

16 NOV. 2020



**Landkreis
Barnim**

Paul-Wunderlich-Haus • Am Markt 1 • 16225 Eberswalde

Landschaftsarchitekturbüro Stefan
Pulkenat
Fritz-Reuter-Straße 32
17139 Gielow

STELLUNGNAHME DES LANDKREISES BARNIM ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemeinde Wandlitz, OT Schönwalde

Vorentwurf

Bebauungsplans (BP) „Schloss und Park Dammsmühle“

Stand 9/2020

Anschreiben vom 22.09.2020 und 1.10.2020

Der Landrat

Amt für nachhaltige
Entwicklung, Bau, Kataster und
Vermessung

Paul-Wunderlich-Haus
Am Markt 1
16225 Eberswalde
Bearbeiter/-in Catrin Jenichen
Raum D.316.0.2
Telefon 03334 214 1860
Telefax 03334 214 2860
1860@kvbarnim.de

9. November 2020

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
TöB-2020-154

Sehr geehrter Herr Pulkenat,

für die Beteiligung zum o.g. Verfahren danken wir.

Im Vorfeld möchte ich darauf hinweisen, dass wir im weiteren Verfahren um die Zusendung des Abwägungsprotokolls bitten.

Die Projekt Schloss Dammsmühle GmbH (Vorhabenträger), beabsichtigt die Errichtung und den Betrieb einer Hotel- und Freizeitanlage in Dammsmühle in der Gemeinde Wandlitz. Das Vorhaben umfasst auch das denkmalgeschützte Schloss und die denkmalgeschützte Parkanlage Dammsmühle. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca.28 ha.

Es wird davon ausgegangen, dass der Park und das Schloss über die Schlossstraße, der ehemalige Technikstützpunkt über die Gewerbestraße öffentlich verkehrlich angebunden sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Instandsetzung des Schlosses Dammsmühle und Nutzung als Restaurant, Bibliothek und für Beherbergung.
- Instandsetzung der denkmalgeschützten Parkanlage.
- Errichtung von Bauten für eine Freizeit- und Erholungsanlage auf dem Gelände des ehemaligen Küchengartens mit Wellnessgebäude (Spa), Dreiseithof mit



Sprechzeiten der Kreisverwaltung
Dienstag 9 bis 18 Uhr
Montag, Mittwoch bis Freitag
Termine nach Vereinbarung

Aktuelle Informationen im Internet unter
www.barnim.de

Bankverbindung
Sparkasse Barnim
IBAN: DE31 1705 2000 2310 0000 03
BIC: WELA DE D1 GZE
Gläubiger-ID: DE 66 ZZZ 00000021576

Telefonzentrale
03334 214-0

Postfach
Postfach 100446, 16204 Eberswalde

Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang formloser Mitteilungen ohne digitale Signatur und/oder Verschlüsselung.

Gastronomie, Hofladen, Hotel, Cottages.

- Errichtung einer Stellplatzanlage außerhalb der Parkanlage auf einem ehemaligen Technikstützpunkt an der Gewerbestraße.
- Nutzung des ehemaligen Technikstützpunktes im Südosten für Hotellogistik.

Nachfolgende Einwendung und Hinweise der betroffenen Fachämter und Behörden des Landkreises Barnim zum o.g. Bebauungsplanverfahren bitten wir zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

1 fachbehördliche Stellungnahme

1.1 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (Einwendung, Rechtsgrundlage, Möglichkeiten der Überwindung):

1.1.1 SG Bevölkerungsschutz

Ansprechpartner ist Herr Blankenburg, Tel. 03334 214-1094

Einwendung

Löschwasserversorgung

Die Gemeinden müssen im Land Brandenburg entsprechend dem Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz § 3 Abs. 1 Nr. 1 eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten. Diese ist gegeben, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 erfüllt sind. Aufgrund der Art der Bebauung ist eine rechnerische Wasserentnahme von 96 m³/h über 2 Stunden bei der Beantragung zu Bauvorhaben sicherzustellen.

Rechtsgrundlagen

- BbgBKG § 3 Abs 1
- DVGW-Arbeitsblatt W 405
- DVGW-Arbeitsblatt W 331

Die Löschwasserversorgung ist im Zuge des Brandschutzkonzeptes für die einzelnen Gebäude zu prüfen und nachzuweisen

1.2 Hinweise und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Vorhaben, gegliedert nach Sachkomplexen:

1.2.1 Untere Wasserbehörde (UWB)

Ansprechpartnerin ist Frau Kylau, Tel. 03334 214-1519

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Trinkwasserversorgung wurde nie in Anspruch genommen und ist damit erloschen und neu zu beantragen. Aufgrund der angespannten Situation ist die Grundwasserentnahme neu zu bewerten (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz-WHG).

Derzeit kann keine Erlaubnis für eine dezentrale Abwasserentsorgung in Aussicht gestellt werden (§§ 5, 8 und 9 WHG). Die Ableitung von Niederschlagswasser

(Versickerung, Ableitung in die Vorflut) ist ebenfalls erlaubnispflichtig (§§ 8 und 9 WHG).

Einer Verrohrung des Binnengrabens kann derzeit ohne nähere Prüfung des Sachverhalts nicht zugestimmt werden.

