

# Landkreis Dahme-Spreewald

## Der Landrat



Landkreis Dahme-Spreewald, Reutergasse 12, 15907 Lübben (Spreewald)

UmbauStadt PartGmbb, Berlin  
Eislebener Straße 6  
10789 Berlin

Dezernat bzw. Amt: Dezernat für Verkehr, Bauordnung,  
Umwelt und Verbraucherschutz  
Bauordnungsamt  
Bauleit- und strategische Planung  
Anschritt: Brückenstraße 41  
15711 Königs Wusterhausen  
Bearbeiter/in: Frau Böttcher  
Zimmer: 102  
Vermittlung: 03375 26-0  
Durchwahl: 26-2394  
Fax: 26-2375  
E-Mail\*: bau\_planung@dahme-spreewald.de  
Aktenzeichen: 40008-23-633  
Datum: 22.02.2023  
Ihr Schreiben vom: 09.01.2023  
Ihr Zeichen:

### Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB<sup>1</sup>

#### Amt Schenkenländchen, Stadt Teupitz Bebauungsplan Nr. 4f "Wohnpark Teupitzer Höhe"

eingereichte Unterlagen, Posteingang 09.01.2023:

- Anschreiben Planungsbüro UmbauStadt PartGmbb, Berlin vom 09.01.2023
- Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1.000 - Vorentwurf, Stand 12.10.2022
- Textliche Festsetzungen - Vorentwurf, Stand 12.10.2022
- Begründung/Erläuterung - Vorentwurf, Stand 27.10.2022
- Umweltbericht - Vorentwurf, Stand 20.12.2022
- Auszug Städtebauliches Konzept, Stand 17.10.2022 bestehend aus  
Lageplan, Altbestand der Landesirrenanstalt Teupitz im Maßstab 1 : 3.000  
Lageplan, Verdichtungsanalyse im Maßstab 1 : 3.333  
Lageplan, Analyse Entwurfslogistik - Struktur im Maßstab 1 : 2.500  
Lageplan, Analyse Entwurfslogistik - Bebauung im Maßstab 1 : 2.500  
Lageplan, Freianlagen - historisches Leitbild im Maßstab 1 : 2.000  
Lageplan, Freianlagen - denkmalpflegerische Zielvorstellung im Maßstab 1 : 2.000  
Raumwirkung urbanes Quartier  
Lageplan, Bebauung Variante 16 im Maßstab 1 : 2.000  
Beispiel Schnitt Hauptachse Bebauung Variante 16 im Maßstab 1 : 750  
Lageplan, Visualisierung Bebauung Variante 16 im Maßstab 1 : 2.000
- Ankündigung Amtsblatt

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o. g. Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Nach telefonischer Absprache mit Frau Ulbrich am 03.02.2023 ergeht in Ergänzung der Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald vom 07.02.2023 nachfolgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

**Hauptsitz**  
Reutergasse 12  
15907 Lübben (Spreewald)  
**Postanschrift**  
Postfach 14 41  
15904 Lübben (Spreewald)

**Verwaltungsstandorte in  
15907 Lübben (Spreewald)**  
Beethovenweg 14  
Weinbergstraße 1  
Hauptstraße 51  
Logenstraße 17  
**15926 Luckau**  
Nonnengasse 3

**Verwaltungsstandorte in  
15711 Königs Wusterhausen**  
Brückenstraße 41  
Schulweg 1 b  
Fontaneplatz 10  
Zeesen  
Karl-Liebkecht-Str. 157

**Bankverbindung**  
Mittelbrandenburgische  
Sparkasse in Potsdam  
IBAN: DE22 1605 0000  
1000 5242 52  
BIC: WELADED1PMB

**Internet**  
[www.dahme-spreewald.de](http://www.dahme-spreewald.de)  
**E-Mail**  
[post@dahme-spreewald.de](mailto:post@dahme-spreewald.de)\*

\* Die genannten E-Mail Adressen dienen nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

**Untere Denkmalschutzbehörde gemäß BauGB, BbgDSchG<sup>2</sup>, Denkmalliste<sup>3</sup>**Baudenkmalschutz

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

## 1. Einwendungen

## a) Einwendung:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollumfänglich ein in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenes Denkmal. Das Denkmal stellt ein Gesamtkunstwerk dar, welches Aspekte des Städtebaus, der Gartenbaukunst und der Architektur eindrucksvoll zu einem Ganzen verbindet, von der Grundkonzeption bis hinunter zum kleinsten Detail.

Die mit dem Planentwurf getroffenen textlichen planungsrechtlichen und baurechtlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen sind unzureichend und denkmalschädigend, da sie zu unlösbaren denkmalrechtlichen Konfliktpotenzialen führen. Eine Zerstörung des denkmalgeschützten Gesamtkunstwerks ist nicht auszuschließen.

Der Einwand ist unter Punkt 4. "Weiter gehende Hinweise" ausführlich erläutert und präzisiert.

Ohne die unter Punkt 1c) genannten Änderungen kann das denkmalrechtliche Konfliktpotenzial nicht überwunden werden und der Bebauungsplanentwurf in seiner Fassung vom 12.10.2022 ist seitens der unteren Denkmalschutzbehörde nicht zustimmungsfähig.

## b) Rechtsgrundlage: BbgDSchG, BauGB

## c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sind so eindeutig und bestimmt vorzunehmen, dass die denkmalpflegerischen und denkmalrechtlichen Belange die erforderliche rechtssichere Berücksichtigung finden und die durch den Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen den Schutz und die Erhaltung des Denkmals sicherstellen.

Hierfür sind die nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen zu den Festsetzungen zum Denkmalschutz bzw. zur Denkmalpflege aufzunehmen; die Zulässigkeit dieser Festsetzungen im Sinne des BauGB ist durch den Planersteller nochmals abschließend zu prüfen:

Im nachfolgenden „Änderungsbedarf Textliche Festsetzungen“ sind zur Übersichtlichkeit die im Vorentwurf festgelegten „Textlichen Festsetzungen“ im Teil A bis D vollständig wiedergegeben. Die Ergänzungen sind hier kursiv dargestellt und Änderungsbedarf ist durch Streichungen im vollständig wiedergegebenen Wortlaut der Festsetzungen gekennzeichnet. Grau gefasste Textpassagen haben erläuternden Charakter.

**Änderungsbedarf Textliche Festsetzungen****A - Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

In Ergänzung zur Planzeichnung und zur Zeichenerklärung wird Folgendes festgesetzt:

### **1. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### **2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### Zulässige GR

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der in der Planzeichnung mit *Baulinien* festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

#### Überschreitung der Baugrenzen Baulinien Neubauten

An den Neubauten der allgemeinen Wohngebiete mit den Grundflächen\* WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 4.2, WA 5.4, WA 5.6, WA 7, WA 9.1, WA 9.3 und WA 11.2 darf die festgesetzte Baugrenze Baulinie nur durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Treppenhäuser, Fluchttreppen, Terrassen, Wintergärten, Rampen, Erker, Ständerker, Loggien und Veranden Balkone überschritten werden, sofern ihre Proportionen (Verhältnis Höhe, Breite, Länge, Tiefe und Lage am Hauptbaukörper) den Proportionen solcher Gebäudeteile an ähnlich großen denkmalgeschützten ehemaligen Krankenhäusern innerhalb des Bebauungsplans entsprechen und dem Hauptbaukörper baulich deutlich untergeordnet sind ~~sofern eine Tiefe von maximal 4 m von der Gebäudefassade ausgehend sowie eine Breite von 8 m und eine maximale Grundfläche von 14 m<sup>2</sup> pro Bauteil nicht überschritten werden.~~ Balkonanlagen sind nur innerhalb der Flächenausweisung „Hausgärten“ \*\* als eigenständig stehende, direkt an den Hauptbaukörper anschließende Konstruktion zulässig, sofern sie die Proportionen der vorgenannten zulässigen Ständerker, Loggien oder Veranden haben. Auskragende, nicht eigenständig stehende Balkone sind unzulässig.

\* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.

\*\* Neu festzusetzende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ anstelle der im aktuellen Entwurf festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“.

#### Überschreitung der Baulinien Bestandsgebäude

An den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden der Allgemeinen Wohngebiete mit den Grundflächen\* WA 3.2, WA 4.1, WA 4.3, WA 5.1 einschließlich neuer Anbauten, WA 5.2, WA 5.3, WA 5.5, WA 6, WA 8, WA 9.2, WA 10 einschließlich neuem Anbau, WA 11.1 und der Grundflächen\* des Urbanen Gebiets MU 1, MU 2 einschließlich neuem Anbau, MU 3 und MU 4 darf die festgesetzte Baulinie nur innerhalb der Flächenausweisung „Hausgärten“ \*\* durch Balkonanlagen überschritten werden, sofern die jeweilige Balkonanlage als eigenständig stehende, direkt an den Hauptbaukörper anschließende Konstruktion ausgeführt wird und sofern die Balkonanlage die Proportionen (Verhältnis Höhe, Breite, Länge, Tiefe und Lage am Hauptbaukörper) bereits am Hauptbaukörper vorhandener Ständerker, Loggien oder Veranden hat und dem Hauptbaukörper baulich deutlich untergeordnet ist. Auskragende, nicht eigenständig stehende Balkone sind unzulässig.

\* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.

\*\* Neu festzusetzende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ anstelle der im aktuellen Entwurf festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“.

#### Überschreitung der Baulinien Bestandsgebäude, Neubauten und Anbauten

Aus der Baulinie hervorspringende Treppenhäuser sind ausschließlich innerhalb vorgenannter zulässiger Ständerker, Loggien oder Veranden zulässig. Wintergärten sind unzulässig. Zur jeweiligen Hauptanlage gehörende Terrassen sind nur ebenerdig und ausschließlich innerhalb der Flächenfestsetzung „Hausgärten“ \*\* flächenbündig ohne Aufschüttungen zulässig. Rampen sind ausschließlich zur barrierefreien Erdgeschosserschließung der Gebäude zulässig und

müssen aus dem Straßen- und Wegesystem erdgebunden entwickelt werden in entsprechender Material- und Oberflächenbeschaffenheit.

\*\* Neu festzusetzende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ anstelle der im aktuellen Entwurf festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“.

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

#### Allgemeines Wohngebiet Wohnbauflächen

In den allgemeinen Wohngebieten sind *unzulässig*: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie mit Freiflächenbedarf beziehungsweise erhöhtem oberirdischen Stellplatzbedarf verbundene der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen zu sportlichen Zwecken.

#### Urbanes Gebiet

In den Urbanen Gebieten sind Tankstellen nicht zulässig.

### **3.1 Zeitliche Reihenfolge der Zulässigkeit (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)**

Bevor mit der Bebauung der Grundflächen\* WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 4.2, WA 5.4, WA 5.6, WA 7, WA 9.1, WA 9.3 und WA 11.2 (Neubauten) begonnen werden darf, sind die Sanierungen der denkmalgeschützten Bestandsgebäude, mindestens des zentralen Bereichs bestehend aus Lazarett-, Wirtschafts- und Verwaltungsbauten (Grundflächen des MU 1, MU 2, MU 3, MU 4 sowie des WA 5.3, WA 5.5 und WA 6) zu 50% fertigzustellen, wobei die Sanierungsmaßnahmen der Dachgeschosse dieser Gebäude vollumfänglich zu 100% abschließend ausgeführt sein müssen.

\* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.

Bis zum Abschluss der Sanierungen der denkmalgeschützten Bestandsgebäude nach Absatz 1 ist die Art der baulichen Nutzung der Grundflächen\* WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 4.2, WA 5.4, WA 5.6, WA 7, WA 9.1, WA 9.3 und WA 11.2 als Grünfläche im Bestand festzusetzen.

\* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.

### **4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### Höhe baulicher Anlagen Bestandsgebäude

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Teilfläche den Grundflächen\* ~~WA 4~~, WA 3.2, WA 4.1, WA 4.3, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3, WA 5.5, WA 6, WA 8, ~~WA 9.1~~, WA 9.2, WA 10, WA 11.1; dem Urbanen Gebiet mit den Teilflächen Grundflächen MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 wird die ursprüngliche Trauf- sowie Firsthöhe des bauzeitlichen Zustands der denkmalgeschützten Bestandsgebäude gemäß Bestand als Trauf- sowie Firsthöhe festgesetzt. (Bestand)

\* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.

#### Höhe baulicher Anlagen Neubau

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Teilfläche den Grundflächen\* WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 4.2, WA 5.4, WA 5.6, WA 7, WA 9.1, WA 9.3 und WA 11.2 ist die maximale Trauf- sowie maximale Firsthöhe der neu zu errichtenden Gebäude gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung als zwingende Höhe herzustellen. Zur Erlangung einer Dachlandschaft in den Proportionen und Neigungswinkeln der bauzeitlichen Dächer von ähnlich großen denkmalgeschützten ehemaligen Krankenhäusern innerhalb des Bebauungsplans darf die jeweils zwingend festgesetzte Traufhöhe entsprechend überschritten und die jeweils zwingend festgesetzte Firsthöhe entsprechend unterschritten werden. (Neubau)

\* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.

### Höhe baulicher Anlagen Anbauten an Bestandsgebäuden, Neubau MU 4

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit den Teilflächen den Grundflächen\* WA 5.1, WA 10 und dem Urbanen Gebiet mit der Teilflächen Grundfläche MU 2 und MU 4 darf die Höhe Trauf- und Firsthöhe der Gebäudeoberkante der neu zu errichtenden Anbauten (s. Planzeichnung Anbau) die Firsthöhe Trauf- und Firsthöhe der anschließenden Bestandsfassaden und -gebäudeteile nicht überschreiten. Auf den neu zu errichtenden Anbauten ist die Dachlandschaft in den Proportionen und Neigungswinkeln der bauzeitlichen Dächer der anschließenden Bestandsgebäude fortzuführen. Die genauen Festlegungen sind im Rahmen der Bauantragsstellung mit den zuständigen Behörden abzustimmen. (Anbauten) Für den Neubau im Urbanen Gebiet mit der Grundfläche\* MU 4 ist die Traufhöhe mit einer zwingenden Höhe von XXX\*\*\* und die Firsthöhe mit einer zwingenden Höhe von XXX\*\*\* zulässig.

\* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält. Gleiches gilt für Anbauten sowohl die Grundfläche des Bestandsbaus als auch eines jeden Anbaus erhalten jeweils eine eigene Nummer.

\*\*\* Maßstab der festzusetzenden zwingenden Trauf- und Firsthöhe ist die Trauf- und Firsthöhe der niedrigsten südlichen Gebäudeteile des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes der Grundfläche MU 4.

Als Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweils am nächsten gelegenen endausgebauten Straßenverkehrsfläche, gemessen mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend. Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) ist mindestens 20 cm über genanntem Bezugspunkt herzustellen.

Als Oberkante (OK) gilt bei geneigten Dächern die Firsthöhe.

### **5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sind ausschließlich in der als Straßenverkehrsfläche und der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzten Fläche zulässig. Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze unzulässig.

Nebenanlagen sind *ausschließlich innerhalb der Gebäude zulässig und außerhalb der dafür festgesetzten Flächen Baulinien nicht zulässig unzulässig*. Davon ausgenommen ist die Straßenverkehrsfläche der Planstraße 4.1. Hier können Nebenanlagen für die Gebäude in den Baufeldern von Grundflächen MU 1, WA 3.1, WA 3.2. und WA 4.1 in den Randbereichen des Geltungsbereiches verortet werden, soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleibt.

~~Die Größe einer Nebenanlage ist auf eine maximale Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> und auf eine maximale Höhe von einem Geschoss zu begrenzen. Mehrere Nebenanlagen pro Gebäude sind zulässig.~~

~~Die in der Planstraße 4.1 zulässigen Nebenanlagen sind einheitlich gemäß dem Gesamtkonzept des Areals zu entwickeln. Sie sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und in Bezug auf die vorhandene Bausubstanz möglichst dezent umzusetzen. Sie sind *einheitlich* in Form von begrünten Fassaden, Rankgerüsten *in der Anmutung einer Pergola* oder aus Holz mit einem Flach- oder Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad auszuführen. Reflektierende Materialien sind nur zu Zwecken der Energiegewinnung zulässig. Die zulässige Höhe darf maximal 3 m über Gelände nicht überschreiten.~~

### **6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Einteilung der in der Planzeichnung dargestellten Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen, *einschließlich der dargestellten Differenzierung in Straßenfläche, Stellplätze und Bordführung*.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Privatstraße“ dienen der Erschließung von Wohngebäuden und Stellplätzen.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ „Parkplatz“ dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

## **7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen GFL 1 und GFL 2 sind zugunsten des zuständigen Leitungsträgers und der Feuerwehr mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zum Zweck der Wartung und Nutzung von Löschwasserezisternen zu belasten.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen GFL 3 und GFL 4 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Fußgänger- und Radfahrverkehrs und des zuständigen Leitungsträgers zu belasten.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen GFL 5 und GFL 6 sind zugunsten der Öffentlichkeit und des zuständigen Leitungsträgers mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

## **8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

*Alle Grünflächen sind als frei zugängliche unversiegelte Grünflächen entsprechend der bauzeitlichen Gestaltung und Bepflanzung zur Entstehungszeit des Denkmals (ca. 1905 bis 1914) herzustellen. Ausgenommen hiervon sind die als „Hausgärten“ \*\* festgesetzten Flächen.*

*\*\* Neu festzusetzende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ anstelle der im aktuellen Entwurf festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“.*

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Gärten“ sind ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzuführen. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. ~~Je Gartenparzelle ist nur ein Gebäude zur Unterbringung von Gartengerätschaften mit einer Grundfläche von maximal 8 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig. Lauben Nebenanlagen, Einfriedungen, Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,3 m sind auf den privaten Grünflächen unzulässig.~~

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als Parkanlage *entsprechend der bauzeitlichen Gestaltung und Bepflanzung zur Entstehungszeit des Denkmals (ca. 1905 bis 1914)* anzulegen und zu unterhalten.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als Parkanlage *entsprechend der bauzeitlichen Gestaltung und Bepflanzung zur Entstehungszeit des Denkmals (ca. 1905 bis 1914)* anzulegen und zu unterhalten.

