

Gemeinde Wandlitz

Prenzlauer Chaussee 157

16348 Wandlitz

Tel.: 03 33 97/66-0, Fax: 03 33 97/66-116, E-Mail: gemeinde@wandlitz.de

Bebauungsplan „Schloss und Park Dammsmühle“

Begründung

- geänderter Entwurf vom 01.10.2021 für die erneute
Auslegung -

Auslegungsexemplar für die Auslegungsfrist vom 8. Mai bis zum 24. Mai 2023

Auftragnehmer:

Prof. Stefan Pulkenat, Landschaftsarchitekt BDLA

Fritz-Reuter-Straße 32, 17139 Gielow

Tel.: 03 99 57/251-0, Fax: 03 99 57/251-25, E-Mail: info@la-pulkenat.de

Bearbeitung:

S. Pulkenat, J. Nicolaus

Stand: 23.03.2023

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	3
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich der Planung.....	4
2	AUSGANGSSITUATION	7
2.1	Denkmalbestand	7
2.2	Bebauung und Nutzung.....	8
2.3	Erschließung	9
2.4	Ver- und Entsorgung	10
2.5	Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen	10
2.6	Natur, Landschaft, Umwelt	10
2.7	Eigentumsverhältnisse	11
3	PLANUNGSBINDUNGEN.....	11
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3.2	Ziele der Raumordnung.....	12
3.3	Flächennutzungsplanung	14
3.4	Fachplanungen	14
4	PLANUNGSKONZEPT	15
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	15
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	16
5	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	17
5.1	Nutzung der Grundstücke.....	17
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 BauNVO)	17
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	22
5.1.3	Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO).....	25
5.2	Verkehrsflächen, Geh- und Leitungsrechte	26
5.2.1	Straßen	26
5.2.2	Ruhender Verkehr.....	27
5.2.3	Geh- und Leitungsrechte.....	29
5.3	Grünflächen.....	29
5.4	Ausgleichsmaßnahmen.....	31
5.5	Nachrichtliche Übernahmen	32
5.6	Hinweise	32
6	UMWELTBERICHT.....	41
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	42

7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	42
7.2	Verkehr	43
7.3	Ver- und Entsorgung	44
7.4	Natur, Landschaft, Umwelt	4748
7.5	Flächenbilanzierung	4849
7.6	Kosten und Finanzierung.....	4849
8	VERFAHREN	4950
9	RECHTSGRUNDLAGEN	5354
10	QUELLENVERZEICHNIS	5354

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Räumliche Lage von Dammsmühle (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Digitale Topographische Regionalkarten)	4
Abb. 2:	Lage der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans in der Gemeinde Wandlitz, Stand 27.05.2021 (Quelle: Google Earth 2019 © 2009 GeoBasis-DE/BKG).....	6
Abb. 3:	Übersicht Sondergebiete „Hotel/Freizeiteinrichtung“	2319
Abb. 4:	Flächenbilanz der Flächenfestsetzungen des Bebauungsplans	4833

Anlagen

(Hinweis: Die Anlagen werden aufgrund ihres inhaltlichen Umfangs als gesonderte Dokumente geführt.)

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Bebauungsplan „Schloss und Park Dammsmühle“, Gemeinde Wandlitz, LK Barnim - Umweltbericht
(TRIAS PLANUNGSGRUPPE, 23.03.2023-01.10.2021) |
| Anlage 2 | Bebauungsplan „Schloss und Park Dammsmühle“, Gemeinde Wandlitz, LK Barnim - Artenschutzgutachten mit Dokumentation Kartierungen 2020
(TRIAS PLANUNGSGRUPPE 2021) |
| Anlage 3 | Bebauungsplan „Schloss und Park Dammsmühle“, Gemeinde Wandlitz, LK Barnim - FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“ (DE 3346304)
(TRIAS PLANUNGSGRUPPE 2021) |

1 EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Projekt Schloss Dammsmühle GmbH (Vorhabenträger), beabsichtigt die Errichtung und den Betrieb einer Hotel- und Freizeitanlage in Dammsmühle in der Gemeinde Wandlitz. Das Vorhaben umfasst auch das denkmalgeschützte Schloss und einen Teil der ~~die~~ denkmalgeschützten Parkanlage Dammsmühle.

Schloss und Park Dammsmühle wurden seit 1990 immer nur für begrenzte Zeiträume genutzt. Notwendige Unterhaltungsmaßnahmen für das Schloss und den Park fanden im Laufe der Jahre nicht in ausreichendem Maße statt bzw. unterblieben beim Park weitestgehend. Die Gesamtanlage verfällt/verwildert immer stärker; die Gehölzsukzession nimmt auf offenen Wiesenflächen immer mehr zu.

Eine dauerhafte Erhaltung der denkmalgeschützten Parkanlage mit dem Schloss liegt im Interesse der Allgemeinheit und dem erklärten Interesse der Gemeinde Wandlitz. Wie die Erfahrungen der letzten 30 Jahre zeigten, ist dafür ein ökonomisch tragfähiges Nutzungskonzept unabdingbar.

Die beabsichtigte Nutzung von Dammsmühle durch den Vorhabenträger ist mit der Errichtung zusätzlicher Gebäude und Baulichkeiten verbunden. Die Inanspruchnahme eines Teils der Parkanlage für ein Hotel/eine Freizeiteinrichtung ist ein Entwicklungsziel der Gemeinde Wandlitz, dem sie im zuletzt erneut im Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand 09/2016) Ausdruck verliehen hat.

-Für die Realisierung des Vorhabens und des Entwicklungszieles der Gemeinde ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) erforderlich, der die Art und Weise der Bebauung und die Nutzung der beanspruchten Flächen regelt. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre u.a. die baurechtlich abgesicherte Realisierung des Vorhabens nicht möglich.

Die Gemeinde legt als Satzung (Beschluss des Gemeinderates) fest, welche Nutzungen im Vorhabenbereich zulässig sind. Mit dem Beschluss des Bebauungsplans wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach Baugesetzbuch (BauGB) Baurecht geschaffen.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich der Planung

Dammsmühle gehört zur Ortschaft Schönwalde, einem Ortsteil der Gemeinde Wandlitz, Landkreis Barnim, im Land Brandenburg. Die Entfernung bis ~~Bis~~ zum nördlichen Stadtrand von Berlin beträgt ~~sind es~~ ca. 9 km.

Dammsmühle besteht im Wesentlichen aus dem Schloss und der umgebenden Parkanlage mit dem Mühlenteich und liegt ca. 2 km nordwestlich vom Ortskern Schönwaldes in einem Waldgebiet.

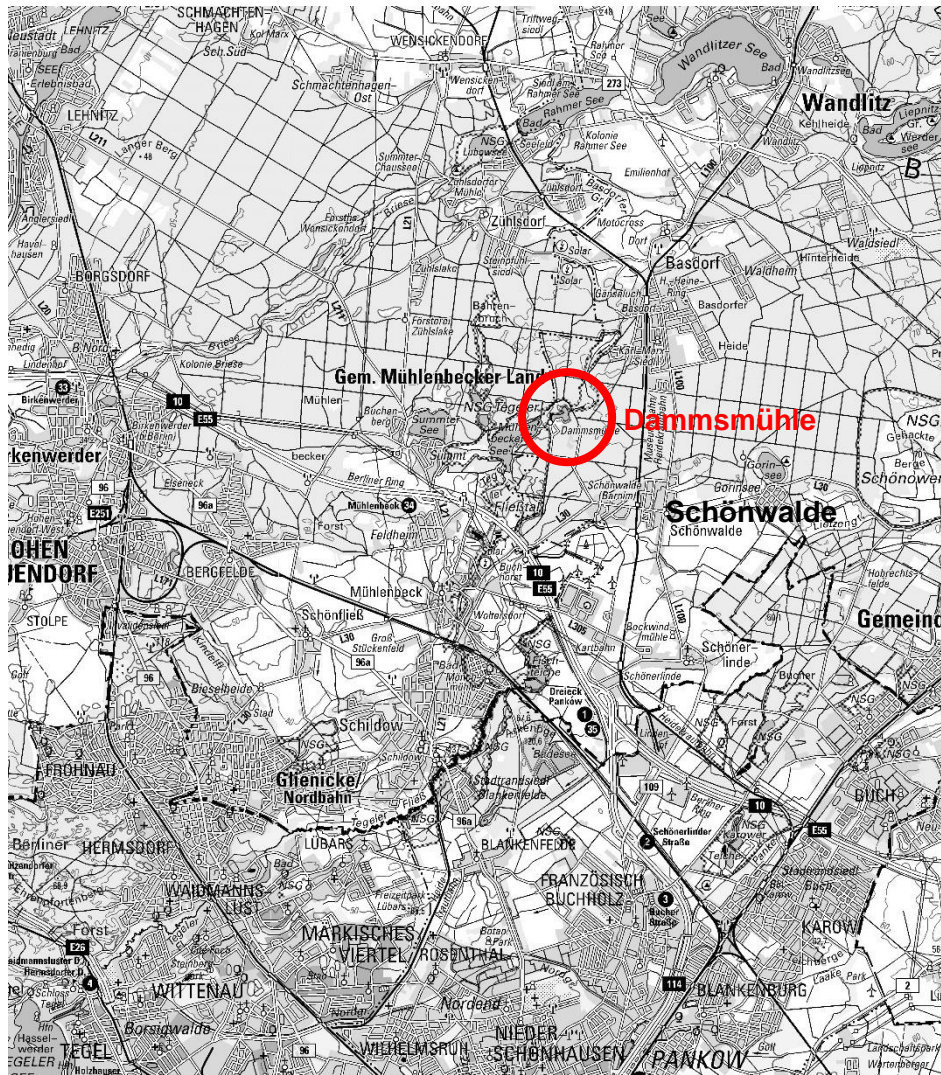


Abb. 1: Räumliche Lage von Dammsmühle (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Digitale Topographische Regionalkarten)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (kurz „Plangeltungsbereich“ oder „Geltungsbereich“) umfasste zu Planungsbeginn den Denkmalsbereich von Schloss und Park Dammsmühle mit dem Mühlenteich, eine Teilfläche eines ehemaligen Technikstützpunktes südöstlich der Parkanlage und einen Waldweg, der beide Flächen miteinander verbindet. Der Geltungsbereich ~~Er~~ hatte eine Größe von ca. 28,5 ha, der sich aufgrund von durchgeführten Grenzvermessungen auf 28,7595 ha im Vorentwurfsstand des Bebauungsplanes vergrößerte. Während des ~~Im weiteren~~ Bauleitplanverfahrens kam es nach dem Vorentwurf zu einer im für ~~den~~ Verfahrensverlauf notwendigen Änderung des räumlichen Geltungsbereiches.

-Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung Wandlitz vom 27.05.2021 (Vorlage BV-GV/2021-0332) hat der räumliche Geltungsbereich jetzt eine Größe von 11,2195 ha (Reduzierung im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplanes um 17,5250 ha).

Notwendig wurde die Änderung des Plangeltungsbereiches aufgrund der Tatsache, dass sich ein Teilbereich der denkmalgeschützten Parkanlage im Naturschutzgebiet/FFH-Gebiet „Tegeleer Fließtal“ befindet. Im Austausch mit dem Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg stellte sich heraus, dass die sich aus diesem besonderen Sachverhalt ergebenden fachlichen Aspekte nicht in einem vertretbaren Zeitraum innerhalb des Bauleitplanverfahrens zu klären sind. Das Ministerium gab die Anregung, diese Klärung im Rahmen der FFH-Managementplanung in der Zuständigkeit der Naturparkverwaltung des Naturparks „Barnim“ durchzuführen. Dieser Anregung wurde mit der Reduzierung des Plangeltungsbereiches gefolgt.

Der Plangeltungsbereich liegt in der Flur 12 der Gemarkung Schönwalde und umfasst folgende Flurstücke vollständig: 1022, 1033, 1035, 1037 und folgende Flurstücke anteilig: 3, 5, 81, 643, 644, 645, 646, 648, 1029.

Zum Plangeltungsbereich gehören das Schloss und südliche Teile des Parkes Dammsmühle, eine Teilfläche eines ehemaligen Technikstützpunktes südöstlich der Parkanlage und ein Waldweg, der beide Flächen miteinander verbindet. Der Waldweg ist seit über einhundert Jahren nachweisbar.

-Der Mühlenteich ist jetzt ebenfalls nicht mehr Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen auf Flächen der denkmalgeschützten Parkanlage. Die Unterbringung der notwendigen flächenintensiven Stellplatzanlage innerhalb der Parkanlage wäre mit deutlichen Eingriffen in die Substanz der Anlage verbunden. Mit der Einbeziehung der Teilfläche des ehemaligen Technikstützpunktes ist es möglich, die benötigte Stellplatzanlage dort unterzubringen und einen entsprechenden Eingriff in den denkmalgeschützten Park zu vermeiden. Die Teilfläche ist über eine bestehende Zuwegung an die Gewerbestraße angebunden.

Der denkmalgeschützte Teil des Plangeltungsbereiches grenzt:

- im Norden an den Mühlenteich und den nicht mehr einbezogenen Teil der Parkanlage,
- im Osten und Süden an Waldflächen,
- im Westen an den nicht mehr einbezogenen Teil der Parkanlage.

Der Plangeltungsbereich auf dem ehemaligen Technikstützpunkt wird von Waldflächen, dem anderen Teil des Technikstützpunktes und der Gewerbestraße begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches zeigen die Planzeichnung des B-Plans und die folgende Abbildung, die den rot umrandeten Plangeltungsbereich auf einem Luftbild (Befliegung 03/2018) zeigt.



Abb. 2: Lage der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans in der Gemeinde Wandlitz, Stand 27.05.2021 (Quelle: Google Earth 2019 © 2009 GeoBasis-DE/BKG)

Ein aktueller Lage- und Höhenplan mit [Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem \(ALKIS\) ALKIS-Daten](#) (Lagebezugssystem EPSG-Code 25833 [ETRS89 UTM 33], Höhenbezugssystem DHHN2016 (m ü. NHN im DHHN2016)) wurde vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. L. Bohnebeck - ÖbVI, Wandlitz, Stand: September 2019 und April 2020, ALKIS-Daten Stand April 2021, /ALK April 2021, erstellt und dient als Planunterlage für die Planzeichnung.

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Denkmalbestand

Das Schloss und der Park Dammsmühle sind ein unter Denkmalschutz stehendes Baudenkmal. In der Denkmalliste des Landes Brandenburg ist das Denkmal gemäß § 3 Abs. 1, 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unter der ID-Nummer 09175127 verzeichnet. Der Denkmalbereich des Parks umfasst die in der Gemarkung Schönwalde, Flur 12, liegenden Flurstücke 3, 5, 643, 644, 645 und 646 vollständig.

Die Beantragung, gemäß § 9 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Schloss und Park Dammsmühle als Einzeldenkmal einzutragen, erfolgte am 10.05.1995 durch Prof. D. Detlef Karg, Landeskonservator vom damaligen Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege (BLD), ~~„BLD~~, beim zuständigen Landrat des Kreises Barnim, Herrn Bodo Ihrke. Teil dieses Antrages ist die Gutachtliche Äußerung vom 08.05.1995 zum Denkmalwert von Schloss und Park Dammsmühle.

Die Feststellung der räumlichen Begrenzung des Denkmals erfolgte durch das Brandenburgische vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) am 25.07.2008 und wurde dem Landkreis Barnim mit dem Schreiben vom 30.07.2008 mitgeteilt.

Im Abgleich mit der vom BLDAM Landesamt für Denkmalschutz am 22.12.2016 mitgesandten Karte zur Lage des Gartendenkmals bestätigt die untere Forstbehörde in ihrer Stellungnahme vom 10.12.2020, dass die vorgenannten Flurstücke nicht mehr unter den Waldbegriff fallen.

Die Erhaltung des Denkmals ist von öffentlichem Interesse.

Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz geht auf die Erhaltungspflicht von Denkmalen ein:

§ 7 Erhaltungspflicht

(1) Verfügungsberechtigte von Denkmalen haben diese im Rahmen des Zumutbaren nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

Das Bundesnaturschutzgesetz äußert sich in Bezug auf Denkmale folgendermaßen:

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass:

- *die biologische Vielfalt,*
- *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).*

(4) Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

- Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
- zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

(6) Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie Gartenbau und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.“

Der denkmalgeschützte Park von Dammsmühle befindet sich in einem sehr schlechten Erhaltungszustand.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das gesamte Parkgelände unterliegt aktuell keiner geregelten Nutzung. Die im Zeitraum vom Ende des 19. Jahrhunderts (wie das sogenannte Schloss) bis ca. 1989 errichteten Gebäude stehen leer.

Das Schloss ist dreigeschossig und hat eine Grundfläche inkl. der Anbauten von ca. 1.000 m². Die ~~-, die anderen~~ drei südöstlich des Schlosses gelegenen Gebäude (ehem. Stall-/Garagengebäude, Zweckbau, Gebäudekomplex des ehemaligen Institutes für Fremdsprachen des MfS der DDR) ein- bis zweigeschossig.