1.2.2 Amt für nachhaltige Entwicklung, Bau, Kataster und Vermessung

1.2.2.1 SB Bauleitplanung

Ansprechpartnerin ist Frau Jenichen, Tel. 03334 214-1680

Die textliche Festsetzung 1 zur „Art der baulichen Nutzung“ sollte noch konkreter gefasst werden. Insbesondere sind die Aussagen „im Vordergrund“ und „eine untergeordnete Funktion“ zu unkonkret, das betrifft auch die Begründung.

Obwohl die Sondergebiete SO 4 und SO 5 gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR) im festgesetzten Freiraumverbund liegen, hat die gemeinsame Landesplanung in der Stellungnahme vom 7.04.2020 keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung gesehen. Dieser Auffassung kann kreislicherseits weitestgehend gefolgt werden (diverse Vorgespräche usw.). Dennoch wird kritisch angeregt, entsprechende Grünflächenfestsetzungen zur Auflockerung der kompakten Sonderbauflächenausweisung vorzunehmen. Auch ist nunmehr die GRZ von 0,15 auf 0,17 erhöht worden, im SO 5 ist sogar eine GRZ von 0,8 geplant. Die Festsetzungen zum „Maß der baulichen Nutzung“ auf den Sonderbauflächen SO 4 und SO 5, insbesondere ohne Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO, scheinen im Zusammenhang mit der Lage des Vorhabens (Bau- und Parkdenkmal, LSG, FFH und NSG) doch höher als abgestimmt zu sein. Es wird empfohlen, die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorgenannten Sonderbauflächen zu reduzieren und zu konkretisieren. Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen usw. (§ 1 Abs. 5 BauGB) gewährleisten.

Darüber hinaus ist es städtebaulich sinnvoll (u.a. Einpassung in die denkmalgerechte Parkanlage), auch für die übrigen Sonderbauflächen eine maximal zulässige Firsthöhe oder besser noch als Höchstmaß die Oberkante (der Gebäude) in Meter über einen Bezugspunkt als Höchstmaß festzusetzen, da die Festsetzung allein von Vollgeschossen für die tatsächliche Höhe der baulichen Anlage zu unkonkret sein kann.

Es wird angeregt, nochmals zu prüfen, ob die relativ großen Baufenster mehr eingegrenzt werden könnten, insbesondere im SO 4. Im Sinne des Denkmal-, Landschafts- und Naturschutzes dürfte dies zweckdienlich sein.

Die tatsächliche bauliche Nutzung des SO 5 (GRZ 0,8) für Hotellogistik erschließt sich z.Z. noch nicht, hier fehlen eventuell entsprechende Festsetzungen und Erläuterungen.

Dass die private Parkfläche (Stellplatzanlage) und auch die übrigen Abstellplätze (Fahrräder) möglichst wasserdurchlässig ausgeführt werden sollen, sollte entsprechend festgesetzt werden.

Für die Realisierung des Vorhabens ist die gesicherte Erschließung notwendig. Hierzu muss das Baugrundstück u.a. durch die verkehrliche Anbindung an Straßen und Wege erreichbar und durch infrastrukturelle Versorgung nutzbar sein. Auf Grund der besonderen Lage im Außenbereich und der großen Entfernung zur eigentlichen Ortslage Schönwalde wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass dies nicht nur den Vorhabenträger sondern auch die Gemeinde (eventueller Ausbau der öffentlich gewidmeten Straße bis Anschluss zur Schlossstraße und zur Planstraße B) vor große Herausforderungen stellen kann.

Für den Nachweis gemäß § 8 (2) BauGB zum sog. Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan kommt es neben der Flächengröße auch auf die Flächendarstellung an.

Es ist beabsichtigt, die denkmalgeschützte Parkanlage zu privatisieren. Ähnlich, wie bei anderen Landschaftsparken, z.B. Lenné Park Schloss Blumberg, Schloss Neuhardenberg usw. der Umgang mit der öffentlichen Zugänglichkeit für Besucher geregelt ist, diesen uneingeschränkt zu erhalten. Es handelt sich hier um ein öffentliches Kulturgut. In Erinnerung an die Ausführungen der ehemaligen Ortsteilbürgermeisterin Frau Brandt, dürfte dieses Anliegen auch im Interesse der Gemeinde Wandlitz sein.

Die Begründung sollte üblicherweise mit einer Bilanzierung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Flächen (Flächenbilanz) abschließen.

Ein Ertüchtigung bzw. der Ausbau der verkehrlichen Erschließung sowie der Abwicklung des ruhenden Verkehrs (Stellplätze) sind wesentliche Ziele des Bebauungsplans. Hierzu sind im weiteren Verfahren nähere Erläuterungen und eventuell Gutachten (Verkehrsgutachten, Immissionsgutachten) notwendig.

Im weiteren Verfahren ist mit den Vorgaben aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage Liste 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“ Nr. 18 Bauvorhaben (Nr. 18.1.2 – allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, § 7 Abs. 1 Satz 1 und 18.4.1/18.4.2 - Vorhaben ist UVP-pflichtig) umzugehen.

Bei der weiteren Bearbeitung ist das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz), welches seit dem 10. November 2016 rechtskräftig ist, zu berücksichtigen. Daher gelten für die Eigentümer und Betreiber öffentlicher Versorgungs- und Telekommunikationsnetze und die Kommunen neue Pflichten, aber auch neue Rechte.

Dementsprechend ist bei jeder geplanten Baustelle im Bereich Straßen-, Schienennetz- und Gebäudeausbau sowie privaten und gewerblichen Neubaugebieten der weitere Bedarf für den Breitbandausbau durch Mitverlegung von Glasfaserkabeln verpflichtend und nachweislich zu prüfen.

