



**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**  
**Geänderter Entwurf**  
**Bebauungsplans (BP) „Schloss und Park Dammsmühle“**  
Stand 23.03.2023  
Anschreiben vom 26.04.2023

Sehr geehrter Herr Pulkenat,

für die erneute Beteiligung zum o.g. Verfahren danken wir. Zum vorliegenden Planentwurf fanden inzwischen mehrere Beratungen (u.a. 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 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

5. Juni 2023

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
TöB-AZ-01449-2023-07

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

Aktuelle Informationen im Internet unter  
[www.barnim.de](http://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 2020 zum Vorentwurf und zu den Beratungen u.a. am 6.01. 2022, 13.01.2022, 15.11.2022 und 31.03.23 (siehe Aktennotizen) und vom 2.02.2022 zum Entwurf 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 Untere Naturschutzbehörde (UNB)**

Ansprechpartner ist Herr Schuster, Tel. 03334 214-1543

Einwendung:

Im Bereich des Sportplatzes wurden an 3 Standorten Sandstrohlblumen kartiert. Der Standort im östlichen Bereich des Sportplatzes liegt im zukünftigen Sondergebiet 6 (SO 6). Die beiden anderen Standorte liegen außerhalb der zu bebauenden Flächen. Sandstrohlblumen sind nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Nach § 44 Abs.1 Nr. 4 ist es verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu zerstören.

Rechtsgrundlagen:

§ 44 Abs.1 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz i.V. m. Bundesartenschutzverordnung

Möglichkeiten der Überwindung:

- Bergung der durch die Baumaßnahme im SO 6 betroffenen Exemplare und umpflanzen in andere geeignete Bereiche.

- Berücksichtigung der Sandstrohlume bei der Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen im Bereich der Grünfläche.

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

### **1.2.1 Untere Naturschutzbehörde**

Ansprechpartner ist Herr Schuster, Tel. 03334 214-1543

Laut textlicher Festsetzung Nr. 4.12 sind auf den für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehenen Flächen (SPE-Flächen) nach der Bauphase als lebensraumerhaltende Pflegemaßnahmen die Entnahme von Vegetation und Mahd abschnittsweise sowie Ausbessern von Strukturelementen durchzuführen und dauerhaft unter Wahrung der Belange des Denkmalschutzes vorzusehen. Teile dieser Flächen sind nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotope. Nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können verboten. Zur Klärung inwiefern die Maßnahmen einer Genehmigung bedürfen, sind diese im Vorfeld mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **1.2.2 Untere Wasserbehörde (UWB)**

Ansprechpartnerin ist Frau Krüger, Tel. 03334 214-1507

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt derzeit über eine Schmutzwassersammelgrube. Im weiteren Planungsverfahren muss unbedingt die gesicherte Erschließung für Trink-, Schmutz- und Regenwasser geklärt und nachgewiesen werden. Aus wasserbehördlicher Sicht wird eine zukünftige Schmutzwasserentsorgung über eine Kläranlage oder Abwassersammelgrube aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten kritisch betrachtet. Es sollte zwingend eine Abstimmung mit dem Niederbarnimer Wasser- und Abwasserzweckverband hinsichtlich einer möglichen zentralen Entsorgung erfolgen.

### **1.2.3 Bauordnungs- und Planungsamt**

#### **1.2.3.1 SB Bauleitplanung**

Ansprechpartnerin ist Frau Jenichen, Tel. 03334 214-1680

Begründung, Kapitel 3.3 Flächennutzungsplanung

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

Der aktuelle Entwurf (2020) zum Gesamt-Flächennutzungsplan der Gemeinde Wandlitz kann hier nicht als Rechtsgrundlage dienen. Die Sondergebiete SO 1, SO 3 und SO 4 stimmen mit dem rechtskräftigen Teil-Flächennutzungsplan (aus dem Jahr 1999) für die Gemarkung Schönwalde überein und entsprechen dem Entwicklungsgebot.

Dies besteht aber nicht für die Sondergebiete SO 2 (teilweise), SO 5 und SO 7.

## Textliche Festsetzungen

### Zu 1.1

Die textlichen Festsetzungen in den Sondergebieten SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 sind annähernd identisch. Die kleinen Unterschiede, z.B. zum festgesetzten Beherbergungsgewerbe mit oder ohne Hotel erschließen sich nicht. Hier besteht Klärungsbedarf. Die Unterschiede in den Sondergebieten sind in der Begründung zu erläutern.