-Die Gebäude befinden sich in einem sanierungsbedürftigen baulichen Zustand. Bedeutsame Gebäudereste/-fundamente bzw. bauliche Anlagen der historischen Parkanlage aus der Zeit zwischen 1894 und 1938 (z.B. Wirtschaftshof, Teehaus, Hubertus-Pavillon, großes Gewächshaus, Rosengarten) sind in einem schlechten Zustand vorhanden. Daneben gibt es ~~noch~~ Baulichkeiten für Mülltonnen, Trafogebäude und Fundamente ehemaliger Gebäude aus der DDR-Zeit, die sich alle in einem ruinösen Zustand befinden.

Auf dem zum Plangeltungsbereich gehörenden Teil des ehemaligen Technikstützpunktes befinden sich eine eingeschossige ungenutzte Lagerhalle von ca. 12 m x 40 m Größe und ein kleinerer eingeschossiger, schuppenartiger Baukörper von ca. 9 m x 9 m Größe.

Die in die Parkanlage führenden Erschließungswege sind bis zum zentral gelegenen Schloss befestigt (z.B. Asphalt, Betonplatten, Natursteinpflaster), die eigentlichen Parkwege, die zum Teil noch den historischen Wegeverlauf darstellen, sind mit einer wassergebundenen Decke befestigt oder unbefestigt, unbefestigt bzw. mit einer wassergebundenen Decke befestigt.

Im Südosten gelegene Parkbereiche wurden für die Ablage von Boden, Müll und Bauschutt genutzt. Die Müllablagerungen wurden inzwischen durch den Vorhabenträger beseitigt.

In den wiesenartigen Offenflächen breitet sich Gehölzsukzession aus. Ehemals von Gruppen lichter Gehölzbestände dominierte Parkstrukturen wachsen wegen der fehlenden Unterhaltungspflege durch den unregelmäßigen Spontanaufwuchs von Gehölzen zusammen und sind damit nicht mehr wahrnehmbar.

Der Zulauf und der weitgehend verrohrte Ablauf (Bezeichnung „Mühlenfließ“, Nr. L-123) des an den Plangeltungsbereich angrenzenden Mühlenteiches befinden sich in der Bewirtschaftung durch den Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“, der Teich als stehendes Gewässer selbst nicht. Der alte Ablauf des Mühlenteiches (Mühlengraben) verläuft unter dem Schloss hindurch und ist nicht als Gewässer geführt.

Das Areal wird regelmäßig z.B. von Spaziergängern, Radfahrern und Hundehaltern aufgesucht. An Wochenenden/Feiertagen ist der Nutzungsdruck durch die Besucher und die unterschiedlichen durchgeführten Aktivitäten (z.B. Crossfahrten) sehr groß.

Mit der Betriebseinstellung der nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Stilllegung der nach BImSchG-genehmigungspflichtigen Autoverwertungsanlage auf dem ehemaligen Technikstützpunkt zum 01.10.2021 wird dieser Standort nicht mehr genutzt. Der zum Plangeltungsbereich gehörende Teil des ehem. Technikstützpunktes unterliegt somit keiner Nutzung.

Nach derzeitigem Kenntnisstand des Landesamtes für Umwelt des Landes Brandenburg, Abt. Technischer Umweltschutz 1 und 2 (Stellungnahme vom 18.11.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes), 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.

Laut Auskunft des Inhabers der Fa. Roman Rückert als Nutzer des ehem. Technikstützpunktes wird aktuell nur noch der nördliche, außerhalb des Planbereiches liegende Bereich des ehemaligen Technikstützpunktes zur Lagerung von Bauabfällen genutzt. In einem der Gebäude hält sich regelmäßig ein Mitarbeiter auf, der das Objekt beaufsichtigt.

Die aktuelle Nutzung durch die Fa. Roman Rückert ist nach Auskunft der Gemeinde Wandlitz lediglich geduldet.

nur noch der nördliche, außerhalb des Planbereiches liegende Bereich des ehemaligen Technikstützpunktes laut Auskunft des Inhabers der Fa. Roman Rückert zur Lagerung von Bauabfällen genutzt. In einem der Gebäude wohnt ein Mitarbeiter, der das Objekt beaufsichtigt. Die aktuelle Nutzung durch die Fa. Roman Rückert ist nach Auskunft der Gemeinde Wandlitz lediglich geduldet.

Der zum Plangeltungsbereich gehörende Teil des Technikstützpunktes unterliegt keiner Nutzung. Für Anlagenteile früher dort ausgeübter Nutzungen besteht im Plangebiet kein Bestandsschutz.

2.3 Erschließung

Schloss und Park Dammsmühle und der Teil des Plangeltungsbereiches auf dem ehemaligen Technikstützpunkt sind durch die aus Schönwalde kommende Schlossstraße und die von ihr abzweigende Gewerbestraße an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Schlossstraße bindet in der Ortslage Schönwalde an die Landesstraße L 30 „Mühlenbecker Chaussee“ an.

Kurz hinter der nördlichen Grenze der Parkanlage befindet sich eine Kreuzung der Wege nach Zühlsdorf (Richtung Norden), Schönwalde (Richtung Osten; erst Weg, dann über Gewerbestraße) und Summt (Richtung Westen).

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Parkanlage ist aktuell nur an das Stromnetz und an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Die vorhandene dezentrale Trinkwasserversorgungsanlage ist nicht mehr funktionsfähig. Eine Genehmigung zum Bau einer Brunnenanlage zur Trinkwassergewinnung auf dem Parkgelände liegt vor (Wasserrechtliche Erlaubnis vom 29. Juli 2015, Registriernummer WV-H IV-Sd-1/15).

Da die wasserrechtliche Erlaubnis für die Trinkwasserversorgung nie in Anspruch genommen wurde, ist sie nach Aussage der Unteren Wasserbehörde in der Stellungnahme des Landkreises Barnim vom 13.11.2020 damit erloschen und neu zu beantragen. Aufgrund der angespannten Situation ist die Grundwasserentnahme neu zu bewerten (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz – WHG).

Die Schmutzwasserentsorgung für das Schloss erfolgte über eine abflusslose Sammelgrube.

2.5 Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen

Laut Auskunft vom Bodenschutzamt des Landkreises Barnim (20.05.2020, 09.07.2020) gehören die Flurstücke 1022, 1033 und 1037 (historische Bezeichnung Flurstücke 1019, 1022, 1030) des Plangeltungsbereiches (ehem. Technikstützpunkt) zu der im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche registrierten Fläche „M₋55/2 Bunkeranlage Schönwalde Dammsmühle“. Gutachten und nähere Informationen liegen nicht vor; aufgrund der historischen Nutzung (militärisch und gewerblich genutzt) ist von Vorbelastungen auszugehen. Laut Bodenschutzamt sind vor einer Umnutzung ggf. orientierende Untersuchungen zu empfehlen.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

An dieser Stelle wird auf die diesbezüglichen Aussagen im gesonderten Umweltbericht verwiesen.

Ein größerer Teil der Parkanlage gehört zu naturschutzrechtlichen Schutzgebieten, die unmittelbare Auswirkungen auf die Planung haben:

- Der gesamte Plangeltungsbereich liegt im gemäß § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet (LSG) 3246-602 „Westbarnim“ (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ vom 10. Juli 1998, zuletzt geändert durch Artikel 19 der Verordnung vom 29. Januar 2014).
- Ein kurzer Abschnitt der Planstraße A und beidseitig angrenzende Flächen gehören zum gemäß § 32 BNatSchG ausgewiesenen Natura-2000-Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) DE 3346-304 und dem gleichnamigen gemäß § 23 BNatSchG ausgewiesenen Naturschutzgebiet (NSG) 3346-505 „Tegeler Fließtal“ (Verordnung über das Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“ vom 05. September 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. November 2015). Mit seinem

westlichen Teil grenzt der Plangeltungsbereich ~~ansonsten~~ unmittelbar an die genannten Schutzgebiete.

- Der gesamte Plangeltungsbereich liegt im gemäß § 27 BNatSchG ausgewiesenen Naturpark (NP) 3246-701 „Barnim“ (Gründung 24. September 1998).

Der überwiegende Teil des ursprünglich als Landschaftspark angelegten Bereiches der denkmalgeschützten Parkanlage in Dammsmühle liegt im o.g. FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“. In Artikel 2 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen heißt es, in Bezug auf die Ausweisung von z.B. FFH-Gebieten, „Die aufgrund dieser Richtlinie getroffenen Maßnahmen tragen den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten Rechnung.“ Die örtliche Besonderheit in Dammsmühle besteht darin, die Interessen von Denkmal- und Naturschutz in Einklang zu bringen.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich liegt in der Gemarkung Schönwalde, Flur 12. Zu ihm gehören die Flurstücke 1022, 1033, 1035, 1037 (Technikstützpunkt) vollständig und die Flurstücke 3, 5, 643, 644, 645, 646 (Schloss und Park), 81, 648 und 1029 (Verbindungsweg Park - Technikstützpunkt) anteilig.

Die anteilig zum Plangeltungsbereich gehörenden Flurstücke 648 und 1029 befinden sich im Eigentum des Landes Brandenburg.

Die anteilig zum Geltungsbereich gehörenden Flurstücke 81, 645 und 646 (beides Wegeflurstücke) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wandlitz.

Die vollständig bzw. anteilig im Plangebiet liegenden Flurstücke 3, 5, 643, 644, 1022, 1033, 1035 und 1037 befinden sich in Privateigentum.

~~Die Flurstücke 648 und 1029 befinden sich im Eigentum des Landes Brandenburg.~~

~~Die Flurstücke 81, 645 und 646 (beides Wegeflurstücke) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wandlitz.~~

~~Die Flurstücke 3, 5, 643, 644, 1022, 1033, 1035 und 1037 befinden sich in Privateigentum.~~

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die geplanten Nutzungen entwickeln und entwickelt sich weitestgehend nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wandlitz von 1999 und, aber vollständig aus dem aktuellen Entwurfsstand der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes mit Stand Januar 2020 (siehe 4.2).

3.2 Ziele der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. „Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten.“ (Homepage Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, Landesplanung)

Für das Planungsvorhaben sind folgende rechtsverbindliche Ziele (Z) und abwägungserhebliche Grundsätze (G) des LEP HR 2019 von Bedeutung:

- Z 5.2 LEP HR ‚Anschluss neuer Siedlungsflächen‘:
(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Z 6.2 LEP HR ‚Freiraumverbund‘:
(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.
- G 4.1 LEP HR ‚Kulturlandschaftliche Handlungsräume‘:
Kulturlandschaften sollen auf regionaler Ebene identifiziert und weiterentwickelt werden. Ansatzpunkte hierfür gibt es insbesondere in
- historisch bedeutsamen Kulturlandschaften,
...
- G 4.3 LEP HR ‚Ländliche Räume‘:
Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.
- G 5.1 LEP HR ‚Innenentwicklung und Funktionsmischung‘:
(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- G 6.1 LEP HR ‚Freiraumentwicklung‘:
(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GLBB) hat als zuständige Raumordnungsbehörde in ihrer Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß § 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages vom 07.04.2020 mitgeteilt:

„Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.“

Zielemitteilung / Erläuterungen:

- „Bis auf die als Sondergebiete SO 4 und SO 5 [Anm. Verf.: neu SO 7 und SO 8] geplanten Teilflächen liegt das Plangebiet in dem in der Festlegungskarte des LEP HR festgelegten Freiraumverbund. Da es sich bei den geplanten Sondergebieten SO 1 bis SO 3 [Anm. Verf.: neu SO 1 bis SO 6] um Flächen handelt, die bei Inkrafttreten des LEP HR in dem wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen dargestellt waren, sind sie nicht Teil der Gebietskulisse des Freiraumverbundes geworden. Ziel 6.2 LEP HR, wonach raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen, ausgeschlossen sind, kommt somit bei der raumordnerischen Beurteilung der Sondergebietsplanungen nicht zu Anwendung.
Bei der geplanten Instandsetzung der im Freiraumverbund liegenden Parkanlage sind Beeinträchtigungen von Funktionen oder Struktur des Freiraumverbundes nicht zu erwarten.

- Schwerpunkt der geplanten baulichen Entwicklung (SO 1 bis SO 3 [Anm. Verf.: neu SO 1 bis SO 6]) ist eine teilweise hochbaulich geprägte Siedlungsfläche. Nach- und Umnutzungen einschließlich Abriss und Neubebauung solcher Flächen stellen keine Entwicklung neuer Siedlungsflächen im Sinne des Ziels 5.2 LEP HR dar. Nachverdichtungen, das Schließen von Baulücken im Rahmen einer Innenentwicklung und geringfügige Erweiterungen sind hier möglich. Eine nicht nur unwesentliche raumbedeutsame Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in den ihn umgebenden Außenbereich ist hingegen raumordnerisch nicht verträglich.
Zur Beurteilung der Raumverträglichkeit des vorliegenden Vorentwurfes werden die Sonderbauflächendarstellungen des raumordnerisch vorabgestimmten Flächennutzungsplanentwurfes von 2016 (FNP) herangezogen.
Die Festsetzung der in der Flächenkulisse des FNP liegenden Sondergebiete SO 1 bis SO 3 [Anm. Verf.: neu SO 1 bis SO 6] ist raumordnerisch unbedenklich, ebenso die des südwestlich vom Schloss- und Parkgelände liegenden ehemaligen Technikstützpunktes als Fläche SO 5 [Anm. Verf.: neu SO 9] für den ruhenden Verkehr und Hotellogistik.
Das im östlichen Teilbereich des B-Plan-Vorentwurfes ausgewiesene Sondergebiet SO 4 [Anm. Verf.: neu SO 7 und SO 8], in dem die Errichtung eines Obstgartens mit kleineren Cottages (GRZ: 0,15) vorgesehen ist, liegt außerhalb der Flächenkulisse des FNP, was zu einer raumordnerisch ungewollten Erweiterung der Siedlungsfläche führen könnte. Da im Planentwurf jedoch die kompakte Sonderbauflächendarstellung durch Grünflächenfestlegungen sichtbar aufgelockert wurde, wird insgesamt die Größe der Bauflächen des FNP nicht überschritten. Im Rahmen des raumordnerischen Ermessens und unter Berücksichtigung dessen, dass ein durch die Vornutzung devastierter Teil der ehemaligen Park- und Schlossanlage einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt werden soll, erhält auch die Festsetzung des Sondergebietes SO 4 [Anm. Verf.: neu SO 7 und SO 8] landesplanerische Zustimmung.
Der Flächennutzungsplanentwurf ist den hiermit zugestimmten Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfes entsprechend zu ändern.“

In der Stellungnahme der GLBB vom 22.11.2021 zum Entwurf des B-Plans wird festgestellt: „Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.“.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) von 1999 weist die Gemeinde Wandlitz in Dammsmühle eine aus Teilflächen bestehende Sonderbaufläche „Hotel-Erholung-Pflege-Betreutes Wohnen-Schulung“ aus.

Die Gemeinde Wandlitz ändert aktuell ihren rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Im Entwurf des Flächennutzungsplanes (Planstand September 2016) ist im Park Dammsmühle eine Fläche mit einer Gesamtgröße von 6,0 ha als Sondergebiet (SO) „Hotel / Freizeiteinrichtung“ dargestellt.

Im aktuellen Entwurfsstand des Flächennutzungsplanes, Planstand Januar 2020, ist die Sonderbaufläche bzw. Fläche des Sondergebietes (SO) „Hotel/Freizeiteinrichtung“ mit einer Größe von 7,5 ha ausgewiesen und bezieht die Teilfläche des ehemaligen Technikstützpunktes ein.

3.4 Fachplanungen

Für den Park Dammsmühle liegt eine vom Landschaftsarchitekturbüro Stefan Pulkenat, Landschaftsarchitekt BDLA aus Gielow, erarbeitete Denkmalpflegerische Zielstellung (DZ), Stand 13.05.2020, vor. Die fachliche Richtigkeit der DZ wurde mit Schreiben vom 01.08.2020 vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum bestätigt.

~~Für die denkmalgeschützte Parkanlage wurde im Mai 2020 eine Denkmalpflegerische Zielstellung vorgelegt. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) hat die fachliche Richtigkeit der gartendenkmalpflegerischen Zielstellung des Planungsbüros Prof. Pulkenat für das Gartendenkmal Park Dammsmühle vom 13.05.2020 mit Schreiben vom 01.08.2020 bestätigt.~~

In seiner Stellungnahme äußert sich das Landesamt zusätzlich wie folgt: „Aus der gartendenkmalpflegerischen Zielstellung lässt sich der weitere Umgang mit dem Gartendenkmal unter Berücksichtigung weiterer Belange, wie z.B. funktionale oder arten- und biotopschutzrechtliche, ableiten. Hierbei ist die besondere Schutzwürdigkeit der Kulturdenkmale zu berücksichtigen.“

Die Denkmalpflegerische Zielstellung liegt der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim zur Prüfung vor.