Für öffentlich finanzierte Bauarbeiten besteht nunmehr eine Koordinierungsverpflichtung bzw. eine Verpflichtung zur Mitverlegung von Leerrohren für Glasfaserkabel.

In diesem Zusammenhang tritt die Bundesnetzagentur als zentrale Informationsstelle für den notwendigen Austausch (Infrastruktur-/Baustellenatlas für

den Breitbandausbau) gem. § 77h Telekommunikationsgesetz (TKG) auf (Tel. 0800/8111777 oder E-Mail Infrastrukturatlas@bnetza.de).

1.2.2.2 Untere Bauaufsicht

Ansprechpartnerin ist Frau Garrels, Tel. 03334 214-1378

Grundsätzlich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schloss und Park Dammsmühle“ begrüßt, da die verbindliche Bauleitplanung endlich eine rechtliche Grundlage für die Entwicklung des Areals bietet.

Den ruhenden Verkehr von der eigentlichen Hotelnutzung räumlich zu trennen, ist städtebaulich eine gute Lösung. Möglicherweise wäre es sinnvoll, die Voraussetzung zu schaffen, für die PKW-Stellplätze ein Parkhaus errichten zu können. Zum Parkplatz sollte jedoch eine Fahrgelegenheit, ähnlich den Golfmobilen, geschaffen werden. Das ist organisatorisch und kann leider nicht über die Bauleitplanung regelt werden. Eine gewisse Anzahl von barrierefreien Stellplätzen ist aber auch in der Nähe der Zugänge der öffentlichen Bereiche (Wellness, Bibliothek, Restaurant, Café) vorzusehen.

Im nördlichen Teil des SO 3 ist geplant, die Firsthöhe auf max. 12 m zu begrenzen. Diese Höhe entspricht einem viergeschossigen Wohngebäude. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, dem „Schlossgebäude“ nahezu gleich hohe Gebäude gegenüber zu stellen. Die städtebauliche Notwendigkeit dafür erschließt sich aus der Begründung zum Bebauungsplan nicht. Die Begrenzung auf maximal 2, bzw. im südöstlichen Bereich der SO 2 und 3 auf 3 Vollgeschosse wird begrüßt.

Durch die Einbeziehung der Parkanlage in die Hotelanlage wird die bislang öffentliche Nutzung, z.B. durch Spaziergänger und Radfahrer deutlich eingeschränkt, da der öffentliche Wanderweg verlegt werden und außerhalb des Geländes verlaufen soll.

1.2.3 Untere Naturschutzbehörde (UNB)

Ansprechpartner ist Herr Schuster, Tel. 03334 214-1543

Eine abschließende Stellungnahme ist derzeit nicht möglich, da für die Bewertung wichtige Unterlagen teilweise noch fehlen oder nicht vollständig sind.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“. Inwiefern für die geplanten Vorhaben die Genehmigungs- oder Befreiungsvoraussetzungen vorliegen, ist durch eine Anfrage beim Ordnungsgeber (Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz) zu klären. Das gleiche gilt für die Bereiche, welche sich im Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“ befinden.

Da auch Teilbereiche des FFH-Gebietes „Tegeler Fließtal“ überplant werden und durch die spätere Nutzung Auswirkungen auf das FFH- Gebiet nicht auszuschließen sind, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung unumgänglich.

1.2.4 Untere Straßenverkehrsbehörde

Ansprechpartnerin ist Frau Baranski, Tel. 03334 214-1493

Gegen den Entwurf zum BP bestehen seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde keine Einwände, folgender Hinweis ist jedoch bei der weiteren Planung zu beachten:

Die Aufstellung amtlicher Verkehrszeichen erfordert stets eine verkehrsregelnde Anordnung nach § 45 der Straßenverkehrsordnung (StVO) durch die Untere Straßenverkehrsbehörde, die in einem separaten Verfahren zu prüfen ist. Hierzu ist ein schriftlicher Antrag, mit Markierungs- und Beschilderungsplan bei der Unteren Straßenverkehrsbehörde, Am Markt 1/Haus E, 16225 Eberswalde einzureichen.

Ebenfalls sollte beachten werden, dass bei der Errichtung von Parkständen eine angemessene Anzahl von Stellplätzen für die Gäste/Besucher berücksichtigt wird.

Da durch das Vorhaben öffentliche Verkehrsflächen betroffen sein werden, ist vom beauftragten Bauunternehmen bei der Unteren Straßenverkehrsbehörde gem. § 45 (6) StVO rechtzeitig ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung zur Sicherung der Arbeitsstelle(n) einzureichen. Es ist mit einer Bearbeitungszeit von ca. 3 Wochen zu rechnen.

1.2.5 Untere Bodenschutzbehörde (UB)

Ansprechpartnerin ist Frau Kensbock, Tel. 03334 214-1562

Die Flurstücke 1019, 1022 und 1030 des Planungsbereiches befinden sich auf der Fläche „M 55/2 Bunkeranlage Schönwalde, Dammsmühle“. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt. In diesem Bodeninformationssystem (Bodenschutz, Bodengeologie, Altlasten) des Landes Brandenburg erheben und erfassen die zuständigen Behörden die erforderlichen Informationen über altlastverdächtige Flächen und Altlasten (§ 29 BbgAbfBodG).

Eine Verunreinigung der zu bebauenden Fläche bzw. eine Belastung des Schutzgutes Boden durch Schadstoffe im Vorhabenbereich, insbesondere in Form lokal begrenzter Eintragsstellen fester oder flüssiger Schadstoffe, kann nicht ausgeschlossen werden. Der UB liegen diesbezüglich keine näheren Erkenntnisse oder Gutachten vor.

