereich von Gehölzen oder angrenzend an die umgebenden Waldflächen höher.</p>
<p>c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,</p>	<p><u>Versiegelte Flächen</u>: keine Funktion.</p> <p><u>Teilversiegelte und unversiegelte Flächen</u>: Aufgrund der sehr hohen Grundwasserflurabstände erfolgt keine Differenzierung zwischen unversiegelten und teilversiegelten Flächen. Die Geschütztheit des Grundwassers wird für die Gesamtfläche des Plangebietes beurteilt.</p> <p>Die hydrogeologische Karte Brandenburgs weist in der Karte der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (HYK 50-3) für den unbedeckten Grundwasserleiterkomplex 1 folgendes aus:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Rückhaltevermögen mittel • Verweildauer des Sickerwassers >3 bis 10 Jahre <p>Der Grundwasserflurabstand ist bestimmend für die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktionen. Auch wenn das Bodensubstrat (Bodenart) aus Sanden besteht, die keine besondere Funktion insbesondere für die Stoffumwandlung aufweisen, ist aufgrund der Strecke und der hierdurch bedingten Sickerdauer von einer mittleren Geschütztheit auszugehen. Besonders persistente Stoffe, z. B. bestimmte Organohalogene können jedoch auch bei den bestehenden Sickerdauern nicht während der Bodenpassage abgebaut werden und das Grundwasser erreichen.</p>
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie	<p>Der Untergrund im Plangebiet gibt allgemein Auskunft über die eiszeitlichen Prozesse und insbesondere über charakteristische Störungen durch die Eislast. Gleichzeitig bedeutet dieser erdgeschichtlich junge Prozess, dass die Böden im Geltungsbereich des B-Plans eine Funktion der Naturgeschichte nur für jüngere Naturgeschichte aufweisen. Es gibt keine Hinweise darauf, dass dem Standort eine besondere Funktion zukommt. Dies ist aufgrund der Nutzungsgeschichte im Vergleich zur unmittelbaren Umgebung auch nicht zu erwarten.</p> <p>Bezogen auf die Funktion als Archiv der Kulturgeschichte kommt den Böden des Plangebiets keine besondere Bedeutung zu. Es gibt derzeit keine registrierten Bodendenkmale (Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege vom 21.01.2022). Ein solches Vorkommen kann in der Region, wie an jedem Standort, jedoch nicht ausgeschlossen werden.</p>
3. Nutzungsfunktionen als	
a) Rohstofflagerstätte,	Keine Funktion.
b) Fläche für Siedlung und Erholung,	Bisherige Funktion als Hotel und Restaurant mit parkähnlichen Grünflächen mit Erholungsfunktion. Keine allgemeine Siedlungsfunktion als Wohnfläche.
c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,	Keine Funktion. Der Geltungsbereich ist gem. Stellungnahme Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde, vom 09.02.2022 kein Wald.
d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.	Bisherige Nutzung als Hotel und Restaurant. Im Geltungsbereich private Wege und Parkplätze.

C.2.1.3 Wasser

Grundwasser

Das Grundwasser im Plangebiet ist dem Haupteinzugsgebiet „Havel“ und Teileinzugsgebiet „Mittlere Havel I von Potsdam bis Ketzin“ zuzuordnen.

Das unbedeckte oberflächennahe Grundwasser liegt im Bereich von Schmelzwasserablagerungen der Hochflächen (GW L 1.2). Der oberste bedeckte Grundwasserleiterkomplex GW LK 2 mit einer Mächtigkeit von >20-30 m ist bei Flurabständen zwischen 20 und 40 m anzutreffen. Die Grundwasserflurabstände im Untersuchungsgebiet sind in Abbildung 7 dargestellt.

Die Grundwasserüberdeckung hat ein mittleres Rückhaltevermögen. Die Verweildauer des Sickerwassers in der Bodenzone beträgt >3 bis 10 Jahre.

Die Grundwasserneubildung liegt zwischen 0 und 25 mm / Jahr.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers Untere Havel 4. Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers bezüglich grundwasserabhängiger Landökosysteme wird aktuell als „gut“ eingestuft. Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird ebenfalls als „gut“ eingestuft (LFU 2022).

Die Vorhabenfläche befindet sich innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Potsdam Wildpark“. Westlich des Untersuchungsgebietes in ca. 3,2 km Entfernung befindet sich Wasserschutzgebiet „Werder“ (siehe Kapitel C.1.2.8).

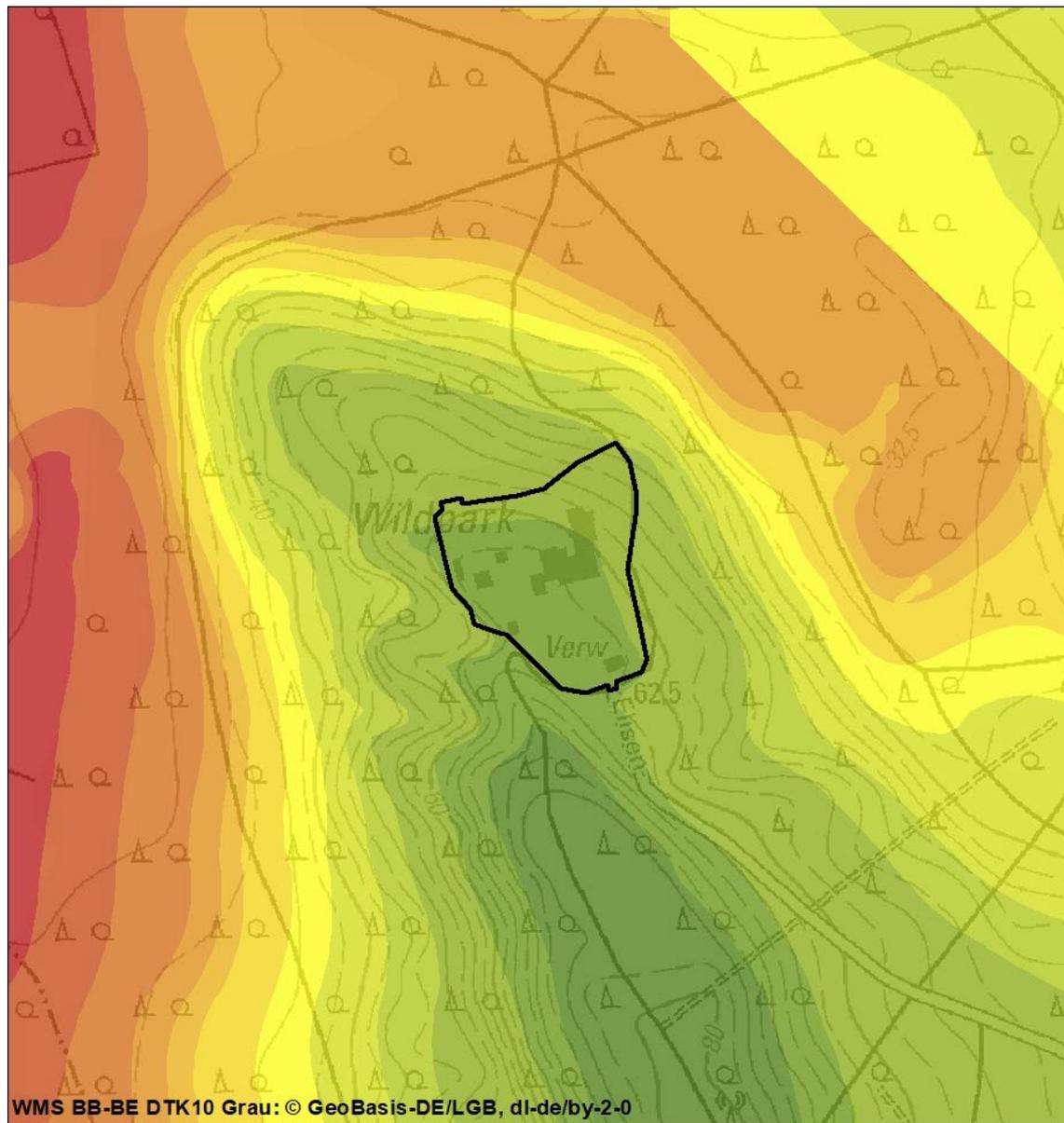
Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im Untersuchungsraum der Umweltprüfung liegen keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten bzw. zu sichernden Überschwemmungsgebieten nach §76 WHG (APW 2022).

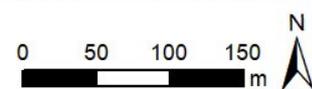
Abwasser

Zur Ableitung des Abwassers werden die vorhandenen Anlagen der früheren Hotelanlage genutzt. Die anfallende Abwassermenge weicht voraussichtlich nicht erheblich von der durch die Hotelnutzung angefallenen Abwassermenge ab.



Grundwasserflurabstand [m]

 <= 1	 > 7,5 bis 10
 > 1 bis 2	 > 10 bis 15
 > 2 bis 3	 > 15 bis 20
 > 3 bis 4	 > 20 bis 30
 > 4 bis 5	 > 30 bis 40
 > 5 bis 7,5	 > 40 bis 50



Sonstiges

Geltungsbereich

Quellen:

- © Landesamt für Umwelt Brandenburg 2021, dl-de/by-2-0);
<https://ifu.brandenburg.de>; GW_Flurabstand, Stand: 11.2015

Abbildung 7: Grundwasserflurabstand im Untersuchungsgebiet

Quelle: IUS Weibel & Ness, Potsdam

C.2.1.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Klima

In Potsdam herrscht ein gemäßigt warmes Klima. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 10,3 °C. Die durchschnittlichen Temperaturen schwanken im Jahresverlauf um 19 °C zwischen dem wärmsten Monat Juli und dem kältesten Januar. Im Jahr fallen im Schnitt 666 mm Niederschlag, wobei der Februar der trockenste und der Juli der niederschlagsreichste Monat ist (climate-data.org).

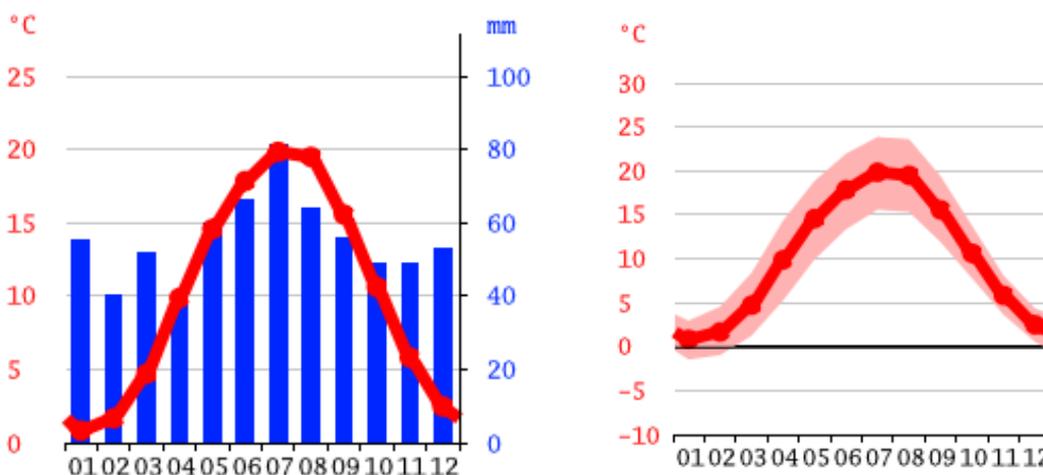


Abbildung 8: Klimadiagramme der Stadt Potsdam

Quelle: climate-data.org

Luft / Lufthygiene

Aus fachgesetzlicher Sicht ergibt sich die Verpflichtung zur Einhaltung von Immissionsgrenzwerten bestimmter Substanzen in der Luft (siehe insbesondere 39. BImSchV). Bei Überschreitung bzw. der Gefahr der Überschreitung von Immissionsgrenzwerten (bzw. Summenwerte aus Immissionsgrenzwert + Toleranzmarge) oder Alarmschwellen sollen Luftreinhaltepläne bzw. Aktionspläne aufgestellt werden, die die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung der Luftverunreinigungen festlegen (siehe § 47 BImSchG). Für die in den Ballungsräumen und Gebieten betroffenen Kommunen - nicht für die gesamte Gebietsfläche - erstellt die zuständige Landesbehörde Luftreinhaltepläne, über die der Kommission der Europäischen Union berichtet werden muss.

Für die Stadt Potsdam liegt ein Luftreinhalteplan vor, welcher 2016 fortgeschrieben wurde (MLUK 2022). Im näheren Umfeld der Vorhabenfläche befindet sich die Messstation Zeppelinstraße. An dieser zeigt wird der Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂) überschritten. Dies ist im Wesentlichen auf Belastungen durch den Kfz-Verkehr zurückzuführen.

Das Plangebiet liegt auf einer Kuppe und ist von Wald umgeben. Die Luftqualität ist uneinträchtig. Insbesondere ist der Abstand zur Zeppelinstraße (B 1) so groß und ist durch Waldflächen so abgeschirmt, dass der Einfluss von NO_x und Feinstäuben aus dem Straßenverkehr im Plangebiet keine Rolle spielt. Die Vorbelastung durch Feinstaub (PM₁₀) wird mit 0,1

– 0,3 µg/m³ und durch Stickoxid (NO_x) mit 0,6 – 2 µg/m³ angegeben (Karte 2.3 – LP Potsdam 2012).

In Karte 2.3 des LP Potsdam (2012) wird das B-Plangebiet als Belastungsgebiet (Siedlung) dargestellt, welches umgeben von einem Frischluftentstehungsgebiet ist. Dieses wirkt überwiegend als Ausgleichsraum für Potsdam (Westliche Vorstadt).

Licht / Strahlung

Das Plangebiet liegt abseits von größeren Lichtquellen, die auf das Gebiet einwirken können. Die im Plangebiet vorhandenen Beleuchtungsanlagen (Parkplatz- und Wegebeleuchtung) sind auf Lichtmasten installiert. Sie verwenden nach Inaugenscheinnahme vermutlich Natriumdampflampen als Leuchtmittel.

Gemäß der Stellungnahme des LfU vom 10.02.2022 ist bei der Festsetzung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen die aktuelle Fassung der „Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie)“ zu berücksichtigen und anzuwenden. Ziel dieser Leitlinie ist es Vorgaben zur einheitlichen Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen für den Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu geben sowie Maßnahmen zum Schutz vor Lichtimmissionen und zusätzlich zur Energieeffizienz vorzuschlagen. Die Beurteilung von Lichtimmissionen in der Leitlinie basiert auf der Einstellung eines durchschnittlich empfindlichen Menschen.

In Kapitel 7 der Leitlinie werden allerdings auch Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (Vögel, Insekten) und Vorschläge zu deren Minderung gegeben.

In den Kapiteln C.2.1.5 (Schutzgut Tiere) und C.2.1.7 (Schutzgut Mensch) werden die Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf Lichtimmissionen dargestellt und beurteilt.

Schall

Verkehrslärm

Aus fachgesetzlicher Sicht ergibt sich die Verpflichtung zur Einhaltung von Immissionsrichtwerten für Geräusche, deren Höhe je nach Schutzwürdigkeit des Gebietes unterschiedlich definiert ist.

Für den Ballungsraum Potsdam wurde 2017 ein Lärmaktionsplan beschlossen (POTSDAM 2022). Dieser basiert auf Lärmkartierungen von 2012. Es liegen jedoch aktuellere Lärmkartierungen des LfU von 2017 vor. Ein Fortschreibungsbedarf aufgrund dieser Daten besteht nicht.

Nach Auswertung der Lärmkartierung Brandenburg (LfU 2017) bzw. der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes (EBA 2023) gibt es im Plangebiet keine Vorbelastungen durch Straßenverkehrs- bzw. Schienenverkehrslärm. Vorbelastet hingegen sind die Bereiche beidseitig der Zeppelinstraße südlich des Plangebietes durch Verkehrslärm sowie entlang der Bahntrasse nordöstlich des Gebietes durch den Zugbetrieb. Zur Minderung des Lärms durch den Straßen- bzw. den Eisenbahnverkehr sieht der Lärmaktionsplan Maßnahmen vor (siehe POTSDAM 2022).