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeindevertretung Wandlitz hat am 05.12.2019 auf Antrag der „Projekt Schloss Dammsmühle GmbH“ die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schloss und Park Dammsmühle“, Flur 12, Gemarkung Schönwalde beschlossen (Vorlage BV-GV/2019-0065).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

1. Instandsetzung des Schlosses Dammsmühle und Nutzung als Restaurant, Bibliothek und für Beherbergung.
2. Instandsetzung der denkmalgeschützten Parkanlage.
3. Errichtung von Bauten für eine Freizeit- und Erholungsanlage auf dem Gelände des ehemaligen Küchengartens mit Wellnessgebäude (Spa), Dreiseithof mit Gastronomie, Hofladen, Hotel, Cottages.
4. Errichtung einer Stellplatzanlage außerhalb der Parkanlage auf einem ehemaligen Technikstützpunkt an der Gewerbestraße.
5. Nutzung des ehemaligen Technikstützpunktes im Südosten für Hotellogistik.

Die Gemeindevertretung Wandlitz hat am 27.05.2021 die Änderung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schloss und Park Dammsmühle“, Flur 12, Gemarkung Schönwalde beschlossen (Vorlage BV-GV/2021-0332).

Die Wiederherstellung und Erhaltung des überregional bedeutsamen Denkmals „Schloss und Park Dammsmühle“ ist für die Gemeinde Wandlitz ein wichtiges städtebauliches Ziel, das mit einem hohen finanziellen Aufwand verbunden ist.

Vor allem die dauerhafte Erhaltung der großflächigen Anlage setzt ein Nutzungskonzept voraus, dass die denkmalschutzrechtlichen Belange erfüllt, sich verträglich in die Parkanlage einfügt, die naturschutzrechtlichen Aspekte berücksichtigt und die für die Pflege und Unterhaltung des Denkmals notwendigen finanziellen Mittel erwirtschaften kann.

Mit dem Bebauungsplan soll der Zweck erreicht werden, die räumlichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hotelanlage der Kategorie „4-Sterne Plus“ mit einer hohen Qualität des städtebaulichen und architektonischen Konzeptes zu schaffen. Das Nutzungskonzept sieht weiterhin vor, auf eine Einzäunung der Parkanlage zu verzichten.

Die geplante Nutzung ist nicht mit einem der bereits in der Gemeinde Wandlitz bestehenden Hotels vergleichbar. Es soll eine Hotelanlage mit einer Hotelkapazität von 296 Betten, gastronomischem Angebot, Bibliothek, einem Spa und geeigneten Freizeitangeboten in Verbindung mit der Natur und dem Gartendenkmal entstehen, die auf dem Gedanken der Nachhaltigkeit und der Unterstützung der regionalen Wirtschaft basiert. Sie soll ein Ort der Entspannung für Stadtflichter sein, aber auch ein attraktives Angebot für die Einwohner in der Region werden. Events spielen eine untergeordnete Rolle. Große Events mit z.B. mehr als 1.000 Menschen sollen ausgeschlossen werden.

Die Qualität der Dienstleistungen hat für das Vorhaben eine sehr große Bedeutung. Um diese zu gewährleisten, ist eine Wirtschaftlichkeit des Projektes erforderlich, was eine entsprechende Größe/Bettenzahl der Anlage bedingt.

Da sich die geplante Nutzung in eine denkmalgeschützte Parkanlage einfügen muss, ist die Planung von Teilflächen sinnvoll, die teilweise räumlich getrennt sind und, gemäß der Planungsziele, unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte/-ausprägungen aufweisen und sich im Maß der baulichen Nutzung unterscheiden.

Für die Schaffung der baulichen Voraussetzungen für eine Hotel- und Freizeitanlage sollen Eingriffe in den Landschaftspark vermieden werden. Die vorgesehenen Sondergebiete SO 2, SO 3 und bis SO 4 SO 5 befinden sich ausschließlich auf Flächen, die bereits früher baulich/wirtschaftlich genutzt wurden und nicht Teil des eigentlichen Landschaftsparks waren/sind. Das Sondergebiet SO 1 umfasst das denkmalgeschützte Schloss und sein unmittelbares Umfeld.

Die Realisierung einer Hotel- und Freizeitanlage muss gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Wandlitz eine entsprechende Zahl an Stell- und Abstellplätzen nachweisen, die sich an diesem Standort verstärkt durch den von den Gästen verursachten Individualverkehr begründen. Um das Verkehrsaufkommen durch private PKW zu reduzieren, wird die Einrichtung eines Shuttleverkehrs (möglichst mit Elektrofahrzeugen) zwischen Dammsmühle und dem Bahnhof Schönwalde geprüft bzw. ist geplant.

Da in der denkmalgeschützten Anlage keine geeigneten Flächen für eine große Zahl von Stellplätzen zur Verfügung stehen, sieht der B-Plan für den ruhenden Verkehr und Teile der Hotellogistik eine Fläche südlich der denkmalgeschützten Parkanlage (ehemaliger Technikstützpunkt) vor. Zwischen diesem Standort und dem Park besteht eine Wegeverbindung über die Gewerbe- und Schlossstraße. Über diese Verbindung ist ein Shuttleverkehr zwischen der Stellplatzanlage und der Park- bzw. Hotelanlage vorgesehen. Zwischen diesem Standort und dem Park ist eine Fußwegeverbindung vorgesehen.

Das Nutzungskonzept sieht eine Hotel- und Parkanlage ohne regulären PKW-Verkehr vor. Deshalb werden im Bereich des denkmalgeschützten Parks keine PKW-Stellplätze ausgewiesen.

Die Freiflächen innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 6 SO 8 sollen die sie umgebende Parkanlage gestalterisch einbeziehen bzw. Bezüge zur früheren Nutzung (großer Obst-/Küchengarten) aufgreifen.

Mit dem Konzept werden die historischen Nutzungsebenen/-varianten von Dammsmühle als gewerblich genutzter Standort (seit 1747 belegter Mühlenbetrieb mit land- und fischereiwirtschaftlicher Eigenversorgung), Ausflugsziel mit gastronomischem Angebot für verschiedene Gesellschaftskreise und als Gästehaus in einer gestalteten Parkanlage (Anfänge im 18. Jahrhundert) aufgegriffen und zusammengeführt.

Stadtplanerisch soll mit der Nutzungsbeschränkung „Hotel/Freizeiteinrichtung“ und einer entsprechenden textlichen Festsetzung das Entstehen einer Splittersiedlung in Dammsmühle wirksam verhindert werden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) von 1999 weist die Gemeinde Wandlitz in diesem Zusammenhang in Dammsmühle eine aus Teilflächen bestehende Sonderbaufläche „Hotel-Erholung-Pflege-Betreuung-Schulung“ aus. Im F-Plan sind innerhalb der denkmalgeschützten Parkanlage Flächen für Wald ausgewiesen, die denkmalfachlichen Belangen widersprechen.

Die Planung der Nutzungen und deren Baulichkeiten entwickeln sich weitestgehend aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die geplante Lage und Größe der Sondergebiete weichen in Teilen von den Ausweisungen des F-Plans ab.

Der in der Erarbeitung befindliche Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wandlitz, Planstand Januar 2020, weist in Dammsmühle ein geschlossenes Sondergebiet (SO) „Hotel/Freizeiteinrichtung“ mit einer Größe von 7,5 ha aus.

Da der Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses des Flächennutzungsplanes deutlich vor dem Beginn des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan „Schloss und Park Dammsmühle“ lag, kann gemäß § 8 Abs. 3 BauGB angenommen werden, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Damit entspricht der Bebauungsplan dann vollständig den Entwicklungszielen der Gemeinde Wandlitz.

Die Entwickelbarkeit wird im Regelfall durch die parallele Aktualisierung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wandlitz hergestellt.

5 PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

5.1 Nutzung der Grundstücke

Auf Empfehlung des Referates 23 – Wohnen, Städtebaurecht – des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg wird das Sondergebiet „Hotel/Freizeiteinrichtung“ aus dem Flächennutzungsplan in die Sondergebiete SO 1 bis SO ~~7~~⁹ aufgeteilt. Damit sollen für jedes Sondergebiet gut nachvollziehbare differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglicht und dem Bestimmtheitsgebot entsprochen werden.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wandlitz im Plangeltungsbereich gemäß §§ 1 und 11 BauNVO die Sondergebiete (SO) SO 1 bis SO 7 ~~SO 9~~ mit dem Nutzungszweck „Hotel/Freizeiteinrichtung“ fest.

Die Sondergebiete SO 7 und SO 8 des Entwurfes des B-Planes der 1. Auslegung sind entfallen. Das Sondergebiet SO 9 des Entwurfes der 1. Auslegung wird im geänderten Entwurf des B-Planes für die erneute Auslegung als SO 7 bezeichnet. Das Sondergebiet SO 6 wurde in seiner Geometrie verändert, verkleinert und in seiner Ausdehnung mehr zum Sondergebiet SO 5 orientiert, womit es sich in seiner Lage und Ausdehnung innerhalb der noch größeren Sonderbaufläche des rechtswirksamen FNP von 1999 befindet.

Folgende textlichen Festsetzungen wurden dazu getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung - Sondergebiete "Hotel/Freizeiteinrichtung" (§ 11 BauNVO)

1.1 Die Sondergebiete SO 1 bis SO 7 mit der Zweckbestimmung "Hotel/Freizeiteinrichtung" dienen vorwiegend der Unterbringung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes (Hotel), diesem Betrieb dienenden Anlagen und Einrichtungen sowie der Unterbringung von Freizeiteinrichtungen.

Der Betrieb des Beherbergungsgewerbes und die diesem zugeordneten Beherbergungsstätten sind dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Im Plangeltungsbereich ist in dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) insgesamt als Höchstwert eine Bettenzahl von 299 zulässig.

~~Die Sondergebiete SO 1 bis SO 9 mit der Zweckbestimmung "Hotel/Freizeiteinrichtung" dienen vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Hotel) sowie diesen Betrieben dienenden Anlagen und Einrichtungen.~~

Im Sondergebiet SO 1 sind zulässig:

1. Beherbergungsstätten, die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) zugeordnet sind
2. Anlagen, die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes dienen und diesem zugeordnet sind:
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Flächen für die Außengastronomie mit allen erforderlichen Nebenanlagen,
 - Anlagen für an die Hotelnutzung angegliederte Gesundheits- und Wellnessbereiche,
 - Anlagen für die Verwaltung,
 - Anlagen für eine sportliche oder spielerische Betätigung sowie Anlagen für kulturelle Zwecke, die im Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb stehen,
 - alle sonstigen Anlagen, die für den Beherbergungsbetrieb notwendig bzw. erforderlich sind
3. Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder, die dem Beherbergungsbetrieb und der gastronomischen Nutzung zugeordnet sind

~~In den Sondergebieten SO 1 bis SO 6 sind zulässig:~~

- ~~1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel)~~
- ~~2. Beherbergungseinrichtungen (Hotel, Cottages)~~
- ~~3. Anlagen, die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes dienen, diesem zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind:~~
 - ~~– Schank- und Speisewirtschaften sowie Flächen für die Außengastronomie,~~
 - ~~– Anlagen für an die Hotelnutzung angegliederte Gesundheits- und Wellnessbereiche,~~
 - ~~– Anlagen für die Verwaltung,~~
 - ~~– Anlagen für eine sportliche oder spielerische Betätigung sowie Anlagen für kulturelle Zwecke, die im Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb stehen,~~
 - ~~– alle sonstigen Anlagen, die für den Beherbergungsbetrieb notwendig bzw. erforderlich sind~~
- ~~4. Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder, die ausschließlich dem Beherbergungsbetrieb oder einer zugeordnet sind~~

Im Sondergebiet SO 2 sind zulässig:

1. Beherbergungsstätten, die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) zugeordnet sind
2. Anlagen, die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) dienen und diesem zugeordnet sind:
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Flächen für die Außengastronomie mit allen erforderlichen Nebenanlagen,
 - Anlagen für an die Hotelnutzung angegliederte Gesundheits- und Wellnessbereiche,
 - Anlagen für die Verwaltung,
 - Anlagen für eine sportliche oder spielerische Betätigung sowie Anlagen für kulturelle Zwecke, die im Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb stehen,

- alle sonstigen Anlagen, die für den Beherbergungsbetrieb notwendig bzw. erforderlich sind
- 3. Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder, die dem Beherbergungsbetrieb und der gastronomischen Nutzung zugeordnet sind

In den Sondergebieten SO 3 und SO 4 sind zulässig:

1. Beherbergungsstätten, die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) zugeordnet sind
2. Anlagen, die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes dienen, diesem zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind:
 - Schank- und Speisewirtschaften mit allen erforderlichen Nebenanlagen,
 - Anlagen für an die Hotelnutzung angegliederte Gesundheits- und Wellnessbereiche,
 - Anlagen für die Verwaltung,
 - Anlagen für eine sportliche oder spielerische Betätigung sowie Anlagen für kulturelle Zwecke, die im Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb stehen,
 - alle sonstigen Anlagen, die für den Beherbergungsbetrieb notwendig bzw. erforderlich sind
3. Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder, die ausschließlich dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind

Im Sondergebiet SO 5 sind zulässig:

1. Beherbergungsstätten, die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) zugeordnet sind
2. Anlagen, die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) dienen, diesem zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind:
 - Anlagen für eine sportliche oder spielerische Betätigung sowie Anlagen für kulturelle Zwecke, die im Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb stehen,
 - alle sonstigen Anlagen, die für den Betrieb der Beherbergungsstätten notwendig bzw. erforderlich sind
3. Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder, die ausschließlich dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind

Im Sondergebiet SO 6 sind zulässig:

1. Anlagen für Gesundheits- und Wellnessbereiche (Spa), die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) zugeordnet sind
2. Anlagen, die dem Betrieb für Gesundheits- und Wellnessbereiche dienen, diesem zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind:
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Flächen für die Außengastronomie mit allen erforderlichen Nebenanlagen,
 - Anlagen für eine sportliche oder spielerische Betätigung sowie Anlagen für kulturelle Zwecke,
 - alle sonstigen Anlagen, die für die Anlagen für Gesundheits- und Wellnessbereiche (Spa) notwendig bzw. erforderlich sind
3. Stellplätze für Fahrräder

In den Sondergebieten SO 7 und SO 8 sind zulässig:

- ~~1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel)~~
- ~~2. Beherbergungseinrichtungen (Hotel, Cottages)~~
- ~~3. Abstellplätze für Fahrräder, die ausschließlich dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind~~

Im Sondergebiet SO 7 sind zulässig:

1. Ver- und Entsorgungsanlagen, die für den Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) notwendig bzw. erforderlich sind

2. Garagen, die für den Beherbergungsbetrieb notwendig sind
3. alle sonstigen Anlagen, die für den Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) notwendig bzw. erforderlich sind
4. Abstellplätze für Fahrräder
5. Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung, die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes zugeordnet sind, soweit die Nutzungen in den Sondergebieten SO 1 bis SO 6 nicht wesentlich gestört werden

Im Sondergebiet SO 9 sind zulässig:

- ~~1. Ver- und Entsorgungsanlagen, die für den Beherbergungsbetrieb notwendig bzw. erforderlich sind~~
- ~~2. Garagen, die für den Beherbergungsbetrieb notwendig sind~~
- ~~3. alle sonstigen Anlagen, die für den Beherbergungsbetrieb notwendig bzw. erforderlich sind~~
- ~~4. Abstellplätze für Fahrräder, die ausschließlich dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind~~
- ~~5. Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind, soweit das Wohnen nicht wesentlich gestört wird~~

Ausnahmsweise können in den Sondergebieten SO 1 bis SO 6 zugelassen werden, wenn sie jeweils den in den Sondergebieten zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind:

1. eine Wohnung, für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet ist
2. Läden, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind und zusammen eine Verkaufsfläche von 125 m² nicht überschreiten, mit dem Schwerpunkt regional erzeugte Produkte aus den Sortimenten:

- Nahrungsmittel, Getränke
- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Spielwaren
- Bücher, Zeitschriften

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen, die dem Verkauf dienen, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie von Flächen für Auslagen und Ausstellungen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

3. Räume für freie Berufe, die im Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb oder dem Betrieb für Gesundheits- und Wellnessbereiche (Spa) stehen
4. Räume für touristische Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb stehen

~~Ausnahmsweise können in den Sondergebieten SO 1 bis SO 9 zugelassen werden:~~

- ~~1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind~~
- ~~2. Läden, die eine Verkaufsfläche von insgesamt 125 m² nicht überschreiten, mit dem Schwerpunkt regional erzeugte Produkte, aus den Sortimenten:~~
 - ~~– Nahrungsmittel, Getränke~~
 - ~~– Textilien~~
 - ~~– Bekleidung~~
 - ~~– Schuhe und Lederwaren~~
 - ~~– keramische Erzeugnisse und Glaswaren~~

~~-Spielwaren~~

~~-Bücher, Zeitschriften~~

~~Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen, die dem Verkauf dienen, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie von Flächen für Auslagen und Ausstellungen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.~~

~~3. Räume für freie Berufe~~

~~4. Räume für touristische Dienstleistungen~~

Unzulässig in den Sondergebieten SO 1 bis SO 7 sind:

~~Unzulässig in den Sondergebieten SO 1 bis SO 9 sind:~~

1. Einrichtungen im Sinne eines Freizeit-/Vergnügungsparks (z.B. Fahrgeschäfte, Schau-buden usw.)
2. Vergnügungsstätten

Der Begriff „Freizeit-/Vergnügungspark“ ist in folgender Definition anzuwenden:

„Unter einem Freizeitpark versteht man alle für die Allgemeinheit geschaffenen Angebote von mehreren künstlichen oder natürlichen Freizeitelementen, die in abgegrenzten Flächen oder Räumen, zu einer verwaltungs- und vermarktungsrechtlich organisatorischen Einheit zusammengefasst sind und den Menschen bei der Gestaltung und Verbringung ihrer individuellen Freizeit aktives Handeln und Empfinden abfordern.“ (ROSSMANN, 2013, S. 126)

Begründung

In den Sondergebieten soll die Hotelnutzung im Vordergrund stehen, um durch die typischen Betriebsabläufe eines Hotels (z.B. Hausordnung, Nachtruhe, Steuerung des Nutzungsspektrums für Freizeitaktivitäten, geregelter Besucherverkehr) eine hohe Verträglichkeit der Sondergebietenutzung mit den spezifischen Gegebenheiten und Anforderungen der denkmalgeschützten Parkanlage zu gewährleisten. Die Sondergebiete dienen, in Bezug auf die bauliche Verdichtung und Funktionsdifferenzierung, einer städtebaulich gewünschten Strukturierung des Plangeltungsbereiches.

