



**Landkreis
Barnim**

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

Stefan Pulkenat
Landschaftsarchitekt
Fritz-Reuter-Straße 32
17139 Gielow

STELLUNGNAHME DES LANDKREISES BARNIM ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemeinde Wandlitz, OT Schönwalde
Entwurf
Bebauungsplans (BP) „Schloss und Park Dammsmühle“
Stand 1.10.2021
Anschreiben vom 15.10.2021

Sehr geehrter Herr Pulkenat,

für die erneute Beteiligung zum o.g. Verfahren danken wir. Zum vorliegenden Planentwurf fanden inzwischen zwei Beratungen (am 6. Januar und 13. Januar 2022) statt.

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 im OT Schönwalde. Das Vorhaben umfasst u.a. das denkmalgeschützte Schloss und eine Teilfläche der denkmalgeschützten Parkanlage Dammsmühle. Im derzeitigen Planverfahren wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erheblich reduziert, nunmehr auf eine Größe von ca. 11,2 ha. Die Reduzierung im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplanes beträgt ca. 17 ha.

Das Schloss und der Park sind über die Schlossstraße und der ehemalige Technikstützpunkt über die Gewerbestraße öffentlich verkehrlich angebunden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Instandsetzung des Schlosses Dammsmühle und Nutzung

Der Landrat

Bauordnungs- und
Planungsamt

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

2. Februar 2022

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
TöB-2021-181

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.

- 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 Gastronomie, Hofladen, Hotel, Cottages.
 - Errichtung einer Stellplatzanlage außerhalb der denkmalgeschützten Parkanlage auf dem ehemaligen Technikstützpunkt an der Gewerbestraße.
 - Nutzung des ehemaligen Technikstützpunktes im Südosten für Hotellogistik.

Das Plangebiet entwickelt sich nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Gemeinde Wandlitz für den OT Schönwalde von 1999, aber vollständig aus dem aktuellen Entwurfsstand der Überarbeitung des Gesamt-Flächennutzungsplanes für alle Ortsteile der Gemeinde Wandlitz mit Stand Januar 2020.

Wir bitten, die nachfolgenden Einwendungen und Hinweise der betroffenen Fachämter und Behörden des Landkreises Barnim zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanverfahrens und die Einwendungen und Hinweise, die bereits in der Stellungnahme des LK Barnim vom 9. November 2021 zum Vorentwurf und zu den Beratungen am 6.01. und 13.01.2022 (siehe Aktennotizen) gegeben wurden, 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

Dem vorliegenden Planentwurf wird aus der Sicht des Sachgebietes Bevölkerungsschutzes als Brandschutzdienststelle unter Auflagen zugestimmt.

1 Einwendung zur 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 im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes sicherzustellen. In Bereichen mit einer Einzelbebauung ist ggf. lediglich eine Löschwassermenge von 48 m³/h notwendig. Die konkrete Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist im Brandschutzkonzept festzulegen.

Rechtsgrundlagen:

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

1.1.2 Untere Naturschutzbehörde (UNB)

Ansprechpartner ist Herr Schuster, Tel. 03334 214-1543

Einwendung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim. Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, welche dem Schutzzweck mehr als nur unerheblich zuwiderlaufen. Durch die Umsetzung der Planung wird diese Schwelle deutlich überschritten.

Rechtsgrundlage

- § 4 Abs. 2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Westbarnim

Möglichkeiten der Überwindung

Entsprechend dem Erlass zur Zuständigkeit vom 22. September 2017 ist ein Zustimmungsverfahren beim MLUL als Verordnungsgeber erforderlich.

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

1.2.1 SG Bevölkerungsschutz

Ansprechpartner ist Herr Blankenburg, Tel. 03334 214-1094

Löschwasserversorgung

Entsprechend der Beratung am 13.01.2022 werden die Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung derzeit geprüft. Es wird empfohlen, die Löschwasserversorgung frühzeitig mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung des Baugebietes muss hinsichtlich der Tragfähigkeit und der Fahrbahnbreiten den Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen, um einen Feuerwehreinsatz zu ermöglichen. Insbesondere sind hierbei auch Bewegungsflächen an vorgesehenen Entnahmestellen am Mühlenteich zu berücksichtigen. Diese Flächen sind zu kennzeichnen.

Rechtsgrundlagen:

- BbgBO §5
- Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr

Für Rückfragen und Abstimmungen können Sie Brandschutzdienststelle auch unter folgender Email: bevoelkerungsschutz@kvbarnim.de erreichen.

1.2.2 Untere Denkmalschutzbehörde (UDSB)

Ansprechpartnerin ist Frau Schneider, Tel. 03334 214-1388

Zur Festsetzung 4.10:

Nach Rücksprache am 06.01.2022 ist bei Betrachtung des Plangeltungsbereichs unter Berücksichtigung der gartendenkmalpflegerischen Zielplanung und der

ursprünglichen historischen Nutzung des jetzt als SO 2 bezeichneten Bereichs, eine Festsetzung zum Standort für die Errichtung eines Artenschutzhauses innerhalb des SO 2 als denkmalfachlich geboten, zu sehen. Da die spätere finale Abstimmung zum konkreten Standort innerhalb des SO 2 nicht ausschließlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist, wird angeregt den letzten Satz zu streichen.

Zu den Festsetzungen 4.11 und 4.12 – 4.15:

Nach Rücksprache am 06.01.2022 und ausweislich der entsprechenden Aktennotiz sind aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde dauerhaft vorgesehene Zauneindechsenhabitate und Schlingnatter-Winterquartiere geeignet, das Erscheinungsbild des Gartendenkmals erheblich zu beeinträchtigen. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis kann daher aktuell innerhalb der SPE-Flächen nur für die Schaffung und Pflege eines Übergangsbereichs, also im Zeitraum vor und während der Bauphase, in Aussicht gestellt werden. Es wird daher ausdrücklich angeregt, die Festsetzung 4.11 entsprechend anzupassen.

Die Festsetzungen 4.12-4.15 sollen dahingehend ergänzt werden, dass die Pflegemaßnahmen unter Wahrung der Belange des Denkmalschutzes vorzusehen sind. Die Formulierung „...gemäß den Vorgaben/nach den Maßgaben des Kapitels 2.3 des Umweltberichts...“ als Bestandteil der Festsetzungen, wird diesbezüglich generell hinterfragt (siehe auch weiter unten zum Umweltbericht).

Zu den Hinweisen und Empfehlungen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird neben weiteren Zielen das Planungsziel „Instandsetzung der denkmalgeschützten Parkanlage“ angestrebt. Es ist daher denkmalfachlich geboten, dass sämtliche Artenschutzmaßnahmen nicht ausschließlich mit der Unteren Naturschutzbehörde sondern auch mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen sind. Ein entsprechender Hinweis soll hierzu aufgenommen werden.

Maßnahmen und Eingriffe im Sinne des § 9 Abs. 1 BbgDSchG, die innerhalb des Gartendenkmals erfolgen sollen, sind denkmalrechtlich erlaubnispflichtig.

Zum Umweltbericht:

Bei der Nennung und Abwägung der Schutzgüter wird die Bedeutung der Plangebietsfläche für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als sehr hoch bewertet.

Bei sämtlichen Erläuterungen hinsichtlich Artenschutzmaßnahmen und Darlegungen zur Aufwertung bzw. Optimierung von Flächen ist daher die Wahrung der Belange des Denkmalschutzes in Bezug auf das Gartendenkmal zu berücksichtigen. Mit Blick auf den jeweils in den Festsetzungen formulierten Verweis auf Kapitel 2.3 des Umweltberichts und den dort zu findenden Inhalten, lässt sich jedoch ein Abgleich dieser mit den Denkmalbelangen bzw. der gartendenkmalpflegerischen Zielplanung vermissen. Umfang und Anordnung der jeweiligen Maßnahmetypen müssen denkmalverträglich sein, um im weiteren Verlauf die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis erteilen zu können. Die erforderliche Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden soll daher mit Blick auf das im Umweltbericht als sehr hoch bewertete Schutzgut Kultur- und Sachgüter deutlicher aus den Aussagen des Kapitels 2.3 desselben Berichts hervorgehen.

Zum Umweltbericht Punkt 2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes (Punkt 2.2.6) und 2.3 (V9) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Hier: Konflikt Nr. 16 Beeinträchtigung von bisher unbekanntem Bodendenkmalen:

Zur rechtssicheren Anwendung des Bebauungsplanes wird angeregt, einen Hinweis zu Funden bzw. die Angaben zur Vermeidungsmaßnahme V9 als sofort erkennbar unter Hinweisen und Empfehlungen der Planzeichnung mit aufzuführen.

Begründung:

Die erforderliche Anzeige von Funden, die zur Anzeige verpflichteten Personen und die vorgegebene Vorgehensweise im Falle der Entdeckung von Funden sind im § 11 des BbgDSchG verankert. Funde können Denkmale aller Art sein. Ein vorsätzliches oder fahrlässiges Unterlassen der Vorgaben nach dieser Vorschrift stellt eine Ordnungswidrigkeit dar (§ 26 BbgDSchG), die mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden kann.

Zu Rechtsgrundlagen auf der Planzeichnung

Auf der Planurkunde sollte unter Rechtsgrundlagen auch das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz angegeben werden.