Gewerbelärm

Das Plangebiet ist von Wald umgeben und befindet sich mit Ausnahme eines Recyclinghofes nicht im Einwirkungsbereich gewerblicher Anlagen, die in den Geltungsbereich der TA Lärm fallen. Der Recyclinghof befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet. Südlich schließen sich ein Mischgebiet mit Wohngebäuden sowie ein allgemeines Wohngebiet an den Recyclinghof an.

In einer schallschutztechnischen Stellungnahme (GENEST 2022) wurde untersucht, ob die beabsichtigte Umnutzung der zum Hotel „Bayrisches Haus“ gehörenden Gebäude zu Kliniken für die Behandlung von psychischen und psychosomatischen Erkrankungen zu einer heranrückenden schutzbedürftigen Nutzung für den bestehenden Recyclinghof darstellen könnte. Der Recyclinghof ist nur zulässig, wenn in seinem Umfeld die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Die maximal zulässigen Schallemissionen des Recyclinghofs sind durch die bestehende Wohnbebauung beschränkt (siehe GENEST 2022). Ausgehend von einer besonders hohen Schutzbedürftigkeit sind die Orientierungswerte 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts maßgeblich (siehe auch Stellungnahme LfU vom 10.02.2022). Der Recyclinghof wird Werktags in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr betrieben. Ausgehend von den für den Recyclinghof gemäß TA Lärm berechneten Emissionspegeln wurden folgende Beurteilungspegel und kurzfristige Geräuschspitzen im Plangebiet berechnet (GENEST 2022):

- $L_rT=43$ dB(A) und $L_{T,max}=59$ dB(A)

Die Immissionsrichtwerte werden somit eingehalten. Das Plangebiet stellt keine heranrückende schutzbedürftige Nutzung dar.

C.2.1.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Tiere

Zur Erfassung der Bestandssituation in Bezug auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurden 2021 eine Biototypenerfassung sowie mehrere faunistische Untersuchungen zu verschiedenen Artengruppen durchgeführt. Eine konkrete Beschreibung der faunistischen Kartierungen inkl. der Erfassungstermine, der verwendeten Methodik und der Ergebnisse der Erfassungen sowie die artenschutzrechtliche Beurteilung findet sich im Fachbeitrag Artenschutz (IUS 2022).

Nachfolgend werden daher die erfassten Biotope sowie untersuchten Artengruppen zusammenfassend dargestellt.

Fledermäuse

Durch die Exposition von Waldboxen (siehe Abbildung 9) gelangen Nachweise von Fransenfledermaus, Großem Abendsegler, Mücken-, Nord-, Rauhaut- und Zwergfledermaus sowie aus den Gruppen der mittleren Myotis, der mittleren Nyctaloide und Plecotus. Zudem wurden Fledermäuse bestimmter Gruppen nachgewiesen. Die Gruppe der mittleren Myotis umfasst die Arten Bechstein- und Wasserfledermaus sowie die Große Bartfledermaus. Bei Nachweisen aus dieser Gruppe handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um Rufsequenzen der Wasserfledermaus. Zur Gruppe der mittleren Nyctaloide gehören der Kleine Abendsegler, die Breitflügel- und die Zweifarbfledermaus. Die Gruppe der Plecotus umfasst das Braune und

das Graue Langohr. Arten dieser Gruppen konnten nicht genauer bestimmt werden. Ein Vorkommen im Plangebiet ist somit nicht auszuschließen.

Bewertung von Sommer- und Winterquartieren

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines naturnahen Waldgebietes mit zum Teil älterem Baumbestand. Innerhalb des Gebietes befinden sich zudem weitere ältere Einzelbäume, welche vermehrt Höhlen- und Spalten bzw. Ritzen aufweisen und somit Quartierpotenzial für verschiedene Fledermausarten bieten.

Zudem sind innerhalb das Bayrische Haus (Haus 1) sowie das Waldhaus (Haus 3) im oberen Geschossbereich mit einer Holzfassade versehen. Diese bietet mit ihren Spalten und Ritzen ebenfalls ein Quartierpotenzial für Fledermäuse.

Die Auswertung der Rufsequenzen erbrachte viele Sozialrufe der Mücken- und Zwergfledermaus, welche Quartiere dieser Arten im Untersuchungsgebiet vermuten lassen. Beide Arten nutzen bevorzugt Spalten und Ritzen in Gebäuden, sind aber auch in Baumquartieren zu finden.

Daneben wurden auch Sozialrufe des Großen Abendseglers, der Rauhaut- und der Zwergfledermaus aufgezeichnet. Bei der Waldbox 2a (siehe Abbildung 9) wurden vermehrt Rufsequenzen des Großen Abendseglers aufgezeichnet. Wahrscheinlich handelt es sich hierbei um Tiere, die aus einem nahen Quartier ausgeflogen sind. Der Große Abendsegler nutzt als Quartier meist Höhlenbäume. Vermutlich befindet sich das Quartier im umgebenden Wald oder in den Höhlenbäumen innerhalb des Plangebietes.

Bei den vermuteten Quartieren im Untersuchungsgebiet für die Arten Großer Abendsegler, Mücken- und Zwergfledermaus handelt es sich wahrscheinlich um Sommerquartiere, Wochenstuben oder Paarungsquartiere. Die Nutzung als Tagesverstecke kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Bewertung von Jagdhabitaten und Flugrouten

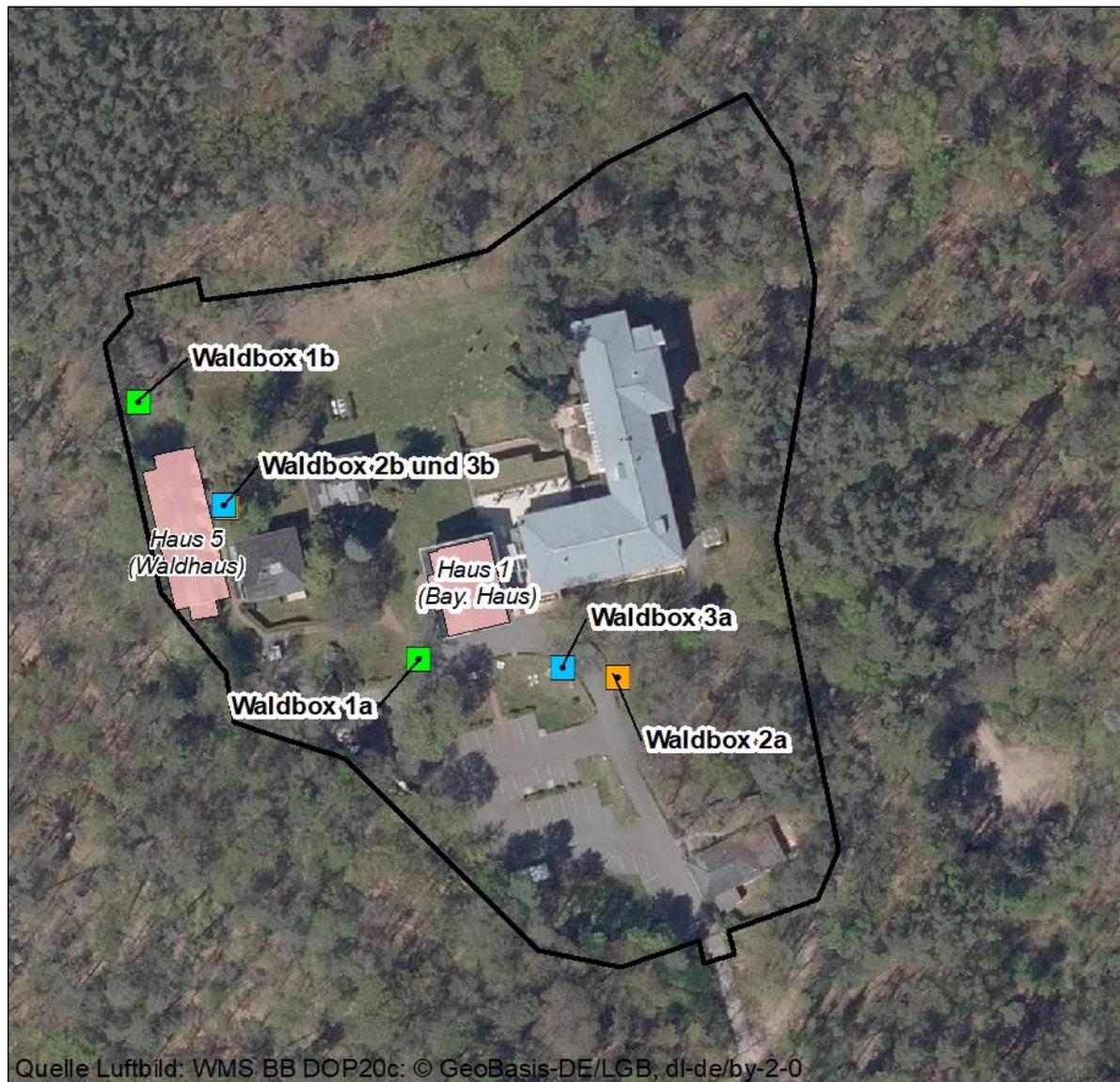
Mittels der Waldboxen wurden im Untersuchungsgebiet auch Jagdrufe (feeding buzzes) verschiedener Arten erfasst. Daraus kann auf die Nutzung des Gebietes als Jagdhabitat geschlossen werden.

Fledermäuse orientieren sich bei der Jagd häufig an Raumkanten, wie beispielsweise Baumreihen, Waldränder oder Waldschneisen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass auch die Zufahrtsstraße (Elisenweg) von Fledermäusen zur Jagd genutzt wird.

Weitere Säugetiere

Mittels der Fotofallen wurden Eichhörnchen, Reh, Waschbär und Wildschwein im an den Geltungsbereich angrenzenden Wald festgestellt. Es handelt sich um weit verbreitete Arten der Wälder, welche aufgrund ihrer hohen Anpassungsfähigkeit auch in der Nähe menschlicher Siedlungen anzutreffen sind.

Die Vorhabenfläche selbst hat durch die häufige Anwesenheit des Menschen nur eine relativ geringe Bedeutung für Waldtiere. Von höherer Bedeutung sind dagegen der angrenzende Wald und die Waldrandbereiche. Sie stellen ein gutes Nahrungshabitat für weit verbreitete Säugetiere der Wälder dar.



Legende

- Standorte Waldboxen März/April 2021
- Standorte Waldboxen Juni/Juli 2021
- Standorte Waldboxen Oktober/November 2021
- Lage Haus 1 (Bay. Haus) und Haus 5 (Waldhaus)
- Geltungsbereich



Abbildung 9: Räumliche Lage der Waldboxen-Standorte

Quelle: IUS Weibel & Ness, Potsdam

Europäische Vogelarten

Im Untersuchungsgebiet wurden im Verlauf der Erfassungen von 2021 insgesamt 26 Vogelarten beobachtet. Für 10 Arten konnte ein Brutverdacht bzw. Brutnachweis festgestellt werden (siehe Tabelle 11). Die übrigen 16 Arten nutzten das Gebiet als Nahrungsgäste bzw. Überflieger.

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet vor allem weit verbreitete Arten der Siedlungen und Parks festgestellt. Die meisten der erfassten bzw. vermuteten Reviere wurden am Waldrand oder innerhalb der parkähnlichen Baumbestände des Plangebietes festgestellt.

Nordöstlich der Vorhabenfläche sind zudem Reviere von Schwarzspecht und Waldkauz anzunehmen. Sie befinden sich jedoch außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Das Gebiet hat keine besondere Funktion für Rastvögel und Durchzügler. Die nächsten bekannten Rastplätze und Überwinterungsplätze liegen im Bereich der Havel südlich und westlich des Untersuchungsgebietes.

Tabelle 11: Nachgewiesene und vermutete Niststätten bzw. Reviere im Untersuchungsgebiet.

Art	Wissenschaftlicher Name	Status im Untersuchungsgebiet	Anzahl Niststätten / Reviere
Amsel	<i>Turdus merula</i>	Brutverdacht	4
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Brutverdacht	3
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	Brutverdacht	3
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	Brutverdacht	1
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Brutverdacht	1
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Brutverdacht	1
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	Brutverdacht	1
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	Brutverdacht	2
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	Brutverdacht	5
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	Brutverdacht	1

Reptilien

Im Zuge einer Begehung im Juni 2021 konnten am nördlichen Rand des Geltungsbereichs Zauneidechsen festgestellt werden.

Insekten und andere Wirbellose

Im Untersuchungsgebiet konnten keine holzbewohnenden Käfer des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige besonders und streng geschützten Arten der Schmetterlinge bzw. Libellen nachgewiesen werden. Das Gebiet hat eine allgemeine Funktion für das Vorkommen dieser Arten.

Pflanzen

Potenziell natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation werden für das Plangebiet und dessen Umgebung Bodensaure Hainsimsen-Buchenwälder (Sand-Buchenwälder) mit der Ausprägung Straußgras-Traubeneichen-Buchenwald (L30) angegeben (LfU, Karte der Potenziellen Natürlichen Vegetation, Hofmann und Pommer 2005).

Biotoptypen

Die Biotoptypenkartierung erfolgte am 04.10.2021 nach Kartieranleitung des Landes Brandenburg (LUA 2004 und 2007). Es wurden die Biotoptypen innerhalb der Vorhabenfläche sowie in einem Umkreis von 50 m aufgenommen.

Pflanzenarten, die nach der Roten Liste der gefährdeten Gefäßpflanzen Brandenburgs (LUA 2006) oder der Roten Liste gefährdeter Pflanzen Deutschlands (RLZ 2022) in ihrem Bestand bedroht sind, wurden gesondert erfasst. Außerdem wurden besonders oder streng geschützte Arten nach BNatSchG bzw. BArtSchV, FFH-RL und EG-Artenschutzverordnung berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung sind in Tabelle 12 sowie in der Biotoptypenkarte in Anlage 3 dargestellt.