Die Bepflanzung von Grünflächen ist naturnah auszurichten, d. h. es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden *entsprechend der bauzeitlichen Gestaltung und Bepflanzung zur Entstehungszeit des Denkmals (ca. 1905 bis 1914)*.

*Eine entsprechende Pflanzliste ist als Bestandteil der Festsetzung aufzunehmen.*

## **9. Begrünung von Stellplätzen**

In der Straßenverkehrsfläche ist grundsätzlich nach maximal vier Stellplätzen ein Baum zu pflanzen, sofern sich an dieser Stelle nicht bereits ein Bestandsbaum befindet, *Baumscheiben sind zu berücksichtigen*. Die neuen Baumpflanzungen sind in einer Reihe parallel der Fahrbahn zu pflanzen, *entsprechend des bauzeitlichen Pflanz-Schemas des entsprechenden Straßenabschnitts zur Entstehungszeit des Denkmals (ca. 1905 bis 1914)*.

*Eine entsprechende Pflanzliste ist als Bestandteil der Festsetzung aufzunehmen.*

Von dieser Regelung ausgenommen sind Stellplätze über Zisternenstandorten und innerhalb von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkfläche“ „Parkplatz“.

## 10. Entwässerung von Niederschlagswasser

Das auf Verkehrsflächen sowie auf Dachflächen von Gebäuden anfallende und abzuleitende Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Bodenzone zu versickern.

## 11. Befestigung von Verkehrsflächen und -anlagen, Stellplätzen, Wegen und Zuwegungen

Die Befestigung von Verkehrsflächen und -anlagen, Stellplätzen, Wegen und Zuwegungen sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen, Betonierungen und Kunststoffbeläge sind nicht zulässig.

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein einheitlicher Belag mit optisch ruhigem Charakter herzustellen, das heißt einheitlich im Material, in einer unauffälligen gedeckten Farbigkeit (Erdtöne, grau oder anthrazit) und in einheitlicher unauffälliger Verlegeart (einheitliches Format, keine Schmuckelemente), vorzugsweise um 1905 gebräuchliches Natursteinpflaster (zeittypische Steinsorte, -format und -verband).*

Das Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

## 12. Einfriedungen

~~Zulässig sind transparente Einfriedungen und Laub- und Nadelgehölzhecken. Einfriedungen aus Maschendrahtzaun sind nicht zulässig. Die Einfriedungen dürfen an der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Höhe von 2,20 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen zur Abgrenzung privater Grundstücke und Gärten dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.~~

*Vorhandene bauzeitliche Einfriedungen aus der Entstehungszeit des Denkmals (ca. 1905 bis 1914) sind zu erhalten. Anderweitige Einfriedungen jeglicher Art sind unzulässig. Ausgenommen sind die als „Hausgärten“ \*\* festgesetzten Flächen. Die „Hausgärten“ sind zu den übrigen Freiflächen durch eine lebende Gehölzhecke mit einer Höhe von 1,5 m einzufassen. Innerhalb der „Hausgärten“ sind lebende Gehölzhecken mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Es sind ausschließlich einheimische Arten von Gehölzhecken zulässig, wobei eine zusammenhängende Heckenpflanzung mit nur einer Gehölzheckenart einheitlich anzulegen ist. Die originalgetreue Wiederherstellung nachweislich ehemals vorhandener Einfriedungen aus der Entstehungszeit des Denkmals (ca. 1905 bis 1914) ist ausnahmsweise zulässig, sofern andere Belange hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Ebenso zulässig ist eine unauffällige kindgerechte Einfriedung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Die zur Grundfläche WA 11.1 gehörige denkmalgeschützte Einfriedungsmauer ist zu erhalten.*

*\*\* Neu festzusetzende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ anstelle der im aktuellen Entwurf festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“.*

## 13. Brandschutz

Alle Feuerwehruzufahrten, -aufstellflächen und -bewegungsflächen (nachfolgend zusammenfassend: Feuerwehrrflächen) sind entsprechend der brandenburgischen Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i. V. m. der DIN 14090 und der Landesbauordnung Brandenburgs zu gestalten. Die Aufstellflächen müssen jederzeit zugänglich, frei von Hindernissen jeglicher Art und standsicher gestaltet werden.

*Die Feuerwehrrflächen auf Verkehrsflächen und -anlagen sind identisch wie die Verkehrsflächen und -anlagen zu befestigen. Innerhalb von Grünflächen sind Feuerwehrrflächen ausschließlich*

*in Form von Schotterterrassen zulässig, welcher oberflächenbündig ohne Einfassung in die Grünflächen übergeht. Die Farbe des Schottersubstrats muss sich der Farbe des anschließenden Oberbodens anpassen. Eine Kennzeichnung der Feuerwehrflächen ist ausschließlich als Beschilderung zulässig.*

~~Die exakte Festlegung der Lage und Ausgestaltung der Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen ist Gegenstand der Bauantragsplanung.~~

#### **14. Tiefgaragen**

~~Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Teilfläche WA 9.1 ist Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der dafür ausgewiesenen zeichnerisch festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Tiefgarage“ zulässig.~~

Die Tiefgaragenbauwerke sind *im Bereich von Grünflächen* mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen ist die Erdüberdeckung auf 90 cm zu erhöhen *ohne sichtbare Erhöhung des Geländeniveaus*.

### **B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO**

#### **15. Dachform und -neigung**

##### Dachform und Dachneigung Bestandsgebäude

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Teilfläche den Grundflächen\* WA 1, WA 3.2, WA 4.1, WA 4.3, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3, WA 5.5, WA 6, WA 8, ~~WA 9.1~~, WA 9.2, WA 10, WA 11.1 und in dem Urbanen Gebiet mit den Teilflächen Grundflächen\* MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 wird die Dachform und Dachneigung der *denkmalgeschützten Bestandsgebäude gemäß dem bauzeitlichen Bestand festgesetzt. (Bestand)*

\* *Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält. Gleiches gilt für Anbauten sowohl die Grundfläche des Bestandsbaus als auch eines jeden Anbaus erhalten jeweils eine eigene Nummer.*

##### Dachform und Dachneigung Neubauten

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit den Teilflächen Grundflächen\* WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 4.2, WA 5.4, WA 5.6, WA 7, WA 9.1, WA 9.3, WA 11.2 wird die Dachform und Dachneigung der neu zu errichtenden Gebäude *entsprechend den Proportionen und Neigungswinkeln der bauzeitlichen Dächer von ähnlich großen denkmalgeschützten ehemaligen Krankenhäusern innerhalb des Bebauungsplans als Mansarddach, Satteldach oder Walmdach oder einer Kombination aus diesen mit einer Dachneigung zwischen 30 und 75 Grad festgesetzt. (Neubau)*

\* *Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.*

##### Dachform und Dachneigung Anbauten an Bestandsgebäude, Neubau MU 4

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit den Teilflächen Grundflächen\* WA 5.1, WA 10 und dem Urbanen Gebiet mit den Teilflächen der Grundfläche\* MU 2 und MU 4 wird die Dachform und Dachneigung der neu zu errichtenden Anbauten ~~(s. Planzeichnung Anbau)~~ *gemäß dem angrenzenden Bestand entsprechend den Proportionen und Neigungswinkeln der bauzeitlichen Dächer der unmittelbar anschließenden Dächer der Bestandsgebäude festgesetzt. Für den Neubau im Urbanen Gebiet mit der Grundfläche\* MU 4 wird ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von XXX\*\*\* festgesetzt.*

\* *Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält. Gleiches gilt für Anbauten sowohl die Grundfläche des Bestandsbaus als auch eines jeden Anbaus erhalten jeweils eine eigene Nummer.*

\*\*\* *Maßstab der festzusetzenden zwingenden Dachneigung ist die Dachneigung der niedrigsten südlichen Gebäudeteile des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes der Grundfläche MU 4.*

## 16. Dacheindeckung

~~Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nur zu Zwecken der Energiegewinnung zulässig.~~

### Dacheindeckung Bestandsgebäude einschließlich Anbauten und Neubau MU 4

Die Dacheindeckung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude ist gemäß dem bauzeitlichen Bestand herzustellen.

Die Errichtung von Anlagen zu Zwecken der Energiegewinnung ist unzulässig.

### Dacheindeckung Neubauten

Die Dacheindeckung der Neubauten ist ausschließlich mit naturroten Ziegeln zulässig. Glänzende und spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.

