



LAND BRANDENBURG

Ministerium für
Landwirtschaft, Umwelt
und Klimaschutz

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg
Postfach 601150 | 14411 Potsdam

Gemeinde Wandlitz
Der Bürgermeister
Postfach 1111
16342 Wandlitz

| | | | | |
|-------------------|---------|-----|----|----|
| Gemeinde Wandlitz | | | | |
| Eingang | | | | |
| - 3. Nov. 2022 | | | | |
| B | Nr. 243 | TB | | |
| KM | K | BGM | HA | GA |

2. Kz, 7.11.22

bitte Termin mit Rücksprache

Potsdam, 1. November 2022

Henning-von-Tresckow-Str. 2-13
14467 Potsdam

Bearb.: Frau Weinhold
Gesch.Z.: MLUL-4-
4612/661+6#316052/2022
Hausruf: +49 335 60676 -5234
Fax: +49 331 27548-3407
Internet: <https://mluk.brandenburg.de>
Kathrin.Weinhold@LfU.Brandenburg.de

KLIMA. SCHUTZ.
Brandenburg handelt.



Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Westbarnim"; Bebauungsplan (BP) "Schloss und Park Dammsmühle", Gemeinde Wandlitz, Gemarkung Schönwalde; Voranfrage auf Zustimmung; Mitteilung

Bezug: Ihre Voranfrage vom 28.10.2021, nachgereichte Unterlagen vom 07.07.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 28.10.2021 stellten Sie eine Voranfrage auf Zustimmung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes (BP) „Schloss und Park Dammsmühle“, Stand 22.11.2021 der nachgereichten Unterlagen, im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westbarnim“.

Steht der Inhalt eines Bauleitplans im Widerspruch zu den Regelungen einer Verordnung über ein LSG (LSG-VO), so ist er unwirksam. Widersprechen festgesetzte bauliche oder sonstige Nutzungen dem Schutzzweck des betroffenen LSG, kann das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) als Ordnungsgeber jedoch in Ausnahmefällen den Festsetzungen eines BP zustimmen. Die Zustimmung hat zur Folge, dass auf den entsprechenden Flächen die den geplanten Nutzungen entgegenstehenden Regelungen der LSG-VO nicht mehr gelten. Der bestehende Normenkonflikt zwischen den Regelungen der LSG-VO und denen des BP wird zugunsten des konkreten Bauleitplans aufgehoben. Die Flächen des Bauleitplans verbleiben jedoch im LSG.

Das MLUK prüft im Rahmen der Voranfrage zunächst summarisch, ob die beabsichtigten Festsetzungen den Schutzzwecken des LSG widersprechen und ob offensichtliche Gründe vorliegen, die eine Zustimmung ausschließen. Nur für aufgrund der Voranfrage nicht offensichtlich von der Zustimmung ausgeschlossene Festsetzungen wird im Anschluss auf Antrag der Gemeinde das eigentliche Zu-

Dienstgebäude

Henning-von-Tresckow-Str. 2-13
Lindenstraße 34a

14467 Potsdam
14467 Potsdam

Telefon Zentrale

+49 331 866-0

Fax Poststelle MLUK

+49 331 866-7070

Haltestellen

Alter Markt / Landtag
Schloßstraße

Linien

Tram: 91, 92, 93, 96, 98, 99
Bus: 580, 605, 606, 609, 610, 612,
614, 631, 638, 650, 695, X15

stimmungsverfahren mit einer vertieften und abschließenden Prüfung durchgeführt.

Das MLUK stimmt einem Bauleitplan zu, wenn dieser sich aus einer Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzungen ableiten lässt, zumutbare Alternativen fehlen und die geplante Entwicklung aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses geboten ist.

Nach Prüfung Ihrer Voranfrage teile ich Ihnen folgendes Ergebnis mit:

Für die auf den überplanten Flächen des BP „Schloss und Park Dammsmühle“ beabsichtigten Festsetzungen als Baugebiete in der geplanten Größenordnung ist eine Zustimmung gemäß § 4 Abs. 4 LSG-VO „Westbarnim“ offensichtlich ausgeschlossen.