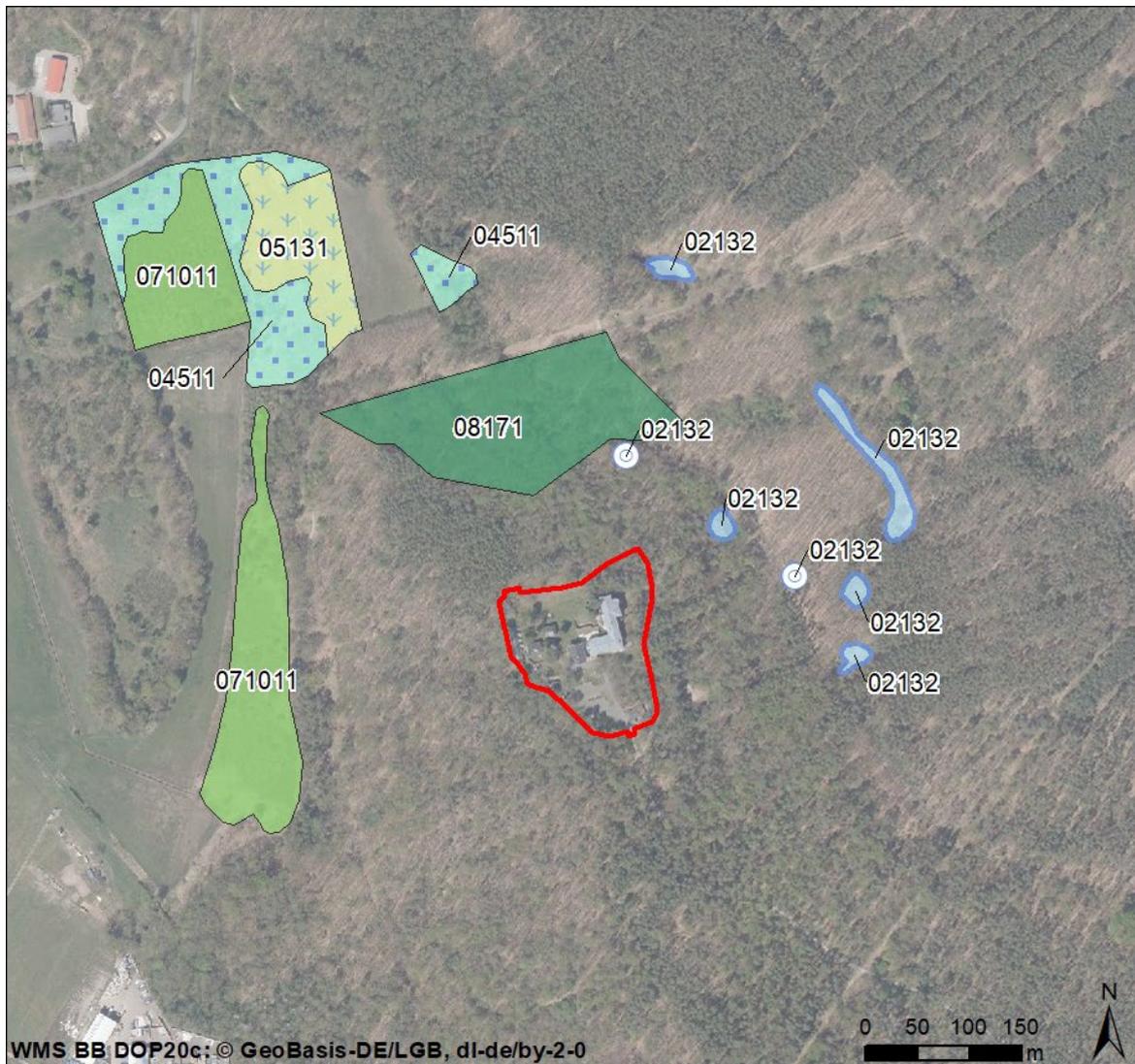
Tabelle 12: Biotoptypen innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Signatur	Code	Biotop	Schutzstatus	Lage
B	07	Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen		
0715111	BESHA	markanter Solitärbaum, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	-	Vorhabenfläche
W	08	Wälder und Forste		
08293	WSM	naturnahe Laub- und Laub-Nadel-Mischwälder mit heimischen Baumarten mittlerer Standorte	-	Vorhabenfläche, 50 m Umkreis
O	12	Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen		
12271	PFP	Alte Villenbebauung mit parkartiger Gartenanlage	-	Vorhabenfläche
12310	OGG	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)	-	Vorhabenfläche
126412	OVPOO	Parkplatz, nicht versiegelt, ohne Baumbestand	-	50 m Umkreis
126422	OVPTO	Parkplatz, teilversiegelt, ohne Baumbestand	-	Vorhabenfläche
12651	OVWO	unbefestigter Weg	-	50 m Umkreis
12652	OVWW	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	-	Vorhabenfläche
12653	OVWT	teilversiegelter Weg		Vorhabenfläche
12654	OVWV	versiegelter Weg		50 m Umkreis
12810	OKB	Historische Bauwerke und Anlagen		Vorhabenfläche
12910	OHD	Dachbegrünung		Vorhabenfläche

Der Biotopbestand des Untersuchungsgebietes kann insgesamt als Hotelanlage mit parkähnlichen Strukturen (Biotopcode 12271), welche sich innerhalb eines naturnahen Mischwaldes (Biotopcode 08293) befindet, aufgefasst werden.

Geschützte Biotope und Pflanzenarten

Innerhalb und randlich der Vorhabenfläche wurden weder gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG noch geschützte Pflanzenarten festgestellt. Außerhalb des Untersuchungsgebietes kommen die in Abbildung 10 dargestellten geschützten Biotope vor.



Vorkommen geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchG

- 02132 temporäre Kleingewässer, naturnah, beschattet
- 04511 Schilfröhricht nährstoffreicher (eutropher bis polytropher) Moore und Sümpfe
- 05131 Grünlandbrachen feuchter Standorte
- 071011 Gebüsche nasser Standorte, Strauchweidengebüsche
- 08171 Rotbuchenwälder bodensaurer Standorte

Sonstiges

- Geltungsbereich

Quelle: © Land Brandenburg; dl-de/by-2-0; Daten LfU BB, BBK oder Biotopkataster Brandenburg;
Stand der Daten: 07.07.2021

Abbildung 10: Geschützte Biotope im Umfeld des Untersuchungsgebietes

Quelle: IUS Weibel & Ness, Potsdam

Biologische Vielfalt

Die Vorhabenfläche besteht im Wesentlichen aus einer parkähnlichen Hotelanlage, welche von einem naturnahen Mischwald umgeben ist. Die historischen Gebäude und die alten Baumbestände bieten Quartierpotenzial für Fledermäuse und Nistplatzmöglichkeiten für Nischen- und Höhlenbrüter. Die Waldrandstrukturen bieten zudem Habitate für die Zauneidechse und verschiedene Insekten sowie Nahrungshabitate für Säugetiere und Vögel.

C.2.1.6 Landschaft

Nach der naturräumlichen Gliederung des LaPro Brandenburg liegt das Untersuchungsgebiet im Naturraum „Mittlere Mark“ (MLUR 2001).

Das Untersuchungsgebiet als Bezugspunkt ist von einer Waldfläche umgeben (siehe LP Potsdam (2012), Karte K4.1), welche das Landschaftsbild positiv beeinflusst (siehe LP Potsdam (2012), Karte K4.2). Vom Untersuchungsgebiet ausgehend erstrecken sich mehrere intakte Sichtachsen nach Nordosten hin (siehe LP Potsdam (2012), Karte K4.2).

In Bezug auf die Erholung wird das Untersuchungsgebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen, welche von Wald und flächigen Gehölzstrukturen umgeben ist (siehe LP Potsdam (2012), Karte K4.4). Durch das Untersuchungsgebiet verläuft ein Nebenwanderweg/ Lehrpfad mit örtlicher Bedeutung (siehe Karte K4.4 LP Potsdam (2012)).

C.2.1.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Das Schutzgut Mensch umfasst Gesundheit, Wohlbefinden, Wohnen und Wohnumfeld des Menschen.

Das Plangebiet befindet sich im „Wildpark“. Hierbei handelt es sich um ein ca. 875 ha großes Waldgebiet im Südwesten Potsdams, welches ursprünglich als Jagdgebiet für Friedrich Wilhelm I. angelegt wurde. Im Waldgebiet sind Wegen (u.a. Baumalleen und ein historischer Wegestern) vorhanden. Zudem gibt es historische Gebäude wie die Wildmeisterei. Das Waldgebiet ist von der Bahnlinie des Berliner Außenrings durchschnitten, so dass großräumige Wanderwegebeziehungen unterbrochen sind. Durch das Untersuchungsgebiet verläuft ein Nebenwanderweg/ Lehrpfad mit örtlicher Bedeutung (siehe Karte K4.4 LP Potsdam (2012)).

Bei der Vorhabenfläche selbst handelt es sich um eine Hotelanlage mit parkartigem Charakter. Diese bietet aufgrund ihrer ruhigen Lage im Wald und der Ausstattung ebenfalls Erholungsmöglichkeiten für die Gäste.

C.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Die Vorhabenfläche befindet sich innerhalb des Gartendenkmals „Wildpark“. Zudem handelt es sich bei dem Bayrischen Haus (Haus 1) innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan um ein hochrangiges Einzeldenkmal. Weitere Details zu diesen Denkmälern finden sich in Kapitel C.1.2.10.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt (siehe auch Kapitel C.1.2.10).

Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

C.2.1.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Natura 2000-Gebiete

Keine Betroffenheit (siehe Kapitel C.2.1.1).

Fläche und Boden

Bezogen auf die Flächennutzung ist von der Umsetzung der baurechtlich zulässigen Erweiterung von Haus 5 auszugehen. Weitere Entwicklungen ohne Durchführung der gemäß Bebauungsplan zulässigen Nutzungsänderungen sind nicht absehbar.

Grundsätzlich kann es durch den Klimawandel zu Veränderungen der Niederschläge, der Vegetation und der biologischen Aktivitäten im Boden kommen. Diese können sich unmittelbar auf die Bodenbildung in Zukunft auswirken. Eine besondere Empfindlichkeit der Böden im Plangebiet ist jedoch nicht gegeben, da es sich um mineralische Sandböden handelt und das Gebiet einen hohen Grundwasserflurabstand aufweist.

Eine Prognose, wie sich der Klimawandel am Standort auf den Boden konkret auswirken wird, ist derzeit nicht leistbar.

Wasser

Es ist von der Umsetzung der baurechtlich zulässigen Erweiterung von Haus 5 auszugehen. Weitere Entwicklungen ohne Durchführung der gemäß Bebauungsplan zulässigen Nutzungsänderungen sind nicht absehbar. Daher sind die Auswirkungen des Verzichts auf die Umnutzung vernachlässigbar.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht betroffen.

Für das Grundwasser ist davon auszugehen, dass die Bewirtschaftungsziele des § 47 WHG langfristig vollständig erreicht werden (bezogen auf die Stickstoffbelastung des Grundwassers) oder der Grundwasserkörper in einem guten chemischen und mengenmäßigen Zustand erhalten bleibt.

Die Auswirkungen des Klimawandels lassen sich nicht eindeutig benennen. Vermutlich kommt es bezogen auf die Grundwasserneubildung zu einer Verschiebung zwischen den Sommer- und dem Winterhalbjahr. Ob sich die Grundwasserneubildung insgesamt verändert, ist derzeit nicht sicher bezogen auf das Plangebiet beziffern.

Inwieweit der fortschreitende Rückgang der Sumpfungswässer aus dem Lausitzer Braunkohle-tagebau auf das Einzugsgebiet des Grundwasserkörpers und die aus Uferfiltrat resultierende Grundwassermenge wirkt, kann derzeit ebenfalls nicht quantifiziert werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasserdargebot zukünftig zunehmend verknappt wird. Die Prognose ist auch aufgrund der möglichen künftigen Überleitungen von Wasser, z B. aus dem Wasserwerk Staaken, und der damit möglichen nutzungsseitigen Entlastung des Grundwasserkörpers nicht genau vorhergesagt werden können.

Klima (-wandel) / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Auswirkungen des Verzichts auf die Umnutzung auf das Klima sind auszuschließen.

Bezogen auf das Schutzgut Luft und die Lufthygiene sowie den Schall sind etwas erhöhte Verkehre bei Nichtumsetzung der Maßnahme im Vergleich zur Umsetzung des Bebauungsplanes wahrscheinlich (Vergleich Hotel und Klinik). Diese sind mit höherer Emission von Luftschadstoffen und Lärm verbunden.

Bezogen auf die Strahlung und das Licht sind keine Veränderungen zu erwarten.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Unterschiede zwischen Umnutzung und Weiternutzung als Hotel sind bezogen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vernachlässigbar.

Prägend für die Entwicklung des Schutzguts sind in beiden Varianten die möglichen Auswirkungen des Klimawandels.

Orts- und Landschaftsbild

Bezogen auf das Orts- und Landschaftsbild ist ohne Umsetzung des Bebauungsplanes von der Fortführung des Status Quo auszugehen. Die positiven Wirkungen der Neuordnung der Parkplätze und der Freiflächenkonzeption sind vermutlich nicht gegeben.

Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Da das Gebiet auch ohne Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen und Nutzungen eingefriedet bleibt, sind keine Veränderungen zu erwarten

Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

C.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Planung entstehen zwei Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Klinik für Psychiatrie, Psychosomatische Medizin und Psychotherapie“.

Die denkbaren erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter werden im Folgenden untersucht. In der folgenden Tabelle sind die denkbaren Auswirkungen auf die Umweltbelange aufgeführt.

Tabelle 13: Denkbare Auswirkungen bei Durchführung der Planung.

	Schutzgut	Auswirkung
baubedingt	Tiere	Beschädigung oder Zerstörung von Habitaten durch bauzeitliche Flächeninanspruchnahme, baubedingter Lärm, Erschütterungen und visuelle Störreize (Baupersonal und -maschinen).
	Pflanzen	Temporärer bis dauerhafter Verlust von Biotopen durch bauzeitliche Flächeninanspruchnahme (z.B. Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen).
	Boden	Verdichtung durch bauzeitliche Flächeninanspruchnahme, Schadstoffeintrag durch Emissionen (Abgase, Öl, Diesel,

	Schutzgut	Auswirkung
		Schmiermittel) von Baufahrzeugen oder die Lagerung von Baustoffen.
	Wasser	Baubedingter Schadstoffeintrag durch Emissionen von Baufahrzeugen oder die Lagerung von Baumaterial.
	Klima und Luft	Bauzeitlich begrenzte erhöhte Schadstoffbelastung durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen.
	Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Baubedingte Lärm- und Staubemission und erhöhtes Verkehrsaufkommen.
anlagebedingt	Tiere	Lebensraumbeeinträchtigung durch anlagebedingte Flächeninanspruchnahme und Versiegelung.
anlagebedingt	Pflanzen	Infolge der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme kommt es zu Verlusten von Biotopen und zur Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen.
	Fläche	Änderung der Flächennutzung
	Boden	Funktionsverlust durch Versiegelung (anlagebedingte Flächeninanspruchnahme).
	Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung
	Klima und Luft	Sommerliche Aufheizung der Fläche durch Versiegelung
	Landschaft	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Ersatzneubau von Haus 5
	Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf das Gartendenkmal und denkmalgeschützte Gebäude
betriebsbedingt	-	Es sind keine erheblichen betriebsbedingten Wirkungen zu erwarten, welche über die Wirkungen des bestehenden Hotelbetriebs hinausgehen.

Nachfolgend werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erläutert sowie die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich genannt. Eine genauere Beschreibung der einzelnen Maßnahmen findet sich im Kapitel C.2.3 „Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“ und in Anlage 5 - Maßnahmenblätter.

C.2.2.1 Natura 2000-Gebiete

Keine Betroffenheit (Kapitel C.2.1.1).

C.2.2.2 Fläche und Boden

Fläche

Baubedingte Auswirkungen

Die Flächeninanspruchnahme durch das Baugeschehen im Plangebiet wird durch die anlagebedingten Auswirkungen des Vorhabens auf die Flächenstruktur überlagert.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die im B-Plan festgesetzten Baugrenzen sind eng an den Bestand und die genehmigte Erweiterung von Haus 5 angelehnt. Mit Ausnahme der Erweiterung von Haus 5 von 210 m² auf 307 m² (= 97 m²) werden zusätzliche Versiegelungen durch Hauptanlagen nicht zugelassen. Außerhalb der baulichen Hauptanlagen sind teilversiegelte und vollversiegelte Flächen (Fußwege, Rampen, Müllplätze, Lüfteranlagen, Keller und sonstige Nebenanlagen) im Bestand vorhanden. Diese sollen auch zukünftig genutzt werden. Der Grad der Nutzung und Versiegelung soll auch hier auf den Bestand begrenzt werden. Es wird ein marginaler Spielraum von 37 m² eingeräumt.

Der im südlichen Plangebiet vorhandene Parkplatz soll auch zukünftig als Parkplatz genutzt werden. Es werden 11 Stellplätze verlegt, welche sich in der Sichtachse zum Bayrischen Haus befinden (siehe auch Kapitel C.2.2.8). Die Anzahl der Stellplätze bleibt gleich. Durch die Verlegung der Stellplätze wird eine Fläche von 105 m² in Anspruch genommen. Gemäß Hinweis der unteren Naturschutzbehörde (E-Mail vom 21.08.2023) werden die verlegten Stellplätze und ihre Zufahrt mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil) hergestellt (siehe TF 7 des B-Planes):

Durch die kleinräumige Flächeninanspruchnahme sind keine erheblichen anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ausgeschlossen (siehe Tabelle 13)

Boden

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden die Böden im Gebiet mit Maschinen/ Arbeitsgeräten befahren und zur Lagerung von Materialien genutzt. Außerhalb von befestigten oder versiegelten Flächen führt dies in der Regel zu Bodenverdichtungen bzw. zu qualitativen Veränderungen der Bodeneigenschaften (z.B. Verringerung des Porenvolumens durch mechanische Belastung mit nur begrenzter Regenerationsfähigkeit; nachhaltige Schädigung des Bodenlebens durch Luftmangel, erschwerte Wiederbesiedlung des Bodens durch die Bodenflora und -fauna bzw. die höhere Vegetation). Im Bereich von Nebenanlagen und verlegten Stellplätzen wird die Wirkung von den anlagebedingten Maßnahmen überlagert.

