

**Bebauungsplan Nr. 4f  
Wohnpark Teupitzer Höhe  
(Vorentwurf)**

**Stadt Teupitz**

Entwurf

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: **29.08.2024**

## **A. Art und Weise der Beteiligung**

### Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslage

Vom 02.01.2023 bis einschließlich 01.02.2023 fand die öffentliche Auslage zum Vorentwurf des Bebauungsplanes 4f statt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind zum Bebauungsplanvorentwurf keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 09.01.2023 bis 13.02.2023. Insgesamt 60/42 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden kontaktiert. Von den übrigen kontaktierten Trägern öffentlicher Belange liegen keine Stellungnahmen vor. Im Ergebnis der Beteiligung sind insgesamt 28 Stellungnahmen eingegangen.

Die Tabelle dient der Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange.

Im Folgenden werden die einzelnen Stellungnahmen in zusammengefasster Form sowie die jeweilige inhaltliche Einarbeitung in den Bebauungsplanentwurf dargestellt. Der originale Wortlaut wurde überwiegend beibehalten.

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

**Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.**

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Der Hinweis wird berücksichtigt.**

**Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.**

**Der Hinweis ist Teil nachgeordneter Verfahren.**

**Keine Abwägung erforderlich.**

## **B. Abwägung der Äußerungen im Einzelnen**

### **Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Dezernat Bodendenkmalpflege, Gebietsbodendenkmalpflege Lausitz/Elsterland [13.01.2023]**

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>
1.1	<p>Der vorliegende Entwurf der o.g. Planung habe ich geprüft. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Bodendenkmale nicht betroffen. Seitens der Denkmalfachbehörde, Abt. Denkmalpflege, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsichten der Stadt Teupitz. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

### **Deutsche Telekom Technik GmbH [18.01.2023]**

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>
2.1	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplänen aufzunehmen:</p> <p><b>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</b></p> <p><b>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</b></p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Die Hinweise werden entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p><i>Anmerkung: Passus wurde unter „Hinweise“ „Telekommunikation“ aufgenommen.</i></p>

<p>Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn zu beantragen: <a href="mailto:T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de">T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de</a></p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

**E.DIS Netz GmbH [23.01.2023]**

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
3.1	<p>Wir beziehen uns auf das Schreiben vom 9. Januar 2023 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sichtung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o.g. Planung keine Bedenken bestehen.</p> <p>Im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in der Nähe Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollte eine Umverlegung bzw. leitungsänderungsmaßnahmen (LÄM) von unseren Leitungen bzw. Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für Die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.</p> <p>Für den <b>Anschluss von Neukunden</b> werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und <b>gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen</b> errichtet. Hierfür ist ein <b>Platzbedarf von ca. 6m x 5m für Stationsbaukörper</b>, inklusive der Umpflasterung, Arbeits- und Bedienbereich sowie Fluchtwegmöglichkeit vorzusehen.</p> <p>Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.</p> <p><b>Zur weiteren Beurteilung benötigen wir rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500 - Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf</li> <li>- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf</li> </ul> <p>Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.</p> <p>Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden.</p>	<p><b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Nachfolgend mochten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o.g. Bereich berücksichtigen möchten: 1. „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“	

**Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) - Außenstelle Cottbus [25.01.2023]**

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
4.1	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen, das denkmalgeschützte Gesamtensemble inklusive seines kulturhistorischen, sanierungsbedürftigen Gebäudebestands zu sanieren, baulich zu verdichten und einer bedarfsgerechten Nachnutzung zuzuführen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände.</p> <p>Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden durch den B-Plan nicht berührt.</p> <p>Eine Berührung ziviler luftrechtlicher Belange kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da sich das Planungsgebiet außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschraubersonderlandeplätzen) sowie Segel- flug- und Modellfluggeländen in der Zuständigkeit der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV) und außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen befindet.</p> <p>Aufgrund der Nähe zum Hubschrauber-Sonderlandeplatz Asklepios Fachklinikum Teupitz ist jedoch mit Lärmbelastigungen durch den Luftverkehr zu rechnen.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr [27.01.2023]**

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
5.1	(...) vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>

**Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) [27.01.2023]**

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
6.1	Stellungnahme Keine Betroffenheit durch die Planung. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</li> <li>Keine.</li> <li>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:</li> <li>Keine.</li> <li>3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:</li> </ol> Geologie: Auskünfte zur Geologie können über den Webservice der LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlicher Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>

**Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ (WBV) [30.01.2023]**

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
7.1	Die Belange des Verbandes werden nicht berührt. Es befinden sich keine Gewässer im Planungsgebiet.  Sollten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden, können Sie sich auch an den Verband wenden.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>

**Polizeidirektion Süd, Stab. 1.3, Verkehrsangelegenheiten [06.02.2023]**

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
8.1	(..) aus verkehrsorganisatorischer Sicht bestehen keine Einwände. Es sollten ausreichend Stellflächen für die jeweiligen Wohneinheiten sowie Gästen gewährleistet werden. Die gefahrlose Ver- bzw. Entsorgung ist beim Ausbau der Straßenbreiten ebenfalls zu beachten.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>

**Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (BLB) [06.02.2023]**

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
9.1	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, der Gemeinde 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.  [ X ] Keine Einwände	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>

**Landkreis Dahme-Spreewald – Untere Naturschutzbehörde [07.02.2023]**

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
10.1 S.2	Betroffenheit durch vorgesehene Planung	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
10.2 S.2	<p><b>1. Einwendungen</b></p> <p><b>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</b></p> <p>a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:</p> <p>Alle Anforderungen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB sind zu erfüllen.</p>	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p><i>Bewertung:</i>                  Die Bearbeitung eines AFB erfolgte nach der frühzeitigen Beteiligung (FJP)</p>
10.3 S.2	<p>b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:</p> <p>Die Methoden und Mindeststandards bei der Erfassung des Arteninventars für den Artenschutzfachbeitrag haben sich grundsätzlich am Stand der wissenschaftlichen Forschung und an den sich daraus ableitbaren Qualitätsstandards zu orientieren. Diese Erfassungen liefern letztendlich die Datenbasis für ein damit verbundenes, parallel zu erarbeitendes Artenschutzkonzept, über welches im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Vorgaben und konkrete Artenschutzmaßnahmen für spätere Baugenehmigungsverfahren vorbereitet werden (z. B. Vorhaltung und Umfang von Ersatzflächen zur Umsiedlung, Ersatzniststätten und weitere CEF-Maßnahmen).</p> <p>Die im Plangebiet vorkommenden Biotope sind als eine der Grundlagen für Artenschutzprüfungen in einer eigenen Kartierung zu erfassen. Angrenzende Strukturen sind ebenfalls in die Untersuchungen mit einzubeziehen, um gerade für künftige aus dem Bebauungsplan resultierende Bautätigkeiten mögliche Verbotsstatbestände des Artenschutzrechtes auszuschließen.</p>	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p><i>Bewertung:</i>                  Die Bearbeitung eines AFB erfolgte nach der frühzeitigen Beteiligung (FJP)</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
10.4 S.2	<p><b>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</b></p> <p>a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen:</p> <p>Im Rahmen der regulären Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Prüfung der Umsetzung und der Effektivität der Kompensation durch den Träger der Satzung erfolgt die über § 4c BauGB gesetzlich verankerte Überwachung hinsichtlich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können.</p> <p>b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:</p>	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt</b></p> <p><i>Bewertung:</i>                  Es ist vorgesehen eine Umweltbaubegleitung festzusetzen. (FJP)</p>
10.5 S.2	<p><b>4. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</b></p> <p>Im Umweltbericht sind die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (z. B. Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen usw.) zu beschreiben und zu bewerten. Es sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern darzustellen. Für sich daraus entwickelnde nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen, um die Beeinträchtigungen auf den unvermeidbaren Rest zu minimieren. Bei der Festsetzung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist die "Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" (Licht-Leitlinie) des Landes Brandenburg vom 16. April 2014 (ABI./14, Nr. 21, S. 691), geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABI./21, Nr. 40, S. 779) zu berücksichtigen und anzuwenden.</p>	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt</b></p> <p><i>Bewertung:</i>                  Die Licht-Leitlinie wird im Verfahrensverlauf im Umweltbericht abgearbeitet (FJP)</p>
10.6 S.2+ 3	<p>Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaft ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 14 und 15 BNatSchG) abzuarbeiten und durch konkrete Maßnahmen zur Kompensation im Plangebiet festzusetzen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB hat der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch</p>	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt</b></p> <p><i>Bewertung:</i>                  Die Bearbeitung des Prognoseteils des Umweltberichts erfolgte nach der frühzeitigen Beteiligung (FJP)</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als "Flachen oder Maßnahmen zum Ausgleich" im Plangebiet zu erfolgen. Die Kompensationsmaßnahmen sind zu beschreiben und darzustellen. Aufgrund einer unzureichenden Flächenverfügbarkeit im Plangebiet nicht zwingend im Geltungsbereich vorgesehene Kompensationsflächen und -maßnahmen sind ebenfalls auf dem Plandokument aufzuführen.</p>	
<p><b>10.7</b> S.3</p>	<p>Grünordnerische Festsetzungen sind durch Angaben wie Pflanzqualitäten und Pflanzlisten zu konkretisieren. Der aktuelle Erlass zur „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ des MLUK vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, Nr 9, S. 203) ist entsprechend zu beachten und anzuwenden.</p>	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt</b></p> <p><u>Bewertung:</u>                      Die Erstellung einer qualifizierten Pflanzliste erfolgte nach der frühzeitigen Beteiligung (FJP)</p>
<p><b>10.8</b> S.3</p>	<p>Im Umweltbericht ist die Betroffenheit geschützter Arten (alle wildlebenden Vögel und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) darzulegen. Im ersten Schritt sind die Arten im Plangebiet zu ermitteln, die mit höchster Wahrscheinlichkeit vorkommen (Relevanzprüfung). Die ermittelten Arten sind in einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag (AFB) darzulegen. Im AFB müssen die betroffenen Artengruppen beschrieben und im Hinblick auf die relevanten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot) abgeprüft werden. Sollten Arten beeinträchtigt werden, sind geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG zu erarbeiten bzw. die Beantragung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorzubereiten.</p> <p>Insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG und des Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG ist grundsätzlich zu prüfen, ob der Ausführbarkeit der Planung entsprechende, nicht überwindbare Sachverhalte entgegenstehen könnten.</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p><u>Bewertung:</u>                      Die Bearbeitung eines AFB erfolgte nach der frühzeitigen Beteiligung (FJP)</p>
<p><b>10.8</b> S.3</p>	<p>Für die nicht in der Waldfläche stehenden Einzelbäume sind sowohl die Baumschutzsatzung der Gemeinde Teupitz (Einzelbäume im Innenbereich) als auch die Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald (Einzelbäume im Außenbereich) bei der Eingriffs- und Ausgleichsplanung entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt</b></p> <p><u>Bewertung:</u>                      Die Baumschutzsatzung wird bei der EA-Planung berücksichtigt (FJP)</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
<p><b>10.9</b> S.3</p>	<p><b>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise</b></p> <p>Unter Beachtung der Erkenntnisse des erarbeiteten Artenschutzfachbeitrages ist das Plandokument um einen klaren Hinweis zur Einhaltung des gesetzlichen Artenschutzes bei jedem der einzelnen künftigen Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erweitern, z. B. in dieser Form:</p> <p>„Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (insbesondere hinsichtlich der Lebensstätten von Fledermäusen und europäischen Vogelarten) sicherzustellen.                  Bei allen künftigen Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen, Kelleranlagen sowie Fassaden oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.“</p>	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt</b></p> <p><i>Bewertung:</i>                  Hinweis wird auf Planzeichnung dargestellt (FJP)</p>
<p><b>10.10</b> S.3</p>	<p>Aufgrund der Ortsrandlage der Plangebietsfläche und dem Übergangscharakter zur südlich angrenzenden offenen Landschaft des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Dahme-Heideseen" ist die Anwendung der "Licht-Leitlinie" des Landes Brandenburg grundlegend geboten. Zudem sind angesichts der artenschutzrechtlichen Gegebenheiten (vgl. Artenschutzfachbeitrag) im Rahmen der Planung der Beleuchtung und der Erschließung des Plangebietes bereits frühzeitig die Vorgaben des bereits beschlossenen und künftig anzuwendenden § 41a BNatSchG ("Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen") zu berücksichtigen (Farbtemperaturen, Leuchtstärken, Abstrahlungsrichtungen und Flächen etc.).</p>	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt</b></p> <p><i>Bewertung:</i>                  Die Licht-Leitlinie wird im Verfahrensverlauf im Umweltbericht abgearbeitet (FJP)</p>
<p><b>10.11</b> S.3+ 4</p>	<p>In der textlichen Festsetzung Nr. 12 des Planentwurfes werden die Einfriedungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes reguliert. Die hier getroffenen Vorgaben sind um den Unterpunkt der Herstellung der Durchlässigkeit für wandernde Kleintiere zu ergänzen, um eine weitere Flächenverfügbarkeit für die betroffenen Arten im Sinne des § 4</p>	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt</b></p> <p><i>Bewertung:</i>                  Die Erstellung einer qualifizierten Pflanzliste erfolgte nach der frühzeitigen Beteiligung (FJP)</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	BNatSchG zu gewährleisten. Dies kann z.B. über einen durchgehenden Abstand zwischen Einfriedungssegment und Bodenoberfläche (10 bis 15 cm) oder die gezielte Schaffung von bodennahen Aussparungen/Fenstern derselben Mindesthöhe in bestimmten, regelmäßigen Abständen erreicht werden.	

**Landkreis Dahme-Spreewald – Untere Wasserbehörde [07.02.2023]**

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
11.0 S.4	Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
11.1 S.4	<p><b>b) Einwendung:</b></p> <p>Im Entwurf der textlichen Festsetzung Nr. 10 wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen vor Ort über die belebte Bodenzone versickern soll. Dasselbe soll auch für Stellplätze und Wege gelten. Konkrete Nachweise der Machbarkeit dieser Festsetzung liegen dazu den Unterlagen nicht bei.</p> <p>In der Planzeichnung sind keine Flächen für den Rückhalt bzw. die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.</p> <p>Im Entwurf sind keine Aussagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung enthalten.</p>	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt</b></p> <p><i>Sendung der Unterlagen an die UWB in 04.2024. Antwort noch nicht erhalten (Stand 09/24)</i></p>
11.2 S.4	<p><b>c) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauGB i. V. m. WHG und BbgWG</b></p>	<b>Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</b>
11.3 S.4-5	<p><b>d) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:</b></p> <p>Bereits aus dem Runderlass "Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung" vom 11. Oktober 2011 (ABl./11, Nr. 46, S. 2035) geht hervor, dass die Gemeinden bei der Planaufstellung frühzeitig prüfen müssen, ob natürliche</p>	<b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen (z. B. ungünstige Versickerungseigenschaften der Boden, etc.).</p> <p>Um Regenwasser versickern zu können, muss der Boden ausreichend wasserdurchlässig sein. Die Erfahrungen bestätigen in diesem Bereich zum Teil inhomogene Bodenverhältnisse mit einer Wechselfolge von gut durchlässigen und gering durchlässigen Bodenschichten. Deshalb ist eine textliche Festsetzung zur Niederschlagsversickerung nur möglich, wenn bereits im Bebauungsplanverfahren durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass eine Versickerung am Standort überhaupt möglich ist. <b>Grundsätzlich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für die Niederschlagsentwässerung vorzuhalten und entsprechend festzusetzen.</b> Aus fachlicher Sicht ist eine Kombination von Anlagen (Versickerungsmulden, Mulden-Rigolen- Systeme, Becken, etc.) notwendig.</p> <p>Im Plangebiet sind einige Altlastenverdachtsflächen erfasst. Die Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist im weiteren Verfahren zu beachten, die Forderungen entsprechend umzusetzen. In Bereichen von geplanten Versickerungsflächen/-anlagen für Niederschlagswasser sind Bodenauffüllungen mit Fremdbestandteilen vollständig zu entfernen und durch unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen. Andernfalls ist mittels Entnahme und chemischer Analytik einer Bodenmischprobe nachzuweisen, dass eventuell vorhandene Schadstoffe nicht über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser verlagert werden können.</p> <p>Eine Zustimmung zum Bebauungsplan ist nur möglich, wenn im Vorfeld die Niederschlagsentwässerung komplett geklärt ist.</p>	<p><i>Alternativ zu einer zeichnerischen Festsetzung von Flächen für den Rückhalt und die Niederschlagsentwässerung in der Planzeichnung wurde eine textliche Festsetzung samt einer Tabelle ergänzt, die aufzeigt wieviel Fläche pro Grundstück für Versickerung vorgehalten werden muss.</i></p>
<p>11.4 S.5</p>	<p>Eine textliche Festsetzung zur Niederschlagsversickerung ist nur möglich, wenn nachgewiesen wird, dass eine <b>Versickerung bzw. ein Rückhalt</b> am Standort überhaupt möglich ist.</p> <p>Aus fachlicher Sicht sind die Durchführungen von mehreren <b>Sickerversuchen im Bereich von Versickerungsflächen/-anlagen</b> notwendig.</p>	<p><b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>  <i>Der Nachweis der Versickerung und des Rückhalts am Standort wurde durch Frau Lütche erbracht (Fachbeitrag sowie vorhandenes Baugrundgutachten wurde UWB zugesendet). Nach mündlicher Rücksprache mit Frau Stöckel von der UWB: Detailliertes <b>Baugrundgutachten und Versickerungsproben</b> müssen erst im Rahmen der Bauantragsplanung erfolgen.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Es sollte geprüft werden, ob im Bebauungsplan (unter Beachtung denkmalpflegerischer Belange) <b>Gründächer</b> festgesetzt werden können. Je nach Begrünungsart und Schichtenaufbau kann mit Gründächern ein großer Teil des Regenwassers zurückgehalten werden. Das Wasser kann verdunsten, es erfolgt eine zeitlich verzögerte Ableitung ins Netz. Das entspannt die Situation leicht.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist der höchste Grundwasserstand (HGW) beim Landesamt für Umwelt (LfU, E-Mail: <a href="mailto:hydrologiedaten@lfu.brandenburg.de">hydrologiedaten@lfu.brandenburg.de</a> oder Tel.: 033201/442-449) abzufragen und bei den geplanten Baumaßnahmen zu berücksichtigen.</p> <p>Soweit die Voraussetzungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachweislich gegeben sind, hat eine geeignete <b>textliche oder zeichnerische Festsetzung für die Niederschlagsentwässerung</b> zu erfolgen.</p> <p>Die fachgerechte Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind über das öffentliche Netz sicherzustellen. Hier sind Abstimmungen mit der zuständigen wasserversorgungs- und abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft zu führen.</p>	<p><i>Gefordert wird jedoch ein Versickerungskonzept und ein Überflutungsnachweis/-konzept im Vorfeld der Bauantragsplanung.</i></p> <p><i>Prüfung der Festsetzung von Gründächern :</i>  <b>Hinweis kann aufgrund denkmalpflegerischer und energetischer Belange nicht gefolgt werden.</b></p> <p><i>Die Niederschlagsentwässerung der Verkehrs- und Dachflächen wird textlich festgesetzt.</i></p>
<p>11.5 S.5</p>	<p><b>6. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</b></p> <p>a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:</p> <p>Die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung zieht die Bebauung großer Flächen nach sich. Dadurch fallen in verstärktem Maße Abwasser und Abfälle an. Es werden zusätzliche Flächen versiegelt, was zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen kann. Somit kann das Grundwasser durch geplante neue Baugebiete in Menge und Qualität beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund hat eine Darstellung der Auswirkungen auf das Grundwasser zu erfolgen. In diesem</p>	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p><i>Wird im Verfahrensverlauf im Prognosekapitel des Umweltberichts abgehandelt, die Ergebnisse des Sickerwassergutachtens werden betrachtet.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Zusammenhang ist zu prüfen, ob eine Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) sinnvoll ist.</p> <p>b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:                      siehe Punkt 5c 'Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung'</p>	
11.6 S.5	<p><b>7. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</b></p>	<p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p>
11.7 S.5-6	<p><b>8. Weitergehende Hinweise</b></p> <p>Gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG dürfen die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern.</p> <p>Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfallt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. <b>Die Versickerungsfähigkeit muss jedoch mit einem Baugrundgutachten und Sickerversuchen nachgewiesen werden. Es ist ein Regenwasserkonzept aufzustellen, welches die Möglichkeiten der Niederschlagswasserverbringung aufzeigt</b></p> <p>Gewässerbenutzungen (Niederschlagswassereinleitungen, Grundwasserentnahmen, etc.) bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.</p> <p>Die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt einen <b>wasserrechtlich erlaubnispflichtigen Nutzungstatbestand</b> gemäß</p>	<p><b>Hinweise werden zu Kenntnis genommen.</b></p> <p><i>Der <b>Nachweis der Versickerung und des Rückhalts am Standort</b> wurde durch Frau Lütche erbracht (Fachbeitrag sowie vorhandenes Baugrundgutachten wurde UWB zugesendet).</i></p> <p><i>Nach mündlicher Rücksprache mit Frau Stöckel von der UWB: Detailliertes <b>Baugrundgutachten und Versickerungsproben</b> müssen erst im Rahmen der Bauantragsplanung erfolgen. Gefordert wird jedoch ein Versickerungskonzept/Regenwasserkonzept und ein Überflutungsnachweis/-konzept im Vorfeld der Bauantragsplanung.</i></p> <p><i>Die <b>Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis</b> inkl. der geforderten Unterlagen erfolgte durch Frau Lütche.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>WHG dar. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist mit folgenden Unterlagen zu beantragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erläuterungsbericht, der das Vorhaben nach Art, Umfang und Zweck, einschließlich seiner Gründe, Vor- und Nachteile beschreibt und alle zum Verständnis notwendigen Angaben enthält, die aus den zeichnerischen Darstellungen nicht hervorgehen</li> <li>- Berechnung mit Angabe von <math>A_u</math> (angeschlossene befestigte Fläche in <math>m^2</math>), <math>Q_a</math> in <math>m^3/a</math> sowie Angabe des Bemessungsregens (<math>r</math> in <math>l/s</math>), aufgrund der inhomogenen Verhältnisse hat die Auslegung der Anlagen auf ein 10-jähriges Ereignis (Berücksichtigung des Gefährdungspotentials, Versiegelungsgrad) zu erfolgen</li> <li>- Nachweis der Unschädlichkeit des Niederschlagswassers in Anlehnung an das Merkblatt DWA- M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" vom August 2007</li> <li>- Angaben zu Bau und Bemessung der Versickerungsanlagen entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 - wird derzeit aktualisiert</li> <li>- konkrete Betriebsanweisung für die Benutzungsanlage(n) Baugrundgutachten</li> <li>- Ergebnisse Sickerversuche</li> <li>- Übersichtslageplan (Maßstab 1 : 50.000 oder 1 : 25.000) mit eingezeichnetem Standort Lageplan mit deutlich dargestellten und abgegrenzten Einzugsflächen samt Gefälledarstellung und zugeordneten Sickerflächen</li> <li>- Schnittzeichnungen (Versickerungsanlage, etc.)</li> <li>- Überflutungsnachweise nach DIN 1986-100 für ein 100-jähriges Ereignis zum Schutz der denkmalgeschützten und auch neu geplanten Bebauung</li> </ul> <p>Sofern Feuerlöschbrunnen errichtet werden sollen, sind diese bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Errichtung mit Angaben zum Standort (Gemarkung, Flur und Flurstück), durchführendes Brunnenbauunternehmen, voraussichtliche Tiefe und Angaben zum Wasserbedarf zu beantragen. Es muss eine Beprobung des Brunnens erfolgen, die</p>	<p style="text-align: center; opacity: 0.5; font-size: 48px; transform: rotate(-30deg);">ENTWURF</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Parameter werden bei Antragstellung vorgegeben. Es muss die Erstellung von Schichtenverzeichnissen der erstellten Bohrungen gemäß DIN 4022 erfolgen. Die Brunnen sind entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszubauen. Werden beim Abteufen undurchlässige Schichten durchbohrt, ist die entstandene Verbindung zwischen den verschiedenen Grundwasserleitern sicher abzudichten. Der Brunnenkopf ist so herzustellen, dass eine Verunreinigung des Grundwassers ausgeschlossen ist. An dem abzuteufenden Brunnen sind Leistungspumpversuche zum Nachweis des Wasserdargebots zu erbringen.</p>	
<p><b>11.8</b> S.6-8</p>	<p><b>Sonstige fachliche Informationen und Maßnahmen</b></p> <p>Das zu erarbeitende Regenwasserkonzept zeigt die Möglichkeiten der Niederschlagswasserverbringung im Bebauungsplan auf. In der weiteren Planung sind jedoch Sickerversuche und weitergehende Betrachtungen und Berechnungen notwendig.</p> <p>Die Grundstücksentwässerungsanlagen bzw. die Außenanlagen sind dabei so zu planen, herzustellen und zu betreiben, dass die berechneten Regenwassermengen kontrolliert und schadlos zurückgehalten werden. Die schadlose Überflutung kann auf Flächen des eigenen Grundstückes, z. B. durch Hochborde oder Mulden, wenn keine Menschen, Tiere oder Sachgüter gefährdet werden, oder über andere Rückhalteräume wie Rückhaltebecken erfolgen. Für den gesamten Planbereich ist ein Überflutungsnachweis für ein 100-jähriges Ereignis durchzuführen.</p> <p>Der Bau und der Betrieb des Niederschlagsentwässerungssystems haben nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.</p> <p>Ein Flurabstand von 1 m zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand und der Versickerungsebene sind bei einer ordnungsgemäßen Versickerung einzuhalten.</p> <p>Im Umweltbericht Punkt 1.2.2 (Seite 10/11) wird auf das geplante Wasserschutzgebiet und die Lage des Bebauungsplans in der Schutzzone IIIA hingewiesen. Der unteren Wasserbehörde liegt ein hydrogeologisches</p>	<p><b>Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</b></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Gutachten zum Wasserwerk der Landeslinik Teupitz mit Vorschlägen zur Bemessung vor. Die Brunnen versorgen die Landeslinik mit Trinkwasser. Ob und in welchem Umfang tatsächlich die Festsetzung des Wasserschutzgebietes erfolgen kann, kann derzeit nicht abgeschätzt werden. Geplant ist der Weiterbetrieb der Brunnen auf dem Klinikgelände zur Trinkwasserversorgung der Klinik, perspektivisch überlegt das Amt Schenkendörfchen, ob ein Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz möglich ist.</p> <p>Bei einem Vorgespräch im Jahr 2022 wurde der Wasserbehörde erläutert, dass größere Geothermiefelder im Bebauungsplan vorgesehen sind. Grundsätzlich gilt bei größeren Anlagen, dass bei einer weiteren Planung im Vorfeld mehrere Erkundungsbohrungen abgeteuft werden müssen, die Lage ist unter Berücksichtigung der atlastenverdächtigen Flächen festzulegen. Ein Antrag auf vier Pilotbohrungen liegt der Wasserbehörde vor, wurde bisher nicht entschieden, da der Bauherr erst die Trägerbeteiligung für den Bebauungsplan unter Einbeziehung der Denkmalschutzbehörde durchführen wollte.</p> <p>Grundsätzlich sind zur weiteren Ermittlung der tatsächlich benötigten Sonden für die geplanten Geothermiefelder mit den Erkundungsbohrungen geophysikalische Bohrlochmessungen zur Schichtenaufnahme sowie Thermal-Response-Tests durchzuführen. Hierfür sind folgende Bohrlochgeophysikalische Messverfahren durch eine qualifizierte Fachfirma für Bohrlochgeophysik gemäß dem DVGW-Regelwerk W 110 auszuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- GR (Gamma-Ray-Log): Messung der natürlichen g-Strahlung des Gebirges in API</li> <li>- FEL (Fokussiertes Widerstands-Log): Messung des spezifischen elektrischen Widerstands des Gebirges in Wm</li> </ul> <p>Der Spulkreislauf der Erkundungsbohrungen ist durch Messungen der elektrischen Leitfähigkeit zu überwachen. Die Ergebnisse sind aufzuzeichnen.</p> <p>Anschließend muss die Durchführung von Thermal Response Tests an jeder Bohrung erfolgen. Nach erfolgter Durchführung der Thermal Response</p>	<p style="text-align: center;"><i>Geothermie: Der Antrag auf vier Pilotbohrungen liegt Wasserbehörde vor.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Tests und der Geophysik ist eine numerische Simulation für die Gesamt-Anlagen für mindestens 50 Jahre erforderlich, um die Anlagen ausreichend zu dimensionieren (tatsächlich benötigte Anzahl der Sonden, Darstellung, ob nur Heizen und Warmwasseraufbereitung über die Erdwärmeanlagen erfolgen soll oder ggf. auch Kühlung, Aussagen zur Entzugsleistung, Jahresbetriebsstunden, Anlagenleistung, Angaben zum Eintrag der Wärme in kW in das Grundwasser, Darstellung von Auswirkungen der Anlage auf benachbarte Grundstücke, etc.). Für die Überwachung der Temperaturentwicklungen werden Temperaturmessstellen (im An- und Abstrom) gefordert.</p> <p>Vor der Errichtung der Gesamterdwärmeanlage ist entweder aufgrund der thermischen Leistung ein Bergrechtsverfahren beim Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) oder eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landkreis Dahme-Spreewald notwendig. Erdwärme gilt nach BBergG als bergfreier Bodenschatz. In der brandenburgischen Verwaltungspraxis werden in der Regel nur Erdwärmeprojekte mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe (Anzeige-/Betriebsplanpflicht) oder einer thermischen Leistung von größer 200 kW bergrechtlich behandelt. Es erfolgt immer eine Einzelfallentscheidung des LBGR in Abhängigkeit der Auswirkungen auf andere Grundstücke. Seitens der unteren Wasserbehörde wird die Einholung einer Stellungnahme des LBGR aufgrund der geplanten Sondenfelder nach Erarbeitung der numerischen Simulation (FeFlow) empfohlen.</p> <p>Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen während der Bauphase bedürfen gemäß §§ 8, 9, 13, 10 und 57 WHG der behördlichen Erlaubnis.</p> <p>Sofern eine Lagerung bzw. ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgen soll, muss diese/dieser gemäß § 40 AwSV bei der unteren Wasserbehörde mit allen relevanten Unterlagen mindestens sechs Wochen im Voraus schriftlich angezeigt werden.</p>	