Die geplanten Festsetzungen stehen in der vorliegenden Form im Widerspruch zum Schutzzweck der LSG-VO.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich zum einen um Teile einer denkmalgeschützten Gesamtanlage „Schloss und Park Dammsmühle“ mit bebauten und unbebauten Bereichen südlich und westlich des Mühlenteiches und zum anderen um einen gewerblichen Standort. Er liegt südlich separat in einiger Entfernung zum Schlossareal. Die vorhandene Bebauung konzentriert sich südwestlich des Mühlenteiches und besteht hauptsächlich aus dem Schloss und einigen wenigen leerstehenden Baukörpern aus der Gründungszeit des Küchengartens und aus der Nutzungsphase durch das Ministerium für Staatssicherheit der DDR sowie Reste militärischer Bauten. Der mittlere Planbereich wird durch eine ca. 1 ha große rechteckige Wiesenfläche eines ehemaligen Sportplatzes geprägt, an die sich bewaldete Bereiche in Richtung Süden und Osten und zum Ufer des Mühlenteiches anschließen. Aufgrund fehlender Pflege und ungeordneter Nutzungen findet im gesamten Plangebiet eine fortschreitende Sukzession statt, die Gehölzaufwuchs auf den Grünlandbrachen bis hin zu Vorwäldern entstehen lässt. Der weiter südlich gelegene aufgegebene Gewerbestandort, der in den Geltungsbereich des BP einbezogen ist, enthält neben bebauten Bereichen teilweise versiegelte Lagerflächen. Das Plangebiet besitzt in einigen Bereichen neben wertvollen Laubbaumbeständen verschiedener Altersgruppen eine schutzwürdige und -bedürftige Fauna, beispielsweise eine große vitale Population der Zauneidechse und Vorkommen der Schlingnatter und von Fledermäusen verschiedener Arten.

Der Planbereich von 11,22 ha liegt vollständig im LSG „Westbarnim“ und grenzt im Westen unmittelbar an das Naturschutzgebiet und gleichnamige Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiet „Tegeler Fließtal“.

Schutzzweck des LSG ist die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und die Erhaltung des Gebietes wegen seiner besonderen

Bedeutung für die naturnahe Erholung im Einzugsbereich des Großraums Berlin, insbesondere einer der Landschaft und Naturlandschaft angepassten Touristischen Erschließung, vor allem in Waldgebieten und Gewässerbereichen (§ 3 Schutzzweck Nr. 1, 2 und 3 LSG-VO).

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum BP soll in erster Linie der denkmalgeschützte Schloss- und Parkbereich saniert werden. Auf dem Gelände des ehemaligen Küchengartens sollen Bauten für eine Freizeit- und Erholungsanlage mit Wellnessgebäude, Dreiseitenhof mit Gastronomie, Hofladen, Hotel und Cottages errichtet werden. Im Text zur Voranfrage wird jedoch das konkrete Planungsziel neben der Instandsetzung des Schlosses Dammsmühle für Restaurantbetrieb, Bibliothek und Beherbergung hauptsächlich in der Errichtung und im eigenständigen Betrieb einer Hotel- und Freizeitanlage in der Kategorie „4-Sterne plus“ mit einer Hotelkapazität von 296 Betten beschrieben sowie die o.g. Bauten für Freizeit- und Erholungsanlagen.

Das Sondergebiet 1 umfasst das denkmalgeschützte Schloss und sein unmittelbares Umfeld im Nordwesten des Plangebietes. Die weiteren Sondergebiete 2-8 konzentrieren sich auf bereits früher baulich oder anthropogen überformte, teils auch ungenutzte Flächen, die nicht Teil des ursprünglichen Landschaftsparks sind, jedoch vollständig in der denkmalgeschützten Gesamtanlage liegen. Das Sondergebiet 9 weiter südlich soll in erster Linie als Logistikzentrum der Hotel- und Freizeitanlage dienen, an das sich der Parkplatz anschließt.

Mit dem vorgelegten Planentwurf sollen historische Nutzungsvarianten von Dammsmühle als gestaltete Parkanlage, Ausflugsziel mit gastronomischem Angebot für verschiedene Gesellschaftskreise und als Gästehaus aufgegriffen und unter minimalem Flächenverbrauch zusammengeführt werden.