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 09 S. 215)

1.2.3 Untere Wasserbehörde (UWB)

Ansprechpartner ist Herr Prinz, Tel. 03334 214-1519

Die Errichtung von Anlagen, die sich ganz oder teilweise in, unter oder über dem Gewässer befinden, ist nach § 87 BbgWG i.V. mit § 36 WHG genehmigungspflichtig und bei der zuständigen Behörde, hier die Untere Wasserbehörde, zu beantragen. Um den Mühlenteich ist eine private Grünfläche festgesetzt. Hier ist u.a. ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen zu beachten, der der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer dient. Der Eigentümer und Nutzungsberechtigte muss gemäß § 38 Abs.4 Punkt 2 WHG die Funktion des Gewässerrandstreifens erhalten. Es ist verboten, im Gewässerrandstreifen standortgerechte Bäume und Sträucher zu entfernen, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

Erst, wenn der Vorhabenträger sich zur geplanten Trink- und Schmutzwassererschließung des Objektes geäußert hat, ob diese zentral – Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Zweckverbandes oder dezentral – Brunnen/Kläranlage/Sammelgrube erfolgen soll, wird die UWB die Zulässigkeit prüfen.

In der Begründung ist u.a. die Rede davon, im Bereich der Stellplatzanlage Ladesäulen für Elektroautos zu errichten. Hierbei ist unbedingt zu beachten, dass bei sogenannten „Schnellladesäulen“ auch wassergefährdende Stoffe (z.B. Kühlmittel) mit zum Einsatz kommen. Wenn diese „Schnellladesäulen“ in Betracht gezogen werden, müssen auch die technischen Anforderungen nach der Abwasserverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) eingehalten werden.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort wird im Sinne des

§ 54 BbgWG ausdrücklich befürwortet. Dass das Niederschlagswasser auch vor Ort versickern kann, ist mit einem entsprechenden Baugrundgutachten nachzuweisen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob es sich bei der Versickerung um eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung handelt. Die Ableitung von Niederschlagswasser ist gemäß §§ 8 und 9 WHG eine erlaubnispflichtige Benutzung und muss bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Erdarbeiten, die so tief erfolgen, dass sie sich auf die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken, müssen nach § 49 WHG bei der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden. In diesem Zusammenhang ist mit zu beachten, dass Grundwasserabsenkungen erlaubnispflichtig sein können und bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden müssen.

1.2.4 Bauordnungs- und Planungsamt

1.2.4.1 SB Bauleitplanung

Ansprechpartnerin ist Frau Jenichen, Tel. 03334 214-1680

Sehr kritisch ist anzumerken, dass kein Rahmen für die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wurde. Siehe hierzu auch die Ausführungen in der Begründung auf Seite 19. „Damit unterschiedlich ausgerichtete Nutzungskonzepte realisierbar sind,...“ sind in den Sondergebieten SO 1 – 2 und 5 – 8 für die gestalterisch verträgliche Verteilung von Baukörpern nunmehr keine Baufenster oder flächenhaften Ausdehnungen zur der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Da der Bebauungsplan neue Baugebiete (Sonder-) festsetzt und da auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation (Außenbereich) und Freiraumgestaltung (denkmal-/natur-/wasserschutzrechtliche Anforderungen) besondere Ansprüche zur Lage der Gebäude auf den Grundstücken zu stellen sind und kein vorhandener Siedlungskontext existiert, ist auf differenzierte Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere in Gestalt einer engeren Ausweisung von Baufenstern Wert zu legen (nach § 23 BauNVO).

Im SO 1 befindet sich das historische Schlossgebäude und im SO 3 existieren weitere Bestandsbebauungen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich in den anderen Sondergebieten SO 5-8 die Lage der baulichen Hauptgebäude erst im Baugenehmigungsverfahren ergeben würde.

Im Bebauungsplan sollten zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen werden, die eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen beinhaltet.

Ungünstig könnten sich die sehr großen Sondergebiete hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung auswirken. Das Gesamtkonzept bemüht sich zwar mit Grund und Boden sparsam umzugehen, jedoch ist eine innere verkehrliche Anbindung der einzelnen Vorhaben (hinsichtlich Ver-/Entsorgung, Brandschutz usw.) spätestens im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Ferner sind die Verkehrsflächen ohnehin auf die GRZ anzurechnen.

Festsetzungen, die nicht Bestandteil des Geltungsbereiches sind, sind im Bebauungsplan nicht regelbar. Es ist zu prüfen, ob z.B. die Entnahmestelle für

Löschwasser aus dem Mühlenteich, wobei sich der Mühlenteich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, eine hinreichende Löschwasserversorgung sichert. Eventuell ist eine Lösung durch vertragliche Vereinbarungen zu prüfen. Generell ist es auch möglich, Wasserflächen in den Geltungsbereich einzubeziehen. Es ist eventuell auch zu klären, ob die Uferlinie mit den uferseitigen Flurstücksgrenzen identisch ist, zur Frage der Abgrenzung des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich muss sich eindeutig in der Planzeichnung von der Planunterlage abheben. Ein räumlicher Umgriff von 30-50 m um das eigentliche Plangebiet hat sich bewährt. Hier macht es jedoch Sinn, denn Umfang der angrenzenden Flächen, die in die Planunterlage einbezogen werden, eventuell großzügiger darzustellen, wie vorgenommen. Jedoch müssen sich die Darstellungen, die außerhalb liegen, sichtbar abheben.

In der Begründung sollte mit der verkehrlichen Situation und der Entwicklung entsprechend ausführlicher umgegangen werden. Unter Umständen ist ein Verkehrsgutachten notwendig.

Es wird angeregt, insbesondere im SO 1 die GRZ in Bezug auf die Bestandsbebauung (Grundfläche) nochmals zu überprüfen. Im Brandfall o.ä. sollte ein Wiederaufbau/Ersatz des Gebäudes möglich sein.

Auf das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist zu achten (nach § 8 Abs. 2 BauGB).

Textliche Festsetzungen

Zu 1.1

Unterschied zwischen Beherbergungsgewerbe und-einrichtungen in der textlichen Festsetzung 1.1 ist unverständlich.

Zu 4.9

Es wird darauf hingewiesen, dass die Lichtleitlinie entsprechend einsehbar vorgehalten werden muss, so auch im Rahmen der TöB-Beteiligung (analog als auch online).

Zu 4.10

Das Artenschutzhaus ist in der Planzeichnung zu verorten und zu erklären. Eventuell muss geprüft werden, ob dafür eine eigene festgesetzte Baufläche erforderlich ist.

Zu 4.11 und 4.1

Die Umgrenzung der Flächen ist zu flächig/zu ungenau. Es ist nicht erkennbar, wo die einzelnen Maßnahmen der textlichen Festsetzungen stattfinden sollen.

Es wird empfohlen, die Rechtsgrundlagen auf Aktualität zu überprüfen. Nachfolgend einige Angaben ohne Gewähr:

- Das Baugesetzbuch ist wie folgt zu zitieren:
„Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.“

- Die Baunutzungsverordnung ist wie folgt zu zitieren: „Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.“
- Die Planzeichenverordnung ist wie folgt zu zitieren: „Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.“

1.2.4.2 Untere Bauaufsicht

Ansprechpartner ist Herr Drasdo, Tel. 03334 214-1354

Es ist zu klären, welcher der zwei unterschiedlichen Maßstäbe auf der Planzeichnung gelten soll (1:1.200 und 1:1.250).

Bei der zeichnerischen Festsetzung „OK 14 m“ im SO 3 und SO 4 und bei der Firsthöhenfestsetzung „FH 8 m“ im SO 6 fehlen die Bezugspunkte, z.B. Höhenbezugssystem DHHN2016 (m ü. NHN im DHHN2016)). Außerdem erschließt sich eine Festlegung von „OK 14 m“ bei III Vollgeschossen nicht.

Generell sind Höhenangaben, falls überhaupt angegeben, nicht lesbar.

In sollten in allen SO-Gebieten Baugrenzen festgesetzt werden.

Es ist aufgefallen, dass die erforderliche Stellplatzanzahl nach der kommunalen Satzung nicht eingehalten wird. Daher wird ein Schlüssel bezüglich der Stellplätze und barrierefreien Stellplätze vorgeschlagen, der im Vorfeld festgelegt werden müsste. Eine gewisse Anzahl an barrierefreien Stellplätzen in der Nähe der Zugänge der öffentlichen Bereiche (Wellness, Bibliothek, Restaurant, Cafe) ist vorzusehen. Hierzu könnten Aussagen in der Begründung hilfreich sein.

Generell ist die Überprüfung der festgesetzten GRZ, nicht zuletzt, weil zwei Kommastellen nach dem Komma festgesetzt sind, schwierig.

Flur- und Flurstücksgrenzen mit Nummern sind vollständig in die Planunterlage aufzunehmen. Teilweise sind diese nicht lesbar, oder vorhanden.

Eventuell ist die Beauftragung eines Emissions-/Immissionsschutzgutachtens zu prüfen.

1.2.5 Untere Bodenschutzbehörde (UB)

Ansprechpartnerin ist Frau Zelle, Tel. 03334 214-1560

Durch einen Sachverständigen, der die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzt sowie über die notwendige gerätetechnische Ausstattung verfügt (§ 18 BBodSchG i.V.m. § 34 BbgAbfBodG), ist vor Baubeginn eine Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch und auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu erstellen und der UB vorzulegen. Zur inhaltlichen Umsetzung sind die fachlich-methodischen Vorgaben und

Ausführungen in den „Materialien zur Altlastenbearbeitung im Land Brandenburg“, hrsg. vom Landesumweltamt Brandenburg, Potsdam, 1997/1998 verbindlich.