**Landkreis Dahme-Spreewald – Untere Denkmalschutzbehörde - Bodendenkmalschutz [07.02.2023]**

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
12.1 S.8	Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung zum jetzigen Zeitpunkt	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.</p> <p><i>Es folgen sonstige Informationen/Hinweise:</i></p>
12.2 S.8	<p>Entsprechend den derzeit zur Verfügung stehenden Informationen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmalflächen bzw. Verdachtsflächen bekannt. Da jedoch immer die Möglichkeit besteht, bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale zu entdecken, sind die folgenden allgemeinen Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>„Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus, oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 1 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).</p> <p>Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 1 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>Funde sind ablieferungspflichtig (§ 1 Abs. 4 BbgDSchG, § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.“</p>	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p><i>Wurde unter Hinweise ergänzt.</i></p>

**Landkreis Dahme-Spreewald – Untere Bauaufsichtsbehörde [07.02.2023]**

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
13.1 S.8	Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung, sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.</p> <p><i>Es folgen sonstige Informationen/Hinweise:</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
13.2 S.8	Der Bebauungsplan befindet sich in einem mit Kampfmitteln belasteten Gebiet. Für Neubauten ist im Genehmigungsverfahren mit den Bauvorlagen die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung vorzulegen.	<b>Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</b>
13.3 S.8	Es wird empfohlen, für das gesamte Gebiet die einzelnen Teilgrundstücke zu einem Grundstück zu vereinen, um unnötige Baulasteintragungen zu vermeiden.	<b>Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</b>  Nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ggf. Betrachtung während des Bauantrags.
13.4 S.8	Der gesamte Bereich unterliegt dem Denkmalschutz. Im Verfahren ist die denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.	<b>Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</b>
13.5 S.8	Es wird empfohlen, die Stellplätze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche als solche zu kennzeichnen.	<b>Hinweis wird zu Kenntnis genommen</b>  Stellplätze werden als Hinweis in Planzeichnung aufgenommen. Die Organisation der Stellplätze wird durch TF 6.2 geregelt.
13.6 S.9	Die jeweilige Bezugsebene für die ausgewiesenen Traufhöhen ist eindeutig nachzuweisen. Dies gilt auch für die Bestandsgebäude.	<b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>  <i>Wurde bereits zum Zeitpunkt der frühzeitigen TÖB erbracht.</i>
13.7 S.9	Für das Baugebiet MU4 (Neubau) sind die zulässige Traufhöhe, Firsthöhe und Grundfläche festzusetzen.	<b>Hinweis wird berücksichtigt.</b>  <i>Eintragung in Planzeichnung in Bezug auf</i>
13.8 S.9	Für die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung bzw. für die Privatstraßen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mittels Baulastverfahren erforderlich.	<b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>  <i>Wurde bereits zum Zeitpunkt der frühzeitigen TÖB erbracht.</i>

**Landkreis Dahme-Spreewald – Brandschutzdienststelle [07.02.2023]**

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
14.1 S.9	Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung, sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  Es ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.  <i>Es folgen sonstige Informationen/Hinweise:</i>
14.2 S.9	Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu gewährleisten (DVGW-Arbeitsblatt W 405). Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gemäß § 3 Abs. 1 N.r 1 BbgBKG ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.	<b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
14.3 S.9	Um auch im Falle eines Ausfalls der Trinkwasserversorgung die Löschwasserversorgung zu gewährleisten, sollte im Bereich des Bebauungsplanes ein Löschwasserbrunnen für die Feuerwehr errichtet werden.	<b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>  <i>Die Löschwasserversorgung erfolgt nicht über das Trinkwassernetz, sondern über eigens vorgesehene Löschwasserzisternen.</i>
14.4 S.9	Bei der Straßenplanung und Erschließung sind die "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) zu beachten.	<b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>

**Landkreis Dahme-Spreewald – Kataster- und Vermessungsamt [07.02.2023]**

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
15.1 S.9	Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung, sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  Es ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.  <i>Es folgen sonstige Informationen/Hinweise:</i>
15.2 S.19	Gemäß Punkt 4.4 der "Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV)" vom 16. April 2018 (ABl. für Brandenburg 17/2018 S. 389 ff.) ist zum Satzungsbeschluss ein Katastervermerk auszufertigen.	<b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>

**Landkreis Dahme-Spreewald – Bauleit- und strategische Planung [07.02.2023]**

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
16.1 S.9	Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung, sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.</p> <p><i>Es folgen sonstige Informationen/Hinweise:</i></p>
16.2 S.10	Entsprechend der Planzeichenerklärung wird die Abgrenzung eines unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung durch das Planzeichen Nr. 15.14 der Anlage zur PlanZV zeichnerisch festgelegt. Im Baugebiet WA 9.1 fehlt für die zeichnerisch festgesetzten drei Baufelder eine entsprechende Abgrenzung.	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p><i>Ergänzung der Planzeichnung</i></p>
16.3 S.10	Im Plandokument fehlt die Nutzungsschablone für die zeichnerisch als Neubau festgesetzte Baugrenze im Baugebiet MU4.	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p><i>Eintragung der Höhe des Anbaus an Bestandsbaracke</i></p>
16.4 S.10	Der planungsrechtlichen Festsetzung „Zulässige GR“ mangelt es an der erforderlichen Eindeutigkeit und Bestimmtheit. Im Planentwurf werden die überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Damit trifft der unter Nr. 2 formulierte Satz nur für die mit Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu. Für die mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird eine maximal zulässige Grundfläche über die Nutzungsschablone festgesetzt. Eine Ausnahme bilden hier die Baugebiete WA 5.1 und WA 10, hier ist die Angabe der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der zulässigen Grundfläche (GR) gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO zu ergänzen. Die Festsetzung Nr. 2 ist eindeutig und bestimmt zu formulieren.	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p><i>GR für die Anbauten in WA 5.1 und WA 10 wird in das jeweilige Baufenster eingetragen.</i></p>
16.5 S.10	In der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 4 ist die Benennung der Baugebiete für den Bestand und die Anbauten unter Beachtung der Örtlichkeit und der zeichnerischen Festsetzung teilweise falsch. So werden im Absatz 1 für den Bestand die Baugebiete WA 1 und WA 9 benannt, obwohl hier kein Bestand vorhanden ist. Für die Anbauten wird im Absatz 3 das	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p><i>Änderung der Benennung der Baugebiete.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Baugebiet MU 4 benannt, obwohl laut Planzeichnung kein Anbau möglich ist. Für den Neubau fehlt dagegen die Aufzählung des Baugebietes MU 4.	
16.6 S.10	Festsetzungen eines Bebauungsplanes müssen eine klare Prüfgrundlage für die untere Bauaufsichtsbehörde bieten. Dem wird die textliche Festsetzung Nr. 4, Absatz 3 (Anbau) nicht gerecht. Es sind konkrete Angaben zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung für die Anbauten vorzunehmen.	<b>Hinweis wird berücksichtigt.</b> <i>Eintragung der Höhe der Anbauten</i>
16.7 S.10	Die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5 (Absatz 2, Satz 2) widerspricht mit ihren Festlegungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im Bereich der Straßenverkehrsfläche der Planstraße 4.1 der textlichen Festsetzung Nr. 6 (Absatz 2 und 3). Die Festsetzung Nr. 5 (Absatz 2, Satz 2) ist weiterhin nicht eindeutig und bestimmt, auf öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen. i S. des § 14 BauNVO unzulässig. Daher stellt sich die Frage, ob hier straßenverkehrsrechtliche Anlagen gemeint sind.  Für eine eindeutige und bestimmte Festsetzung ist die Anwendung des Planzeichens Nr. 15.3 der Anlage zur PlanZV (Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) zu prüfen.  Die im Absatz 3, Satz 1 und 2 verwendete Formulierung einer einheitlichen Entwicklung der Nebenanlagen gemäß dem Gesamtkonzept sowie die aufeinander abgestimmte Gestaltung und dezente Umsetzung stellen keine eindeutige und bestimmte Festsetzung dar.	<b>Hinweis wird berücksichtigt.</b>  <i>Es sind weiterhin keine Nebenanlagen in der Verkehrsfläche geplant.</i>  <i>Eindeutige und bestimmte Festsetzung für Gestaltung Nebenanlagen wurde ergänzt (TF 5.2)</i>
16.8 S.10	Die in der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 7 benannten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL 2, 3 und 4 sind auf der Planzeichnung nicht ersichtlich.	<b>Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b>  <i>Die GFL waren bereits Teil des Vorentwurf der Planzeichnung mit Stand der frühzeitigen Beteiligung.</i>
16.9 S.10	Die in der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 8 benannten Zweckbestimmungen der Privaten Grünflächen sind in der Planzeichenerklärung analog der Öffentlichen Grünfläche anzugeben.	<b>Hinweis wird berücksichtigt.</b>  <i>Die Zweckbestimmungen werden in die Legende aufgenommen.</i>
16.10 S.10	Bei der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 13 handelt es sich um keine zulässige Festsetzung nach § 9 BauGB. Es handelt sich hierbei lediglich um einen Hinweis zur Einhaltung gesetzlicher Grundlagen.	<b>Hinweis wird berücksichtigt.</b> <i>Streichung aus Festsetzungen.</i>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
16.11 S.11	Bei Betrachtung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 14 (Zulässigkeit einer Tiefgarage im Baugebiet WA 9.1) sollte in der Festsetzung ergänzend klargestellt werden, dass in den anderen Baugebieten die Errichtung von Tiefgaragen unzulässig ist.	<b>Hinweis wird berücksichtigt.</b>
16.12 S.11	In der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 15 ist die Benennung der Baugebiete für den Bestand und die Anbauten unter Beachtung der Örtlichkeit und der zeichnerischen Festsetzungen teilweise falsch. So werden im Absatz 1 für den Bestand die Baugebiete WA 1 und WA 9.1 benannt, obwohl hier kein Bestand vorhanden ist. Für die Anbauten wird im Absatz 3 das Baugebiet MU 4 benannt, obwohl laut Planzeichnung kein Anbau möglich ist. Für den Neubau fehlt dagegen die Aufzählung des Baugebietes MU 4.	<b>Hinweis wird berücksichtigt.</b>  <i>Änderung der Benennung der Baugebiete.</i>
16.13 S.11	Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 15, Absatz 3 (Anbau) bietet der unteren Bauaufsichtsbehörde keine klare Prüfgrundlage. Es sind konkrete Angaben zur zulässigen Dachform und -neigung für die Anbauten festzusetzen.	<b>Hinweis wird berücksichtigt.</b>  <i>Eintragung der Höhe sowie Festsetzung der Gestaltung der Anbauten</i>
16.14 S.11	Die in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen verwendete Formulierung der Abstimmung der Baulichkeiten mit der Denkmalbehörde im Rahmen der Bauantragsplanung stellt keine Festsetzung i. S. des § 9 BauGB dar. Die entsprechenden Festsetzungen bedürfen bereits im Bebauungsplan eines eindeutigen und bestimmten Regelungsinhaltes (Festsetzung Nr. 17, Absatz 1, Nr. 18, Absatz 1).	<b>Hinweis wird berücksichtigt.</b> <i>Siehe Abstimmung mit Denkmalbehörden ab Nr. 25.1.</i>
16.15 S.11	Die in der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 19, Absatz 2 verwendete Formulierung der Zulässigkeit einer zeitgemäßen Interpretation für die Farbigkeit der Fassaden entbehrt einer eindeutigen und bestimmten Zuordnung.  Absatz 3 wird in seiner Formulierung ebenfalls eher als Hinweis verstanden; hierfür müssen konkrete Festsetzungen vorgenommen werden. Bei dem im Absatz 3 beschriebenen gewünschten gleichen äußeren Erscheinungsbild von symmetrisch um die Haupterschließungsachse angeordneten Zwillingsgebäuden bleibt festzustellen, dass die an der Hauptachse B befindlichen Bestandsgebäude (Baugebiete MU 2 und 4) mit der für das	<b>Hinweis wird berücksichtigt.</b> <i>Siehe Abstimmung mit Denkmalbehörden ab Nr. 25.1.</i>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Baugebiet MU 2 zeichnerisch festgesetzten Anbaumöglichkeit ggf. im äußeren Erscheinungsbild nicht mehr einheitlich sind.	
16.16 S.11	Aus städtebaulicher Sicht sollte im Bebauungsplan eine Zufahrt von der Landesstraße L 74 zu den Baugebieten WA 1 und WA 2 durch zeichnerische Festsetzung (Planzeichen Nr. 6.4 der Anlage zur PlanZV) ausgeschlossen werden.	<b>Hinweis wird berücksichtigt.</b>
16.17 S.11	Für den Übergang der im Planentwurf festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Landesstraße L74 und Straße 'Teupitzer Höhe' aus dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 4e "Buchholzer Straße/Teupitzer Höhe") ist die Darstellung einer Straßenbegrenzungslinie entbehrlich, da hier auch zukünftig keine Straßenbegrenzung vorliegen soll. Entsprechend der Darstellung des städtebaulichen Konzeptes ist in diesen Bereichen die verkehrliche Anbindung des Plangebietes vorgesehen.	<b>Hinweis wird berücksichtigt.</b>
16.19 S.11	Der geplante Bebauungsplan überschneidet sich in seinem Geltungsbereich mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4d "Seniorenresidenz Teupitzer Höhe". Grenzt ein in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan an einen rechtskräftigen Bebauungsplan an, ist eine Überschneidung möglich, wenn der Inhalt des alten Bebauungsplanes durch die Festsetzungen des neuen Planes auf den Überschneidungsflächen ersetzt werden soll. In diesen Fällen bedarf es einer klarstellenden Festsetzung zum Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen, die konkret oder allgemein gefasst sein kann.	<b>Hinweis wird berücksichtigt.</b>  <i>Formulierung als eigene Festsetzung.</i>
16.19 S.11	Alle für das Aufstellungsverfahren und den Inhalt maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind in ihrer aktuellen Fassung anzugeben.	<b>Hinweis wird berücksichtigt.</b>
16.20 S.11	Gemäß §2Abs. 3ÖPNVG hat der Landkreis als Aufgabenträger für den übrigen ÖPNV (Busverkehr) bei der Bauleitplanung darauf hinzuwirken, dass eine verkehrsgerechte Zuordnung von Wohnbereichen zu Arbeits- und Ausbildungsstätten, wie insbesondere Schulen sowie eine angemessene Anbindung dieser Bereiche an öffentliche und private, gewerbliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und an Erholungsbereiche mit Verkehrsmitteln des öffentlichen Personennahverkehrs auf möglichst kurzen Wegen erfolgt. Die Umsetzung des "Wohnparks Teupitzer Höhe" wird zweifellos Auswirkungen auf den kommunalen Busverkehr der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) haben. Beispielsweise wird dann	<b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>  <i>Die Haltestellen und ihre direkten Zuwegungen befinden sich nicht im Geltungsbereich. Der Stand der Verkehrsplanung erlaubt die barrierefreie Führung des Fußverkehrs in Richtung Haltestellen sowie ggf. die Führung des ÖPNV-Verkehrs durch das Areal. Die Herstellung von Gehwegen entlang der Landesstraße können ggf. Inhalte nachgeschalteter Verfahren sein.</i>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>über die Aufwertung der Verbindungsrelation Teupitz-Halbe (und/oder in Richtung der Bahnhöfe Groß Körös und Bestensee) und über die auszubauende oder neu zu schaffende ÖPNV-Infrastruktur (insbesondere entlang der Buchholzer Straße) zu sprechen sein. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Bushaltestellen "Teupitzer Höhe" und "Gesenberg" noch nicht bzw. noch nicht barrierefrei ausgebaut sind. Aus dem Plangebiet sollten diese Haltestellen fußläufig durch Schaffung entsprechender Infrastruktur (z. B. Gehwege entlang der Landesstraße L74) sicher erreicht werden können</p>	