Emissionen von Baufahrzeugen (Abgase, Öl, Diesel, Schmierstoffe der Baumaschinen) oder die Lagerung von Betriebsstoffen können bei grob fahrlässigem Verhalten zu potenziellen Verunreinigungen des Bodens (und in der Folge des Grundwassers) führen. Bei einem ordnungsgemäßen und sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer solchen Situation jedoch eher gering.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu kleinräumigen Flächeninanspruchnahmen (siehe Kapitel C 2.2.2 - Fläche). Betreffende Flächen werden wasserdurchlässig befestigt. Zudem wird eine Regenwasserversickerung gemäß § 54 Absatz 4 BbgWG vorgenommen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ausgeschlossen (siehe Tabelle 13)

C.2.2.3 Wasser

Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden die Böden im Gebiet mit Maschinen und Arbeitsgeräten befahren und zur Lagerung von Materialien genutzt. Aufgrund der temporären kleinräumigen Bodennutzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (z.B. Reduzierung der Sickermenge durch Bodenverdichtung o.ä.) zu erwarten.

Eine Verunreinigung des Grundwassers durch Emissionen von Baufahrzeugen oder den Umgang mit Bau- und Betriebsstoffen (z.B. Treibstoff, Schmiermittel) kann bei einem ordnungsgemäßen und sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen (der vorausgesetzt werden kann) ausgeschlossen werden. Dies ist durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu kleinräumigen Flächeninanspruchnahmen (siehe Kapitel C 2.2.2 - Fläche). Betreffende Flächen werden wasserdurchlässig befestigt. Zudem wird eine Regenwasserversickerung gemäß § 54 Absatz 4 BbgWG vorgenommen, sodass sich der Oberflächenabfluss verzögert und minimiert wird.

Aufgrund der Grundwasserflurabstände sowie der geregelten Wasserver- und -entsorgung aus dem/ in das öffentliche Netz sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der im B-Plan erlaubten Nutzungen möglich.

Das Vorhaben führt zu keiner Verschlechterung des mengenmäßigen oder chemischen Zustands der GWK.

Unter Berücksichtigung der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam – Wildpark vom 2. Mai 2012 sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ausgeschlossen (siehe Tabelle 13)

Oberflächengewässer

Innerhalb der Vorhabenfläche befinden sich keine Oberflächenwasserkörper nach WRRL und auch keine sonstigen Oberflächengewässer (siehe Kapitel C.2.1.3). Direkte oder indirekte baubedingte Auswirkungen auf Oberflächenwasserkörper können aufgrund der Entfernung von mind. 1,5 km des nächstgelegenen Oberflächenwasserkörpers und der Art des Vorhabens

ausgeschlossen werden. Vorhabenbedingt bestehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Zielerreichung der Wasserrahmenrichtlinie für OWK.

Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebieten (siehe Kapitel C.2.1.3). Vorhabenbedingt Auswirkungen sind auszuschließen.

Abwasser

Zur Ableitung des Abwassers werden die vorhandenen Anlagen der früheren Hotelanlage genutzt. Die anfallende Abwassermenge weicht voraussichtlich nicht erheblich von der durch die Hotelnutzung angefallenen Abwassermenge ab. Vorhabenbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

C.2.2.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Baubedingte Auswirkungen

Es kommt durch den Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen zu einer zeitlich begrenzten erhöhten Luftschadstoffbelastung. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima und die Luft sind bei ordnungsgemäßem Umgang und Einsatz entsprechender Geräte nach Stand der Technik auszuschließen.

Zu Auswirkungen durch Licht und Lärm siehe Kapitel C.2.2.5 (Tiere) und Kapitel C.2.2.7 (Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung).

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Veränderungen sind ausschließlich im mikroklimatischen Bereich durch eine veränderte Wärmeabstrahlung infolge der kleinflächigen Flächeninanspruchnahme und Veränderung der Beschattungsverhältnisse zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf Klima/ Luft sind auszuschließen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ausgeschlossen (siehe Tabelle 13)

C.2.2.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Eine detaillierte Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf geschützte Tiere und Pflanzen sowie die Einschätzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG findet sich im Fachbeitrag Artenschutz (IUS 2022). Aus diesem Grund erfolgt hier nur eine zusammenfassende Betrachtung.

➤ Spezielle Artenschutzprüfung gemäß §§ 44, 45 BNatSchG

Die spezielle Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 durch Umsetzung entsprechender Maßnahmen in der Bauphase vermieden werden können.

Die Maßnahmen betreffen:

- die Zauneidechse,
- Fledermäuse

- Brutvögel.

Die Aktualität der der speziellen Artenschutzprüfung zugrundeliegenden Erfassungen und die Überwachung der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen.

Tiere

Die nachfolgend beschriebenen Auswirkungen des B-Planes beziehen sich im Wesentlichen auf die Artengruppen der Fledermäuse, Vögel und Reptilien. Für die übrigen Artengruppen entstehen durch den B-Plan keine erheblichen Auswirkungen und eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG kann unter Anwendung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Baubedingte Auswirkungen

Habitatverlust

Im Rahmen des geplanten Vorhabens kommt es zu baubedingter Flächeninanspruchnahme. Dies führt zum Verlust potentieller Nistplatzmöglichkeiten von Vögeln und zum Quartierverlust von Fledermäusen. Durch die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme VM1 bleiben die bestehenden Bäume erhalten. Außerdem wird durch Umsetzung der Maßnahme VM2 die Beeinträchtigung von Fledermäusen und Vögeln durch die geplanten Sanierungen miniert. Da das Haus Nr. 5 (Waldhaus) außerhalb der Brutzeiten abgerissen werden soll (Maßnahme VM5), werden Verletzungen und Tötungen von Jungvögeln bzw. Gelegen vermieden.

Am Waldrand im nördlichen Plangebiet wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Hier sollen zur Aufwertung der Lebensräume 2 Zauneidechsenhabitate á 20 m² angelegt werden. Während der Bauarbeiten wird ein Reptilienschutzzaun aufgestellt, um die Verletzung bzw. Tötung von Individuen der Zauneidechse zu vermeiden (Maßnahme VM6).

Durch Umsetzung der zuvor genannten Maßnahmen kann die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vermieden werden.

Störung durch Baubetrieb (Lärm, Licht, Schadstoffe)

Die zur Durchführung des geplanten Vorhabens eingesetzten Fahrzeuge und Baumaschinen werden das Gelände befahren und dabei Lärm und Abgase erzeugen. Die An- und Abfahrten der Baufahrzeuge verursachen auf den umliegenden öffentlichen Straßen ein höheres Verkehrsaufkommen. Auf Freiflächen werden Baumaterialien gelagert. Die Wirkungen der genannten Maßnahmen sind, abgesehen von den An- und Abfahrten, weitgehend auf das Plangebiet und die nähere Umgebung begrenzt und zudem zeitlich befristet.

Die Störungen durch die Bautätigkeit führen zu Beeinträchtigungen der auf dem Plangebiet und der Umgebung vorkommenden Vogelarten. Dies soll durch Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme VM4 (Verwendung von Baugeräten nach dem Stand der Technik) und VM3 (Vermeidung der Ausleuchtung angrenzender Strukturen; Reduzierung der Beleuchtung auf den unmittelbaren Baubereich) reduziert werden. Störungen von Brutvögeln werden zudem dadurch miniert, dass die lärm- und erschütterungsintensiven Abrissarbeiten von Haus 5 außerhalb der Brutzeiten stattfinden (Maßnahme VM5). Somit kann eine erhebliche Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden, da sich durch die zeitlich begrenzte Störung die Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht verschlechtern.

Anlagebedingte Auswirkungen

Habitatbeeinträchtigung

Aufgrund des Ersatzneubaus von Haus Nr. 5 und der Verlegung von Stellplätzen kommt es zu kleinräumiger anlagebedingter Flächeninanspruchnahme. Große Teile der bestehenden Vegetation im Plangebiet (VM1, Festsetzung von privaten Grünflächen) sowie die angrenzenden Waldbestände bleiben erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen von Habitaten/ Nahrungsflächen sind auszuschließen.

Eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ausgeschlossen (siehe Tabelle 13)

Pflanzen

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Beeinträchtigung von Biotopen

Aufgrund des Ersatzneubaus von Haus Nr. 5 und der Verlegung von Stellplätzen kommt es zu kleinräumiger bau- und anlagebedingter Flächeninanspruchnahme. Betroffen ist artenarmer Zier- und Parkrasen. Bestehende Gehölze werden durch fachgerechte Schutzmaßnahmen vor baubedingten Beeinträchtigungen geschützt und erhalten (Maßnahme VM1). Durch Umsetzung dieser Maßnahme sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als nicht erheblich einzuschätzen. Gemäß Freiflächenkonzept (siehe Anhang 2) werden zudem neue Biotopstrukturen geschaffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ausgeschlossen (siehe Tabelle 13)

Biologische Vielfalt

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen zur Umnutzung der zum Hotel „Bayrisches Haus“ gehörenden Gebäude kann es zu geringfügigen temporären Beeinträchtigungen der vorhandenen Lebensräume und Arten während der Bauphase kommen. Erhebliche Beeinträchtigungen oder der Verlust wichtiger Biotope bzw. Strukturen kann durch die Umsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

C.2.2.6 Landschaft

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Vorhabengebiet befindet sich im LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. Daher ist die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“, welche zuletzt am 21. Juli 2021 geändert worden ist, zu berücksichtigen (siehe Kapitel C.1.2.3 – Landschaftsschutzgebiete (LSG)). Das Vorhaben steht dem Schutzzweck des LSG nicht entgegen. Die Erfüllung von Verbotstatbeständen wird durch entsprechende Festsetzungen und fachplanerische Grundlagen (Freiflächenkonzept) vermieden. Die Wahrung der Ziele des Landschaftsschutzgebiets wurde durch Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Denkmalschutzbehörde sichergestellt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Entnahme von Bäumen, werden durch die Maßnahme VM1 vermieden. Zusätzlich werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die im B-Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe des neu zu errichtenden Haus 5 vermieden. Sichtbeziehungen auf die Höhensilhouette werden nicht beeinträchtigt, da die Gesamthöhe die Höhe der Baumkronen nicht überragt.

Die Einrichtung ist in Bestand und Planung nicht öffentlich. Das denkmalgeschützte Bayrische Haus ist und bleibt von dem angrenzenden Waldweg aus für die Öffentlichkeit einsehbar. Es wird zusätzlich eine textliche Festsetzung zur Unzulässigkeit von blickdichten Einfriedungen in den B-Plan aufgenommen, die die optische Wahrnehmbarkeit von außen dauerhaft gewährleistet.

Somit verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ausgeschlossen (siehe Tabelle 13)

C.2.2.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Baubedingte Auswirkungen

In der Bauphase können sich baubedingte Emissionen von Lärm, Erschütterung, Schadstoffen (hier nur Staub und Dieselruß denkbar) und Licht ergeben. Potenziell lärmintensive Baumaßnahmen sind ausschließlich bei Abrissarbeiten und Schüttvorgängen zu erwarten. Überschreitungen der Richtwerte der AVV Baulärm treten nicht auf. Die besonders lärmintensiven Baumaßnahmen treten zeitlich begrenzt auf. Eine Belästigung durch baubedingte Lichtemissionen wird durch Umsetzung der Maßnahme VM3 (Beleuchtungskonzept, Vermeidung der Ausleuchtung angrenzender Strukturen) vermeiden. Die Emission von Stäuben und Dieselruß in der Bauphase ist bei sachgemäßer Baudurchführung nach Stand der Technik zu vermeiden (Maßnahme VM4).

Erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen und der menschlichen Gesundheit sind aufgrund der zeitlichen Begrenzung des Baugeschehens auszuschließen.

Anlagebedingte Wirkungen

Der parkartige Charakter der Anlage sowie Wanderwege in der näheren Umgebung bleiben erhalten. Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit sind auszuschließen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ausgeschlossen (siehe Tabelle 13)

C.2.2.8 Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist dies gemäß § 11 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und den Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die bauausführenden Firmen sind über diese Denkmalschutzbestimmungen in geeigneter Weise (z. B. Bescheid) zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Maßnahmen verbleiben in Bezug auf Bodendenkmäler keine erheblichen Auswirkungen.

Bau- und Gartendenkmäler

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gartendenkmals „Wildpark“. Zudem ist das „Bayrische Haus“ (Haus 1) ein hochrangiges Einzeldenkmal.

Der B-Plan beinhaltet folgendes, um die Bebaubarkeit im Plangebiet auf den Bestand zu begrenzen. Es soll keine zusätzliche Versiegelung und keine hochbauliche Ausdehnung zugelassen werden.

- Baugrenzen eng an den ausgeübten und genehmigten baulichen Bestand angelehnt, um keine substantielle zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu ermöglichen,
- Anbaue wie Terrassen, Balkone, Aufgänge etc. liegen innerhalb der Baugrenzen,
- Festsetzung der max. Höhe für Terrassen,
- Festsetzung einer Fristhöhe für die aufstehenden Gebäudeteile,
- Festsetzung von Dachfarbe und -material,
- Festsetzung für technische Aufbauten in Form von Solaranlagen (flächenbündig und mit anthrazitfarbener, matter sowie reflektionsarmer Oberfläche),
- Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Klinik-Waldpark“ zum Erhalt der bestehenden Freiraum- und Grünstruktur im Plangebiet
- Festsetzung der Einfriedung, um Erlebbarkeit des Denkmals aus der Umgebung des Plangebietes zu erhalten.

Zudem wurde ein mit der unteren Denkmalschutzbehörde und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmtes Freiflächenkonzept erstellt, um die Sichtbeziehungen auf das Bayrische Haus entsprechend der historischen Eingliederung in die Gesamtanlage des Wildparkes zu verbessern. Durch die Verlegung von Stellplätzen nach Süden kann so die Wiesenfläche vor dem Bayrischen Haus teilweise wiederhergestellt werden. Durch die Abpflanzung von Gebäuden wird das Bayrische Haus zudem perspektivisch freigestellt.

Der Denkmalcharakter der Anlage wird durch die Festsetzungen gewürdigt und kann durch die Umsetzung des Freiflächenkonzeptes sogar verbessert werden.

➤ Waldumwandlung gemäß § 8 LWaldG

Nicht einschlägig (Plangebiet ist kein Wald siehe Kapitel C.1.2.1 und C.1.2.5)

C.2.2.9 Wechsel-/ Kumulationswirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern sind die möglichen Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgefüge sind zu beachten, um Summationswirkungen zu erkennen und bewerten zu können.

Vorhabenbedingt kommt es lediglich kleinflächig zu Flächeninanspruchnahmen (siehe Kapitel C.2.2.2). Weitreichende Wirkungen und spezifischen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind auszuschließen (siehe Kapitel C.2.2.1 bis C.2.2.8).

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine unmittelbar angrenzenden Vorhaben bekannt, die sich kumulierend auswirken könnten.

C.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und zur Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen auf abiotische und biotischen Schutzgüter sowie zum Ausgleich und Ersatz von Gehölzverlusten und Flächeninanspruchnahme aufgeführt. Die jeweiligen Maßnahmenblätter finden sich im Anhang.