Die durch die Planung vorbereitete Nutzung lässt eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des LSG erwarten. Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer erheblichen baulichen Flächeninanspruchnahme, auf denen die Bodenfunktionen vollständig verloren gehen und nicht wiederhergestellt werden können. Versiegelter Boden steht dem Naturhaushalt dauerhaft nicht mehr zur Verfügung. Weiterhin wird durch die Errichtung größerer oberirdischer zwei und dreigeschossiger Gebäude das Landschaftsbild verändert. Dem o.g. Anspruch des minimalen Flächenverbrauchs entspricht die vorliegende, wenig konkrete Planung nicht, da hier eine massive zusätzliche Bebauung auf bisher unbebauter Offenfläche und bewaldeter Fläche zu einer Verdreifachung der bisherigen Versiegelung führen würde.

Einer Zustimmung des Ordnungsgebers zu den beabsichtigten, dem Schutzzweck widersprechenden Festsetzungen und Nutzungen stehen nach vorläufiger Prüfung offensichtliche Gründe entgegen.

Eine Zustimmung ist bereits deshalb ausgeschlossen, weil nicht glaubhaft dargelegt wurde, woraus sich der Bedarf an der hohen Bettenkapazität in Verbindung mit einer erheblichen Flächenerweiterung durch Neubau im Zusammenhang mit der Schloss- und Parksanierung ergibt.

Zur Bedarfsprognose liegt nur die Stellungnahme der TMB Tourismus-Marketing Brandenburg GmbH vor, die sich auf das Projektziel des hochwertigen Tourismus und vergleichbare Projekte im Land Brandenburg stützt. In wie fern für die Sanierung des Schloss- und Parkbereichs ein solches Projekt in dieser Größenordnung für Wandlitz tatsächlich erforderlich ist, wurde nicht begründet und auch nicht glaubhaft gemacht.

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wandlitz aus 1999 sind im Bereich Dammsmühle das Schloss, einige Nebengebäude und ein Bereich des ehemaligen Sportplatzes als Sondergebiete dargestellt. Unbebaute Bereiche zwischen den SO-Gebieten und dem Bereich südöstlich des Mühlenteichs (Bunker und Aufschüttung) sind als Wald dargestellt. Teile des Technikstützpunktes im Süden sind im geltenden FNP nicht als Sondergebietsfläche dargestellt. Das bestehende Sondergebiet umfasst weniger als 6 ha. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der BP nicht aus dem FNP entwickelt.

Mit dem Verweis auf die Erholungsortentwicklungskonzeption Wandlitz aus 2012 erfolgt ein Bezug zu einem touristischen Konzept. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich der Bauleitplan teilweise aus diesem Konzept ableiten lässt, jedoch nicht in der geplanten Größenordnung. Das damalige Ziel, in den kommenden 10 bis 15 Jahren Übernachtungen auf 150 000 zu steigern und dabei auf die touristische Inwertsetzung kulturhistorisch wertvoller Bauwerke, wie das Schloss Dammsmühle, zu orientieren, wurde für die vorliegende Planung nicht weiter unterlegt.

In der Entwurfsfassung zum Landschaftsplan der Gemeinde Wandlitz (TRIAS PLANUNGSGRUPPE 2020), Punkt 4.1.3; S. 10 der Textunterlage zur Voranfrage - wird Abriss und Entsiegelung ungenutzter, das Landschaftsbild beeinträchtigender Gebäude benannt.

Da die angestrebte Hotel- und Freizeitangebotsentwicklung in unmittelbarem Zusammenhang mit der nachhaltigen Wiederherstellung des denkmalgeschützten Bereichs mit Schloss und Parkanlage stehen soll, ist eine Alternativenprüfung (Ausführungsalternativen) erforderlich. Von den drei erstellten Entwurfsplanungen wurde die Planung zum Entwurfsstand aus 2020 als die mit dem wenigsten Flächenverbrauch benannt. Eine diesbezügliche Begründung fehlt. Die Einschätzung ist nicht glaubhaft, da diese Planzeichnung im Vergleich den größten Anteil überbaubarer Grundstücksfläche besitzt. Der hier eingereichte Planungsstand von 2021 enthält eine andere Festsetzung der Sondergebietsfläche als in 2020. Die

Notwendigkeit der Errichtung mehrerer Neubaukomplexe, wie beispielsweise die Errichtung eines Dreiseitenhofes oder mehrerer Hotelanlagen neben der zusätzlichen Erweiterung des Schlosses für dessen Sanierung und wirtschaftliche Nutzung ist nicht begründet worden. Es ist nicht nachvollziehbar, ob Planungsalternativen mit geringerer Flächeninanspruchnahme geprüft wurden.