Insbesondere bei tiefgründenden Bauarbeiten, kann nicht ausgeschlossen werden, dass ggf. weitere Gefahrenabwehrmaßnahmen bezüglich der Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser notwendig werden. Bei Belastungen durch Schadstoffe kommen neben Dekontaminations- auch Sicherungsmaßnahmen in Betracht, die eine Ausbreitung der Schadstoffe am Herkunftsort langfristig verhindern. Soweit dies nicht möglich oder unzumutbar ist, erfolgen sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen (vgl. § 4 Abs. 3 BBodSchG).

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) zu achten. Werden diese festgestellt, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG).

Begründung: Die in § 4 Abs. 3, 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Bei den Baumaßnahmen aufzunehmender Boden bzw. beim Rückbau vorhandener Gebäude, Fundamente usw. anfallender Bauschutt sowie gemischte Bau- und Abbruchabfälle sind als Abfall einzustufen sowie entsprechend zu behandeln, zu lagern und abzulagern. Das Material ist, nach Herkunft getrennt, auf mögliche Schadstoffbelastungen zu bewerten und bei Anhaltspunkten zu untersuchen (Deklarationsanalyse nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)) sowie ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Analysen sind dem Bodenschutzamt unmittelbar vorzulegen.

Abfälle im Sinne § 3 Abs. 1 KrWG sind alle Stoffe oder Gegenstände, derer sich ihr Besitzer entledigt, entledigen will oder entledigen muss. Erzeuger und Besitzer von Abfällen sind verpflichtet, diese entsprechend den §§ 7-14 KrWG zu verwerten oder gemäß den §§ 15, 16 KrWG zu beseitigen. Die Überlassungspflicht gegenüber dem Öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (§ 17 Abs. 1 KrWG) bleibt unberührt.

Die Verfüllung ggf. entstandener Baugruben hat erst nach Zustimmung durch die UB zu erfolgen (§ 10 Abs. 1 BBodSchG). Bei Wiedereinbau des Bodens soll das Material nach Möglichkeit getrennt nach Schichten in der ursprünglichen Lagerungsdichte eingebaut werden.

Die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen haben vor dem Auf- und Einbringen die notwendigen Untersuchungen der Materialien nach Anhang 1 BBodSchV durchzuführen oder zu veranlassen. Die UB kann weitere Untersuchungen hinsichtlich der Standort- und Bodeneigenschaften anordnen, wenn das Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung zu besorgen ist; hierbei sind die Anforderungen nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu beachten.

Die Bauausführenden sind über die Auflagen und Hinweise zu informieren.

Gemäß § 7 BBodSchG gelten die Nebenbestimmungen auch für denjenigen, der Verrichtungen auf einem Grundstück vornimmt.

1.2.6 Öffentlich-rechtliche Entsorgung (ÖrE)

Ansprechpartnerin ist Frau Richter, Tel. 03334 214-1500

Der Landkreis Barnim (LK) hat in seiner Eigenschaft als Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (ÖrE) dafür zu sorgen, dass die ihm obliegenden hoheitlichen Aufgaben aus dem Kreislaufwirtschaftsgesetz, dem Brandenburgischen Abfallgesetz, den dazu ergangenen Verordnungen sowie der derzeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im LK Barnim umgesetzt und durchgeführt werden. Entsprechend § 9 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis

Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung vom Öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.

Die Öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger haben gemäß § 20 Abs. 1 KrWG die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen.

1.2.7 Bereich Landrat

Beauftragte für die Integration behinderter Menschen
Ansprechpartnerin ist Frau Jäger, Tel. 03334 214-1335

Zum jetzigen Zeitpunkt wird nur allgemein auf die Einhaltung der barrierefreien Gestaltung für Gebäude und Außenanlagen hinweisen. Hierbei ist nicht nur die rollstuhlgerechte Ausführung zu achten. Die Anforderungen für Personen mit Sinnesbeeinträchtigungen sind ebenfalls zu berücksichtigen.
Eine detaillierte Stellungnahme kann erst zum Bauantrag erfolgen.

1.3 Keine Hinweise und Anregungen

Folgende Ämter und Sachgebiete haben zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen:

- Untere Denkmalschutzbehörde
- Untere Abfallwirtschaftsbehörde
- Untere Straßenbaubehörde
- Untere Fischereibehörde
- Verbraucherschutz- und Gesundheitsamt
- Liegenschafts- und Schulverwaltungsamt
- Katasterbehörde

2 überfachliche Betrachtung des Vorhabens

Der o.g. Bebauungsplan soll u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Areals Schloss Dammsmühle schaffen. Aufgrund der Lage (Freiraumverbund gemäß LEP HR, Landschafts- und Naturschutzgebiete, FFH-Gebiet, Denkmalschutz usw.) muss bei der Planung auf die Umweltauswirkungen und die Erschließung besonders geachtet werden.

Durch dieses Schreiben werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt.