Tabelle 14: Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßn.-bez.	Kurzbeschreibung	Fläche und Boden	Wasser	Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall	Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	Landschaft	Menschen / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung	Kultur- und Sachgüter
VM1	Baumerhalt und Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920,			X	X	X		X
VM2	Fledermaus- und vogelfreundliche Sanierung der bestehenden Gebäude,				X			
VM3	Vermeidung der Ausleuchtung der angrenzenden Waldflächen während der Bauphase und Entwicklung			X	X	X	X	

Maßn.- bez.	Kurzbeschreibung	Fläche und Boden	Wasser	Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall	Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	Landschaft	Menschen / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung	Kultur- und Sachgüter
	eines insekten- und fleder- mausfreundlichen Beleuch- tungskonzepts,							
VM4	Minimierung von Lärm und stofflichen Emissionen durch Einsatz von Baugeräten nach dem Stand der Technik,	X	X	X	X	X	X	
VM5	Abrissarbeiten des Hauses Nr. 5 (Waldhaus) außerhalb der Brutzeit				X			
VM6	Anlage von Zauneidechsen- habitaten und Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes.				X			
AE1	Einzelbaumpflanzungen (2 Stück, Stieleiche/ Winterlinde – 160 m ²)	X		X	X	X	X	X
AE2	Pflanzung von Gemeiner Eibe (<i>Taxus baccata</i> – 85 m ²)	X		X	X	X	X	X
AE3	Strauchpflanzung (Gruppe, 3 Stück – 6 m ²)	X		X	X	X	X	X
AE4	Ersatz der bestehenden Kirschchlorbeerhecken durch nicht formale Strauchhecken heimischer Arten (70 m ²)	X		X	X	X	X	X
AE5	Heckenpflanzung im Bereich des Parkplatzes (24 m ²)	X		X	X	X	X	X
AE6	Rückschnitt von Neophyten (Robinie, Goldrute – 175 m ²)	X			X	X		
G1	Unterpflanzung mit Omorika Fichte (<i>Picea omorika</i> – 140 m ²)					X		X

Die einzelnen Maßnahmen sind nachfolgend kurz beschrieben.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

VM1: Baumerhalt und Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920.

Bestehende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18920, ZTV-Baumpfleger und RAS-LP4 vorsorglich und nachhaltig zu schützen. Gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO) geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich stattfinden. Es sind jeweils mindestens 1,50 m Abstand von der Kronentraufe einzuhalten. Dies gilt ebenfalls für den Schwenkbereich z. B. von Kränen oder Baggern.

Die bereits zur Kompensation von Eingriffen gepflanzten Hainbuchen-Stammbüsche im südlichen Plangebiet sind zu erhalten bzw. falls notwendig innerhalb des Plangebietes umzusetzen.

Der Umfang und die genaue Art der Ausführung der Schutzmaßnahmen sind vor Ort mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen und regelmäßig durch diese zu kontrollieren.

VM2: Fledermaus- und vogelfreundliche Sanierung der bestehenden Gebäude

In den Holzfassaden und im Bereich der Dachstühle der Häuser 1 (Bay. Haus) und 3 (Jagdhaus) werden Fledermausquartiere vermutet. Die Holzfassaden sind in ihrem jetzigen Zustand zu erhalten. Es dürfen keine für Fledermäuse giftigen Holzschutzmittel verwendet werden. Notwendige Anstricharbeiten sind nur in Abwesenheit der Fledermäuse durchzuführen (Oktober bis Februar). Sie sollten möglichst 6 Wochen vor Rückkehr der Tiere abgeschlossen sein.

Auch in den Innenräumen können Fledermausquartiere oder Tagesverstecke einzelner Tiere nicht ausgeschlossen werden. Bei den Sanierungen ist darauf zu achten, vorhandene Ritzen und Spalten möglichst nicht zu verschließen. Ist ein Verschluss notwendig, sind die Ritzen und Spalten vorher durch fachkundiges Personal auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen und erst zu verschließen, wenn die Abwesenheit der Tiere sichergestellt werden kann.

An den Fassaden und im Dachstuhlbereich besteht ein Potenzial für Niststätten von Nischenbrütern. Vorhandene Nester sind soweit möglich zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Arbeiten im direkten Umfeld besetzter Nester dürfen nur außerhalb der Brutzeit der jeweiligen Vogelart durchgeführt werden.

VM3: Vermeidung der Ausleuchtung der angrenzenden Waldflächen während der Bauphase und Entwicklung eines insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtungskonzepts

Während der Bauphase sollte die Beleuchtung der Baufelder auf das notwendige Maß reduziert werden. Weiterhin ist die Ausleuchtung der an die Vorhabenfläche angrenzenden Waldbereiche möglichst zu vermeiden.

Auch während des Betriebs sollen ausschließlich die notwendigen Flächen und Wege beleuchtet werden. Es sind energieeffiziente Leuchtmittel mit Reflektortechnik zu verwenden. Die Beleuchtung sollte möglichst direkt nach unten gerichtet sein. Zudem ist die Höhe der

Beleuchtungsanlagen möglichst niedrig zu gestalten. Somit werden unnötige Streuungen des Lichtkegels in angrenzende Bereiche außerhalb der Vorhabenfläche vermeiden.

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind Lichtquellen mit einem wirkungsarmen Spektrum zu wählen. Nachtaktive Tiere reagieren besonders empfindlich auf Lichtquellen mit hohem Anteil an kurzwelligem blauem und ultravioletten Spektralbereich, wie beispielsweise Quecksilberdampflampen. Es sind daher bevorzugt Lampen mit Strahlungen im langwelligen Bereich wie Natriumdampflampen oder LEDs anzuwenden. Zudem sollten nur vollständig geschlossene Lampengehäuse verwendet werden.

Durch Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme VM3 können Störungen von Menschen und Tieren durch Lichtemissionen vermieden bzw. vermindert werden.

VM4: Minimierung von Lärm und stofflichen Emissionen durch Einsatz von Baugeräten nach dem Stand der Technik.

Um während der Bauarbeiten auftretende Beeinträchtigungen durch Lärm und stoffliche Emissionen zu reduzieren sind emissionsarme Baugeräte nach dem Stand der Technik zu verwenden. Zudem soll der Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Es sind die Maßnahmen nach Kapitel 9.2 der RiStWag zu beachten, z.B. Auffangen möglicher Tropfverluste in arbeitsfreien Zeiten (nachts, Wochenende, Feiertage) durch mobile Auffangwannen oder das Vorhalten von Ölbindemitteln. Auch der Umgang, Transport und die Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen soll nach dem Stand der Technik erfolgen.

Es sind die Vorgaben der AVV-Baulärm und des BImSchG zu beachten.

VM5: Abrissarbeiten des Hauses Nr. 5 (Waldhaus) außerhalb der Brutzeit

Die lärm- und erschütterungsintensiven Arbeiten zum Abriss des Hauses Nr. 5 (Waldhaus) sind im Zeitraum von Mitte September bis Ende Januar des Folgejahres, und somit außerhalb der Brutzeiten der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Brutvogelarten durchzuführen.

VM6: Anlage von Zauneidechsenhabitaten und Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes

Zur Aufwertung des Lebensraumes für Zauneidechsen werden im nördlichen Plangebiet 2 Habitate á 20 m² mit grabfähigen Sandflächen sowie Totholz- und Natursteinverstecken hergestellt.

Bauzeitlich ist in dem Bereich ein Reptilienschutzzaun aufzustellen, um ein Einwandern von Individuen in das Baufeld zu verhindern. Die Sperreinrichtung muss während der Bauausführung in den Aktivitätszeiten der Zauneidechse, d. h. von Anfang März bis Ende Oktober voll funktionsfähig sein. Der Zaun ist für Zauneidechsen unüberwindbar auszuführen. Der Zaun ist aus einem glatten, undurchsichtigen Polyestergewebe zu errichten und an den Enden U-förmig umzubiegen, um das Umwandern zu erschweren. Er soll mindestens 60 cm hoch sein und ist zum Schutz vor Untergrabung mind. 20 cm tief in den Boden einzubringen. Die Zaunoberkante ist zum Habitat hin umgebogen auszuführen, um ein Überklettern zu verhindern.

Sollten Zauneidechsen aus dem Baufeld abgesammelt werden, sind diese auf die hergestellten Habitate hinter den Zaun umzusetzen.

Die Funktionsfähigkeit (Dichtheit) der Sperreinrichtung ist regelmäßig durch die ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu kontrollieren. Ggf. ist nachzubessern. Um die Funktion zu gewährleisten ist die Vegetation entlang des Zaunes regelmäßig zu entfernen, um Überklettern des Zaunes an hochgewachsener Vegetation zu verhindern.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

AE1: Einzelbaumpflanzungen (2 Stück, Stieleiche/ Winterlinde – 160 m²)

Die zeichnerisch als „Anpflanzung von Bäumen“ festgesetzten Einzelbäume (Hochstamm, 3xv, mDb, StU 12/14 cm) sind gemäß Pflanzliste A zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

AE2: Pflanzung von Gemeiner Eibe (Taxus baccata – 85 m²)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „B“ und „C“ sind jeweils mind. 3 Gemeine Eiben (Solitär, 3xv, mDb, Höhe mind. 150 cm) zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

AE3: Strauchpflanzung (Gruppe, 3 Stück – 6 m²)

Im Bereich der zeichnerisch als „Anpflanzung von Sträuchern“ festgesetzt ist, ist eine Strauchgruppe (3 Sträucher) aus heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste B zu pflanzen (Sträucher, mind. 2xv, Höhe 80 - 100 cm), fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

AE4: Ersatz der bestehenden Kirschlorbeerhecken durch nicht formale Strauchhecken heimischer Arten (70 m²)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „D“ und „E“ ist die bestehende Kirschlorbeerhecke durch eine nicht formale, mindestens 1-reihige Hecke aus heimischen Straucharten gemäß Pflanzliste B in einer Breite von mindestens 1,5 m sowie mit einer Wuchshöhe von 2,0 m zu ersetzen (Sträucher, mind. 2xv, Höhe 80 - 100 cm). Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

AE5: Heckenpflanzung im Bereich des Parkplatzes (24 m²)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „F“ und „G“ sind die vorhandenen Hecken im Bereich der PKW-Stellplätze zu ergänzen. Es ist eine mindestens 1-reihige, durchgängige Hecke aus heimischen Straucharten gemäß Pflanzliste B in einer Breite von mindestens 1,5 m sowie mit einer Wuchshöhe von 2,0 m zu pflanzen (Sträucher, mind. 2xv, Höhe 80 - 100 cm). Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

AE6: Rückschnitt von Neophyten (Robinie, Goldrute – 175 m²)

Im nördlichen Plangebiet aufkommende Neophyten (Robine, Goldrute) sind zurückzuschneiden. Die Flächen sind einzusäen und im Rahmen der Pflege entsprechend DIN 18.919 mindestens einmal pro Jahr zu mähen.

Gestaltungsmaßnahmen

Zudem ist die folgende Gestaltungsmaßnahme vorgesehen. Die Abpflanzungen sollen die Anbauten verdecken und das Bayrische Haus, entsprechend der gestalterischen Absicht eines einsam auf einer Waldlichtung stehenden Hauses, perspektivisch freistellen.

G1: Unterpflanzung mit Omorika Fichte (*Picea omorika* – 140 m²)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „A“ sind mind. 6 Omorika-Fichten (Solitär, 3xv, mDb, Höhe mind. 200 cm) zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

C.2.3.1 Natura 2000-Gebiete

Keine Betroffenheit (Kapitel C.2.1.1).

C.2.3.2 Fläche und Boden

Tabelle 15 Maßnahmen zu den Schutzgütern Fläche und Boden

Maßn.-bez.	Kurzbeschreibung
VM4	Minimierung von Lärm und stofflichen Emissionen durch Einsatz von Baugeräten nach dem Stand der Technik,
AE1	Einzelbaumpflanzungen (2 Stück, Stieleiche/ Winterlinde – 160 m ²)
AE2	Pflanzung von Gemeiner Eibe (<i>Taxus baccata</i> – 85 m ²)
AE3	Strauchpflanzung (Gruppe, 3 Stück – 6 m ²)
AE4	Ersatz der bestehenden Kirschlorbeerhecken durch nicht formale Strauchhecken heimischer Arten (70 m ²)
AE5	Heckenpflanzung im Bereich des Parkplatzes (24 m ²)
AE6	Rückschnitt von Neophythen (Robinie, Goldrute – 175 m ²)

C.2.3.3 Wasser

Tabelle 16 Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

Maßn.-bez.	Kurzbeschreibung
VM4	Minimierung von Lärm und stofflichen Emissionen durch Einsatz von Baugeräten nach dem Stand der Technik,

C.2.3.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Tabelle 17 Bauzeitliche Maßnahmen zu den Schutzgütern Klima und Luft

Maßn.-bez.	Kurzbeschreibung
VM1	Baumerhalt und Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920,
VM3	Vermeidung der Ausleuchtung der angrenzenden Waldflächen während der Bauphase und Entwicklung eines insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtungskonzepts,
VM4	Minimierung von Lärm und stofflichen Emissionen durch Einsatz von Baugeräten nach dem Stand der Technik,
AE1	Einzelbaumpflanzungen (2 Stück, Stieleiche/ Winterlinde – 160 m ²)
AE2	Pflanzung von Gemeiner Eibe (<i>Taxus baccata</i> – 85 m ²)
AE3	Strauchpflanzung (Gruppe, 3 Stück – 6 m ²)
AE4	Ersatz der bestehenden Kirschlorbeerhecken durch nicht formale Strauchhecken heimischer Arten (70 m ²)
AE5	Heckenpflanzung im Bereich des Parkplatzes (24 m ²)

C.2.3.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Tabelle 18 Maßnahmen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Maßn.-bez.	Kurzbeschreibung
VM1	Baumerhalt und Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920,
VM2	Fledermaus- und vogelfreundliche Sanierung der bestehenden Gebäude,
VM3	Vermeidung der Ausleuchtung der angrenzenden Waldflächen während der Bauphase und Entwicklung eines insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtungskonzepts,
VM4	Minimierung von Lärm und stofflichen Emissionen durch Einsatz von Baugeräten nach dem Stand der Technik,
VM5	Abrissarbeiten des Hauses Nr. 5 (Waldhaus) außerhalb der Brutzeit
VM6	Anlage von Zauneidechsenhabitaten und Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes.
AE1	Einzelbaumpflanzungen (2 Stück, Stieleiche/ Winterlinde – 160 m ²)
AE2	Pflanzung von Gemeiner Eibe (<i>Taxus baccata</i> – 85 m ²)
AE3	Strauchpflanzung (Gruppe, 3 Stück – 6 m ²)
AE4	Ersatz der bestehenden Kirschlorbeerhecken durch nicht formale Strauchhecken heimischer Arten (70 m ²)
AE5	Heckenpflanzung im Bereich des Parkplatzes (24 m ²)
AE6	Rückschnitt von Neophythen (Robinie, Goldrute – 175 m ²)

C.2.3.6 Landschaft

Tabelle 19 Maßnahmen zum Schutzgut Landschaft

Maßn.-bez.	Kurzbeschreibung
VM1	Baumerhalt und Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920,
VM3	Vermeidung der Ausleuchtung der angrenzenden Waldflächen während der Bauphase und Entwicklung eines insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtungskonzepts,
VM4	Minimierung von Lärm und stofflichen Emissionen durch Einsatz von Baugeräten nach dem Stand der Technik,
AE1	Einzelbaumpflanzungen (2 Stück, Stieleiche/ Winterlinde – 160 m ²)
AE2	Pflanzung von Gemeiner Eibe (<i>Taxus baccata</i> – 85 m ²)
AE3	Strauchpflanzung (Gruppe, 3 Stück – 6 m ²)
AE4	Ersatz der bestehenden Kirschlorbeerhecken durch nicht formale Strauchhecken heimischer Arten (70 m ²)
AE5	Heckenpflanzung im Bereich des Parkplatzes (24 m ²)
AE6	Rückschnitt von Neophythen (Robinie, Goldrute – 175 m ²)
G1	Unterpflanzung mit Omorika Fichte (<i>Picea omorika</i> – 140 m ²)

C.2.3.7 Menschen / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Tabelle 20 Maßnahmen zum Schutzgut Mensch

Maßn.-bez.	Kurzbeschreibung
VM3	Vermeidung der Ausleuchtung der angrenzenden Waldflächen während der Bauphase und Entwicklung eines insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtungskonzepts,
VM4	Minimierung von Lärm und stofflichen Emissionen durch Einsatz von Baugeräten nach dem Stand der Technik,
AE1	Einzelbaumpflanzungen (2 Stück, Stieleiche/ Winterlinde – 160 m ²)
AE2	Pflanzung von Gemeiner Eibe (<i>Taxus baccata</i> – 85 m ²)
AE3	Strauchpflanzung (Gruppe, 3 Stück – 6 m ²)
AE4	Ersatz der bestehenden Kirschlorbeerhecken durch nicht formale Strauchhecken heimischer Arten (70 m ²)
AE5	Heckenpflanzung im Bereich des Parkplatzes (24 m ²)

C.2.3.8 Kultur und Sachgüter

Tabelle 21 Maßnahmen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Maßn.-bez.	Kurzbeschreibung
VM1	Baumerhalt und Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920,
AE1	Einzelbaumpflanzungen (2 Stück, Stieleiche/ Winterlinde – 160 m ²)
AE2	Pflanzung von Gemeiner Eibe (<i>Taxus baccata</i> – 85 m ²)
AE3	Strauchpflanzung (Gruppe, 3 Stück – 6 m ²)
AE4	Ersatz der bestehenden Kirschlorbeerhecken durch nicht formale Strauchhecken heimischer Arten (70 m ²)
AE5	Heckenpflanzung im Bereich des Parkplatzes (24 m ²)
G1	Unterpflanzung mit Omorika Fichte (<i>Picea omorika</i> – 140 m ²)

➤ Maßnahmen zum Waldausgleich gemäß § 8 LWaldG

Nicht einschlägig (Plangebiet ist kein Wald siehe Kapitel C.1.2.1 und C.1.2.5)

C.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

C.2.4.1 Standortalternativen

Es liegen keine grundsätzlichen Standortalternativen vor, die das mit der Planung verfolgte Ziel der Umnutzung vorhandener Anlagen zu einer Klinik für psychosomatische Erkrankungen an einem anderen Standort mit vergleichbarer Störungsarmut und bei gleichzeitig geringeren erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen ermöglichen würden.

