

# Formblatt

## Beteiligung der Fachbereiche

### Vorbemerkung:

Mit der Beteiligung wird den Fachbereichen der Landeshauptstadt Potsdam Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, dem Bereich Verbindliche Bauleitplanung die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen (Pflichtfelder sind rot markiert), Zutreffendes ankreuzen

### A. Allgemeine Angaben

Bereich: 462 - Verbindliche Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Bebauungsplan

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan

Sonstige Satzung

170 "Klinik Bayrisches Haus"

Fristablauf für die Stellungnahme am: 11.02.2021

### B. Stellungnahme des Fachbereichs

Bezeichnung des Fachbereichs / Bereichs:

441 untere Bauaufsichtsbehörde

Datum: 11.02.2022

Tel.:

E-Mail:

Fax:

Bearbeiter/in:

Az.:

Keine Äußerung

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen):

1. Einwendung (ggf. auf gesonderter Seite ergänzen):

siehe Anlage (per Email an Bauleitplanung)

2. Rechtsgrundlage:

3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) (ggf. auf gesonderter Seite ergänzen):

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens (ggf. auf gesonderter Seite ergänzen):

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage (ggf. auf gesonderter Seite ergänzen):

siehe Anlage (per Email an Bauleitplanung)

Datum, Name

Formular senden

**Senden**

Formular drucken

**Drucken**

Formular zurücksetzen

**Zurücksetzen**

1. Die Versorgungszufahrt im Nordosten muss eine Feuerwehrezufahrt mit Bewegungsflächen ausweisen.  
Gemäß § 5 Absatz 1 Satz 3 BbgBO i.V. m. Flächen für die Feuerwehr 2009 müssen beide notwendigen Treppenräume im Haus 2 (Bestand) erreicht werden können. Dies dient dem Feuerwehreinsatz. Zum aktuellen Zeitpunkt ist dieser Versorgungsweg ein „Waldweg, der befahren wird“. Er entspricht allerdings nicht der Beschaffenheit von Flächen für die Feuerwehr.
2. Des Weiteren sind Baulasten gemäß § 84 BbgBO erforderlich, die die Erschließung für Gefahr- und Leitungsrecht von der B1 über mehrere Flurstücke (258, 372, 369, 418- Elisenweg) bis zur Klinik sichern. Diese sind im aktuellen Verfahren beantragt.
3. Hinweis:  
Gemäß § 49 BbgBO i.V. m. der aktuellen Stellplatzsatzung vom 01.12.2021 Anlage 1 muss für Klinik-Nutzung Punkt 7.1 folgender Schlüssel erfüllt werden:  
1 Stellplatz KfZ auf 4 Betten und 0,2 Fahrradstellplätze auf 4 Betten  
Für das Bayrische Haus (Haus 1) und die Klinik mit Betten (Haus 2) genügen 11 Stellplätze für KfZ. Die erforderliche zu versiegelnde Fläche sollte daraufhin angepasst/verkleinert werden.



POSTEINGANG  
Bereich verbindliche  
Bauleitplanung

28. FEB. 2022

21.02.2022

Anfrage von:

Vorhaben	Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“ Beteiligung zum Vorentwurf
Aktenzeichen	

#### Belange untere Wasserbehörde

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen nimmt die Untere Wasserbehörde mit den nachfolgenden Einwänden und Anmerkungen zum jetzigen Stand des B-Plan-Entwurfs Stellung:

- in Kapitel A.2, Seite 8 ff. zur Beschreibung des Gebietes sollte die Besonderheit seiner Lage in der TWSZ III B des Wasserwerkes Wildpark aufgenommen werden.
- auch in Kapitel A.3.9, Seite 17 ff. wurde zwar beschrieben, dass für das Gebiet keine Hochwassergefährdung besteht, auf die besondere Lage innerhalb der TWSZ III B des Wasserwerkes Wildpark wird jedoch erneut nicht eingegangen.
- weder in der Planzeichnung, noch im Kapitel B.3.2 Maß der baulichen Nutzung, Seite 24 ff, ist wirklich erkennbar, welche verbindlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Grundfläche getroffen wurden. Es gibt auch keine wirkliche zahlenmäßige Unterlegung zu den Bestandsbauten und der kleinen geplanten Erweiterung (durch den Ersatzneubau). Somit können auch nicht die Angaben in der Flächenbilanz (Kapitel B.5, Seite 32/33) überprüft werden. Durch die vielfältig asymmetrische Abgrenzung der Sondergebiete lässt sich das Ausmaß der Befestigung weder überschlägig noch genau bewerten.

Auch ist die Ausdehnung der Parkplatzflächen noch zusätzlich zu den eigentlichen Bauflächen, bei denen es sich ja prinzipiell auch um Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO handelt, nicht konkret festgesetzt. Dies insbesondere, wenn durch die geplante Änderung der Nutzung des Objektes Parkflächen in dieser Größenordnung nach den eigenen Beschreibungen wohl gar nicht mehr erforderlich sein werden. Warum wird dann hier nicht über einen Rückbau nachgedacht.

- in Kapitel B.3.5, Seite 26 TF 4, soll der bereits bestehende Geräteschuppen in der Grünfläche durch eine TF gesichert werden. Aber auch hier wird keine zahlenmäßige Unterlegung vorgenommen, obwohl das Bauwerk schon vorhanden ist und eine Angabe demzufolge ohne weiteres möglich wäre.
- in Kapitel B.3.7, Seite 27, Nachrichtliche Übernahmen erfolgt endlich die Nennung der Lage des Geltungsbereiches innerhalb der TWSZ. Im Gegensatz zum Hinweis auf den Denkmalschutz wird jedoch nicht aufgezeigt, welche Konsequenzen dadurch erwachsen.
- die Zahlenformate der Flächenbilanz in Kapitel B.5, Seite 32/33, sind redaktionell zu überarbeiten.

Der vorgelegte Entwurf zeigt zum Abschnitt des Umweltberichtes noch gar keine verwertbaren Aussagen. Die Untere Wasserbehörde kann sich zu den folgenden Punkten daher noch nicht äußern:

- Kapitel C.2.1.3 Wasser, Seite 37, GW, OFW, Abwasser, soll erst erarbeitet werden,

- Kapitel C.2.1.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, Wasser, Seite 38, soll erst erarbeitet werden,
- Kapitel C.2.2.3 Wasser, Seite 40/41, soll erst erarbeitet werden,
- Kapitel C.2.3.3 Wasser, Seite 43, soll erst erarbeitet werden,
- Kapitel C.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung, Seite 45, soll erst erarbeitet werden,
- Kapitel D.2 Auswirkungen auf die Umwelt, Seite 47, soll erst erarbeitet werden und
- Kapitel E.3 Planungssichernde Maßnahmen, Seite 51, sind bislang noch nicht aufgeführt

### Belange untere Naturschutzbehörde

#### **Allgemeine Hinweise**

##### A.1

Es sind landschaftsschutzrechtlich grundsätzlich **keine**, auch keine unwesentlichen, **Veränderungen der überbaubaren Fläche** zulässig.

##### B 1.

Voraussetzung für die landschaftsschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit eines Neubaus von Haus 5 ist eine Nichtbetroffenheit des benachbarten erhaltenswerten Baumbestands.

##### B 2.1 Variante Rückbau

*Eine bauliche Erweiterung führt wiederum zu Eingriffen in Natur und Landschaft und dürfte insbesondere keine Vereinbarkeit ...*

Neuformulierung: Eine bauliche Erweiterung führt wiederum zu Eingriffen in Natur und Landschaft und **ist** daher nicht vereinbar .... und somit landschaftsschutzrechtlich nicht genehmigungsfähig !

##### B 2.3

*Der Eigentümer plant die Errichtung => Umnutzung zu Kliniken für ...*

#### **Textliche Festsetzungen**

##### TF 2 Abs. (2)

*Über die in TF 2 Absatz 1 festgesetzte zulässige Grundfläche hinaus ist die Errichtung von Anlagen...von insgesamt 1.450 m<sup>2</sup> zulässig.*

Eigentlich geht es ja nicht um die Errichtung..., da diese Anlagen ja bereits vorhanden sind  
Formulierungsvorschlag: ... hinaus sind Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO auf einer Grundfläche von insgesamt 1.450 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **Eingriffsbilanzierung**

- a) Naturschutzfachlich wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Eingriffsbetrachtung ein Abgleich erforderlich ist bzgl. der bisher tatsächlich genehmigter und der in der Planzeichnung dargestellten vorhandenen Nebenanlagen (wie z.B. hintere Zufahrt und seitliche Wegeflächen, Lüfterfläche). Es ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu prüfen, ob z.B. die zweite Zufahrt zukünftig weiterhin erforderlich und genehmigungsfähig ist?
- b) Sofern für den Geräteschuppen bisher keine Genehmigung vorliegt, ist auch dieser in die Eingriffsbetrachtung zu integrieren. (B 3.5 + TF 4)

# Formblatt

## Beteiligung der Fachbereiche

### Vorbemerkung:

Mit der Beteiligung wird den Fachbereichen der Landeshauptstadt Potsdam Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, dem Bereich Verbindliche Bauleitplanung die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen (Pflichtfelder sind rot markiert), Zutreffendes ankreuzen

### A. Allgemeine Angaben

Bereich: 462 - Verbindliche Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Bebauungsplan

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan

Sonstige Satzung

170 "Klinik Bayrisches Haus"

Fristablauf für die Stellungnahme am: 11.02.2021

### B. Stellungnahme des Fachbereichs

Bezeichnung des Fachbereichs / Bereichs:

[Redacted]

Datum:

Tel.:

E-Mail:

Fax:

Bearbeiter/in:

Az.:

Keine Äußerung

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen):

1. Einwendung (ggf. auf gesonderter Seite ergänzen):

*Siehe gesonderte Stellungnahme*

2. Rechtsgrundlage:

*---*

3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) (ggf. auf gesonderter Seite ergänzen):

*---*

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens (ggf. auf gesonderter Seite ergänzen):

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage (ggf. auf gesonderter Seite ergänzen):

*Siehe gesonderte Stellungnahme*

Datum, Name



Formular senden

Formular drucken

Formular zurücksetzen

**Senden**

**Drucken**

**Zurücksetzen**

**Beteiligung der Fachbereiche zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“****Hier: Stellungnahme des Bereiches Planungsrecht**

Es bestehen Bedenken gegen einzelne Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanentwurfes.

Diese beziehen sich auf die Benutzung von Waldwegen und den (Nicht-) Umgang in den Festsetzungen damit.

Die Erschließung von nicht bestandsgeschützten Vorhabenteilen über die im Außenbereich bzw. nicht im Geltungsbereich gelegenen Waldwege der Forst ist nach unserer Auffassung nicht zulässig.

Es dürfte sich um einen einfachen Bebauungsplan handeln, da der Vorentwurf keine Festsetzungen zu den Verkehrsflächen der äußeren Erschließung noch der vollständigen (inneren) Erschließung zwischen den Vorhabenteilen enthält.

Die Beurteilung des Vorhabens auf Grundlage dieser Festsetzungen würde nach § 30 (3) i.V.m. § 35 BauGB erfolgen.

Elisenweg

Bei 463 liegen keine Nachweise für die Eintragung von Baulasten (GFL-Rechte) auf den Flurstücken der Privatstraße Elisenweg 372, 369 und 258 als Voraussetzung für die gesicherte Erschließung vor. Ich empfehle dies bei Frau Kutzner (441) anzufragen. Ggf. existieren noch entsprechende Dienstbarkeiten aus früheren Jahren.

Mitarbeiterparkplatz und dessen Erschließung

Der Parkplatz auf dem nicht zum (eigentlichen) Betriebsgelände gehörenden Flurstück 376 bzw. die Nutzung der Fläche sind bislang planungsrechtlich nach § 35 BauGB nicht zulässig. Sie sind nach Kenntnisstand 463 baurechtlich nicht genehmigt, in keinem der Baugenehmigungsverfahren der letzten Jahre lagen 463 entsprechende Bauvorlagen zur Beurteilung vor. Nach Aussage der ehemaligen Eigentümer befand sich dort die aus DDR-Zeiten stammende Klärgrube, welche saniert (?), zugeschüttet und zum Parkplatz umfunktioniert wurde.

In die bauordnungsrechtlichen Stellplatznachweise wurde die Fläche nie einbezogen, dafür war der eigentliche Parkplatz bisher ausreichend. Beim Mitarbeiterparkplatz handelt es sich m.E. somit um einen vermeidbaren Eingriff in den Außenbereich. Es wird vorgeschlagen, das Flurstück 376 einer Renaturierung als Wald zuzuführen und nicht als zusätzlichen Parkplatz festzusetzen. Sollte der als Neubau zu betrachtende Parkplatz weiterhin Planinhalt sein, sollten Vorgaben zur Befestigung, Versickerungsfähigkeit und äußerer Umpflanzung getroffen werden. Zuletzt war die Fläche noch mit dem DDR-organären Sicherheits-Maschendrahtzaun, verschönert mit Schilfmatten, eingefriedet. Die Fläche wird auch als Kompost- und Müllplatz genutzt.

