

14 AUG. 2023



**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**

### **2. Entwurf**

**Bebauungsplans (BP) „Schloss und Park Dammsmühle“**

Stand 23.03.2023 mit Ergänzung vom 25.07.2023

Anschreiben vom 27.07.2023

Sehr geehrter Herr Pulkenat,

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

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

Die Projekt Schloss Dammsmühle GmbH (Vorhabenträger), beabsichtigt die Errichtung und den Betrieb einer Hotel- und Freizeitanlage in Dammsmühle in der Gemeinde Wandlitz im OT Schönwalde. Das Vorhaben umfasst u.a. das denkmalgeschützte Schloss und eine Teilfläche der denkmalgeschützten Parkanlage Dammsmühle. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 11,2 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

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

**Der Landrat**

**Bauordnungs- und  
Planungsamt**

Paul-Wunderlich-Haus  
Am Markt 1  
16225 Eberswalde  
Bearbeiter/-in Catrin Jenichen  
Raum 102.3  
Telefon 03334 214 1860  
Telefax 03334 214 2860  
1860@kvbarnim.de

8. August 2023

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
TöB-AZ-02611-2023-07

#### **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.

denkmalgeschützten Parkanlage auf dem ehemaligen Technikstützpunkt an der Gewerbestraße.

- Nutzung des ehemaligen Technikstützpunktes im Südosten für Hotellogistik.

Das Plangebiet kann nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Gemeinde Wandlitz für den OT Schönwalde von 1999 entwickelt werden.

Eine Entwicklung aus dem Entwurf zum Gesamt-Flächennutzungsplan für alle Ortsteile der Gemeinde Wandlitz mit Stand Januar 2020 ist rechtlich nicht gegeben.

Wir bitten, die nachfolgenden Hinweise der betroffenen Fachämter und Behörden des Landkreises Barnim zum 2. Entwurf des o.g. Bebauungsplanverfahrens und die Einwendungen und Hinweise, die bereits in den Stellungnahmen des LK Barnim vom 9. November 2020 zum Vorentwurf, zu den Entwürfen vom 2.02.2022 und 5.06.2023 sowie zu den Beratungen u.a. am 6.01. 2022, 13.01.2022, 15.11.2022, 31.03.23 und 13.07.2023 (siehe Aktennotizen) gegeben wurden, zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

## **I fachbehördliche Stellungnahme**

### **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):**

keine

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

#### **2.1 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.

#### **2.2 Bauordnungs- und Planungsamt**

##### **2.2.1 Höhere Verwaltungsbehörde**

Ansprechpartner ist Herr Dieke, Tel. 03334 214-1862

## **Verfahren**

In den Unterlagen wird nicht deutlich, welcher Verfahrensschritt mit den Unterlagen erfolgen soll.

Im Anschreiben der E-Mail vom 27.07.2023 und dem in der E-Mail enthaltenden Dokument mit der Bezeichnung „2023-07-27 3. Auslegung Verschiebung SPA ASH.pdf“ wird dargestellt, dass es sich um eine erneute beschränkte TÖB-Beteiligung handelt.

Gleichzeitig wird im selben Dokument auf Seite 2 auf § 4a Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) verwiesen, welcher mit der Änderung des BauGB durch Artikel 1 des BauLPDigiG eingeführt wurde.

§ 4a Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ermöglicht den Verzicht auf die erneute Veröffentlichung und Einholung der Stellungnahmen, was hier jedoch mit der Übersendung der Unterlagen offensichtlich nicht der Fall ist. Insofern steht der Abschnitt unter der Überschrift „Begründung“ nicht im Zusammenhang mit den übrigen Ausführungen sondern steht diesen konträr entgegen.

Darüber hinaus ist anzuzweifeln, dass die Voraussetzungen für eine beschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB gegeben sind. Hier fehlt eine Begründung für die Erfüllung dieser Voraussetzungen. Es wird lediglich festgestellt, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt seien.

Durch Änderungen der Art der Nutzung für Teile des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen sind regelmäßig die Grundzüge der Planung berührt. Zwar ergibt sich im vorliegenden Fall durch die bloße Verschiebung des SO6 und der darin enthaltenen Baugrenzen keine Änderung der bilanzierten Flächeninanspruchnahme, jedoch erfolgt eine grundsätzliche Veränderung der zulässigen Nutzung der betroffenen Flächen.

Somit ist die bloße Behauptung, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt seien, nicht nachvollziehbar.

## **Eingereichte Unterlagen**

Bei einer erneuten Auslegung von Planentwürfen müssen die Änderungen oder Ergänzungen mit ausreichender Deutlichkeit aus dem Entwurf des Bauleitplans hervorgehen, d.h. kenntlich gemacht werden. Dies kann durch zeichnerische und textliche Darstellungen erfolgen.

Zwar werden die Änderungen in einem separaten Text beschrieben, jedoch fällt es schwer anhand der übersendeten Unterlagen die Änderung in der Planzeichnung nachzuvollziehen. Es wurden lediglich Bruchstücke der Planung übergeben. Es wird dem Leser überlassen die einzelnen Bruchstücke der vorliegenden Änderungen mit den ursprünglichen Planfassungen zusammenzuführen (z.B. Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen) und die Begründung des Bebauungsplanes mit den eingearbeiteten Änderungen fehlt vollständig.

## **2.3 SB Bauleitplanung**

Ansprechpartnerin ist Frau Jenichen, Tel. 03334 214-1860

## **Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan**

Trotz einzelner Bauflächenverschiebungen, betroffen sind die Sondergebiete SO 6 und SO 5, 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/SO 4 (weitestgehend) und SO 6 stimmen mit dem rechtskräftigen Teil-Flächennutzungsplan (aus dem Jahr 1999) für die Gemarkung Schönwalde überein und entsprechen dem Entwicklungsgebot.

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

### **Textliche Festsetzungen**

Weiterhin besteht Klärungsbedarf für den Umgang mit nachfolgenden Hinweisen:

#### **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.

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

### **Planzeichnung**

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.

### **2.4 Keine Hinweise und Anregungen**

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

- Untere Denkmalschutzbehörde
- Untere Naturschutzbehörde

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





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 21. 08. 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 mit Ergänzung vom 25.07.2023**

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:

Auch mit den erneuten Veränderungen behält meine zustimmende Stellungnahme vom 2.6.23 ihre Gültigkeit, da sich durch die Verschiebung der Gebäude die räumlich städtebauliche und gartendenkmalpflegerische Situation für das Denkmal noch einmal verbessert hat.

2. Hinweis

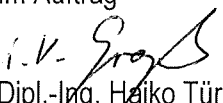
Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.

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. Heiko Türk  
Dezernatsleiter

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

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