**Landesbetrieb Straßenwesen [08.02.2023]**

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
17.1	<p>Gegenstand des o.g. B-Planes ist ein Wohnquartier, bestehend aus historischen Bestands- sowie Neubauten auf dem Areal der ehemaligen Landesirrenanstalt. Die Gebietserschließung erfolgt von der Landesstraße L74, Abschnitt 060, km ca. 2,05, 1,85 und 1,6. Laut Planunterlagen sind ca. 850 Pkw-Stellplätze im Gebiet geplant.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dem LS ist die Verkehrstechnische Untersuchung sowie der Fachbeitrag für Infrastruktur und Verkehrserschließung zur Prüfung zur Verfügung zu stellen.</li> <li>2. Im Zusammenhang der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob eine bauliche Erweiterung der Anbindungen an die L 74 notwendig wird (Linksabbieger o.Ä.).</li> </ol> <p>Der LS ist im weiteren Planverfahren zu beteiligen. Entsprechende Planunterlagen sind dem LS zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.</p>	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p>Es ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.</p> <p><i>Die Unterlagen werden zur TÖB-Beteiligung zur Verfügung gestellt. (H+L)</i></p>

**Landesamt für Umwelt – Technischer Umweltschutz 1 und 2 [08.02.2023]**

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
18.1 S. 1	<p>(...) 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.</p> <p>Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Der Fachbereich Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.</p> <p><i>Es folgen sonstige Informationen/Hinweise:</i></p>
18.2 S. 1	<p><u>Anlage:</u>                  Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit</p>	<p><b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
18.3 S. 1	<p><u>Stellungnahme zum Thema des Immissionsschutzes folgend aufgeführt:</u></p> <p>Gutachterliche Stellungnahme/Prognose zu den von vorhandenen Pferdehaltung verursachten Staub- und Lärmimmissionen. Diese sind in der förmlichen Beteiligung nachzureichen. Hierzu zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kennzeichnung der nächstgelegenen Immissionsorte in der Planzeichnung oder in einer Nebenkarte</li> <li>• Vorlage einer Geruchsimmisionsprognose nach TA-Luft, Anhang 7, Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmisionen der durch die vorhandene Pferdehaltung verursachten Geruchsimmisionen unter Berücksichtigung aller relevanten Emissionsquellen der Tierhaltung und der entsprechenden Emissionsfaktoren (eine Liste der in Brandenburg anzuwendenden Faktoren kann durch das LUF zur Verfügung gestellt werden), in der Geruchsprognose kann für die Pferde ein tierartspezifischer Faktor von 0,5 berücksichtigt werden, ein Mistlager für Pferdemist ist ggf. gesondert zu berücksichtigen.</li> <li>• Gutachterliche Stellungnahme/Prognose zu den von vorhandenen Pferdehaltung verursachten Staub- und Lärmimmissionen an den <b>nächstliegenden Wohnnutzungen</b></li> </ul>	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p>Immissionsgutachten wurden erstellt und werden im Umweltbericht betrachtet. (H+L, FJP)</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>In den Prognosen und Stellungnahmen ist ein ausreichender Prognosehorizont zu berücksichtigen, der auch die Entwicklungsabsichten und -möglichkeiten der Anlage abbildet. Die Belange des Anlagenbetreibers sind zu berücksichtigen.</p>	
<p><b>18.4</b> S. 1</p>	<p><b>Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</b>                      a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen</p>	<p><i>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p><b>18.5</b> S.3+ 4</p>	<p>Das <b>WA1</b> und <b>WA2</b> liegen direkt an der L74 an. Die restlichen Wohngebiete sind rund 60m von der Straße abgerückt. Die Immissionen der L74 und die Auswirkungen auf die Wohnnutzung sind zu beurteilen. Gem. Begründung wird eine Verkehrstechnische Untersuchung (Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, 2022) im laufenden Verfahren vorgelegt.</p> <p><b>Für das WA1 und WA2 sind Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse zu diskutieren und ggf. festzusetzen (z.B. Grundrissgestaltung).</b></p>	<p><i>Hinweis wird berücksichtigt.</i>                      Ergänzung der TF 18.1</p>
<p><b>18.6</b> S.4</p>	<p><b>Fazit</b>                      Eine ausführliche Ergänzung des Umweltberichtes, auch mittels Gutachten. Nach Durchsicht des vorgelegten Vorentwurfes zum o.g. Bebauungsplan bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht Bedenken u.a. durch Geruchsmissionen des südwestlichen Reitgutes.</p>	<p><i>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

**Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände [08.02.2023]**

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
<p><b>19.1</b> S.1</p>	<p>In Anbetracht eines geplanten Zuwachses von bis zu 1.000 Einwohnern möchten wir frühzeitig nachfolgende Bedenken geltend machen. Die Stadt Teupitz hat bisher kaum 2000 Einwohner. Ein plötzliches Anwachsen der Bevölkerung um bis zu 50 Prozent stellt einen umweltrelevanten Eingriff dar und es ist mit zusätzlichen weitreichenden sozialen Folgen zu rechnen. Bei einem solchen Bevölkerungszuwachs ist auch ein zusätzlicher Bedarf an sozialen Einrichtungen, wie KITA, Schule, Arztpraxen, Kultur- und Freizeitangeboten, Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs etc. zu rechnen.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht werden u.a. folgende Bedenken geäußert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Vorhaben steht im vorliegenden Planungsstadium im Widerspruch zum Schutz besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten.</li> <li>• Das Vorhaben verursacht erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.</li> </ul> <p>Hierzu finden sich in den Planunterlagen derzeit keine Aussagen.                      Rechtliche Grundlagen: § 44 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) und § 13 BNatSchG</p>	<p><b><i>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></b></p> <p>Dier notwendigen Ausgleichmaßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben.</p>
<p><b>19.2.</b> S.1</p>	<p>Für Ausnahmen oder Befreiungen ist Folgendes erforderlich:</p> <p>- Wie im Umweltbericht erwähnt, ist für gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, d.h. die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem <b>Artenschutzfachbeitrag (AFB)</b> dokumentiert werden. Dies soll nach Angaben des Vorhabenträgers im Verlauf des Verfahrens geschehen. Die Ergebnisse der saP sollen im Verfahrensverlauf in Kapitel 3.1 des</p>	<p><b><i>Hinweis wird berücksichtigt.</i></b></p> <p><i>Die Bearbeitung eines AFB erfolgte nach der frühzeitigen Beteiligung (FJP)</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Umweltberichts zusammengefasst werden. Da die artenschutzrechtliche Prüfung (saP) noch nicht vorliegt, kann eine Bewertung der vorliegenden Planung auch noch nicht vorgenommen werden.	
19.3. S.2	- <b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b> sind im B-Planverfahren darzulegen. Dabei sind die Erkenntnisse und Empfehlungen der faunistischen Standortuntersuchung zur Avifauna, Fledermausfauna und Herpetofauna, insbesondere der Zauneidechse ( <i>Lacerta agilis</i> ), von Dipl.-Biol. Tobias Teige vom 29.03.2021 zu berücksichtigen.	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p><i>Im Rahmen der Umweltprüfung wird die Eingriffsregelung vollständig abgearbeitet, dazu gehören auch die Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zum Ausgleich. Die faunistischen Untersuchungen von Herrn Teige werden dem Artenschutzkonzept für Vögel und Fledermäuse zugrunde gelegt, Zauneidechsen wurden in dieser Untersuchung nicht nachgewiesen.</i></p>
19.4. S.2	- Eine umfassende <b>ökologische Baubegleitung</b> durch Fachexperten ist erforderlich. Diese muss unbedingt vor Beginn von Fäll-, bzw. Bauarbeiten beginnen. Hierzu müssen alle möglichen Hilfsmittel (Endoskopie, Einsatz von Hebebühnen, etc.) zur Verfügung stehen	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p><i>Es ist vorgesehen, eine Umweltbaubegleitung festzusetzen</i></p>
19.5. S.2	Als Vermeidungsmaßnahme ist zudem eine <b>Bauzeitenregelung</b> erforderlich, die durch die ökologische Baubegleitung regelmäßig angepasst wird. - Vorzusehen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p><i>Eine Bauzeitenregelung wird im UB festgelegt und deren Einhaltung durch eine UBB gewährleistet.</i></p>
19.6. S.2	<b>Vorzusehen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).</b>	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p><i>Das CEF-Konzept wird im Rahmen des Fachbeitrages Artenschutz entwickelt und in den Umweltbericht übernommen, z.B.</i>  <i>- Herrichtung der Bunker für Fledermäuse</i>  <i>- Vogelkästen als Ersatzlebensstätten für Gebäude- und Höhlenbrüter</i></p>
19.7. S.2	- Erforderlich ist die Errichtung und <b>Optimierung geeigneter Fledermausquartiere auf dem Gelände</b> (Keller, Bunker, Tunnel, Dachböden, etc.) sowie die Anbringung künstlicher Fledermausquartiere am Baumbestand, in/am bestehen bleibenden Gebäudebestand und an den neu zu errichtenden Gebäuden. Bei der Planung zum Umbau des Gebäudebestandes sind ausreichend viele Keller, Dachböden, Bunker und Tunnel als Fledermausquartiere zu erhalten und entsprechend zu sichern. Es ist eine	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p><i>Das Konzept ist Gegenstand des Fachbeitrages Artenschutz, die Ergebnisse werden in den Umweltbericht übernommen und dort verbindlich festgelegt.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	umfangreiche, funktionale Erhaltungs- und Ersatzkonzeption für die nachgewiesenen Quartiere (Sommer-/Zwischen-/Winterquartiere) erforderlich. Wochenstuben und das Winterquartier des Grauen Langohrs sind zu erhalten, s.o.	
19.8. S.2	- das Winterquartier (Bunker) vom Grauen Langohr muss erhalten bleiben, da die Art von einem starken Rückgang bedroht ist und sonst eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes droht	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt</b></p> <p><i>Die Bunker werden als dauerhafte Winterquartiere im Plangebiet eine tragende Rolle spielen und werden als zu erhaltende Habitatstruktur im Bebauungsplan festgelegt.</i></p>
19.9 S.2.	eine vollständige <b>Winterquartierserfassung</b> ist zwingend zu wiederholen	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt</b></p> <p><i>Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob zusätzliche Untersuchungen zu den Winterquartieren notwendig sind.</i></p>
19.10 S.2	- aufgrund der Wechselbeziehungen zwischen Gebäudequartieren sind die Aktivitäten und Quartiere regelmäßig zu <b>durch einen fachkundigen Fledermauskundler zu monitoren</b>	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt</b></p> <p><i>Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob zusätzliche Untersuchungen zu den Wechselbeziehungen notwendig sind.</i></p>
19.11 S.2	- wenn bauliche Veränderungen stattfinden ist aufgrund der Größe der Vorhabenfläche und Heterogenität eine <b>regelmäßige Erfassung und ökologische Baubegleitung</b> erforderlich	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt</b></p> <p><i>Es ist vorgesehen, eine Umweltbaubegleitung festzusetzen</i></p>
19.12 S.2	- <b>Altbäume, Hecken- und andere Leitstrukturen</b> müssen so weit wie möglich in die Planung integriert und erhalten werden.	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt</b></p>
19.13 S.2	Für die Gebäude und den Park ist ein <b>Insekten- und fledermausfreundliches Lichtkonzept</b> zu erstellen. Die Beleuchtung muss auf das absolut notwendige Minimum beschränkt werden.	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt</b></p> <p><i>Auf Grundlage der Lichtleitlinie des Landes Brandenburg werden die dort vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz von Insekten auf das Projekt angewendet.</i></p>
19.14 S.2	- Im Zuge der frühzeitigen ökologischen Baubegleitung ist zudem auch die <b>Erfassung von Eulen</b> einzuplanen, die bislang nicht festgestellt wurden, aber zu vermuten sind.	<p><b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b></p> <p><i>Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob zusätzliche Untersuchungen zu den Eulen notwendig sind.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
<p><b>19.15</b> S.2</p>	<p>Zudem ergeben sich Folgende Forderungen:                      Durch die lange Nutzungsauslassung konnte sich eine vielfältige, stark ruderal geprägte Vegetation auf den Freiflächen entwickeln, die von einer fortschreitenden Sukzession und dem Aufwuchs flächiger Gehölzbestände bestimmt wird. Die Baumbestände weisen ein breites Alter- und Artenspektrum auf und bilden im Komplex miteinander Vorwald- und Waldstadien aus. Die verfallenen Gebäude mit ausgedehnten Kellerräumen und Dachböden stellen in Verbindung mit der umgebenen Vegetation reich strukturierte Lebensräume dar, die einer Vielzahl von Tierarten -insbesondere den Fledermäusen- Habitatstrukturen bieten.</p>	<p><b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>   <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p>
<p><b>19.16</b> S.2</p>	<p>Die Flächen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4f liegen nach der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Teupitz überwiegend im Innenbereich (vgl. Abbildung 3). Allerdings liegen Teilflächen auch im Außenbereich. Diese Teilflächen grenzen z. T. direkt an das LSG Dahme-Heideseen und sind als Wohngebiet ausgewiesen. <b>Diese Teilflächen sollten aus dem B-Plangebiet herausgenommen werden, oder als Grünflächen ausgewiesen werden und so einen Puffer zum LSG bilden.</b></p>	<p><b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>   <i>Die angrenzenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes unterliegen einer überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, diese bedürfen keines Pufferstreifens zu deren Schutz.</i></p>
<p><b>19.17</b></p>	<p>Geplant ist eine Bruttogrundfläche (BGF) für die Nutzung Wohnen von ca. 50.000 m<sup>2</sup> (rund 1.000 Einwohner) sowie eine BGF für Nutzung Gewerbe/Dienstleistung von ca. 11.000 m<sup>2</sup>. Die Stadt Teupitz hat derzeit ca. 1.900 Einwohner. Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat zur Folge, dass mit einem Anstieg der Einwohnerzahl um 53 % zu rechnen ist.</p> <p>Dieser drastische Anstieg der Einwohnerzahl führt zu einem drastischen Anstieg hinsichtlich des Freizeit- und Naherholungsbedarfes. Neben dem Freizeit- und Naherholungsbedarf für Menschen kommen weitere Bedarfe hinzu. Statistisch kommen in Deutschland auf 1.000 Einwohner z. B. ca. 110 Hunde. Andere Haustiere kommen hinzu. Allein für die Hunde ergibt sich ein enormer Bedarf für den Auslauf.</p> <p>Wie im Umweltbericht (Vorentwurf vom Dezember 2022) richtig dargestellt, befindet sich das Vorhabengebiet im Naturpark „Dahme-Heideseen“, aber nicht direkt in einem Schutzgebiet nach nationalem Recht oder des</p>	<p><b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>europäischen Netzes Natura 2000. Das LSG „Dahme-Heideseen“ verläuft im Südwesten entlang der Geltungsbereichsgrenze. Im weiteren Umfeld (bis 2km-Radius) befinden sich allerdings folgende in der Tabelle aufgeführten internationalen und nationalen geschützten Gebiete.</p> <p><b>Schutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereichs (2 km-Radius)</b>                      Gebiets-ID, Gebietskategorie und Bezeichnung                      Naturpark Dahme-Heideseen LSG Dahme-Heideseen                      NSG Mühlenfließ-Sägebach NSG Briesensee und Klingeberg                      Landes-Nr. ohne                      3848-602 3847-503                      3847-507                      Gebiets-größe (ha) 59.375                      56.733 167                      79                      Lage u. Entf. z. Plangebiet Plangebiet befindet sich gänzlich im NP Dahme-Heideseen westlich angrenzend                      in ca. 880 m Entfernung westlich des Geltungsbereichs                      in ca. 1.600 m Entfernung südwestl. zum Geltungsbereich                      Seite 3 von 5                      FFH Mühlenfließ-Sägebach FFH Mühlenfließ-Sägebach Ergänzung FFH Briesensee und Klingeberg                      DE 3847-302 165 DE 3847-311 113 DE 3847-308 80</p> <p>Der mit der Umsetzung des Vorhabens zu erwartende drastische Anstieg hinsichtlich des Freizeit- und Naherholungsbedarfes lässt erwarten, dass es zu einem erhöhten Besucherdruck auch in den in der Tabelle aufgeführten Schutzgebieten kommen wird.                      Der Erholungstourismus und Freizeitsport zeigt sich in immer facettenreicherer Ausprägung. Neben Trittschäden und illegaler Abfallentsorgung ist auch mit häufigen Störungen in sensiblen Lebensphasen, etwa bei Balz, Brut oder Jungenaufzucht bei Tieren zu rechnen. Je nach Besucherdruck können Gebiete für manche Arten „unbewohnbar“ werden. Insbesondere sind auch Lösungen zur Konfliktvermeidung mit der zu erwartenden Zunahme von Hunden und Katzen vorzusehen.                      Insofern ist es dringend erforderlich, begleitend zum B-Plan-Verfahren, ein <b>Naherholungskonzept aufzustellen und umzusetzen</b>. Dieses Naherholungskonzept soll verschiedene Themen wie Urban-Gardening,</p>	<p style="text-align: center; opacity: 0.5; font-size: 48px; transform: rotate(-45deg);">ENTWURF</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Reaktivierung des historischen Weinbergs, Besucherlenkung in Schutzgebieten, Ausweisung von naturverträglichen Erholungsräumen außerhalb von sensiblen Schutzgebieten, Hundeauslaufbereiche etc. betrachten und Umsetzungsmaßnahmen entwickeln, die von der Stadt Teupitz bzw. dem Projektträger umgesetzt werden.</p> <p>Hinsichtlich der Bodenversiegelung ist die Zahl der geplanten Parkplätze (ca. 850) von erheblichem Belang.</p> <p>Nur für 70 PKW ist eine flächensparende Tiefgarage vorgesehen. Zwar ist für den Bau der Parkplätze keine Vollversiegelung vorgesehen, aber dennoch ist hier eine erhebliche Versiegelung geplant. Zudem ist damit zu rechnen, dass durch die Zahl der zu erwartenden PKW, diese auch in großer Zahl für den Erholungstourismus und für die Ausübung des Freizeitsportes in der Umgebung – auch in den Schutzgebieten - genutzt werden. Unumgänglich ist daher ein Verkehrskonzept mit dem Ziel, das PKW-Verkehrsaufkommen in der Stadt Teupitz und im B-Plangebiet zu reduzieren. Somit kann auch die Zahl der PKW- Stellplätze im B-Plangebiet reduziert werden. Radschnellwege bzw. Fahrradwege nach Groß Köris bzw. Halbe können die Nutzung des ÖPNV attraktiver machen. Derzeit benötigen Radfahrer –bei Nutzung der Straße- ca. 20 Minuten bis zum Bahnhof Groß Köris und 25 Minuten -bei Nutzung der Straße- bis zum Bahnhof Halbe. Für die verbleibenden PKWs im B-Plangebiet ist die Erhöhung der Zahl der Tiefgaragenplätze bzw. der Bau eines Parkhauses zu prüfen, um die Versiegelungsfläche zu reduzieren. Diese Tiefgaragen- bzw. Parkhausplätze sollen jedoch nicht zu Lasten der verbleibenden Altholzbestände oder geplanten Grünbereiche entstehen. Vielmehr müsste die Innenbereichsverdichtung dafür etwas reduziert werden. Im Verkehrskonzept sollten auch Carsharing-Angebote untersucht werden. Das Veränderte Mobilitätsbedürfnis durch mehr Homeoffice macht die Nutzung von Carsharing-Angebote attraktiv. Dieses Angebot sollte in Form von Elektromobilität zur Verfügung gestellt werden.</p> <p><b>FAZIT</b>                  Aus naturschutzfachlicher Sicht sind eine behutsamere bauliche Verdichtung und somit auch ein geringerer Bevölkerungszuwachs im Laufe der</p>	<p style="text-align: center; font-size: 48px; opacity: 0.3; transform: rotate(-45deg);">ENTWURF</p> <p><i>Die angestrebte bauliche Dichte wird im weiteren Verfahren unter Abwägung aller Belange geprüft.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Zeit wünschenswert. Dann konnten die städtischen Strukturen mit der Bevölkerungszunahme im Einklang wachsen.</p> <p><b>Neben der Sicherstellung/Bereitstellung der kommunalen Daseinsvorsorge werden ein Freizeit-/Erholungs- sowie ein Verkehrskonzept gefordert.</b></p> <p>Es stehen noch eine Reihe von umweltrelevanten Aussagen aus (s. S. 26/Vorentwurf-Dez 2022, Pkt. 2.2ffg).</p> <p>Beim Vorliegen weiterer Planunterlagen bitten die Verbände um erneute Beteiligung, wobei insbesondere die ergänzenden Aussagen im Umweltbericht für uns von Interesse sind.</p> <p>Die Verbände behalten sich weitere Ergänzungen/Stellungnahmen vor.</p>	<p><i>Die Erarbeitung eines Freizeit- und Erholungskonzept ist nicht vorgesehen. Die verkehrlichen Auswirkungen wurden im weiteren Verfahren geprüft.</i></p>

ENTWURF

**Landesamt Forst Brandenburg [09.02.2023]**

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
20.1	<p>(...) die Planungsunterlagen zum Bebauungsplan' 4f „Wohnpark Teupitzer Höhe" wurden durch die Oberförsterei Königs Wusterhausen geprüft. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 240, 241, 350 und 352 / Flur 5, in der Gemarkung Teupitz und das Flurstück 248 / Flur 8, in der Gemarkung Teupitz. Es handelt sich hierbei um den Bereich der ehemaligen Landeslinik Teupitz.</p> <p>Bei den benannten Flurstücken handelt es sich teilweise um Wald gemäß § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. 1/04, [Nr.06], S. 137), in der jeweils gültigen Fassung. Seitens des Eigentümers wurde am 04.05.2020 ein Antrag auf Feststellung der Nutzungsart gestellt. Die am 07.05.2020 bei einem Ortstermin festgestellte und dokumentierte Situation der Flurstücke, erfüllt teilweise die Anforderungen zum Vorliegen der Waldeigenschaft gem. § 2 LWaldG. In der nachfolgenden Tabelle sind die Waldflächenbereiche der einzelnen Flurstücke aufgeführt. (siehe Tabelle)</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind Wohngebiete, Straßenverkehrsflächen und Grünflächen dargestellt. Waldbereiche sind in der Planung nicht vorgesehen.</p> <p>Für das Bauvorhaben bedarf es der Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg.</p> <p>Der Eingriff in die Waldfläche unterliegt der Ausgleichs- und Ersatzregelung. Über die Höhe des Kompensationsverhältnisses entscheiden die festgestellten und kartierten Waldfunktionen. Für die betroffenen Waldflächen sind keine besonderen Waldfunktionen festgestellt. Als Grundkompensation für den Eingriff in die Waldflächen ist eine Erstaufforstung in einem Verhältnis von 1:1 zu erbringen.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um die ehemalige Landeslinik Teupitz, auf dem Gelände befinden sich zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude. Der gesamte ehemalige Klinikbereich wurde 30 Jahre nicht genutzt und gepflegt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Die Waldbereiche sind überwiegend aus ehemaligen Parkflächen entstanden. Seitens der unteren Forstbehörde bestehen bei Beachtung der Ausgleichs- und Ersatzregelung, keine Einwände gegen die vorliegende Bebauungsplanung.	

**Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV) [10.02.2023]**

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
21.1	<p>(...) teile ich Ihnen mit, dass gegen den Bebauungsplan 4f „Wohnpark Teupitz“ der Stadt Teupitz seitens des SBAZV keine Bedenken bestehen, sofern die u.a. Hinweise beachtet werden.</p> <p>Im Speziellen wird hier darauf hingewiesen, <b>dass Straßen grundsätzlich nur befahren werden können, wenn bei geradem Straßenverlauf eine Mindestbreite von 3,55 m, im Falle von Begegnungsverkehr 4,75 gewährleistet und sie so befestigt sind, dass sie von einem Entsorgungsfahrzeug mit einer maximalen Achslast von 15 t dauerhaft genutzt werden können</b> in den <b>Kurven ist darauf zu achten, dass die Schleppkurven für ein 3-Achs-Entsorgungsfahrzeug mit einer Gesamtlänge von 11 Metern geeignet sind. Sackgassen werden nur befahren, wenn eine Wendeanlage für diese Entsorgungsfahrzeuge vorhanden ist</b> und diese nur durch haltende oder parkende Fahrzeuge eingeschränkt wird.</p> <p>Privatstraßen werden mit den Entsorgungsfahrzeugen nur befahren, wenn eine Genehmigung der Eigentümer des Geländes vorliegt und diese eine dauerhafte Belastung von 32 t gewährleisten.</p> <p>Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen. Zuständig hierfür ist das Fuhrparksmanagement des SBAZV (Hr. Woywod, 03378/5180-120).</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.</p> <p><i>Die aktuelle Verkehrsplanung sichert die Befahrbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge.</i></p>

### Stadt Baruth/Mark/Bauleitplanung [13.02.2023]

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
22.1	(...) nach Durchsicht der übergebenen Unterlagen zum o.a. BP-Vorentwurf werden von Seiten der Stadt Baruth/Mark keine Anregungen und Bedenken abgegeben. Es stehen weder planungsrechtliche Belange der Stadt Baruth/Mark noch wahrzunehmende öffentliche Belange dem geplanten Vorhaben entgegen.	<b>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.

### RVS Betriebshof Mittenwalde [13.02.2023]

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
23.1	(...) bezüglich der öffentlichen Verkehrsanbindung möchte ich darauf hinweisen, dass das derzeitige Linienkonzept der RVS aus technologischen Gründen den Standort zumindest für Berufspendler, die mit der Regionalbahn weiterreisen, nicht optimal gestaltet ist. Eine anschlussgerechte Erschließung ist nur mit zusätzlichen Leistungen möglich, wobei auch infrastrukturelle Voraussetzungen fehlen. <b>Ich bitte daher um planerische Berücksichtigung einer Buswendemöglichkeit innerhalb des Bebauungsgebietes.</b>	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b>  <u>Bewertung:</u> Die Verkehrsplanung würde die Befahrbarkeit von Bussen erlauben. Eine Wendemöglichkeit für einen Bus im Gebiet ist jedoch nicht vorgesehen.

### IHK Cottbus Geschäftsbereich Regional- und Bauleitplanung [13.02.2023]

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
24.1	Zum derzeitigen Stand des Entwurfes kann seitens der IHK Cottbus noch keine qualifizierte Stellungnahme abgegeben werden. Wir bitten Sie daher uns weiterhin am Planungsverfahren zu beteiligen.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  Es ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.