Die Fläche wird über einen vom Elisenweg vor dem abgehenden Waldweg auf dem Flurstück 377 („Versorgungszufahrt“ in Begründung) angefahren. Diese Form der Erschließung ist für ein Vorhaben, welches nicht privilegiert i.S. des § 35 (1) BauGB ist und für welches kein Bestandschutz besteht, nach § 35 BauGB nicht zulässig. Ob Baulasten oder Dienstbarkeiten zur Sicherung eines Wegerechtes eingetragen wurden ist diesseits



unbekannt. In der Begründung steht, dass dies geplant sei, was aber dem LWaldG widersprechen dürfte.

Bei dem Waldweg handelt es sich um Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes, die mit Ausnahme forst- und jagdwirtschaftlicher Gründe nicht befahren werden dürfen und zudem im Landschaftsschutzgebiet liegen. Die Nutzung des Waldweges als Erschließungsweg und damit die Ausweitung des Betriebsgrundstückes beeinträchtigt öffentliche Belange und ist nicht außenbereichsverträglich (Waldgesetz, § 35 Abs. 3 Nr. 1 (FNP), Nr. 2 (Landschaftsplan) und Nr. 5 BauGB u.a.). § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB ist nicht anzuwenden, es handelt sich nicht um eine angemessene Erweiterung.

Da der Waldweg außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, wird das Problem durch die Planung nicht bewältigt.

Denkbar wäre: Einbeziehung in Geltungsbereich, Waldumwandlung, wohl LSG-Befreiung/-Entlassung und eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche oder als SO-Fläche (mit öff. Gehrecht/ Fahrrecht für die Forst/ Baulast für Klinik, Einfriedungsverbot usw.). Die öffentliche Nutzbarkeit der Waldwege ist sicherzustellen.

Im weiteren Verlauf des Waldweges auf dem Flurstück 376 wird dieser (nunmehr im Geltungsbereich) als private Grünfläche und gleichzeitig als „befestigter Weg“ festgesetzt. Dies wird als problematisch angesehen. Eine Parkplatz- und Anlieferzufahrt ist keine Grünfläche bzw. ist keine untergeordnete bauliche Anlage, die der Zweckbestimmung der Grünfläche dient. Sämtliche andere befestigten Flächen, auch kleinere Wege, sind dagegen als SO-Baugebiet festgesetzt.

Die Festsetzung als private Grünfläche erlaubt die Einfriedung der Fläche bzw. die Sperrung des bisherigen Waldweges für die Öffentlichkeit! Es bedarf einer Festsetzung, die die Nutzbarkeit des Waldweges durch die Öffentlichkeit in Zukunft sicherstellt.

Danach verlässt der Weg wieder den Geltungsbereich und es besteht das gleiche Problem wie oben beschrieben. Die nun vom Waldweg abzweigende Zufahrt verläuft wieder über das Außenbereichs-Flurstück 377 der Forst und erreicht dann das Flurstück 376...

#### Hintere Anlieferung und deren Erschließung

Die rückwärtige Anlieferung (bisher Wäscherei) im NO-Bereich wurde im Zuge der Schwimmbadaufstockung ab 2011 ungenehmigt errichtet. Die Einfahrt wird wie der Mitarbeiterparkplatz in nicht gesicherter und in unzulässiger Weise über den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden o. g. Waldweg auf dem Flurstück 377 der Forst erschlossen. Ab dem Abzweig zum Parkplatz sind es rund 100 m „durch den Wald“ bis zur Einfahrt. Es gilt gleiches wie oben.

#### Sonstiges

TF 4 (Geräteschuppen)

Damit die TF „wirkt“, sollte ergänzt werden: „Auf der privaten Grünfläche ... ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ...“

Fakultativ: Die Verwendung einer Baugrenze erscheint irgendwie übertrieben. Es erscheint merkwürdig eine überbaubare Grundstücksfläche ohne Baugebiet festzusetzen (eine Grünfläche ist kein Baugebiet; eine überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenze bezieht sich nur auf Hauptanlagen; allerdings gelten wiederum § 23 (5) BauNVO und § 14 (1) BauNVO mangels Baugebiet nicht). Wenn der Standort definiert werden soll, bspw. um denkmalpflegerische Belange abzusichern, könnte man auch eine Fläche mit roter Strichlinie verwenden (ähnlich „befestigter Weg“).

Zum Schuppen (hölzerne Gartenlaube; baugenehmigungspflichtig vgl. § 61 (1) Nr. 1 BbgBO) liegen 463 keine Kenntnisse vor.

#### Regelungen zu Einfriedungen

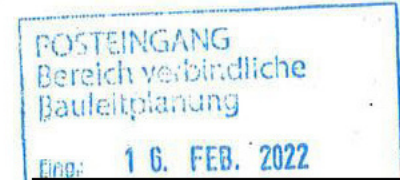
Es wird empfohlen, in Abstimmung mit dem Denkmalschutz Festsetzungen zu zulässigen Einfriedungen zu treffen. Mit diesen sollte sichergestellt sein, dass keine Mauern und keine blickdichten Zäune „zum Schutz der Privatsphäre der Patienten“ um das Gelände des Bayrischen Hauses errichtet werden. Da das Gelände nicht mehr wie bisher für Jedermann zugänglich sein wird, sollte zumindest die optische Erlebbarkeit von Außen gewahrt bleiben. Beim Flurstück 376 ist – bei Beibehaltung der Plankonzeption - die öffentliche Durchwegung auf dem vorhandenen Waldweg durch ein entsprechendes Einfriedungsverbot sicherzustellen.

 anungsrecht

464

Tel. 2510

09.02.2022



462,

### **Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“**

Hier: Beteiligung der Fachbereiche zum Vorentwurf

Im Rahmen der Beteiligung der Fachbereiche geben wir nachfolgende Anregungen und Hinweise, die sich aus der fachplanerischen Prüfung ergeben.

*Lediglich redaktionelle Hinweise werden kursiv gedruckt.*

#### Landes- und Regionalplanung / FNP:

Keine Anmerkungen

#### Soziale Infrastruktur/ Baulandmodell:

Keine Anmerkungen

#### Technische Infrastruktur:

Keine Anmerkungen

#### Einzelhandel:

Am 05.05.2021 wurde das Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel beschlossen. Darauf sollte – anstelle des Einzelhandelskonzeptes 2014 – Bezug genommen werden.

Inhaltlich bleibt es bei der Einschätzung in der Begründung: Eine B-Plan Relevanz ist weiterhin nicht erkennbar.

#### Gewerbeflächen:

Keine Anmerkungen

#### Wohnungsbau:

Keine Anmerkungen

#### Landschaftsplan/ Grünordnung:

Das Klinikgelände stellt eine Barriere für Fußgänger und Radfahrer im Wildpark dar. Im weiteren Verfahren sollte die Einrichtung/ Sicherung öffentlich nutzbarer Wegeverbindungen im Gebiet (z.B. durch Geh- und Radfahrrechte auf der östlichen Versorgungszufahrt) geprüft werden.

Ebenfalls sind Waldeigenschaft und etwaige Waldumwandlungserfordernisse für den Klinik-Waldpark zu prüfen.



## Formblatt

### Beteiligung der Fachbereiche

#### Vorbemerkung:

Mit der Beteiligung wird den Fachbereichen der Landeshauptstadt Potsdam Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, dem Bereich Verbindliche Bauleitplanung die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen (Pflichtfelder sind rot markiert), Zutreffendes ankreuzen

#### A. Allgemeine Angaben

Bereich: 462 - Verbindliche Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Bebauungsplan

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan

Sonstige Satzung

170 "Klinik Bayrisches Haus"

Fristablauf für die Stellungnahme am: 25.02.2021

#### B. Stellungnahme des Fachbereichs

Bezeichnung des Fachbereichs / Bereichs:

442 Untere Denkmalschutzbehörde

Datum: 24.02.2022

Tel.:

E-Mail:

Fax:

Bearbeiter/in:

Az.:

Keine Äußerung

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen):

1. Einwendung (ggf. auf gesonderter Seite ergänzen):

Sh. Anlage, Stellungnahme 442, AZ 10172-22-65

2. Rechtsgrundlage:

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz  
Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, UNESCO-Welterbe

3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) (ggf. auf gesonderter Seite ergänzen):

Sh. Anlage, Stellungnahme 442, AZ 10172-22-65

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens (ggf. auf gesonderter Seite ergänzen):

- Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage (ggf. auf gesonderter Seite ergänzen):

Datum, Name

24.02.2022, [REDACTED]

Formular senden

**Senden**

Formular drucken

**Drucken**

Formular zurücksetzen

**Zurücksetzen**

Aktenzeichen

10172-22-65

Antragsteller

Grundstück

Vorhaben

**Stellungnahmeersuchen: B-Plan Nr. 170 "Klinik Bayerisches Haus",  
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte

hiermit erhalten Sie die denkmalrechtliche Stellungnahme zum o.g. B-Plan- Entwurf.

Die geplante Anlage Klinik Bayerisches Haus befindet sich im denkmalgeschützten Wildpark, in einem ausgewiesenen Gartendenkmal. Das Bayerische Haus selbst ist zudem ein hochrangiges Einzeldenkmal.

Die erfolgten Gebäude- und Flächenerweiterungen für die Hotelanlage haben bereits das Maß einer denkmalverträglichen Bebauung überschritten. Die Zustimmung zur Erweiterung der Hotelanlage durch einen in den Berg geschobenen Anbau gemäß der BG 3411-2015 erfolgte als Kompromisslösung, die die Kosten der Restaurierung des Bayerischen Hauses kompensieren sollte. Diese Restaurierungsmaßnahmen am eigentlichen Denkmal sind bisher nicht erfolgt.

Aufgrund der bereits bestehenden massiven Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Einzeldenkmals Bayerisches Haus innerhalb des denkmalgeschützten Wildparks sind keine Erweiterungen und Ergänzungen an den Gebäuden zulässig. Perspektivisch sollte eher reduziert werden. Deshalb muss die bestehende Baumasse eindeutig und als Baufenster klar dargestellt werden.

#### **Zur B-Plan-Darstellung / Textliche Festsetzungen:**

#### **II. Maß der baulichen Nutzung**

##### **TF 2**

Die Baugrenzen umfassen zum Teil Terrassen, Kellerniedergänge sowie den Eingangsbereich, sind somit nicht gebäudescharf. Zusätzlich werden die orangen Flächen ausgewiesen, so auch als befestigte Wege.

**Den ausgewiesenen Baufenstern wird nicht zugestimmt. Die Bestandsgebäude sind gebäudescharf mit Baulinien zu umreißen, Eingänge Terrassen, Wege, Kellerniedergänge sind aus den Flächen herauszunehmen. Sh. Anmerkungen auf dem B-Plan-Entwurf, Anlage.**

---

Die in SO1 und SO2 ausgewiesenen Flächenangaben sind entsprechend zu korrigieren.

### **TF 3: Technikaufbauten**

Die Technikaufbauten sind im Plan mit 5,00 m ausgewiesen, in der Begründung zum B-Plan sind auf S. 25 zu TF 3 3,00 m aufgeführt.

Seitens der Denkmalschutzbehörde werden keine weiteren Aufbauten genehmigt, da die ohnehin zu große Baumasse weiter erhöht wird. Technik – „Aufbauten“, erforderliche technische Geräte wie Lüftungen, Klimageräte etc. müssen in den Dachraum der Neubauten, insbesondere Haus 2 untergebracht werden. Das flach geneigte Satteldach ist nicht zum Ausbau geeignet, kann jedoch im Inneren Anlagen aufnehmen. Wann das nicht möglich ist, muss ein Technikraum innerhalb des Bestandsgebäudes eingerichtet werden.

Für Haus 5, beantragt „Aufstockung“ in AZ 3411-2015, sind technisch erforderlichen Anlagen im Dachraum oder im Gebäude zu integrieren, es werden keine zusätzlichen Aufbauten genehmigt.

Eine Ausnahme könnten flächenbündig auf die flachen Satteldächer Haus 2 und Haus 5 eingebaute Solaranlage in anthrazitfarbener, matter, nicht reflektierender Oberfläche mit gleichfarbigen Rahmen bilden.

### **Haus 5, Höhe FH**

Im B-Plan-Entwurf gibt es Unklarheiten zu Haus 5.

Im Bauantrag 3411-2015 wird für die Aufstockung von Haus 5 eine Firsthöhe von 70,62 m angegeben.

Im Bauantrag „nachträgliche Genehmigung der Nutzungsänderung ...“, AZ 2043-18-20, eine FH vom 69,43m, dabei bleibt das Gebäude im Wesentlichen erhalten.

Die Ersteller des B-Plans gehen von einer BG für einen Neubau von Haus 5 aus dem Jahr 1995 aus. (Sh. Planungsinhalte und Planfestsetzungen S. 19) Diese Angabe entspricht nicht dem aktuellen Genehmigungsstand.

Im derzeit laufenden Verfahren Umnutzung AZ: 2083-2021 wird Haus 5 nicht berücksichtigt.

Es wird maximal der Höhe des aktuellen Genehmigungsstandes zugestimmt. ( 69,43 oder 40,62 m)

### **III. Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen sind Bestandteil des Gartendenkmals Wildpark und bilden die unmittelbare Umgebung des Bayrischen Hauses.