Ein konzeptioneller Zusammenhang und funktionaler Bezug der baulichen Ausdehnung in östliche Richtung von dem westlich gelegenen Schloss als ursprüngliche Hauptanlage des Standortes mit zentraler touristischer Funktion ist nicht erkennbar. Das Baugebiet mit den Bereichen SO 2 bis SO 8 stellt sich als eigenständig funktionierender Hotel- und Erholungskomplex dar, der auch an jedem anderen Ort planbar wäre.

Ein Interesse der Gemeinde an der Schaffung qualitativ hochwertiger touristischer Einrichtungen unter Einbeziehung des denkmalgeschützten Schlossbereichs in einer bereits seit Jahrzehnten touristisch genutzten Region in der Nähe zu Berlin, verbunden mit der Schaffung von Arbeitsplätzen, kann grundsätzlich berücksichtigt werden. Es bestehen jedoch Zweifel an der sehr hohen baulichen Inanspruchnahme an diesem Standort von Offen- und walddreichen Flächen mit naturnahen Laubwäldern und Laub-Nadel-Mischwäldern mit wertvollen Lebensräumen besonders bzw. streng geschützter Arten. Ob das öffentliche Interesse an der vorgelegten Planung dem Erhalt des Schutzzweckes überwiegt, bedarf einer umfassenden Prüfung.

Hinweise:

Die Realisierung des Vorhabens, wäre auf Grundlage eines überarbeiteten Planentwurfs möglich, welcher dann als erneute Voranfrage beim MLUK vorzulegen wäre. Hierzu bieten wir vor der erneuten Voranfrage eine Erörterung im persönlichen Gespräch an.

Mit der Voranfrage auf Zustimmung reichen Sie bitte die vollständigen Unterlagen zur Voranfrage elektronisch beim Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz, Referat 44 an folgende E-Mail-Adresse ein:

Referat44@MLUK.Brandenburg.de

Folgende Unterlagen sind zu ergänzen:

- überarbeiteter und konkretisierter Bebauungsplanentwurf mit Planbegründung und konkreten Festsetzungen (der BP muss erkennen lassen, wo, welche und wieviel bauliche Anlagen und deren bauliches Maß und Nutzung als Gastronomie, Unterkunft Hotel, Cottages mit Bettenzahl etc. in

den einzelnen SO-Gebieten geplant sind, Verortung der Nutzungen. Auf eine lesbare Darstellung der Flurstücksgrenzen im Gebiet ist zu achten)

- Anlage zum Aufstellungsbeschluss von BV-GV/2019-0065
- Alternativenprüfung zur Planung durch Reduzierung der überbaubaren Fläche in Beachtung wertvoller Offen- und Waldlebensräume, insbesondere zu SO 4, 7 und 8. Standortalternativenprüfung innerhalb der Planung zum Dreiseitenhof, zu den Cottages und Entsieglungsmöglichkeiten ohne Nachversiegelung
- Bestandsanalyse und Bedarfsbegründung der Errichtung einer Hotel- und Freizeitanlage in Kategorie 4 Sterne Plus bezogen auf den Standort Wandlitz und der Planzahl von 296 Betten in Dammsmühle - Bezug zum angestrebten Ziel von 150 000 Übernachtungen für Wandlitz, Erforderlichkeit des Neubaus eines Dreiseitenhofes
- Begründung der Erforderlichkeit der Errichtung einer Hotel- und Freizeitanlage in dieser Größenordnung für die Sanierung des Schlosses und des Parks
- Zur Verbesserung der Abschätzung der Betroffenheit werden Kartenskizzen zur geplanten Bebauung mit Unterlegung der Biotopkartierung, der Darstellung der Quartiere zu Schlingnatter, Zauneidechse und Winterquartiere und Wochenstuben von Fledermäusen benötigt
- Darstellung des ehemaligen Kräutergartens zur Orientierung in der Planzeichnung
- Benennung der erforderlichen Baumfällungen, insbesondere von prägenden Bestandsbäumen bzw. Verlust von Waldgebieten, Beschreibung der Veränderung des Landschaftsbildes südlich und südöstlich des Mühlen- teiches, ggf. sind in der Planzeichnung Baugrenzen zum Erhalt wertvoller Lebensräume festzusetzen
- Vereinbarung über die öffentliche Zugänglichkeit der Parkanlage