Bei Veränderungen der vorliegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen, die der Stellungnahme zugrunde liegen, wird diese ungültig.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Jessica Sarah Jung
Sachgebietsleiterin Strukturentwicklung

Anlagen: keine
Kopien: GL5, Gemeindeverwaltung Wandlitz, Amt 61/SG 1



Ministerium
für Infrastruktur
und Landesplanung

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Gemeinsame Landesplanungsabteilung | Henning-von-Tresckow-Straße 2-8 | 14467 Potsdam

Gemeinde Wandlitz
Bauamt
Postfach 1111
16342 Wandlitz

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
14467 Potsdam

Bearb.: Fred Knopf
Gesch.-Z.: GL5.16-46122-006-0102/2020
Tel.: 0335-60676-9936
Fax: 0335-60676-9940
fred.knopf@gl.berlin-brandenburg.de
Internet: gl.berlin-brandenburg.de

Frankfurt (Oder), 23.10.2020

Planung/Vorhaben: Bebauungsplan „Schloss und Park Dammsmühle“
(Vorentwurf mit Stand 09/2020)

Gemeinde / Ortsteil: Wandlitz / Schönwalde
Kreis: Barnim
Region: Uckermark-Barnim

Anfrage LA Pul-
kenat vom:
22.09.2020

eingegangen am:
23.09.2020

Ihr Zeichen/Reg-Nr.:

- Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages
- Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

- Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen.
- Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung.
- Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.
- Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Begründung:

Zur Begründung verweisen wir auf die Mitteilung der Ziele der Raumordnung mit unserem Schreiben vom 07.04.2020.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

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

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

Dienstsitze

AL/SAL/GL 1, 2, 3, 5, 6
GL 4
GL 5

14467 Potsdam

03046 Cottbus

15236 Frankfurt (Oder)

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8

Gulbener Straße 24

Müllroser Chaussee 54

Telefon

0331-866-8701

0355-494924-51

0335-60676-9932

Fax

0331-866-8703

0355-494924-99

0335-60676-9940

ÖPNV

Tram 92, 93, 96, Bus 606

Bus 16

Tram 3, 4, Bus 981

Bindungswirkung:

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise:

Zu Umweltaspekten gibt es von unserer Seite keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Informationen liegen der GL nicht vor.

Für elektronische Beteiligungen bitten wir, ausschließlich unser Referatspostfach gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de zu nutzen.

Informationen für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten gemäß Artikel 13 der EU-Datenschutzgrundverordnung erhalten Sie über folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>.

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

Im Auftrag


Fred Knopf

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

Landschaftsarchitekturbüro Stefan Pulkenat

10/2020/Frau Pape

Fritz-Reuter-Straße 32

Potsdam, den 21.10.2020

17139 Gielow

tel.: 0331/20155-53

Vorab per Mail:

info@la-pulkenat.de

naturschutzbehörde@kvbarnim.de

**Vorläufige Stellungnahme der o.g. Naturschutzverbände zum
Bebauungsplan „Schloß und Park Dammsmühle“ in Schönwalde, Fl. 12., div. Flst.
Vorentwurf Stand 09/2020**

Ihr AZ: ohne

Ihre Mail vom 22.09.2020

Sehr geehrter Herr Pulkenat,

die Verbände bedanken sich für die Beteiligung an o.g. Planverfahren und nehmen wie folgt Stellung:

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Instandsetzung der alten denkmalgeschützten Schloß- und Parkanlage und deren anschließende Nutzung als Hotel- und Freizeitanlage. Darüber hinaus sollen bauliche Verdichtungen im Bereich des ehem. Küchengartens (Wellness/Gastronomie/Hofladen/Hotel/Cottages) und die Errichtung eines Parkplatzes erfolgen. Es sind ca. 296 Hotelbetten und 230 Stellplätze geplant.

Die Sanierung und Wiederherstellung der denkmalgeschützten Anlage wird grundsätzlich begrüßt. Der Bebauungsplan ist aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelbar (SO Hotel/Freizeit und Grünfläche/Parkanlage). Die geplanten Abweichungen sind in einem Verfahren der Flächennutzungsplananpassung/änderung zu regeln.

Im Plangebiet gibt es eine Reihe von z.T. stark sanierungsbedürftigen/zerfallenen Gebäuden (Ruinen), eine befestigte Straße und mehrere unterirdische Bunker.

Das Plangebiet befindet sich gänzlich im LSG „Westbarnim“ und ist zudem z.T. flächenmäßiger Bestandteil des FFH-Gebietes „Tegeler Fließtal“ und des gleichnamigen NSG. Geschützte Biotope und geschützte Tiere/Tiergruppen sind im Gebiet bekannt bzw. zu erwarten. Hierzu werden lt. Umweltbericht noch Untersuchungen erhoben und Ergänzungen zu den Pkt. 2.1.2.3 (Pflanzen) und 2.1.2.4 (Fauna) vorgenommen.

Ergänzungen werden auch noch zu Eingriffen in den Baumbestand erwartet (S. 47/Einzelbäume).

Unklar bleibt auch, was mit den Bunkern passiert, die als Fledermausquartiere kartiert wurden.

Kritisch wird die Dimension der Planung mit ca. 270 Hotelbetten/230 Stellplätzen betrachtet. Es ist zu prüfen, ob die Vielzahl der zusätzlich geplanten Aufbauten negative Auswirkungen auf das Gesamtensemble hat oder sich bei gleichzeitigem Abriß der nachträglich erfolgten Bebauung ab ca. 1940 ein harmonisches Gesamtbild ergibt, daß auch Denkmalschutzaspekten standhält.