Um die Sichtbeziehungen auf das Bayrische Haus entsprechend der historischen Eingliederung in die Gesamtanlage des Wildparkes zu verbessern, sind aus gartendenkmalpflegerischer Sicht folgende Maßnahmen in die Planung aufzunehmen:

#### **Parkplätze**

1. Die Parkplätze vor dem Bayrischen Haus sind zu reduzieren, um die historische belegte große Wiesenfläche, die für Gebäude dieser Art typisch ist, zumindest in Teilen wiederherzustellen. Dazu ist in Zusammenarbeit mit dem Naturschutz und der Denkmalpflege eine Konzeption für die Stellplätze zu erarbeiten. Bei der Größe des Naturschutzgebietes sollte es möglich sein, eine Vergrößerung des Mitarbeiterparkplatzes, der sich östlich des Hotelkomplexes im Wald befindet, zu erwirken. Gleichzeitig ist eine Einordnung von Parkplätzen unmittelbar rechts hinter dem Torgebäude aus denkmalpflegerischer Sicht möglich.

### **Pflanzungen**

2. Vor dem errichteten Veranstaltungsbereich (nördlich), BG 3411-2015 sind Gruppen immergrüner Großgehölze zu pflanzen.
3. Die beantragte Verlängerung von Haus 5 ist durch immergrüne Großgehölze abzupflanzen.

Damit wird das Ziel verfolgt, die Sicht auf das Bayrische Haus innerhalb des Gartendenkmals entsprechend der gestalterischen Absicht eines einsam auf einer Waldlichtung stehenden Hauses perspektivisch freizustellen. Die hinzugekommenen, großräumigen Anbauten an das Bayrische Haus sowie Haus 5 müssen durch Abpflanzungen verdeckt werden.

Die neu zu bepflanzenden Baumstandorte sind in den B-Plan aufzunehmen.

### **Allgemeines**

Zur besseren Orientierung sind die Hausbezeichnungen einzutragen. (In der Begründung wird zudem auf die Gebäude verwiesen.)

### **Gesetzliche Grundlagen**

1. BbgDSchG vom 24. 05. 2004 (GVBl. Nr. 19, 15. Jg., S. 216ff.) - insbesondere die §§ 1 - Grundsätze, 2 - Begriffsbestimmungen, 3 - Denkmalliste, 7 - Erhaltungspflicht, 9 - Erlaubnispflichtige Maßnahmen, 16 - Denkmalschutzbehörden, 19 - Erlaubnisverfahren, 26 - Ordnungswidrigkeiten, 28 - Übergangsbestimmungen.
2. 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, siehe Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 21. November 1996, Jg. 7, Sonderdruck
3. Denkmalliste nach § 3 I BbgDSchG in Verbindung mit § 28 I BbgDSchG.
4. VwVfG (Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003, BGBl. I S. 102, in der geltenden Fassung) i.V.m. § 1 VwVfGBbg (Verwaltungsverfahrensgesetz des Landes Brandenburg in der geltenden Fassung) - insbesondere § 36

Mit freundlichen Grüßen

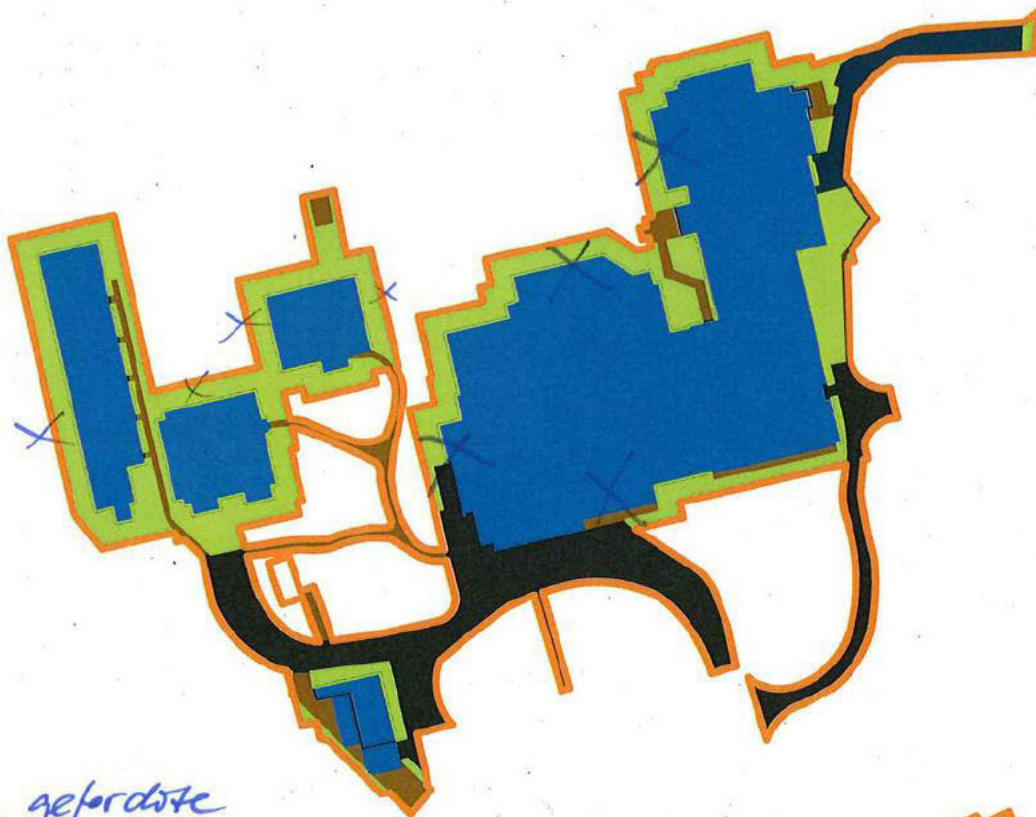


Anlagen:  
B-Plan-Entwurf mit Eintragungen  
Darstellung Flächenkategorien mit Eintragungen



# Darstellung aller Flächenkategorien innerhalb der Sondergebiete:

- Grenze Sondergebiet ———
- Baufenster 
- versiegelte Flächen  
- unversiegelte Flächen 



*„geforderte  
Auswirkungen:*

*Es sind gebäudehochste Baulinien  
darzustellen.*

*Dabei sind die Terrassen, Balkone, Eingänge etc.  
nicht zu berücksichtigen!*

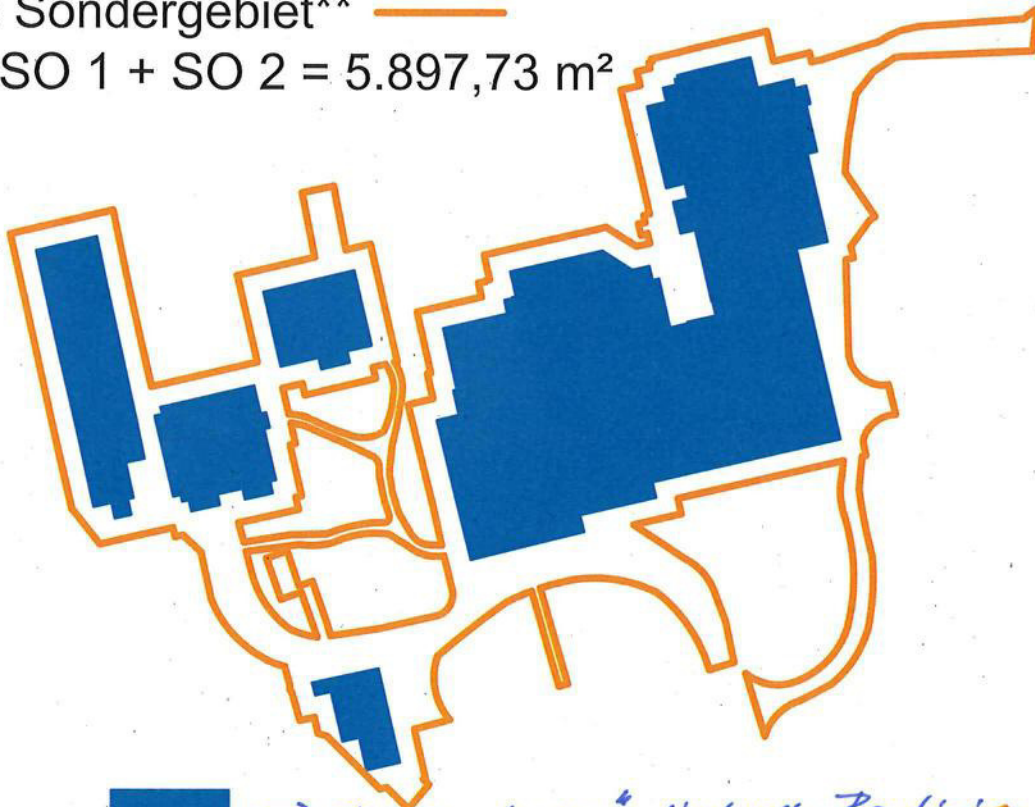
*13.07.2022*



# Grenzen der Sondergebiete + Baufenster

Grenze Sondergebiet\*\*

Fläche SO 1 + SO 2 = 5.897,73 m<sup>2</sup>



Baufenster\*



→ Die Baufenster sind mit Bauhinien dargestellt,   
 ANWÄNDUNG

Fläche aller Baufenster = 2.965,45 m<sup>2</sup>


darbei ist nur der Gebäudebestand zu berücksichtigen, keine Terrassen, Balkone,   
 Zuwegungen etc.!

\* Innerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Flächen (sog. Baufenster) befinden sich die im Bestand vorhandenen Gebäude (Hauptanlagen). Einbezogen sind auch die baulichen Anlagen, die an die Hauptanlage angebaut sind und damit als Bestandteil der Hauptanlage bei der Berechnung der GRZ nach § 19 Abs. 1 BauNVO gelten (z.B. Terrassen, Aufgänge etc.). Im Bereich von Haus 5 umfasst das Baufenster auch die mit Baugenehmigung vom 09.09.2015 gestatteten Erweiterungen.

\*\* Die Abgrenzung der Sondergebiete wurde wie folgt konstruiert: Von den Baugrenzen wurde ein Abstand von 3,0 m eingezeichnet, um eine Umfahrung zu gewährleisten. Einbezogen wurden auch alle befestigten Wege und Erschließungsflächen um die Gebäude, die nicht zur Hauptzufahrt und dem Parkplatz zählen. Nebenanlagen (wie Lüfter) wurden ebenfalls einbezogen.

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Sondergebiete SO 1 und SO 2, Zweckbestimmung "Kliniken für Psychiatrie, Psychosomatische Medizin und Psychotherapie" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

FH 72,50 Firsthöhe als Höchstmaß; hier z.B. 72,50  
OK 61,50 Oberkante als Höchstmaß in m über NHN (DHHN2016); hier z.B. 61,50


3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze → *Baulinien um die Gebäude, ohne Terrassen, Flugwege, Treppen, etc.!*



4. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Private Straßenverkehrsflächen  
 Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz


5. Grünflächen

 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Klinik-Waldpark (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)




6. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 befestigter Weg (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

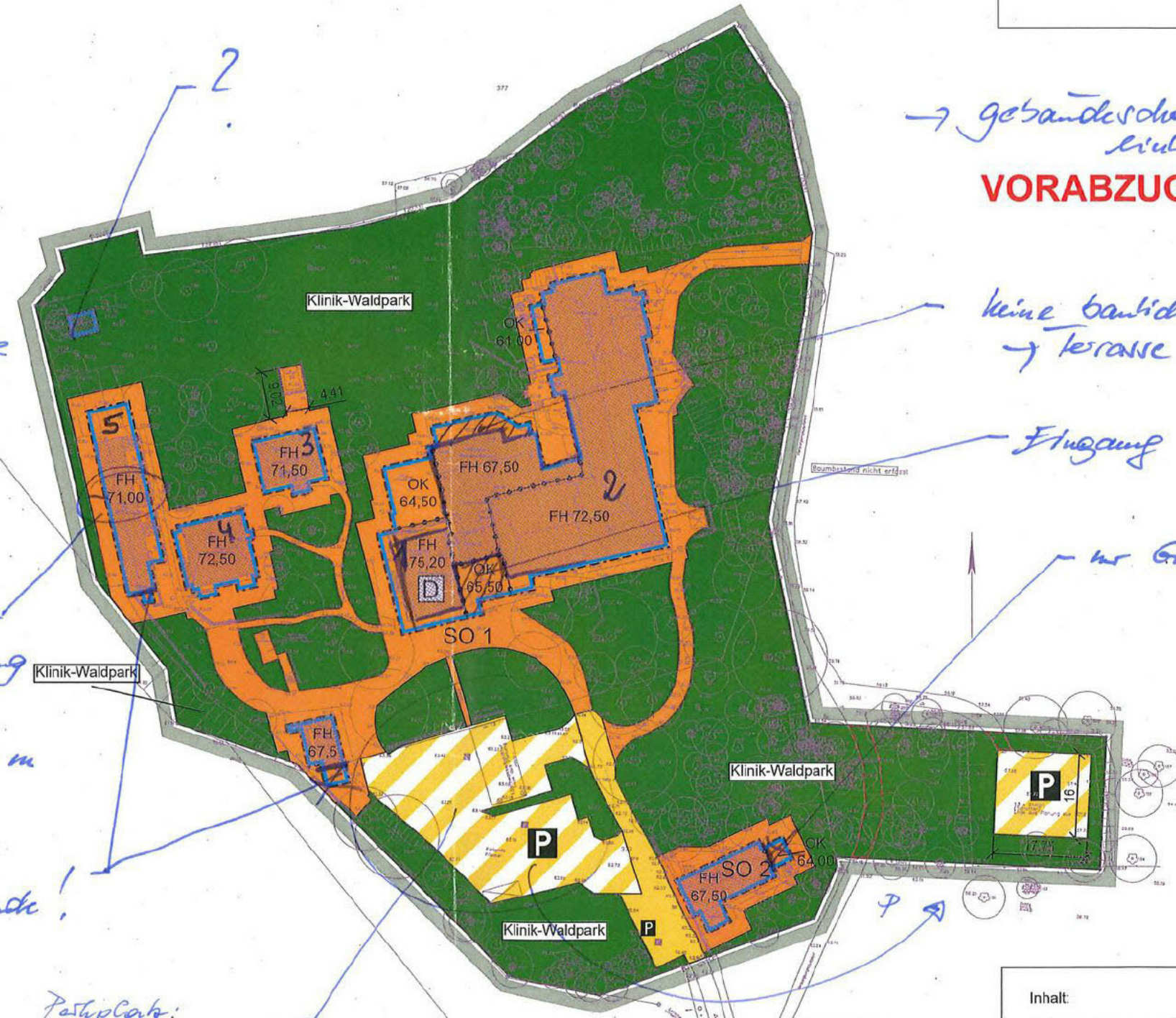
7. Nachrichtliche Übernahmen

 Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG

8. Darstellungen der Kartengrundlage

 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer  
 Vorhandenes Gebäude  
32,92 Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (NHN) (DHHN 2016)  
 Vorhandener Baum

Titel:  
Bebauungsplan Nr. 170  
"Klinik Bayrisches Haus"



→ gebänderscharfe Bauweisen eintragen!  
**VORABZUG Stand: 10.08.21**

keine bauliche Anlage / Gebäude → Terrasse

Flugweg, kein Gebäude

nur Gebäude!