Die Verteilung der Gästeunterkünfte in den Sondergebieten soll auch in einer dezentralen Art und Weise z.B. in Form von Einzelhäusern als Beherbergungsstätten ermöglicht werden. Die Anwendung des Begriffes „Beherbergungsstätte“ folgt der entsprechenden Definition der Brandenburgischen Beherbergungsstättenbau-Verordnung (BgbBeBauV): „Beherbergungsstätten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die ganz oder teilweise für die Beherbergung von Gästen, ausgenommen die Beherbergung in Ferienwohnungen, bestimmt sind.“

Diese Festsetzungen sollen für die Hauptnutzung „Hotel“ durch geeignete und zeitgemäße Zusatznutzungen den Betrieb einer attraktiven Hotelanlage mit angegliederten Freizeiteinrichtungen ermöglichen.

Aufgrund der Lage von Dammsmühle außerhalb einer Ortschaft in einem Waldgebiet soll der Bebauungsplan grundsätzlich eine einzelfallbezogene Zulassungsmöglichkeit für eine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder sowie Betriebsinhaber oder und Betriebsleiter als Ausnahme ermöglichen.

Bei den Zusatznutzungen stehen der Gastronomiebetrieb und ein Gesundheits- und Wellnessbereich (mit Spa) im Vordergrund. Im Hinblick auf den geplanten gehobenen Standard des Hotels und seiner abgelegenen Lage ist die Integration einer begrenzten Einzelhandelsnutzung, deren Schwerpunkt der Vertrieb regional erzeugter Produkte sein soll, von Räumen für freie Berufe, die im Zusammenhang mit Wellness- und Sportangeboten stehen (z.B. Heilberufe und medizinisch-fachliche Berufe aus den Bereichen Heilpraxis, Physiotherapie, Massagen) und touristischer Dienstleistungen, wie z.B. ein Fahrradverleih, sinnvoll. Da es sich hierbei um

untergeordnete Nutzungen nur für Hotelgäste handeln soll, wird die Größe der Verkaufsfläche auf 125 m² begrenzt und für die genannten Nutzungen eine einzelfallbezogene Zulassung als Ausnahme ermöglicht.

Da in der denkmalgeschützten Parkanlage kein individueller Fahrzeugverkehr stattfinden soll, werden für den Hotelbetrieb geeignete Fahrzeuge und entsprechende Unterstellmöglichkeiten benötigt. Sie sollen mit Räumlichkeiten der Hotellogistik (z.B. Büros, Lagerräume) und Versorgungsanlagen (z.B. dezentrale Energieversorgung) kombinierbar sein. Deshalb wurde für diese Nutzungen, außerhalb des Denkmalbereiches, zusammen mit der angrenzenden zentralen Stellplatzanlage das Sondergebiet SO 7 ~~SO 9~~ festgesetzt, in dem sich bereits eine Lagerhalle befindet.

Die Realisierbarkeit von Photovoltaikanlagen wird im Sondergebiet SO 7 ~~SO 9~~ und im Umfeld der Stellplatzanlage außerhalb des Denkmalbereiches geprüft.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Für jedes Sondergebiet wird eine eigene Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten von 0,8 wird nicht überschritten. In den Sondergebieten SO 1 (0,4), SO 2 (GRZ 0,25 0,29), und SO 5 (GRZ 0,15), ~~SO 7 (GRZ 0,18) und SO 4 (GRZ 0,13)~~ wird die zulässige GRZ von 0,8 dabei deutlich unterschritten. Die Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO ist im Plangeltungsbereich zulässig.

Auf eine Festsetzung von Grundflächen für Gebäude wurde verzichtet, da diese Angaben mit dem Planungsstand des Vorhabens in der Phase des Bauleitplanverfahrens nicht möglich und sinnvoll sind.

Die folgende Tabelle zeigt die Sondergebiete mit den festgesetzten Grundflächenzahlen und den sich daraus ergebenden Flächengrößen als Maß der baulichen Nutzung:

Sondergebiet im Plangeltungsbereich	Ist-Fläche (m ²)	Grundflächenzahl (GRZ)	überbaubare Grundfläche gem. GRZ (m ²)	Überschreitung zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (max. 50 vom Hundert) (m ²)	grundsätzlich max. baulich nutzbare Fläche (m ²)
SO 1	2.568	<u>0,5</u> 0,6	<u>1.284</u> 1.544	<u>642</u> 513	<u>1.926</u> 2.054
SO 2	<u>10.311</u> 10.310	<u>0,3</u> 0,29	<u>3.093</u> 2.990	<u>1.547</u> 1.495	<u>4.640</u> 4.485
SO 3	4.427	<u>0,65</u> 0,61	<u>2.878</u> 2.700	<u>664</u> 842	3.542
SO 4	3.200	<u>0,65</u> 0,54	<u>2.080</u> 1.728	<u>480</u> 832	2.560
SO 5	<u>11.205</u> 12.180	0,15	<u>1.681</u> 1.827	<u>840</u> 914	<u>2.521</u> 2.741
SO 6	<u>4.060</u> 5.525	<u>0,65</u> 0,45	<u>2.639</u> 2.486	<u>609</u> 1.243	<u>3.248</u> 3.729
SO 7	1.114	0,18	200	400	300
SO 8	10.281	0,13	1.337	669	2.006
SO 7 SO 9	2.192	0,6	1.315	438 439	1.754
(Summe)	<u>37.963</u> 51.794		<u>14.971</u> 16.124	<u>5.220</u> 7.047	<u>20.191</u> 23.171

Achtung: Die absolute Kappungsgrenze liegt gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bei der GRZ 0,8 - für SO 1 = 2.054 m², SO 3 = 3.542 m², SO 4 = 2.560 m², SO 6 = 3.248 ~~4.420~~ m² und für ~~SO 7 SO 9~~ = 1.754 m²

Abb. 3: Übersicht Sondergebiete „Hotel/Freizeiteinrichtung“

Begründung

Die Sondergebiete erstrecken sich ausnahmslos auf bereits baulich vorbelastete bzw. wirtschaftlich genutzte Bereiche des Denkmalbereiches. Auch im Hinblick auf einen sparsamen Flächenverbrauch wurde die Sonderbauflächen des Sondergebietes des Flächennutzungsplanes 1999 in ~~6 9~~ Sondergebiete (plus Sondergebiet im Bereich des ehemaligen Technikstützpunktes) gegliedert, deren Zuschnitt sich streng an der genannten Flächenvornutzung orientiert.

-Das Sondergebiet SO 1 umfasst den Standort des historischen Schlossgebäudes mit seinem unmittelbaren Umfeld, die Sondergebiete SO 2 bis ~~SO 6 SO 8~~ erstrecken sich auf baulich vorbelastete Flächen und/oder bereits früher wirtschaftlich als Nutzgärten/Obstplantage genutzte Flächen.

Für das Maß der baulichen Nutzung ist die Denkmaleigenschaft von Schloss und Park Dammsmühle entscheidend. Neu zu errichtende Gebäude dürfen den Denkmalbereich nicht erheblich beeinträchtigen und müssen sich gestalterisch verträglich in diesen einfügen.

Damit unterschiedlich ausgerichtete Nutzungskonzepte realisierbar sind, muss erstens eine entsprechende Flächengröße für die gestalterisch verträgliche Verteilung von Baukörpern

zur Verfügung stehen. Die Geometrien der Sondergebiete SO 1 bis ~~SO 6 SO 8~~ grenzen in diesem Sinne die grundsätzlich bebaubaren Flächen so sparsam wie möglich mit einer umfassenden Orientierung auf die denkmalfachlichen Belange ab.

-Zweitens ist dafür ist eine entsprechend strenge Begrenzung der überbaubaren Grundflächen notwendig, der mit den differenziert festgelegten Grundflächenzahlen in den gebildeten Sondergebieten entsprochen wird.

Eine weitere Reduzierung der Flächengröße der Sondergebiete ist nicht sinnvoll möglich, da sie sich ausschließlich auf den ehemaligen Wirtschaftshof und großflächigen Küchengarten (inkl. großer Obstplantagen) erstrecken.

Die Einbindung der neu entstehenden Gebäude in die denkmalgeschützte Parkanlage bedingt eine Begrenzung der Gebäudehöhe, die sich an der Höhe des dreigeschossigen Schlossgebäudes orientieren muss. Dem wird gemäß § 16 BauNVO und gemäß § 2 Abs. 4 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) BbgBO in der Fassung vom 17.09.2008 mit der Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse und/oder gemäß § 18 BauNVO mit der Festlegung zur Höhe der Oberkante baulicher Anlagen bzw. dem Höchstmaß der Firsthöhe entsprochen zum Höchstmaß der Oberkante bzw. der Firsthöhe baulicher Anlagen entsprochen.

Begründung

In den Sondergebieten SO 1 und ~~SO 7 SO 9~~ ergibt sich die Begrenzung auf drei Vollgeschosse bzw. ein Vollgeschoss aus dem Bestand.

In den Sondergebieten SO 2, SO 5 und SO 6 sind aufgrund der Nähe zum Schlossgebäude maximal zwei Vollgeschosse und in den Sondergebieten SO 3 und SO 4 vor dem angrenzenden Wald, aufgrund der größeren Entfernung zum Schloss und vor dem hohen Baumbestand, 3 Vollgeschosse zulässig.

-Die Zulassung von 3 Vollgeschossen in den Sondergebieten SO 3 und SO 4 folgt dem planerischen hat das Ziel, das Gesamtmaß der benötigten neu hinzukommenden Gebäudegrundflächen zu minimieren reduzieren und trotzdem die Geschossigkeit des Schlossgebäudes nicht zu überschreiten. Damit die Gebäude oder -teile nicht über den angrenzenden Baumbestand hinausragen (Lage im Landschaftsschutzgebiet), wurde hier die Oberkante (OK) baulicher Anlagen mit 70 m bzw. 71 m über NHN im DHHN2016 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 14 m, da sich die Geländehöhen des Bestandes in einem Bereich zwischen ca. 55,5 m und ca. 56,5 m über NHN im DHHN2016 bewegen mit 14 m ein Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen über Oberkante Gelände festgesetzt.

Im Sondergebiet SO 6 wurde das Höchstmaß für die Firsthöhe FH 60 m über NHN im DHHN2016 festgesetzt von 8 m für die Firsthöhe baulicher Anlagen über Oberkante Gelände festgelegt, da wegen Belangen des Denkmalschutzes in diesem Bereich Gebäude niedriger als die umstehenden Baumkronen (Baumhöhen hier durchschnittlich zwischen 15/16 m und 18/20 m) sein müssen und sie an dieser Stelle den Park mit dem Schloss nicht dominieren dürfen (Umgebungsschutz der Parkanlage). Die Geländeoberfläche des Bestandes liegt in diesem Bereich durchschnittlich bei etwa 51,7 m über NHN im DHHN2016. Diese Festsetzung wurde beibehalten, obwohl sich die zulässige Lage von Bauten nicht mehr in diesem ufernahen Bereich befindet und aufgrund der neuen zulässigen Ausrichtung eines Gebäudes der direkte Bezug auf das Schloss entfällt. Damit eventuell notwendige technische Gebäudeaufbauten für ein an dieser Stelle angedachtes Spa-Gebäude möglich sind, steht diese Festsetzung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1, Nr. 2, die ein Überschreiten der Höhenfestsetzung durch technische Aufbauten, wie z. B. Schornsteine, Photovoltaikanlagen und Lüftungsanlagen, um bis zu 4,00 m zulässt für bauliche Zwecke um bis zu 4,00 m zulässt.

~~Da die Sondergebiete SO 7 und SO 8 bisher baulich kaum beansprucht wurde und innerhalb der Parkanlage am weitesten vom baulich stärker geprägten Bereich südöstlich des Schlosses entfernt ist, soll die Bebauung hier städtebaulich zurückhaltend gestaltet sein und zur angrenzenden Umgebung hin in ihrer Höhe abnehmen. Deshalb sind hier nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig.~~

~~Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 begrenzt im Sondergebiet SO 8 gemäß § 16 Satz 2 die zulässige Grundfläche der Einzelhäuser auf höchstens 25 m².~~

Begründung

~~Auf der Fläche der früheren Obstplantage im Sondergebiet SO 8 soll, bezogen auf die denkmalgeschützte Parkanlage, die städtebauliche Prägung dieses abgelegenen Bereiches der Parkanlage dem Charakter eines Obstgartens mit eingestreut liegenden kleinen, gartenhausähnlichen Cottage-Gebäuden und damit einer geringen baulichen Dichte entsprechen. Damit die Gebäude einen gartenhausähnlichen Charakter (Gartenlauben) erhalten, wurde die Grundfläche der Einzelgebäude auf 25 m² begrenzt.~~

~~Im Sondergebiet SO 7 befand sich früher ein Abschnitt des ca. 100 m langen Gewächshauses, dessen räumliche Wirkung an dieser Stelle ggf. aus städtebaulichen Gründen wieder ermöglicht werden soll. Der gartenhausähnliche Gebäudecharakter ist hier nicht das städtebauliche Ziel.~~

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 5 ~~SO 8~~ sind die nicht überbaubaren Grundflächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.5 parkartig mit Bäumen, Sträuchern, Rasen- bzw. Wiesenflächen und/oder sonstigen Bepflanzungen anzulegen.

Die textliche Festsetzung Nr. 4.4 bestimmt zu diesem Zweck im Sondergebiet ~~in den Sondergebieten~~ SO 5 ~~und SO 8~~ auch die Verwendung von Obstbäumen.

Begründung

Durch die festgesetzten eher niedrigen Grundflächenzahlen ergeben sich in den genannten Sondergebieten jeweils größere nicht bebaubare Flächen. Da diese Sondergebiete innerhalb der denkmalgeschützten Parkanlage liegen, sollen auch diese nicht bebaubaren Flächen einheitlich mit der sie umgebenden privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gestaltet werden.

Mit der in der textlichen Festsetzung Nr. 4.4 beschriebenen Pflanzung von Obstbäumen alter regionaltypischer Obstsorten soll aufgrund der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gestalterisch der Bezug zur früher in diesem Bereich der Parkanlage vorhandenen ortsbildprägenden Obstbaumplantage hergestellt werden. Die Baumpflanzungen dienen städtebaulich dem Zweck der Auflockerung der Gesamtstruktur der baulichen Anlagen.

5.1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Eine allgemein gültige Bauweise wird für die Sondergebiete nicht festgelegt. ~~Nur für die Sondergebiete SO 7 und SO 8 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Einzelhäuser zulässig und die Länge der Gebäude darf 10 m nicht überschreiten.~~

Begründung

Dammsmühle liegt außerhalb einer Ortschaft und stellt immer als Grundstück ein Einzelobjekt in isolierter Lage inmitten eines Waldgebietes dar. Seine Gebäude bezogen sich ausschließlich funktionell aufeinander. Es sind keine städtebaulichen Belange zu benachbarten baulichen Nutzungen zu berücksichtigen. Aus diesen Gründen sind, trotz der zu berücksichtigenden denkmalfachlichen Belange, Festsetzungen zur Bauweise entbehrlich. Die bauliche Struktur einer Hotelanlage kann sehr flexibel sein und somit im Rahmen der anschließenden Baugenehmigungsverfahren auf Details der Bauweise hinreichend reagiert werden.

