

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