*Grenze Baugenehmigung AZ 2034-2018 FH 69/30 m*

*mit 4 Gebäude!*

*Parkplatz:  
Gewiss wenn mit der Forst ist der östliche Parkplatz zu favorisieren. Die Sicht auf das Bayerische Haus ist weitestgehend freizuhalten*

*i.A. [Redacted] 14.02.2022*

Inhalt:  
**Vorentwurf**

Plangeber:  
Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Maßstab:  
1:1000  
(im Original A3)

Stand:  
10.08.2021

Aktenzeichen

11064-23-65

Vorhaben

**Stellungnahmeersuchen Fachliche Abstimmung der Beschlussvorlage (§ 6 GO BK):  
Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“, Änderung des Geltungsbereichs und Auslegungsbeschluss**

Antragsteller

Sehr geehrte

hiermit erhalten Sie die denkmalrechtliche Stellungnahme zur Beschlussvorlage für den P-Plan 170, Bayrisches Haus.

In der Beschlussvorlage sollte deutlich dargelegt werden, dass es sich um eine Anlage im denkmalgeschützten Wildpark mit dem Bayrischen Haus als Einzeldenkmal handelt. (In der Kurzeinführung nicht erwähnt.)

Dazu nochmals meine Ausführungen in der Stellungnahme zum B-Plan-Entwurf vom 15.02.2022.

*Die geplante Anlage Klinik Bayrisches Haus befindet sich im denkmalgeschützten Wildpark, in einem ausgewiesenen Gartendenkmal. Das Bayrische Haus selbst ist zudem ein hochrangiges Einzeldenkmal.*

*Die erfolgten Gebäude- und Flächenerweiterungen für die Hotelanlage haben bereits das Maß einer denkmalverträglichen Bebauung überschritten. Die Zustimmung zur Erweiterung der Hotelanlage durch einen in den Berg geschobenen Anbau gemäß der BG 3411-2015 erfolgte als Kompromisslösung, die die Kosten der Restaurierung des Bayrischen Hauses kompensieren sollte. Diese Restaurierungsmaßnahmen am eigentlichen Denkmal sind bisher nicht erfolgt.*

*Aufgrund der bereits bestehenden massiven Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Einzeldenkmals Bayrisches Haus innerhalb des denkmalgeschützten Wildparks sind keine Erweiterungen und Ergänzungen an den Gebäuden zulässig. Perspektivisch sollte eher reduziert werden. Deshalb muss die bestehende Baumasse eindeutig und als Baufenster klar dargestellt werden.*

### **Zum Maß der baulichen Nutzung, TF 3:**

In der Planzeichnung 03.5\_BP-170\_An15, Stand 04.10.2023 wurden die Forderungen aus der Stellungnahme vom 15.02.2023 nach Begrenzung der Baugrenzen nicht aufgenommen.

Diese Forderung wird aufrechterhalten, die Baugrenzen sind zu korrigieren, Begründung sh. Ausführungen wie vor.

*Die Baugrenzen umfassen zum Teil Terrassen, Kellerniedergänge sowie den Eingangsbereich, sind somit nicht gebäudescharf. Zusätzlich werden die orangen Flächen ausgewiesen, so auch als befestigte Wege.*

**Den ausgewiesenen Baufenstern wird nicht zugestimmt. Die Bestandsgebäude sind gebäudescharf mit Baugrenzen zu umreißen, Eingänge Terrassen, Wege, Kellerniedergänge sind aus den Flächen herauszunehmen. Sh. Anmerkungen auf dem B-Plan-Entwurf, Anlage.**

### **Haus 5, Höhe FH**

Im B-Plan-Entwurf gibt es wie bereits zuvor Unklarheiten zu Haus 5.

*Im Bauantrag 3411-2015 wird für die Aufstockung von Haus 5 eine Firsthöhe von 70,62 m angegeben.*

*Im Bauantrag „nachträgliche Genehmigung der Nutzungsänderung ...“, AZ 2043-18-20, eine FH vom 69,43m, dabei bleibt das Gebäude im Wesentlichen erhalten.*

*Die Ersteller des B-Plans gehen von einer BG für einen Neubau von Haus 5 aus dem Jahr 1995 aus. (Sh. Planungsinhalte und Planfestsetzungen S. 19) Diese Angabe entspricht nicht dem aktuellen Genehmigungsstand.*

Es wird maximal der Höhe des aktuellen Genehmigungsstandes zugestimmt. (69,43 oder 70,62 m) Bitte prüfen Sie diese Firsthöhe.

### **Gesetzliche Grundlagen**

1. BbgDSchG vom 24. 05. 2004 (GVBl. Nr. 19, 15. Jg., S. 216ff.) - insbesondere die §§ 1 - Grundsätze, 2 - Begriffsbestimmungen, 3 - Denkmalliste, 7 - Erhaltungspflicht, 9 - Erlaubnispflichtige Maßnahmen, 16 - Denkmalschutzbehörden, 19 - Erlaubnisverfahren, 26 - Ordnungswidrigkeiten, 28 - Übergangsbestimmungen.
2. Satzung zum Schutz des Denkmalsbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 1. Januar 1991, Verwaltungsbereich Potsdam, - Denkmalsbereichssatzung - vom 30. 10. 1996, siehe Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 21. November 1996, Jg. 7, Sonderdruck
3. Denkmalliste nach § 3 I BbgDSchG in Verbindung mit § 28 I BbgDSchG.
4. VwVfG (Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003, BGBl. I S. 102, in der geltenden Fassung) i.V.m. § 1 VwVfGBbg (Verwaltungsverfahrensgesetz des Landes Brandenburg in der geltenden Fassung) - insbesondere § 36

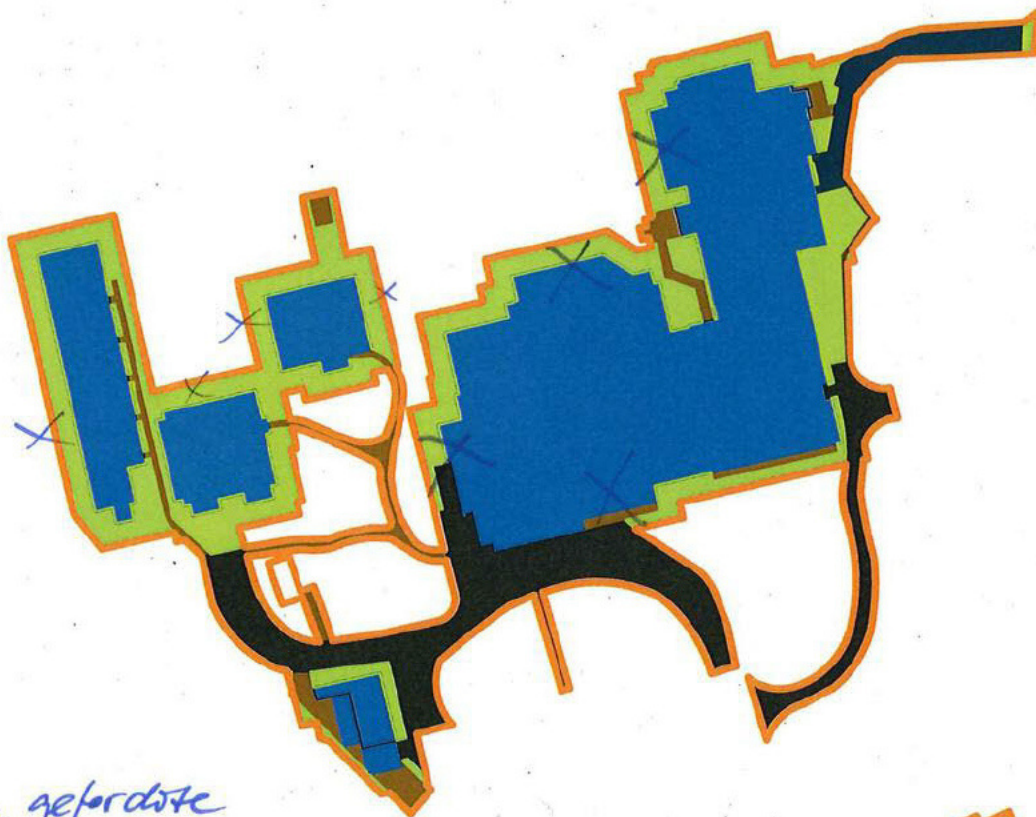
Anlagen:

B-Plan-Entwurf mit Eintragungen

Darstellung Flächenkategorien mit Eintragungen

# Darstellung aller Flächenkategorien innerhalb der Sondergebiete:

- Grenze Sondergebiet ———
- Baufenster 
- versiegelte Flächen  
- unversiegelte Flächen 



*„geforderte  
Auswirkungen:*

*Es sind gebäudehochste Baulinien  
darzustellen.*

*Dabei sind die Terrassen, Balkone, Eingänge etc.  
nicht zu berücksichtigen!*



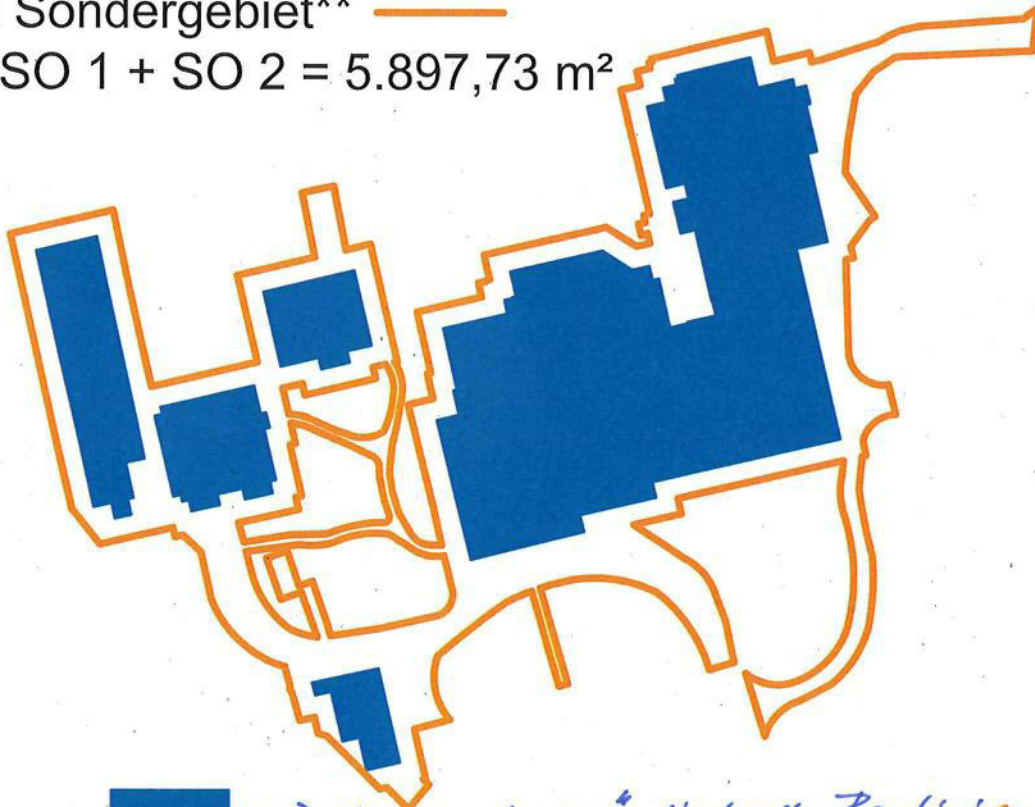
*13.07.2022*



# Grenzen der Sondergebiete + Baufenster

Grenze Sondergebiet\*\*

Fläche SO 1 + SO 2 = 5.897,73 m<sup>2</sup>



Baufenster\*



→ Die Baufenster sind mit Bauhinien dargestellt,   
 ANWÄNDUNG

Fläche aller Baufenster = 2.965,45 m<sup>2</sup>


darbei ist nur der Gebäudebestand zu berücksichtigen, keine Terrassen, Balkone,   
 Zuwegungen etc.!

\* Innerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Flächen (sog. Baufenster) befinden sich die im Bestand vorhandenen Gebäude (Hauptanlagen). Einbezogen sind auch die baulichen Anlagen, die an die Hauptanlage angebaut sind und damit als Bestandteil der Hauptanlage bei der Berechnung der GRZ nach § 19 Abs. 1 BauNVO gelten (z.B. Terrassen, Aufgänge etc.). Im Bereich von Haus 5 umfasst das Baufenster auch die mit Baugenehmigung vom 09.09.2015 gestatteten Erweiterungen.

\*\* Die Abgrenzung der Sondergebiete wurde wie folgt konstruiert: Von den Baugrenzen wurde ein Abstand von 3,0 m eingezeichnet, um eine Umfahrung zu gewährleisten. Einbezogen wurden auch alle befestigten Wege und Erschließungsflächen um die Gebäude, die nicht zur Hauptzufahrt und dem Parkplatz zählen. Nebenanlagen (wie Lüfter) wurden ebenfalls einbezogen.

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Sondergebiete SO 1 und SO 2, Zweckbestimmung "Kliniken für Psychiatrie, Psychosomatische Medizin und Psychotherapie" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

FH 72,50 Firsthöhe als Höchstmaß; hier z.B. 72,50  
OK 61,50 Oberkante als Höchstmaß in m über NHN (DHHN2016); hier z.B. 61,50

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze → *Baulinien um die Gebäude, ohne Terrassen, Flugwege, Treppen, etc.!*



4. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Private Straßenverkehrsflächen  
 Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz


5. Grünflächen

 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Klinik-Waldpark (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)




6. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 befestigter Weg (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

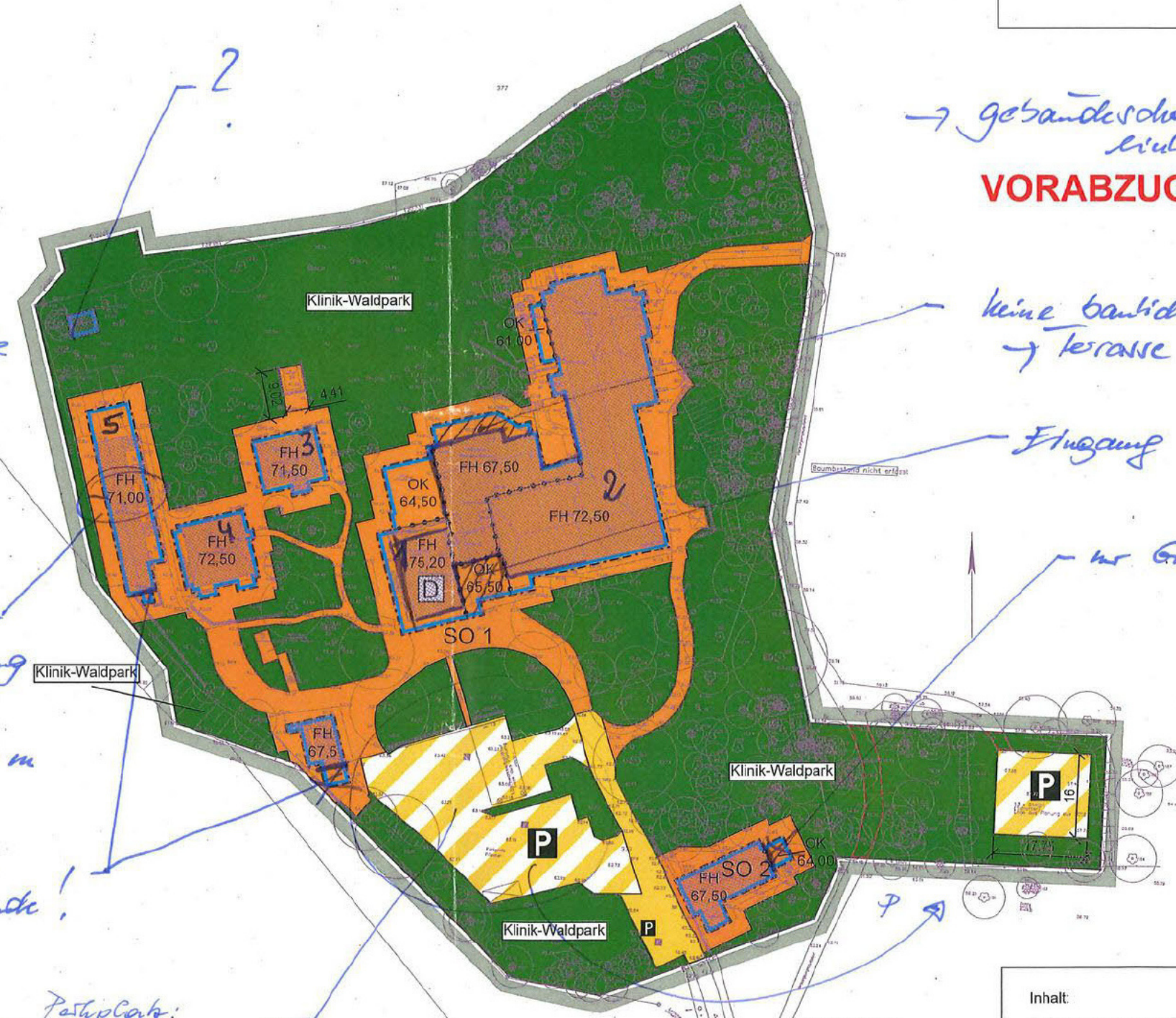
7. Nachrichtliche Übernahmen

 Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG

8. Darstellungen der Kartengrundlage

 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer  
 Vorhandenes Gebäude  
32,92 Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (NHN) (DHHN 2016)  
 Vorhandener Baum

Titel:  
Bebauungsplan Nr. 170  
"Klinik Bayrisches Haus"



→ *gebänderscharfe Baulinien eintragen!*  
**VORABZUG Stand: 10.08.21**

*keine bauliche Anlage / Gebäude → Terrasse*

*Flugweg, kein Gebäude*

*nr Gebäude!*

*Grenze Baugenehmigung AZ 2034-2018 FH 69/30 m*

*mit 4 Gebäude!*

*Parkplatz:  
Gewissenssam mit der Forst ist der östliche Parkplatz zu favorisieren. Die Sicht auf das Bayerische Haus ist weitestgehend freizuhalten*

*i.A. [Redacted] 14.02.2022*

Inhalt:  
**Vorentwurf**

Plangeber:  
Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Maßstab:  
1:1000  
(im Original A3)

Stand:  
10.08.2021



# Formblatt

## Beteiligung der Fachbereiche

### Vorbemerkung:

Mit der Beteiligung wird den Fachbereichen der Landeshauptstadt Potsdam Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, dem Bereich Verbindliche Bauleitplanung die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen (Pflichtfelder sind rot markiert), Zutreffendes ankreuzen

### A. Allgemeine Angaben

Bereich: 462 - Verbindliche Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Bebauungsplan

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan

Sonstige Satzung

170 "Klinik Bayrisches Haus"

Fristablauf für die Stellungnahme am: 11.02.2021

### B. Stellungnahme des Fachbereichs

Bezeichnung des Fachbereichs / Bereichs:

GB 4, 402 | Geschäftsstelle Wirtschaftsförderung

Datum: 10.02.2022

Tel.:

E-Mail:

Fax:

Bearbeiter/in:

Az.:

Keine Äußerung

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen):

1. Einwendung (ggf. auf gesonderter Seite ergänzen):

2. Rechtsgrundlage:

3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) (ggf. auf gesonderter Seite ergänzen):

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens (ggf. auf gesonderter Seite ergänzen):

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage (ggf. auf gesonderter Seite ergänzen):

siehe Anlage

Datum, Name

11.02.2022		
------------	--	--

Formular senden

**Senden**

Formular drucken

**Drucken**

Formular zurücksetzen

**Zurücksetzen**

**Stellungnahme der Wirtschaftsförderung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 170  
„Klinik Bayrisches Haus“ im Rahmen der Beteiligung der Fachbereiche**

Sehr geehrte [REDACTED]

vielen Dank für die Beteiligung der Wirtschaftsförderung am Vorentwurf des BP 170 „Klinik Bayrisches Haus“. Der Vorentwurf definiert als Ziel der Planung die Umnutzung des im August 2021 geschlossenen denkmalgeschützten Hotels „Bayrisches Haus“ einschließlich der Nebengebäude zu Kliniken für die Behandlung von psychischen und psychosomatischen Erkrankungen. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Fachklinik am bisherigen Hotelstandort geschaffen werden.

Die Gesundheitswirtschaft gehört zu den Wachstumsbranchen und entwickelt sich in der Region Potsdam/ Potsdam-Mittelmark dynamisch. Als Teil des Clusters Health Capital Berlin-Brandenburg ist die Region Potsdam/ Potsdam-Mittelmark in eine der weltweit führenden Gesundheitsregionen integriert. Hier konzentrieren sich bedeutende Forschungseinrichtungen, ausgezeichnete universitäre und betriebliche Ausbildungseinrichtungen, eine Vielzahl innovativer und international erfolgreicher Unternehmen sowie eine äußerst vielseitige Kliniklandschaft. Es bestehen Kooperationen zwischen den Versorgungseinrichtungen, insbesondere den Kliniken und den gewerblichen Anbietern.

Das Clustermanagement HealthCapital verfolgt einen länderübergreifenden bzw. bezogen auf das Land Brandenburg einen landesweiten Handlungsfokus. Die Landeshauptstadt Potsdam und der Landkreis Potsdam-Mittelmark sehen es aufgrund des erheblichen Entwicklungspotenzials in der Gesundheitswirtschaft der gemeinsamen Region als zielführend an, dass auch unterhalb der landesweiten bzw. länderübergreifenden Struktur von HealthCapital eine lokal-regionale Struktur zur Unterstützung des Clusters geschaffen wird. Die Landeshauptstadt Potsdam und Landkreis Potsdam-Mittelmark engagieren sich daher in besonderem Maße bei der Entwicklung des Clusters Gesundheitswirtschaft. Das zeigt sich beispielsweise mit dem Aufbau der gesundheitswirtschaftsbezogenen Marketingkampagne „MEHR ZUKUNFT“ und dem regionalen Akteurs- und Unternehmensnetzwerk, denn allein in der Region Potsdam/Potsdam-Mittelmark sind mehr als 140 gesundheitswirtschaftliche Unternehmen ansässig und damit eine starke unternehmerische Basis.

Als Schwerpunktfelder des Clusters Gesundheitswirtschaft/ Life Science haben sich vier Bereiche entwickelt: Life Science, Digital Health, Medizin- und Orthopädieprodukte sowie Rehabilitation, Prävention und Gesundheitstourismus. Der Bereich Rehabilitation, Prävention und Gesundheitstourismus setzt sich aus einer vielfältigen Kliniklandschaft in den Bereichen der Grund- und Schwerpunktversorgung, einem Klinikum der Maximalversorgung, Fachkliniken mit diversen Ausrichtungen und dem breiten Spektrum an Handlungsfeldern der Rehakliniken zusammen. \* Die Wirtschaftsförderung unterstützt Akteure bei der Vernetzung und Entwicklung von Projekten und innovativen Ansiedlungsvorhaben.

\*Quelle: STEK Gewerbe Potsdam 2030, S. 50-51

Wie im Kapitel A, S. 13 des BP- Vorentwurfs beschrieben, trägt die vorliegende Planung der o.g. Fachklinik dazu bei, dass die Landeshauptstadt Potsdam entsprechend ihrer oberzentralen Funktion gemäß Landesentwicklungsprogramm Hauptstadtregion Berlin- Brandenburg weitere Gesundheitseinrichtungen als hochwertige Funktion der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung vorhalten kann.

Aktuell sind in Potsdam drei Kliniken zur geplanten Klinikart ansässig: die Klinik für Psychosomatische Medizin und Psychotherapie des Klinikums Ernst von Bergmann, die Klinik für Psychiatrie und Psychotherapie des Klinikums Ernst von Bergmann und die Dr. Ebel Fachklinik Heinrich-Heine-Klinik- das größte Fachzentrum für Psychosomatik und stationäre Psychotherapie Berlin-Brandenburgs. Mit der vorliegenden Planung soll weiteren Menschen mit Ängsten, Depressionen oder anderen psychischen Erkrankungen eine Behandlung ermöglicht werden. Aus der Sicht der Wirtschaftsförderung eignet sich der Standort Bayrisches Haus auf Grund seiner ruhigen Lage und eingebettet in die landschaftlich natürliche Umgebung des Wildparks, der in Teilen das Klinikgelände als Waldpark einrahmen wird, besonders für die Errichtung einer entsprechenden Fachklinik. Dort könnten sowohl stationäre, teilstationäre als auch ambulante Behandlungen z.B. in einer Tagesklinik im Einklang mit der Natur erfolgen. Die Umnutzung des denkmalgeschützten Hotels „Bayrisches Haus“ einschließlich der Nebengebäude zu einer Klinik für psychische und psychosomatische Erkrankungen wird seitens der Wirtschaftsförderung unterstützt.