Die Errichtung von integrierten Solaranlagen in den Dachflächen der Neubauten ist ausnahmsweise zulässig, sofern sich die Solaranlagen konstruktiv und farblich in die jeweilige Dacheindeckung einfügen. Es sind nur in die Dacheindeckung flächenbündig integrierte Solaranlagen zulässig. Die Anlagen sind im Rotton der Dachfläche auszuführen. Auf einer Dachfläche darf jeweils nur eine zusammenhängende Solaranlage errichtet werden.

## 17. Dachaufbauten und Dachbelichtungen

~~Dachaufbauten, wie Gauben sind nur bis zu einer maximalen Länge von 2/3 der Baukörperlänge zulässig. Dies gilt nicht für bestehende Dachaufbauten, diese sind zu erhalten. Der Umgang mit Dachaufbauten auf Bestandsgebäuden ist im Rahmen der Bauantragsplanung mit der Denkmalbehörde abzustimmen. (Neubauten)~~

### Dachaufbauten und Dachbelichtungen Bestandsgebäude einschließlich Anbauten und Neubau MU 4

Bauzeitliche Dachaufbauten und Dachbelichtungen auf den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Errichtung von weiteren Dachaufbauten und Dachbelichtungen auf den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden einschließlich Anbauten und dem Neubau auf der Grundfläche\* MU 4 ist unzulässig. Ausnahmsweise kann der bauzeitliche Bestand von Dachaufbauten und Dachbelichtungen artgleich ergänzt werden, wenn das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

\* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält. Gleiches gilt für Anbauten sowohl die Grundfläche des Bestandsbaus als auch eines jeden Anbaus erhalten jeweils eine eigene Nummer.

### Dachaufbauten und Dachbelichtungen Neubauten

Dachaufbauten und Dachbelichtungen sind nur in Form von Zwerchhäusern und Schleppgauben entsprechend den Proportionen (Verhältnis Höhe, Breite, Länge und Tiefe), Lagen, Anschlüssen und Materialien von Dachaufbauten und Dachbelichtungen auf ähnlich großen denkmalgeschützten ehemaligen Krankenhäusern innerhalb des Bebauungsplans zulässig. Bei Gauben sind seitliche Verglasungen unzulässig. Großflächige Dachaufbauten, wie z. B. Fahrstuhlüberfahrten, sind grundsätzlich unzulässig.

Einzelne technische Aufbauten, wie Schornsteine, Aufzugsüberfahrten sowie Be- und Entlüftungsanlagen, sind bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 10 m<sup>2</sup> und bis zu einer Höhe von 2 m über der festgesetzten Höhe der Oberkante der baulichen Anlage entsprechend den Proportionen (Verhältnis Höhe, Breite, Länge und Tiefe), Lagen, Anschlüssen und Materialien von bauzeitlichen Schornsteinen oder Be- und Entlüftungsanlagen auf ähnlich großen denkmalgeschützten ehemaligen Krankenhäusern innerhalb des Bebauungsplans zulässig. (Neubauten und Bestand)

## 18. Dacheinschnitte

~~Dacheinschnitte sind nur bis zu einer maximalen Länge von 2/3 der Gesamtrauflänge je Traufseite zulässig. Dies gilt nicht für bestehende Dacheinschnitte, diese sind zu erhalten. Dacheinschnitte an Bestandsgebäuden sind im Rahmen der Bauantragsplanung mit der Denkmalbehörde abzustimmen. (Neubauten)~~

*Dacheinschnitte sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind bauzeitliche Dacheinschnitte denkmalgeschützter Bestandsgebäude; diese sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.*

*Ausnahmsweise zulässig sind im Traufbereich Dacheinschnitte mit geringfügigem Ausmaß, die sich aus den zulässigen untergeordneten Gebäudeteilen entwickeln und diese in der Breite bündig als Dacheinschnitt fortsetzen, sofern der Dacheinschnitt nur soweit von der Traufe in die Gebäudetiefe hineinreicht, dass sich eine Durchgangshöhe von maximal 3 m über OK Fertigfußboden Dachgeschoss ergibt und sofern ein Mindestabstand von 2 m des Dacheinschnitts zu Dachgraten eingehalten wird. Das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes darf nicht wesentlich verändert werden.*

## 19. Außenwände / Fassaden

~~Die Außenwandflächen der Hauptgebäude im Wohngebiet mit der Teilfläche WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 4.2, WA 5.4, WA 5.6, WA 7, WA 9.1, WA 9.3, WA 11.2 sind in mattem oder geschlammten Sichtmauerwerk oder Putz in erdigen Tönen auszuführen. Reflektierende Materialien, weiße Kunststofffenster sind unzulässig. Großflächige Glasfassaden und -geländer sind grundsätzlich unzulässig. Fassadenbegrünungen an geschlossenen Fassaden sind zulässig. (Neubauten)~~

~~Für untergeordnete Teilflächen, wie Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc. dürfen auch Holzapplikationen verwendet werden. Die Farbigkeit der Fassaden und Fenster ist im Spektrum der historischen Farbfassungen bzw. als zeitgemäße Interpretation herzustellen~~

~~Zwillingsgebäude, welche symmetrisch um die Haupterschließungsachsen des Geländes angeordnet sind, sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild einander gleichend auszuführen.~~

~~Reflektierende und glänzende Materialien sowie Holzapplikationen, Riemchen und materielle Nachbildungen sind unzulässig. Großflächige Glasfassaden und -geländer sind grundsätzlich unzulässig.~~

### Außenwände/Fassaden Bestandsgebäude

*Die von außen sichtbaren Außenwandflächen/Fassaden der denkmalgeschützten Bestandsgebäude sind zu erhalten bzw. im bauzeitlichen Erscheinungsbild wiederherzustellen.*

### Außenwände/Fassaden Neubauten und Anbauten an Bestandsgebäude

*Die von außen sichtbaren Außenwandflächen/Fassaden der Neubauten in den allgemeinen Wohngebieten mit den Grundflächen\* WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 4.2, WA 5.1, WA 5.4, WA 5.6, WA 7, WA 9.1, WA 9.3, WA 10, WA 11.2 und dem Urbanen Gebiet mit der Grundfläche\* MU 2 sind in Sichtziegelsockel im Reichsformat und darüber liegender beigefarbener Glattputzzone zu gliedern. Die Proportionen zwischen Sichtziegelsockel und Glattputzflächen sind aus dem Gestaltungsprogramm ähnlich großer denkmalgeschützter ehemaliger Krankenhäuser innerhalb des Bebauungsplans zu entwickeln. Die Farbigkeit der Ziegel- und Putzflächen sind an die nächstgelegenen denkmalgeschützten Bestandsgebäude anzugleichen. Außenwände/Fassaden von Anbauten sind an die angrenzenden Bestandsgebäude anzugleichen.*

\* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält. Gleiches gilt für Anbauten sowohl die Grundfläche des Bestandsbaus als auch eines jeden Anbaus erhalten jeweils eine eigene Nummer.

Die Zwillingsgebäude auf den Grundflächen WA 1 und WA 2, welche symmetrisch um die Haupterschließungsachse des Geländes angeordnet sind, sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild einander gleichend auszuführen.

## **20. Fenster, Fenstertüren, Türen und Öffnungen**

### Fenster, Fenstertüren, Türen und Öffnungen von Bestandsgebäuden

Fenster, Fenstertüren, Türen und Öffnungen der denkmalgeschützten Bestandsgebäude sind zu erhalten bzw. entsprechend dem bauzeitlichen Bestand wiederherzustellen. Bei Veränderungen sind sie entsprechend dem bauzeitlichen Bestand fortzuschreiben (z. B. bei Erweiterung Fenster zu Fenstertür Beibehaltung Material, Gliederung, Anzahl der Flügel etc.).

### Fenster, Fenstertüren, Türen und Öffnungen von Neubauten

Fenster, Fenstertüren und Türen sind in Holz auszuführen. Je Gebäude dürfen Fenster- und Türöffnungen 30 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Proportionen der Fensteröffnungen, Fensteraufteilungen (Anzahl Fensterflügel) und Fenstergliederungen sowie äußere Laibungstiefen sind aus dem Gestaltungsprogramm ähnlich großer denkmalgeschützter ehemaliger Krankenhäuser innerhalb des Bebauungsplans abzuleiten und in der Farbigkeit an die nächstgelegenen denkmalgeschützten Bestandsgebäude anzugleichen. Gleiches gilt für Fenstertüren. Außenwand-Öffnungen für Fenster, Fenstertüren und Türen sind nur als stehende Formate zulässig. Zur Verglasung der Fenster ist nur Flachglas zu verwenden. Gewölbtes, farbiges, strukturiertes, verspiegeltes, stark spiegelndes, reflektierendes oder farblich beschichtetes Glas sowie in die Rahmen eingearbeitete Bleche sind nicht zulässig.

## **21. Rollläden und Markisen**

Markisen sind generell unzulässig.