~~Da sich die baulichen Vorhaben in Dammsmühle sehr wahrscheinlich in der Hand eines Vorhabenträgers befinden werden, Dammsmühle außerhalb einer Ortschaft liegt, keine städtebaulichen Aspekte zu benachbarten baulichen Nutzungen bestehen und die bauliche Struktur einer Hotelanlage sehr unterschiedlich gestaltet werden kann, sind Regelungen zur Bauweise im überwiegenden Teil der Sondergebiete entbehrlich.~~

~~Lediglich in den Sondergebieten SO 7 und SO 8 ist das Planungsziel eine aufgelockerte und in ihrer städtebaulichen Wirkung zurückhaltenden Bebauung in einem Umfeld mit dem Charakter eines Obstgartens nur durch Einzelhäuser zu erreichen. Andere Hausformen können zu einer ungewollten städtebaulichen Dominanz der Bebauung führen.~~

~~Im Sondergebiet SO 7 befand sich früher ein Abschnitt des ca. 100 m langen Gewächshauses, dessen räumliche Wirkung an dieser Stelle ggf. aus städtebaulichen Gründen wieder ermöglicht werden soll.~~

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 5 bis SO 8 durch die jeweilige Größe des Sondergebietes. In allen Sondergebieten wurden zusätzlich die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

~~In den Sondergebieten SO 3, SO 4 und SO 9 wurde die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO durch eine Baugrenze festgesetzt.~~

Begründung

Im Hinblick auf einen sparsamen Flächenverbrauch innerhalb des denkmalgeschützten Parks wurde der Flächenzuschnitt der Sondergebiete der in erster Linie auf denkmalfachlichen Belangen und Abstimmungen basieren musste, bereits sehr sorgfältig und differenziert vorgenommen.

Zur Konkretisierung der Lage von Gebäuden wurden in allen Sondergebieten in Lage und Größe differenzierte Baugrenzen festgesetzt, damit die zulässige bauliche Struktur der geplanten Nutzungen nachvollziehbar wird.

~~Eine Festsetzung von Baugrenzen ist nur in den Sondergebieten SO 3, SO 4 und SO 9 aus städtebaulichen Gründen (Raumkanten) notwendig und würde darüber hinaus unnötig in die Gestaltungsfreiheit des Eigentümers im Hinblick auf die Art der Nutzung als Hotel eingreifen.~~

5.2 Verkehrsflächen, ~~Geh- und~~ Leitungsrechte

5.2.1 Straßen

Die Erschließung der Sondergebiete SO 1 bis SO 4 SO 5 erfolgt über die Planstraße A als Teilabschnitt der Schlossstraße. Die Schlossstraße ist Teil des überörtlichen Straßen- bzw. Wegenetzes.

Die Breite der Planstraße A folgt im Wesentlichen der Bestandssituation, ist gestuft und weist durchschnittliche Fahrbahnbreiten von 5,00 m bis 6,00 m und beidseitig anschließende Bankette von 0,50 m Breite auf.

-Die Sondergebiete SO 5 und SO 6 bis SO 8 werden durch die Anbindung an die innere Erschließung des Sondergebietes SO 4 SO 5 realisiert.

Die innere Erschließung des Plangeltungsbereiches im Bereich der Parkanlage wird durch die Nutzung der gemäß Denkmalspflegerischer Zielstellung zu erhaltenden und bereits befestigten Parkwege, die ebenfalls an die Planstraße A angebunden sind, ergänzt.

Die als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als private Parkfläche und Zuwegung zum Sondergebiet SO 9 geplante zentrale Stellplatzanlage wird, von der Gewerbestraße kommend, durch die Planstraße B erschlossen. Die Zuwegung zum Sondergebiet SO 9 erfolgt über die Fahrwege der zentralen Stellplatzanlage.

Die Fahrbahnbreite der zweispurigen Planstraße B beträgt 5,50 m mit beidseitig anschließenden Banketten von 0,50 m Breite. Sie ist für den Begegnungsverkehr PKW-LKW ausgelegt. Die Breite der Planstraße B fügt sich in die im Bestand für die bisher unbefestigte Wegeverbindung zur Verfügung stehende Grundfläche ein.

Um das Verkehrsaufkommen durch den individuellen Anreiseverkehr mit privaten PKW zu reduzieren, ist die Einrichtung eines Shuttleverkehrs (möglichst mit Elektrofahrzeugen) zwischen Dammsmühle und dem Bahnhof Schönwalde vorgesehen und wird geprüft.

~~Die als private Parkfläche zweckbestimmte zentrale Stellplatzanlage wird, von der Gewerbestraße kommend, von der Planstraße B erschlossen. Die Zuwegung zum Sondergebiet SO 9 erfolgt über die Fahrwege der zentralen Stellplatzanlage.~~

~~Um das Verkehrsaufkommen durch den individuellen Anreiseverkehr mit privaten PKW zu reduzieren, ist die Einrichtung eines Shuttleverkehrs (möglichst mit Elektrofahrzeugen) zwischen Dammsmühle und dem Bahnhof Schönwalde vorgesehen und wird geprüft.~~

~~Die Breite der Planstraße A folgt der Bestandssituation, ist gestuft und weist durchschnittliche Fahrbahnbreiten von 5,00 m bis 6,00 m und beidseitig anschließende Bankette von 0,50 m Breite auf.~~

~~Die Fahrbahnbreite der zweispurigen Planstraße B beträgt 5,50 m mit beidseitig anschließenden Banketten von 0,50 m Breite. Sie ist für den Begegnungsverkehr PKW-LKW ausgelegt.~~

5.2.2 Ruhender Verkehr

Für die vorgesehene Zahl von 296 Hotelbetten müssen gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Wandlitz vom September 2019 insgesamt 99 Stellplätze (je 1 Stellplatz/3 Betten) und 20 Stellplätze für die Kraftfahrzeuge von Personen mit Mobilitätseinschränkungen körperlich beeinträchtigter Menschen (mindestens 1 Stellplatz/15 Betten) durch den Vorhabenträger hergestellt werden.

Der vollständige Stellplatzbedarf ergibt sich erst anhand des zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegenden Umfangs an gastronomischen Einrichtungen. Gemäß Stellplatzsatzung wird je 10 m² Gastraumfläche 1 Stellplatz und insgesamt zusätzlich mindestens 1 Stellplatz für die Kraftfahrzeuge körperlich beeinträchtigter Menschen benötigt. Für Außengastronomie ist 1 Stellplatz je 20 m² Nutzfläche, soweit diese Fläche größer ist, als die dazugehörige Gastraumfläche, und zusätzlich mindestens 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge von Personen mit Mobilitätseinschränkungen körperlich beeinträchtigter Menschen zu schaffen.

Für Fahrräder werden bei 296 Hotelbetten 99 Abstellplätze (je ein Abstellplatz/3 Betten) benötigt. Hinzu kommen für den dazugehörigen Restaurantbetrieb 1 Abstellplatz/20 m² Gastraumfläche und für Außengastronomie 1 Abstellplatz/10 m² Nutzfläche.

Da in der denkmalgeschützten Anlage keine geeigneten Flächen für eine große Zahl von Stellplätzen zur Verfügung stehen, bezieht der B-Plan für die zentrale Stellplatzanlage eine Teilfläche Fläche des ehemaligen Technikstützpunktes südlich der denkmalgeschützten Parkanlage (Flurstücke 1022, 1033, 1037) ein. ~~Zwischen diesem Standort und dem Park ist eine Fußwegeverbindung auf einem bestehenden Waldweg vorgesehen.~~

Die zentrale Stellplatzanlage hätte eine Kapazität von ca. 230 Stellplätzen für PKW (Abmessung Stellplatz 2,5 x 5,0 m) und ca. 33 Stellplätzen für die Kraftfahrzeuge von Personen mit Mobilitätseinschränkungen körperlich beeinträchtigter Menschen (Abmessung Stellplatz 3,5 x 5,0 m).

Abzüglich des Stellplatzbedarfs für die vorgesehene Zahl an Hotelbetten (99 Stellplätze, 20 Stellplätze für Kraftfahrzeuge körperlich beeinträchtigter Menschen) stehen damit für den aufgrund gastronomischer gastronomische Einrichtungen und für das Personal resultierenden Stellplatzbedarf noch 131 normal breite Stellplätze und 13 Stellplätze für die Kraftfahrzeuge von Personen mit Mobilitätseinschränkungen körperlich beeinträchtigter Menschen zur Verfügung. Damit deckt die Stellplatzanlage den nachzuweisenden Bedarf an Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wandlitz benötigten Bedarf voraussichtlich ausreichend ab.

Auf die im Planungsverlauf angeregte Prüfung, ob in Abstimmung mit der Gemeinde der Shuttleverkehr mit einem festzulegenden Prozentsatz den Stellplatznachweis pro Hotelzimmer verringern kann, wurde deshalb bisher verzichtet. Sie soll erst bei dem sich konkret abzeichnenden Bedarf für die Notwendigkeit weiterer Stellplätze im anschließenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Da das Nutzungskonzept die Vermeidung jeglichen Individualverkehrs durch die PKW-Nutzung in der denkmalgeschützten Parkanlage vorsieht, werden hier keine Stellplätze in Gebäudenähe ausgewiesen. Der Transport der Gäste von der Stellplatzanlage zu den Einrichtungen des Hotels soll durch den Shuttle-Verkehr erfolgen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einem Parkhaus stellt u.a. aus Kostengründen und bei dem für den Nutzungszweck resultierenden großen Gebäudevolumens undwegen der Lage des Standortes in einem Landschaftsschutzgebiet keine realistische Planungsalternative dar und wurde deshalb verworfen.

Die Stellplätze müssen gemäß Teil I, § 5 Abs. 1 der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Wandlitz ihren Zweck erfüllen und sind so herzustellen, dass sie den Vorschriften der Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung (BbgGStV) in der jeweils gültigen Fassung entsprechen.

Sie sollen möglichst wasserdurchlässig mit Versickerung der Niederschläge vor Ort hergestellt werden. Aus diesen Gründen des Bodenschutzes wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 4.6 die Befestigung von Stellplätzen und Stellplatzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB geregelt.

Da die Stellplatzanlage inmitten von Waldflächen liegt, ist eine Bepflanzung mit Bäumen nicht zwingend notwendig. Der Abstand der Stellplatzanlage zu den randlich angrenzenden Waldflächen (Grenze Plangeltungsbereich) beträgt mindestens 3,50 m. Dieser Abstandsstreifen wurde als private Grünfläche ohne zusätzliche gestalterische Vorgaben festgesetzt.

Im Bereich der Stellplatzanlage sollen Ladesäulen für Elektroautos errichtet werden. Gemäß Teil I § 4 Abs. 5 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wandlitz sind für mindestens 10 % der Stellplätze Leerrohre für die Stromzuleitungen zur Ladung von Elektrofahrzeugen zu verlegen und der erforderliche Platzbedarf für die technischen Anlagen bei der Planung zu berücksichtigen.

Für die Bereitstellung der benötigten Abstellplätze für Fahrräder wurden bei der Festsetzung der jeweiligen Grundflächenzahl GRZ innerhalb der Sondergebiete ausreichend große Flächen berücksichtigt. Im Bereich von Fahrradstellplätzen sollen Ladesäulen für E-Bikes vorgesehen werden.

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg weist in seiner Stellungnahme vom 10.12.2020 darauf hin, dass für die Flurstücke 1022 und 1037 sowie für den westlichen Teil vom Flurstück 1033 ab der Planstraße B die Waldeigenschaft zu verneinen ist. Im Bereich der geplanten Zufahrt mit der Planstraße B sind die betroffene Teilfläche von Flurstück 1033 sowie das Flurstück 1035 nach wie vor Wald im Sinne des Gesetzes. Die dafür notwendige Waldumwandlung soll nach dem Willen der Gemeinde Wandlitz im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens beantragt werden.

5.2.3 ~~Geh- und~~ Leitungsrechte

Für die Anbindung des Plangeltungsbereiches Sondergebietes SO 9 an das überörtliche Leitungsnetz ~~der Sondergebiete SO 1 bis SO 8~~ wird eine Leitungstrasse durch den Wald benötigt. Es ist geplant, die zentrale Anbindung des Plangeltungsbereiches an das überörtliche Leitungsnetz im Sondergebiet SO 7 zu organisieren. Von hier aus werden die Sondergebiet SO 1 bis SO 6 innerhalb der denkmalgeschützten Parkanlage mit dem Schloss angebunden.

Bezüglich der Gewährung eines Leitungsrechts zwischen dem Sondergebiet SO 7 ~~der Stellplatzanlage~~ und dem Grundstück der denkmalgeschützten Parkanlage Schlossgrundstück ~~durch den Grundstückseigentümer~~ signalisiert der dafür zuständige Landesbetrieb Forst Brandenburg (LFB), Serviceeinheit Eberswalde, Verhandlungsbereitschaft.

Die dafür notwendige Waldumwandlung soll nach dem Willen der Gemeinde Wandlitz ebenfalls erst im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens beantragt werden.

Ein gleichzeitiger Ausbau dieser Wegeverbindung als befahrbarer Wirtschaftsweg wird seitens des LFB wegen Wirtschaftseinschränkungen und Waldzerschneidung abgelehnt. ~~Ein Gehrecht wird in diesem Abschnitt in Aussicht gestellt.~~

~~Eine Nutzung dieser Wegeverbindung als zweiter Rettungsweg wird geprüft.~~

5.3 Grünflächen

Im Plangeltungsbereich wurden zum denkmalgeschützten Park gehörende Flächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und im südöstlichen Plangeltungsbereich auf dem ehemaligen Technikstützpunkt private Grünflächen ohne Zweckbestimmung festgesetzt.

Begründung

Die Grünflächen befinden sich, bis auf Bereiche der Flurstücke 645 und 646, in Privateigentum.

Der Betrieb des Hotels/der Freizeiteinrichtung soll in privatwirtschaftlicher Form erfolgen. Da auch die Wiederherstellung und der Erhalt der denkmalgeschützten Parkanlage in der Hand des Flächeneigentümers liegen, der denkmalgeschützte Park den Charakter eines Gutsparks

hat, das Plangebiet als verkehrsberuhigter Bereich entwickelt werden soll und aus der Hotelnutzung betriebsspezifische Notwendigkeiten (z.B. Ruhebedürfnis für die Hotelgäste) resultieren, wurde eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Damit können, damit die entsprechenden Regelungen maßgeblich von Seiten des Betriebes des Beherbergungsgewerbes, in Abstimmung mit der Gemeinde Wandlitz, bedarfsgerecht bedürfnisgerecht gestaltet werden. können. Gleiches gilt aufgrund des privatwirtschaftlichen Charakters der Hotelanlage für die Grünflächen außerhalb der denkmalgeschützten Parkanlage.

Die Regulierung der Besuchermenge, die Besucherlenkung und die Besucherführung sollen durch den Eigentümer erfolgen. Das kann bei Bedarf zu Einschränkungen der Zugänglichkeit für Besucher führen. Die Regelungen zur öffentlichen Begehbarkeit und Nutzung der denkmalgeschützten Parkanlage werden zwischen dem Betreiber des Betriebes des Beherbergungsgewerbes und der Gemeinde Wandlitz im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Das Nutzungskonzept für Dammsmühle sieht vor, auf eine Einzäunung der Parkanlage zu verzichten und bestehende Reste einer Einzäunung zu entfernen.

Für die Erhaltung und die Anpflanzung von Bäumen wurden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, punktuelle bzw. lineare Darstellungen für die Erhaltung und die Anpflanzung von Bäumen in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 4.2 und 4.3 und die textliche Festsetzung Nr. 4.4 zur Anpflanzung von Einzelbäumen im Sondergebiet in den Sondergebieten SO 5 und SO 8, ohne zeichnerische Darstellung, im Bebauungsplan festgesetzt.

Begründung

Für die Parkanlage liegt eine vom BLDAM bestätigte denkmalpflegerische Zielstellung vom 13.05.2020 vor (siehe Pkt. 3.4), die bei der Gestaltung der betroffenen Grünflächen fachlich zu berücksichtigen ist. Bei den Umgrenzungen für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen handelt es sich um noch bestehende oder ehemalige Gehölzflächen, die für die Parkstruktur maßgeblich sind. Ihr Erhalt bzw. die Wiederherstellung der Gehölzflächen ist für die Umsetzung der denkmalpflegerischen Ziele zwingend notwendig. Die Flächen werden deshalb aufgrund der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB im entsprechenden Flächenumfang festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist ein Gehölzbestand gemäß der Denkmalpflegerischen Zielstellung zu entwickeln.