Da es sich um die Erarbeitung einer Angebotsplanung handelt, müssen alle Bauvorhaben betrachtet werden, die der Bebauungsplan ermöglicht. Wir begrüßen, dass die Umnutzung von einem Hotel zu einer Klinik entsprechend der ausgewählten Variante nur innerhalb der bestehenden und genehmigten baulichen Anlagen erfolgen soll und so ein Kompromiss gefunden wurde, der keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfordert. Als Art der baulichen Nutzung wurden die Sondergebiete 1 und 2 nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kliniken für Psychiatrie, Psychosomatische Medizin und Psychotherapie“ festgesetzt. Es sind nur Anlagen für gesundheitliche Zwecke für diese Klinikart zulässig. Wir gehen davon aus, dass die vorhandenen Räumlichkeiten weitestgehend auch für den Klinikbetrieb genutzt werden können, z.B. die Räume im Wellnessbereich für medizinische Behandlungen, der Hotelpool für Therapien im Wasser.

#### STEK Gewerbe

Bei der Prüfung der Unterlagen wurde festgestellt, dass der Punkt A.3.6. noch veraltete Aussagen zum STEK Gewerbe beinhaltet. Zwischenzeitlich wurde durch den Bereich Stadtentwicklung und die Wirtschaftsförderung ein neuer Textbaustein für Bebauungspläne zum STEK Gewerbe 2030 erarbeitet. Wir bitten Sie, die im Textbaustein formulierten aktuellen Aussagen in den Punkt A.3.6 Stadtentwicklungskonzepte der Begründung zum BP 170 „Klinik Bayrisches Haus“, S.16 zu übernehmen.

#### Textbaustein 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 Gewerbeflächenzusatzbedarf 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 Gewerbeflächen-sicherungskonzeptes (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.

#### Einzelhandelskonzept

Im Mai 2021 wurde das neue Einzelhandelskonzept beschlossen. Daher sollte auch dazu eine Aktualisierung erfolgen. Sicherlich wurde seitens des Bereiches Stadtentwicklung eine Zuarbeit übermittelt. Nachfolgend ein Vorschlag zur Aktualisierung des Punktes A.3.6.4 Einzelhandelskonzept in Anlehnung an die Formulierung im BP 164.

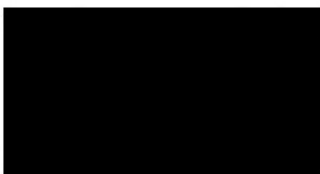
#### Textbaustein Einzelhandelskonzept

„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 Entwicklungskonzept 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 („Standortkatalog“) 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.





LAND BRANDENBURG

POSTEINGANG  
Bereich verbindliche  
Bauleitplanung

Eing.: 2 5. JAN. 2022

Brandenburgisches Landesamt  
für Denkmalpflege und  
Archäologisches Landesmuseum  
Abteilung Bodendenkmalpflege /  
Archäologisches Landesmuseum

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum  
Wünsdorfer Platz 4-5 | D-15806 Zossen

Landeshauptstadt Potsdam  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Landeshauptstadt Potsdam  
Zentraler Posteingang

Eing.: 2 5. JAN. 2022

Wünsdorfer Platz 4-5  
D-15806 Zossen (Ortsteil Wünsdorf)  
Internet: [www.denkmalpflege.brandenburg.de](http://www.denkmalpflege.brandenburg.de)  
Dezernat Bodendenkmalpflege  
Referat Großvorhaben / Stadtarchäologie  
Gebietsbodendenkmalpflege  
Brandenburg/Havel und Potsdam  
Telefon: [REDACTED]  
Telefax: [REDACTED]

Bearbeiter: [REDACTED]  
Durchwahl: [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]

Wünsdorf, den 21. Januar 2022

Ihr Schreiben  
vom 11.01.2022

Unser Zeichen  
[REDACTED]

### Stadt Potsdam – Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“

Hier: Fachliche Stellungnahme Träger öffentlicher Belange zum Schutzgut Bodendenkmale im Vorhabensbereich

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des o. g. Vorhabens sind **derzeit keine Bodendenkmale** im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgD-SchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1 (1), 2 (1)-(2) registriert.

#### Auflage:

Ungeachtet dessen können im Zuge von Erdarbeiten aller Art im gesamten Vorhabensbereich noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt BbgDSchG § 11, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) **unverzüglich** der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum **anzuzeigen** sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind **bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten**, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 <4>). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 <3>).

**Verkehrsverbindungen:** B 96 gegenüber Bushaltestelle Waldstadt-Feuerwache  
RE 3 Stralsund/Schwedt – Elsterwerda/Senftenberg; RE 7 Dessau/Belzig bis Wünsdorf-Waldstadt  
Bus 618 ab Potsdam, Bassinplatz; Bus 700 ab Zossen bis Waldstadt-Feuerwache

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**.

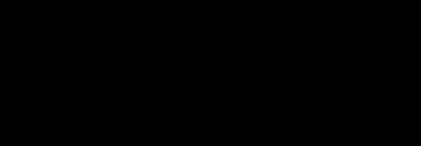
Unsere Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß BbgDSchG § 17 (1)-(4).

Hinweis:

Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause gegebenenfalls eine weitere Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Referent Großvorhaben/ Sonderprojekte  
Gebietsbodendenkmalpflege Brandenburg/Havel, Potsdam und Wittstock

Kopie an - Ldkr. Potsdam, Denkmalschutzbehörde

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Gemeinsame Landesplanungsabteilung [REDACTED]

Landeshauptstadt Potsdam  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

[REDACTED]  
[REDACTED]

nur per Mail an: [REDACTED]

Bearb.: [REDACTED]

Gesch.-Z.: [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

Internet: gl.berlin-brandenburg.de/

Potsdam, 24. Februar 2022

**Planung: Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“**

**Gemeinde:** Potsdam

**Region:** Havelland-Fläming

Ihr Schreiben vom 11.01.2022

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages</b> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b>     |
| <input type="checkbox"/>            | <b>Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b>     |

**Beurteilung** der angezeigten Planungsabsichten:

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/>            | <b>Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen.</b>                                |
| <input type="checkbox"/>            | <b>Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung.</b>                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen (s. Erläuterung).</b> |
| <input type="checkbox"/>            | <b>Die Planungsabsichten sind an die Ziele der Raumordnung angepasst.</b>                      |

**Erläuterung**

Vorgesehen ist die Schaffung von Planungsrecht für den Erhalt des zum Hotel „Bayrisches Haus“ gehörigen Gebäudekomplexes (das eigentliche Bayrische Haus- Haus 1- ist denkmalgeschützt) und dessen Umnutzung als Klinik für eine medizinische Versorgung von Menschen mit psychischen und psychosomatischen Erkrankungen. Der Gebäudebestand soll umgestaltet und saniert sowie ein Gebäude durch Neubau ersetzt werden. Eine wesentliche Erweiterung der überbauten Fläche ist nicht geplant.

Der ca. 1,9 ha große Geltungsbereich liegt abseits weiterer Siedlungsbebauung im Außenbereich im „Wildpark Potsdam“.

**Dienstsitze**

AL/SAL/GL 1, 2, 3, 5, 6 14467 Potsdam  
GL 4 03046 Cottbus  
GL 5 15236 Frankfurt (Oder)

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8  
Gulbener Straße 24  
Müllroser Chaussee 54

**Telefon**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Fax**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**ÖPNV**

Tram 92, 93, 96, Bus 606  
Bus 16  
Tram 3, 4, Bus 981



### Relevante Ziele der Raumordnung

Z 3.5 LEP HR: Die Landeshauptstadt Potsdam ist Oberzentrum. In den Oberzentren sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind u. a. Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

Z 5.4 LEP HR: Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Nach derzeitigem Planungsstand steht die Planungsabsicht nicht im Widerspruch zu diesen Zielen der Raumordnung.

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des Freiraumverbundes.

Dieser ist gemäß Z 6.2 LEP HR räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit 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.

Angesichts der vorhandenen Bebauung und der für die Umnutzung geplanten beschriebenen Maßnahmen ist vorliegend nicht von einer erstmaligen raumbedeutsamen Inanspruchnahme des Freiraumverbundes auszugehen, 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<sup>1</sup>, so dass zz. kein Konflikt zwischen Ihrer Planungsabsicht und dem Z 6.2 LEP HR erkennbar ist.

### *Umweltprüfung*

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen von Seiten der Landesplanung keine Anforderungen. Eigene umweltbezogene Informationen liegen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.

## **Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht**

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

## **Bindungswirkung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind u. a. aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

## **Hinweise**

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

---

<sup>1</sup> s. Begründung zu Z 6.2 LEP HR

- **Wir bitten (zur Sicherung der Übermittlung trotz der Corona-bedingten Sondersituation),**
  - **Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen nur in digitaler Form durchzuführen;**
  - bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw. die Satzung und seine Bekanntmachung **in digitaler Form als pdf-Datei** per E-Mail zu übersenden (oder **alternativ mit Download-Link, - keine CD/DVD -**);
  - Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als **shape-Datei** für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich;
- dafür ausschließlich unser **Referatspostfach** zu nutzen: [REDACTED]
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe <https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>.

Im Auftrag

[REDACTED]

**Von:** Trinkwasser-Badewasser [REDACTED]

**Gesendet:** Mittwoch, 15. November 2023 10:16

**An:** [REDACTED]

**Cc:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Betreff:** AW: Fachliche Abstimmung zur Beschlussvorlage (§ 6 GO BK) - Bebauungsplan Nr. 170

Sehr geehrte [REDACTED]

bezugnehmend auf unser gestriges Telefongespräch möchte ich noch einmal folgende Hinweise zur Trinkwasserversorgung (Seite 68, Kapitel C – Umweltbericht) geben:

1. Es ist **keine** Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz vorhanden. Lediglich das Restaurant an der Zeppelinstraße ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen.
2. Die „Klinik Bayrisches Haus“ wird über zwei Brunnen, die sich auf dem Gelände befinden versorgt. Die Aufbereitung (Enteisung/Entmanganung befindet sich im Gebäude 4. Es handelt sich hier um eine zentrale Wasserversorgungsanlage nach § 2 Absatz 2.a) der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 20.06.2023. (§2 Abs. 2.a) „zentrale Wasserversorgungsanlagen: Anlagen einschließlich dazugehöriger Wassergewinnungsanlagen und eines dazugehörigen Leitungsnetzes, aus denen pro Tag mindestens 10 m<sup>3</sup> Trinkwasserentnommen oder ...oder aus denen auf festen Leitungswegen Trinkwasser an mindestens 50 Personen abgegeben wird;“)
3. Die Umgebung der Wasserfassungsanlage (Trinkwasserschutzzone der zwei Brunnen) muss besonders geschützt werden. Die genauen Koordinaten der Brunnen sind uns nicht bekannt.
4. Das Trinkwasser wird nach den Vorgaben der TrinkwV regelmäßig untersucht.
5. Nach der novellierten TrinkwV vom Juni 2023 (§34) und der kurz vor der Verabschiedung stehenden Trinkwassereinzugsgebieteverordnung sind weitere Erkundungen, eventuell Überwachungs-Pegelbohrungen u.ä. , im Rahmen des kontinuierlichen Risikomanagement zur Sicherstellung von Anforderungen an die Beschaffenheit des Trinkwassers im Bebauungsplangebiet in den nächsten Jahren erforderlich.

Nach unserem Kenntnisstand erfolgt die Abwasserentsorgung aber über das öffentliche Netz. Auf dem Gelände befindet sich ein Abwasserpumpwerk.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Von:** Bauleitplanung  
**Gesendet:** Freitag, 11. Februar 2022 11:29  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** WG: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Freitag, 11. Februar 2022 11:26  
**An:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]

**Betreff:** Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“

Landeshauptstadt Potsdam  
Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Ba

Ihre Mail vom 11. Januar 2021

Nur per E-Mail an: [REDACTED]

Potsdam, den 11. Februar 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorliegende Stellungnahme wurde auf der Grundlage, der bei der Industrie- und Handelskammer Potsdam vorliegenden Unterlagen, der Angaben der Antragsteller und der Erfahrungen der Industrie- und Handelskammer erarbeitet.

Das ehemalige Viersterne-Superior-Hotel „Bayrisches Haus“ sowie das mit einem Michelin-Stern ausgezeichnete dazugehörige Restaurant war für Einheimische, Touristen aus der ganzen Welt und sogar für Staatsgäste eine gefragte Adresse in Potsdam. Das „Bayrische Haus“ hat die Stadtgeschichte geprägt und entwickelte sich in den letzten Jahren seines Bestehens zu einem Aushängeschild für Potsdam. Das Luxushotel - mit seiner mehrfach ausgezeichneten Gastronomie - fügte sich als bedeutender Baustein in die nachhaltige Tourismusstrategie der Landeshauptstadt ein: Potsdam möchte sich mit besonderen Locations und einzigartigen Erlebnissen positionieren. Dazu gehört auch ein touristisches Themenjahr 2022 „Potsdam. Eine Reise durch Europa“.