Auch ist die Festsetzung „Stellplätze“ für alle Sondergebiete (SO 1 - SO 7) begrifflich zu konkretisieren und zu quantifizieren. Von einer eindeutigen Zuordnung von PKW-Stellplätzen ist nicht auszugehen, da sich im SO 6 die Festsetzung nur auf Stellplätze für Fahrräder und im SO 7 auf Abstellplätze für Fahrräder bezieht. Darüber hinaus wird dringend empfohlen, in allen Sonderbaugebieten notwendige Stellplätze für PKW (Bring-, Abhol- und Dienstleistungsverkehr) festzusetzen. Zumal derzeit nicht davon auszugehen ist, dass die geplante Art der baulichen Nutzung im SO 7 vorerst aus dem rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Schönwalde entwicklungsfähig ist, der hier Waldfläche darstellt. Damit ist auch das städtebauliche Konzept einer weitestgehenden autofreien Nutzung im gesamten Sondergebiet in Frage gestellt.

Mit den geplanten Ausnahmen der textlichen Festsetzungen sind in jedem der Sondergebiete SO 1 – SO 6 außer im SO 7 auch Wohnnutzungen, kleine Verkaufseinrichtungen (max. 125 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Räume für freie Berufe und touristische Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb stehen, zulässig. Der ursprüngliche konzeptionelle städtebauliche Ansatz, dass sich die baulichen Nutzungen gegenseitig ergänzen und im Zusammenhang stehen, wird damit möglicherweise unterwandert. Es fehlt eine Konkretisierung ob es sich hier um die Zulässigkeit einer „...Wohnung, für Aufsichts- der Bereitschaftspersonen oder...“ (Nr. 1.) pro Sondergebiet oder für den gesamten Geltungsbereich handelt. Bei den Nr. 2., 3. und 4. ist zu überlegen, ob die Angabe einer maximalen Anzahl (Läden, Räume für freie Berufe, Räume für touristische Dienstleistungen) sinnvoll ist.

Der Anschluss des SO 7 an die vorhandene öffentliche Straße ist zu klären. Die angrenzende Verkehrsfläche ist in den Geltungsbereich einzubeziehen, als öffentliche Straßenverkehrsfläche zu überplanen oder der Straßenanschluss ist über eine textliche Festsetzung klarzustellen bzw. anderweitig zu sichern.

Nach wie vor bedarf es der näheren Bestimmung durch räumliche Verortung der Maßnahmenflächen nach § 9 Abs. Nr. 20 BauGB. Entweder für die zeichnerisch dargestellten Flächen durch einen Hinweis (Einschrieb) oder darüber hinaus als textliche Festsetzung der durchzuführenden Maßnahmen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können im Bebauungsplan Flächen festgesetzt werden, die wie z.B. hier mit einem Leitungsrecht belastet sind. Die Festsetzung der entsprechenden Fläche im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung.

Das Anpflanzen von Bäumen bzw. die Anlage einer Obstbaumallee nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gemäß textlicher Festsetzung 4.3 ist städtebaulich zu begrüßen. Es sollte jedoch bei der zeichnerischen Festsetzung darauf geachtet werden, dass die

anzupflanzenden Bäume nicht durch eine Überlagerung mit dem östlichen Baufeld im SO 5 konkurrieren.

Die textliche Festsetzung 4.5 bezieht sich wahrscheinlich auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die fälschlich als „Grundflächen“ bezeichnet wurden.

Generell fehlen in der Planzeichnung noch notwendige Bemaßungen, u.a.:

- zur Breite der Planstraße A,
- zur Obstbaumallee,
- zum Abstand der südöstlichen Baufelder zum Geltungsbereich, insbesondere der SO 3 und SO 4
- zur Größe und Lage der Baufelder in allen Sondergebieten.

### **1.2.3.2 Untere Bauaufsicht**

Ansprechpartner ist Herr Drasdo, Tel. 03334 214-1354

Die erforderliche Stellplatzzahl nach Stellplatzsatzung wird weiterhin kritisch gesehen. Neben den Stellplätzen für Gäste (296 Hotelbetten) sind auch die Anforderungen an Gaststätten, Spa/Saunen, Solarien, Fitnesscenter, Büro-, Verwaltungsräume etc. zu berücksichtigen. Ferner muss eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für die Kraftfahrzeuge körperlich beeinträchtigter Menschen vorgehalten werden. Eine gewisse Anzahl an barrierefreien Stellplätzen ist in der Nähe der Zugänge der öffentlichen Bereiche (Wellness, Bibliothek, Restaurant, Café) vorzusehen. Ein Schlüssel bezüglich der Stellplätze und barrierefreien Stellplätze sollte im Vorfeld festgelegt werden.