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kerstin Siegert

Dieses Dokument wurde am 1. November 2022 durch Kerstin Siegert schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Rechtsgrundlagen:

- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Vierte Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I Nr. 28 S. 1362 ff)
- BbgNatSchAG Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28)
- LSG-VO Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ vom 10. Juli 1998 (GVBl. II S. 482), geändert durch Art. 19 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II Nr. 5)

Kopie an:

- Landkreis Barnim, Der Landrat als untere Naturschutzbehörde, Am Markt 1, 16225 Eberswalde
- Naturpark Barnim, Breitscheidstr. 8-9, 16348 Wandlitz
- Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Referat GL5, Henning-von-Tresckow-Str. 2-8, 14467 Potsdam
- Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände, „Haus der Natur“, Lindenstraße 34, 14467 Potsdam



LAND BRANDENBURG

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg
Postfach 601150 | 14411 Potsdam

Gemeinde Wandlitz
16348 Wandlitz
Prenzlauer Chaussee 157

Ministerium für
Landwirtschaft, Umwelt
und Klimaschutz

Henning-von-Tresckow-Str. 2-13
14467 Potsdam

Bearb.: Frau Kathrin Weinhold
Gesch.Z.: MLUL-4-
4612/661+7#381544/2023
Hausruf: +49 335 60676 -5234
Fax: +49 331 27548-3407
Internet: <https://mluk.brandenburg.de>
Kathrin.Weinhold@LfU.Brandenburg.de

KLIMA. SCHUTZ.
Brandenburg handelt.

Potsdam, 27.10.2023

Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Westbarnim"; Bebauungsplan (BP)
"Schloss u. Park Dammsmühle"; Gemeinde Wandlitz; Zwischenmitteilung
vor 2. Voranfrage

Bezug: Unterlagen für 2. Voranfrage im Ergebnis Vor-Ort-Treffen am 12.10.2023
Anlage: Kartenskizze mit Darstellung des östlichen Geltungsbereiches des BP

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Ergebnis der Prüfung aller bisher eingereichten Unterlagen, durchgeführten Konferenzen und eines am 12.10.2023 durchgeführten Vor-Ort-Termins unter Teilnahme der Projektvertreter, eines Vertreters des Landkreises Barnim als untere Naturschutzbehörde (UNB) und einer Vertreterin des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) teile ich Ihnen mit, dass der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes den östlich der geplanten Bebauung befindlichen Waldbereich nicht überlagern soll. Jedoch kann zur Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen die gemäß Protokoll vom 24.01.2023 eingetragene östliche BP-Grenze entlang der ursprünglich geplanten Sondergebiete (SO) 5 und SO 6 etwas weiter nach Osten verschoben werden, siehe Anlage zu diesem Schreiben. Die Festsetzung Grünfläche sowie Maßnahmenfläche kann in diesem Erweiterungsbereich beibehalten werden. Die Errichtung von Nebenanlagen in den als Grünfläche festgesetzten Bereichen ist auszuschließen. Die Festlegung des östlichen Geltungsbereiches des BP erfolgte zur besseren Nachvollziehbarkeit in der linearen Verbindung zweier, zum Erhalt festgesetzten Bäume, in etwa paralleler Ausführung



Zertifizierter Standort:
Henning-von-Tresckow-Str. 2-13

Dienstgebäude

Henning-von-Tresckow-Str. 2-13 14467 Potsdam
Lindenstraße 34a 14467 Potsdam

Telefon Zentrale

+49 331 866-0

Fax Poststelle MLUK

+49 331 866-7070

Haltestellen

Alter Markt / Landtag
Schloßstraße

Linien

Tram: 91, 92, 93, 96, 98, 99
Bus: 580, 605, 606, 609, 610, 612,
614, 631, 638, 650, 695, X15

zum SO 5 (Entwurfsstand 2023-03-23_Arbeitsexemplar) vor der topografischen Erhebung mit Fledermausquartier. Dieser Bereich entspricht dem Charakter des baulich überplanten Gebietes und ermöglicht die **erforderlichen „Sonnenplätze“ für die** hier vorkommenden besonders geschützten Arten, da hier eine, den Boden mit Betonplatten versiegelnde, Lichtung existiert. Dieser Bereich bietet auch ein Ausweichen dieser Arten, da er zu dem jetzigen Vorkommen und dem Offenbereich (Wiese) eine Gelände Verbindung besitzt und sofort für CEF-Maßnahmen verfügbar ist.