Begründung: Eine Einschätzung des gegenwärtigen Gefahrenpotentials der Vorhabenfläche ist nach den bisherigen Erkenntnissen nicht möglich. Die UB kann nach § 9 Abs. 2 BBodSchG bei hinreichendem Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung die Vornahme der notwendigen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung sowie nach § 15 Abs. 2 BBodSchG bei einer bestehenden Altlast die Durchführung von Eigenkontrollmaßnahmen fordern.

Sämtliche geplanten Maßnahmen sind durch einen sachverständigen Gutachter, der die für diese Aufgabe nötige Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzt und über die erforderliche gerätetechnische Ausstattung verfügt (§§ 18 BBodSchG i.V.m.

§ 34 BbgAbfBodG), fachtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren. Dem Umweltamt ist spätestens 1 Monat nach Beendigung der Baumaßnahme eine zusammenfassende Abschlussdokumentation des Sachverständigen, die eine Beschreibung der durchgeführten Maßnahmen bzgl. Rückbau, der Eingriffe in den Boden und das Grundwasser, der Separierung, Entsorgung/Verwertung unter besonderer Berücksichtigung schadstoffbelasteter Abfälle sowie die Zusammenstellung sämtlicher Nachweise beinhaltet (vgl. Anhang 3 BBodSchV), zuzuleiten.

Begründung: Nach §§ 13,15 BBodSchG ist die UB berechtigt, die Durchführung entsprechender Untersuchungen zu fordern. Aufgrund der historischen Vornutzung und der Umweltrelevanz des Altstandortes sowie des bereits nachgewiesenen Schadstoffpotentials ist es erforderlich die ordnungsgemäße Durchführung sowie den Erfolg von Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen zu überwachen. Die Pflichtigen nach § 4 Abs. 3 BBodSchG haben nachzuweisen, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit mehr bestehen bzw. wirksam verhindert werden.

Aufschüttungen und (Wieder-)Verfüllungen sind entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) auszuführen. Art und Herkunft des verwendeten Materials sind dem Umweltamt nachzuweisen. Es sind nur Materialien, die den Vorsorgewerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. den Werten der Kategorie Z 0 der LAGA entsprechen, auf- bzw. einzubringen.

Begründung: Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind nach § 7 S. 1 BBodSchG verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

In und auf den Boden darf zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nur Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) und Gemische von Bodenmaterial mit solchen Abfällen, welche die stofflichen Qualitätsanforderungen der nach § 11 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und § 8 des bis zum 1. Juni 2012 geltenden Kreislaufwirtschaftsgesetzes erlassenen Verordnungen sowie der Klärschlammverordnung erfüllen, aufgebracht werden. Das Bodenmaterial muss nachweislich die Vorsorgewerte der BBodSchV erfüllen. Für Schadstoffe, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, gelten

die Zuordnungswerte der Kategorie Z 0 gemäß „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).

Begründung: Gemäß § 6 BBodSchG regelt die BBodSchV die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien hinsichtlich der Schadstoffgehalte und sonstiger Eigenschaften, insbesondere Verbote oder Beschränkungen nach Maßgabe von Merkmalen wie Art und Beschaffenheit der Materialien und des Bodens, Aufbringungsort und -zeit und natürliche Standortverhältnisse sowie Untersuchungen der Materialien oder des Bodens, Maßnahmen zur Vorbehandlung dieser Materialien oder geeignete andere Maßnahmen.

1.2.6 Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAWB)

Ansprechpartner ist Herr Strümpel, Tel. 03334 214-1580

Es wird darauf hinweisen, dass für eine Vielzahl der MfS Hinterlassenschaften vor den geplanten Abriss-/Sanierungsarbeiten eine Gefahrstofferkundung erfolgen muss. Außerdem ist ein Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen. Dieses muss dem Umweltamt des LK Barnim vorgelegt werden.

Darin sind die anfallenden Abfallarten (Abfallbezeichnung, Abfallschlüssel, Analysen, geschätzte Menge, Art der Entsorgung, Entsorger) zu erfassen. Für die Bautätigkeiten sind ferner Maßnahmen der Abfallvermeidung, der getrennten Erfassung, Lagerung, Behandlung und Weitergabe an befugte Entsorgungsunternehmen/ -einrichtungen anzuführen.

Begründung: Nach § 47 Abs. 1 KrWG unterliegt die Abfallbewirtschaftung der allgemeinen Überwachung durch die zuständige Behörde. Die in § 47 Abs. 3 S. 1 KrWG genannten Pflichtigen haben insofern der UAWB auf Verlangen Auskunft zu erteilen.

Dies kann auch die Verpflichtung zur Vorlage eines Abbruch- und Entsorgungskonzeptes beinhalten. Gemäß § 6 GefStoffV besteht die Ermittlungspflicht die Gefahrstoffsituation in Bezug auf die abzubrechende Bausubstanz, die Durchführung der Abbrucharbeiten und die Entsorgung der entstehenden Abfälle vorab im Rahmen einer Gefährdungsbeurteilung zu untersuchen.

Bei den Baumaßnahmen bzw. beim Rückbau anfallende 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)). In jedem Fall ist eine Abfalleinstufung gemäß Abfallverzeichnisverordnung (AVV) vorzunehmen und eine gesetzeskonforme Entsorgung zu veranlassen. Deklarationsanalysen sind dem Umweltamt vorzulegen, die vorgesehenen Entsorgungswege zu benennen und im Nachgang zu dokumentieren.

Begründung: 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.

1.2.7 Bereich Landrat

Beauftragte für die Integration behinderter Menschen

Ansprechpartnerin ist Frau Jäger, Tel. 03334 214-1335

Gemäß § 1 des Denkmalschutzgesetzes sind auch die Belange von Menschen mit Behinderung im Denkmalschutz/-pflege zu berücksichtigen.

Einrichtungen, die auf dem Gelände errichtet bzw. eingerichtet werden und für die Öffentlichkeit bestimmt sein werden, sind gem. § 50 BbgBO barrierefrei zu gestalten.

Hier sind neben der rollstuhlgerechten Ausführung auch auf die Anforderungen für Menschen mit Sinnesbeeinträchtigungen zu achten. Die DIN 18040-1 bildet hier die Planungsgrundlage, die im Land Brandenburg als Technische Baubestimmung eingeführt ist.

Bei dem erwähnten möglichen Shuttle-Service sollte darauf geachtet werden, dass das Fahrzeug auch Personen im Rollstuhl sitzend befördern kann.

Diesen Fahrzeugen ist auch die Mitnahme von Kinderwagen, größerem Gepäck etc. möglich. Der Bahnhof Schönwalde ist rollstuhlgerecht gestaltet und somit für die Nutzung der Personengruppe geeignet.

Die vorgesehenen Pkw-Stellplätze für Personen mit Mobilitätseinschränkungen sind gem. DIN 180401 vorzusehen. Auf ebene, feste Böden ist zu achten. Dies gilt ebenso für die Wege von und zu den Parkplätzen.

Die Parkflächen- und Wegegestaltung ist so vorzunehmen, dass auch Menschen mit Mobilitätseinschränkungen eine Nutzung ohne besondere Erschwernis ermöglicht wird. Planungsgrundlage hierfür bildet die DIN 18024 T. 1.

1.3 Keine Hinweise und Anregungen

Folgende Ämter und Sachgebiete geben zum geplanten Vorhaben keine neuen Hinweise und Anregungen:

- Öffentlich rechtliche Entsorgung
- Untere Straßenbaubehörde
- Untere Fischereibehörde
- Verbraucherschutz- und Gesundheitsamt
- Liegenschafts- und Schulverwaltungsamt
- Katasterbehörde

2 überfachliche Betrachtung des Vorhabens

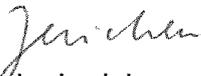
Grundsätzlich begrüßt der Landkreis Barnim die Aufstellung des Bebauungsplans, der u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Areals Schloss Dammsmühle schaffen soll. Aufgrund der Lage (Freiraumverbund gemäß LEP HR, Landschafts- und Naturschutzgebiete, FFH-Gebiet, Denkmalschutz 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



Catrin Jenichen
Sachbearbeiterin Bauleitplanung

Anlagen: keine
Kopien: GL5, Gemeindeverwaltung Wandlitz, Amt 63/SG 3

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), 22.11.2021

Planung/Vorhaben: **Bebauungsplan „Schloss und Park Dammsmühle“
(Entwurf mit Stand 01.10.2021)**

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

Anfrage LA Pul-
kenat vom:
14.10.2021

eingegangen am:
14.10.2021

Ihr Zeichen/Reg-Nr.:

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

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

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

Begründung:

Der vorliegende Planentwurf ist an die Ziele der Raumordnung angepasst, die Befassung mit den für die Planung relevanten Grundsätzen der Raumordnung ist in der Planbegründung dokumentiert worden. Zur Begründung verweisen wir auf die Mitteilung der Ziele der Raumordnung mit unserem Schreiben vom 07.04.2020 und die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 23.10.2020.