### **1.3 Keine Hinweise und Anregungen**

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

- Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde
- Untere Denkmalschutzbehörde
- Öffentlich rechtliche Entsorgung
- Beauftragter für die Integration behinderter Menschen
- Verbraucherschutz- und Gesundheitsamt

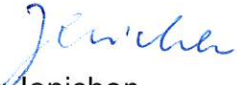
## **2 überfachliche Betrachtung des Vorhabens**

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, auf das Entwicklungsgebot aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 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





Landesamt für Umwelt  
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

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

info@la-pulkenat.de

Bearb.: Frau Andrea Schuster  
Gesch.-Z.: LFU-TOEB-  
3700/388+90#253452/2023  
Hausruf: +49 355 4991-1303  
Fax: +49 33201 442-662  
Internet: www.lfu.brandenburg.de  
TOEB@LfU.Brandenburg.de

Cottbus, 14.07.2023

## Bebauungsplan "Schloss und Park Dammsmühle" der Gemeinde Wandlitz

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 13.06.2023
- Begründung mit Umweltbericht, 23.03.2023
- Planzeichnung, 23.03.2023

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 14.07.2023 elektronisch 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 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
Ansprechpartner*In: Referat: Telefon: E-Mail:	Bianca Sachs W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) 0355 4991 -1354 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 und vom 18.11.2021 jeweils eine Stellungnahme abgegeben.

Die in diesen Stellungnahmen getroffenen Aussagen behalten ihre Gültigkeit. Zusätzlich werden noch folgende Hinweise gegeben.

**Hinweise / Forderungen zur Gewässerentwicklung / Hydromorphologie Oberflächengewässer**  
(Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkte 2, 4)

Die letzte Stellungnahme verwies auf die Stellungnahme von 2020. In der Abwägung wurde dies zur Kenntnis genommen, ohne jedoch inhaltlich die Stellungnahme von 2020 in die Abwägung einzubeziehen. Es ist nicht erkennbar, dass die Gemeinde sich mit den Bewirtschaftungszielen und Maßnahmen des Maßnahmenprogramms auseinandergesetzt hat, siehe unter [https://mluk.brandenburg.de/w/Steckbriefe/WRRL2021/RWBODY/DERW\\_DEBB58196\\_335.pdf](https://mluk.brandenburg.de/w/Steckbriefe/WRRL2021/RWBODY/DERW_DEBB58196_335.pdf). Maßnahmenprogramm und Bewirtschaftungsplan sind behördenverbindlich.

Das Bebauungsplangebiet überplant einen Teilabschnitt des Tegeler Fließes. Das Tegeler Fließ ist aktuell nicht, sollte aber in der Planzeichnung als Fließgewässer dargestellt werden.

Maßnahmen laut aktuellem ,Maßnahmenprogramm sind u. a.

61	Überprüfung der Wasserrechte unter Berücksichtigung der ökologischen Mindestabflüsse	78870	Ökologische Mindestwasserführung
70	Initiierung Gewässerentwicklung	83859, 83860	Hydromorphologie
71	Einbau von Strukturelementen	84554, 84555	Hydromorphologie
72	Umgestaltung des Gewässerlaufs einschließlich Sohle und Ufer	86374, 86387	Hydromorphologie
73	Umgestaltung der Uferbereiche einschließlich Anlegen von Randstreifen	87923, 87924	Hydromorphologie
74	Auenentwicklung	90743, 90744	Hydromorphologie

Es sollte begründet werden, in welchem Zustand das Fließgewässer ist, wie die Planung für das Fließgewässer aussieht und inwieweit im Zuge der Planung Maßnahmen zur Zielerreichung nach § 27 WHG ergriffen werden oder nicht. Es ist darzulegen, inwieweit die Planung dem Verschlechterungsverbot bzw. Zielerreichungsgebot nach § 27 WHG entspricht.

Bianca Sachs

Dieses Dokument wurde am 03.07.2023 elektronisch 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 Technischer Umweltschutz 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Bebauungsplan "Schloss und Park Dammsmühle" der Gemeinde Wandlitz, LK BAR
Ansprechpartner*In: Referat: Telefon: E-Mail:	Frau Börner T22 033 32 29 10 822 TOEB@LfU.Brandenburg.de

*Bitte zutreffendes ankreuzen  und ausfüllen.*

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

<b>1. Einwendungen</b> 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)

<b>2. Fachliche Stellungnahme</b>	
<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
<b>1. Sachverhalt mit Planungsziel</b> 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

- Beherbergung und Anlagen die der Beherbergung dienen,
- Stellplätze,
- Anlagen für Sport, Spiel und kulturelle Zwecke, die im Zusammenhang mit der Beherbergung stehen und
- Anlagen für Gesundheit und Wellness

benannt.