Aus unserer Sicht wird darüber hinaus gefordert, die Belange von Natur und Landschaft schutzgutbezogen im Zuge der Eingriffsregelung darzustellen. Aufgrund der Lage des Gebietes im LSG/NSG und **FFH-Gebiet** wird hier eine besondere Aufmerksamkeit/Würdigung gegenüber der vorhandenen Naturausstattung gefordert. Dies wird im Hinblick der zusätzlichen Versiegelung der Fall sein, aber auch insbesondere dem Arten- und Baumschutzbelangen gegenüber.

Ergänzend sollten Aussagen erfolgen, was mit den im Gebiet befindlichen Gräben und dem Mühlenteich passiert und ob hier mit weiteren Maßnahmen (welcher Art auch immer) zu rechnen ist.

FAZIT:

Der Sanierung und Wiederinnutzungnahme des denkmalgeschützten Schlosses und der Parkanlage stehen die Verbände grundsätzlich zustimmend gegenüber.

Kritisch betrachtet wird die Dimension der geplanten Hotelnutzung. Insbesondere die Ausweisung des SO4 und der nördliche Teil des SO3 werden kritisch gesehen.

Bedeutsame Untersuchungsergebnisse (Artenschutz/Baumbestand) stehen jedoch noch aus und werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Die Verbände fordern eine schutzgutbezogene Bilanzierung und eine ausreichende Würdigung der Lage des Plangebietes im LSG/NSG und FFH-Gebiet.

Eine **FFH-Prüfung des Einzelfalls** sollte erfolgen.

Artenschutzrechtliche Belange sind genauestens zu prüfen und weitmöglichst auszuschließen. Ausnahmegenehmigungen, Befreiungen sind gesondert zu beantragen.

Wir bitten um eine weitere Beteiligung am laufenden Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen



Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

Landschaftsarchitekturbüro
Stefan Pulkenat
Fritz-Reuter-Straße 32
17139 Gielow

Bearb.: Frau Andrea Schuster
Gesch.-Z.: LfU_TÖB-
3700/388+90#301254/2020
Hausruf: +49 355 4991-1303
Fax: +49 33201 442-662
Internet: www.lfu.brandenburg.de
TOEB@LfU.Brandenburg.de

Cottbus, 20. Oktober 2020

Bebauungsplan "Schloss und Park Dammsmühle" der Gemeinde Wandlitz

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 22.09.2020
- Begründung mit Umweltbericht, 07.09.2020/15.09.2020
- Planzeichnung, 09/2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Andrea Schuster

Dieses Dokument wurde am 20. Oktober 2020 durch Andrea Schuster schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage

Besucheranschrift:

Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:

Seeburger Chaussee 2

14476 Potsdam

OT Groß Glienicke

FORMBLATT

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Bebauungsplan "Schloss und Park Dammsmühle" Gemeinde Wandlitz, LK BAR
	Ansprechpartnerin: Frau Börner Tel. 03332 441 722 E-Mail: TOEB@LfU.Brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

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

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

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:
b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

--

4. Weitergehende Hinweise

- | | |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens |
|--------------------------|---|

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage |
|-------------------------------------|---|

Planungsziel

Ziel ist, die dauerhafte Erhaltung und Nutzung der denkmalgeschützten Parkanlage mit Schloss. Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hotel- und Freizeitanlage geschaffen werden. Als zulässige Nutzungen sind

- im Schloss Restaurant, Bibliothek und Beherbergung,
- auf dem Gelände des ehemaligen Küchengartens Bauten für Freizeit- und Erholungsanlagen mit Wellnessgebäuden, ein Dreiseitenhof mit Gastronomie, Hofladen Hotel und Cottage,
- die Errichtung einer Stellplatzanlage auf dem ehemaligen Technikstützpunkt sowie die Nutzung des ehemaligen Technikstützpunktes für die Hotellogistik

benannt.

Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkung / Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Grundlage: §§ 3,5,22, 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Für die weitere Planung werden folgende Hinweise gegeben.

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Teilfläche des ehemaligen Technikstützpunktes. Hier sollen erforderliche Stellflächen sowie ein Baufenster Sondergebiet SO5 festgesetzt werden.

In der weiteren Planung ist eine Aussage zu den vorhandenen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches aufzunehmen. Insbesondere im Bereich des Technikstützpunktes sind Aussagen zum Bestandsschutz der Nutzungen zu treffen.

Durch das Landesamt für Umwelt wurde am 17.01.2011 die Stilllegung der Anlage zur Behandlung von Kühlgeräten bestätigt. Im Rahmen der Bestandserfassung verweise ich auf die Ermittlung des Bestandsschutzes von Anlagenteilen, die nach BImSchG (z.B. Containerlager- und Haufwerkklager) nicht genehmigungsbedürftig sind.

Weiterhin verweise auf den Standort der angrenzenden nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Autoverwertungsanlage. Im Landesamt für Umwelt wird derzeit die Anzeige zur Stilllegung der Anlage bearbeitet. In der hierfür eingegangenen Anzeige wurde der 01.10.2020 als Termin für die Betriebseinstellung benannt. Im Rahmen einer am 08.10.2020 durchgeführten Standortbegehung wurde der ordnungsgemäße Zustand des Geländes vorgefunden. Festzustellen ist, ob

- mit Stilllegung der nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlage der Standort weiterhin genutzt wird und

- die Emissionen den Erwartungen zum Schutzanspruch der Planung entgegenstehen.

Im Landesamt für Umwelt liegen keine weiteren Erkenntnisse zu schädlichen Umwelteinwirkungen vor.