Im Zuge des Planungsprozesses diskutierte Alternativen zu Standorten für Parkplätze werden unter dem Punkt „Konzeptalternativen“ behandelt.

C.2.4.2 Konzeptalternativen

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden in der Umweltprüfung die in Kapitel B 2.1 der Begründung beschriebenen Planungsvarianten geprüft. Zusätzlich kam im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine weitere Variante zur Anordnung der Parkplätze ins Spiel, die aus denkmalschutzrechtlicher Sicht eingebracht wurde. Da diese aus naturschutzrechtlicher und waldrechtlicher Sicht vermutlich an nicht überwindbare genehmigungsrechtliche Hürden gestoßen wäre, wurde in die Planung ein zwischen Unterer Denkmalschutzbehörde und Unterer Naturschutzbehörde abgestimmtes Freiflächenkonzept integriert.

Weitere Planungsalternativen sind vorliegend nicht denkbar.

Die Bewertung der Alternativen findet sich in

Tabelle 22.

Tabelle 22: Alternative Planungsmöglichkeiten und ihre umweltfachliche Bewertung.

Alternative / Planungsvariante gem. Kapitel B 2.1	Erhebliche Umweltwirkungen im Vergleich zur Vorzugsvariante (= Variante Planung)	Bewertung
„Variante Null“	<p><i>Vorteilhafte Auswirkungen der Alternative:</i> geringere baubedingte Wirkungen, insbesondere baubedingter Lärm wegen unterbleibendem Abriss und Neubau Haus 5</p> <p><i>Gleichbleibende Auswirkungen</i> Baubedingte Wirkungen aufgrund von Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten ähnlich wie bei Variante „Planung“</p> <p><i>Nachteilige Auswirkungen der Alternative:</i> Anpassungen des Freiflächenkonzeptes unterbleiben (Landschaftsbild, Denkmalschutz) Betriebsbedingte Verkehre und höherer betriebsbedingter Lärm.</p>	<p>Die Variante stellt eine denkbare planerische Alternative dar. Sie führt jedoch in der Summe zu höheren nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt.</p> <p>Die Variante würde die künftige Nutzung ändern, wäre dem ursprünglichen Anlass der Planung (Klinik) hinsichtlich der Nutzung der Gebäude und privaten Verkehrsflächen aber noch ähnlich. Aus Sicht der natur- und umweltfachlichen Alternativenprüfung ist die Änderung der Nutzung soweit vom Planungsziel entfernt, dass vermutlich nicht mehr von einer ernstzunehmenden Alternative ausgegangen werden kann.</p>
„Variante Umnutzung 2“	<p><i>Vorteilhafte Auswirkungen der Alternative:</i> geringere baubedingte Wirkungen, insbesondere baubedingter Lärm wegen unterbleibendem Abriss und Neubau Haus 5</p> <p><i>Gleichbleibende Auswirkungen</i> Baubedingte Wirkungen aufgrund von Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten ähnlich wie bei Variante „Planung“</p> <p><i>Nachteilige Auswirkungen der Alternative:</i> Anpassungen des Freiflächenkonzeptes unterbleiben (Landschaftsbild, Denkmalschutz) Betriebsbedingte Verkehre und höherer betriebsbedingter Lärm.</p>	<p>Die Variante stellt eine denkbare planerische Alternative dar. Sie führt jedoch in der Summe zu höheren nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt.</p> <p>Bezogen auf die naturschutzrechtliche Alternativenprüfung stellt diese Variante keine ernstzunehmende Alternative dar, da sie ein völlig anderes Planungsziel verfolgt.</p>

<p>„Variante Rückbau“</p>	<p><i>Vorteilhafte Auswirkungen der Alternative:</i> Rückbau von Hochbauten und Entsiegelung mit positiven Wirkungen auf alle Schutzgüter. <i>Gleichbleibende Auswirkungen</i> - <i>Nachteilige Auswirkungen der Alternative:</i> höherer baubedingter Lärm.</p>	<p>Bezogen auf die umwelt- und naturschutzrechtliche Alternativenprüfung stellt diese Variante keine ernstzunehmende Alternative dar, da sie ein völlig anderes Planungsziel verfolgt.</p>
<p>„Variante Ausbau“</p>	<p><i>Vorteilhafte Auswirkungen der Alternative:</i> Keine. <i>Gleichbleibende Auswirkungen</i> keine <i>Nachteilige Auswirkungen der Alternative:</i> Je nach Umfang des Ausbaus Erhöhung der baubedingten Störungen, Erhöhung des Versiegelungsgrades, der auf das Landschaftsbild wirkenden Hochbauten, der betriebsbedingten Verkehre und des betriebsbedingten Lärms.</p>	<p>Bezogen auf die naturschutzrechtliche Alternativenprüfung stellt diese Variante keine ernstzunehmende Alternative dar, da sie den Verboten der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet unheilbar zuwiderläuft und daher voraussichtlich nicht genehmigungsfähig ist.</p>
<p>Zusätzliche Alternative Schaffung von Parkplätzen außerhalb des jetzigen Geltungsbereichs im LSG</p>	<p>Diese Variante wurde aus denkmalschutzrechtlicher Überlegung heraus ins Spiel gebracht. Sie hätte den Vorteil, mehr planerische Entwicklungsmöglichkeiten im Hinblick auf die für den Denkmalschutz wesentlichen Sichtbeziehungen zum denkmalgeschützten Bayrischen Haus zu eröffnen.</p> <p>Aus naturschutzrechtlicher und aus waldrechtlicher Sicht wurde diese Variante jedoch als nicht genehmigungsfähig eingestuft.</p> <p>Um dem denkmalschutzrechtlichen Aspekt dennoch Sorge tragen zu können, wurde daher ein Freiflächenkonzept für den Geltungsbereich erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Denkmalschutzbehörde angestimmt. Der so entstandene Kompromiss wurde von allen Seiten als tragbar beurteilt und geht in den Bebauungsplan ein.</p>	

C.2.5 **Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen**

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen und Anlagen weisen kein erhöhtes Risiko von Unfällen oder Katastrophen im Vergleich zur bisherigen Nutzung oder im Vergleich zu ähnlichen baulichen Anlagen, z. B. der Wohnbebauung, auf.

Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase kommt es zu Transporten gefährlicher Stoffe.

Die besonderen Anforderungen an das Bauen, insbesondere den Wegebau in Wasserschutzgebieten wird Rechnung getragen. Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verschmutzungen der TWSZ III B in der Bauphase enthalten z.B. die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiSTWag, Kapitel 9.2).

C.2.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

C.2.6.1 Übersicht der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplanter Gegenmaßnahmen

Der Bebauungsplan schafft die Grundlagen für die Umnutzung bestehender Gebäude und Anlagen. Er entspricht daher im Grunde den umweltplanerischen Grundsatz der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft und insbesondere der Vermeidung von Neuversiegelung.

Dem Plan liegt unter anderem eine Alternativenbetrachtung zugrunde, in der alternative Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäude auch unter Umweltaspekten geprüft wurden. Ernstzunehmende Alternativen mit geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen liegen nicht vor.

Trotz der insgesamt geringen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung derartiger Wirkungen vorgesehen. Diese resultieren aus dem hohen umwelt- und naturschutzfachlichen Wert des Plangebietes, der sich insbesondere aus der Lage im Landschaftsschutzgebiet, dem Denkmalschutz des Hauptgebäudes und der Lage im Gartendenkmal sowie aus der Lage in der Schutzzone TWSZ III B des Wasserwerks „Wildpark“ ergibt.

Darüber hinaus kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Europäische Vogelarten und streng geschützte Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (Zauneidechse, Fledermäuse) vor.

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen können durch Vermeidungsmaßnahmen und die Optimierung der Freianlagenplanung (Freiflächenkonzept) vermieden werden.

Artenschutzrechtliche Verbote, insbesondere die Zauneidechse betreffend, können durch Schutzmaßnahmen in der Bauphase vermieden werden. Die Fledermauserfassungen belegen eine Nutzung des Haupthauses. Das durch Abriss betroffene Haus 5 ist hingegen nicht für die Nutzung als Tagesquartier geeignet oder ist aktuell nicht genutzt.

Zur Überprüfung dieser Sachverhalte unmittelbar vor Baubeginn ist eine ökologische Bauleitung vorgesehen.

Geringfügige Mehrversiegelung (zusätzliche teilversiegelte Fläche durch Anordnung der Parkplätze) führt zu nicht erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. kann durch Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

Zusammenfassend führt die Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung nicht zu erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Erhebliche Eingriffe in die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne von § 15 BNatSchG können durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

C.2.6.3 ➤ Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)

Eingriffsermittlung

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt auf Grundlage der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE“ (MLUV 2009).

Die folgenden vorhabenbedingten Eingriffe werden berücksichtigt:

- Verlust von Biotopen durch die Erweiterung von Haus 5 – Vollversiegelung
- Verlust von Biotopen durch Nebenanlagen (Spielraum) - Vollversiegelung
- Verlust von Biotopen durch Verlegung von Stellplätzen - Teilversiegelung

Das Haus 5 soll durch einen Neubau ersetzt werden, der im Vergleich zum Bestand eine Aufstockung und eine geringfügige Erweiterung im nördlichen Bereich aufweist (Bestand 210 m², festgesetztes Baufenster für die Erweiterung 307 m² Grundfläche). Für die Erweiterung des Hauses 5 in dem hier planerischen eröffneten Umfang wurde bereits 2015 eine Baugenehmigung erteilt.

Außerhalb der baulichen Hauptanlagen sind teilversiegelte und vollversiegelte Flächen (Fußwege, Rampen, Müllplätze, Lüfteranlagen, Keller und sonstige Nebenanlagen) im Bestand vorhanden. Diese sollen auch zukünftig genutzt werden. Der Grad der Nutzung und Versiegelung soll auf den Bestand begrenzt werden. Es wird ein marginaler Spielraum von 13 m² eingeräumt. Dabei wird für die Bilanzierung von einer vollversiegelten Fläche ausgegangen.

Zudem werden 7 Parkplätze (ca. 100 m²) zurückgebaut, welche in der Sichtachse auf das Bayrische Haus liegen (siehe Abbildung 11). Diese werden an anderer Stelle ersetzt. Im Zuge der Umplanung werden weitere 5 Parkplätze verlegt. Es kommt zu einer Beanspruchung von 205 m² großen Fläche mit artenarmen Zier-/ Parkrasen. Gemäß Hinweis der unteren Naturschutzbehörde (E-Mail vom 21.08.2023) werden die verlegten Stellplätze und ihre Zufahrt mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteinen, Schotterrasen oder Ökopflaster) hergestellt (siehe TF 7 des Bebauungsplans). Es ist von einer Teilversiegelung auszugehen. Die Teilversiegelung ist nach HVE (2009, S. 33/34) bei einem effektiven Versiegelungsgrad von maximal 50 % anzusetzen. Der effektive Versiegelungsgrad für Rasengitterstein und Pflaster mit breiten Fugen wird mit 50 % angegeben (UBA-Texte 141/20214: S. 66). In Summe ist von einer Teilversiegelung von 105 m² durch die Verlegung der Parkplätze auszugehen.

Die Netto-Neuversiegelung beträgt 187,1 m² (siehe Tabelle 23).

Baum Nr. 4 (siehe Abbildung 11) soll erhalten bleiben (VM1) oder umgesetzt werden.

Tabelle 23: Eingriffsermittlung.

⁴ UBA TEXTE 141/2021. Ressortforschungsplan des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit. Forschungskennzahl 3719 48 207 0 FB000613: Bessere Nutzung von Entsiegelungspotenzialen zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen und zur Klimaanpassung - Abschlussbericht. Von Nadine Pannicke-Prochnow, Christopher Krohn Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung, Leipzig, Dr. Juliane Albrecht, Karin Thinius Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, Dresden Dr. Uwe Ferber, Karl Eckert Stadtland GmbH, Leipzig.

Code	Signatur	Biotop	Flächen [m ²]	Effektiver Versiegelungs- grad	Effektiv versiegelte Fläche (Fläche x Versiegelungsgrad) [m ²]
Vollversiegelung (Haus 5)					
5162	GZA	Artenarmer Zier-/ Parkrasen	97	100%	97
Vollversiegelung (Nebenanlagen)					
5162	GZA	Artenarmer Zier-/ Parkrasen	13	100%	13
Teilversiegelung (Stellplätze)					
5162	GZA	Artenarmer Zier-/ Parkrasen	205	50%	102,5
Rückbau					
12642	OVPT	Parkplätze, teilversiegelt, ohne Baumbestand	100	50%	50
Netto-Neuversiegelung (= Vollversiegelung + Teilversiegelung – Rückbau)					162,5

Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Vorhabenbedingt kommt es zu einer Netto-Neuversiegelung von 162,5 m². Die HVE sieht für die Kompensation von Versiegelungen entsprechen der Wertigkeit des vorhandenen Bodens verschiedenen Faktoren in Abhängigkeit der jeweiligen Kompensationsmaßnahmen vor. Innerhalb der Vorhabenfläche ist aufgrund der Vornutzung (Park) von einem Boden allgemeiner Funktionsausprägung auszugehen. Für die Kompensation der Versiegelung sind Gehölzpflanzungen (Maßnahme AE1 bis AE5, vgl. Kapitel C.2.3) vorgesehen. Die HVE sieht hier einen Kompensationsfaktor von 2 vor.

Somit ergibt sich der in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Kompensationsumfang.

Tabelle 24: Kompensationsbedarf.