Unzulässig sind Freizeiteinrichtungen-/Vergnügungsparks und Vergnügungsstätten.

Am 18.11.2021 erging eine Stellungnahme zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen mit Hinweisen, jedoch ohne Bedenken. Die vorliegende Planung wurde gegenüber der vorangegangenen Beteiligung geändert.

## **2. Stellungnahme**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)<sup>1</sup> 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 BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden.

Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. mit Pflichten der Betreiber von Anlagen sind in den §§ 3, 5, 22 und § 66 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, in den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)<sup>2</sup>, 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung)<sup>3</sup>, der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg<sup>4</sup>, der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)<sup>5</sup> und der Technischen Anleitung zur

<sup>1</sup> 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 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)

<sup>2</sup> Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

<sup>3</sup> Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) vom 8. Oktober 2021 (BGBl. S. 4644)

<sup>4</sup> Freizeitlärm-Richtlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) vom 15.06.2020, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg, Nr. 26 vom 01.07.2020, Seite 573

<sup>5</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503), zuletzt geändert durch die Allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Reinhaltung der Luft (TA Luft)<sup>6</sup> geregelt. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie<sup>7</sup> ermittelt.

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm)<sup>8</sup> gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur Anordnung von Immissionsrichtwerten zum Schutz der Nachbarschaft.

Für den Schutz in Gebäuden legt die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit den Berechnungsverfahren die Anforderungen an die Schalldämmung der Bauteile fest.

## **2.2 Immissionsschutz**

Die Hinweise der vorangegangenen Stellungnahme wurden teilweise berücksichtigt. Hierzu verweise ich auf die vorangegangene Stellungnahme vom 18.11.2021 zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen.

Zu den Änderungen ergeben sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Hinweise und Anregungen.

## **3. Fazit**

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Planentwurf keine Bedenken.

## **4. Mitteilung**

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 bzw. die Erteilung der Genehmigung und die Zusendung der digitalen Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Legende und der Verfahrensliste per E-Mail an: TOEB@LfU.Brandenburg.de gebeten.

Dieses Dokument wurde am 13.07.2023 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

<sup>6</sup> Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021 (GMBl. S. 1050)

<sup>7</sup> Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl. S. 691), zuletzt geändert durch Erlass vom 17. September 2021 (ABl. S. 779)

<sup>8</sup> Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 (BAnz. Nr. 160 vom 01.09.1970)





LAND BRANDENBURG

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

Prof. Stefan Pulkenat, Landschaftsarchitekturbüro

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](mailto:wera.gross@bldam-brandenburg.de)

Internet: [www.denkmalpflege.brandenburg.de](http://www.denkmalpflege.brandenburg.de)

Zossen, den 02. 06. 2023

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

05/0431

**Vorgang: Wandlitz, B-Plan „Schloss und Park Dammsmühle“, LK Barnim, geänd. Entwurf vom 01.10.2021\_Stand 23.03.2023**

Sehr geehrter Herr Pulkenat,

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

Seitens des BLDAM bestehen aus denkmalfachlicher Sicht gegen den vorliegenden B-Plan-Entwurf mit seinen Änderungen keine grundsätzlichen Bedenken.

Bezogen auf die Baudenkmalpflege steht die Erhaltung und denkmalgerechte Nutzung des Schloss im Zentrum der Betrachtung. Um diese wirtschaftlich zu ermöglichen, ohne in unverträglich hohem Maße in das Gebäude eingreifen zu müssen, ist es erforderlich und daher auch aus denkmalfachlicher Sicht wünschenswert, dass notwendige Ergänzungsbauten ermöglicht werden. Als Ergebnis zahlreicher Vorabstimmungen zusammen mit der Gartendenkmalpflege wurde für diese das Gelände südöstlich des Schlosses, teilweise frei und teilweise mit nichtdenkmalwerten DDR-Gebäuden bebaut, ausgewählt. Die Konzentration der bebaubaren Fläche (gegenüber Entwurf 1) resultiert aus der Berücksichtigung gartendenkmalpflegerischer Belange in Seenähe.

Aus den vorgenannten Gründen wird die vorliegende Planung aus bau- und gartendenkmalfachlicher Sicht als denkmalverträglich bestätigt.

1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen:

- Die neuen Baugrenzen an der nach Süd-Osten führenden Allee sollten zu den Alleebäumen einen größeren Abstand von etwa 10 Metern einhalten.

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



- Die Ausführungsplanung der Neubauten ist, vor allem bzgl. Gestaltung und Materialauswahl, im Rahmen der Bauantragsverfahren mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

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 BAR  
BLDAM, Dez. BD