Die textliche Festsetzung Nr. 4.1 betrifft Altbäume aus der Entstehungszeit der Parkanlage um 1900, die aufgrund der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zwingend zu erhalten und bei Verlust an derselben Stelle zu ersetzen sind.

In den textlichen Festsetzungen Nr. 4.3 und 4.4 handelt es sich um die Ergänzung bzw. Wiederherstellung der Pyramideneichen-Allee und die Wiederherstellung der Obstbaumallee, jeweils am ursprünglichen Standort. Die Verwendung von Hochstämmen ist bei der Wiederherstellung der Alleen entlang der beiden Parkwege in Bezug auf deren verkehrlichen Nutzbarkeit unerlässlich. Die Festsetzung alter regionaltypischer Obstsorten ergibt sich aus dem Bezug auf das Obstsortiment, dass bei der Pflanzung der ursprünglichen Obstbaumallee um 1900/1910 zur Verfügung stand.

Nähere Bestimmungen zum Gehölzbestand, die sich auf die denkmalpflegerische Zielstellung beziehen, können/werden erst in der sich anschließenden Objektplanung für Freianlagen getroffen.

Darüber hinaus gilt der Grundsatz, dass die von der Planung nicht betroffenen Bäume erhalten werden sollen.

Die textliche Festsetzung Nr. 4.5 besagt, dass in den Sondergebieten SO 1 bis ~~SO 5 SO 8~~ die nicht überbaubaren Flächen parkartig mit Bäumen, Sträuchern, Rasen-/Wiesenflächen und/oder sonstigen Bepflanzungen anzulegen sind.

Begründung

Aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB ist ein homogenes Erscheinungsbild des Parkes als Gartendenkmal von entscheidender Bedeutung. Die Festsetzung hat den Zweck, dieses homogene Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.7 die Versickerungspflicht auf dem Grundstück bzw. auf geeigneten Flächen des Plangeltungsbereiches festgesetzt.

Begründung

Das auf überbaubaren Grundstücksflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen innerhalb des Plangeltungsbereichs versickert werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht ausdrücklich Festsetzungen zum Schutz des Bodens, wozu auch die Anreicherung des Grundwassers zählt. Im § 54 Abs. 4 BbgWG ist die grundsätzliche Versickerungspflicht von Niederschlagswasser normiert. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.7 wird diesem Zweck zum Bodenschutz als Planungsziel entsprochen.

Ein Baugrundgutachten, in dem die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden nachgewiesen wird, soll erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erstellt werden.

Im gesamten Plangebiet stellen Sande die dominierende Bodenart dar (siehe dazu auch Denkmalpflegerische Zielstellung, Kap. 2.2). Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen, mit Aufwuchs, im Gebiet in Höhe von 0,85 LF verdeutlicht die Bestandssituation. Aufgrund der vorherrschenden Sande und der umfangreichen Größe der zur Versickerung zur Verfügung stehenden Flächen ist Wahrscheinlichkeit der Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Niederschlagswassers sehr groß.

~~§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht ausdrücklich Festsetzungen zum Schutz des Bodens, wozu auch die Anreicherung des Grundwassers zählt. Im § 54 Abs. 4 BbgWG ist die grundsätzliche Versickerungspflicht von Niederschlagswasser normiert. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.7 wird diesem Zweck zum Bodenschutz als Planungsziel entsprochen.~~

5.4 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden eine Umweltprüfung mit Umweltbericht (Anlage der Begründung zum B-Plan) sowie ein Artenschutzbeitrag und eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erarbeitet.

Der Umweltbericht beinhaltet alle wesentlichen Maßnahmen, die zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz erheblicher Umweltauswirkungen (Eingriffsregelung gem. BNatSchG, §§ 1 und 1a sowie § 2 Abs. 4, 2a u. 4c BauGB) sowie die aus dem besonderen Artenschutz

gem. § 44 BNatSchG und dem europäischen Gebietsschutz gem. § 34 i.V.m. § 36 BNatSchG resultierenden Erfordernisse berücksichtigt.

Die Herleitung und Begründung der Festsetzungen der Ziffern 4 der Planzeichnung des Bebauungsplanes (zeichnerisch zur Verortung der Maßnahmen, textlich zur weiteren inhaltlichen Bestimmung, insbesondere der Ziffern 4.8 bis 4.15;) sind aus dem Umweltbericht in Kapitel 2.3 i.V.m. mit dem Artenschutzgutachten in Kapitel 5 zu entnehmen.

5.5 Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtlich übernommene Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts werden unter Punkt 2.6 der Begründung näher erläutert (siehe auch Darstellung in der Planzeichnung).

-Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit des Schutzgebietsverlaufes der nördlichen Plangegrenze wird diese Umgrenzung im Bereich des Mühlenteiches auch außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes, dort in grauer Farbe, als Hinweis zeichnerisch dargestellt.

Die nachrichtlich übernommene Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, wird unter Punkt 2.1 der Begründung näher erläutert.

-Aus Gründen der räumlichen Nachvollziehbarkeit des Flächenumfanges der denkmalgeschützten Gesamtanlage wird diese Umgrenzung in der Planzeichnung auch außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes, dort ebenfalls in grauer Farbe, als Hinweis über den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus vollständig zeichnerisch dargestellt.

Der verrohrte Teilabschnitt des Ablaufes des Mühlenteiches (Nr. L-123 „Mühlenfließ“) wurde, obwohl er außerhalb des Plangeltungsbereiches liegt, als Darstellung der Planunterlage nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, damit die Bestandssituation des unmittelbar angrenzenden Mühlenteiches im Hinblick auf den Zu- und Ablauf des Gewässers ersichtlich ist.

5.6 Hinweise

Die folgenden Hinweise sind bei den Folgeplanungen und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Sie wurden im Wesentlichen aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen ihrer Beteiligungen zum Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.

Abfall

Abfälle im Sinne § 3 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (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.

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.

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.

Artenschutz, Maßnahmen aus der Eingriffsregelung (Bei Bedarf zu ergänzen.)

Barrierefreie Gestaltung

Einrichtungen, die auf dem Gelände errichtet bzw. eingerichtet werden und für die Öffentlichkeit bestimmt sein werden, sind gem. § 50 Brandenburgische Bauordnung (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.

In diesen Fahrzeugen ist auch die Mitnahme von Kinderwagen, größerem Gepäck etc. zu ermöglichen. 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 18040-1 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 18040-3.

Es wird allgemein auf die Einhaltung der barrierefreien Gestaltung für Gebäude und Außenanlagen hingewiesen. Hierbei ist nicht nur auf die rollstuhlgerechte Ausführung zu achten. Die Anforderungen für Personen mit Sinnesbeeinträchtigungen sind ebenfalls zu berücksichtigen. Es wird allgemein auf die Einhaltung der barrierefreien Gestaltung für Gebäude und Außenanlagen hingewiesen. Hierbei ist nicht nur auf die rollstuhlgerechte Ausführung zu achten. Die Anforderungen für Personen mit Sinnesbeeinträchtigungen sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Beleuchtung

Die für artenschutzrechtliche Belange relevante Lichtleitlinie „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (SCHMID et al. 2012) muss von der Gemeinde Wandlitz während der Dienststunden für jedermann einsehbar vorgehalten werden.

Bodendenkmale

Im Bereich des genannten Vorhabens sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Vor allem aber in einem Bereich bis zu etwa 150 m von den Ufern von Mühlenteich und Tegeler Fließ besteht ein Bodendenkmal-Verdachtsbereich.

Da bei den Arbeiten unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weist das BLDAM als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 von 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Bodenschutz

Durch einen Sachverständigen, der die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzt sowie über die notwendige gerätetechnische Ausstattung verfügt (§ 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. § 34 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (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.

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.

Insbesondere bei tiefgründenden Bauarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass ggf. weitere Gefahrenabwehrmaßnahmen bezüglich der Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser notwendig werden. Bei Belastungen durch Schadstoffe kommen neben Dekontaminations- auch Sicherungsmaßnahmen in Betracht, die eine Ausbreitung der

Schadstoffe am Herkunftsort langfristig verhindern. Soweit dies nicht möglich oder unzumutbar ist, erfolgen sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen (vgl. § 4 Abs. 3 BBodSchG).

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

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

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.

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

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).

Die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen haben vor dem Auf- und Einbringen die notwendigen Untersuchungen der Materialien nach Anhang 1 BBodSchV durchzuführen oder zu veranlassen. Die UB kann weitere Untersuchungen hinsichtlich der Standort- und Bodeneigenschaften anordnen, wenn das Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung zu besorgen ist; hierbei sind die Anforderungen nach DIN 19731 (Ausgabe 5/1998) zu beachten.

Die Bauausführenden sind über die Auflagen und Hinweise zu informieren. Gemäß § 7 BBodSchG gelten die Nebenbestimmungen auch für denjenigen, der Verrichtungen auf einem Grundstück vornimmt.

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

~~Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) zu achten. Werden diese festgestellt,~~

~~so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG).~~

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

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

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

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

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

~~Die Bauausführenden sind über die Auflagen und Hinweise zu informieren. Gemäß § 7 BBodSchG gelten die Nebenbestimmungen auch für denjenigen, der Verrichtungen auf einem Grundstück vornimmt.~~

Denkmalschutz

Maßnahmen und Eingriffe im Sinne des § 9 Abs. 1 BbgDSchG, die innerhalb des Gartendenkmals erfolgen sollen, sind denkmalrechtlich erlaubnispflichtig. Es ist daher denkmalfachlich geboten, dass sämtliche Artenschutzmaßnahmen nicht ausschließlich mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim sondern auch mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen sind.

Bezüglich dieser Bebauung werden aus denkmalfachlicher Sicht 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 freizuhaltenen Wiesenbereiche, zu erhaltende Gehölzbestände, Baumreihen, freizuhaltenen Sichtbeziehungen etc..

Digitales Leitungsnetz

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

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

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

In diesem Zusammenhang tritt die Bundesnetzagentur als zentrale Informationsstelle für den notwendigen Austausch (Infrastruktur-/Baustellenatlas für den Breitbandausbau) gem. § 77h Telekommunikationsgesetz (TKG) auf (Tel. 0800/8111777 oder E-Mail Infrastrukturatlas@bnetza.de).

Errichtung baulicher Anlagen - Wasserschutz

Die Errichtung baulicher Anlagen an/in/über Gewässern bedürfen nach § 87 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) im Zusammenhang mit § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Behörde.

Forstliche Belange

Da alle Sonderbauflächen entweder von Waldflächen umschlossen sind oder unmittelbar an diese angrenzen weist die untere Forstbehörde vorsorglich deutlich darauf hin, dass der Betreiber der Hotel- und Freizeitanlage zukünftig keinen öffentlich-rechtlichen Anspruch auf die Beseitigung des angrenzenden Baumbestandes hat, z.B. aus Gründen der Beschattung. Es ist vorliegend eine eigene unternehmerische Standortentscheidung des Vorhabenträgers die baulichen Anlagen in bzw. direkt angrenzend an den umgebenden Waldflächen zu errichten. Ein möglicher wirtschaftlicher Schaden des Vorhabenträgers der durch die Beschattung z.B. der PV-Anlagen entsteht, rechtfertigt keine Kahlschlagmaßnahmen außerhalb der zur Bebauung genehmigten Flächen und ist rechtlich ohne Belang.

Unabhängig davon bleibt natürlich die Verkehrssicherungspflicht beim Eigentümer der Waldflächen. Die untere Forstbehörde empfiehlt, sofern es möglich ist, einen Abstand der Bebauung zum Waldrand von mindestens einer Baumlänge (ca. 30 m) einzuhalten und mit den umliegenden Waldbesitzern eine privatrechtliche Regelung zur Übernahme der Verkehrssicherungspflichten zu treffen.

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

In der Planzeichnung und in der Planbegründung ~~auf S. 15~~ ist korrekt dargestellt, dass der Verbindungsweg zwischen der Parkplatzfläche und dem Schlossgelände ein Waldweg ist, der rechtlich als Wald im Sinne des § 2 LWaldG eingestuft ist. Eine Ertüchtigung dieses Weges in eine höhere Ausbaustufe wird von der unteren Forstbehörde abgelehnt. Sofern auf diesem

Weg bauliche Maßnahmen erfolgen sollen, die der Verlegung von Versorgungsleitungen dienen, ist die untere Forstbehörde erneut zu beteiligen.

Nach Datengrundlage der unteren Forstbehörde ist die sog. Planstraße B bisher nach wie vor Wald im Sinne des Gesetzes. Sofern eine Widmung der Flurstücke 1019 (Flurstück ist in den Flurstücken 1033 und 1034 aufgegangen) und 1023 (Flurstück wurde in die Flurstücke 1035 und 1036 geteilt) als Verkehrsfläche erfolgt ist, die der unteren Forstbehörde bisher nicht angezeigt wurde, bitte ich diese nachzuweisen.

-Ist keine Widmung erfolgt, handelt es sich weiterhin um eine Waldfläche. Die Nutzung als Verkehrsfläche macht vorliegend eine Waldumwandlung gem. § 8 LWaldG erforderlich. Die nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung sind durch forstrechtliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von der unteren Forstbehörde festgelegt werden. Die Oberförsterei Eberswalde ist erneut zu beteiligen.

Geologie

Es wird auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hingewiesen (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeoiDG)).

Gewässerschutz / Grundwasser

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.

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

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 „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ eingehalten 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.

Immissionsschutz

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. Es wird hierzu auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren verwiesen, in dem der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, ggf. mit Maßnahmen der Minderung darzulegen ist.

Löschwasser

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

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.

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

Es wird empfohlen, die Löschwasserversorgung frühzeitig mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

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

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

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

Niederschlagswasser

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.

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

~~Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.~~

Öffentlich-rechtliche Entsorgung

Der Landkreis (LK) Barnim hat in seiner Eigenschaft als Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (ÖrE) dafür zu sorgen, dass die ihm obliegenden hoheitlichen Aufgaben aus dem Kreislaufwirtschaftsgesetz, dem Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetz, den dazu ergangenen Verordnungen sowie der derzeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im LK Barnim umgesetzt und durchgeführt werden. Entsprechend § 9 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung vom Öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.

Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die aus beigefügten Plänen ersichtlich sind. Es wird gebeten, die überlassenen Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Verkehrsbezogene Belange

Die Aufstellung amtlicher Verkehrszeichen erfordert stets eine verkehrsregelnde Anordnung nach § 45 der Straßenverkehrsordnung (StVO) durch die Untere Straßenverkehrsbehörde, die

in einem separaten Verfahren zu prüfen ist. Hierzu ist ein schriftlicher Antrag, mit Markierungs- und Beschilderungsplan bei der Unteren Straßenverkehrsbehörde, Am Markt 1/Haus E, 16225 Eberswalde einzureichen.

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

Stellplätze und Garagen sind so herzustellen, dass sie den Vorschriften der Brandenburgischen Verordnung über den Bau von Garagen und Stellplätzen und den Betrieb von Garagen (Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung – BbgGStV) in der jeweils gültigen Fassung entsprechen.

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.

6 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird aufgrund seines umfangreichen Inhaltes als gesonderter Teil zur Begründung als Anlage 1 der Begründung geführt (siehe Anlagen).

Schutzgut Boden / Fläche / Wasser

Das Untersuchungsgebiet ist in Teilen bereits stark anthropogen überprägt durch Versiegelungen, verdichtete Teilbereiche und gestörte Bodenprofile. Für die unbebauten Teile des Untersuchungsgebietes ist die Vorbelastung jedoch als sehr gering einzuschätzen.

Als anrechenbare versiegelte Bestandsflächen werden versiegelte und anderweitig anthropogen überprägte Flächen angerechnet. Zur Berechnung wird für vollversiegelte Flächen ein Faktor von 1,0 angenommen. Die Anrechnung von vorbelasteten Flächen wird nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wie folgt vorgenommen: Vorbelastete Flächen durch Teilversiegelung oder Verdichtung werden mit einem Faktor von 0,3, vorbelastete Flächen durch Ablagerung/gestörten Boden werden mit 0,1 angerechnet.

Dem Bestand steht eine maximale Neuversiegelung, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt, gegenüber. In der Bilanz ergibt sich aus der Versiegelung des Bebauungsplans und der Versiegelung im Bestand ein Kompensationsbedarf von ca. 3.878,01 m²:

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die geplante Nutzung Hotel/Freizeiteinrichtung in den Sondergebieten SO 1 bis SO 6 ist im Hinblick auf Immissionsrichtwerte mit denen eines allgemeinen Wohngebietes vergleichbar. Die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 betragen für ein allgemeines Wohngebiet tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Im Sondergebiet SO 7 wird die im Zusammenhang mit der Nutzung Hotel/Freizeiteinrichtung stehende verkehrliche Nutzung der Stellplatzanlage vordergründig sein. Die Immissionsrichtwerte sind hier mit denen eines Mischgebiets vergleichbar. Die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 betragen für ein Mischgebiet tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Bei den Emissionspegeln des ruhenden Verkehrs im SO 7 sollten aufgrund der geringen Geschwindigkeiten Werte tags um 40 dB(A) üblicherweise nicht überschritten werden. Abfahrtsverkehr kann sich nach 22.00 Uhr durch die Nutzung der gastronomischen Einrichtungen durch Tagesgäste ergeben. In diesem Punkt werden die noch nicht bekannten Öffnungszeiten von Einrichtungen für die Öffentlichkeit maßgeblich sein.