Code	Signatur	Biotop	Flächen [m ²]	Kompensa- tionsfaktor	Kompensa- tionsbedarf [m ²]
Netto-Nreuversiegelung					
05162	GZA	Artenarmer Zier-/ Parkrasen	162,5	1:2	325



Legende

- Rückbau von Parkplätzen (100 m²)
- Neuversiegelung des Biotopes artenarmer Zier-/ Parkrasen (205 m²)

Nachrichtlich

- 1 Bestehende Ausgleichspflanzung (Erhalt)

Grenze Geltungsbereich

Quellen:

- Objektbezogener Lageplan, Ganter Architekten Juli 2023
- Biotopkartierung, IUS Oktober 2021
- B-Plan Geltungsbereich, PUR Januar 2023



**Abbildung 11: Planung zur Verschiebung der Parkplätze,
Quelle: IUS Weibel & Ness, Potsdam**

Bilanzierung

In der nachfolgenden Tabelle ist die Bilanzierung der vorhabenbedingten Eingriffe dargestellt. Insgesamt können die Eingriffe bei Umsetzung der Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Tabelle 25: Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.

Eingriff		KF	Kompensationsbedarf	Ausgleich		
	Umfang			Maßnahme	Umfang	
Versiegelung	162,5 m ²	2	325 m ²	AE1 (Einzelbaumpflanzung)	80 m ²	ausgeglichen
				AE2 (Eibenpflanzung)	85 m ²	
				AE3 (Strauchpflanzung)	6 m ²	
				AE4 (Ersatz Kirschlorbeer)	70 m ²	
				AE5 (Heckenpflanzung)	24 m ²	
				AE6 (Rückschnitt von Neophyten)	175 m ²	
				440 m²		

KF = Kompensationsfaktor

C.3 Zusätzliche Angaben

C.3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Umweltprüfung wurden planerische Grundlagen, z. B. der Landschaftsplan oder hydrogeologische Kartenwerke ausgewertet. Diese wurden in ein geographisches Informationssystem (GIS) überführt und mit der Planung verschnitten.

Flächennutzung und Biotop wurden durch Kartierung nach der Brandenburger Anleitung zur Biotopkartierung ermittelt und in das GIS übertragen. Die Bilanz der realen Versiegelung basiert auf dieser Grundlage.

Weitere technische Methoden bei den Kartierungen umfassen beispielsweise technische Geräte zur Erfassung nachtaktiver Tiere (Fotofallen, mobile Fledermaus-Detektoren und Fledermaus-Horchboxen). Diese werden im Fachbeitrag Artenschutz genauer ausgeführt.

Die Einschätzung der Vorbelastung durch Lärm wurde der Fachstellungnahme entnommen. Eine Einschätzung bauzeitlichen Lärms erfolgt auf der Grundlage katalogisierter Schallleistungspegel und die Ermittlung möglicher Wirkungsbereiche durch Berechnung nach AVV Baulärm für die freie Schallausbreitung (worst case).

Bei der Zusammenstellung der Grundlagen traten keine besonderen Schwierigkeiten auf.

Den üblichen und nicht vermeidbaren Abweichungen von Punkt-, Linien- und Flächendarstellungen auf unterschiedlichen Maßstabebenen und aufgrund unterschiedlicher geodätischer Verfahren ist bei Bedarf im Zuge der späteren Ausführung Rechnung zu tragen. Vorliegend betrifft dies insbesondere Baumschutzmaßnahmen, die vor Ort durch die ökologische Baubegleitung kontrolliert und angeordnet werden.

C.3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Der Umweltbericht schlägt eine ökologische Baubegleitung vor, die insbesondere die Einhaltung der Vorgaben zur Sicherung von Baustellenflächen vor Verunreinigung sowie die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen baubegleitend überwacht. Besondere Beachtung hat die ökologische Baubegleitung folgenden Aspekten zu geben:

- Baumerhalt,
- Überprüfung spezieller artenschutzrechtlich begründeter Maßnahmen,
- Kontrolle von Bau- und Fällzeiten,
- Kontrolle von Baustelleneinrichtungsflächen.

Weitere Maßnahmen sind aufgrund der Natur der mit dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen nicht erforderlich.

C.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Untersuchung der Auswirkungen des Bebauungsplans und seiner späteren Umsetzung auf die Umwelt zusammen. Hierbei untersucht der Umweltbericht Auswirkungen, die während dem Bau, durch die Anlage von Gebäuden, Wegen und Parkplätzen sowie durch die spätere Nutzung der Anlagen entstehen.

Der Bebauungsplan ermöglicht zukünftig die Nutzung vorhandener Gebäude, Wege und Parkplätze einer Hotelanlage als Klinik für psychosomatische Erkrankungen. Aufgrund der Umnutzung vorhandener Bausubstanz und Infrastruktur sind die Umweltauswirkungen insgesamt gering. Insbesondere orientieren sich das Maß der baulichen Nutzung und die Grundflächennutzung an den im Bestand vorhandenen bzw. genehmigten Flächen. Hierdurch kommt es nur durch die Neuordnung von Parkplätzen zu einer geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von ca. 90,1 m². Diese findet nicht in einem naturschutzfachlich wertvollen Bereich, sondern auf Nebenflächen der vorhandenen Parkplätze und Wege statt. Der Neuversiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge entgegengewirkt.

Das Landschaftsbild, insbesondere Sichtbeziehungen innerhalb des Gartendenkmals vom Eingang zum denkmalgeschützten Bayrischen Haus wird durch ein mit der unteren Denkmalschutzbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmtes Freiflächenkonzept im Vergleich zum derzeitigen Zustand aufgewertet.

Erhebliche Eingriffe in die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne von § 15 BNatSchG können durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Durch das Vorhaben entstehen keine artenschutzrechtlichen Hürden, die der Realisierung entgegenstehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch Vermeidungsmaßnahmen in der Bauphase vermieden werden.

Die Aktualität der artenschutzrechtlichen Prüfung ist unmittelbar vor Baubeginn ggf. durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen, die auch die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen in der Bauphase überwacht.

C.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

Rechtliche Grundlagen

39. BIMSCHV, NEUNUNDDREIßIGSTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES: Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), die zuletzt durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- BARTSCHV, VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN (BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG): vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896) (1); zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
- BAUGB, BAUGESETZBUCH: In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- BGNATSCHAG, BRANDENBURGISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ: vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]).
- BBODSCHG, BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ: vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- BIMSCHG, BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ: in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.
- BNATSCHG, BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege): Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010; zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- FFH-RICHTLINIE, FLORA-FAUNA-HABITAT-RICHTLINIE: RL 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006.
- LEP HR, LANDESENTWICKLUNGSPLAN HAUPTSTADTREGION BERLIN-BRANDENBURG (2019): Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.35 vom 12.Mai.2019.
- MLUK, MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND KLIMASCHUTZ (2019): Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203)
- WRRL, WASSERRAHMENRICHTLINIE: Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates, vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. L 327 vom 22.12.2000), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2009/31/EG vom 23. April 2009 (ABl. L 140 S. 114).

Literatur, weitere Quellen

- APW, AUSKUNFTSPLATTFORM WASSER (2022): Auskunftsplattform Wasser des Landesamtes für Umwelt Brandenburg. URL: www.apw.brandenburg.de. Zuletzt aufgerufen am: 16.03.2022.
- BLDAM, BRANDENBURGISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UND ARCHÄOLOGISCHES LANDESMUSEUM (2021): Denkmale in Brandenburg. URL: <https://ns.gis-bldam-brandenburg.de/hida4web/view?docId=obj09156105.xml;query=;brand=default;doc.style=gridview;blockId=d59166e203;startDoc=1>. Stand: 09.12.2021.
- BLDAM-GEOPORTAL, GEOPORTAL DES BRANDENBURGISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UND ARCHÄOLOGISCHES LANDESMUSEUM (2022): BLDAM-Geoportal. URL: <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php>. Aktualität der Bodendenkmale: 24.01.2022.
- EBA-GEOPORTAL, GEOPORTAL DES EISENBAHNBUNDESAMT (2023): EBA- Geoportal Kartierung und Isophonenkarten. URL: https://geoportal.eisenbahnbundesamt.de/?lang=de&topic=ulr_r4&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_web_grau_EU_EPSG_25832_TOPPLUS&catalogNodes=15,11,12,10,13&E=771586.28&N=5810725.17&zoom=13&layers_opacity=789c8850e02507a90359f91bd71171c6&layers=bebdb5c22d3f72621e767ee0774bea86&layers_visibility=e6b551a965ff4148c98bf50567a5eeb8, Zugriff am 21.08.2023.
- FGG ELBE, FLUSSGEBIETSGEMEINSCHAFT ELBE (2021A): Zweite Aktualisierung des Bewirtschaftungsplans nach § 83 WHG bzw. Artikel 13 der Richtlinie 2000/60/EG für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Elbe für den Zeitraum von 2022 bis 2027. URL: <https://mluk.brandenburg.de/w/WRRL2022-27/Bewirtschaftungsplan/FGG-Elbe-Bewirtschaftungsplan-2022-2027.pdf>. Aufgerufen am 16.03.2022.
- FGG ELBE, FLUSSGEBIETSGEMEINSCHAFT ELBE (2021B): Zweite Aktualisierung des Maßnahmenprogramms zum 3. Bewirtschaftungszyklus für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Elbe für den Zeitraum von 2022 bis 2027. URL: <https://mluk.brandenburg.de/w/WRRL2022-27/Massnahmenprogramm/FGG-Elbe-Massnahmenprogramm-2022-2027.pdf>. Aufgerufen am 16.03.2022.
- FLORAWEB (2022): FloraWeb – Daten und Informationen zu Wildpflanzen Deutschlands. URL: <https://www.floraweb.de/>. Aufgerufen am 06.04.2022.
- GENEST, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (2022): schalltechnische Stellungnahme zur Umnutzung des Bayrischen Hauses in Potsdam, Stand 31.05.2022.
- IUCN, INTERNATIONAL UNION FOR CONSERVATION OF NATURE (2019): The IUCN Red List of Threatened Species. Version 2021-1. <https://www.iucnredlist.org/>. Zuletzt aufgerufen am 09.03.2022.
- IUS, INSTITUT FÜR UMWELTSTUDIEN WEIBEL & NESS GMBH (2022A): Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“ der Landeshauptstadt Potsdam. Erfassungsbericht.
- IUS, INSTITUT FÜR UMWELTSTUDIEN WEIBEL & NESS GMBH (2022B): Bebauungsplan Nr. 170 „Klink Bayrisches Haus“ der Landeshauptstadt Potsdam. Fachbeitrag Artenschutz. Potsdam.
- LFU, LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG (2022): Steckbrief für den Grundwasserkörper Untere Havel 4 (DEGB_DEBB_HAV_UH_4) für den 3. Bewirtschaftungszeitraum der EU-Wasserrahmenrichtlinie: 2022-2028. URL:

https://mluk.brandenburg.de/w/Steckbriefe/WRRL2021/GWBODY/DEGB_DEBB_HAV_UH_4.pdf – Abgerufen am 19.01.2022

LP POTSDAM (2012): Landschaftsplan der Landeshauptstadt 2012.

LUA, LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (2004): Biotopkartierung Brandenburg. Band 1. Kartierungsanleitung und Anlagen. 312 S.

LUA, LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (2006): Liste und Rote Liste der etablierten Gefäßpflanzen Brandenburgs. Natursch. Landschaftspfl. Brbg. 15 (4). Potsdam.

LUA, LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (2007): Biotopkartierung Brandenburg. Band 2. Beschreibung der Biotoptypen. 3. Auflage. 512 S.

Luftgütedaten Brandenburg (2022): Luftgütedaten Brandenburg. URL: <https://luftdaten.brandenburg.de/home/-/bereich/aktuell>. Zuletzt aufgerufen am 27.04.2022.

MLUK, MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND KLIMASCHUTZ (2021): Hauptstudie zur Erstellung eines sachlichen Teilplans „Landschaftsbild“ für die Fortschreibung des Landschaftsprogramms Brandenburg. Zwischenbericht Oktober 2021. Nürtingen

MLUK, MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND KLIMASCHUTZ (2022): Luftreinhalteplan Potsdam, Fortschreibung 2015/2016. URL: <https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/umwelt/immissionsschutz/luft/luftreinhalteplanung/fortschreibung-lrp-potsdam/#>. Zuletzt aufgerufen am: 27.04.2022.

MLUR, MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG (2000): Landschaftsprogramm Brandenburg (LAPRO), Redaktionsschluss Textteil Dezember 2000. Karten: Stand 2001. Potsdam.

MLUV, MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE, April 2009. Potsdam.

POTSDAM 2014: Flächennutzungsplan. Stand: 30.01.2013 geändert durch den Beitritt zur Maßgabe der Genehmigungsbehörde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.01.2014. URL: <https://www.potsdam.de/flaechennutzungsplan>. Zuletzt aufgerufen am: 28.04.2022.

POTSDAM, 2021: Auskunft aus dem Altlasten-/ Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam vom 27. Mai 2021.

POTSDAM, 2022: Lärmaktionsplan. URL: <https://www.potsdam.de/laermaktionsplan>. Zuletzt aufgerufen am: 27.04.2022.

PUR, PLAN UND RECHT GMBH (2023): Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 170 "Klinik Bayrisches Haus" der Landeshauptstadt Potsdam. Stand: 09.08.2023.

RLZ, ROTE-LISTE-ZENTRUM (2022): Artensuchmaschine der bundesweiten Roten Listen der Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. URL: <https://www.rote-liste-zentrum.de/>. Zuletzt aufgerufen am: 09.03.2022.

RYSLAVY, T., BAUER, H.-G., GERLACH, B., HÜPPOP, O., STAHER, J., SÜDBECK, P. & SUDFELDT, C. (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung, 30. September 2020. Ber. Vogelschutz 57: 13-112

RYSLAVY, T., MÄDLOW, W. (2019): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2019. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 28 (2,3).

TEUBNER, J., TEUBNER, J., DOLCH, D. & HEISE, G. (2008): Säugetierfauna des Landes Brandenburg – Teil 1: Fledermäuse. In: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17 (2,3).

D Auswirkungen des Bebauungsplans

D.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Der Bebauungsplan wird sich im Zuge der Planrealisierung positiv auf die Stadtstruktur im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB auswirken. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das bauliche Denkmal „Bayrisches Haus“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern die Erhaltung des Denkmals „Bayrisches Haus“ und folgen somit dem denkmalpflegerischen Gebot der Erhaltungspflicht in § 7 Abs. 2 BbgDSchG. Mit der Nutzungsänderung und einem damit einhergehenden Umbau zu einer Klinik für die Behandlung von psychischen und psychosomatischen Erkrankungen bleibt das Gebäudeensemble mit dem denkmalgeschützten Bayrischen Haus auch über die ehemalige Nutzung als Gastronomie und Hotel hinaus erlebbar. Somit berücksichtigt die Planung insbesondere Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sowie der Denkmalpflege.

Außerdem setzt der Bebauungsplan eine Vielzahl von Grünflächen fest. Diese als „Klinik-Waldpark“ gekennzeichneten Flächen tragen zur Sicherung der vorhandenen Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ bei und berücksichtigen insofern die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

D.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die – im Ergebnis geringfügigen – Auswirkungen auf die Umwelt sind in Teil C beschrieben worden und sollen hier nicht wiederholt werden.

D.3 Soziale Auswirkungen

D.3.1 Anwendung des Potsdamer Baulandmodells

Mit dem vorliegenden Planverfahren wird kein zusätzlicher Wohnungsbau betrieben. Daher sind vertragliche Regelungen zur Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur, zur Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum auf Grundlage des Potsdamer Baulandmodells sowie sonstigen sozialen Auswirkungen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nm. 1, 3 und 6 BauGB nicht notwendig.

D.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Mit der Umsetzung der Planung sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die technische Infrastruktur verbunden.

Die beabsichtigte Umnutzung der zum ehemaligen Hotel „Bayrisches Haus“ gehörenden Gebäude zu einer Klinik für die Behandlung von psychischen und psychosomatischen Erkrankungen hat voraussichtlich positive Auswirkungen auf verkehrliche Belange. Es ist von einer Reduzierung der Verkehrserzeugung im Plangebiet auszugehen (siehe Fachbeitrag Verkehr zum B-Plan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“). Das Erfordernis zur Anlage eines Linksabbiegestreifens zur Zufahrt zum Plangebiet aufgrund der Umnutzung konnte nicht nachgewiesen werden.