**Landkreis Dahme-Spreewald – Untere Denkmalschutzbehörde [22.02.2023]**

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
25.1	Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
25.2	<p>1. Einwendungen</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>b) Rechtsgrundlage: BbgDSchG, BauGB</p> <p>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:</p> <p>Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sind so eindeutig und bestimmt vorzunehmen, dass die denkmalpflegerischen und denkmalrechtlichen Belange die erforderliche rechtssichere</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Anmerkung: In vier Workshops mit den zuständigen Denkmalbehörden und begleitend mit der Strategischen Bauleitplanung Dahme-Spreewald zur Überwindung des denkmalrechtlichen Konfliktpotenzials. Dies führte zu grundsätzlichen Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs. Alle Ergebnisse der Abstimmungen sind den beigelegten Protokollen zu entnehmen. Aufgrund der umfänglichen Überarbeitung der Themen werden im folgenden lediglich zusammenfassende Darstellungen der Änderungen formuliert.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Berücksichtigung finden und die durch den Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen den Schutz und die Erhaltung des Denkmals sicherstellen.</p> <p>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 Plansteller nochmals abschließend zu prüfen:</p> <p>Im nachfolgenden, „Änderungsbedarf Textliche Festsetzungen“ sind zur Übersichtlichkeit die im Vorentwurf festgelegten, Textlichen Festsetzungen“ im Teil A bis D vollständig wiedergegebenen. Die Ergänzungen sind hier kursiv dargestellt und Änderungsbedarf ist durch Streichungen im vollständig wiedergegebenen Wortlaut der Festsetzungen gekennzeichnet. Grau gefasste Textpassagen haben erläuternden Charakter.</p>	<p style="text-align: center; font-size: 48px; opacity: 0.3; transform: rotate(-30deg);">ENTWURF</p>
<p><b>25.3</b></p>	<p>Änderungsbedarf Textliche Festsetzungen</p> <p>A - Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB</p> <p>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.</p> <p>In Ergänzung zur Planzeichnung und zur Zeichenerklärung wird Folgendes festgesetzt:</p> <p><u>1. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</u></p> <p>Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.</p>	<p><b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
<p><b>25.4</b></p>	<p><u>2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</u></p> <p>Zulässige GR</p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>Ergebnis der Abstimmung:</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der in der Planzeichnung <i>mit Baulinien</i> festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.</p>	<p>Die Umgrenzung der zulässigen Grundflächen mit Baulinien wird nicht vorgenommen. Die mögliche Bebauung des durch Baugrenzen eingefasste Baufenster wird in der Planzeichnung und durch die textliche Festsetzung 3.2 weiter eingeschränkt.</p>
<p><b>25.5</b></p>	<p><u>Überschreitung der <b>Baugrenzen Baulinien</b> Neubauten</u></p> <p>An den Neubauten der allgemeinen Wohngebiete mit den Grundflächen WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 4.2, WA 6.4, WA 5.6, WA 7, WA 9.1, WA 9.3 und WA 11.2 darf die <del>Die</del> festgesetzte <del>Baugrenze</del> Baulinie <del>darf</del> nur durch untergeordnete Gebäudeteile, wie <del>Treppenhäuser</del> <del>Fluchttreppen</del> <del>Terrassen</del> <del>Wintergarten</del> <del>Rampen</del>; Erker; Standerker, Loggien und Veranden <del>Balkone</del> 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 <del>sofern eine Tiefe von maximal 4 m von der Haufassade ausgehend sowie eine Breite von 8m m und eine maximale Grundfläche von 14 m2 pro Bauteil nicht überschritten werden</del>. Balkonanlagen sind nur innerhalb der Flächenausweisung, Hausgärten" ** als eigenständig stehende, direkt an den Hauptbaukörper anschließende Konstruktion zulässig, sofern sie die Proportionen der vorgenannten zulässigen Standerker, Loggien oder Veranden haben. Auskragende, nicht eigenständig stehende Balkone sind unzulässig.</p> <p><i>* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.</i></p> <p><i>Neu festzusetzende Grünflächen mit der Zweckbestimmung, Hausgärten* anstelle der im aktuellen Entwurf festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“.</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                  Gemeinsam mit den Denkmalbehörden wurden Festlegungen zu den erlaubten untergeordneten Gebäudeteile und ihrer Maße im Rahmen eines Baukastenprinzips getroffen.</p> <p>Auf die Ausweisung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten wurde abgesehen. Stattdessen wurde die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete und Urbanen Gebiete soweit möglich auf die Flächen der historisch belegbaren Hausgärten reduziert. In Folge dessen wurde der Anteil der ausgewiesenen Grünflächen, in denen Nebenanlagen unzulässig sind, deutlich erhöht.</p>
<p><b>25.6</b></p>	<p><u>Überschreitung der Baulinien Bestandsgebäude</u></p> <p>An den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden der Allgemeinen Wohngebiete mit den Grundflächen" WA 3.2, WA 4.1, WA 4.3, WA 5.1</p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                  Gemeinsam mit den Denkmalbehörden wurden Festlegungen zu den</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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 Vieranden hat und dem Hauptbaukörper baulich deutlich untergeordnet ist. Auskragende, nicht eigenständig stehende Balkone sind unzulässig.</p> <p><i>* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.</i>  <i>** Neu festzusetzende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ anstelle der im aktuellen Entwurf festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“.</i></p>	<p>erlaubten untergeordneten Gebäudeteile und ihrer Maße im Rahmen eines Baukastenprinzips getroffen.</p> <p>Auf die Ausweisung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten wurde abgesehen. Stattdessen wurde die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete und Urbanen Gebiete soweit möglich auf die Flächen der historisch belegbaren Hausgärten reduziert. In Folge dessen wurde der Anteil der ausgewiesenen Grünflächen, in denen Nebenanlagen unzulässig sind, deutlich erhöht.</p>
25.7	<p><u>Überschreitung der Baulinien Bestandsgebäude, Neubauten und Anbauten</u>                      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.</p> <p><i>** Neu festzusetzende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ anstelle der im aktuellen Entwurf festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“.</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                      Gemeinsam mit den Denkmalbehörden wurden Festlegungen zu den erlaubten untergeordneten Gebäudeteile und ihrer Maße im Rahmen eines Baukastenprinzips getroffen.</p> <p>Auf die Ausweisung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten wurde abgesehen. Stattdessen wurde die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete und Urbanen Gebiete soweit möglich auf die Flächen der historisch belegbaren Hausgärten reduziert. In Folge dessen wurde der Anteil der ausgewiesenen Grünflächen, in denen Nebenanlagen unzulässig sind, deutlich erhöht.</p>
25.8	<p><u>3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</u></p>	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p><u>Allgemeines Wohngebiet Wohnbauflächen</u>                      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.</p> <p><u>Urbanes Gebiet</u>                      In den Urbanen Gebieten sind Tankstellen nicht zulässig.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend geändert.</p>
<p><b>25.9</b></p>	<p><u>3.1 Zeitliche Reihenfolge der Zulässigkeit (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)</u></p> <p>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.</p> <p>Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.</p> <p>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.</p> <p><i>* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.</i></p>	<p><b>Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p> <p><u>Erläuterung:</u>  <i>Der Investor möchte selbstverständlich die Altbauten sanieren und ist gemäß kaufvertraglicher Regelung hierzu auch im Wesentlichen verpflichtet. Er kann jedoch aufgrund diverser externer und von ihm nicht beeinflussbarer Faktoren und Zwänge nicht vorab eine Rang- bzw. Reihenfolge „vereinbaren“.</i></p>
<p><b>25.10</b></p>	<p><u>4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</u></p> <p><u>Höhe baulicher Anlagen Bestandsgebäude</u>                      In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Teilfläche den Grundflächen WA1, WA 3.2, WA 4.1, WA 4.3, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3, WA5.5 WA6, WA8,</p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                      Gemeinsam mit den Denkmalbehörden wurde die Wiederherstellung der</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>WA 9.1 WA 9.2, WA 10, WA 11.1; dem Urbanen Gebiet mit den Teilflächen <del>den Teilflächen</del> Grundflächen MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 wird die ursprüngliche Trauf- sowie Firsthöhe des bauzeitlichen Zustands der <i>denkmalgeschützten</i> Bestandsgebäude gemäß <del>Bestand als</del> <i>Bestand als</i> Trauf- sowie Firsthöhe festgesetzt. (<del>Bestand</del>)</p> <p><i>* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.</i></p>	<p>Trauf- sowie Firsthöhe der Bestandsgebäude gemäß bauzeitlichem Zustand festgesetzt.</p> <p>Eine Nummerierung der einzelnen Baugebiete wurde vorgenommen.</p>
25.11	<p><u>Höhe baulicher Anlagen Neubau</u>                      In dem Allgemeinen Wohngebiet mit <del>der Teilfläche</del> 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 <i>als zwingende Höhe</i> herzustellen. <b>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.</b> (Neubau)</p> <p><i>* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                      Gemeinsam mit den Denkmalbehörden wurden Festlegungen zu einer maximalen Unterschreitung der festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhe getroffen.</p>
25.12	<p><u>Höhe baulicher Anlagen Anbauten an Bestandsgebäuden, Neubau MU 4</u>                      In dem Allgemeinen Wohngebiet mit den Teilflächen <del>den Teilflächen</del> den Grundflächen WA 5.1, WA 10 und dem Urbanen Gebiet mit der Teilflächen <del>den Teilflächen</del> 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. <i>Auf den neu zu errichtenden Anbauten ist die Dachlandschaft in den Proportionen und Neigungswinkeln der bauzeitlichen Dächer der anschließenden Bestandsgebäude fortzuführen. Die genauen Festsetzungen sind im Rahmen der Bauantragsstellung mit den zuständigen Behörden abzustimmen.</i> (Anbauten).</p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                      Gemeinsam mit den Denkmalbehörden wurden Festsetzungen zu einer maximalen Trauf- und Firsthöhe der Anbauten getroffen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p><i>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.</i></p> <p><i>* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.</i></p> <p><i>*** Maßstab der festzusetzenden zwingenden Trauf- und Firsthöhe ist die Trauf- und Firsthöhe der niedrigsten südlichen Gebäudeteile des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes der Grundfläche MU 4.</i></p>	
25.13	<p>Als Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittte 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.</p> <p>Als Oberkante (OK) gilt bei geneigten Dächern die Firsthöhe.</p>	<p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p>Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
25.14	<p><u>Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</u>                  Stellplätze sind ausschließlich in der als Straßenverkehrsfläche und der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzten Fläche zulässig. Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze unzulässig.</p>	<p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p>Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
25.15	<p>Nebenanlagen sind <i>ausschließlich innerhalb der Gebäude zulässig und außerhalb der dafür festgesetzten Flächen Baulinien nicht zulässig unzulässig.</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                  Raumbildende Nebenanlagen sind ausschließlich in den reduzierten Bauflächen des Allgemeinen Wohngebiets und des Urbanen Gebiets zulässig.</p>
25.16	<p>Davon ausgenommen ist die Straßenverkehrsfläche der Planstraße 4.1. Hier können Nebenanlagen für die Gebäude in den <u>Baufeldern von</u></p>	<p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<i>Grundflächen MU 1, WA 3.1, WA 3.2. und WA 4.1</i> in den Randbereichen des Geltungsbereiches verortet werden, soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleibt.	Die textliche Festsetzung wird gänzlich gestrichen.
25.17	<del>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.</del>	<b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b>  s.u. Nr. 25.18
25.18	<del>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 <i>einheitlich</i> in Form von begrünten Fassaden-Rankgerüsten <i>in der Anmutung einer Pergola</i> oder aus Holz mit einem <del>Fach</del> 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.</del>	<b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b>  <u>Ergebnis der Abstimmung:</u> Die Nebenanlagen sind einheitlich gemäß dem Gesamtkonzept des Areals zu entwickeln. Die zulässige Höhe einer Nebenanlage darf drei Meter über GOK, die Grundfläche 30m <sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie sind in einer Baufläche jeweils einheitlich in Form von begrünten Fassaden, Rankgerüsten in der Anmutung einer Pergola, aus Holz oder Hecken auszuführen. Die Anwendung der Pflanzliste „WOHNPARC TEUPITZ“ für die Begrünung der Nebenanlagen wird empfohlen.
25.19	6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Die Einteilung der in der Planzeichnung dargestellten Straßenverkehrsflächen ist <del>nicht</del> Gegenstand der Festsetzungen, <i>einschließlich der dargestellten Differenzierung in Straßenfläche, Stellplätze und Bordführung.</i>	<b>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b>  Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.  <u>Bewertung und Ergebnis der Abstimmung:</u> Die Verkehrsplanung wurde zum Zwecke des größtmöglichen Baumerhalts überarbeitet. <i>Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird nicht festgesetzt, da dies Verlust der Flexibilität hinsichtlich der Straßenaufteilung und Stellplätze sowie auch aus Gründen des Baumschutzes mit sich brächte. Faktoren wie Übernahme in öffentliche Hand, Baumerhalt, Feuerwehr etc. erfordern Flexibilität. Brächte mit hoher Wahrscheinlichkeit Erforderlichkeit nachträglicher Befreiungen bzw. B-Plan-Änderungen mit sich.</i>
25.20	Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Privatstraße“ dienen der Erschließung von Wohngebäuden und Stellplätzen.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b>  Die textliche Festsetzung wird entsprechend geändert.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ „Parkplatz“ dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.</p>	
<p><b>25.21</b></p>	<p><u>7. Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</u>                      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 Löschwassertankern zu belasten.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p>Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
<p><b>25.22</b></p>	<p><u>8. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</u>  <i>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.</i>  <i>** Neu festzusetzende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ anstelle der im aktuellen Entwurf festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“.</i></p> <p>Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Garten“ sind ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzuführen. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. <del>Je Gartenparzelle ist nur ein Gebäude zur Unterbringung von Gartengerätschaften mit einer Grundfläche von maximal 8 m und einer Höhe von maximal 2,50 m<sup>2</sup> zulässig. Lauben, Nebenanlagen, Einfriedungen, Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,3 m sind auf den privaten Grünflächen unzulässig.</del></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                      Die Nebenanlagen sind einheitlich gemäß dem Gesamtkonzept des Areals zu entwickeln. Die zulässige Höhe einer Nebenanlage darf drei Meter über GOK, die Grundfläche 30m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie sind in einer Baufläche jeweils einheitlich in Form von begrünter Fassaden, Rankgerüsten in der Anmutung einer Pergola, aus Holz oder Hecken auszuführen. Die Anwendung der Pflanzliste „WOHN-PARK TEUPITZ“ für die Begrünung der Nebenanlagen wird empfohlen.</p> <p>Eine mit UNB abgestimmte Pflanzliste wurde erstellt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als Parkanlage <i>entsprechend der bauzeitlichen Gestaltung und Bepflanzung zur Entstehungszeit des Denkmals (ca. 1905 bis 1914)</i> anzulegen und zu unterhalten.</p> <p>Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als Parkanlage <i>entsprechend der bauzeitlichen Gestaltung und Bepflanzung zur Entstehungszeit des Denkmals (ca. 1905 bis 1914)</i> anzulegen und zu unterhalten.</p> <p>Die Bepflanzung von Grünflächen ist naturnah auszurichten, d. h. es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden <i>entsprechend der bauzeitlichen Gestaltung und Bepflanzung zur Entstehungszeit des Denkmals (ca. 1905 bis 1914)</i>.</p> <p><i>*Eine entsprechende Pflanzliste ist als Bestandteil der Festsetzung aufzunehmen.</i></p>	
25.23	<p><b>9. Begrünung von Stellplätzen</b></p> <p>In der Straßenverkehrsfläche ist grundsätzlich nach maximal vier Stellplätzen ein Baum zu pflanzen, sofern sich an dieser Stelle nicht bereits ein Bestandsbaum befindet, <i>Baumscheiben sind zu berücksichtigen</i> Die neuen Baumpflanzungen sind in einer Reihe parallel der Fahrbahn zu pflanzen, <i>entsprechend des bauzeitlichen Pflanz-Schemas des entsprechenden Straßenabschnitts zur Entstehungszeit des Denkmals (ca. 1905 bis 1914)</i>.</p> <p>Von dieser Regelung ausgenommen sind Stellplätze über Zisternenstandorten und innerhalb von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkfläche“ „Parkplatz“.</p> <p><i>*Eine entsprechende Pflanzliste ist als Bestandteil der Festsetzung aufzunehmen.</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                  Die Verkehrsplanung wurde zum Zwecke des größtmöglichen Baumerhalts überarbeitet. Die textliche Festsetzung wurde wie folgt geändert:</p> <p><u>TF 9.1</u>  <i>In der Straßenverkehrsfläche ist grundsätzlich nach maximal vier, höchstens nach sechs Stellplätzen mindestens ein Baum anzuordnen. Dies kann durch Bestandsbäume oder Neupflanzungen geschehen. Die Neupflanzungen erfolgen in einer Reihe parallel der Fahrbahn gemäß Empfehlung der Pflanzliste „WOHN-PARK TEUPITZ“.</i>                  Von dieser Regelung ausgenommen sind Stellplätze über Zisternenstandorten und innerhalb von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
25.24	<p><u>10. Entwässerung von Niederschlagswasser</u>                      Das auf Verkehrsflächen sowie auf Dachflächen von Gebäuden anfallende und abzuleitende Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Bodenzone zu versickern.</p>	<p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b>                      Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
25.25	<p><u>11. Befestigung von Stellplätzen und Wegen</u>                      Die Befestigung von <i>Verkehrsflächen und -anlagen</i>, Stellplätzen Wegen und <i>Zuwegungen</i> sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen <i>und Kunststoffbeläge</i> sind nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.</p> <p><i>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).</i></p> <p>Das Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                      Förderung nach Natursteinpflasterung der Straßenfahrbahn aus Kostengründen nicht umsetzbar und historisch nicht begründbar. Unter den erhaltenen Asphaltstraßen wurden trotz umfangreicher Sondierungen keine Steinpflasterung ermittelt, auch nach auf Grundlage der vorgenommenen historischen Recherche (Büro Hackenberg) existierte im B-Plangebiet Steinpflasterung nur in einigen Eingangsbereichen (Auffahrten) und nicht auf den Straßen.</p>
25.26	<p><u>12. Einfriedungen</u>                      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.</p> <p><i>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 „Haugärten“ sind lebende Gehölzhecken mit einer maximalen</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                      Die Festsetzungen zu den Einfriedungen wurden umfänglich auf Basis der Abstimmungen überarbeitet. U.a. wird die Einfriedung der historischen durch textliche und planzeichnerische Festsetzungen konkretisiert. Die Änderungen lassen sich dem Entwurf zum Bebauungsplan vom 20.08.2024 entnehmen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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 Grünfläche WA 11.1 gehörige denkmalgeschützte Einfriedungsmauer ist zu erhalten.</p> <p><i>** Neu festzusetzende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ anstelle der im aktuellen Entwurf festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.“</i></p>	
25.27	<p><u>13. Brandschutz</u>                      Alle Feuerwehrezufahrten, – aufstellflächen und – bewegungsflächen (nachfolgend zusammenfassend: Feuerwehrlflächen) 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.</p> <p><i>Die Feuerwehrlflächen auf Verkehrsflächen und -anlagen sind identisch wie die Verkehrsflächen und -anlagen zu befestigen. Innerhalb von Grünflächen sind Feuerwehrlflächen ausschließlich in Form von Schotterrassen zulässig, welcher oberflächenbündig ohne Einfassung in die Grünflächen übergeht. Die Farbe des Schottersubstrats muss sich der Farbe des anschließenden Oberbodens anpassen. Eine Kennzeichnung der Feuerwehrlflächen ist ausschließlich als Beschilderung zulässig.</i></p> <p><del>Die exakte Festlegung der Lage und Ausgestaltung der Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen ist Gegenstand der Bauantragsplanung.</del></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Bewertung:</u>                      Die Lage der Feuerwehrlflächen kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend festgesetzt werden. Regelungen und rechtliche Vorgaben ändern sich regelmäßig.</p> <p><u>Aufnahme unter Hinweise:</u></p> <p><u>Brandschutz</u>                      Alle Feuerwehrezufahrten und – aufstellflächen 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 exakte Festlegung der Lage und Ausgestaltung der Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen ist Gegenstand der Bauantragsplanung.</p>
25.28	<p><u>14. Tiefgaragen</u></p>	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Teilfläche WA 9.1 sind Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der dafür ausgewiesenen zeichnerisch festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Tiefgarage“ zulässig.</p> <p>Die Tiefgaragenbauwerke sind <i>im Bereich von Grünflächen</i> mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen ist die Erdüberdeckung auf 90 cm zu erhöhen <i>ohne sichtbare Erhöhung des Geländeneiveaus</i>.</p>	<p>Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden entsprechend geändert.</p>
25.29	<p><u>B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO 15. Dachform und -neigung</u></p> <p><u>Dachform und Dachneigung Bestandsgebäude</u>                      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 und in dem Urbanen Gebiet mit den Teilflächen Grundflächen* MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 wird die Dachform und Dachneigung der <i>denkmalgeschützten</i> Bestandsgebäude gemäß dem bauzeitlichen Bestand festgesetzt. (<del>Bestand</del>)</p> <p><i>* 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.</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u></p> <p><u>TF 14.1 Bestand</u>                      In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Teilfläche WA 3.2, WA 4.1, WA 4.4, WA 4.5, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3, WA 5.5, WA 6, WA 8, WA 9.2, WA 10.1, WA 10.2, WA 11.1; dem Urbanen Gebiet mit den Teilflächen MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 wird die Dachform und Dachneigung der Bestandsgebäude gemäß bauzeitlichem Zustand festgesetzt.</p>
25.30	<p><u>Dachform und Dachneigung Neubauten</u></p> <p>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 <i>entsprechend den Proportionen und Neigungswinkeln der bauzeitlichen Dächer von ähnlich großen ehemaligen Krankenhäusern innerhalb des Bebauungsplans als Mansarddach, Satteldach oder Walmdach oder einer Kombination aus diesen mit einer Dachneigung zwischen 30 und 75 Grad</i> festgesetzt. (Neubau)</p> <p><i>* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u></p> <p><u>TF 14.2 Neubauten</u>                      In dem Allgemeinen Wohngebiet mit den Teilflächen WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 5.1, WA 5.4, WA 5.6, WA 7, WA 9.1, WA 9.3, WA 10.1, WA 11.2 wird die Dachform der neu zu errichtenden Gebäude als Mansarddach, Satteldach oder Walmdach oder einer Kombination aus diesen mit einer an den Bestand anlehnenen Dachneigung zwischen 30 und 75 Grad festgesetzt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
<p><b>25.31</b></p>	<p><u>Dachform und Dachneigung Anbauten an Bestandsgebäude, Neubau MU 4</u></p> <p>In dem Allgemeinen Wohngebiet mit den Teilflächen <del>Grundflächen*</del> WA 5.1, WA 10 und dem Urbanen Gebiet mit den Teilflächen <del>der Grundfläche*</del> MU 2 und MU 4 wird die Dachform <i>und Dachneigung</i> der neu zu errichtenden Anbauten (s. <del>Planzeichnung Anbau</del>) gemäß dem angrenzenden Bestand <del>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.</del></p> <p><i>*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.</i></p> <p><i>***Maßstab der festzusetzenden zwingenden Dachneigung ist die Dachneigung der niedrigsten südlichen Gebäudeteile des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes der Grundfläche MU 4.</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u></p> <p><u>TF 14.3 Anbauten</u>                  In dem Allgemeinen Wohngebiet mit den Teilflächen WA5.1, WA10.1 sind im Bereich der Gebäudefuge zwischen Bestandsgebäude und der neu zu errichtenden Anbauten Flach-, Pult- und Sheddächer zulässig. In dem Urbanen Gebiet mit der Teilfläche MU 4 wird die Dachform gemäß den angrenzenden Gebäudeteilen des Bestands als dazu symmetrisch verlaufendes Satteldach festgesetzt. In dem Urbanen Gebiet MU2 soll die Dachform des Anbaus als Erweiterung des Bestandsdachs erfolgen.</p>