Dienstsitze

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

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

Telefon

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

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)

Sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim vom 26. November 2020 (ABl. Nr. 51, S. 1321))

Hinweise:

Unter Bezugnahme auf Artikel 20 des Landesplanungsvertrages bitten wir Sie, uns den Bauleitplan nach seinem Inkrafttreten als Abdruck oder per E-Mail zu übersenden.

Wir bitten, während der Corona-bedingten Sondersituation,

- die Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen nur in digitaler Form durchzuführen,
- bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw. die Satzung und seine Bekanntmachung in digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ mit Download-Link, - keine CD/DVD) und
- dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.

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

11/2021/Frau Pape-Zierke

Fritz-Reuter-Straße 32

Potsdam, den 02.11.2021

17139 Gielow

tel.: 0331/20155-53

Vorab per Mail:

info@la-pulkenat.de

naturschutzbehörde@kvbarnim.de

**Erneute Stellungnahme der o.g. Naturschutzverbände zum
Bebauungsplan „Schloß und Park Dammsmühle“ in Schönwalde, Fl. 12., div. Flst.
Entwurf Stand 10/2021**

Ihr AZ: ohne

Ihre Mail vom 14.10.2021

Sehr geehrter Herr Pulkenat,

die Verbände bedanken sich für die erneute Beteiligung und äußern sich wie folgt:

Wir hatten uns bereits am 21. Oktober 2020 und am 01.06.2021 zu diesem Bebauungsplan geäußert. Beide Stellungnahmen bleiben gültig (ds. Anlage).

Allerdings nehmen wir zur Kenntnis, daß sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes reduziert hat.

Die Instandsetzung des denkmalgeschützten Schlosses und die Nutzung als Hotel- und Freizeitanlage sind grundsätzlich zu unterstützen.

Es ist darüber hinaus die Errichtung von Sondergebieten im Bereich des ehemaligen Küchengartens geplant. Dies ist aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht unproblematisch, da die Schaffung von insgesamt **296 Hotelbetten sowie 230 Stellplätzen und 33 Behindertenstellplätzen** mit erheblichen Neuversiegelungen verbunden sein wird. Hier fordern wir einen Verzicht auf die Sondergebiete SO6, SO 7 und SO8 (alt: SO3 teilweise und SO4).

Da die Vorhaben nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Durch die Reduzierung des Plangebietes sind das NSG und FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“ kaum noch betroffen. Das wird grundsätzlich begrüßt, allerdings liegt das Plangebiet aber im LSG „Westbarnim“. Hier ist zu klären, ob eine Befreiung von den Verboten im LSG erfolgen kann. Durch das MLUK gab es die Anregung, im Rahmen der FFH-Managementplanung im Naturpark Barnim eine Klärung zu erzielen. Die Ergebnisse sind uns bislang nicht bekannt.

Der Park liegt jetzt nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Daher sollten Eingriffe in den Park unterbleiben. Am 16. April 2021 wurde eine Reihe von Baumfällmaßnahmen im Park beantragt, obwohl in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres Fällungen von Bäumen außerhalb des Waldes verboten sind.

Zum Plangebiet gehört ein Waldweg, deren Ausbau mit Eingriffen in den Gehölzbestand und zusätzlichen Versiegelungen verbunden ist.

Die Gemeindevertretung sollte prüfen, ob die Nutzung der vorhandenen Schloßstraße nicht günstiger ist.

Durch den Landesbetrieb Forst wird die Ertüchtigung des Weges, der im Gelände nur teilweise nachweisbar ist, abgelehnt.

Der Wanderweg durch den Park sollte öffentlich zugänglich bleiben, da der Park nicht mehr zum Plangebiet gehört. Eine Verlegung des Wanderweges halten wir für ungünstig, zumal der Weg schon als Begründung zur Beantragung von Baumfällungen diene.

Es ist eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen enthalten. Besonders liegt uns die Sicherung des Fledermausquartiers am Herzen. In diesem Bereich sind Baumaßnahmen im Winterhalbjahr auszuschließen.

Die Ausbreitung des Japanischen Staudenknöterichs ist einzudämmen.

Die Anzahl der Feuerwerke ist zu begrenzen.

Für die Umsiedlung der Zauneidechsen, Schlingnattern und Blindschleichen sind die entsprechenden Genehmigungen zu beantragen. Dies gilt auch für die Umsetzung der Waldameisennester.

Wir bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren einschließlich der Mitteilung des Abwägungsergebnisses.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Stellungnahmen vom 21.10.2020 und 01.06.2021

ANLAGE: Stellungnahme vom 21.10.2020 + 01.06.2021

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 den 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

Landkreis Barnim
uNB-z.Hd. Herr Schuster

01/2021/Frau Pape

Am Markt 1

Potsdam, den 01.06.2021

16225 Eberswalde
Vorab per email: naturschutzbehoerde@kvbarnim.de

tel.: 0331/20155-53

**Stellungnahme der o.g. Naturschutzverbände zum Vorhaben
Herstellung der Verkehrssicherheit (Sofortmaßnahme) im Gartendenkmal Schloß
Dammsmühle in Wandlitz/OT Schönwalde, Fl. 12, Flst. 643, 644, 2/1+5, Schloßstraße
(Pulkenat)**

Ihr AZ: 30929-21-100

Ihre Mail vom 12.05.2021

Sehr geehrter Herr Schuster,

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

Beantragt wurden Fällungen und Kronenschnitte bei Bäumen in Wandlitz, Ortsteil Schönwalde, Park Dammsmühle.

In der vorgelegten Form müssen die beantragten Genehmigungen **abgelehnt** werden.

Durch die Gemeinde Wandlitz wird für Schloss und Park Dammsmühle ein Bebauungsplan aufgestellt. Dazu haben wir am 21. Oktober 2020 eine kritische Stellungnahme abgegeben, die der UNB des LK Barnim auch zur Kenntnis weitergeleitet wurde (s. Anlage).

Dabei haben wir uns auch zum Baumbestand geäußert. Ein Abwägungsergebnis liegt noch nicht vor.

Im NSG „Tegeler Fließtal“ ist es verboten, wild lebende Pflanzen zu beschädigen. Außerdem ist die Verordnung über das LSG „Westbarnim“ zu berücksichtigen. Da es sich nach Ihren Aussagen nicht um Wald handelt, sind außerdem die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wandlitz und die Baumschutzverordnung des Landkreises zu beachten.

In den Antragsunterlagen fehlen Aussagen zu den Ersatzpflanzungen. Hier sind auch die Belange der Gartendenkmalpflege zu berücksichtigen.

Vor dem 30. September dürfen keine Baumfällmaßnahmen erfolgen. Zur Gefahrenabwehr könnte im Einzelfall ein Kronenrückschnitt genehmigt werden, wenn keine Brut-, Nist- und Lebensstätten zerstört werden. Letzteres ist aber gesichert zu belegen.

Es ist bekannt, dass an die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht hohe Ansprüche gestellt werden. Allerdings ist das Schlossgelände mit einem Bauzaun abgesperrt, so dass hier diese Pflicht nicht besteht. Eine Verkehrssicherungspflicht besteht für den als Wanderweg gekennzeichneten Weg. Die übrigen Bereiche sollten für den Besucherverkehr gesperrt

werden, dadurch kann auf die beantragten Fällungen verzichtet werden. Dies erfolgt auch in anderen Parkanlagen (z. B. Park Sanssouci).

Beispiel:

<https://www.spsg.de/presse-foto-film/presse-infos-2019/trockenheit-fuehrt-zu-massiven-baumschaeden-im-park-sanssouci/>

Von den geplanten Fällungen ist auch der Artenschutz (z. B. Fledermäuse) betroffen. Es wird dem Antragsteller empfohlen, vor eventuellen Fällungen die Öffentlichkeit zu informieren. Die Erfahrung zeigt, dass bei Beginn von Fällungen die Naturschutzverbände durch Bürgerinnen und Bürger häufig zur Beantragung einer einstweiligen Verfügung aufgefordert werden.

Für den Fall, dass in dieser Sache ein das Verfahren beendender Bescheid ergeht (Zustimmung, Ablehnung, Einstellung) und dass ein Fachgutachten bzw. eine Dokumentation durch die ökologische Baubegleitung erstellt wird, beantragen wir auf Grundlage von §3 Abs. 1 UIG deren Übersendung, vorzugsweise per E-Mail an info@landesbuero.de.

Mit freundlichen Grüßen



Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

Landschaftsarchitekturbüro Stefan Pulkenat
Fritz-Reuter-Straße 32
17139 Gielow

Bearb.: Frau Andrea Barenz
Gesch.-Z.: LFU-TOEB-
3700/388+90#377903/2021
Hausruf: +49 355 4991-1332
Fax: +49 331 27548-2659
Internet: www.lfu.brandenburg.de
Andrea.Barenz@LfU.Brandenburg.de

Cottbus, 18. November 2021

**Bebauungsplan "Schloss und Park Dammsmühle" Gemeinde Wandlitz, LK
BAR**

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben/Mail vom 14.10.2021
- Begründung mit Umweltbericht, 01.10.2021
- Artenschutzfachbeitrag, 01.10.2021
- Planzeichnung, 01.10.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Andrea Schuster

Dieses Dokument wurde am 18. November 2021 durch Andrea Schuster schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

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



Zertifikat seit 2021
audit berufundfamilie

FORMBLATT

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB) Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Bebauungsplan "Schloss und Park Dammsmühle" Gemeinde Wandlitz, LK BAR
Ansprechpartnerin: Telefon: E-Mail:	Frau Börner 03332 29 108 22 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. 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 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
1. Sachverhalt mit Planungsziel Ziel ist, die dauerhafte Erhaltung, Instandsetzung und Nutzung der denkmalgeschützten Parkanlage mit Schloss. Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hotel- und Freizeiteinrichtung geschaffen werden. Als zulässige Nutzungen sind <ul style="list-style-type: none"> - 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 sowie die Errichtung einer Stellplatzanlage auf dem ehemaligen Technikstützpunkt und die Nutzung des ehemaligen Technikstützpunktes für die Hotellogistik benannt.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Sonderbaufläche „Hotel, Erholung, Pflege, betreutes Wohnen und Schule dargestellt. Die Planung wird derzeit geändert und befindet sich im Entwurf Planungsstand 2020. Dargestellt werden soll dann, ein Sondergebiet Hotel und Freizeiteinrichtung.