Für die gewerbliche Nutzung könnten die entsprechenden Werte für ein Gewerbegebiet als Orientierungswert herangezogen werden. Die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 betragen für ein Gewerbegebiet tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Für die Beurteilung am Tage ist der Zeitraum von 06.00 – 22.00 Uhr und nachts von 22.00 – 6.00 Uhr maßgebend.

Der Vergleich der dargelegten Werte zeigt, dass die Erwartungen zum Schutzanspruch der gewerblichen Nutzung gegenüber Immissionen aufgrund der zu erwartenden niedrigeren Immissionsrichtwerte durch die Nutzung der Sondergebiete nicht berührt werden.

Durch mögliche Events verursachte Immissionen sind unmittelbar von der Art des Vorhabens abhängig und deshalb pauschal im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht darlegbar. Da sich diese Events im Bereich der geplanten Nutzung der Sondergebiete SO 1 bis SO 6 befinden werden, müssen sie mit dem Hotelbetrieb vereinbar sein. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Veranstaltungen wird im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren bei der Beantragung zur Durchführung der Veranstaltungen geregelt werden.

Somit sind auch hier unzumutbare Auswirkungen von Events auf die gewerbliche Nutzung des ehemaligen Technikstützpunkt nicht zu erwarten.

Durch die Einbeziehung von Teilen des denkmalgeschützten Parks in eine Hotelanlage kommt es für die bisher unregelte Nutzung des Areals für Freizeitaktivitäten zu Einschränkungen/Veränderungen.

Das Reiten und die Nutzung von Teilflächen für freilaufende Hunde sind zukünftig nicht mehr möglich.

Der bisher den Park querende Hauptwanderweg soll verlegt und zukünftig gemeinsam mit dem bestehenden Radweg geführt werden, östlich vom Park auf einem Waldweg verläuft.

Für Erholungssuchende wird das Nutzungsspektrum in Dammsmühle durch gastronomische Angebote und die öffentlich zugängliche Bibliothek im Schloss erweitert.

~~Durch die Einbeziehung von Teilen des denkmalgeschützten Parks in eine Hotelanlage kommt es für die bisher unregelmäßige Nutzung des Areals für Freizeitaktivitäten zu Einschränkungen/Veränderungen.~~

~~Das Reiten und die Nutzung von Teilflächen für freilaufende Hunde sind zukünftig nicht mehr möglich.~~

~~Der bisher den Park querende Hauptwanderweg soll verlegt und zukünftig gemeinsam mit dem bestehenden Radweg östlich um das Parkgelände herumgeführt werden.~~

~~Für Erholungssuchende wird das Nutzungsspektrum in Dammsmühle durch gastronomische Angebote und die Bibliothek im Schloss erweitert.~~

7.2 Verkehr

Das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen resultiert ausschließlich aus dem Individual-Tourismus. Kooperationen mit Reiseveranstaltern und Bustourismus sind ausgeschlossen.

Die Verkehrskonzeption geht beim Gästeaufkommen von einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 3 bis 7 Tagen und einer durchschnittlichen Auslastung von 70 % der Hotelanlage aus. Darauf basierend ist nicht mit einem hohen Peak bei den Gästeanreisen und Gästebereisen zu rechnen (durchschnittlich ca. 95 Verkehrsfälle/Tag und 57 Verkehrsbewegungen am Tag prognostiziert). Die Verkehrsbewegungen werden sich zu gleichen Teilen auf den öffentlichen Verkehr und den individuellen Autoverkehr verteilen. Es wird von etwa 2 Kfz/Stunde ausgegangen.

Der Lieferverkehr soll so gering wie möglich gehalten werden. Die gesamten Anlieferungen werden auf ein begrenztes Zeitfenster pro Tag und wöchentlich auf den Zeitraum Montag-Freitag beschränkt. Es wird mit einem Tagesvolumen von Lieferfahrzeugen von ca. 3-4 Lieferungen/Tag im Food-Bereich und 1-2 Lieferungen/Tag im Nonfood-Bereich gerechnet.

Die Gemeinde Wandlitz klärt aktuell die Frage, ob der Ausbaustand der Schlossstraße und der Gewerbestraße im Hinblick auf die zukünftige verkehrliche Belastung durch die geplanten Nutzungen ausreichend ist. Ziel der Gemeinde Wandlitz ist es, im Bedarfsfall den Ausbau der betreffenden Straßen bzw. Straßenabschnitte in einem Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger zu regeln. Hierzu wurden noch keine abschließenden Entscheidungen getroffen.

Aus Sicht des Landesbetriebes Straßenwesen ist die Erschließung somit gesichert und es bestehen aus straßenrechtlicher Sicht keine Einwände für das geplante Vorhaben (Stellungnahme vom 22.11.2021 zum Entwurf des B-Plans). In dieser Stellungnahme verweist der Landesbetrieb darauf, dass keine sonstigen Belange der Straßenbauverwaltung berührt werden.

Sollte sich im Verlauf des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens anhand der dann vorliegenden Planungstiefe zeigen, dass das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf verkehrliche Belange (z.B. Anbindung Schlossstraße an Landesstraße 30), die zum derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar sind, haben könnte, wird zu diesem Zeitpunkt ein entsprechendes Verkehrsgutachten erarbeitet.

Die Festsetzung von Verkehrsflächen dient ausschließlich der Sicherung der verkehrlichen Haupterschließung der Sondergebiete. Die Anbindung der inneren verkehrlichen Erschließung der Sondergebiete SO 5 und SO 6 an die Planstraße A ist damit gewährleistet.

Für einen Teil der inneren verkehrlichen Erschließung werden die vorhandenen befestigten befahrbaren Bestandswege weiter genutzt (siehe dazu auch die denkmalpflegerische Zielstellung, Karte 300 „Denkmalpflegerische Zielplanung“).

~~Das noch nicht abschließend vorliegende Verkehrskonzept geht beim Gästeaufkommen von einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 3 bis 7 Tagen und einer durchschnittlichen Auslastung von 70 % der Hotelanlage aus. Darauf basierend ist nicht mit einem hohen Peak bei den Gästeanreisen und Gästeabreisen zu rechnen (durchschnittlich ca. 95 Verkehrsfälle/Tag und 57 Verkehrsbewegungen am Tag prognostiziert). Die Verkehrsbewegungen werden sich zu gleichen Teilen auf den öffentlichen Verkehr und den individuellen Autoverkehr verteilen. Es wird von etwa 2 Kfz/Stunde ausgegangen.~~

~~Der Lieferverkehr soll so gering wie möglich gehalten werden. Die gesamten Anlieferungen werden auf ein begrenztes Zeitfenster pro Tag und wöchentlich auf den Zeitraum Montag-Freitag beschränkt. Es wird mit einem Tagesvolumen von Lieferfahrzeugen von ca. 3-4 Lieferungen/Tag im Food-Bereich und 1-2 Lieferungen/Tag im Nonfood-Bereich gerechnet.~~

~~Die Gemeinde Wandlitz klärt aktuell die Frage, ob der Ausbaustand der Schlossstraße und der Gewerbestraße im Hinblick auf die zukünftige verkehrliche Belastung durch die geplanten Nutzungen ausreichend ist. Ziel der Gemeinde Wandlitz ist es, im Bedarfsfall den Ausbau der betreffenden Straßen bzw. Straßenabschnitte in einem Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger zu regeln. Hierzu wurden noch keine abschließenden Entscheidungen getroffen.~~

7.3 Ver- und Entsorgung

Bei einem Anschluss der geplanten Nutzung an bestehende Versorgungsnetze wird es jeweils zu einer erhöhten Netzbelastung kommen, die mit dem jeweiligen Netzbetreiber abgestimmt wird.

Die Erschließung wird durch den Vorhabenträger finanziert.

Trinkwasser

~~Für die Trinkwasserversorgung in Dammsmühle wird die Herstellung eines Leitungsanschlusses zum öffentlichen Versorgungsnetz der Ortslage Schönwalde angestrebt. Durch den Versorger (Niederbarnimer Wasser- und Abwasserzweckverband) wird, vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung entsprechender Antragsunterlagen, eine Anschlussgewährung zugesagt. Ein Anschluss- und Benutzungszwang durch den Wasserversorger ist nicht bekannt.~~

~~Für den Standort Dammsmühle liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 29. Juli 2015 (Registriernummer WV-H IV-Sd-1/15) zur Entnahme von Grundwasser für den Zweck der Bereitstellung von Trinkwasser vor (siehe dazu auch Punkt 2.4).~~

Strom

~~Das Bebauungsplangebiet ist über eine bestehende Mittelspannungsleitung an das örtliche Stromnetz angebunden. Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom kann über die entsprechende Erweiterung der Stromverteilungsanlagen durch das örtliche Stromversorgungsunternehmen erfolgen. Die Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen im Sondergebiet SO-9 wird untersucht.~~

Wärmeversorgung

Eine zentrale Heizungsanlage (BHKW) soll die Wärmeversorgung für den gesamten Komplex übernehmen. Als Standort wird das Sondergebiet SO 9 auf Eignung geprüft.

Energieversorgung

Für die Versorgung mit Erdgas ist ein Netzanschluss vorgesehen. Der zuständige Versorger ist die EWE Netz GmbH.

Abfall

Die ordnungsgemäße nutzungsbezogene Abfallentsorgung ist gesichert.

Energieversorgung

Für die Versorgung mit Erdgas ist ein Netzanschluss vorgesehen. Der zuständige Versorger ist die EWE Netz GmbH.

Löschwasser/Brandschutz

Der Mühlenteich (Fläche ca. 4,8 ha) befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, liegt nicht in der Zuständigkeit eines Wasserzweckverbandes und stellt vor Ort ein nutzbares Löschwasserreservoir dar. Bei einer zurückhaltend angesetzten durchschnittlichen Gewässertiefe von 0,7 bis 0,9 m stehen i.d.R. ca. 33.600 bis 43.200 m³ Wasser für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

Die gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 für die geplante Art der Bebauung rechnerisch sicherzustellende Wasserentnahme von 96 m³/h über 2 Stunden ist somit gegeben. Die konkrete Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird frühzeitig mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abgestimmt und im Brandschutzkonzept, das im anschließenden Baugenehmigungsverfahren vorzulegen ist, festgelegt.

Am südwestlichen Ufer des Mühlenteiches befindet sich in ca. 60 m Entfernung zum Schloss, eine ausgebaute Löschwasserentnahmestelle mit 2 Saugrohren.

Für die grundsätzliche Bereitstellung des in den Sondergebieten SO 1 bis SO 6 innerhalb eines 300 m-Radius benötigten Löschwassers kann auf der südöstlich des Schlosses zwischen den Sondergebieten SO 1 und SO 6 gelegenen Grünfläche eine zentrale Löschwasserentnahmestelle (LW, Standort siehe Planzeichnung) mit einem Ansaugbauwerk vorgesehen werden, das über einen Schacht und Rohrleitungen das Wasser frostsicher aus dem Mühlenteich bezieht. Von diesem Ort aus sind die Sondergebiete SO 1 bis SO 6 flächendeckend erreichbar. Die benötigte Aufstellfläche und die Zufahrt sollen mit einem Schotterrasen befestigt werden.

Die Löschwasserbevorratung für das Sondergebiet SO 7 ist über einen entsprechend dimensionierten, z.B. unterirdischen, Wasserbehälter möglich.

Im Rahmen des im anschließenden Baugenehmigungsverfahrens zu erstellenden Brandschutzkonzeptes wird die Einrichtung zusätzlicher Zapfstellen für die Löschwasserversorgung in den Sondergebieten SO 2 bis SO 6 untersucht.

Die Sondergebiete SO 1 bis SO 4 und Teile des SO 5 sind bereits jetzt durch ausreichend breite und befestigte befahrbare Parkwege, die erhalten bleiben, für Feuerwehrfahrzeuge erreichbar (siehe dazu Denkmalpflegerische Zielstellung, Plan-Nr. DZ 300-Denkmalpflegerische Zielplanung). Für die Sondergebiete SO 5 und SO 6 sind entsprechend ausgebaute Wege vorgesehen und in den jeweiligen Grundflächenzahlen (GRZ) berücksichtigt.

~~Der Mühlenteich (Fläche ca. 4,8 ha) stellt vor Ort ein Wasserreservoir dar. Am südwestlichen Ufer befindet sich in der Nähe zum Schloss eine Löschwasserentnahmestelle mit 2 Saugrohren.~~

~~Für die Bereitstellung des in den Sondergebieten SO 1 bis SO 8 innerhalb eines 300 m-Radius benötigten Löschwassers wird auf der südöstlich des Schlosses zwischen den Sondergebieten SO 1 und SO 6 gelegenen Grünfläche eine zentrale Löschwasserentnahmestelle (LW, Standort siehe Planzeichnung) mit einem Ansaugbauwerk vorgesehen, das über einen Schacht und Rohrleitungen das Wasser frostsicher aus dem Mühlenteich bezieht. Von diesem Ort aus sind die Sondergebiete SO 1 bis SO 8 flächendeckend erreichbar. Die benötigte Aufstellfläche und die Zufahrt sollen mit einem Schotterrasen befestigt werden.~~

~~Die Löschwasserbevorratung für das Sondergebiet SO 9 ist über einen entsprechend dimensionierten unterirdischen Wasserbehälter möglich.~~

Niederschlagswasser

Die Ableitung von Niederschlagswasser soll als dezentrale Entwässerung/Versickerung im Gelände erfolgen.

Ein Baugrundgutachten, in dem die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden nachgewiesen wird, soll erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erstellt werden.

Im gesamten Plangebiet stellen Sande die dominierende Bodenart dar (siehe dazu auch Denkmalspflegerische Zielstellung, Kap. 2.2). Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen, mit Aufwuchs, im Gebiet in Höhe von 0,85 LF verdeutlicht die Bestandssituation. Aufgrund der vorherrschenden Sande und der umfangreichen Größe der zur Versickerung zur Verfügung stehenden Flächen ist Wahrscheinlichkeit der Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Niederschlagswassers sehr groß.

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

Schmutzwasser

Für das Objekt Dammsmühle besteht von Seiten des zuständigen Niederbarnimer Wasser- und Abwasserzweckverband kein Anschlusszwang. Die Schmutzwasserentsorgung über eine Druckleitung bis zum bestehenden Kanalnetz in der Ortslage Schönwalde ist vorstellbar und die Netzkapazität dafür gegeben. Eine Schmutzwasserentsorgung des Objektes mittels Fäkalienabfuhr wird von Seiten des Zweckverbandes keinesfalls favorisiert.

Der Zweckverband regt die Erwägung der Errichtung einer dezentralen Lösung (Kleinkläranlage) an. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Barnim kann derzeit keine Erlaubnis für eine dezentrale Abwasserentsorgung in Aussicht gestellt werden (§§ 5, 8 und 9 WHG).

Da für die genannte Erschließungen eine relativ lange Strecke bis zur Ortslage Schönwalde zu überbrücken ist, werden technische Einrichtungen notwendig. Die Entscheidung darüber, welche Formen der Erschließung wirtschaftlich realisierbar und genehmigungsfähig sind, soll aufgrund des damit verbundenen Prüfungsaufwandes erst in einem anschließenden Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Die für die Sanierung und den Umbau des Schlosses vorliegende Baugenehmigung vom 31.07.2017 (Zeichen: 01083-15-30) beinhaltet die Genehmigung für den Betrieb einer abflusslosen Schmutzwassersammelgrube.

Niederschlagswasser

~~Die Ableitung von Niederschlagswasser soll als dezentrale Entwässerung/Versickerung im Gelände erfolgen. Die Niederschlagsentwässerung des Schlosses erfolgt, wie im Bestand, in den alten Mühlengraben.~~

~~Die Ableitung von Niederschlagswasser (Versickerung, Ableitung in die Vorflut) ist erlaubnispflichtig (§§ 8 und 9 WHG).~~

Abfall

~~Die ordnungsgemäße nutzungsbezogene Abfallentsorgung ist gesichert.~~

Strom

Das Bebauungsplangebiet ist über eine bestehende Mittelspannungsleitung an das örtliche Stromnetz angebunden. Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom kann über die entsprechende Erweiterung der Stromverteilungsanlagen durch das örtliche Stromversorgungsunternehmen erfolgen. Die Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen im Sondergebiet SO 7 wird untersucht.