Auswirkungen

Im Umweltbericht sind die Auswirkungen der Planung durch insbesondere durch Geräuschemissionen dazulegen und zu bewerten. Auf Grund der Entfernung von > 1400 m zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung sind Konflikte nicht zu erwarten. Da dem Nutzungskonzept jedoch auch Events mit nicht mehr als 1000 Menschen zu entnehmen sind, sollte hierzu im Umweltbericht eine weitergehende Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen erfolgen. Im Besonderen, wenn Nutzungen wie Bühne und der Einsatz von lautverstärkenden Anlagen vorgesehen sind.

Dieses Dokument wurde am 20. Oktober 2020 durch Katrin Börner schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

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

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2
Belang	Wasserwirtschaft
Vorhaben	Bebauungsplan „Schloss und Park Dammsmühle“ Gemeinde Wandlitz, Landkreis Barnim

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

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

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

2. Fachliche Stellungnahme	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
Bearbeiterin: Heike Priesner (Tel.: 03 55 / 49 91 – 13 88) Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3 Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:	

Grundsätzliche Hinweise LfU Referat W 13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren)

Das Plangebiet grenzt an ein Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht zur Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Wir weisen darauf hin, dass der zuständige Unterhaltungsverband beteiligt werden sollte.

Der Bereich des Vorhabens schließt Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).

Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

Grundsätzliche Hinweise im Hinblick auf Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)

Mit dem **Tegeler Fließ** grenzt ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer an das Plangebiet. Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich möglich und sollte im Verfahren geprüft werden.

Rechtsgrundlagen und das Plangebiet betreffende EU-Berichterstattung

Die Umweltziele der EU-WRRL wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden – als Instrumente zur Umsetzung der EU-WRRL – Maßnahmenprogramme nach § 28 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt. Im Internet können die das Plangebiet betreffenden aktuellen Unterlagen der EU-Berichterstattung (Zeitraum 2016 bis 2021) für den Teil der Flussgebietseinheit Elbe unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/start/umwelt/wasser/gewaesserschutz-und-entwicklung/bewirtschaftungsplaene-und-massnahmeprogramme/>

Allgemein verfügbare Daten- und Planungsgrundlagen des LfU für das Plangebiet

Zur Umsetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt in dem **GEK-Gebiet „Tegeler Fließ“ (HvO_Tegel)**. Dieses GEK liegt vor.

Wasserkörperspezifische Informationen können dem Kartendienst des Landes entnommen werden

https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=WRRL_www_CORE

Anforderungen an die planerischen Festlegungen

Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele

des genannten Wasserkörpers haben können, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach WHG § 27 zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.

Dieses Dokument wurde am 16. Oktober 2020 durch Heike Priesner schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.



LAND BRANDENBURG

**Landesbetrieb
Forst Brandenburg**
– untere Forstbehörde –

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Oberförsterei Eberswalde | Schwappachweg 2 | 16225 Eberswalde

Landschaftsarchitekturbüro
Dipl.-Ing. Stefan Pulkenat
Fritz-Reuter-Straße 32
17139 Gielow

Oberförsterei Eberswalde
Schwappachweg 2
16225 Eberswalde

Bearb.: Constanze Simon
Gesch.Z.: LFB-0807-7026-31-18/20
Telefon: (03334) 27 59 301
Fax: (03334) 27 59 309
Constanze.Simon@LFB.Brandenburg.de
obf.eberswalde@lfb.brandenburg.de
www.forst.brandenburg.de
www.wald-online.de

Eberswalde, den 10. Dezember 2020

**Bebauungsplan „Schloss und Park Dammsmühle“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 BauGB
Hier: Forstfachliche Stellungnahme**

Sehr geehrter Nicolaus,

zunächst möchte ich mich bei Ihnen nochmals für Ihre Aufmerksamkeit bedanken, dass Ihnen das Fehlen der unteren Forstbehörde in der von der Gemeinde Wandlitz zur Verfügung gestellten Liste der zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange aufgefallen ist und Sie die Oberförsterei Eberswalde mit einer entsprechenden Fristverlängerung dennoch am Verfahren beteiligt haben.

Nach Prüfung der vor bezeichneten Planungsunterlagen erhalten Sie nachstehend die fachliche Stellungnahme des Landesbetriebes Forst Brandenburg als untere Forstbehörde. Diese Stellungnahme berücksichtigt keine fiskalischen Belange des Landesbetriebes Forst Brandenburg als wirtschaftlicher Eigentümer überplanter Flächen.

Aus Sicht der unteren Forstbehörde gibt es grundsätzlich keine Einwände gegen das Planungsvorhaben. Der Geltungsbereich erstreckt sich hauptsächlich auf das Gartendenkmal. Mit Schreiben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 22.12.2016 wird der unteren Forstbehörde bestätigt, dass für den gesamten Bereich des Denkmals „Schloss und Park Dammsmühle“ eine gartenkünstlerische Gestaltung nachweisbar ist. Der Schlosspark Dammsmühle wird in der Denkmalliste des Landes Brandenburgs geführt und ist daher entsprechend Punkt 3.2 des Erlasses¹ zur Anwendung des § 2 LWaldG² Nicht als Wald im Sinne des Gesetzes anzusehen. Damit wird die Waldeigenschaft für die Fläche des Gartendenkmals und die Zuständigkeit der unteren Forstbehörde aufgehoben. Die auf der gesamten denkmalgeschützten Parkanlage befindlichen Bestockung unterliegt somit den Regelungen des Natur- und Denkmalschutzes.