<p><b>25.32</b></p>	<p><u>16. Dacheindeckung</u>  <del>Glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind nur zu Zwecken der Energiegewinnung zulässig.</del></p> <p><u>Dacheindeckung Bestandsgebäude einschließlich Anbauten und Neubau MU 4</u></p> <p><i>Die Dacheindeckung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude ist gemäß dem bauzeitlichen Bestand herzustellen. Die Errichtung von Anlagen zu Zwecken der Energiegewinnung ist unzulässig.</i></p> <p><u>Dacheindeckung Neubauten</u></p> <p><i>Die Dacheindeckung der Neubauten ist ausschließlich mit naturroten Ziegeln zulässig. Glänzende und spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>Textliche Festsetzungen (Stand: 18.07.2024)</p> <p><u>TF 15.1. Material</u>  <i>Die Dacheindeckung der Bestandsgebäude sind angelehnt an den bauzeitlichen Zustand herzustellen. Für die Dachflächeneindeckung der Neubauten sind unglasierte Tondachziegel, Schiefer oder Betonstein in Rot- und Grautönen zulässig. Bei Neubauten sind Dachflächen, die nicht unmittelbar an die Hauptdachflächen anschließen, ausnahmsweise andere Materialien und Farbgebungen möglich.</i></p> <p><u>TF 15.2. Energiegewinnung</u>  <i>Die Errichtung von integrierten Solaranlagen ist in den Dachflächen zulässig, sofern sich die Solaranlagen konstruktiv in die jeweilige Dachhaut</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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.</p>	<p><i>einfügen und farblich der Dachhaut angepasst sind. Eine flächige, geschlossene und sich einfügende Anordnung (keine Sägezahnverlegung) ist zu favorisieren. Die Solaranlagen sind einschließlich ihrer Rahmen matt und farblich einheitlich zu gestalten. An und auf Gebäudewandflächen sowie auf Verkehrs-, Grün- und sonstigen Freiflächen sind Solaranlagen grundsätzlich unzulässig.</i></p> <p>Bezüglich der Farbgebung und der Errichtung von Solaranlagen konnte zum derzeitigen Stand keine Einigung mit dem BLDAM erzielt werden.</p> <p>Die Unzulässigkeit von Grautönen im Bereich der Dacheindeckung der Neubauten wird seitens der Vorhabenträger als nicht zielführend und für das Gesamtensemble beeinträchtigend eingeschätzt. Durch geringfügige Unterscheidungsmerkmale in Ausformung und Farbgebung der Neubauten, können Neubauten und historischer Bestand als Ensemble funktionieren, ohne die Unterscheidung von Neu- und Altbau zu verunklären.</p> <p>Die Erlaubnisfähigkeit zur Errichtung von Solaranlagen befindet sich im Spannungsfeld zwischen Klima- und Denkmalschutz. Mit §2 EEG kommt dem Ausbau erneuerbarer Energien zur treibhausgasneutralen Stromerzeugung ein noch größerer Stellenwert zu. In einer derart sensiblen Gemengelage wie im Geltungsbereich vorliegend ist jedoch ein möglichst verträglicher Kompromiss der Belange aus Denkmal- und Klimaschutz notwendig. Auch im Plangebiet soll ein wichtiger Schritt in Richtung Nachhaltigkeit und Energieeffizienz getätigt werden, ohne dabei die Denkmalsubstanz nachhaltig zu überlagern. Die Integration von Solaranlagen, die sich konstruktiv und farblich in die Dachhaut einfügen, stellt einen Kompromiss dar, der die historische und ästhetische Identität des Gebiets wahrt und das Denkmal nicht wesentlich beeinträchtigt. Ein weiteres wichtiges Argument bei der Erlaubnisfähigkeit von Solaranlagen kann außerdem sein, dass geplante Anlagen reversibel sind und nicht zu stark in die Denkmalsubstanz eingreifen. Ein späteres Entfernen der geplanten Anlagen wäre somit möglich und würde das ursprüngliche Erscheinungsbild wieder freilegen.</p>
25.33	<u>17. Dachaufbauten und Dachbelichtungen</u>	<b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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).</p> <p><u>Dachaufbauten und Dachbelichtungen Bestandsgebäude einschließlich Anbauten und Neubau MU 4</u></p> <p><i>Bauzeitliche Dachaufbauten und Dachbelichtungen auf den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. <b>Die Errichtung von weiteren Dachaufbauten und Dachbelichtungen auf den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden einschließlich Anbauten und dem Neubau auf der Grundfläche* MU 4 ist unzulässig.</b> Ausnahmsweise kann der bauzeitliche Bestand von Dachaufbauten und Dachbelichtungen artgleich ergänzt werden, wenn das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.</i></p> <p><i>*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.</i></p> <p><u>Dachaufbauten und Dachbelichtungen Neubauten</u>  <b>Dachaufbauten und Dachbelichtungen sind nur in Form von Zwerchhäusern und Schleppgauben entsprechend den Proportionen</b> (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.</p> <p>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</p>	<p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u></p> <p><u>TF 16.1 Dachaufbauten</u>                  Die Errichtung von Dachaufbauten wie Dachgauben, Zwerchhäuser und Standerker in der Dimension, Anordnung und Proportion der historischen Vorbilder der Bestandsgebäude des Geltungsbereiches ist zulässig. Bestehende bauzeitliche Dachaufbauten der Bestandsgebäude sind zu erhalten.</p> <p><u>TF 16.2 Technische Aufbauten</u>                  Nutzungsspezifisch technisch notwendige Aufbauten wie Schornsteine, Aufzugsüberfahrten sowie Be- und Entlüftungsanlagen sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 15 m<sup>2</sup> und bis zu einer Höhe von 2 m über der festgesetzten Höhe der Oberkante des jeweiligen Gebäudes zulässig. Bei Bestandsbauten dürfen Aufzugsüberfahrten grundsätzlich nicht über Dach geführt werden.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Höhe der Oberkante der baulichen Anlage entsprechend den Proportionen (Verhältnis Höhe, Breite, Länge in Tiefe), Lagen, Anschlüssen und Materialien von bauzeitlichen Schornsteinen oder Be- und Entlüftungsanlagen auf ähnlich großen denkmalgeschützten ehemaligen Krankenhäusern innerhalb des Bebauungsplans zulässig. (<del>Neubauten und Bestand</del>).</p>	
<p><b>25.34</b></p>	<p><b>18. Dacheinschnitte</b>                  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. (<i>Neubauten</i>)</p> <p><i>Dacheinschnitte sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind bauzeitliche Dacheinschnitte denkmalgeschützter Bestandgebäude; diese sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u></p> <p><u>TF 16.3 Dacheinschnitte</u>                  Neubauten:                  Dacheinschnitte wie Terrassen der jeweiligen Neubauten sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamtrauflänge je Traufseite zulässig. Einschnitte in die Außenwände, einschließlich der Dachanschlüsse (Traufgesims, Ortgang etc.) sind hierbei unzulässig.</p> <p>Bestandsgebäude:                  Bestehende Dacheinschnitte sind zu erhalten. Neue Dacheinschnitte an Bestandsgebäuden sind auf die traufnahen unteren Dachbereiche zu beschränken. Sie müssen einen Abstand von Dachgraten (First, Grat und Ortgang) von mind. 1,5m einhalten und sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamtrauflänge je Traufseite zulässig.</p> <p><u>TF 16.4 Abstand zu Dachgraten</u>                  Neue Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster müssen einen Abstand von Dachgraten (First, Grat und Ortgang) von mind. 1,5m einhalten. Ausnahmsweise ist ein Abstand von 1m zu den Dachgraten zulässig, sofern sich dies durch eine der Fassadenachsen bedingte Symmetrie ergibt.</p> <p><u>TF 16.5 Anordnung Dachaufbauten und Dachflächenfenster für Neubauten</u>                  Die Anordnung der Dachaufbauten und Dachflächenfenster muss in Bezug zu den Fassadenöffnungen stehen und ist im Rahmen der Bauantragsplanung nur zulässig sofern denkmalrechtlich erlaubnisfähig. Dachflächenfenster sind möglichst flächenbündig in der Dachhaut auszuführen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
25.35	<p><u>19. Außenwände/Fassaden</u>                      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)</p> <p>Für untergeordnete Teilflächen, wie Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc. dürfen auch Holzapplikationen verwendet werden. Die Farbgebung der Fassaden und Fenster ist im Spektrum der historischen Farbfassungen bzw. als zeitgemäße Interpretation herzustellen.</p> <p>Zwillingsgebäude, welche symmetrisch um die Haupterschließungsachsen des Geländes angeordnet sind, sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild einander gleichend auszuführen.</p> <p>Reflektierende und glänzende Materialien sowie Holzapplikationen, Riemchen und materielle Nachbildungen sind unzulässig. Großflächige Glasfassaden und -geländer sind grundsätzlich unzulässig.</p> <p><u>Außenwände/Fassaden Bestandsgebäude</u>                      Die von außen sichtbaren Außenwandflächen/Fassaden der denkmalgeschützten Bestandsgebäude sind zu erhalten bzw. im bauzeitlichen Erscheinungsbild wiederherzustellen.</p> <p><u>Außenwände/Fassaden Neubauten und Anbauten an Bestandsgebäude</u>                      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</p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u></p> <p><u>TF 17.1 Material und Farbgebung für Neubauten</u>                      Als Materialien der Außenwandflächen der Hauptgebäude sind Putz, Klinker, auch als geschlammte Fassade und Holz mit matter, nicht spiegelnder/reflektierender oder glänzender Oberfläche zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind in Anlehnung an den Bestand in gedeckten, hellen erdigen Fassadentönen auszuführen. Die Gebäude sind mit einem nicht spiegelnden/reflektierenden oder glänzende keramischen Sockel von mindestens 80cm in gedeckten, hellen erdigen Fassadentönen auszuführen.</p> <p><u>TF 17.2 Anteil an Holz</u>                      Der Anteil an Holz ist an maximal 1/3 der Außenwandflächen zulässig und soll in Anlehnung an die farblichen restauratorischen Befunde der Erstellungszeit beschichtet werden.</p> <p><u>TF 17.3 Rankhilfen und Fassadenbegrünungen</u>                      Rankhilfen zum Zwecke der Fassadenbegrünungen sind auf maximal 1/3 der Fassadenfläche zulässig.</p> <p><u>TF 17.4 Fensteranteil für Neubauten</u>                      Es ist ein Fensteranteil von maximal 1/3 der Fassadenfläche zulässig. Es sind ausschließlich Holz- und Holzverbundfenster in stehenden Formaten zulässig                      Großflächige Glasfassaden und -geländer sind grundsätzlich nicht zulässig.</p> <p><u>TF 17.5 Freisitze</u>                      Jeder Nutzungseinheit kann ein nach TF 3.4 zulässiger Freisitz in Form von Terrassen, Balkonen, Loggien etc. zugeordnet werden. Freistehende und hängende Balkone sind als leichte Stahlkonstruktion mit teilweiser offener Brüstung (z.B. Geländerstäbe/-lamellen, Streckmetall oder</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p><i>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.</i></p> <p><i>* 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.</i></p>	<p><i>Lochbleche) in einem dunklen Grau-, Braun-, oder Messington zulässig. Balkone in Verbindung mit Anbauten wie Loggien, Risaliten und Erkern sind auch im Material der Anbauten zulässig. In der Dachebene sind keine auskragenden Freisitze zulässig.</i></p> <p><u>TF 17.6 Rollläden und Markisen</u>  <i>Monochrome Markisen, Rollläden und Außenjalousien ohne Muster sind zulässig. Äußere Verschattungsanlagen an den Gebäuden sind ausschließlich in filigraner Ausführung im Laibungsbereich zulässig und farblich dezent dem Gebäude anzupassen. Zusätzlich dürfen horizontal ausladende Markisen ausschließlich die Grundfläche vom Freisitz überspannen. Bauzeitliche Rollläden an den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden sollten möglichst wiederhergestellt werden.</i></p> <p><u>TF 17.7 Werbeanlagen</u>  <i>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 0,50 qm betragen. Flachwerbeanlagen sind horizontal und parallel zur Fassade anzubringen.</i></p> <p><u>TF 17.8 Zwillingengebäude</u>  <i>Die neu zu errichtenden Zwillingengebäude der Wohnbauflächen WA1 und WA2 sowie WA5.4 und WA 5.6 sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild einander gleichend auszuführen.</i></p> <p><u>TF 17.9 Gebäudefuge</u>  <i>Im Bereich der Gebäudefugen zwischen Bestand- und neu zu errichtenden Anbauten sind abweichende Materialien und Farbgebungen zulässig sofern denkmalrechtlich erlaubnisfähig.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
25.36	<p>Die Zwillingsgebäude auf den Grundflächen WA 1 und WA 2, welche symmetrisch um die Haupteerschließungsachse des Geländes angeordnet sind, sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild einander gleichend auszuführen.</p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u></p> <p><u>TF 17.8 Zwillingsgebäude</u>                      Die neu zu errichtenden Zwillingsgebäude der Wohnbauflächen WA1 und WA2 sowie WA5.4 und WA 5.6 sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild einander gleichend auszuführen.</p>
25.37	<p><u>20. Fenster, Fenstertüren, Türen und Öffnungen</u></p> <p><u>Fenster, Fenstertüren, Türen und Öffnungen von Bestandsgebäuden</u></p> <p>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.).</p> <p><u>Fenster, Fenstertüren, Türen und Öffnungen von Neubauten</u></p> <p>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.</p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>s.o. Nr. 25.35</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
25.38	<p><u>21. Rollläden und Markisen</u></p> <p><i>Markisen sind generell unzulässig.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>s.o. Nr. 25.35</p>
25.39	<p><u>22. Werbeanlagen</u></p> <p><i>Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur in der Erdgeschosszone angebracht werden. Auskragende Werbeanlagen sind unzulässig.</i></p> <p><i>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* betragen. Flachwerbeanlagen sind horizontal und parallel zur Fassade anzubringen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Werbeanlagen dürfen Elemente, die das Gebäude gliedern, wie Fenster, Tore, Gesimse, Schmuck- und Zierelemente, nicht überdecken.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>s.o. Nr. 25.35</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Andersartige Werbeanlagen sind unzulässig.	
25.40	<p><u>C – Hinweise</u></p> <p><u>23. Wege</u></p> <p>Die <del>in Aussicht genommene</del> Wegeerschließung, in der Planzeichnung grau gekennzeichnet, ist <del>nicht</del> Gegenstand der Festsetzungen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p> <p><i><u>Bewertung und Ergebnis der Abstimmung:</u></i>                  Die Verkehrsplanung wurde zum Zwecke des größtmöglichen Baumerhalts überarbeitet. <i>Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird nicht festgesetzt, da dies Verlust der Flexibilität hinsichtlich der Straßenaufteilung und Stellplätze sowie auch aus Gründen des Baumschutzes mit sich brächte. Faktoren wie Übernahme in öffentliche Hand, Baumerhalt, Feuerwehr etc. erfordern Flexibilität. Brächte mit hoher Wahrscheinlichkeit Erforderlichkeit nachträglicher Befreiungen bzw. B-Plan-Änderungen mit sich.</i></p>
25.41	<p><u>24. Straßeneinteilung</u></p> <p>Die <del>in Aussicht genommene</del> Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie die Verortung von Stellplätzen und Sickermulden, in der Planzeichnung grau gekennzeichnet, sind <del>nicht</del> Gegenstand der Festsetzungen.</p> <p><del>Bei Anwendung der TF0 und 10 wird die Verwendung von Arten der beige-fügten Pflanzliste empfohlen. Pflanzliste Erarbeitung steht noch aus.</del></p>	<p><b>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p> <p><i><u>Bewertung und Ergebnis der Abstimmung:</u></i>                  Die Verkehrsplanung wurde zum Zwecke des größtmöglichen Baumerhalts überarbeitet. <i>Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird nicht festgesetzt, da dies Verlust der Flexibilität hinsichtlich der Straßenaufteilung und Stellplätze sowie auch aus Gründen des Baumschutzes mit sich brächte. Faktoren wie Übernahme in öffentliche Hand, Baumerhalt, Feuerwehr etc. erfordern Flexibilität. Brächte mit hoher Wahrscheinlichkeit Erforderlichkeit nachträglicher Befreiungen bzw. B-Plan-Änderungen mit sich.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
25.42	<p><u>C D - Nachrichtliche Übernahme gemäß 8 9 Abs. 6 BauGB</u></p> <p><u>Trinkwasserschutzzone</u>                      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.</p>	<p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p>Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
25.43	<p><u>Baudenkmäler</u>  <del>Die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Baudenkmäler sowie die dafür geltenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG) werden nachrichtlich übernommen.</del></p> <p><i>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.</i></p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p>Die nachrichtliche Übernahme wird entsprechend geändert.</p>
25.44	<p><u>Wald</u>                      Die innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Waldfläche sowie die dafür geltenden Bestimmungen des Landesbetriebs Forst Brandenburg werden nachrichtlich übernommen.</p>	<p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p>Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
25.45	<p>Im nachfolgenden „Änderungsbedarf zur Planzeichnung“ sind die erforderlichen Änderungen nicht abschließend benannt. Grau gefasste Textpassagen haben erläuternden Charakter.</p>	<p><b>Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Anmerkung:</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p><u>Änderungsbedarf zur Planzeichnung</u>                      In der Planzeichenerklärung sind folgende Änderungen vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abschnitt „Art der baulichen Nutzung“                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Streichung der Signatur „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung“</li> </ul> </li> </ul>	<p>Widerspricht der Stellungnahme der strategischen Bauleitplanung und ist nicht zielführend.</p>
25.46	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abschnitt „Maß der baulichen Nutzung“                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Streichung der Signatur „Grundfläche“</li> <li>o Korrektur in zwingende Festsetzung der „Traufhöhe“ und „Firsthöhe“</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Anmerkung:                      Durch Abstimmungen und Überarbeitung nicht mehr notwendig. S.o.</p>
25.47	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abschnitt „Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Korrektur der Abschnittsüberschrift</li> <li>o Streichung der Signatur „Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)“</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Anmerkung:                      Durch Abstimmungen und Überarbeitung nicht mehr notwendig. S.o.</p>
25.48	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abschnitt „<del>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen</del>“                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Korrektur der Abschnittsüberschrift</li> <li>o Streichung der Signatur „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen“</li> <li>o Streichung der Signatur „Na - Zweckbestimmung: Nebenanlage“</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Hinweis wurde berücksichtigt.</b></p>
25.49	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abschnitt „Verkehrsflächen und -anlagen“:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Aufnahme der Signatur der festzusetzenden „Fahrbahn mit Stellplätzen“ (bisher unter „IV Hinweise“ geführt)</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Anmerkung:                      Durch Abstimmungen und Überarbeitung nicht mehr notwendig. S.o.</p>
25.50	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abschnitt „Grünflächen“                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Aufnahme der neuen Signatur „Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten einschließlich der Hausgartenumgrenzung“</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Anmerkung:                      Durch Abstimmungen und Überarbeitung nicht mehr notwendig. S.o.</p>
25.51	<p>Im Planteil sind die zeichnerischen Festsetzungen wie folgt zu ändern einschließlich der Darstellungen gegebenenfalls ohne Normcharakter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Änderung sämtlich festgesetzter Baugrenzen in Baulinien unter Beibehaltung des im Vorentwurf vorhandenen Linienverlaufes.</li> </ul>	<p><b>Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Anmerkung:                      Durch Abstimmungen und Überarbeitung nicht mehr notwendig. S.o.</p>
25.52	<p>Im WA 9.1 ist der nebegebäudeartige 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</p>	<p><b>Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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.</p> <p><i>* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.</i></p>	<p>Anmerkung:                      Vorschlag entspricht nicht dem städtebaulichem Konzept. Das Bestandsgebäude soll in seiner Kubatur erhalten werden.</p>
25.53	<p>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.</p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>Anmerkung:                      Weiterhin verbleiben Baugrenzen. S.O.</p>
25.54	<p>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 Radian, 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 Wegführung, Erschließung und des ruhenden Verkehrs verbindlich zeichnerisch festzusetzen.</p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                      Die Verkehrsplanung wurde zum Zwecke des größtmöglichen Baumerhalts überarbeitet. Zwingend zu erhaltene Baumstandorte wurden festgesetzt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
25.55	Die Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 6 ist am platzartig aufgeweiteten Endpunkt (vor denkmalgeschütztem Bestandsgebäude) auf die Außenbegrenzung der Stellplätze einzugrenzen.	<p><b>Hinweis wurde nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Anmerkung:                      Stellplätze und Mulden-/Rigolenentwässerung bleiben wie im gesamten Geltungsbereich Teil der Verkehrsfläche</p>
25.56	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 Außengastronomie, KITA-Freifläche).	<p><b>Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Anmerkung:                      Durch Abstimmungen und Überarbeitung nicht mehr notwendig. S.o.</p>
25.57	<p>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:</p> <p>o Zweifelsfrei erkennbarer Verlauf der jeweiligen Umgrenzung, so dass sich im Verbund mit den jeweiligen einbezogenen Gebäudekanten eine in sich abgeschlossene Hausgarten-Fläche bildet.</p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>Ergebnis der Abstimmung:                      Verläufe und Verortungen der Hausgärten aus der Freiflächengestaltung zur Entstehungszeit wurden soweit möglich übernommen. Die ausgewiesenen Bauflächen stellen den Verlauf in Verbindung mit einer Pflanzbindung dar. Die Flächensignatur DHG wurde ergänzt. Innerhalb der Hausgärten sind gebäudebezogene Nebenanlagen zulässig, die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen.</p>
25.58	o Berücksichtigung der ursprünglichen klaren Außengeometrie der Hausgärten (zumeist Rechtecke oder Polygone).	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p>s.o.</p>
25.59	o Berücksichtigung der charakteristischen Grünflächenstreifen zwischen den Hausgärten und den Verkehrsflächen und -anlagen.	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p>s.o.</p>
25.60	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.	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p>s.o.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
25.61	o Vollständiger Entfall der Flächensignaturen „Na“ (Nebenanlagen) und der damit verbundenen Zulässigkeit dieser Anlagen.	<b>Hinweis wird berücksichtigt.</b> s.o.
25.62	- 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.	<b>Hinweis wird berücksichtigt.</b>
25.63	- Zeichnerische Darstellung im Planteil der in der Planzeichenerklärung benannten Signatur „Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt“.	<b>Hinweis wird berücksichtigt.</b>
25.64	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.	<b>Hinweis wird berücksichtigt.</b>
25.65	<p>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</p> <p>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</p> <p>4. Weiter gehende Hinweise - rechtserheblich zum Einwand</p> <p>Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Denkmals "Landesirrenanstalt-Hauptanstalt, bestehend aus Verwaltungsgebäude mit Direktorenwohnhaus und zwei Ärzte-Wohnungen, 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.</p> <p>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</p>	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Grünanlagen gestaltet. In dem Krankenhauskomplex konnten 1.200 Patienten stationär betreut werden. Sie gehörte damit zu den größten Einrichtungen ihrer Zeit.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center; opacity: 0.5; font-size: 48px; transform: rotate(-45deg);">ENTWURF</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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 Holzprossenfenstern.</p> <p>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 Schleppgauben charakterisiert wird.</p> <p>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, Schleppgauben, etc. wiederholt sich zwar an den Einzelgebäuden. Die unterschiedlichen Kombinationen ergeben jedoch den Variantenreichtum dieses Baukastenprinzips.</p> <p>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</p>	<p style="text-align: center; font-size: 48px; opacity: 0.3; transform: rotate(-45deg);">ENTWURF</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>und den Solitärgebäuden bis heute erlebbar. Die Gesamtkomposition überdauerte alle Veränderungen.</p> <p>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.</p> <p>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 Wege kompositionen, gebietsuntypische Gebäudeausformungen oder artfremde Baudetails würden sich auf die Gesamtwirkung und damit auf den Denkmalwert der Anlage verheerend auswirken.</p> <p>Gemäß 8 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 8 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 8 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</p>	<p style="text-align: center; font-size: 48px; opacity: 0.3; transform: rotate(-45deg);">ENTWURF</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>sind. Das Erhaltungsgebot des BauGB und das Erhaltungsgebot des BbgDSchG stimmen damit überein.</p> <p>Gemäß 8 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.</p> <p>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.</p> <p>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 qualitätsvolles Wohnen im Grünen. Die Notwendigkeit 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,</p>	<p>WURF</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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, Ständerker, etc.</p>	<p style="text-align: center; opacity: 0.5; font-size: 48px; transform: rotate(-45deg);">ENTWURF</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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.</p> <p>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".</p> <p>In Ermangelung denkmalgerechter Gestaltungs- und Freiflächenfestsetzungen würde die Realisierung des Bebauungsplanes in seiner vorliegenden Form zu einer Zerstörung des Denkmals führen.</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center; opacity: 0.5; font-size: 48px; font-weight: bold;">VORENTWURF</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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.</p> <p>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, Ständerker, etc.</p>	
25.66	<p>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.</p> <p>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</p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                  Die Verkehrsplanung wurde zum Zwecke des größtmöglichen Baumerhalts überarbeitet. Zwingend zu erhaltene Baumstandorte wurden festgesetzt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zum Schutz der denkmalgeschützten Gesamtanlage bedarf es einer verknüpfenden Festsetzung (aufschiebend bedingte Festsetzung nach 8 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 8 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.</p>	<p style="text-align: center; font-size: 48px; opacity: 0.3; transform: rotate(-45deg);">ENTWURF</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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.</p> <p>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.</p>	
25.67	<p><u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen</u></p> <p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise</u></p> <p>Die Denkmalliste des Landes Brandenburg wird beständig fortgeschrieben.</p>	<p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p>Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>

**Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum [21.02.2023]**

Die Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum deckt sich mit jener der Unteren Denkmalschutzbehörde. Nach Bereinigung eines Kopierfehlers der originalen Stellungnahme befinden sich die einzigen Unterschiede im Wortlaut in den Punkten mit den Nummern 26.1, 26.67 und 26.68. Aus Gründen der Vollständigkeit werden alle Hinweise im Folgenden nochmal aufgeführt:

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
26.1	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,                      das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
26.2	<p>1. Einwendungen</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>b) Rechtsgrundlage: BbgDSchG, BauGB</p> <p>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</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Anmerkung: In vier Workshops mit den zuständigen Denkmalbehörden und begleitend mit der Strategischen Bauleitplanung Dahme-Spreewald zur Überwindung des denkmalrechtlichen Konfliktpotenzials. Dies führte zu grundsätzlichen Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs. Alle Ergebnisse der Abstimmungen sind den beigelegten Protokollen zu entnehmen. Aufgrund der umfangreichen Überarbeitung der Themen werden im folgenden lediglich zusammenfassende Darstellungen der Änderungen formuliert.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>denkmalpflegerischen und denkmalrechtlichen Belange die erforderliche rechtssichere Berücksichtigung finden und die durch den Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen den Schutz und die Erhaltung des Denkmals sicherstellen.</p> <p>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 Plansteller nochmals abschließend zu prüfen:</p> <p>Im nachfolgenden, „Änderungsbedarf Textliche Festsetzungen“ sind zur Übersichtlichkeit die im Vorentwurf festgelegten, Textlichen Festsetzungen“ im Teil A bis D vollständig wiedergegebenen. Die Ergänzungen sind hier kursiv dargestellt und Änderungsbedarf ist durch Streichungen im vollständig wiedergegebenen Wortlaut der Festsetzungen gekennzeichnet. Grau gefasste Textpassagen haben erläuternden Charakter.</p>	<p style="text-align: center; font-size: 48px; opacity: 0.3; transform: rotate(-45deg);">ENTWURF</p>
<p><b>26.3</b></p>	<p>Änderungsbedarf Textliche Festsetzungen</p> <p>A - Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB</p> <p>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.</p> <p>In Ergänzung zur Planzeichnung und zur Zeichenerklärung wird Folgendes festgesetzt:</p> <p><u>1. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</u></p> <p>Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.</p>	<p><b>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
<p><b>26.4</b></p>	<p><u>2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</u></p> <p>Zulässige GR</p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>Ergebnis der Abstimmung:</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der in der Planzeichnung <i>mit Baulinien</i> festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.</p>	<p>Die Umgrenzung der zulässigen Grundflächen mit Baulinien wird nicht vorgenommen. Die mögliche Bebauung des durch Baugrenzen eingefasste Baufenster wird in der Planzeichnung und durch die textliche Festsetzung 3.2 weiter eingeschränkt.</p>
<p><b>26.5</b></p>	<p><u>Überschreitung der <b>Baugrenzen Baulinien</b> Neubauten</u></p> <p>An den Neubauten der allgemeinen Wohngebiete mit den Grundflächen WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 4.2, WA 6.4, WA 5.6, WA 7, WA 9.1, WA 9.3 und WA 11.2 darf die <del>Die</del> festgesetzte <del>Baugrenze</del> Baulinie <del>darf</del> nur durch untergeordnete Gebäudeteile, wie <del>Treppenhäuser</del> <del>Fluchttreppen</del> <del>Terrassen</del> <del>Wintergarten</del> <del>Rampen</del>; Erker; Standerker, Loggien und Veranden <del>Balkone</del> 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 <del>sofern eine Tiefe von maximal 4 m von der Haufassade ausgehend sowie eine Breite von 8m m und eine maximale Grundfläche von 14 m2 pro Bauteil nicht überschritten werden</del>. Balkonanlagen sind nur innerhalb der Flächenausweisung, Hausgärten** als eigenständig stehende, direkt an den Hauptbaukörper anschließende Konstruktion zulässig, sofern sie die Proportionen der vorgenannten zulässigen Standerker, Loggien oder Veranden haben. Auskragende, nicht eigenständig stehende Balkone sind unzulässig.</p> <p><i>* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.</i></p> <p><i>Neu festzusetzende Grünflächen mit der Zweckbestimmung, Hausgärten* anstelle der im aktuellen Entwurf festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“.</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                  Gemeinsam mit den Denkmalbehörden wurden Festlegungen zu den erlaubten untergeordneten Gebäudeteile und ihrer Maße im Rahmen eines Baukastenprinzips getroffen.</p> <p>Auf die Ausweisung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten wurde abgesehen. Stattdessen wurde die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete und Urbanen Gebiete soweit möglich auf die Flächen der historisch belegbaren Hausgärten reduziert. In Folge dessen wurde der Anteil der ausgewiesenen Grünflächen, in denen Nebenanlagen unzulässig sind, deutlich erhöht.</p>
<p><b>26.6</b></p>	<p><u>Überschreitung der Baulinien Bestandsgebäude</u></p> <p>An den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden der Allgemeinen Wohngebiete mit den Grundflächen WA 3.2, WA 4.1, WA 4.3, WA 5.1</p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                  Gemeinsam mit den Denkmalbehörden wurden Festlegungen zu den</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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 Vieranden hat und dem Hauptbaukörper baulich deutlich untergeordnet ist. Auskragende, nicht eigenständig stehende Balkone sind unzulässig.</p> <p><i>* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.</i>  <i>** Neu festzusetzende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ anstelle der im aktuellen Entwurf festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“.</i></p>	<p>erlaubten untergeordneten Gebäudeteile und ihrer Maße im Rahmen eines Baukastenprinzips getroffen.</p> <p>Auf die Ausweisung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten wurde abgesehen. Stattdessen wurde die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete und Urbanen Gebiete soweit möglich auf die Flächen der historisch belegbaren Hausgärten reduziert. In Folge dessen wurde der Anteil der ausgewiesenen Grünflächen, in denen Nebenanlagen unzulässig sind, deutlich erhöht.</p>
26.7	<p><u>Überschreitung der Baulinien Bestandsgebäude, Neubauten und Anbauten</u>                      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.</p> <p><i>** Neu festzusetzende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ anstelle der im aktuellen Entwurf festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“.</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                      Gemeinsam mit den Denkmalbehörden wurden Festlegungen zu den erlaubten untergeordneten Gebäudeteile und ihrer Maße im Rahmen eines Baukastenprinzips getroffen.</p> <p>Auf die Ausweisung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten wurde abgesehen. Stattdessen wurde die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete und Urbanen Gebiete soweit möglich auf die Flächen der historisch belegbaren Hausgärten reduziert. In Folge dessen wurde der Anteil der ausgewiesenen Grünflächen, in denen Nebenanlagen unzulässig sind, deutlich erhöht.</p>
26.8	<p><u>3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</u></p>	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p><u>Allgemeines Wohngebiet Wohnbauflächen</u>                      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.</p> <p><u>Urbanes Gebiet</u>                      In den Urbanen Gebieten sind Tankstellen nicht zulässig.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend geändert.</p>
<p><b>26.9</b></p>	<p><u>3.1 Zeitliche Reihenfolge der Zulässigkeit (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)</u></p> <p>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.</p> <p>Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.</p> <p>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.</p> <p><i>* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.</i></p>	<p><b>Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p> <p><u>Erläuterung:</u>                      Der Investor möchte selbstverständlich die Altbauten sanieren und ist gemäß kaufvertraglicher Regelung hierzu auch im Wesentlichen verpflichtet. Er kann jedoch aufgrund diverser externer und von ihm nicht beeinflussbarer Faktoren und Zwänge nicht vorab eine Rang- bzw. Reihenfolge „vereinbaren“.</p>
<p><b>26.10</b></p>	<p><u>4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</u></p> <p><u>Höhe baulicher Anlagen Bestandsgebäude</u>                      In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Teilfläche den Grundflächen WA1, WA 3.2, WA 4.1, WA 4.3, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3, WA5.5 WA6, WA8,</p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                      Gemeinsam mit den Denkmalbehörden wurde die Wiederherstellung der</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>WA 9.1 WA 9.2, WA 10, WA 11.1; dem Urbanen Gebiet mit den <del>Teilflächen</del> <i>Grundflächen</i> MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 wird die ursprüngliche Trauf- sowie Firsthöhe des bauzeitlichen Zustands der <i>denkmalgeschützten</i> Bestandsgebäude gemäß <del>Bestand</del> <i>als Trauf- sowie Firsthöhe</i> festgesetzt. (<del>Bestand</del>)</p> <p><i>* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.</i></p>	<p>Trauf- sowie Firsthöhe der Bestandsgebäude gemäß bauzeitlichem Zustand festgesetzt.</p> <p>Eine Nummerierung der einzelnen Baugebiete wurde vorgenommen.</p>
26.11	<p><u>Höhe baulicher Anlagen Neubau</u></p> <p>In dem Allgemeinen Wohngebiet mit <del>der Teilfläche</del> <i>den Grundflächen*</i> 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 <del>maximale</del> Trauf- sowie <del>maximale</del> Firsthöhe der neu zu errichtenden Gebäude gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung <i>als zwingende Höhe</i> herzustellen. <b>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.</b> (Neubau)</p> <p><i>* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                  Gemeinsam mit den Denkmalbehörden wurden Festlegungen zu einer maximalen Unterschreitung der festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhe getroffen.</p>
26.12	<p><u>Höhe baulicher Anlagen Anbauten an Bestandsgebäuden, Neubau MU 4</u></p> <p>In dem Allgemeinen Wohngebiet mit <del>den Teilflächen</del> <i>den Grundflächen</i> WA 5.1, WA 10 und dem Urbanen Gebiet mit der <del>Teilflächen</del> <i>Grundfläche</i> 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. <i>Auf den neu zu errichtenden Anbauten ist die Dachlandschaft in den Proportionen und Neigungswinkeln der bauzeitlichen Dächer der anschließenden Bestandsgebäude fortzuführen. Die genauen Festsetzungen sind im Rahmen der Bauantragsstellung mit den zuständigen Behörden abzustimmen.</i> (Anbauten).</p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                  Gemeinsam mit den Denkmalbehörden wurden Festsetzungen zu einer maximalen Trauf- und Firsthöhe der Anbauten getroffen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p><i>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.</i></p> <p><i>* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.</i></p> <p><i>*** Maßstab der festzusetzenden zwingenden Trauf- und Firsthöhe ist die Trauf- und Firsthöhe der niedrigsten südlichen Gebäudeteile des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes der Grundfläche MU 4.</i></p>	
26.13	<p>Als Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittte 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.</p> <p>Als Oberkante (OK) gilt bei geneigten Dächern die Firsthöhe.</p>	<p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p>Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
26.14	<p><u>Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</u>                  Stellplätze sind ausschließlich in der als Straßenverkehrsfläche und der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzten Fläche zulässig. Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze unzulässig.</p>	<p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p>Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
26.15	<p>Nebenanlagen sind <i>ausschließlich innerhalb der Gebäude zulässig und außerhalb der dafür festgesetzten Flächen Baulinien nicht zulässig unzulässig.</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                  Raumbildende Nebenanlagen sind ausschließlich in den reduzierten Bauflächen des Allgemeinen Wohngebiets und des Urbanen Gebiets zulässig.</p>
26.16	<p>Davon ausgenommen ist die Straßenverkehrsfläche der Planstraße 4.1. Hier können Nebenanlagen für die Gebäude in den <u>Baufeldern von</u></p>	<p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<i>Grundflächen MU 1, WA 3.1, WA 3.2. und WA 4.1</i> in den Randbereichen des Geltungsbereiches verortet werden, soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleibt.	Die textliche Festsetzung wird gänzlich gestrichen.
26.17	<del>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.</del>	<b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b>  s.u. Nr. 26.18
26.18	<del>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 Fach 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.</del>	<b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b>  <u>Ergebnis der Abstimmung:</u> Die Nebenanlagen sind einheitlich gemäß dem Gesamtkonzept des Areals zu entwickeln. Die zulässige Höhe einer Nebenanlage darf drei Meter über GOK, die Grundfläche 30m <sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie sind in einer Baufläche jeweils einheitlich in Form von begrünten Fassaden, Rankgerüsten in der Anmutung einer Pergola, aus Holz oder Hecken auszuführen. Die Anwendung der Pflanzliste „WOHNPARC TEUPITZ“ für die Begrünung der Nebenanlagen wird empfohlen.
26.19	6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Die Einteilung der in der Planzeichnung dargestellten Straßenverkehrsflächen ist <del>nicht</del> Gegenstand der Festsetzungen, <i>einschließlich der dargestellten Differenzierung in Straßenfläche, Stellplätze und Bordführung.</i>	<b>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b>  Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.  <u>Bewertung und Ergebnis der Abstimmung:</u> Die Verkehrsplanung wurde zum Zwecke des größtmöglichen Baumerhalts überarbeitet. <i>Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird nicht festgesetzt, da dies Verlust der Flexibilität hinsichtlich der Straßenaufteilung und Stellplätze sowie auch aus Gründen des Baumschutzes mit sich brächte. Faktoren wie Übernahme in öffentliche Hand, Baumerhalt, Feuerwehr etc. erfordern Flexibilität. Brächte mit hoher Wahrscheinlichkeit Erforderlichkeit nachträglicher Befreiungen bzw. B-Plan-Änderungen mit sich.</i>
26.20	Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Privatstraße“ dienen der Erschließung von Wohngebäuden und Stellplätzen.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b>  Die textliche Festsetzung wird entsprechend geändert.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ „Parkplatz“ dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.</p>	
<p><b>26.21</b></p>	<p><u>7. Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</u>                      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 Löschwassertankern zu belasten.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p>Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
<p><b>26.22</b></p>	<p><u>8. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</u>  <i>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.</i>  <i>** Neu festzusetzende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ anstelle der im aktuellen Entwurf festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“.</i></p> <p>Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Garten“ sind ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzuführen. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. <del>Je Gartenparzelle ist nur ein Gebäude zur Unterbringung von Gartengerätschaften mit einer Grundfläche von maximal 8 m und einer Höhe von maximal 2,50 m<sup>2</sup> zulässig. Lauben, Nebenanlagen, Einfriedungen, Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,3 m sind auf den privaten Grünflächen unzulässig.</del></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                      Die Nebenanlagen sind einheitlich gemäß dem Gesamtkonzept des Areals zu entwickeln. Die zulässige Höhe einer Nebenanlage darf drei Meter über GOK, die Grundfläche 30m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie sind in einer Baufläche jeweils einheitlich in Form von begrünten Fassaden, Rankgerüsten in der Anmutung einer Pergola, aus Holz oder Hecken auszuführen. Die Anwendung der Pflanzliste „WOHNPARK TEUPITZ“ für die Begrünung der Nebenanlagen wird empfohlen.</p> <p>Eine mit UNB abgestimmte Pflanzliste wurde erstellt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als Parkanlage <i>entsprechend der bauzeitlichen Gestaltung und Bepflanzung zur Entstehungszeit des Denkmals (ca. 1905 bis 1914)</i> anzulegen und zu unterhalten.</p> <p>Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als Parkanlage <i>entsprechend der bauzeitlichen Gestaltung und Bepflanzung zur Entstehungszeit des Denkmals (ca. 1905 bis 1914)</i> anzulegen und zu unterhalten.</p> <p>Die Bepflanzung von Grünflächen ist naturnah auszurichten, d. h. es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden <i>entsprechend der bauzeitlichen Gestaltung und Bepflanzung zur Entstehungszeit des Denkmals (ca. 1905 bis 1914)</i>.</p> <p><i>*Eine entsprechende Pflanzliste ist als Bestandteil der Festsetzung aufzunehmen.</i></p>	
26.23	<p><b>9.Begrünung von Stellplätzen</b></p> <p>In der Straßenverkehrsfläche ist grundsätzlich nach maximal vier Stellplätzen ein Baum zu pflanzen, sofern sich an dieser Stelle nicht bereits ein Bestandsbaum befindet, <i>Baumscheiben sind zu berücksichtigen</i> Die neuen Baumpflanzungen sind in einer Reihe parallel der Fahrbahn zu pflanzen, <i>entsprechend des bauzeitlichen Pflanz-Schemas des entsprechenden Straßenabschnitts zur Entstehungszeit des Denkmals (ca. 1905 bis 1914)</i>.</p> <p>Von dieser Regelung ausgenommen sind Stellplätze über Zisternenstandorten und innerhalb von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkfläche“ „Parkplatz“.</p> <p><i>*Eine entsprechende Pflanzliste ist als Bestandteil der Festsetzung aufzunehmen.</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                  Die Verkehrsplanung wurde zum Zwecke des größtmöglichen Baumerhalts überarbeitet. Die textliche Festsetzung wurde wie folgt geändert:</p> <p><u>TF 9.1</u>  <i>In der Straßenverkehrsfläche ist grundsätzlich nach maximal vier, höchstens nach sechs Stellplätzen mindestens ein Baum anzuordnen. Dies kann durch Bestandsbäume oder Neupflanzungen geschehen. Die Neupflanzungen erfolgen in einer Reihe parallel der Fahrbahn gemäß Empfehlung der Pflanzliste „WOHN-PARK TEUPITZ“.</i>                  Von dieser Regelung ausgenommen sind Stellplätze über Zisternenstandorten und innerhalb von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
26.24	<p><u>10. Entwässerung von Niederschlagswasser</u>                      Das auf Verkehrsflächen sowie auf Dachflächen von Gebäuden anfallende und abzuleitende Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Bodenzone zu versickern.</p>	<p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b>                      Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
26.25	<p><u>11. Befestigung von Stellplätzen und Wegen</u>                      Die Befestigung von <i>Verkehrsflächen und -anlagen</i>, Stellplätzen Wegen und <i>Zuwegungen</i> sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen <i>und Kunststoffbeläge</i> sind nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.</p> <p><i>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).</i></p> <p>Das Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                      Förderung nach Natursteinpflasterung der Straßenfahrbahn aus Kostengründen nicht umsetzbar und historisch nicht begründbar. Unter den erhaltenen Asphaltstraßen wurden trotz umfangreicher Sondierungen keine Steinpflasterung ermittelt, auch nach auf Grundlage der vorgenommenen historischen Recherche (Büro Hackenberg) existierte im B-Plangebiet Steinpflasterung nur in einigen Eingangsbereichen (Auffahrten) und nicht auf den Straßen.</p>
26.26	<p><u>12. Einfriedungen</u>                      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.</p> <p><i>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</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                      Die Festsetzungen zu den Einfriedungen wurden umfänglich auf Basis der Abstimmungen überarbeitet. U.a. wird die Einfriedung der historischen durch textliche und planzeichnerische Festsetzungen konkretisiert. Die Änderungen lassen sich dem Entwurf zum Bebauungsplan vom 20.08.2024 entnehmen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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 Grünfläche WA 11.1 gehörige denkmalgeschützte Einfriedungsmauer ist zu erhalten.</p> <p><i>** Neu festzusetzende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ anstelle der im aktuellen Entwurf festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.“</i></p>	
26.27	<p><u>13. Brandschutz</u>                      Alle Feuerwehrezufahrten, – aufstellflächen und – bewegungsflächen (nachfolgend zusammenfassend: Feuerwehrlflächen) 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.</p> <p><i>Die Feuerwehrlflächen auf Verkehrsflächen und -anlagen sind identisch wie die Verkehrsflächen und -anlagen zu befestigen. Innerhalb von Grünflächen sind Feuerwehrlflächen ausschließlich in Form von Schotterrassen zulässig, welcher oberflächenbündig ohne Einfassung in die Grünflächen übergeht. Die Farbe des Schottersubstrats muss sich der Farbe des anschließenden Oberbodens anpassen. Eine Kennzeichnung der Feuerwehrlflächen ist ausschließlich als Beschilderung zulässig.</i></p> <p><del>Die exakte Festlegung der Lage und Ausgestaltung der Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen ist Gegenstand der Bauantragsplanung.</del></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Bewertung:</u>                      Die Lage der Feuerwehrlflächen kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend festgesetzt werden. Regelungen und rechtliche Vorgaben ändern sich regelmäßig.</p> <p><u>Aufnahme unter Hinweise:</u></p> <p><u>Brandschutz</u>                      Alle Feuerwehrezufahrten und – aufstellflächen 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 exakte Festlegung der Lage und Ausgestaltung der Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen ist Gegenstand der Bauantragsplanung.</p>
26.28	<p><u>14. Tiefgaragen</u></p>	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Teilfläche WA 9.1 sind Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der dafür ausgewiesenen zeichnerisch festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Tiefgarage“ zulässig.</p> <p>Die Tiefgaragenbauwerke sind <i>im Bereich von Grünflächen</i> mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen ist die Erdüberdeckung auf 90 cm zu erhöhen <i>ohne sichtbare Erhöhung des Geländeneiveaus</i>.</p>	<p>Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden entsprechend geändert.</p>
26.29	<p><u>B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO</u>  <u>15. Dachform und -neigung</u></p> <p><u>Dachform und Dachneigung Bestandsgebäude</u>                      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 und in dem Urbanen Gebiet mit den Teilflächen Grundflächen* MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 wird die Dachform und Dachneigung der <i>denkmalgeschützten</i> Bestandsgebäude gemäß dem bauzeitlichen Bestand festgesetzt. (<i>Bestand</i>)</p> <p><i>* 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.</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u></p> <p><u>TF 14.1 Bestand</u>                      In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Teilfläche WA 3.2, WA 4.1, WA 4.4, WA 4.5, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3, WA 5.5, WA 6, WA 8, WA 9.2, WA 10.1, WA 10.2, WA 11.1; dem Urbanen Gebiet mit den Teilflächen MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 wird die Dachform und Dachneigung der Bestandsgebäude gemäß bauzeitlichem Zustand festgesetzt.</p>
26.30	<p><u>Dachform und Dachneigung Neubauten</u></p> <p>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 <i>entsprechend den Proportionen und Neigungswinkeln der bauzeitlichen Dächer von ähnlich großen ehemaligen Krankenhäusern innerhalb des Bebauungsplans als Mansarddach, Satteldach oder Walmdach oder einer Kombination aus diesen mit einer Dachneigung zwischen 30 und 75 Grad</i> festgesetzt. (<i>Neubau</i>)</p> <p><i>* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u></p> <p><u>TF 14.2 Neubauten</u>                      In dem Allgemeinen Wohngebiet mit den Teilflächen WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 5.1, WA 5.4, WA 5.6, WA 7, WA 9.1, WA 9.3, WA 10.1, WA 11.2 wird die Dachform der neu zu errichtenden Gebäude als Mansarddach, Satteldach oder Walmdach oder einer Kombination aus diesen mit einer an den Bestand anlehnenen Dachneigung zwischen 30 und 75 Grad festgesetzt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
<p><b>26.31</b></p>	<p>Dachform und Dachneigung Anbauten an Bestandsgebäude, Neubau MU 4</p> <p>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 MU4 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.</p> <p><i>*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.</i></p> <p><i>***Maßstab der festzusetzenden zwingenden Dachneigung ist die Dachneigung der niedrigsten südlichen Gebäudeteile des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes der Grundfläche MU 4.</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u></p> <p><u>TF 14.3 Anbauten</u>                  In dem Allgemeinen Wohngebiet mit den Teilflächen WA5.1, WA10.1 sind im Bereich der Gebäudefuge zwischen Bestandsgebäude und der neu zu errichtenden Anbauten Flach-, Pult- und Sheddächer zulässig. In dem Urbanen Gebiet mit der Teilfläche MU 4 wird die Dachform gemäß den angrenzenden Gebäudeteilen des Bestands als dazu symmetrisch verlaufendes Satteldach festgesetzt. In dem Urbanen Gebiet MU2 soll die Dachform des Anbaus als Erweiterung des Bestandsdachs erfolgen.</p>
<p><b>26.32</b></p>	<p><u>16. Dacheindeckung</u>  <del>Glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind nur zu Zwecken der Energiegewinnung zulässig.</del></p> <p><u>Dacheindeckung Bestandsgebäude einschließlich Anbauten und Neubau MU 4</u></p> <p><i>Die Dacheindeckung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude ist gemäß dem bauzeitlichen Bestand herzustellen.</i>  <i>Die Errichtung von Anlagen zu Zwecken der Energiegewinnung ist unzulässig.</i></p> <p><u>Dacheindeckung Neubauten</u></p> <p><i>Die Dacheindeckung der Neubauten ist ausschließlich mit naturroten Ziegeln zulässig. Glänzende und spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>Textliche Festsetzungen (Stand: 18.07.2024)</p> <p><u>TF 15.1. Material</u>  <i>Die Dacheindeckung der Bestandsgebäude sind angelehnt an den bauzeitlichen Zustand herzustellen.</i>  <i>Für die Dachflächeneindeckung der Neubauten sind unglasierte Tondachziegel, Schiefer oder Betonstein in Rot- und Grautönen zulässig. Bei Neubauten sind Dachflächen, die nicht unmittelbar an die Hauptdachflächen anschließen, ausnahmsweise andere Materialien und Farbgebungen möglich.</i></p> <p><u>TF 15.2. Energiegewinnung</u>  <i>Die Errichtung von integrierten Solaranlagen ist in den Dachflächen zulässig, sofern sich die Solaranlagen konstruktiv in die jeweilige Dachhaut</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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.</p>	<p><i>einfügen und farblich der Dachhaut angepasst sind. Eine flächige, geschlossene und sich einfügende Anordnung (keine Sägezahnverlegung) ist zu favorisieren. Die Solaranlagen sind einschließlich ihrer Rahmen matt und farblich einheitlich zu gestalten. An und auf Gebäudewandflächen sowie auf Verkehrs-, Grün- und sonstigen Freiflächen sind Solaranlagen grundsätzlich unzulässig.</i></p> <p>Bezüglich der Farbgebung und der Errichtung von Solaranlagen konnte zum derzeitigen Stand keine Einigung mit dem BLDAM erzielt werden.</p> <p>Die Unzulässigkeit von Grautönen im Bereich der Dacheindeckung der Neubauten wird seitens der Vorhabenträger als nicht zielführend und für das Gesamtensemble beeinträchtigend eingeschätzt. Durch geringfügige Unterscheidungsmerkmale in Ausformung und Farbgebung der Neubauten, können Neubauten und historischer Bestand als Ensemble funktionieren, ohne die Unterscheidung von Neu- und Altbau zu verunklären.</p> <p>Die Erlaubnisfähigkeit zur Errichtung von Solaranlagen befindet sich im Spannungsfeld zwischen Klima- und Denkmalschutz. Mit §2 EEG kommt dem Ausbau erneuerbarer Energien zur treibhausgasneutralen Stromerzeugung ein noch größerer Stellenwert zu. In einer derart sensiblen Gemengelage wie im Geltungsbereich vorliegend ist jedoch ein möglichst verträglicher Kompromiss der Belange aus Denkmal- und Klimaschutz notwendig. Auch im Plangebiet soll ein wichtiger Schritt in Richtung Nachhaltigkeit und Energieeffizienz getätigt werden, ohne dabei die Denkmalsubstanz nachhaltig zu überlagern. Die Integration von Solaranlagen, die sich konstruktiv und farblich in die Dachhaut einfügen, stellt einen Kompromiss dar, der die historische und ästhetische Identität des Gebiets wahrt und das Denkmal nicht wesentlich beeinträchtigt. Ein weiteres wichtiges Argument bei der Erlaubnisfähigkeit von Solaranlagen kann außerdem sein, dass geplante Anlagen reversibel sind und nicht zu stark in die Denkmalsubstanz eingreifen. Ein späteres Entfernen der geplanten Anlagen wäre somit möglich und würde das ursprüngliche Erscheinungsbild wieder freilegen.</p>
26.33	17. Dachaufbauten und Dachbelichtungen	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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).</p> <p><u>Dachaufbauten und Dachbelichtungen Bestandsgebäude einschließlich Anbauten und Neubau MU 4</u></p> <p><i>Bauzeitliche Dachaufbauten und Dachbelichtungen auf den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. <b>Die Errichtung von weiteren Dachaufbauten und Dachbelichtungen auf den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden einschließlich Anbauten und dem Neubau auf der Grundfläche* MU 4 ist unzulässig.</b> Ausnahmsweise kann der bauzeitliche Bestand von Dachaufbauten und Dachbelichtungen artgleich ergänzt werden, wenn das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.</i></p> <p><i>*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.</i></p> <p><u>Dachaufbauten und Dachbelichtungen Neubauten</u>  <b>Dachaufbauten und Dachbelichtungen sind nur in Form von Zwerchhäusern und Schleppgauben entsprechend den Proportionen</b> (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.</p> <p>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</p>	<p><u>TF 16.1 Dachaufbauten</u>                  Bei Neubauten ist die Errichtung von Dachaufbauten wie Dachgauben, Zwerchhäuser und Ständerker in der Dimension, Anordnung und Proportion der historischen Vorbilder der Bestandsgebäude des Geltungsbereiches zulässig. Bestehende bauzeitliche Dachaufbauten der Bestandsgebäude sind zu erhalten.</p> <p><u>TF 16.2 Technische Aufbauten</u>                  Nutzungsspezifisch technisch notwendige Aufbauten wie Schornsteine, Aufzugsüberfahrten sowie Be- und Entlüftungsanlagen sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 15 m<sup>2</sup> und bis zu einer Höhe von 2 m über der festgesetzten Höhe der Oberkante des jeweiligen Gebäudes zulässig, sofern denkmalrechtlich erlaubnisfähig.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Höhe der Oberkante der baulichen Anlage entsprechend den Proportionen (Verhältnis Höhe, Breite, Länge in Tiefe), Lagen, Anschlüssen und Materialien von bauzeitlichen Schornsteinen oder Be- und Entlüftungsanlagen auf ähnlich großen denkmalgeschützten ehemaligen Krankenhäusern innerhalb des Bebauungsplans zulässig. (<del>Neubauten und Bestand</del>).</p>	
26.34	<p><b>18. Dacheinschnitte</b>                  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. (<i>Neubauten</i>)</p> <p><i>Dacheinschnitte sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind bauzeitliche Dacheinschnitte denkmalgeschützter Bestandsgebäude; diese sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u></p> <p><u>TF 16.3 Dacheinschnitte</u>                  Neubauten:                  Dacheinschnitte wie Terrassen der jeweiligen Neubauten sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamtrauflänge je Traufseite zulässig. Einschnitte in die Außenwände, einschließlich der Dachanschlüsse (Traufgesims, Ortgang etc.) sind hierbei unzulässig.</p> <p>Bestandsgebäude:                  Bestehende Dacheinschnitte sind zu erhalten. Neue Dacheinschnitte an Bestandsgebäuden sind auf die traufnahen unteren Dachbereiche zu beschränken. Sie müssen einen Abstand von Dachgraten (First, Grat und Ortgang) von mind. 1,5m einhalten und sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamtrauflänge je Traufseite zulässig.</p> <p><u>TF 16.4 Abstand zu Dachgraten</u>                  Neue Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster müssen einen Abstand von Dachgraten (First, Grat und Ortgang) von mind. 1,5m einhalten. Ausnahmsweise ist ein Abstand von 1m zu den Dachgraten zulässig, sofern sich dies durch eine der Fassadenachsen bedingte Symmetrie ergibt.</p> <p><u>TF 16.5 Anordnung Dachaufbauten und Dachflächenfenster für Neubauten</u>                  Die Anordnung der Dachaufbauten und Dachflächenfenster muss in Bezug zu den Fassadenöffnungen stehen und ist im Rahmen der Bauantragsplanung nur zulässig sofern denkmalrechtlich erlaubnisfähig. Dachflächenfenster sind möglichst flächenbündig in der Dachhaut auszuführen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
26.35	<p><u>19.Außenwände/Fassaden</u>                      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)</p> <p>Für untergeordnete Teilflächen, wie Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc. dürfen auch Holzapplikationen verwendet werden. Die Farbgebung der Fassaden und Fenster ist im Spektrum der historischen Farbfassungen bzw. als zeitgemäße Interpretation herzustellen.</p> <p>Zwillingsgebäude, welche symmetrisch um die Haupterschließungsachsen des Geländes angeordnet sind, sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild einander gleichend auszuführen.</p> <p>Reflektierende und glänzende Materialien sowie Holzapplikationen, Riemchen und materielle Nachbildungen sind unzulässig. Großflächige Glasfassaden und -geländer sind grundsätzlich unzulässig.</p> <p><u>Außenwände/Fassaden Bestandsgebäude</u>                      Die von außen sichtbaren Außenwandflächen/Fassaden der denkmalgeschützten Bestandsgebäude sind zu erhalten bzw. im bauzeitlichen Erscheinungsbild wiederherzustellen.</p> <p><u>Außenwände/Fassaden Neubauten und Anbauten an Bestandsgebäude</u>                      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</p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u></p> <p><u>TF 17.1 Material und Farbgebung für Neubauten</u>                      Als Materialien der Außenwandflächen der Hauptgebäude sind Putz, Klinker, auch als geschlammte Fassade und Holz mit matter, nicht spiegelnder/reflektierender oder glänzender Oberfläche zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind in Anlehnung an den Bestand in gedeckten, hellen erdigen Fassadentönen auszuführen. Die Gebäude sind mit einem nicht spiegelnden/reflektierenden oder glänzende keramischen Sockel von mindestens 80cm in gedeckten, hellen erdigen Fassadentönen auszuführen.</p> <p><u>TF 17.2 Anteil an Holz</u>                      Der Anteil an Holz ist an maximal 1/3 der Außenwandflächen zulässig und soll in Anlehnung an die farblichen restauratorischen Befunde der Erstellungszeit beschichtet werden.</p> <p><u>TF 17.3 Rankhilfen und Fassadenbegrünungen</u>                      Rankhilfen zum Zwecke der Fassadenbegrünungen sind auf maximal 1/3 der Fassadenfläche zulässig.</p> <p><u>TF 17.4 Fensteranteil für Neubauten</u>                      Es ist ein Fensteranteil von maximal 1/3 der Fassadenfläche zulässig. Es sind ausschließlich Holz- und Holzverbundfenster in stehenden Formaten zulässig                      Großflächige Glasfassaden und -geländer sind grundsätzlich nicht zulässig.</p> <p><u>TF 17.5 Freisitze</u>                      Jeder Nutzungseinheit kann ein nach TF 3.4 zulässiger Freisitz in Form von Terrassen, Balkonen, Loggien etc. zugeordnet werden. Freistehende und hängende Balkone sind als leichte Stahlkonstruktion mit teilweiser offener Brüstung (z.B. Geländerstäbe/-lamellen, Streckmetall oder</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p><i>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.</i></p> <p><i>* 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.</i></p>	<p><i>Lochbleche) in einem dunklen Grau-, Braun-, oder Messington zulässig. Balkone in Verbindung mit Anbauten wie Loggien, Risaliten und Erkern sind auch im Material der Anbauten zulässig. In der Dachebene sind keine auskragenden Freisitze zulässig.</i></p> <p><u>TF 17.6 Rollläden und Markisen</u>  <i>Monochrome Markisen, Rollläden und Außenjalousien ohne Muster sind zulässig. Äußere Verschattungsanlagen an den Gebäuden sind ausschließlich in filigraner Ausführung im Laibungsbereich zulässig und farblich dezent dem Gebäude anzupassen. Zusätzlich dürfen horizontal ausladende Markisen ausschließlich die Grundfläche vom Freisitz überspannen. Bauzeitliche Rollläden an den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden sollten möglichst wiederhergestellt werden.</i></p> <p><u>TF 17.7 Werbeanlagen</u>  <i>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 0,50 qm betragen. Flachwerbeanlagen sind horizontal und parallel zur Fassade anzubringen.</i></p> <p><u>TF 17.8 Zwillingengebäude</u>  <i>Die neu zu errichtenden Zwillingengebäude der Wohnbauflächen WA1 und WA2 sowie WA5.4 und WA 5.6 sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild einander gleichend auszuführen.</i></p> <p><u>TF 17.9 Gebäudefuge</u>  <i>Im Bereich der Gebäudefugen zwischen Bestand- und neu zu errichtenden Anbauten sind abweichende Materialien und Farbgebungen zulässig sofern denkmalrechtlich erlaubnisfähig.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
26.36	<p>Die Zwillingsgebäude auf den Grundflächen WA 1 und WA 2, welche symmetrisch um die Haupteerschließungsachse des Geländes angeordnet sind, sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild einander gleichend auszuführen.</p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u></p> <p><u>TF 17.8 Zwillingsgebäude</u>                      Die neu zu errichtenden Zwillingsgebäude der Wohnbauflächen WA1 und WA2 sowie WA5.4 und WA 5.6 sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild einander gleichend auszuführen.</p>
26.37	<p><u>20. Fenster, Fenstertüren, Türen und Öffnungen</u></p> <p><u>Fenster, Fenstertüren, Türen und Öffnungen von Bestandsgebäuden</u></p> <p>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.).</p> <p><u>Fenster, Fenstertüren, Türen und Öffnungen von Neubauten</u></p> <p>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.</p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>s.o. Nr. 26.35</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
26.38	<p><u>21. Rollläden und Markisen</u></p> <p><i>Markisen sind generell unzulässig.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>s.o. Nr. 26.35</p>
26.39	<p><u>22. Werbeanlagen</u></p> <p><i>Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur in der Erdgeschosszone angebracht werden. Auskragende Werbeanlagen sind unzulässig.</i></p> <p><i>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* betragen. Flachwerbeanlagen sind horizontal und parallel zur Fassade anzubringen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Werbeanlagen dürfen Elemente, die das Gebäude gliedern, wie Fenster, Tore, Gesimse, Schmuck- und Zierelemente, nicht überdecken.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>s.o. Nr. 26.35</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Andersartige Werbeanlagen sind unzulässig.	
26.40	<p><u>C – Hinweise</u></p> <p><u>23. Wege</u></p> <p>Die <del>in Aussicht genommene</del> Wegeerschließung, in der Planzeichnung grau gekennzeichnet, ist <del>nicht</del> Gegenstand der Festsetzungen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p> <p><i><u>Bewertung und Ergebnis der Abstimmung:</u></i>                  Die Verkehrsplanung wurde zum Zwecke des größtmöglichen Baumerhalts überarbeitet. <i>Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird nicht festgesetzt, da dies Verlust der Flexibilität hinsichtlich der Straßenaufteilung und Stellplätze sowie auch aus Gründen des Baumschutzes mit sich brächte. Faktoren wie Übernahme in öffentliche Hand, Baumerhalt, Feuerwehr etc. erfordern Flexibilität. Brächte mit hoher Wahrscheinlichkeit Erforderlichkeit nachträglicher Befreiungen bzw. B-Plan-Änderungen mit sich.</i></p>
26.41	<p><u>24. Straßeneinteilung</u></p> <p>Die <del>in Aussicht genommene</del> Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie die Verortung von Stellplätzen und Sickermulden, in der Planzeichnung grau gekennzeichnet, sind <del>nicht</del> Gegenstand der Festsetzungen.</p> <p>Bei Anwendung der TF0 und 10 wird die Verwendung von Arten der beige-fügten Pflanzliste empfohlen. Pflanzliste Erarbeitung steht noch aus.</p>	<p><b>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p> <p><i><u>Bewertung und Ergebnis der Abstimmung:</u></i>                  Die Verkehrsplanung wurde zum Zwecke des größtmöglichen Baumerhalts überarbeitet. <i>Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird nicht festgesetzt, da dies Verlust der Flexibilität hinsichtlich der Straßenaufteilung und Stellplätze sowie auch aus Gründen des Baumschutzes mit sich brächte. Faktoren wie Übernahme in öffentliche Hand, Baumerhalt, Feuerwehr etc. erfordern Flexibilität. Brächte mit hoher Wahrscheinlichkeit Erforderlichkeit nachträglicher Befreiungen bzw. B-Plan-Änderungen mit sich.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
26.42	<p><u>C D - Nachrichtliche Übernahme gemäß 8 9 Abs. 6 BauGB</u></p> <p><u>Trinkwasserschutzzone</u>                      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.</p>	<p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p>Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
26.43	<p><u>Baudenkmäler</u>  <del>Die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Baudenkmäler sowie die dafür geltenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG) werden nachrichtlich übernommen.</del></p> <p><i>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.</i></p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p>Die nachrichtliche Übernahme wird entsprechend geändert.</p>
26.44	<p><u>Wald</u>                      Die innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Waldfläche sowie die dafür geltenden Bestimmungen des Landesbetriebs Forst Brandenburg werden nachrichtlich übernommen.</p>	<p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p>Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
26.45	<p>Im nachfolgenden „Änderungsbedarf zur Planzeichnung“ sind die erforderlichen Änderungen nicht abschließend benannt. Grau gefasste Textpassagen haben erläuternden Charakter.</p>	<p><b>Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Anmerkung:</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p><u>Änderungsbedarf zur Planzeichnung</u>                      In der Planzeichenerklärung sind folgende Änderungen vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abschnitt „Art der baulichen Nutzung“                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Streichung der Signatur „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung“</li> </ul> </li> </ul>	<p>Widerspricht der Stellungnahme der strategischen Bauleitplanung und ist nicht zielführend.</p>
26.46	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abschnitt „Maß der baulichen Nutzung“                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Streichung der Signatur „Grundfläche“</li> <li>o Korrektur in zwingende Festsetzung der „Traufhöhe“ und „Firsthöhe“</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Anmerkung:                      Durch Abstimmungen und Überarbeitung nicht mehr notwendig. S.o.</p>
26.47	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abschnitt „Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Korrektur der Abschnittsüberschrift</li> <li>o Streichung der Signatur „Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)“</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Anmerkung:                      Durch Abstimmungen und Überarbeitung nicht mehr notwendig. S.o.</p>
26.48	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abschnitt „<del>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen</del>“                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Korrektur der Abschnittsüberschrift</li> <li>o Streichung der Signatur „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen“</li> <li>o Streichung der Signatur „Na - Zweckbestimmung: Nebenanlage“</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Hinweis wurde berücksichtigt.</b></p>
26.49	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abschnitt „Verkehrsflächen und -anlagen“:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Aufnahme der Signatur der festzusetzenden „Fahrbahn mit Stellplätzen“ (bisher unter „IV Hinweise“ geführt)</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Anmerkung:                      Durch Abstimmungen und Überarbeitung nicht mehr notwendig. S.o.</p>
26.50	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abschnitt „Grünflächen“                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Aufnahme der neuen Signatur „Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten einschließlich der Hausgartenumgrenzung“</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Anmerkung:                      Durch Abstimmungen und Überarbeitung nicht mehr notwendig. S.o.</p>
26.51	<p>Im Planteil sind die zeichnerischen Festsetzungen wie folgt zu ändern einschließlich der Darstellungen gegebenenfalls ohne Normcharakter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Änderung sämtlich festgesetzter Baugrenzen in Baulinien unter Beibehaltung des im Vorentwurf vorhandenen Linienverlaufes.</li> </ul>	<p><b>Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Anmerkung:                      Durch Abstimmungen und Überarbeitung nicht mehr notwendig. S.o.</p>
26.52	<p>Im WA 9.1 ist der nebegebäudeartige 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</p>	<p><b>Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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.</p> <p><i>* Die Nummerierung der Grundflächen ist zu vervollständigen, so dass jede einzelne Grundfläche eine eigene Nummer erhält.</i></p>	<p>Anmerkung:                      Vorschlag entspricht nicht dem städtebaulichem Konzept. Das Bestandsgebäude soll in seiner Kubatur erhalten werden.</p>
26.53	<p>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.</p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>Anmerkung:                      Weiterhin verbleiben Baugrenzen. S.O.</p>
26.54	<p>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 Radian, 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 Wegführung, Erschließung und des ruhenden Verkehrs verbindlich zeichnerisch festzusetzen.</p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                      Die Verkehrsplanung wurde zum Zwecke des größtmöglichen Baumerhalts überarbeitet. Zwingend zu erhaltene Baumstandorte wurden festgesetzt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
26.55	Die Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 6 ist am platzartig aufgeweiteten Endpunkt (vor denkmalgeschütztem Bestandsgebäude) auf die Außenbegrenzung der Stellplätze einzugrenzen.	<p><b>Hinweis wurde nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Anmerkung:                      Stellplätze und Mulden-/Rigolenentwässerung bleiben wie im gesamten Geltungsbereich Teil der Verkehrsfläche</p>
26.56	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 Außengastronomie, KITA-Freifläche).	<p><b>Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Anmerkung:                      Durch Abstimmungen und Überarbeitung nicht mehr notwendig. S.o.</p>
26.57	<p>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:</p> <p>o Zweifelsfrei erkennbarer Verlauf der jeweiligen Umgrenzung, so dass sich im Verbund mit den jeweiligen einbezogenen Gebäudekanten eine in sich abgeschlossene Hausgarten-Fläche bildet.</p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>Ergebnis der Abstimmung:                      Verläufe und Verortungen der Hausgärten aus der Freiflächengestaltung zur Entstehungszeit wurden soweit möglich übernommen. Die ausgewiesenen Bauflächen stellen den Verlauf in Verbindung mit einer Pflanzbindung dar. Die Flächensignatur DHG wurde ergänzt. Innerhalb der Hausgärten sind gebäudebezogene Nebenanlagen zulässig, die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen.</p>
26.58	o Berücksichtigung der ursprünglichen klaren Außengeometrie der Hausgärten (zumeist Rechtecke oder Polygone).	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p>s.o.</p>
26.59	o Berücksichtigung der charakteristischen Grünflächenstreifen zwischen den Hausgärten und den Verkehrsflächen und -anlagen.	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p>s.o.</p>
26.60	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.	<p><b>Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p>s.o.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
26.61	o Vollständiger Entfall der Flächensignaturen „Na“ (Nebenanlagen) und der damit verbundenen Zulässigkeit dieser Anlagen.	<b>Hinweis wird berücksichtigt.</b> s.o.
26.62	- 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.	<b>Hinweis wird berücksichtigt.</b>
26.63	- Zeichnerische Darstellung im Planteil der in der Planzeichenerklärung benannten Signatur „Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt“.	<b>Hinweis wird berücksichtigt.</b>
26.64	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.	<b>Hinweis wird berücksichtigt.</b>
26.65	<p>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</p> <p>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</p> <p>4. Weiter gehende Hinweise - rechtserheblich zum Einwand</p> <p>Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Denkmals "Landesirrenanstalt-Hauptanstalt, bestehend aus Verwaltungsgebäude mit Direktorenwohnhaus und zwei Ärzte-Wohnungen, 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.</p> <p>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</p>	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Grünanlagen gestaltet. In dem Krankenhauskomplex konnten 1.200 Patienten stationär betreut werden. Sie gehörte damit zu den größten Einrichtungen ihrer Zeit.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center; font-size: 48px; opacity: 0.3; transform: rotate(-45deg);">ENTWURF</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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 Holzprossenfenstern.</p> <p>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 Schleppgauben charakterisiert wird.</p> <p>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, Schleppgauben, etc. wiederholt sich zwar an den Einzelgebäuden. Die unterschiedlichen Kombinationen ergeben jedoch den Variantenreichtum dieses Baukastenprinzips.</p> <p>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</p>	<p style="text-align: center; opacity: 0.5; font-size: 48px; font-weight: bold;">ENTWURF</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>und den Solitärgebäuden bis heute erlebbar. Die Gesamtkomposition überdauerte alle Veränderungen.</p> <p>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.</p> <p>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 Wege kompositionen, gebietsuntypische Gebäudeausformungen oder artfremde Baudetails würden sich auf die Gesamtwirkung und damit auf den Denkmalwert der Anlage verheerend auswirken.</p> <p>Gemäß 8 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 8 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 8 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</p>	<p style="text-align: center; opacity: 0.5; font-size: 48px; font-weight: bold;">ENTWURF</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>sind. Das Erhaltungsgebot des BauGB und das Erhaltungsgebot des BbgDSchG stimmen damit überein.</p> <p>Gemäß 8 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.</p> <p>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.</p> <p>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 qualitativvolles Wohnen im Grünen. Die Notwendigkeit 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,</p>	<p>WURF</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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, Ständerker, etc.</p>	<p style="text-align: center; font-size: 48px; opacity: 0.3; transform: rotate(-45deg);">ENTWURF</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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.</p> <p>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".</p> <p>In Ermangelung denkmalgerechter Gestaltungs- und Freiflächenfestsetzungen würde die Realisierung des Bebauungsplanes in seiner vorliegenden Form zu einer Zerstörung des Denkmals führen.</p> <p>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.</p>	<p>WURF</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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.</p> <p>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, Ständerker, etc.</p>	
26.66	<p>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.</p> <p>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</p>	<p><b>Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p><u>Ergebnis der Abstimmung:</u>                  Die Verkehrsplanung wurde zum Zwecke des größtmöglichen Baumerhalts überarbeitet. Zwingend zu erhaltene Baumstandorte wurden festgesetzt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zum Schutz der denkmalgeschützten Gesamtanlage bedarf es einer verknüpfenden Festsetzung (aufschiebend bedingte Festsetzung nach 8 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 8 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.</p>	<p style="text-align: center; font-size: 48px; opacity: 0.3; transform: rotate(-45deg);">ENTWURF</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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.</p> <p>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.</p>	
26.67	<p><u>2. Hinweis</u>                      Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.</p>	<p><b>Hinweis zur Kenntnis genommen.</b>                       Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
26.68	<p><u>3. Hinweis</u>                      Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	<p><b>Hinweis zur Kenntnis genommen.</b>                       Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>