Rollläden und Außenjalousien dürfen im hochgezogenen Zustand nicht auf der Fassade sichtbar sein; deren Führungsschienen sind nicht sichtbar als Nut in den Fensteraußenlaibungen auszuführen. Aufgesetzte Rollläden- und Jalousiekästen, sichtbare Führungsschienen, etc. sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind bauzeitliche Rollläden an den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden; diese sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

## **22. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur in der Erdgeschosszone angebracht werden. Auskragende Werbeanlagen sind unzulässig.

Flachwerbeanlagen (Schilder und ähnliches) dürfen eine Höhe von 40 cm und eine Tiefe von 1 cm nicht überschreiten. Insgesamt darf die Grundfläche nicht mehr als 0,12 m<sup>2</sup> betragen. Flachwerbeanlagen sind horizontal und parallel zur Fassade anzubringen.

Schriftzüge aus Einzelbuchstaben an oder direkt auf der Fassade dürfen maximal 10 cm auskragen und höchstens 30 cm hoch sein. Das Schild oder der Schriftzug müssen direkten Bezug auf die Gliederung der Fassade nehmen, insbesondere auf die Anordnung der Fensterachsen und die Randbegrenzung der Fenster- und Türöffnungen.

Werbeanlagen dürfen Elemente, die das Gebäude gliedern, wie Fenster, Tore, Gesimse, Schmuck- und Zierelemente, nicht überdecken.

Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tagesleucht-, Reflex-, Signal- oder Neonfarben sowie grelle Beleuchtung und Leuchtkästen sind unzulässig. Bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind nicht zulässig. Grelle Farben und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

*Andersartige Werbeanlagen sind unzulässig.*

## **C – Hinweise**

### **23. Wege**

Die ~~in Aussicht genommene~~ Wegerschließung, in der Planzeichnung grau gekennzeichnet, ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

### **24. Straßeneinteilung**

Die ~~in Aussicht genommene~~ Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie die Verortung von Stellplätzen und Sickermulden, in der Planzeichnung grau gekennzeichnet, sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Bei Anwendung der TF 9 und 10 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen. Pflanzliste Erarbeitung steht noch aus.

## **C D - Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

### Trinkwasserschutzzone

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone IIIA der zukünftigen Trinkwasserschutzzone. Zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen vor Verunreinigungen sind die Nutzungsaufgaben und -beschränkungen der Musterverordnung aus dem Leitfaden „Wasserschutzgebiete in Brandenburg“ des MLUK zu beachten.

### Denkmale Baudenkmäler

Die ~~innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Baudenkmäler sowie die dafür geltenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG) werden nachrichtlich übernommen.~~

*Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Denkmals „Landesirrenanstalt-Hauptanstalt, bestehend aus Verwaltungsgebäude mit Direktorenwohnhaus und zwei Ärztwohnungen, Maschinengebäude mit Werkstätten und Wasserturm, Küchengebäude mit Festsaal, Wäschereigebäude, Leichenhalle mit Anstalts- und Gemeindefriedhof, Beamtenwohnhaus, Lazarett, acht Krankenhäusern für Männer, acht Krankenhäusern für Frauen, Kegelbahn und allen dazugehörigen Freiflächen, dem historischen Wegesystem sowie Resten der ursprünglichen Freiflächengestaltung“. Es handelt sich um eine Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz nach Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) unterliegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt somit vollumfänglich den Regelungen des BbgDSchG.*

### Wald

Die innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Waldfläche sowie die dafür geltenden Bestimmungen des Landesbetriebs Forst Brandenburg werden nachrichtlich übernommen.

Im nachfolgenden „Änderungsbedarf zur Planzeichnung“ sind die erforderlichen Änderungen nicht abschließend benannt. Grau gefasste Textpassagen haben erläuternden Charakter.

## **Änderungsbedarf zur Planzeichnung**

In der Planzeichenerklärung sind folgende Änderungen vorzunehmen:

- Abschnitt „Art der baulichen Nutzung“
  - o Streichung der Signatur „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung“

- Abschnitt „Maß der baulichen Nutzung“
  - o Streichung der Signatur „Grundfläche“
  - o Korrektur in zwingende Festsetzung der „Traufhöhe“ und „Firsthöhe“
- Abschnitt „Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“
  - o Korrektur der Abschnittsüberschrift
  - o Streichung der Signatur „Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)“
- Abschnitt „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen“
  - o Korrektur der Abschnittsüberschrift
  - o Streichung der Signatur „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen“
  - o Streichung der Signatur „Na - Zweckbestimmung: Nebenanlage“
- Abschnitt „Verkehrsflächen und -anlagen“:
  - o Aufnahme der Signatur der festzusetzenden „Fahrbahn mit Stellplätzen“ (bisher unter „IV Hinweise“ geführt)
- Abschnitt „Grünflächen“
  - o Aufnahme der neuen Signatur „Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten einschließlich der Hausgartenumgrenzung“

Im Planteil sind die zeichnerischen Festsetzungen wie folgt zu ändern einschließlich der Darstellungen gegebenenfalls ohne Normcharakter:

- Änderung sämtlich festgesetzter Baugrenzen in Baulinien unter Beibehaltung des im Vorentwurf vorhandenen Linienverlaufes. Im WA 9.1 ist der nebengebäudeartige kleinste der drei Baukörper am Kreuzungsbereich der Planstraßen 7.3, 7.4, 10 und 13.1 kein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude. Der Baukörper unterliegt daher dem reinen Bestandsschutz und ist ohne überbaubare Grundstücksfläche als Bestand darzustellen. Ersatzweise kann hier der risalitartige Gebäudevorsprung der unmittelbar benachbarten Grundfläche\* im WA 9.1 (Neubau) in gleicher Breite bündig vergrößert werden, so dass die Grundflächenbilanz wieder ausgeglichen ist und der vergrößerte risalitartige Gebäudevorsprung nach wie vor hinter der Gebäudeflucht der Grundfläche WA 6 zurücktritt.

\* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.

- Die Nummerierung der durch Baulinien zeichnerisch festgesetzten Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält. Gleiches gilt für Anbauten sowohl die Grundfläche des Bestandsgebäudes als auch eines jeden Anbaus erhalten jeweils eine eigene Nummer.
- Die Verkehrsflächen und -anlagen sowie die Verortungen zu erhaltender und neu zu pflanzender Bäume sind mit der "Denkmalpflegerischen Zielvorstellung" (siehe Auszug städtebauliches Konzept, Lageplan "Freianlagen - denkmalpflegerische Zielvorstellung" im Maßstab 1 : 2000 Hackenberg Landschaftsarchitekt vom 17.10.2022) mit differenzierter Analyse der Bestandsgehölze und den daraus abgeleiteten drei Kategorien "Zielbäume besonders fördern", "Bäume, potenziell zu erhalten u. entwickeln" sowie "Baum an alten Standort neu pflanzen" bezüglich der Radien, Stellplatzeinteilung, etc. abzugleichen. Die ursprüngliche Gesamtkomposition und -geometrie des Straßen- und Wegesystems zur Entstehungszeit des Denkmals (ca. 1905 bis 1914) ist hierbei zu berücksichtigen. Dem Abgleich entsprechend sind die zeichnerischen Festsetzungen zu den Verortungen „Zu erhaltende Bäume, zwingend“ und „Neu zu pflanzende Bäume, zwingend“ zu korrigieren und zu vervollständigen. Beim Abgleich ist auch die erschließende Zuwegung der Grundflächen des denkmalgeschützten Gebäudebestands zu berücksichtigen, abgeleitet aus der jeweiligen ursprünglich konzipierten Gebäudeerschließungssituation zur Entstehungszeit des Denkmals (ca. 1905 bis 1914), ebenso im Analogieschluss die erschließende Zuwegung der Grundflächen der Neubauten. Dem Abgleich entsprechend ist die Einteilung der Straßenverkehrsflächen einschließlich der dargestellten Differenzierung der

Wegeführung, Erschließung und des ruhenden Verkehrs verbindlich zeichnerisch festzusetzen.