In der Planzeichnung Planungsstand 1/2020, die dem LfU im Rahmen der Beteiligung zugesendet wurden, war die Fläche Sonderbaufläche in Planung dargestellt.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) erarbeitete am 20.10.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf Grundlage von § 4a Abs. 4 BauGB eine Stellungnahme, zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen. Für die weitere Planung wurden Hinweise

- zur Bestandsaufnahme, insbesondere dem Bestandsschutz vorhandener nach BImSchG nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen und
- zu den Auswirkungen des Vorhabens durch Geräuschemissionen durch Events/Veranstaltungen

gegeben.

Am 27.05.2021 wurde die Änderung des Geltungsbereiches (neu 11,22 ha, alt 17,52 ha) beschlossen. Zur Klärung der Belange des Naturschutzgebietes wurde der Geltungsbereich verkleinert.

2. Stellungnahme

Rechtsgrundlage

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)¹ sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG können durch Luftverunreinigungen (u.a. Staub), Geräusche, und Erschütterungen in der Betriebsphase und in der Bauphase hervorgerufen werden.

Grundlage zur Bewertung der Auswirkungen der Geräusche sind in der Bauleitplanung die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1. Für Anlagen, die dem Anwendungsbereich der TA Lärm² unterliegen, gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm Nr. 6.1. Freizeitanlagen unterliegen dem Anwendungsbereich der Freizeit-Lärmrichtlinie³.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen entstehender Lärm, ist entsprechend der Vorgaben der AVV Baulärm³ zu beurteilen. Die Bewertung von Staubbeeinträchtigungen und einwirkenden Luftschadstoffen erfolgt auf Grundlage der TA Luft⁴.

¹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

² Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

³ Freizeitlärm-Richtlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (Freizeit-Lärmrichtlinie) vom 15.06.2020 (ABl./20, (Nr.26);S. 573)

⁴ Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – vom 19. August 1970 (Beilage um BAnz Nr. 160 vom 1. September 1970)

Planumfeld

Der Geltungsbereich grenzt im Bereich des SO 9 und der zentralen Stellplatzanlage an den Standort der stillgelegten nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlage (Begründung S. 9). Die Ausführungen unter Pkt. 2.2 (Begründung; S. 8) sind jedoch nicht ausreichend.

Insbesondere die Aussage, dass der Standort der Firma Roman Rückert außerhalb des Geltungsbereiches geduldet ist, berücksichtigt nicht ausreichend den Bestandsschutz des Standortes.

In der Stellungnahme des LfU vom 20. Oktober 2020 wurde mitgeteilt, dass für den Standort der Autoverwertungsanlage eine Anzeige zur Stilllegung bearbeitet wird.

Am 23. Oktober 2020 erging durch das LfU der Bescheid zur Betriebseinstellung der genehmigungsbedürftigen Autoverwertungsanlage (4. BImSchV, Anhang 1 Nr. 8.9.2V). Ich verweise hierzu auf § 18 BImSchG. Danach erlischt die Genehmigung der genehmigungsbedürftigen Anlage, wenn die Anlage während eines Zeitraumes von mehr als 3 Jahren nicht mehr betrieben worden ist. Danach kann die Anlage ggf. innerhalb von 3 Jahren wieder in Betrieb genommen werden.

Mit der Altanlagenanzeige auf Grundlage von § 67 Abs.2 BImSchG vom 25. Juli 2003 zum Betrieb der Autoverwertungsanlage der Firma Begus GmbH wurde u.a. auch der Betrieb einer Werkstatt angezeigt. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden an dem Standort zwei nicht genehmigungsbedürftige Anlagen betrieben. Der Betrieb dieser Anlagenteile bzw. Betriebseinheiten wurden mit den vorangegangenen Stilllegungsanzeigen und Anzeigen zum Verzicht im Rahmen von Änderungen nicht eingestellt. Auf dem Grundstück Gewerbestraße 1, 16348 Wandlitz /OT Schönwalde werden

- ein Abfallzwischenlager für 29 t gefährliche Abfälle (Containerlager) und für 95 t nicht gefährliche Abfälle (Container- und Haufwerkslager) und
- eine Autowerkstatt

als nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des BImSchG betrieben.

Im Landesamt für Umwelt liegen keine Erkenntnisse vor, dass hierfür kein Bestandsschutz besteht.

Schutzanspruch-Plangebiet

Der Planentwurf beinhaltet die Sondergebiet SO 1 –SO 9, mit den als zulässig bestimmten baulichen Nutzungen. Im SO 9 sind als Nutzung mit einem Schutzanspruch ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Räume für freie Berufe und Dienstleistungen zulässig. Die Realisierung einer Photovoltaikanlage soll hier geprüft werden.

Die SO 1- SO 8 dienen dem Betrieb des Hotels und entsprechenden Einrichtungen und Anlagen.

In der Begründung und auch **nicht** im Umweltbericht wurden die Erwartungen zum Schutzanspruch in den sonstigen Sondergebieten dargelegt.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird empfohlen, die Erwartungen zum Schutzanspruch gegenüber Immissionen insbesondere Geräusche darzulegen. Ich verweise hierzu auf die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Für sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO sind hier Orientierungswerte je nach Nutzungsart benannt. Mit dem Schutzanspruch wird das Ziel, für alle als zulässig bestimmten Nutzungen von denen Emissionen ausgehen können, benannt.

Unter Berücksichtigung der als zulässig bestimmten Nutzungen, könnte im SO 1 – SO 8 der Schutzanspruch einem allgemeinen Wohngebiet und für die Wohnungen im SO 9 einem Mischgebiet gleichgesetzt werden.

⁵ Neufassung der Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021 (GMBl Nr. 48-54/2021 S. 1050ff), tritt am 01.12.2021 in Kraft

Auswirkungen des Vorhabens von SO 1 bis SO 6

Die Auswirkungen von Veranstaltungen und Events wurden nicht in die Bewertung eingestellt. Hierzu wurde ausgeführt, dass diese Nutzungen nicht im Mittelpunkt des Konzeptes stehen und der Umweltbericht daher keine weiteren Angaben machen muss. Diesem Ansatz kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht gefolgt werden. Die Durchführung von Veranstaltungen und Events wurden beschrieben und als Anlagen für kulturelle Zwecke als zulässig bestimmt.

Nicht bestimmbar sind die Auswirkungen der unter Festsetzung Nr. 1.1.3 (SO 1- SO 6; SO 9) aufgeführten Nutzung – alle sonstigen Anlagen, die für den Beherbergungsbetrieb notwendig bzw. erforderlich sind.

Relevante Auswirkungen des Vorhabens können durch die Veranstaltungen < 1000 m hervorgerufen werden. Detaillierte Angaben zu den Veranstaltungen, die eine Beurteilung der Auswirkungen ermöglichen liegen bisher nicht vor. Ich verweise hierzu auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren, in dem der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, ggf. mit Maßnahmen der Minderung darzulegen ist.

3. Fazit

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Vorhaben keine Bedenken. Die Aussagen zur angrenzenden gewerblichen Nutzung im Bereich SO 9 sollten jedoch ergänzen werden.

4. Hinweis

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit.

Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes und die Zusendung der digitalen Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Legende und der Verfahrensleiste gebeten.

Dieses Dokument wurde am 17. November 2021 durch Katrin Börner schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

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

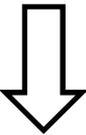
Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2
Belang	Wasserwirtschaft
Vorhaben	Bebauungsplan "Schloss und Park Dammsmühle" Gemeinde Wandlitz, LK Barnim
	Ansprechpartnerin: Bianca Sachs Telefon: 0355 4991 -1354 E-Mail: Bianca.Sachs@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. 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
	

Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU Brandenburg gemäß BbgWG 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:

Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 20.10.2020 eine Stellungnahme abgegeben.

Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.

Dieses Dokument wurde am 9. November 2021 durch Bianca Sachs schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.



LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb
Forst Brandenburg
– untere Forstbehörde –

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

Oberförsterei Eberswalde
Schwappachweg 2
16225 Eberswalde

Landschaftsarchitekturbüro Stefan Pulkenat
Herrn Jens Nicolaus
Fritz-Reuter-Straße 32
17139 Gielow

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 22. November 2021

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Bebauungsplan „Schloss und Park Dammsmühle“
Entwurf Stand 01.10.2021
Hier: Forstrechtliche Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Nicolaus,

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 der an den Geltungsbereich angrenzenden Waldflächen bzw. der Waldflurstücke innerhalb des Geltungsbereiches (FS 648, 1029, Flur 12, Gemarkung Schönwalde).