Mit der beabsichtigten Umwandlung in eine Privatklinik verliert Potsdam eine einzigartige touristische Location und ein kulinarisches Premium-Angebot in idyllischer Lage. Bis zur Corona-Pandemie verzeichnete Potsdam jährlich ein wachsendes Interesse als touristische Top-Destination. Im Jahr 2019 erzielte Potsdam mit rund 1,3 Millionen Übernachtungen einen neuen Rekord – ein Plus von 4,8 Prozent gegenüber 2018. Mit 135.954 Übernachtungen ausländischer Gäste gab es auch im internationalen Tourismus eine deutliche Steigerung (+ 2,9 Prozent gegenüber

2018). Potsdam als touristische Destination profiliert sich mit den Themen Kultur, Wasser, Film und MICE (Meetings, Incentives, Conventions, Exhibitions). Das Trend-Thema Nachhaltigkeit wird von Potsdams Touristiker seit Jahren mit großer Ernsthaftigkeit verfolgt. Der Tourismustag Potsdam 2021 beschäftigte sich mit ökologischen Faktoren im Kontext des Themas Nachhaltigkeit. Ziel war es den Leistungsträgern Strategien aufzuzeigen, um auf die sich ändernden Rahmenbedingungen mit nachhaltigen Angeboten reagieren zu können.

Die Argumentation, dass die geplante Nutzungsänderung in eine „Klinik für Psychiatrie, Psychosomatische Medizin und Psychotherapie ein geringeres Verkehrsaufkommen im Vergleich zur Hotelnutzung (Bestand) sowie zu einer Einsparung von CO<sub>2</sub>- und NO<sub>2</sub>-Stickstoffdioxidemissionen“ führt, ist aufgrund der überschaubaren Größe des Hauses und der damit verbundenen möglichen Verkehrsreduzierung als nicht relevant bzw. nachrangig einzuschätzen. Negativ zu bewerten ist dagegen, dass die Liegenschaft zukünftig, aufgrund der geplanten Nutzungsänderung, weder den Potsdamer Bürgern noch den Besuchern der Stadt öffentlich zugänglich sein wird.

Besonders kritisch schätzt die IHK Potsdam die Tatsache ein, dass in der Vergangenheit für die touristische Entwicklung des „Bayrischen Hauses“ umfassende öffentliche Finanzierungshilfen im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe (GRW) gewährt wurden. Das Ziel des Mitteleinsatzes war seinerzeit die Aufwertung sowie Ergänzung der Tourismusdestination Potsdam durch ein anspruchsvolles, hochrangiges Hotelangebot.

Das Bayrische Haus wurde mit öffentlichen Fördermitteln über Jahre sukzessive weiterentwickelt und aufgewertet, um den Ansprüchen an ein Haus der gehobenen Kategorie in der Landeshauptstadt zu entsprechen. Aufgrund seines Standards sowie seiner Ausrichtung und Lage war es als einzigartig zu bezeichnen. 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.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

Referent für Raumordnung, Planung, Verkehr und Logistik | Fachbereich Interessenvertretung

[Redacted contact information]

[Informationspflichten zum Datenschutz](#)

[Corona: Hilfe für Brandenburgs Unternehmen](#)

[Sie möchten hierzu und zu weiteren Wirtschaftsthemen direkt informiert werden, dann klicken Sie hier.](#)



Landesbetrieb Straßenwesen | [REDACTED]

Landeshauptstadt Potsdam  
Der Oberbürgermeister  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung  
14461 Potsdam



Dezernat Planung West  
Dienststätte Potsdam

Bearb.: [REDACTED]  
Gesch-Z.: [REDACTED]  
Hausruf: [REDACTED]  
Fax: [REDACTED]  
Internet: [www.ls.brandenburg.de](http://www.ls.brandenburg.de)

Autobahn A 10 AS Michendorf, A 115 AS Babelsberg  
Potsdam Hbf. DB und S-Bahn S 7

[REDACTED]  
Potsdam, 17.01.2022

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB zum Bebauungsplans Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“ der Landeshauptstadt Potsdam**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Schreiben vom 11. Januar 2022 sind die Unterlagen für die o.g. Planung mit der Bitte um Stellungnahme eingereicht worden. Die Planunterlagen habe ich unter dem **Aktenzeichen 02/2022** registriert und geprüft. Das Aktenzeichen ist beim künftigen Schriftwechsel stets anzugeben.

Der Geltungsbereich der Planung befindet sich im Südwesten der Landeshauptstadt Potsdam. Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die private Straße „Elisenweg“, welche in die Bundesstraße (B) 1 (780; km 1,047; rechte Fahrbahnseite; freie Strecke) mündet. Die bestehende Anlage wurde als Hotel genutzt. Die Zufahrt von der B 1 wurde im Rahmen einer Sondernutzungserlaubnis geregelt. Diese wurde infolge der Aufgabe der Hotelnutzung widerrufen.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Umnutzung und eventuelle bauliche Anpassung der Anlage, so dass sich dort eine Klinik für die Behandlung von psychischen und psychosomatischen Erkrankungen ansiedeln kann. Um die Zufahrt von der B 1 für die Klinik nutzen zu können, ist, gemäß der Begründung, eine Sondernutzungserlaubnis bei der unteren Straßenbaubehörde einzuholen. Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam (LS) ist im betreffenden Abschnitt für die B 1 zuständig und nimmt wie folgt Stellung:

Mit der der Aufgabe des Hotels ist die Sondernutzungserlaubnis für den Elisenweg widerrufen worden. Der Elisenweg mündet im Bereich der freien Strecke in die B 1. Die Bundesstraße 1 zwischen Potsdam und Geltow dient dem überregionalen Verkehr. Die Pflicht der verkehrlichen Erschließung obliegt, soweit nicht anders geregelt, der Gemeinde (vgl. § 123 BauGB). Die Stadt Potsdam ist für die verkehrliche Erschließung z.B. durch eine gewidmete öffentliche Straße bzw. eine



rückwärtige Erschließung verantwortlich. Dies bedeutet, der Elisenweg ist als öffentliche Straße zu widmen.

Im Zuge der Umnutzung bzw. baulichen Erweiterung des ehemaligen Hotels ist der Knotenpunkt B 1 / Elisenweg gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen anzupassen und zu prüfen, ob ein Linksabbiegestreifens auf der B 1 notwendig wird.

Die Entwurfsplanung des angepassten Knotenpunktes ist mit dem LS abzustimmen. Diese muss mindestens folgende Angaben und Planunterlagen beinhalten:

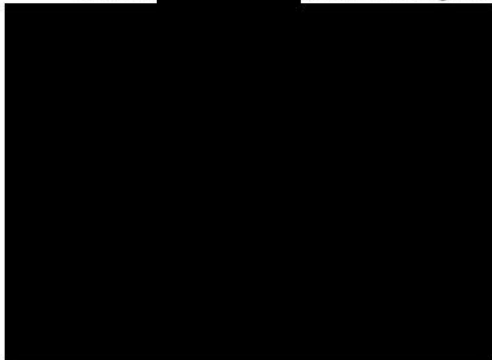
- Ermittlung der Bauklasse nach den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen, Ausgabe 2012,
- Lageplan mit Angaben zu den Bestands- und Planungshöhen, M 1:250,
- Höhenplan,
- Regelquerschnitt,
- Schleppkurvennachweis und
- Nachweis der Anfahrtsicht.

Die Einzelheiten der Baumaßnahme wie Art und Umfang, Baudurchführung, Kostentragung, Baulast und Unterhaltung u.s.w. sind in einer Vereinbarung zwischen der Stadt Potsdam und dem LS zu regeln. Die rechtsverbindlich unterschriebene Vereinbarung ist Voraussetzung für den Baubeginn und die endgültige Zustimmung des LS zum Bebauungsplan.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Kosten der angepassten Einmündung der Veranlasser (Stadt Potsdam) zu tragen hat, dazu zählen auch die zukünftig entstehenden Unterhaltungsmehrkosten für den eventuellen Linksabbiegestreifen einschließlich Gegenfläche.

Die Anbindung des Plangebietes ist über eine öffentliche Gemeindestraße zu gewährleisten. Die B 1 und die zukünftige Gemeindestraße (bisher „Elisenweg“) zum Plangebiet sind dahingehend in der Planzeichenerklärung als „öffentliche Straßenverkehrsflächen“ auszuweisen und entsprechend zu bezeichnen.

Der LS ist bei der weiteren Planung zu beteiligen. Eine Zustimmung des LS kann erst nach Erfüllung der oben genannten Auflagen erfolgen. Für Rückfragen steht Ihnen [REDACTED] unter der o.g. Telefonnummer zur Verfügung.



anerkannter Naturschutzverbände GbR

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

Stadtverwaltung der Landeshauptstadt  
Potsdam  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung  
[REDACTED]  
Hegelallee 6-10  
14461 Potsdam

vorab email: bauleitplanung@rathaus.potsdam.de

Zentrum für Postplanung

in Sachen Natur

15. FEB. 2022

Signum:

an:

Ho 15.02.22 - SDW

89/2022/ [REDACTED]

Tel: 0331 [REDACTED]

Ihr Zeichen:

Potsdam, 10. Februar 2022



## Stellungnahme, Äußerung und Einwendung der o.g. anerkannten Naturschutzverbände zum Bebauungsplan (BP) Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“ der Landeshauptstadt Potsdam

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Verfahren:

Die Planung beabsichtigt die Umnutzung der Hotelanlage „Bayrisches Haus“ zu einer Klinik für psychische und psychosomatische Erkrankungen.

Das Plangebiet mit einer Größe von 1,93 ha befindet sich im Außenbereich der Landeshauptstadt Potsdam inmitten des „Wildparks Potsdam“, der Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ ist.

Aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich besteht kein Interesse an einer Manifestierung der Bebauung in Schutzgebieten.

Eine Erweiterung bzw. Verdichtung der Bebauung über den Bestand hinaus ist aus Natur- und Landschaftsschutzsicht abzulehnen.

Aus Sicht der Verbände verstößt die Planung gegen die Verbote der LSG-Verordnung i.V.m. § 26 Abs. 2 BNatSchG.

Fällungen in Zusammenhang mit der Errichtung von Neubauten, Zufahrten und Parkflächen sind kritisch zu werten!

Die hier ausgewiesenen Parkflächen von insges. 1345 m<sup>2</sup> sind u.E. im Hinblick auf die gute Anbindung an den ÖPNV nicht zeitgemäß und weder mit den Klimaschutzzielen noch mit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund Boden zu vereinbaren und stehen im Widerspruch zur LSG-VO.

Vorhandener Baumbestand ist als öffentliches Gut zu betrachten und erhöht die Lebensqualität.

Grundsätzlich sollte die Bebauung dem Gehölzbestand angepasst werden, nicht umgekehrt!

Aus Natur- und Artenschutzgründen ist der vorhandene Baumbestand möglichst zu erhalten und weiter zu entwickeln. Ersatzpflanzungen, die erst nach Jahren die entsprechende Wirksamkeit erreichen, können den Verlust vorhandenen Gehölzstrukturen auch vor dem Hintergrund des steten Artenrückgangs nicht kompensieren. Zudem wird das Schutzgebiet vermeidbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt.



Die Bebauung erfordert die Etablierung eines Regenwassermanagement, dass verstärkt auf Rückhalt und Verdunstung ausgerichtet sein sollte. Niederschlagswässer sind auf dem Grundstück zu versickern bzw. einem Kreislauf zuzuführen.

Aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb des LSGs sind Außenbeleuchtungen grundsätzlich feldermaus- und insektenfreundliche zu gestalten.

Sie sollte nicht in die Umgebung abstrahlen, nicht viel heller als unbedingt notwendig sein (DIN EN 13201 beachten) und auf das erforderliche notwendige Maß beschränkt bleiben. Es ist auf eine gute Abschirmung zu achten, da u.U. zu viel Fläche beleuchtet wird.

Sie sollte nicht in die Umgebung abstrahlen, nicht viel heller als unbedingt notwendig sein (DIN EN 13201 beachten) und auf das erforderliche notwendige Maß beschränkt bleiben. Es ist auf eine gute Abschirmung zu achten, da u.U. zu viel Fläche beleuchtet wird.

Gerade in Zeiten in denen auf allen Ebenen über die Bedeutung von Klima-, Insekten- und Biodiversitätsschutz auch als Vorsorge für das menschliche Wohlergehen gesprochen wird, wird ein entsprechender zukunftsweisender Umgang auch Verwaltungen und Planungsträgern erwartet.

Der Schutz der Biodiversität ist ein Gemeinwohlziel, das deutlich stärker in allen Lebensbereichen Berücksichtigung finden muss. Deshalb sollte auch die Planung darauf abzielen, dem der Arten-/Natur-/Landschaftsschutz neben der Bebauung eine gleichberechtigte Betrachtung zu gewähren.

Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Übersendung aller im Rahmen der Planung erstellten Fachgutachten.