- Die Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 6 ist am platzartig aufgeweiteten Endpunkt (vor denkmalgeschütztem Bestandsgebäude) auf die Außenbegrenzung der Stellplätze einzugrenzen.
- Alle Freiflächen außerhalb der Baulinien sowie außerhalb der Verkehrsflächen und -anlagen sind in der Planzeichnung als unbebaubare Grünflächen zeichnerisch festzusetzen; ausgenommen ebenerdige Terrassen in „Hausgärten“. Weiterhin hiervon ausgenommen sind die Flächen südlich der Grundflächen MU 2 und MU 4 bis zu den jeweiligen Straßenbegrenzungslinien. Diese Flächen, ehemalige Wirtschaftshofflächen, sind durch entsprechende Festsetzung(en) als von Gebäuden freizuhalten Freiflächen mit Zugehörigkeit zum jeweils angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude (MU 2, MU 4) festzusetzen (z. B. ebenerdige Außen-gastronomie, KITA-Freifläche).
- Die zeichnerischen Verläufe und Verortungen der „Grünflächen mit der Umgrenzung für Hausgärten“ ist abgeleitet aus den ursprünglichen Verläufen entsprechend der Freiflächenkonzeption zur Entstehungszeit des Denkmals (ca. 1905 bis 1914) zu überarbeiten und entsprechend zeichnerisch festzusetzen, ebenso im Analogieschluss die „Umgrenzungen für Hausgärten“ der Neubauten. Hierbei ist folgender Änderungs-/Klarstellungsbedarf zu berücksichtigen:
  - o Zweifelsfrei erkennbarer Verlauf der jeweiligen Umgrenzung, so dass sich im Verbund mit den jeweiligen einbezogenen Gebäudekanten eine in sich abgeschlossene Hausgarten-Fläche bildet.
  - o Berücksichtigung der ursprünglichen klaren Außengeometrie der Hausgärten (zumeist Rechtecke oder Polygone).
  - o Berücksichtigung der charakteristischen Grünflächenstreifen zwischen den Hausgärten und den Verkehrsflächen und -anlagen.
  - o In den wenigen Bereichen, wo die Hausgarten-Umgrenzung dem Verlauf einer Verkehrsfläche folgt (z. B. WA 3.1, 3.2, 4.1, 4.2), ist die Hausgarten-Umgrenzung neben der Straßenbegrenzungslinie zweifelsfrei zeichnerisch festzusetzen.
  - o Vollständiger Entfall der Flächensignaturen „Na“ (Nebenanlagen) und der damit verbundenen Zulässigkeit dieser Anlagen.
- Die zur Grundfläche WA 11.1 gehörige und zu erhaltende denkmalgeschützte Einfriedungsmauer ist zeichnerisch als zulässige bauliche Anlage festzusetzen. Diese eingefriedete Fläche ist der Grünfläche „Hausgärten“ entsprechend festzusetzen.
- Zeichnerische Darstellung im Planteil der in der Planzeichenerklärung benannten Signatur „Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt“.

Der denkmalrechtlich und denkmalpflegerisch erforderliche Änderungsbedarf kann gern in einem weiteren Gespräch mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises und der Denkmalfachbehörde (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, BLDAM) erörtert und weitergehend erläutert werden.

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
4. Weiter gehende Hinweise - rechtserheblich zum Einwand

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Denkmals "Landesirrenanstalt-Hauptanstalt, bestehend aus Verwaltungsgebäude mit Direktorenwohnhaus und zwei Ärztewohnungen, Maschinengebäude mit Werkstätten und Wasserturm, Küchengebäude mit Festsaal, Wäschereigebäude, Leichenhalle mit Anstalts- und Gemeindefriedhof, Beamtenwohnhaus, Lazarett, acht Krankenhäusern für Männer, acht Krankenhäusern für Frauen, Kegelbahn und allen

dazugehörigen Freiflächen, dem historischen Wegesystem sowie Resten der ursprünglichen Freiflächengestaltung", welches in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen ist. Es handelt sich bei dem Denkmal um eine Gesamtanlage mit medizingeschichtlicher, baugeschichtlicher, baukünstlerischer, städtebaulicher und regional- und sozialgeschichtlicher Bedeutung.

Die Landesheilanstalt wurde im Pavillionstil ab 1905 nach Plänen des Geheimen Baurates Theodor Goecke errichtet. Sie bestand aus der heute denkmalgeschützten Hauptanstalt sowie der Pensionärsanstalt und dem Landwirtschaftshof und umfasste 142 ha. Das Umfeld der Gebäude war als Grünanlagen gestaltet. In dem Krankenhauskomplex konnten 1.200 Patienten stationär betreut werden. Sie gehörte damit zu den größten Einrichtungen ihrer Zeit.

Das Denkmal ist in großem Maße in seiner überlieferten Substanz und Struktur überkommen. Es dokumentiert die Reformbestrebungen und neuen medizinischen Erkenntnisse des ausgehenden 19. Jh. bei der Behandlung geistiger Behinderungen und psychischer Störungen. Dies findet insbesondere seinen Ausdruck in der Standortwahl außerhalb der Stadt, der Einbettung der Klinik in eine landschaftlich reizvolle Umgebung, dem lockeren Pavillionstil, den Werkstätten und der als Grünanlagen gestalteten Freiflächen, welche viel Raum zur Rehabilitation der Patienten boten.

Mit der Errichtung der Teupitzer Heilanstalt entstand ab 1905 ein Wirtschaftsfaktor für die Region. Vor allem für die Kleinstadt Teupitz war die Ansiedlung von großer Bedeutung. Der Geheime Baurat Goecke, welcher mehrfach im Land Brandenburg an Klinikbauten beteiligt war, hat in Teupitz ein für die damaligen Verhältnisse modernes und höchsten Ansprüchen genügendes Ensemble geschaffen. Goecke entwickelte die Gesamtanlage nach den Konzepten der Heimatschutz- und Gartenstadtbewegung. Er führte die unterschiedlichen zeitgenössischen Strömungen und Stilrichtungen der Baukunst und Gartenarchitektur sowie eine streng axial und symmetrische Grundausrichtung mit betont asymmetrischen Elementen und Bauformen virtuos in einer Gesamtanlage zusammen, die Lebendigkeit ebenso wie ästhetische Geschlossenheit bis heute ausstrahlt.

Die Baulichkeiten sind über ein großes Areal verteilt und durch ein umfangreiches Wegesystem miteinander verbunden. Die denkmalgeschützte Teupitzer Hauptanstalt setzt sich aus drei Teilen zusammen: Die Anstalt für Frauen, die Anstalt für Männer und dazwischen der zentrale Bereich der Lazarett-, Wirtschafts- und Verwaltungsbauten. Diese Gebäude bilden mit dem Eingangsbereich und der am großen Rondell abgewinkelten Hauptachse das Zentrum des Denkmals und damit das Rückgrat der Gesamtanlage.

Die einzelnen zweckvollen Gebäude haben eher den Charakter schöner Landhäuser als von Krankenhäusern. Charakteristisch für die stattlichen Pavillonbauten ist ihr sorgfältig gestaltetes einheitliches Erscheinungsbild, das bestimmt wird durch unterschiedlich hohe ziegelsichtige Sockel- und Erdgeschosszonen, einen beigen Verputz der übrigen Außenwandflächen, hochformatige Fensteröffnungen unterschiedlicher Größe und Gruppierung mit Holzsprossenfenstern.

Die auf Allsichtigkeit konzipierten Solitärbauten weisen betont asymmetrisch gestaltete Fassaden auf, die durch zahlreiche Risalite, Ständerker, Loggien, Veranden etc. jeweils differenziert ausgeführt sind. Die Risalite wurden zur Betonung der Fassadenmitte oder Gebäudeecken eingesetzt, über die Traufe gezogen, beziehungsweise erhielten ein eigenes Dach. Einen besonderen Akzent setzt zudem die vielgestaltige Dachlandschaft der Einzelbauten, die durch ineinandergeschobene Mansardwalm- und Walmdächer unterschiedlicher Höhe sowie durch Anbauten zumeist in Form von Zwerchhäusern und Schleppegauben charakterisiert wird.

Abwechslungsreichtum und Einheitlichkeit in der Gesamtwirkung werden gleichermaßen bewirkt durch den strengen Canon der verwendeten Bauformen, -details und -materialien. Eine durchaus begrenzte Anzahl an Einzelformen der Risalite, Zwerchhäuser, Schleppegauben, etc. wiederholt sich zwar an den Einzelgebäuden. Die unterschiedlichen Kombinationen ergeben jedoch den Variantenreichtum dieses Baukastenprinzips.

Alle Funktionen sind innerhalb der stattlichen Solitäre konzentriert untergebracht und auf Nebengebäude wird vollständig verzichtet. Den Solitärgebäuden waren auf der erschließungsabgewandten Seite jeweils Hausgärten zugeordnet, eingebettet in die ansonsten frei zugänglichen, gartenkünstlerisch durchkomponierten Grünflächen. Dem von Rudolf Virchow entwickelten Prinzip einer freundlichen Patientenbehandlung folgend, waren Ausgrenzungsmaßnahmen bewusst auf das notwendigste Minimum beschränkt (wie zum Beispiel die Einfriedungsmauer am "Überwachungshaus" für gewaltbereite männliche Patienten). Trotz der Verluste gärtnerischer Details, wie die Umgrenzungen der Hausgärten, sind die Freiflächen als ungeteilte Grünanlagen zusammen mit dem historischen Wegesystem und den Solitärgebäuden bis heute erlebbar. Die Gesamtkomposition überdauerte alle Veränderungen.

Das beschriebene Denkmal stellt somit ein Gesamtkunstwerk dar, welches Aspekte des Städtebaus, der Gartenbaukunst und der Architektur eindrucksvoll zu einem Ganzen verbindet, von der Grundkonzeption bis hinunter zum kleinsten Detail.