In den Planungsunterlagen wird ausgeführt, dass der Schwerpunkt der geplanten baulichen Entwicklung eine hochbaulich geprägte Siedlungsfläche in den Sonder-

Oberförsterei Eberswalde

Telefon

Fax

Schwappachweg 2

16225 Eberswalde

(03334) 2759-305

(03334) 2759-309

Sprechzeiten: Di 13-17 Uhr u. nach tel. Vereinbarung

gebieten 1 bis 3 sein wird. Im auszuweisenden Sondergebiet 5, dem ehemaligen Technikstützpunkt außerhalb der denkmalgeschützten Parkanlage soll eine Fläche für den ruhenden Verkehr und die Hotellogistik entstehen. In diesem Bereich soll zudem die Realisierbarkeit von Photovoltaikanlagen geprüft werden. Da all diese Sonderbauflächen entweder von Waldflächen umschlossen sind oder unmittelbar an diese angrenzen weist die untere Forstbehörde vorsorglich deutlich darauf hin, dass der Betreiber der Hotel- und Freizeitanlage zukünftig keinen öffentlich-rechtlichen Anspruch auf die Beseitigung des angrenzenden Baumbestandes hat, z.B. aus Gründen der Beschattung. Es ist vorliegend eine eigene unternehmerische Standortentscheidung des Vorhabenträgers die baulichen Anlagen in bzw. direkt angrenzend an den umgebenden Waldflächen zu errichten. Ein möglicher wirtschaftlicher Schaden des Vorhabenträgers der durch die Beschattung z.B. der PV-Anlagen entsteht, rechtfertigt keine Kahlschlagmaßnahmen außerhalb der zur Bebauung genehmigten Flächen und ist rechtlich ohne Belang. Unabhängig davon bleibt natürlich die Verkehrssicherungspflicht beim Eigentümer der Waldflächen. Die untere Forstbehörde empfiehlt, sofern es möglich ist, einen Abstand der Bebauung zum Waldrand von mindestens einer Baumlänge (ca. 30 m) einzuhalten und mit den umliegenden Waldbesitzern eine privatrechtliche Regelung zur Übernahme der Verkehrssicherungspflichten zu treffen.

Die Errichtung baulicher Anlagen und die Nutzung der angrenzenden Waldflächen als Lagerflächen oder dergleichen ist außerhalb des bauleitplanerisch festgesetzten Vorhabengebietes unzulässig.

In der Planzeichnung und in der Planbegründung auf S. 15 ist korrekt dargestellt, dass der Verbindungsweg zwischen der Parkplatzfläche und dem Schlossgelände ein Waldweg ist, der rechtlich als Wald im Sinne des § 2 LWaldG eingestuft ist. Eine Ertüchtigung dieses Weges in eine höhere Ausbaustufe wird von der unteren Forstbehörde abgelehnt. Sofern auf diesem Weg bauliche Maßnahmen erfolgen sollen, die der Verlegung von Versorgungsleitungen dienen, ist die untere Forstbehörde erneut zu beteiligen.

Auf der S. 6 1. Absatz letzter Satz der Planungsunterlagen wird ausgeführt, dass der Denkmalsbereich des Parks vollständig die in der Gemarkung Schönwalde, Flur 12 liegenden Flurstücke 3, 5, 643, 644, 645 und 646 umfasst. Im Abgleich mit der vom Landesamt für Denkmalschutz am 22.12.2016 mitgesandten Karte zur Lage des Gartendenkmals bestätigt die untere Forstbehörde, dass die vorgenannten Flurstücke nicht mehr unter den Waldbegriff fallen.

Weiterhin ist für Teilflächen der im Südosten des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke 1030, 1022, 1019, 901 und 1023 die Waldeigenschaft zu verneinen.

Die Flurstücke sind in den Planungsunterlagen zu korrigieren.

Die Darstellungen des Geltungsbereiches in Form der Auflistung der involvierten Flurstücke ist in der Planbegründung auf den Seiten 4 und 8 unterschiedlich dargestellt. Auf S. 8 wird zusätzlich das Flurstück 1021 erwähnt. Die Aussagen sollten vereinheitlicht werden.

Nach Datengrundlage der unteren Forstbehörde ist die sog. Planstraße bisher nach wie vor Wald im Sinne des Gesetzes. Sofern eine Widmung der Flurstücke 1019 und 1023 als Verkehrsfläche erfolgt ist, die der unteren Forstbehörde bisher nicht angezeigt wurde, bitte ich diese nachzuweisen. Ist keine Widmung erfolgt, handelt es sich weiterhin um eine Waldfläche. Die Nutzung als Verkehrsfläche macht vorliegend eine Waldumwandlung gem. § 8 LWaldG von ca. 1400 m² erforderlich. Die nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung sind durch forstrechtliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von der unteren Forstbehörde festgelegt werden. Die Oberförsterei Eberswalde ist erneut zu beteiligen.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

Constanze Simon
Leiterin der Oberförsterei

Anlage:

Luftbildauszug mit Lage der Nicht-Wald-Flächen

Rechtsgrundlagen:

1. Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg vom 18. Mai 2005 (ABl./05, [Nr. 25], S.682) geändert durch Bekanntmachung vom 1. Juni 2006 (ABl./06, [Nr. 24], S.434)
2. Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])

Bebauungsplan "Schloss und Park Dammsmühle"
Gemarkung Schönwalde, Flur 12
Geltungsbereich: blau umrandet
Flächen ohne Waldeigenschaft im Geltungsbereich: ocker transparent

Eberswalde, 11.12.2020