Aus Sicht der unteren Forstbehörde gibt es gegen das vorliegende Planungsvorhaben grundsätzlich keine Einwände. Jedoch überplant das Vorhaben Wald im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) mit einer anderen Nutzungsart, so dass es der Regulierung der Waldumwandlung gemäß § 8 LWaldG bedarf.

Auf der S. 23 der Begründung zum B-Plan wird, Bezug nehmend auf die Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 10.12.2020 korrekt ausgeführt, dass der Bereich der geplanten Zufahrt zur zukünftigen Parkplatzfläche, die sogenannte Planstraße B, mit den Flurstücken 1033 teilweise und 1035 **Wald** im Sinne des Gesetzes sind. Für den Ausbau dieser Zufahrt als Verkehrsfläche bedarf es für ca. 880 m² Waldfläche einer Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 8 LWaldG.

Oberförsterei Eberswalde

Telefon

Fax

Schwappachweg 2

16225 Eberswalde

(03334) 2759-305

(03334) 2759-309

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

Die Waldumwandlungsfläche ist in dem als Anlage beigefügtem Kartenausschnitt rot gekennzeichnet. Nach Datenlage der unteren Forstbehörde gehören diese Flurstücke Herrn Roman Rückert. Der Waldbesitzer muss sein Einverständnis zur Waldumwandlung erklären.

Nach § 8 Abs.1 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde temporär oder dauerhaft in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes sind innerhalb einer festzusetzenden Frist als Erstaufforstung geeigneter, bisher nicht forstwirtschaftlich genutzter Flächen vorzunehmen. Weist die Waldumwandlungsfläche kompensationserhöhende Waldfunktionen auf, ist das 1:1 überschießende Kompensationsverhältnis in Form sonstiger Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald auszugleichen.

In der Regel empfiehlt die untere Forstbehörde die Aufstellung eines waldrechtlich qualifizierten B-Planes in Anwendung des Gemeinsamen Erlasses des MIR und MLUV zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008 (Anlage). In Anwendung des Erlasses ist es möglich, die erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung bereits im Bebauungsplan abschließend zu regeln. Das hat den Vorteil, dass der Vorhabenträger bereits in der Planungsphase genau weiß, welche Kompensationsmaßnahmen bei der Inanspruchnahme des Waldes erforderlich werden. Die Flächenbereitstellung für die forstrechtlich festgelegten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen obliegt immer dem Vorhabenträger. Wird der B-Plan waldrechtlich qualifiziert, ist die Beteiligung der Forstbehörde im sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren entbehrlich.

Werden dagegen im B-Plan keine oder nur unvollständige bzw. nicht hinreichende Regelungen zur Waldkompensation getroffen, darf von § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG kein Gebrauch gemacht werden. In diesem Fall ist über die Waldumwandlung im konzentrierenden Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden, die untere Forstbehörde ist erneut zu beteiligen.

Mit der Waldumwandlung darf generell erst begonnen werden, sofern der waldrechtlich qualifizierte B-Plan oder die Baugenehmigung Rechtskraft erlangt haben.

Auf der S. 23 in der Begründung zum B-Plan wird ausgeführt, dass für die Anbindung des Sondergebietes SO 9 an das Leitungsnetz der Sondergebiete SO 1 bis SO 8 eine Leitungstrasse durch den Wald benötigt wird. Die untere Forstbehörde möchte hier wiederholt darauf hinweisen, dass auch eine temporäre Waldumwandlung gemäß § 8 Abs. 1 LWaldG die Genehmigung der unteren Forstbehörde erfordert. Eine Ausführungsplanung zur Verlegung der Versorgungsleitungen ist

den vorliegenden Planungsunterlagen noch nicht zu entnehmen. Die untere Forstbehörde ist im Genehmigungsverfahren erneut zu beteiligen.

Redaktioneller Hinweis:

In der begründenden Unterlage wird auf der S. 29, 2. Absatz, Satz 2 der Inhalt der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 10.12.2020 wiedergegeben. Inzwischen ist in den der Oberförsterei Eberswalde zugänglichen Liegenschaftsunterlagen ersichtlich, dass es sich bei den zwei angeführten Flurstücken 1019 und 1023 um historische Flurstücke handelt. Das Flurstück 1019 ist in den Flurstücken 1033 und 1034 aufgegangen und das Flurstück 1023 wurde in die Flurstücke 1035 und 1036 geteilt. Der Text sollte an dieser Stelle korrigiert werden.

Freundliche Grüße

Im Auftrag



Constanze Simon

Leiterin der Oberförsterei

Anlagen:

- Luftbildauszug mit Lager der Waldumwandlungsfläche
- Gemeinsamen Erlasses des MIR und MLUV zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008

Rechtsgrundlagen:

- 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])
- Verwaltungsvorschrift zu § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (VV § 8 LWaldG), Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 02.11.2009 in der jeweils geltenden Fassung



Bebauungsplan
 "Schloss und Park Dammsmühle"
 Stand 01.10.2021

Waldumwandlung Schönwalde, F 12, FS 1033 tlw., 1035

Erstellt für Maßstab 1:2.500



Ersteller Constanze Simon

Erstellungsdatum 16.11.2021



Waldumwandlungsfläche zum Ausbau
 der Planstraße B als Verkehrs-
 fläche ca. 880 m²



Amtsblatt für Brandenburg

19. Jahrgang

Potsdam, den 24. September 2008

Nummer 38

Inhalt

Kopie Text
2185 bis 2189
für alle Obj. FB und Kerngebiet

Seite

BEKANNTMACHUNGEN DER LANDESBEHÖRDEN

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz

Genehmigung für die Befreiung von der Anwendung landesrechtlicher Standards 2189

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung - Planfeststellungsbehörde -

Feststellung der Nichterforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung
für den Umbau der Anschlussstelle Ziesar - Bundesautobahn 2 - im Amt Ziesar,
im Landkreis Potsdam-Mittelmark 2189

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz

Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung und
des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz
zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg
auf Bebauungspläne 2189

Landesumweltamt Brandenburg

Genehmigung für eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen
in 16515 Oranienburg, OT Germendorf 2192

BEKANNTMACHUNGEN DER LANDESBETRIEBE

Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Niederlassung Süd, Hauptsitz Cottbus

Widmung der Teilstrecke der B 169 der Ortsumgehung Senftenberg 2192

Umstufungsverfügung der Bundesstraße 169 im Bereich Senftenberg 2193

BEKANNTMACHUNGEN DER KÖRPERSCHAFTEN, ANSTALTEN UND STIFTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel

Einladung zur öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung Prignitz-Oberhavel 2194

2189 *AT 3*

BEKANNTMACHUNGEN DER LANDESBEHÖRDEN

Genehmigung für die Befreiung von der Anwendung landesrechtlicher Standards

Bekanntmachung
des Ministeriums für Ländliche Entwicklung,
Umwelt und Verbraucherschutz
Geschäftszeichen: 45-42783/7
Vom 3. September 2008

I.

Das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz hat im Einvernehmen mit der Staatskanzlei den Landkreis Uckermark gemäß § 2 Abs. 1 des Brandenburgischen Standarderprobungsgesetzes (BbgStEG) von der Anwendung der Richtlinie zur Markierung von Wanderwegen im Land Brandenburg vom 5. November 1997 (ABl. S. 951), geändert durch die Bekanntmachung vom 3. August 2001 (ABl. S. 598), hinsichtlich der zu verwendenden Markierungszeichen gemäß Nummer 4.1 der Richtlinie und hinsichtlich der zu verwendenden Farbe der Schilder gemäß Nummern 4.2 und 4.4 der Richtlinie befreit.

II.

Die Befreiung von der Anwendung Nummern 4.1, 4.2 und 4.4 der Richtlinie gilt ab dem Tag nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg für die Dauer von drei Jahren.

Feststellung der Nichterforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung für den Umbau der Anschlussstelle Ziesar - Bundesautobahn 2 - im Amt Ziesar, im Landkreis Potsdam-Mittelmark

Bekanntmachung des
Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung
- Planfeststellungsbehörde -
gemäß § 3a des Gesetzes über die
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Vom 8. September 2008

Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg hat zur Ermittlung der UVP-Pflicht seines Vorhabens eine Entscheidung über die „Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ beantragt.

Das Vorhaben stellt eine Fahrspurenverbreiterung auf den bestehenden Auf- und Abfahrten der Anschlussstelle dar, mit dem

Ziel, ein gefahrloses Befahren der Anschlussstelle mit Spezialfahrzeugen (Sattelaufleger mit Windkraftrotorblättern) zu ermöglichen.

Es handelt sich um ein Vorhaben, für welches nach § 3c Abs. 1 Satz 2 UVPG in Verbindung mit § 3e Abs. 1 Nr. 2 UVPG eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen war.

Als Ergebnis dieser Vorprüfung stellte die Planfeststellungsbehörde fest, dass für das oben genannte Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Feststellung nicht selbstständig anfechtbar ist.

Die für die Feststellung relevanten Unterlagen und die Begründung der Entscheidung können nach telefonischer Vereinbarung unter der Rufnummer 0331 866-8473 im Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Henning-von-Tresckow-Str. 2 - 8, 14467 Potsdam, eingesehen werden.

Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg auf Bebauungspläne

Vom 14. August 2008

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit sind die Kommunen befugt, bewaldete Flächen durch die Bauleitplanung zu überplanen und dadurch für eine andere Nutzungsart vorzusehen. Stehen der Waldumwandlung (das heißt Änderung der Nutzungsart) keine öffentlichen und/oder privaten Belange entgegen, werden die dafür erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes entweder bereits im Bebauungsplan festgesetzt oder sind Gegenstand des späteren Zulassungsverfahrens (zum Beispiel Baugenehmigungsverfahren). Nachstehende Erläuterungen beziehen sich vorrangig auf die Umsetzung im qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 des Baugesetzbuches (BauGB). Dieses Verfahren bietet die Möglichkeit, bereits im Vorfeld umfassende Regelungen festzulegen. Das hat den Vorteil, dass Investoren, Bauherren und die planende Gemeinde bereits in der Planungsphase genau wissen, welche Kompensationsmaßnahmen bei einer Inanspruchnahme des Waldes erforderlich werden. Da die Kompensationsmaßnahmen Teil der Investitionskosten sind, ist es von erheblicher Bedeutung, präzise Angaben dazu vorzulegen.

1 Rechtsgrundlage

Wird Wald im Plangebiet in Anspruch genommen, bedarf es gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) der Genehmigung der unteren Forstbehörde. Dieser Genehmigung steht gleich, wenn nach § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG in einem rechtsgültigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind. In diesem Fall werden alle Aussagen zu forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen. Dadurch wird die Beteiligung der Forstbehörde im Zulassungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren) entbehrlich.

Der Träger der Bauleitplanung muss sich bereits zum Beginn der Planungen entscheiden, wie er die Vorschriften zum Umweltschutz umsetzen möchte. In der Bauleitplanung ist nicht nur darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft im Planbereich rechtfertigen lassen, sondern auch darüber, ob und in welchem Umfang angesichts vorrangiger städtebaulicher Erfordernisse für unvermeidbare Beeinträchtigungen Ausgleich und Ersatz zu leisten ist (vgl. BATTIS/KRAUTZBERGER/LÖHR Kommentar BauGB, 10. Auflage, § 1a, Rn 23). Das Baugesetzbuch versteht unter Ausgleichsmaßnahmen auch Ersatzmaßnahmen, vgl. § 200a Satz 1 BauGB. Diese müssen nicht in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff in Natur und Landschaft stehen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB getroffen werden. Die Kommune muss durch die vertraglichen Regelungen sicherstellen, dass der tatsächliche Erfolg der Kompensation hierdurch ebenso sichergestellt wird wie durch eine ansonsten mögliche bauplanerische Festsetzung (BATTIS/KRAUTZBERGER/LÖHR a. a. O., § 1a, Rn 27).

2 Bebauungspläne gemäß § 30 BauGB und forstrechtliche Kompensationsanforderungen

Damit ein Bebauungsplan¹ die Anforderungen zur Waldumwandlung und deren Kompensation gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG erfüllt, muss er zu nachfolgend genannten Inhalten Aussagen enthalten. Die Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme werden im B-Plan nach Art und Umfang geregelt. Die zeitliche Abfolge der Maßnahmen, die besonderen Genehmigungstatbestände (hier nach Naturschutzrecht, UVP-Recht) werden ebenfalls abschließend im B-Plan dargelegt.

¹ Dazu zählen: qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB)
vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 30 Abs. 2 BauGB)
einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB).

1. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme - nach Forstrecht
 - a) Erstaufforstungsfläche
 - b) und/oder Waldumbaufläche
 - c) und/oder Waldrandgestaltung
 - d) gegebenenfalls weitere Maßnahmen mit Flächenangabe oder anderer geeigneter Bezugsgrößen
 2. Maßnahmebeschreibung
 - a) Pflanzenanzahl
 - b) und Baumart(en)
 - c) und Kulturpflege bis zur gesicherten Kultur
 - d) und Nachbesserung
 3. Fristsetzung für Maßnahmedurchführung
 4. Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen
 5. Sicherheitsleistung
 - a) Fälligkeit
 - b) und Höhe
 - c) und Art der Sicherheit
 - d) und Zeitraum
 6. Besondere Genehmigungstatbestände
 - a) Entlassung beziehungsweise Ausnahmegenehmigungen für Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Biotope gemäß § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG)
 - b) Prüfpflichten gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und dem Brandenburgischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG) bei Erreichen der Schwellenwerte für Waldrodung und/oder Erstaufforstung
 - c) Erstaufforstungsgenehmigung für Ausgleichs- und Ersatzflächen
 7. Flächenverfügbarkeit durch unwiderrufliche Sicherung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme.
- ## 3 Flächenbereitstellung, Umsetzung der Maßnahmen und Hinterlegung Sicherheitsleistung
- ### 3.1 Flächenbereitstellung
- Die planende Gemeinde hat verschiedene Möglichkeiten, Flächen für die Kompensation einer Waldinanspruchnahme bereitzustellen.
1. Die Flächen liegen im B-Plangebiet selbst. Die erforderlichen Flächen werden festgesetzt und textlich in der Begründung beziehungsweise durch den Umweltbericht näher beschrieben.
 2. Die Flächen liegen im Gemeindegebiet, aber außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Hier ist gegebenenfalls ein

Rückgriff auf den Flächennutzungsplan der Gemeinde oder eine Änderung des Flächennutzungsplanes angezeigt.

3. Die Flächen liegen außerhalb der Gemeinde. Hierbei ist eine Beteiligung der betroffenen anderen Gemeinden erforderlich. Die Flächen müssen über vertragliche Regelungen gesichert werden. Außerdem ist die potenzielle Genehmigungsfähigkeit für Erstaufforstungen seitens der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Forstbehörde vorab abschließend zu klären.

Eine unwiderrufliche Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzflächen ist im Zusammenhang mit dem B-Plan erforderlich. Das kann entweder durch zivilrechtliche Verträge oder öffentlich-rechtliche Verträge erfolgen. Die tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen muss gewährleistet sein. Hierbei sind gegebenenfalls langfristige Pachtverträge und deren Kündigungsmodalitäten zu berücksichtigen.

3.2 Umsetzung der Ersatzmaßnahmen

1. Eine parzellenweise Umsetzung ist zielführend bei einer schrittweisen Inanspruchnahme des Waldes. Jeder einzelne Vorhabensträger erbringt seine Kompensationsmaßnahme und erhält dafür eine Fristsetzung zur Durchführung der Maßnahmen.
2. Eine Einmalleistung ist gerechtfertigt, wenn der Wald zeitgleich in Anspruch genommen wird. Das kommt in Betracht bei gewerblichen Planungen. Die planende Gemeinde oder der Investor erbringt die Kompensation gemäß Fristsetzung in zeitlichem und räumlichem Zusammenhang.
3. Eine Einmalleistung ist auch als Vorleistung (vorgezogene Maßnahme) möglich. Sie hat den Vorteil, dass bei der Waldumwandlung die Sicherheitsleistung nicht erhoben werden muss, da die Kompensation bereits erbracht worden ist. Falls es allerdings nicht zur Inanspruchnahme der Waldflächen kommt, wurde gegebenenfalls zuviel erbracht. Dieser Nachteil könnte durch eine Weitergabe der Flächen an andere Kompensationspflichtige aufgewogen werden.

3.3 Sicherheitsleistung

Die Kompensation der negativen Wirkungen einer Waldumwandlung muss abgesichert sein. Damit dem Grundsatz der Walderhaltung in jedem Fall Rechnung getragen wird, ist in Höhe der zu erbringenden Leistungen eine Sicherheit zu hinterlegen. Die Sicherheitsleistung wird dem Kompensationspflichtigen nach Abschluss der Maßnahmen zurückgegeben oder durch die die Sicherheitsleistung verwahrende Behörde über Ersatzvornahme in Anspruch genommen, wenn den Verpflichtungen nicht oder nur unzureichend nachgekommen wurde. In diesem

Zusammenhang müssen folgende Fragen vor Beginn der Waldinanspruchnahme geklärt werden:

1. Wer ist zur Hinterlegung verpflichtet? Bei Gemeinden und Landkreisen sowie dem Land selbst kann von einer Erhebung abgesehen werden, wenn die Kompensationspflicht im Rahmen der behördlichen Tätigkeit anfällt.
2. In welcher Form soll die Sicherheitsleistung erbracht werden (zum Beispiel selbstschuldnerische Bankbürgschaft, Verwahrkonto etc.)?
3. Die Sicherheitsleistung wird für die gesamte Kompensation errechnet. Sofern mehrere Beteiligte (zum Beispiel Bauherren) auftreten, ist eine anteilige Verteilung zu regeln. Es besteht auch die Möglichkeit, dass ein Investor die Sicherheitsleistung insgesamt hinterlegt und dann intern die weitere Verteilung übernimmt.
4. Modalitäten der Abnahme der erfolgreichen Kompensation und der daran anschließenden Rückzahlung sind zu regeln. Es ist verhandelbar, dass ein Teil der Sicherheitsleistung schon nach Teilabnahme und nicht erst vor Endabnahme der Kompensationsmaßnahme zurückgegeben werden kann. Die dafür nötigen Bedingungen müssen definiert werden.