Trinkwasser

Für die Trinkwasserversorgung in Dammsmühle wird die Herstellung eines Leitungsanschlusses zum öffentlichen Versorgungsnetz der Ortslage Schönwalde angestrebt. Durch den Versorger (Niederbarnimer Wasser- und Abwasserzweckverband) wird, vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung entsprechend konditionierter Antragsunterlagen, eine Anschlussgewährung zugesagt. Ein Anschluss- und Benutzungszwang durch den Wasserversorger ist nicht bekannt.

Für den Standort Dammsmühle liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 29. Juli 2015 (Registriernummer WV-H IV-Sd-1/15) zur Entnahme von Grundwasser für den Zweck der Bereitstellung von Trinkwasser vor. Da die wasserrechtliche Erlaubnis für die Trinkwasserversorgung nie in Anspruch genommen wurde, ist sie nach Aussage der Unteren Wasserbehörde in der Stellungnahme des Landkreises Barnim vom 13.11.2020 damit erloschen und neu zu beantragen. Aufgrund der angespannten Situation ist die Grundwasserentnahme neu zu bewerten (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz – WHG).

Wärmeversorgung

Eine zentrale Heizungsanlage (BHKW) soll die Wärmeversorgung für den gesamten Komplex übernehmen. Als Standort wird das Sondergebiet SO 7 auf Eignung geprüft.

7.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt wurden im Rahmen einer Umweltprüfung mit Umweltbericht (Anlage der Begründung zum B-Plan) sowie einem Artenschutzbeitrag und einer FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung erarbeitet.

Insbesondere die artenschutzrechtlichen Belange, die einer bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich sind, wurden intensiv untersucht. Die zu untersuchenden Artengruppen wurden in enger Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde dem Landesamt für Umwelt abgestimmt. Es wurden umfangreiche Kartierungen zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz vorgenommen. Die Ergebnisse sind in einem gesonderten Artenschutzgutachten dokumentiert.

Alle diese Belange sowie die übrigen Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sind im Umweltbericht dargelegt, bewertet und planungsrechtlich aufgearbeitet worden. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden geeignet, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszuschließen.

Auch die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden bearbeitet (§ 15 ff BNatSchG). Dabei wurden sowohl die Vorgaben des Landes (HVE) als auch die des Landkreises Barnim (Barnimer Modell) berücksichtigt.

Bei der vorgelegten Planung verbleiben keinerlei Kompensationsdefizite, sowohl aus der Eingriffsregelung als auch aus dem Artenschutz (vgl. Kap. 2.4 des Umweltberichtes).

7.5 Flächenbilanzierung

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von 112.562 m² (~11,26 ha). Im Geltungsbereich wurden folgende Flächen festgesetzt:

FLÄCHENKATEGORIE	FLÄCHE (m ²)	FLÄCHE (ha)
Sondergebiete „Hotel/Freizeiteinrichtung“	37.963	3,80
	51.794	5,18
SO 1	(2.568)	(0,26)
	(10.311)	
SO 2	10.310	(1,03)
SO 3	(4.427)	(0,44)
SO 4	(3.200)	(0,32)
	(11.205)	(1,12)
SO 5	12.180	1,22
	(4.060)	(0,41)
SO 6	5.525	0,55
SO 7	(1.111)	(0,11)
SO 8	(10.281)	(1,03)
SO 7 SO 9	(2.192)	(0,22)
Straßenverkehrsflächen	3.282	0,33
Verkehrsflächen	7.079	0,71
	59.853	5,99
private Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage	46.022	4,60
private Grünflächen	2.850	0,29
Flächen für Wald	1.168	0,12
Plangeltungsbereich	112.195	11,22

Abb. 4: Flächenbilanz der Flächenfestsetzungen des Bebauungsplans

7.6 Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten für die zur Erstellung der städtebaulichen Satzung erforderlichen Planungsunterlagen einschließlich der grünordnerischen Untersuchung. Der Gemeinde Wandlitz entstehen in diesem Zusammenhang keinerlei Kosten.

Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten der Vermessung und Planung sowie ggf. erforderlicher Gutachten. Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und

Landschaft, zur Umsetzung der Planung erforderliche Erschließungsmaßnahmen sowie Kosten zur Herstellung der privaten Grünflächen und deren Unterhalt sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Kosten für den Ausbau von Straßen bedürfen gesonderter Investitionsentscheidungen durch die Gemeinde Wandlitz. Hierzu sollen ggf. einvernehmliche Vereinbarungen in Form eines Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Wandlitz und dem Vorhabenträger getroffen werden.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine mittelbaren finanziellen Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt zu erwarten. Entschädigungsforderungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

8 VERFAHREN

Im Bauleitplanverfahren wird ein gemäß § 30 Absatz 1 BauGB qualifizierter Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Im Aufstellungsverfahren ist sicherzustellen, dass bei der Planung alle Belange vollständig berücksichtigt werden. Alle von der Planung Betroffenen und die Öffentlichkeit sind umfassend zu beteiligen.

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Wandlitz hat am 05.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schloss und Park Dammsmühle" (Beschluss Nr. BV-GV/2019-0065) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ist ortsüblich im „Amtsblatt für die Gemeinde Wandlitz“ Nr. 2/2020 vom 12. Februar 2020 bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 03.02.2020 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der GL vom 07.04.2020 mitgeteilt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit Schreiben vom 22.09.2020 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet und beteiligt.

Bis zum 23.10.2020/12.11.2020 äußerten sich 7 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

-Da sich nach der Beteiligung herausstellte, dass nicht alle Behörden/Träger öffentlicher Belange vom Schreiben Kenntnis erhalten hatten, wurden diese gesondert angeschrieben. Bis zum 11.12.2020 äußerten sich 2 Träger zum Bebauungsplan.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde als öffentliche Veranstaltung in Form einer Einwohnerversammlung am 08.09.2020 um 18:00 Uhr in Schönwalde, Alte Schule, in der Sporthalle des Gemeindezentrums der Alten Schule in Schönwalde durchgeführt.

Die Planung mit ihren voraussichtlichen Auswirkungen wurde mit dem städtebaulichen Konzept für das Plangebiet, dem Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 07.09.2020 sowie textlichen Erläuterungen vorgestellt und es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Der Termin wurde in der Tagespresse („Amtsblatt für die Gemeinde Wandlitz“, Nr. 13/2020, 26.08.2020) angekündigt.

Überarbeitung des Vorentwurfes

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert:

- Verkleinerung des Plangeltungsbereiches
- Ausweisung von Flächen für Artenschutzmaßnahmen
- Differenzierung der Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen durch Bildung von jetzt insgesamt 9 Sondergebieten
- Reduzierung der Grundflächenzahlen
- Ergänzung und Detaillierung textlicher Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, zur Anpflanzung von Bäumen, für Artenschutzmaßnahmen

Änderung des Geltungsbereichs

Mit Beschluss der Gemeindevertretung Wandlitz vom 27.05.2021 (Vorlage BV-GV/2021-0332) wurde der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Fläche von 17,5250 ha im Vergleich zum Vorentwurf auf eine Größe von 11,2195 ha verringert. Die Flächenverringering betrifft weitestgehend den im Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“ liegenden nördlichen/westlichen Teil des denkmalgeschützten Parks und den Mühlenteich. Entsprechend des Beschlusses BV-GV/2021-0332 – Änderung des Geltungsbereiches – soll das Verfahren weitergeführt werden.

Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Wandlitz hat am 16.09.2021 den Beschluss gefasst (Vorlage BV-GV/2021-0333), dass der Entwurf des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt wird. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen.

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, zusammen mit dem vom Vorhabenträger beauftragten Planungsbüro die öffentliche Auslegung durchzuführen und die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden zu beteiligen.

In einem Ergänzungsblatt zum Städtebaulichen Vertrag werden vor Satzungsbeschluss Regelungen zur Öffentlichkeit der Wege im Geltungsbereich präziser vereinbart. Der Entwurf des Ergänzungsvertrages ist der GV zur Bestätigung vorzulegen.

Nach Aussagen des Investors handelt es sich um einen Park. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob daher die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wandlitz Anwendung findet.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 01.10.2021 wurde vom 18. Oktober bis zum 22. November 2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Wandlitz, Nr. 11/2021 vom 6. Oktober 2021 bekannt gemacht.

Bis zum 23.11.2021 gingen 2 Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei dem von der Gemeinde Wandlitz mit der Durchführung beauftragten Landschaftsarchitekturbüro Stefan Pulkenat, Gielow, ein.
(wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 14. Oktober 2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 01.10.2021 aufgefordert.

Bis zum 02.02.2022 gingen 19 Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden bei dem von der Gemeinde Wandlitz mit der Durchführung beauftragten Landschaftsarchitekturbüro Stefan Pulkenat, Gielow, ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

(wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung Wandlitz in öffentlicher Sitzung am 05. Mai 2022 behandelt.

In der gleichen Sitzung wurde der Abwägungsbeschluss (BV-GV/2022-0443) zum Bebauungsplan „Schloss und Park Dammsmühle“, Gemarkung Schönwalde, gefasst. Die Gemeinde nimmt die in der Anlage aufgeführten Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan zur Kenntnis und bestätigt die Abwägungsvorschläge a) als Einzelbeschluss: Dreigeschossigkeit, Seite 70 des Abwägungsprotokolls, und b) als Beschluss in Blockabstimmung. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, sicherzustellen, dass die Abwägungsvorschläge bei der abschließenden Planbearbeitung berücksichtigt werden.

Die für die abschließende Planbearbeitung zu berücksichtigenden Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen alle nur der

Klarstellung von Sachverhalten. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt.

(Angaben zum Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung werden im Laufe des Verfahrens ergänzt)

(wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

Überarbeitung Entwurf – erneute Auslegung Entwurf B-Plan

Im Rahmen der Voranfrage zum Zustimmungsverfahren LSG „Westbarnim“ an das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK) wurde festgestellt, dass für den Bebauungsplan „Schloss und Park Dammsmühle“ mit dem Stand Entwurf 01.10.2021 einer Zustimmung des Verordnungsgebers zu den beabsichtigten, dem Schutzzweck widersprechenden Festsetzungen und Nutzungen nach vorläufiger Prüfung offensichtliche Gründe entgegenstehen.

Es wurde der Hinweis gegeben, dass eine Realisierung des Vorhabens auf Grundlage eines überarbeiteten Planentwurfes möglich wäre.

Dem Hinweis des MLUK wurde gefolgt. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde entsprechend, unter Berücksichtigung der vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf aus der erfolgten öffentlichen Auslegung, überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert:

- Entfall der Sondergebiete SO 7 und SO 8 und Festsetzung dieser Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage
- Umbenennung des Sondergebietes SO 9 in SO 7
- Änderung der Größe und Ausrichtung des Sondergebietes SO 6 und vollständige Verschiebung in die Sonderbaufläche des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes von 1999
- Aufgrund der Änderung des Sondergebietes SO 6 Verkleinerung des Sondergebietes SO 5
- Reduzierung des Gesamtumfanges der überbaubaren Grundstücksflächen und Teilverlagerung der geplanten Bebaubarkeit der ehemaligen Sondergebiete SO 7 und SO 8 in das Sondergebiet SO 5
- Erhöhung/Verringerung von Grundflächenzahlen (GRZ)
- differenzierte Festsetzung von Baugrenzen in allen Sondergebieten
- Konkretisierung der textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 zur Art der baulichen Nutzung – Sondergebiete „Hotel/Freizeiteinrichtung“
- Entfall/Anpassung weiterer textlicher Festsetzungen als Ergebnis der aufgeführten Änderungen der Planung
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Anlage befestigten Wege und Flächen in Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage
- Entfall des geplanten Gehrechtes zwischen der denkmalgeschützten Parkanlage und dem Plangebiet im Bereich des ehemaligen Technikstützpunktes
- Festsetzung zusätzlicher Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Nutzung und Gestaltung für artenschutzrechtliche Maßnahmen Zauneidechse) im östlichen Plangeltungsbereich (Bereich entfallene Sondergebiete SO 7 und SO 8)
- Festsetzung eines konkreten Standortes für ein Artenschutzhaus über eine Baugrenze im Bereich der ehemaligen Sondergebiete SO 7 und SO 8
- Anpassung von Planurkunde, Begründung und Umweltbericht für die geänderten Planungsinhalte

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend geändert. Durch die Änderungen des Entwurfes des B-Plans mit Stand 01.10.2021 werden die Grundzüge der Planung berührt. Es ist eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB notwendig.

(wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen, Beitrittsbeschluss

(wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

(wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

9 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

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)

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (**Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** - BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl. I/02, [Nr. 07], S.62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 37])

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz** (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]),

S., ber. GVBl.L/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 18], S. 6)

Hauptsatzung der Gemeinde Wandlitz vom 11.09.2020, rückwirkend zum 11. Juli 2019 in Kraft tretend, Abweichend von Satz 1 tritt die Regelung des § 13 rückwirkend zum 2. Januar 2020 in Kraft. Die Regelung des § 13a tritt mit Ablauf des 1. Januar 2020 außer Kraft.

2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wandlitz über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder - **Stellplatzsatzung** -, Stand September 2019, in Kraft getreten am 01.01.2020

10 QUELLENVERZEICHNIS

DIN 19731 | 1998-05 – Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial

Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) Berlin-Brandenburg: <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/> - abgerufen am 30.03.2020

ROSSMANN, DOMINIK (2009): Freizeitpark und strategisches Marketing. – Hrsg. Ulysses Management 2013, 2. überarbeitete und erweiterte Auflage

Gesetze und Verordnungen

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S. 40) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S. 226)

Brandenburgische Verordnung über den Bau von Garagen und Stellplätzen und den Betrieb von Garagen (**Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung** – BbgGStV) vom 8. November 2017 (GVBl.II/17, [Nr. 61])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (**Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz** – BbgBKG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S. 197) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 43], S. 25)

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** – BbodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) vom 4. November 2016 (BGBl. I Nr. 5 S. 2473)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (**Kreislaufwirtschaftsgesetz** - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BBGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist

Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 71) geändert worden ist

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019

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])

Anlage 1

Bebauungsplan „Schloss und Park Dammsmühle“, Gemeinde Wandlitz, LK Barnim -
Umweltbericht als Teil der Begründung - Stand: 23.03.2023

(trias Planungsgruppe, Schönfließener Straße 83, 16548 Glienicke/Nordbahn)

Auslegungsexemplar für die Auslegungsfrist vom 8. Mai bis zum 24. Mai 2023

Anlage 2

Bebauungsplan „Schloss und Park Dammsmühle“, Gemeinde Wandlitz, LK Barnim -
Artenschutzgutachten mit Dokumentation Kartierungen 2020

(trias Planungsgruppe, Schönfließener Straße 83, 16548 Glienicke/Nordbahn, Oktober 2021)

Auslegungsexemplar für die Auslegungsfrist vom 8. Mai bis zum 24. Mai 2023

Anlage 3

Bebauungsplan „Schloss und Park Dammsmühle“, Gemeinde Wandlitz, LK Barnim -
FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“ (DE 3346304)

(trias Planungsgruppe, Schönfließener Straße 83, 16548 Glienicke/Nordbahn, Oktober 2021)

Auslegungsexemplar für die Auslegungsfrist vom 8. Mai bis zum 24. Mai 2023

Anlage 4

Bebauungsplan „Schloss und Park Dammsmühle“, Gemeinde Wandlitz, LK Barnim -
Stellungnahmen mit wesentlichen umweltbezogenen Informationen aus der frühzeitigen
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Abstimmung mit Nachbargemeinden
sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB **zum Vorent-
wurf des Bebauungsplanes**

Auslegungsexemplar für die Auslegungsfrist vom 8. Mai bis zum 24. Mai 2023

Anlage 5

Bebauungsplan „Schloss und Park Dammsmühle“, Gemeinde Wandlitz, LK Barnim -
Stellungnahmen mit wesentlichen umweltbezogenen Informationen aus der öffentlichen
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB **zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand**
01.10.2021 (1. Auslegung)

Auslegungsexemplar für die Auslegungsfrist vom 8. Mai bis zum 24. Mai 2023

Anlage 6

Bebauungsplan „Schloss und Park Dammsmühle“, Gemeinde Wandlitz, LK Barnim -
Lichtleitlinie „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, 3., überarbeitete Auflage,
Schweizerische Vogelwarte Sempach, **gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.9**

Auslegungsexemplar für die Auslegungsfrist vom 8. Mai bis zum 24. Mai 2023

Anlage 7

Bebauungsplan „Schloss und Park Dammsmühle“, Gemeinde Wandlitz, LK Barnim -
Plan „Denkmalpflegerische Zielplanung“ (Plan-Nr. DZ 300) der Denkmalpflegerischen
Zielstellung „Park Dammsmühle“ vom 13.05.2020
(Bestätigung der fachlichen Richtigkeit durch Brandenburgisches Landesamt für Denkmal-
pflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege mit Schrei-
ben vom 01. August 2020)

Auslegungsexemplar für die Auslegungsfrist vom 8. Mai bis zum 24. Mai 2023