Mit freundlichen Grüßen





Landesamt für Umwelt

Landeshauptstadt Potsdam  
Verbindliche Bauleitplanung

Bearb.: [REDACTED]  
Gesch-Z.: [REDACTED]  
Hausruf: + [REDACTED]  
Fax: + [REDACTED]  
Internet: www.lfu.brandenburg.de

Cottbus, 11. Februar 2022

**Bebauungsplan Nr. 170 "Klinik Bayerisches Haus" der Stadt Potsdam**  
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 11.01.2022
- Begründung mit Umweltbericht, 06.12.2021
- Planzeichnung, 03/2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Potsdam.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dieses Dokument wurde am 11. Februar 2022 durch [REDACTED] schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage

Besucheranschrift:

Tel: +49

Fax: +

Hauptsitz:



Zertifikat seit 2021  
audit berufundfamilie

**FORMBLATT**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren**  
**und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)**

**Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange**

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	<b>Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2</b>
Belang	<b>Immissionsschutz</b>
Vorhaben	<b>Bebauungsplan Nr. 170 "Klinik Bayerisches Haus" Stadt Potsdam, kreisfrei</b>
Ansprechpartner*In:	██████████
Referat:	██
Telefon:	██████████
E-Mail:	████████████████████
Aktenzeichen (intern):	██████████

*Bitte zutreffendes ankreuzen  und ausfüllen.*

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

<b>1. Einwendungen</b> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

<b>2. Fachliche Stellungnahme</b>	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
<b>1. Sachstand</b>	

Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 170 "Klinik Bayerisches Haus" der Stadt Potsdam.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 373, 376 und 481 der Flur 28 der Gemarkung Potsdam mit einer Flächengröße von ca. 1,93 ha. Das Aufstellungsverfahren erfolgt im Regelverfahren nach § 8 BauGB<sup>1</sup>. Ziel der Aufstellung ist die Umnutzung eines bisher als Hotelanlage genutzten Areals für zukünftig Klinikgelände für psychisch und psychosomatische Medizin im Plangebiet. Zu diesem Zweck wird ein sonstiges Sondergebiete nach § 11 BauNVO<sup>2</sup> mit der Zweckbestimmung Kliniken für Psychiatrie, psychosomatische Krankheiten und Psychotherapie ausgewiesen.

## **2. Stellungnahme**

### Rechtsgrundlage

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)<sup>3</sup> sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können Lärm, Staub, Gerüche, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Licht etc. darstellen. Hinsichtlich des Lärms maßgeblich sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1, bei einwirkendem Anlagenlärm die Richtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm<sup>4</sup>. Bei der Errichtung baulicher Anlagen entstehender Lärm ist entsprechend der Vorgaben der AVV Baulärm<sup>5</sup> zu beurteilen, die Bewertung von Staubbeeinträchtigungen, Gerüchen und einwirkenden Luftschadstoffen erfolgt anhand der TA Luft<sup>6</sup>. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie<sup>7</sup> ermittelt. Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG).

### Planumfeld

Das Plangebiet umfasst ein bisher als Hotelanlage genutztes Gebiet im Wildpark Potsdam. Das Gelände wird allseitig von Waldflächen umschlossen, die nächstgelegenen (gewerblichen) Nutzungen liegen in einer Entfernung von ca. 500 m (Richter Recycling GmbH, Einsatzführungsstab Bundeswehr).

### Schutzanspruch

Der Schutzanspruch für sonstige Sondergebiete ist nicht genau definiert, vielmehr richtet sich dieser nach der tatsächlichen Art der baulichen Nutzung. Im vorliegenden Fall ist von einer besonders hohen

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

<sup>2</sup> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802

<sup>3</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 15.03.1974, Neugefasst durch Bek. v. 17.5.2013 I

<sup>4</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

<sup>5</sup> Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Beilage zum BAnz Nr. 160 vom 1. September 1970)

<sup>6</sup> Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24. Juli 2002, GMBI. 2002, Heft 25 – 29, S. 511 – 60, neu gefasst am 18.08.2021 (GMBI Nr. 48-54/2021 S. 1050ff)

<sup>7</sup> Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014, Amtsblatt 21\_14 (S. 691-704)

Schutzbedürftigkeit auszugehen, ich halte daher als Orientierungswerte 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts für angemessen. Hinsichtlich Gewerbelärm sind die Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts maßgeblich.

#### Immissionssituation

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.

Die nächstgelegenen gewerblichen Nutzungen befinden sich in ca. 500 m Entfernung, in südwestlicher Richtung ist das Betriebsgelände der Firma Richter Recycling GmbH in Schwielowsee, Ortsteil Geltow gelegen, in nordwestlicher Richtung befindet sich das Gelände des Einsatzführungskommandos der Bundeswehr.

#### **3. Fazit**

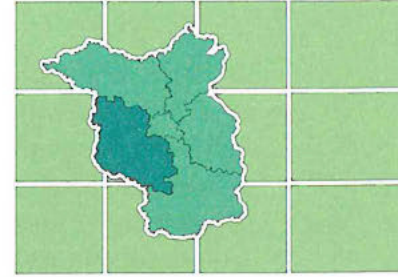
Hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes halte ich eine nähere Betrachtung der auf das zukünftige Klinikgelände einwirkenden gewerblichen Lärmimmissionen für erforderlich. Grundsätzlich sind jedoch vorbehaltlich des Ergebnisses der Betrachtung zu den Lärmimmissionen keine Hemmnisse zu erkennen.

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.

Dieses Dokument wurde am 10. Februar 2022 durch [REDACTED] schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

# Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming

- Der Vorsitzende -



Gemeinsame Landesplanungsabteilung  
Berlin-Brandenburg, GL 5

sowie  
Landeshauptstadt Potsdam,  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung  
14461 Potsdam

per E-Mail: [REDACTED]

Bearbeiter	Tel.	E-Mail	Az	Teltow
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	28.01.2022

**Planung:** Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“ der Landeshauptstadt Potsdam

**Hier:** Mitteilung der Planungsabsichten und Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag sowie

Beteiligung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB Absatz 1

**Bezug:** Schreiben der Landeshauptstadt Potsdam vom 11.01.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Beteiligung am o. g. Planverfahren und nehme wie folgt Stellung:

## 1. Formale Hinweise

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden.

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Planungskonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

• Körperschaft des öffentlichen Rechts •

Tel.: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED], Internet: [www.havelland-flaeming.de](http://www.havelland-flaeming.de)

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. Mit dem Beginn des Beteiligungsverfahrens ist Anfang März 2022 zu rechnen. Die Frist für die Abgabe von Stellungnahmen wird drei Monate betragen. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

## **2. Regionalplanerische Belange**

Der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 trifft insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen

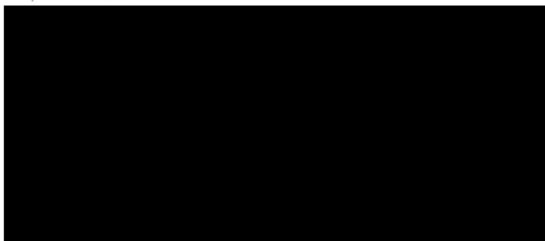
- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

Mehr Informationen finden Sie unter: <https://havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/> .

**Festlegungen des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 sind nicht betroffen.**

Auf die Lage im landesplanerischen Freiraumverbund (Ziel 6.2 LEP HR) wird hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen





STIFTUNG  
PREUSSISCHE SCHLÖSSER UND GÄRTEN  
BERLIN-BRANDENBURG

Stadtverwaltung Potsdam  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

GENERALDIREKTION  
STIFTUNGSKONSERVATOR

Ansprechpartner  
Durchwahl +  
Telefax  
E-Mail



Ihre Nachricht vom  
Ihre Zeichen  
Datum 10.02.2022

ator/Stellungnahmen/B-Pläne/2022

AZ: -  
Vorhaben: **B-Plan Nr. 170 „Klinik Bayerisches Haus“  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ge-  
mäß § 4 Abs. 1 BauGB**  
Grundstück: -  
Gemarkung: -  
Flur: -  
Flurstück:  
Antragsteller: **LH Potsdam, Verbindliche Bauleitplanung, Bearbeitung: [REDACTED]  
[REDACTED], Anschreiben vom 11.01.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grundlage nachfolgend aufgeführter rechtlicher Grundlagen und weiterer Bestimmungen  
oder Vereinbarungen:

1. Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg  
(Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24.05.2004
2. Verzeichnis der eingetragenen Denkmale des Landes Brandenburg
3. Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß  
Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List) der UNESCO vom  
01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, Drucksache 96/0361, verabschiedet in der  
Stadtverordnetenversammlung am 04.09.1996, veröffentlicht 21.11.1996
4. Deklaration über die Pufferzone zur Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam  
und Berlin“ auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam vom 26.01.2011
5. Verwaltungsvereinbarung zum Abstimmungsverfahren bei Verfahren und Vorhaben  
innerhalb der Pufferzone zur Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und  
Berlin“ auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam vom 26.01.2011

teilen wir Ihnen Folgendes mit:

1. Bei der Umnutzung der bestehenden Gebäude am Bayerischen Haus soll das Gebäude 5  
um ein Geschoss (nach 1995 erteilter Baugenehmigung) erhöht werden. Im Grundriss ist

STIFTUNG  
PREUSSISCHE SCHLÖSSER UND GÄRTEN  
BERLIN-BRANDENBURG  
www.spsg.de

Hausanschrift  
Bankverbindung Commerzbank Potsdam

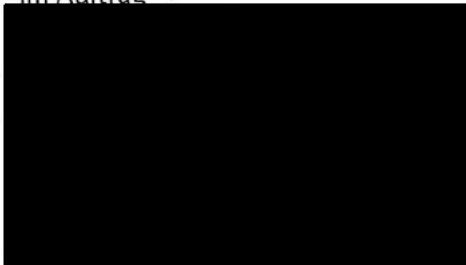


nicht zu erkennen, welches Gebäude die Nr. 5 ist. Es sind nur Höhenmaße über NN angegeben, die aber nicht über die Höhe des historischen Bayrischen Hauses hinausgehen. Außerdem ist vermerkt, dass außer beim Bayrischen Haus, ausnahmsweise notwendige Technikaufbauten um 3 m die vorgegebenen Höhen überschreiten dürfen.

2. Es ist zu erwarten, dass die Gesamthöhe nicht über die Baumkronen ragen und sich daher für die SPSG keine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen auf die Höhensilhouette ergibt. Wir empfehlen aber zu prüfen, dass die Höhenangaben mit den Technikaufbauten in den Baufeldern angegeben und geprüft werden, damit in unmittelbarer Nachbarschaft des Bayrischen Hauses keine Beeinträchtigung durch Überschreitung der Firsthöhe erfolgt.
3. Im Verlauf der klimatischen Veränderungen ist anzunehmen, dass der Baumbestand auf der Kuppe im Wildpark so stark abgängig sein könnte, dass über Jahrzehnte das Bauensemble um das Bayrische Haus von den Aussichtspunkten der Umgebung und den Liegenschaften der SPSG (Belvedere Klausberg, Orangerieschloss Sanssouci, Ruinenberg) sichtbar in Erscheinung tritt. Wir empfehlen daher eine genaue Festlegung der Höhen und der Farben der Dacheindeckung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Kopie per E-Mail





LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb  
Forst Brandenburg  
- untere Forstbehörde -

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Oberförsterei Potsdam | [REDACTED]

Oberförsterei Potsdam

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung  
14461 Potsdam

Bearb.: [REDACTED]  
Gesch.Z.: [REDACTED]  
Hausruf: [REDACTED]  
Fax: [REDACTED]

www.forst.brandenburg.de  
www.forstwirtschaft-in-deutschland.de

Potsdam, 9. Februar 2022

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-  
lange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 170 "Bayrisches  
Haus"

Forstrechtliche Stellungnahme als TÖB



Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersende ich Ihnen unsere Stellungnahme zum o. g. Bauvorhaben zur  
Kenntnisnahme und Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

[REDACTED]

Dieses Dokument wurde am 9. Februar 2022 durch [REDACTED] schlussgezeichnet und ist  
ohne Unterschrift gültig.

Anlage

- Stellungnahme Oberförsterei Potsdam vom 09.02.2022

Dienstgebäude

[REDACTED]

14478 Potsdam

Telefon

[REDACTED]

Fax

[REDACTED]

**Formblatt**

**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)**

**Vorbemerkung:**

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, dem Bereich Verbindliche Bauleitplanung die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen

**A. Allgemeine Angaben**

Stadt/Gemeinde/Amt	Potsdam
Flächennutzungsplan	
X Bebauungsplan	Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“
vorhabenbezogener Bebauungsplan	
Sonstige Satzung	
Fristablauf für die Stellungnahme am:	11.2.2022

**B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange**

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange:

**Landesbetrieb Forst Brandenburg -Untere Forstbehörde-**

**Absender** Landesbetrieb Forst Brandenburg  
- Untere Forstbehörde-  
Oberförsterei Potsdam



Datum: 09.02.2022

Tel.:

Fax.:

Bearbeiter/in:

Az.:



Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Wald gem. § 2 LWaldG<sup>1</sup> ist von der Planung auf den Flurstücken 373, 376 sowie 481 nicht direkt betroffen.

Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

a) Einwendungen:

b) Rechtsgrundlagen:

<sup>1</sup> Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I Nr. 6, S. 137), in der jeweils gültigen Fassung

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahme von Befreiungen):

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Direkt angrenzend um das gesamte Plangebiet herum befindet sich Wald gem. § 2 LWaldG<sup>1</sup>.

Insbesondere zur Waldbrandvorbeugung sind angemessene vorsorgende Maßnahmen insbesondere in den geplanten Klinik-Waldparkbereichen empfohlen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang insbesondere auf die Regelungen gem. § 23 LWaldG zum Umgang mit brennenden und glimmenden Gegenständen.

Für die über 2 Teilbereiche des angrenzenden landeseigenen Flurstückes 377 auf einem Waldweg verlaufende Zufahrt zwischen Elisenweg und der Parkplatzfläche auf dem Flurstück 376 sowie in dessen Verlängerung zur Ostseite des Flurstückes 481 hin bedarf es einer Gestattung des Eigentümers (ggf. als dingliche Sicherung im Grundbuch).