4 Verfahrenshinweise

Werden im B-Plan nur teilweise, unvollständige beziehungsweise nicht hinreichende Regelungen zur Waldkompensation getroffen, darf von § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG kein Gebrauch gemacht werden. In diesem Fall ist über die Waldumwandlung im anschließenden konkreten Genehmigungsverfahren zu entscheiden (zum Beispiel Baugenehmigungsverfahren) und die untere Forstbehörde muss beteiligt werden.

Beabsichtigt die Gemeinde in einem Bebauungsplan die Kompensation einer geplanten Waldumwandlung umfassend zu regeln, ist bereits in der Phase der frühzeitigen TÖB-Beteiligung gegenüber der unteren Forstbehörde eine entsprechende Erklärung zielführend. Dann kann die Gemeinde auf Hinweis der Forstbehörde gegebenenfalls noch unvollständige Planungsunterlagen nachbessern und den Planentwurf vervollständigen.

Außerdem sind durch die Regelungen der Kompensation einer Waldinanspruchnahme andere Behörden ebenfalls fachlich betroffen (zum Beispiel untere Naturschutzbehörde). Daher müssen spätestens zu Beginn der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung die Unterlagen vollständig vorliegen, um einer Beurteilung zugänglich zu sein. Das sichert außerdem die Einhaltung des zeitlichen Ablaufes für den Träger der Planung.



Landschaftsarchitekturbüro Stefan Pulkenat
Fritz-Reuter-Straße 32

17139 Gielow

Bearb.: Herr Graudenz/Lemke
Gesch.Z.: LFB NN 56
Telefon: 03303/215 150
Fax: (03303) 215200

www.forst.brandenburg.de
www.wald-online.de

Borgsdorf, den 18.11.2021

vorab per E-Mail

**Fiskalische Stellungnahme zum B-Plan "Schloss und Park Dammsmühle" -
Öffentliche Auslegung Entwurf, Beteiligung TÖB und Nachbargemeinden**

1. Geh- und Leitungsrechte

Durch den Vorhabenträger wird beabsichtigt eine Wegeverbindung von den Stellplätzen zum Schlossgelände zu errichten (GL). Diese soll für Leitungsrechte, Gehrechte und eventuell für einen zweiten Rettungsweg dienen.

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg (LFB) als Eigentümer hat frühzeitig in Vorabsprachen mit dem Vorhabenträger angezeigt, dass der Errichtung einer Wegeverbindung seitens des Eigentümers nicht zugestimmt wird.

Die geplanten Stellplätze sind bereits über öffentliche Straßen mit dem Schlossgelände angebunden.

Die unterirdische Verlegung von Medien (Leitungsrecht) kann zugestimmt werden, sofern diese keine Bewirtschaftungseinschränkungen für den Eigentümer bedeuten.

Der Bauherr erklärt, dass es seitens des LFB ein Gehrecht in Aussicht gestellt wurde. Dies entspricht nicht den Tatsachen.

Da bisher keine Wegeverbindung besteht wären entsprechende Ausbaumaßnahmen unweigerlich erforderlich. Dies führt zur Zerschneidung intakter Buchenbestände und stellt erhebliche Bewirtschaftungseinschränkungen und finanzielle Belastungen für den LFB (Gewährleistung Verkehrssicherung usw.) dar.

Das sogenannte angestrebte „Gehrecht“ und die geplante Errichtung eines zweiten Rettungsweges, käme der Neuerrichtung einer Straße (Wegeverbindung) gleich. Dies stellt eine Waldumwandlung dar.

Durch den LFB als Eigentümer der Flächen wurde dies bereits mit Beginn der Planung zum o.g. Bauvorhaben abgelehnt. Dies ist dem Bauvorhabenträger langfristig bekannt.

2. Errichtung von Gebäuden auf der PKW Stellplatzfläche (SO9)

Bei der Errichtung von Gebäuden auf der Fläche SO9 sind entsprechend Baurecht die geforderten Abstandsflächen zu angrenzenden Flächen des LFB einzuhalten. Ein nachträglicher Ausgleich durch Erwerb von Flächen des LFB wird nicht zugestimmt. Gleiches gilt für zu errichtende Gebäude auf dem Hauptgelände.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Oliver Graudenz

Leiter Landeswaldoberförsterei (WdA)



LAND BRANDENBURG

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

Prof. Stefan Pulkenat, Landschaftsarchitekt BDLA

Fritz Reuter Str. 32

17139 Gielow

**Brandenburgisches Landesamt
für Denkmalpflege und
Archäologisches Landesmuseum**

Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege

Dezernat Praktische Denkmalpflege

Referat Baudenkmalpflege

Bearbeiterin: Dr. Wera Groß

Telefonzentrale: 03 37 02 / 211 12 00

Durchwahl: 03 37 02 / 211 12 30

Telefax: 03 37 02 / 211 12 02

E-mail: wera.gross@bldam-brandenburg.de

Internet: www.denkmalpflege.brandenburg.de

Zossen, den 30. November 2021

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

05/ 0431

Gemeinde Wandlitz, Gemarkung Schönwalde, LK Barnim

B-Plan „Schloss und Park Dammsmühle“

Sehr geehrter Herr Nicolaus,

das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. (6) Ziff. 5 BBauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich des vorgelegte B-Plan-Entwurfs liegt innerhalb des südlichen Parkbereiches des gemäß § 3 Abs. 1, Abs. 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 geschützten Denkmals „Schloss und Park Dammsmühle“, Dok.Nr. 09175127.

Gemäß §1 (1) BbgDSchG sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg schützen, zu erhalten, und zu pflegen. Und gemäß §1 (4) 1. BNatschG sind Denkmale, insbesondere Gartendenkmale, zu erhalten und vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

1. Folgende Belange sind deshalb in der Planung zu berücksichtigen:

Grundsätzlich ist die Bebauung eines Gartendenkmals - so auch in Dammsmühle - als eine wesentliche Beeinträchtigung zu werten und daher lediglich unter Zurückstellung denkmalfachlicher Bedenken möglich. Im Konsens mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises und dem Landesamt für Denkmalpflege wurde mit dem Ziel der langfristigen Erhaltung des Denkmalbestandes und der denkmalgerechten Wiederherstellung des Gartendenkmals in Vorabstimmung des Bebauungsplanverfahrens einer Bebauung des südlichen, für die künstlerische Parkgestaltung weniger relevanten und bereits gestörten Teilbereiches zugestimmt.

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

Ortsteil Wünsdorf · Wünsdorfer Platz 4-5 · D-15806 Zossen

Telefon: 03 37 02 / 211 12 00 · Telefax: 03 37 02 / 211 12 02

Bezüglich dieser Bebauung werden aus denkmalfachlicher Sicht daher keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Die konkreten Bauvorhaben bedürfen gemäß §9 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG der denkmalrechtlichen Erlaubnis und sind deshalb im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren weiter mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Grundlage für die künftige Pflege und Erhaltung des Gartendenkmals Dammsmühle ist die gartendenkmalpflegerische Zielplanung des Büros Pulkenat aus dem Jahr 2020 einschließlich des finalen Zielplanes. Der Zielplan definiert künftig freizuhaltende Wiesenbereiche, zu erhaltende Gehölzbestände, Baumreihen, freizuhaltende Sichtbeziehungen etc.

Alle geplanten Maßnahmen im Freiraum, einschließlich der zukünftigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, müssen den Festlegungen der gartendenkmalpflegerischen Zielplanung entsprechen und sind grundsätzlich aus diesem denkmalflegerischen Rahmen abzuleiten. Differenzierten, standortmäßig nicht genau festgelegten aber raumpprägenden Maßnahmen wie z.B. der Errichtung von (Eidechsen)Zäunen u.a. kann **nicht** im übergeordneten Planungsrahmen der Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan zugestimmt werden.

Die vorgebrachten, umfangreichen Empfehlungen des Umweltberichtes zur Schaffung von Habitatstrukturen und -bauten berücksichtigen bisher lediglich naturschutzfachliche Aspekte. Der Abgleich dieser Forderungen mit den Festlegungen der gartendenkmalpflegerischen Zielplanung steht noch aus. Die Errichtung von Bauten, Zäunen, Geländestrukturen etc. erfordert generell die Einzelfallbetrachtung dieser Planungen im gestalteten Raumkontext des Gartendenkmals. Derartige Maßnahmen sind als eine Veränderung des Gartendenkmals ebenfalls gemäß §9 BbgDSchG erlaubnispflichtig.

Der künftig zu bebauenden Bereich SO1-9 wurde bereits bewusst mit Blick auf die künftige Bebauung aus dem gartendenkmalpflegerischen Zielplan ausgeklammert. Der Eingriff in diesem Teil des Gartendenkmals und die Zustimmung zu dessen künftiger Bebauung erfolgte unter anderem unter dem Vorbehalt, dass auch nur innerhalb dieser Fläche Eingriffe erfolgen. Dies ist sicherzustellen. Bestenfalls sollten naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen generell außerhalb der Grenzen von Gartendenkmalen angeordnet werden. Ist dies an dieser Stelle nachweislich nicht möglich, können diese innerhalb der für bauliche Eingriffe vorgesehenen Sondergebiete SO1 bis SO9 angeordnet werden.

2. Hinweis

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.

3. Hinweis

Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dipl.-Ing. Haiko Türk
Dezernatsleiter

Verteiler: Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim
BLDAM, Dez. BD