Das Plangebiet verfügt nachweislich über die nötige Löschwasserleistung. Im Rahmen des letzten Genehmigungsverfahrens zum Konferenztanbau aus dem Jahr 2017 wurden dem geprüften Brandschutzkonzept nach die alten Löschwasserzisternen an der Grundstückszufahrt abgebrochen und zwei neue Zisternen mit jeweils 100m³ Volumen vor dem Hotel eingebaut. Laut dem aktuellen Brandschutzkonzept der Umnutzung eines Hotels in ein privates Fachkrankenhaus aus dem Jahr 2021 wird durch die geplante Nutzungsänderung und kleinere Umbaumaßnahmen der Löschwasserbedarf nicht erhöht. Eine entsprechende Genehmigung wurde bereits erteilt.

D.5 Finanzielle Auswirkungen

D.5.1 Verfahrenskosten

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen externe Planungskosten an, die durch einen Dritten übernommen werden, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen wird.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fallen verwaltungsinterne Aufwendungen (Personalkosten) an. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Hierbei handelt es sich um Kosten, die grundsätzlich als Personalkosten anfallen und zu keiner Haushaltsmehrbelastung durch das konkrete Planverfahren führen. Die Personalaufwendungen sind durch das Haushaltsbudget gedeckt. Die im Fachbereich Stadtplanung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen für die Durchführung des gesamten Planverfahrens werden durch einen Dritten übernommen.

D.5.2 Realisierungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten. Die zu erwartenden Realisierungskosten sollen durch einen Dritten übernommen werden, damit der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen werden wird. Hierfür ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages im weiteren Verfahren vorgesehen, der insbesondere die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Erschließung zum Gegenstand hat.

D.5.3 Folgekosten

Mögliche Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden nicht erwartet.

D.5.4 Grunderwerb

Ein Grunderwerb wird nicht erforderlich.

D.5.5 Planungsschaden

Mit der Planung ist kein Planungsschaden verbunden.

D.5.5.1 Entschädigung

Eine Entschädigungszahlung wird nicht fällig.

D.5.5.2 Übernahmeanspruch

Es besteht kein Übernahmeanspruch

D.5.6 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans ist keine Bodenordnung erforderlich.

E Verfahren

E.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

E.1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 18.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“ gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) beschlossen.

Das Plangebiet umfasst gemäß Beschluss die Flurstücke 373, 376 und 481 der Flur 28, der Gemarkung Potsdam.

Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 25.03.2021 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Sonderamtsblatt Nr. 11, Jahrgang 32.

E.1.2 Ggf. Teilung/Änderung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wurde nach der frühzeitigen Beteiligung geändert. Die Flächen des Mitarbeiterparkplatzes und des Waldwegs werden fortan aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgespart. Das Einbeziehen der Flächen des Mitarbeiterparkplatzes sowie des Waldwegs, bei denen es sich um Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt, ist bauplanungsrechtlich nicht erforderlich. Der Mitarbeiterparkplatz ist bauordnungsrechtlich bereits genehmigt. Zudem liegen Baulasten auf den Flurstücken des Waldwegs vor. Die ordnungsgemäße Nutzung zu Klinikzwecken ist demnach gesichert. Die nach Stellplatzsatzung der Stadt Potsdam nachzuweisenden notwendigen Stellplätze sind auf dem Klinikgelände weiterhin vorhanden, sodass durch ein verkleinertes Plangebiet in Folge der Aussparung des Mitarbeiterparkplatzes aus dem Geltungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Stellplatznachweis entstehen.

E.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

E.2.1 Frühzeitige Beteiligung

E.2.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.01.2022 bis einschließlich 25.02.2022. Die Ankündigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 20.01.2022 im Amtsblatt Nr. 03 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gegeben. Im Beteiligungszeitraum wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“ öffentlich in den Räumlichkeiten der Verwaltung ausgelegt. Im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg wurden diese Unterlagen zeitgleich veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

E.2.1.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit (frühzeitig)

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren eingegangen. Es ergaben sich demnach keine Anregungen.

E.2.1.3 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren eingegangen, sodass im Rahmen der Planung auch keinen Anregungen Rechnung getragen werden konnte.

E.2.1.4 Frühzeitige Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden

In der Zeit vom 11.01.2022 bis 11.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Mit Schreiben vom 11.01.2022 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB), die Nachbargemeinden sowie die städtischen Fachbereiche unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

E.2.1.5 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden (frühzeitig)

Erschließung und Verkehr

Zum Thema Erschließung und Verkehr gab der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg mit Schreiben vom 17.01.2022 zu bedenken, dass der Elisenweg, welcher als Zufahrt zum Plangebiet dient, eine private Straße ist und für die vorgesehene Nutzung keine Sondernutzungserlaubnis zum Anschluss an die Bundesstraße (B) 1 besteht. Mit Aufgabe der ehemaligen Hotelnutzung wurde die Sondernutzungserlaubnis widerrufen. Die Stadt Potsdam ist für die verkehrliche Erschließung z.B. durch eine gewidmete öffentliche Straße bzw. eine rückwärtige Erschließung verantwortlich. Demnach sei der Elisenweg als öffentliche Gemeindestraße zu widmen, um die verkehrliche Erschließung des Plangebiets sicherzustellen. Dem hinzu ist der Elisenweg in der Planzeichnung als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festzusetzen. Außerdem sei zu prüfen, ob im Zuge der Umnutzung bzw. baulichen Erweiterung des ehemaligen Hotels der Knotenpunkt B 1/Elisenweg gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen anzupassen ist und ein Linksabbiegestreifens auf der B 1 notwendig wird.

Wirtschaft

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam weist mit Schreiben vom 11.02.2022 darauf hin, dass der Stadt Potsdam mit der beabsichtigten Umwandlung des ehemaligen „Bayrischen Hauses“ in eine Privatklinik eine einzigartige touristische Location und ein kulinarisches Premium-Angebot in idyllischer Lage verloren geht. Außerdem bewertet die IHK Potsdam die Nutzungsänderung negativ, da die Liegenschaft zukünftig weder den Potsdamer Bürgern noch den Besuchern der Stadt öffentlich zugänglich sein wird.

Weiterhin schätzt die IHK Potsdam die Tatsache, dass in der Vergangenheit für die touristische Entwicklung des „Bayrischen Hauses“ umfassende öffentliche Finanzierungshilfen im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe (GRW) gewährt wurden, besonders kritisch ein. Das Ziel des Mitteleinsatzes war seinerzeit die Aufwertung sowie Ergänzung der Tourismusdestination Potsdam durch ein anspruchsvolles, hochrangiges Hotelangebot. Eine Weiterführung der Hotelnutzung und damit der touristischen Nutzung der Liegenschaft ist nach Einschätzung der IHK Potsdam aus wirtschaftlicher Sicht der Umnutzung in einen Klinikstandort vorzuziehen.

Immissionsschutz

Das Landesamt für Umwelt hat mit Schreiben vom 20.02.2022 hinsichtlich der auf das zukünftige Klinikgelände einwirkenden gewerblichen Lärmimmissionen die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens eingefordert. Hierin sind insbesondere die schalltechnischen Auswirkungen der nächstgelegenen (gewerblichen) Nutzungen in einer Entfernung von ca. 500 m (Richter Recycling GmbH, Einsatzführungsstab Bundeswehr) zu prognostizieren.

E.2.1.6 Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Erschließung und Verkehr

Dem Ansinnen des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg wurde gefolgt. Das Verfahren zur straßenrechtlichen Widmung des Elisenwegs ist von der Stadt Potsdam durchgeführt worden, um eine zeitlich unbefristete Nutzung des Elisenwegs zur Erschließung des Plangebiets zu gewährleisten. Eine Festsetzung von Flächen im B-Plan ist dazu grundsätzlich nicht erforderlich. Der Elisenweg wird daher nur im unmittelbaren Einmündungsbereich zum Plangebiet mit einer Länge von 5 m in den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans einbezogen und dabei als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ergänzend sei darauf hinzuweisen, dass mit Schreiben des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg vom 08.07.2022 eine Sondernutzungserlaubnis zur befristeten Nutzung des Elisenwegs im Bereich der B 1 (780) km 1,046 rechte Fahrbahnspur als Zufahrt zu einem Klinikgelände bzw. einer temporären Unterkunft für geflüchtete Familien vorliegt (Schreiben/Bescheid vom 08.07.2022). Des Weiteren sind auf den Flurstücken des Elisenwegs durch den Vorhabenträger Baulasten zur Sicherung der Erschließung und Feuerwehrezufahrt eingetragen worden. Die bislang eingetragenen Rechte auf den entsprechenden Flurstücken 258, 369, 372, 376 und 377 dienen nur dem Landesbetrieb Forst Brandenburg zur Bewirtschaftung des Waldes. Für die Flurstücke 376 und 377 sind Baulasten durch den Vorhabenträger bestellt worden; diese Flurstücke sollen auch weiterhin der Feuerwehrezufahrt dienen.

Ebenso wurde der Empfehlung des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg hinsichtlich einer vorzunehmenden Prüfung gefolgt, ob im Zuge der Umnutzung bzw. baulichen Erweiterung des ehemaligen Hotels der Knotenpunkt B 1/Elisenweg gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen anzupassen ist und ein Linksabbiegestreifen auf der B 1 notwendig wird. Ein verkehrliches Gutachten, welches die Erforderlichkeit eines Linksabbiegestreifens als Folge der Planumsetzung beurteilt, wurde eingeholt (*Fachbeitrag Verkehr zum B.-Plan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“ in Potsdam* von W&K Ingenieurgesellschaft mbH vom 02.11.22). Demnach ist keine Anpassung des Knotenpunktes B1/Elisenweg aufgrund der Umnutzung der zum ehemaligen Hotel „Bayrisches Haus“ gehörenden Gebäude zur Klinik für die Behandlung von psychischen und

psychosomatischen Erkrankungen erforderlich. Die verkehrliche Situation im Bestand ist derzeit und auch zukünftig für die geplante Kliniknutzung leistungsfähig.

Wirtschaft

Die Nachnutzung des Ensembles als Standort für eine Privatklinik steht im Interesse der Öffentlichkeit. Die Nutzung sichert die Erhaltung der geschützten Bausubstanz, das Infrastrukturangebot der Landeshauptstadt Potsdam wird ergänzt und Arbeitsplätze werden dauerhaft gesichert. Als integraler Bestandteil des Clusters Health Capital Berlin-Brandenburg ist Potsdam eingebunden in eine weltweit führende Gesundheitsregion. Mit der geplanten Nutzung als Privatklinik wird dieses Profil weiter geschärft. Die zuvor vorhandene Nutzung als Hotel- und Restaurantstandort stand nur den Gästen zur Verfügung. Es handelte sich nicht um eine öffentliche Einrichtung. Das ändert sich durch die Umnutzung in eine Klinik vom Grundsatz her nicht. Darüber hinaus ist und bleibt insbesondere das denkmalgeschützte Gebäude von dem angrenzenden Waldweg aus für die Öffentlichkeit einsehbar.

Eine letztmalige mit Fördermitteln finanzierte Erweiterung erfolgte im Jahr 2008. Es handelte sich um die Aufstockung des Schwimmbads. Die zehn-jährige Bindungsfrist hinsichtlich der Betriebsdauer ist abgelaufen. Der Konferenztanbau aus dem Jahr 2017 wurde aus Eigenkapital und ohne den Einsatz von Fördermitteln realisiert. Der vorgenommenen Gewichtung des wirtschaftlichen Belangs einer touristischen Nutzung wird hier nicht gefolgt. Auch die Nutzung als Privatklinik wird starke positive wirtschaftliche Effekte für die Landeshauptstadt Potsdam haben. Das geplante Vorhaben fördert das Wirtschaftswachstum, erhält Arbeitsplätze und baut diese aus. Weiterhin festigt die Landeshauptstadt Potsdam mit dem geplanten Vorhaben das Profil einer weltweit führenden Gesundheitsregion Berlin-Brandenburg.

Immissionsschutz

Der Forderung des Landesamtes für Umwelt ein schalltechnisches Gutachten zu erarbeiten, welches die auf das Klinikgelände einwirkenden gewerblichen Lärmimmissionen untersucht, wurde nachgegangen. Die Genest und Partner Ingenieurgesellschaft kommt in ihrer *Schalltechnischen Stellungnahme zur Umnutzung des Bayerischen Hauses in Potsdam* (Stand 31.05.2022) zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet eingehalten werden und kein Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung vorliegt.

Denkmalschutz

Der Forderung der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg zur Aufnahme einer Festsetzung zur Farbgestaltung der Dacheindeckung wurde gefolgt (s. Festsetzung TF 9). Der Empfehlung, die Höhenangaben zu überprüfen, wurde gefolgt. Im Ergebnis wurde das Nutzungsmaß stärker ausdifferenziert.

E.2.2 Förmliche Beteiligung

E.2.2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

– wird im Rahmen der Erstellung der Satzungsfassung nach der förmlichen Beteiligung fortgeschrieben –

E.2.2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit

– wird im Rahmen der Erstellung der Satzungsfassung nach der förmlichen Beteiligung fortgeschrieben –

E.2.2.3 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

– wird im Rahmen der Erstellung der Satzungsfassung nach der förmlichen Beteiligung fortgeschrieben –

E.2.2.4 Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden

– wird im Rahmen der Erstellung der Satzungsfassung nach der förmlichen Beteiligung fortgeschrieben –

E.2.2.5 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden (frühzeitig)

– wird im Rahmen der Erstellung der Satzungsfassung nach der förmlichen Beteiligung fortgeschrieben –

E.2.2.6 Ergebnis der Behördenbeteiligung

– wird im Rahmen der Erstellung der Satzungsfassung nach der förmlichen Beteiligung fortgeschrieben –

E.3 Planungssichernde Maßnahmen

Es sind vorliegend keine planungssichernden Maßnahmen erforderlich.

F Abwägung – Konfliktbewältigung

F.1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

– wird im Rahmen der Erstellung der Satzungsfassung nach der förmlichen Beteiligung fortgeschrieben –

F.2 Abwägung der betroffenen Belange

– wird im Rahmen der Erstellung der Satzungsfassung nach der förmlichen Beteiligung fortgeschrieben –

F.3 Abwägung städtebaulicher Belange

– wird im Rahmen der Erstellung der Satzungsfassung nach der förmlichen Beteiligung fortgeschrieben –

F.4 Abwägung der Umweltbelange

– wird im Rahmen der Erstellung der Satzungsfassung nach der förmlichen Beteiligung fortgeschrieben –

F.5 Abwägung der sozialen Belange

– wird im Rahmen der Erstellung der Satzungsfassung nach der förmlichen Beteiligung fortgeschrieben –

F.6 Abwägung ökonomischer Belange

– wird im Rahmen der Erstellung der Satzungsfassung nach der förmlichen Beteiligung fortgeschrieben –

F.7 Abwägung der Belange der Infrastruktur

– wird im Rahmen der Erstellung der Satzungsfassung nach der förmlichen Beteiligung fortgeschrieben –

F.8 Abwägung weiterer Belange

– wird im Rahmen der Erstellung der Satzungsfassung nach der förmlichen Beteiligung fortgeschrieben –

G Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem privaten Eigentümer der Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein Vertrag zur Übernahme der Planungskosten geschlossen. Weiterhin werden vor Satzungsbeschluss u.a. Vereinbarungen zu folgenden Inhalten geregelt:

- Durchführung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen,
- Verlegung von Stellplätzen.

H Rechtsgrundlagen

Zu den wesentlichen Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans zählen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225) geändert worden ist.

I Anlagen

- Anlage 1** Abbildung mit Bezeichnung der im Bestand vorhandenen Haupt- und Nebengebäude im Planbild
- Anlage 2** Textliche Festsetzungen
- Anlage 3** Biotoptypenkarte
- Anlage 4** Freiflächenkonzept
- Anlage 5** Maßnahmenblätter zum Umweltbericht
- Anlage 6** Fachbeitrag Artenschutz (inklusive Maßnahmenblätter)