**Landkreis Dahme-Spreewald – Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde [22.02.2023]**

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
27.1	<p>Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung, sonstige fachliche Informationen oder rechtserheblich Hinweise</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt</b></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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</p> <p>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 (ABG) vor.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0332619179 Farblager im Gebäude 37, Hospital Teupitz</li> <li>• 0332619181 Werkstätten und Heizwerk mit Ablagerungen um Gebäude 14, Hospital Teupitz</li> <li>• 0332619182 Mineralölkontaminierte Garage (Gebäude 4), Hospital Teupitz</li> <li>• 0332619188 Verkipfung von Chemikalien, Hospital Teupitz</li> </ul> <p><b>Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde liegen für die genannten altlastverdächtigen Flächen bisher keine Ergebnisse über Bodenuntersuchungen vor.</b> Im Altlastenkataster ist für die o. g. altlastverdächtigen Flächen ein Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung zu orientieren- den Untersuchungen eingetragen.</p> <p>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. <b>Die Bodenuntersuchungen sind durch ein sach- kundiges Ingenieurbüro durchzuführen und der</b></p>	<p>Altlasten- und Immissionsschutzgutachten wurden nach der frühzeitigen Beteiligung erstellt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p><b>Untersuchungsumfang ist vorher mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.</b></p> <p>Nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse der Bodenuntersuchungen wird durch die unteren Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde über die im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung erforderlichen weiteren Maßnahmen entschieden.</p> <p>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.</p>	

**Die Autobahn Nordost [22.02.2023]**

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
28.1	<p>(...) mit der Reform der Bundesfernstraßenverwaltung geht die Zuständigkeit für die Bundesautobahnen (Planung, Bau, Betrieb, Erhaltung, Finanzierung und vermögenswirksame Verwaltung) zum 01.01.2021 zur Autobahn GmbH des Bundes und an das Fernstraßen-Bundesamt über. In diesem Zusammenhang ist die Niederlassung (NL) Nordost der Autobahn GmbH des Bundes gemäß der Verordnung über die Beleihung der Gesellschaft privaten Rechts im Sinne des Infrastrukturgesellschaftserrichtungsgesetzes (InfrGG-Beleihungsverordnung - InfrGGVB) vom Baulastträger der Bundesautobahnen mit der Wahrnehmung der Aufgaben eines Trägers</p>	Hinweis wird berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>öffentlicher Belange beliehen und hat in dieser Funktion die vorgelegten Planunterlagen geprüft. Aus der Sicht der Autobahnverwaltung sind dazu folgende Aussagen zu treffen.</p> <p>Der Geltungsbereich des 0.g. Bebauungsplanes befindet sich westlich der Autobahn (A) 13 in einem minimalen Abstand von etwa 1,4 km zur befestigten Fahrbahnaußenkante. Daher ergeben sich aus heutiger Sicht keine Berührungspunkte zwischen dem 0.g. Vorhaben und den Autobahnplanungen der Niederlassung Nordost der Autobahn GmbH des Bundes.</p> <p><b>Für den o. g. Bebauungsplan wird dringend angeraten, zur Festlegung erforderlicher Immissionsschutzmaßnahmen ein Schallschutzgutachten zu erstellen. Dadurch sind mögliche anstehende Lärmkonflikte zur Autobahn im Bauleitplanverfahren zu lösen.</b></p> <p>Die von der Autobahn ausgehenden Belastungen sind bei gemeindlichen Planungen zu berücksichtigen und die erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz vom Veranlasser vorzusehen. Ansprüche nach Immissionsschutzmaßnahmen insbesondere hinsichtlich der vorgesehenen Wohnbauflächen (WA) im Plangebiet können gegenüber der Bundesstraßenverwaltung zu keinem Zeitpunkt geltend gemacht werden.</p> <p>Ergänzend weisen wir darauf hin, dass bei Planungen zur Nutzung und Bebauung von Grundstücken in Autobahnnähe die anbaurechtlichen Regelungen des FStrG (Bundesfernstraßengesetz in der jeweils aktuellen Fassung) zu beachten sind. Gemäß den Festlegungen des 8 9 Abs. 1 und 2 FStrG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40,0 m neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt (Anbauverbotszone) sowie</li> <li>- die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100,0 m neben Bundesautobahnen zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkungszone).</li> </ul>	<p style="text-align: center; font-size: 48px; opacity: 0.3; transform: rotate(-45deg);">ENTWURF</p>

Berlin, den 29.08.2024  
UmbauStadt PartGmbH

ENTWURF