Da zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange, wie vor Ort herausgearbeitet wurde, eine konkrete Maßnahmenbeschreibung und deren Verortung als Festsetzungen nicht im BP möglich ist, soll dies in einem separaten Städtebaulichen Vertrag erarbeitet werden. Damit ist die Erforderlichkeit der Einbeziehung dieser Fläche für Maßnahmenumsetzungen in den Geltungsbereich des BP nicht gegeben. Die Zuständigkeit für die artenschutzrechtlichen Belange des Bauleitplanes und die Prüfung des Städtebaulichen Vertrages hinsichtlich dieser Belange liegt bei der UNB des Landkreises. Da der Artenschutz zum einen gem. § 3 Nr. 1 f und der Erhalt des Naturhaushaltes gem. § 3 Nr. 3 a der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet **„Westbarnim“** auch Bestandteil des Schutzzwecks des Gebietes ist, ist der im Einvernehmen mit der UNB abgestimmte und mitgezeichnete sowie von der Gemeinde und dem Investor unterschriebene Städtebauliche Vertrag im Zuge des späteren Antragsverfahrens einzureichen. Für das Zustimmungsverfahren im LSG **„Westbarnim“ ist bereits auf Ebene i.V.m. dem Städtebaulichen Vertrag der besondere Artenschutz abschließend zu behandeln.** Vorrangig können hierfür geeignete Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des BP genutzt werden. Einige Maßnahmen können auch unter Wahrung bestehender gesetzlicher Belange und des Schutzzwecks des Gebietes außerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt werden.

Für die 2. Voranfrage sind alle Unterlagen vollständig und mit aktuellem Stand gemäß der **Veröffentlichung des damaligen MLUL (jetzt MLUK) zu „Bauleitplanung im Landschaftsschutzgebiet“ - „Hinweise zum Zustimmungsverfahren Nr. 5 - Voraussetzungen für eine Zustimmung“** einzureichen.

https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Bauleitplanung_LSG_Zustimmungsverfahren.pdf

Hinweis:

Die Glaubhaftmachung des öffentlichen Interesses muss sich neben der Schlosssanierung, die ja bereits als Einzelvorhaben realisiert wird, insbesondere auf die Errichtung und Nutzungsziele der weiteren Bebauung als Hotelkomplex in gehobener

Kategorie richten. In die Betrachtung einbezogen werden sollte auch die künftige öffentliche Zugänglichkeit der Flächen des Landschaftsschutzgebietes, insbesondere der bestehenden Wanderwege um den See. Die Betrachtung der Wiederherstellung einer denkmalgeschützten ehemaligen Parkanlage und deren kulturhistorische Bedeutung im öffentlichen Interesse ist bezüglich des künftigen Bauleitplanes für ein Hotelkomplex mit SPA nicht Hauptanliegen des Zustimmungsverfahrens des künftigen BP.

Neben den aktuellen Unterlagen zur Glaubhaftmachung des Vorliegens der Voraussetzungen für eine Zustimmung sind auch der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan, der Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP (ohne Entwurfsplanungen), der auf die einzureichende überarbeitete Planfassung zum Bauleitplan aktualisierte Umweltbericht und das Artenschutzrechtliches Gutachten sowie die Stellungnahme der UNB zum aktuellen Planentwurf als 2. Voranfrage elektronisch einzureichen an:

Referat44@MLUK.Brandenburg.de

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kerstin Siegert

Dieses Dokument wurde am 27.10.2023 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Kopie:

- Landkreis Barnim, Der Landrat als untere Naturschutzbehörde, Am Markt 1, 16225 Eberswalde, Herr Schuster
- Landkreis Barnim, Der Landrat als untere Bauaufsichtsbehörde, Am Markt 1, 16225 Eberswalde, Herr Dieke
- Naturpark Barnim, Breitscheidstr. 8-9, 16348 Wandlitz
- Architekt Herr Keilholz per Mail: wk@wolfgangkeilholzarchitect.com

Bearbeitung Geltungsbereich BP "Schloss und Park Dammsmühle"

— östliche Grenze Geltungsbereich BP



Kartengrundlage:
Ausschnitt aus BP-Entwurf
Arbeitsexemplar eingereicherter Unterlagen
Stand 23.03.2023

erstellt:
Weinhold, LfU N2 am 20.10.2023