Aus den geschilderten Ausführungen ergeben sich hohe denkmalpflegerische und denkmalschutzrechtliche Anforderungen an den Umgang mit diesem bedeutenden Denkmal. Als ein Gesamtkunstwerk wohnt dem Denkmal ein Gestaltungswille inne, der alle Ebenen miteinander verknüpft und in Beziehungen zueinander setzt. Durch seine ästhetische Geschlossenheit erweist sich das Denkmal bei Veränderungen als überaus "empfindlich". Dies betrifft nicht nur die "grobe" städtebauliche Ebene bei Platzierung zusätzlicher Baumassen. Auch den Goecke'schen Gestaltungsprinzipien zuwiderlaufende Umgestaltungen der Freiflächen mit ihren Grünräumen und Wegekompositionen, gebietsuntypische Gebäudeausformungen oder artfremde Baudetails würden sich auf die Gesamtwirkung und damit auf den Denkmalwert der Anlage verheerend auswirken.

Gemäß § 1 Abs. 2 und 3 BbgDSchG haben Gemeinden und Gemeindeverbände im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu unterstützen. Die für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständigen Behörden wirken darauf hin, dass Denkmale in die städtebauliche Entwicklung und Landespflege einbezogen und sinnvoll genutzt werden. Nach den Grundsätzen des § 1 BauGB wiederum zielen die Bauleitpläne darauf ab, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Da es sich, wie bereits erläutert, bei dem gesamten Geltungsbereich des Planentwurfs vollumfänglich um ein gemäß § 3 BbgDSchG eingetragenes Denkmal handelt, das wiederum ein Gesamtkunstwerk des Städtebaus, der Gartenbaukunst und der Architektur darstellt, definiert das Denkmal selbst unweigerlich die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild, die nach den Grundsätzen des BauGB baukulturell zu erhalten sind. Das Erhaltungsgebot des BauGB und das Erhaltungsgebot des BbgDSchG stimmen damit überein.

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 5 und 7d BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne daher insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.

Davon abgeleitet ergibt sich für den gegenständlichen Bebauungsplan zwingend, dass die Denkmalverträglichkeit gleichermaßen das Ziel und den Rahmen des Bebauungsplans darstellen muss und der Schutz des Denkmals in den Festsetzungen des Bebauungsplans zu verankern ist. Das ist eine zentrale Grundvoraussetzung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung für diesen Standort. Der Bebauungsplan hat mit seinen Festsetzungen somit nur denkmalverträgliche Veränderungen zu ermöglichen.

Die in der Begründung zum vorliegenden Planentwurf erläuterte Grundintention, das gefährdete Denkmal zum Wohnquartier zu entwickeln, wird von den Denkmalbehörden ausdrücklich begrüßt. Als eine de facto bereits existierende, jedoch brachgefallene kleine "Stadt in der Stadt" ist das Denkmal mit seinem Charakter schöner Landhäuser und den als Grünanlagen gestalteten Freiflächen geradezu prädestiniert für nachhaltiges, sehr qualitatives Wohnen im Grünen. Die Not-

wendigkeit einer Nachverdichtung wird von den Denkmalbehörden akzeptiert, sofern sie denkmalgerecht erfolgt, um eine wirtschaftliche Revitalisierung des ungenutzten Denkmals zu gewährleisten. Die denkmalgerechte Implementierung zusätzlicher Neubauten in einem als Gesamtkunstwerk konzipierten Denkmal erweist sich hierbei jedoch als äußerst diffizile Herausforderung. Bereits im Zuge der zahlreichen Vorberatungen mit allen Beteiligten wurde deshalb von den Denkmalbehörden mehrfach darauf hingewiesen, dass ein Angebotsbebauungsplan aufgrund der erforderlichen Detailschärfe nicht das optimale Planinstrument darstellt.

In Abstimmung mit den Denkmalbehörden wurde auf der Grundlage fundierter Analysen des Bestands und Quellenforschung die "Denkmalpflegerische Zielvorstellung" abgeleitet und darauf aufbauend das qualitativ hochwertige städtebauliche Konzept erarbeitet, siehe Auszug städtebauliches Konzept: Lageplan "Freianlagen - denkmalpflegerische Zielvorstellung" im Maßstab 1 : 2000 Hackenberg Landschaftsarchitekt sowie Plan "Variante 16 - Visualisierung" von geisten.marfels architekten vom 17.10.2022.

Konsens ist hierbei, die Blessuren, die das Denkmal durch die militärische Nutzung und den anschließenden Leerstand erlitten hat, zu heilen und das Gesamtkunstwerk im Geiste seines Schöpfers behutsam zum Wohnpark fortzuentwickeln und nachzuverdichten. Ausschlaggebend waren historische Beispiele vergleichbarer Heilanstalten, wo Baurat Goecke selbst Nachverdichtungen vorgenommen hatte. Hierbei hielt sich Goecke eng an das bereits Vorhandene, auch bei der Materialwahl und Farbgebung richtete er hinzugefügte Neubauten nach dem Bestand aus. Entsprechend dieser Entwurfsprinzipien wurde die Gesamtanlage konzeptuell weiterentwickelt und die Nachverdichtung städtebaulich erfolgreich abgeleitet (vgl. Anlage 1 zur Planbegründung "Auszug städtebauliches Konzept"). Die Visualisierungen des städtebaulichen Konzeptes verdeutlichen, dass die Nachverdichtungen im Gesamtkunstwerk sich nur in der konkret ausgefeilten Form, Kubatur und Platzierung der Neubauten als Solitäre in den wie bisher als Grünflächen gehaltenen Freiflächen einfügen, in wenigen Fällen auch als Anbauten an Bestandsgebäude. Signifikante Verkleinerungen oder Vergrößerungen der hinzugefügten Gebäude oder bisher im Denkmal wesensfremde Nebengebäude würden das bewahrte empfindliche Gleichgewicht zerstören.

Die städtebauliche Ebene stellt jedoch nur den ersten Schritt dar. Die eingeschlagenen Entwurfsprinzipien müssen auch in allen weiteren Ebenen (Gebäudearchitektur, Freiflächen, Baudetails, etc.) durchdekliniert werden, um dem Denkmal als Gesamtkunstwerk gerecht zu werden. Hier wird sich wiederum architektonischer Variationsspielraum bieten durch das oben beschriebene "Baukastenprinzip" der Dachformen, Standerker, etc.

Die auf das städtebauliche Konzept folgenden Planungen mit den konkreten Festsetzungen zur gestaltgebenden Architektur der Neubauten und Veränderungen des Gebäudedenkmalbestandes wurden mit den Denkmalbehörden jedoch leider nicht weiter abgestimmt, ebenso wenig die grünordnerische Flächen- und Freiflächenfestsetzungen.

In der vorliegenden Fassung wird der Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen diesen denkmalrechtlichen Anforderungen nicht gerecht und ist in der vorliegenden Fassung seitens der unteren Denkmalschutzbehörde nicht zustimmungsfähig. Der Planvorentwurf greift zwar das vorabgestimmte städtebauliche Konzept auf, ohne jedoch die entwickelten Gebäudekubaturen und das bereits ausdifferenzierte Erschließungssystem in der erforderlichen Stringenz planungsrechtlich festzusetzen. Die Festsetzungen zu den Gebäudehüllen und Freiflächen führen nicht einmal annähernd die mit den Denkmalbehörden im städtebaulichen Konzept vorabgestimmten Entwurfsprinzipien fort, sondern stehen vielfach sogar im eklatanten Gegensatz hierzu. Die zeichnerischen Festsetzungen berücksichtigen bezüglich zu erhaltender und neu zu pflanzender Bäume nur unzureichend die "Denkmalpflegerische Zielvorstellung" mit differenzierter Analyse der Bestandsgehölze und den daraus abgeleiteten drei Kategorien "Zielbäume besonders fördern", "Bäume, potenziell zu erhalten u. entwickeln" sowie "Baum an alten Standort neu pflanzen".

In Ermangelung denkmalgerechter Gestaltungs- und Freiflächenfestsetzungen würde die Realisierung des Bebauungsplanes in seiner vorliegenden Form zu einer Zerstörung des Denkmals führen.

Der Planvorentwurf beachtet die denkmalpflegerischen Belange unzureichend. Es werden großflächig allgemeine Wohngebiete und urbane Gebiete ausgewiesen, welche die als Grünanlagen gestalteten Freiflächen des Denkmals vollständig unberücksichtigt lassen und somit in sehr erheblichem Maße verunstaltenden Eingriffen in das Denkmal Vorschub leisten. Die Baugebiete müssen sich auf die zeichnerisch festzusetzenden Gebäudegrundflächen beschränken. Sämtliche Baugrenzen sind als Baulinien zeichnerisch festzusetzen. Die denkmalunverträgliche flächige Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete und der urbanen Gebiete über die Gebäudegrundflächen hinaus ist damit entbehrlich.

Die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sind zur Sicherung denkmalgerechter Gebäudekubaturen entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu ergänzen und zu präzisieren. Zudem bedarf es Festlegungen zur verbindlichen Regelung des architektonischen Variationsspielraums nach dem oben beschriebenen "Baukastenprinzip" der im Denkmal vorhandenen Dachformen, Stand-erker, etc.

Die Verkehrsflächen und -anlagen sind mit der "Denkmalpflegerischen Zielvorstellung" einschließlich der differenzierten Analyse der Bestandsgehölze und den daraus abgeleiteten drei Kategorien "Zielbäume besonders fördern", "Bäume, potenziell zu erhalten u. entwickeln" sowie "Baum an alten Standort neu pflanzen" bezüglich der Radien, Stellplatzeinteilung, etc. abzugleichen. Hierbei ist die ursprüngliche Gesamtkomposition und -geometrie des Straßen- und Wegesystems zur Entstehungszeit des Denkmals (ca. 1905 bis 1914) zu berücksichtigen. Die mit der "Denkmalpflegerischen Zielvorstellung" abgeglichenen Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist einschließlich der dargestellten Differenzierung der Wegeführung und des ruhenden Verkehrs im Bebauungsplan verbindlich zeichnerisch und textlich festzusetzen.

Alle Freiflächen außerhalb der festzusetzenden Baulinien und außerhalb der abzugleichenden Verkehrsflächen und -anlagen sind in der Planzeichnung als Grünflächen mit jeweils denkmalgerechten Zweckbestimmungen festzusetzen. Auf diesen Grünflächen sind Stellplätze, Garagen, Nebengebäude und andere gebäudeähnliche oder den Boden versiegelnde Nebenanlagen unzulässig, ebenso Einfriedungen ohne historisches Vorbild. Ausgenommen hiervon sind ebenerdige Terrassen in den neu festzusetzenden "Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten einschließlich der Hausgartenumgrenzung". Der Flächenumfang der Hausgärten ist mit den historischen Zuschnitten und Außengeometrien der Hausgärten zur Entstehungszeit des Denkmals (ca. 1905 bis 1914) abzugleichen und festzusetzen. Innerhalb der Hausgärten sind neben den zur Hauptanlage gehörigen Terrassen auch niedrigere Innenheckenpflanzungen zulässig und textlich festzusetzen. Des Weiteren ausgenommen ist die Straßenverkehrsfläche der Planstraße 4.1, wobei auch hier Konkretisierungsbedarf zu gestalterischen Festlegungen zwecks Einfügung in den historischen Kontext besteht. Die zeichnerische Festsetzung "Na - Zweckbestimmung Nebenanlage" hat somit vollständig zu entfallen.

Durch Festsetzung ist zu regeln, dass die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze der einzelnen Baugebiete auf den festgesetzten "Verkehrsflächen und -anlagen" bzw. in zulässigen Tiefgaragen gewährleistet ist. Es wird empfohlen, mit den Denkmalbehörden im Vorfeld abzustimmen, ob weitere Tiefgaragen im Bebauungsplan denkmalverträglich verortet und festgesetzt werden können.

Zum Schutz der denkmalgeschützten Gesamtanlage bedarf es einer verknüpfenden Festsetzung (aufschiebend bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB), welche die Zulässigkeit der Neubauten von der erfolgten denkmalgerechten Instandsetzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude abhängig macht. Die Fortentwicklung des Denkmals mit den geplanten Neubauten und baulichen Ergänzungen darf nämlich nicht mit einer Verbesserung oder Verschönerung des Denkmals verwechselt werden. Festzuhalten ist, dass die Nachverdichtungen und Veränderungen des Denkmals nach wie vor denkmalpflegerische Zugeständnisse bleiben, die für sich genommen Beeinträchtigungen des Denkmals darstellen. Nur wenn mit ihnen die Erhaltung des Denkmalbestands erreicht wird, sind sie denkmalrechtlich und denkmalpflegerisch hinnehmbar. Werden hingegen nur die Neubauten realisiert und der gestaltgebende Denkmalbestand dem Verfall und Verlust preisgegeben, wäre das Denkmal verloren und damit gegen § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 5 und 7d

BauGB verstoßen. Die nach BauGB zu erhaltende maßgebliche städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild wäre zerstört, was keine nach BauGB gebotene nachhaltige städtebauliche Entwicklung mehr darstellt.

Im Hinblick auf die Erhaltungserfordernisse des BauGB und BbgDSchG ist daher im Bebauungsplan eine entsprechende aufschiebend bedingte Festsetzung aufzunehmen. Hier ist die Zulässigkeit der nachverdichtenden Neubauten zeitlich an die erfolgreich abgeschlossene Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudebestands, mindestens des zentralen Bereichs der Lazarett-, Wirtschafts- und Verwaltungsbauten, zu knüpfen. Die Einschränkung auf die vorrangig zu sanierenden zentralen Bereiche des Denkmals mit besonderem Augenmerk auf die Dachgeschosssanierungen erscheint angemessen, um dem/den Inverstor/en ausreichend Spielräume und Flexibilität zu ermöglichen. Wenn der zentrale Bereich und damit das Rückgrat der denkmalgeschützten Gesamtanlage gerettet ist, ist damit auch der Grundstein der geplanten Quartiersbildung gesetzt und es darf erwartet werden, dass die Sanierung der übrigen Bereiche "nachgezogen" wird.

Denkmalschädigende und -zerstörende Festlegungen gefährden in der Konsequenz auch die Bescheinigungsfähigkeit von Investitionen für steuerliche Zwecke. Bei der Revitalisierung vergleichbarer großdimensionierter Denkmale erwies sich die sogenannte "Denkmal AfA" vielfach als unverzichtbarer Faktor.

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die Denkmalliste des Landes Brandenburg wird beständig fortgeschrieben.

**Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß BBodSchG<sup>4</sup>, BBodSchV<sup>5</sup>**

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nach den vorliegenden Angaben auf dem Gelände der ehemaligen WGT-Liegenschaft "Hospital Teupitz" (Reg.-Nr. 02POTS109) gelegen, die im Zeitraum von 1945 bis Juni 1994 als Militärkrankenhaus von der Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte genutzt wurde. Vorher war dort den Angaben zufolge im Zeitraum von ca. 1908 bis 1930 eine Nervenheilanstalt des Landes.

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde liegt für die genannte WGT-Liegenschaft der Bericht "Ermittlung von Altlast-Verdachtsflächen auf den Liegenschaften der Westgruppe der Truppen (WGT), Bericht Hospital Teupitz, Band 1 und 2" vom 14.12.1994 der Industrieanlagen-Betriebsgesellschaft mbH (IABG) vor.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind auf dem Flurstück 248 der Flur 8 in der Gemarkung Teupitz insgesamt vier altlastverdächtige Flächen im Altlastenkataster registriert. Diese sind unter folgenden Reg.-Nummern und Bezeichnungen aufgeführt:

0332619179	Farblager im Gebäude 37, Hospital Teupitz
0332619181	Werkstätten und Heizwerk mit Ablagerungen um Gebäude 14, Hospital Teupitz
0332619182	Mineralölkontaminierte Garage (Gebäude 4), Hospital Teupitz
0332619188	Verkippung von Chemikalien, Hospital Teupitz

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde liegen für die genannten altlastverdächtigen Flächen bisher keine Ergebnisse über Bodenuntersuchungen vor. Im Altlastenkataster ist für die o. g. altlastverdächtigen Flächen ein Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung zu orientierenden Untersuchungen eingetragen.

Auf der Grundlage von § 4 Abs. 4 BBodSchG i. V. m. § 4 BBodSchV ist es für die Ausweisung bzw. Zulässigkeit der geplanten Nutzungen als allgemeine Wohngebiete zunächst erforderlich, dass vorher Bodenuntersuchungen für die im Bereich des Bebauungsplanes gelegenen o. g. altlastverdächtigen Flächen durchgeführt werden. Die Bodenuntersuchungen sind durch ein sachkundiges Ingenieurbüro durchzuführen und der Untersuchungsumfang ist vorher mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse der Bodenuntersuchungen wird durch die unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde über die im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung erforderlichen weiteren Maßnahmen entschieden.

Die Ermittlungspflicht und die Pflicht zur Sachverhaltsaufklärung liegt im Rahmen der Bauleitplanung bei dem Amt Schenkenländchen.

Erst nach Abschluss der erforderlichen bodenschutzrechtlichen Maßnahmen besteht die Möglichkeit, dass seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der im Bebauungsplan vorgesehenen Nachnutzung zugestimmt wird. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen sind als Bestandteil in den Umweltbericht aufzunehmen.

Eine Kopie der Stellungnahme erhält das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Referat GL 5, in Potsdam.

Mit freundlichen Grüßen

in Vertretung



Zettwitz  
Beigeordnete und Dezernentin

- 
- <sup>1</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
  - <sup>2</sup> Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzrechtes im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215 ff.)
  - <sup>3</sup> Denkmalliste des Landes Brandenburg vom 22. Dezember 2004 (Amtsblatt für das Land Brandenburg Nr. 3 vom 26. Januar 2005 S. 34 ff.), zuletzt aktualisiert am 21. März 2022 (Amtsblatt für das Land Brandenburg Nr. 14 vom 13. April 2022 S. 418 ff.) - siebzehnte Aktualisierung
  - <sup>4</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
  - <sup>5</sup> Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)