



**Landkreis
Barnim**

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

Stefan Pulkenat
Landschaftsarchitekt
Fritz-Reuter-Straße 32
17139 Gielow

STELLUNGNAHME DES LANDKREISES BARNIM ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

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

Sehr geehrter Herr Pulkenat,

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

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

Die Projekt Schloss Dammsmühle GmbH (Vorhabenträger), beabsichtigt die Errichtung und den Betrieb einer Hotel- und Freizeitanlage in Dammsmühle in der Gemeinde Wandlitz im OT Schönwalde. Das Vorhaben umfasst u.a. das denkmalgeschützte Schloss und eine Teilfläche der denkmalgeschützten Parkanlage Dammsmühle. Im derzeitigen Planverfahren wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erheblich reduziert, nunmehr auf eine Größe von ca. 11,2 ha. Die Reduzierung im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplanes beträgt ca. 17 ha.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Instandsetzung des Schlosses Dammsmühle und Nutzung

Der Landrat

Bauordnungs- und
Planungsamt

Paul-Wunderlich-Haus
Am Markt 1
16225 Eberswalde
Bearbeiter/-in Catrin Jenichen
Raum D.316.0.2
Telefon 03334 214 1860
Telefax 03334 214 2860
1860@kvbarnim.de

2. Februar 2022

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
TöB-2021-181

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

Aktuelle Informationen im Internet unter
www.barnim.de

Bankverbindung
Sparkasse Barnim
IBAN: DE31 1705 2000 2310 0000 03
BIC: WELA DE D1 GZE
Gläubiger-ID: DE 66 ZZZ 00000021576

Telefonzentrale
03334 214-0

Postfach
Postfach 100446, 16204 Eberswalde

Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang formloser Mitteilungen ohne digitale Signatur und/oder Verschlüsselung.

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

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

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

1 fachbehördliche Stellungnahme

1.1 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (Einwendung, Rechtsgrundlage, Möglichkeiten der Überwindung):

1.1.1 SG Bevölkerungsschutz

Ansprechpartner ist Herr Blankenburg, Tel. 03334 214-1094

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

1 Einwendung zur Löschwasserversorgung

Die Gemeinden müssen im Land Brandenburg entsprechend dem Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz § 3 Abs. 1 Nr. 1 eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten. Diese ist gegeben, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 erfüllt sind. Aufgrund der Art der Bebauung ist eine rechnerische Wasserentnahme von 96 m³/h über 2 Stunden bei der Beantragung zu Bauvorhaben im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes sicherzustellen. In Bereichen mit einer Einzelbebauung ist ggf. lediglich eine Löschwassermenge von 48 m³/h notwendig. Die konkrete Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist im Brandschutzkonzept festzulegen.

Rechtsgrundlagen:

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

1.1.2 Untere Naturschutzbehörde (UNB)

Ansprechpartner ist Herr Schuster, Tel. 03334 214-1543

Einwendung

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

Rechtsgrundlage

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

Möglichkeiten der Überwindung

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

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

1.2.1 SG Bevölkerungsschutz

Ansprechpartner ist Herr Blankenburg, Tel. 03334 214-1094

Löschwasserversorgung

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

Verkehrliche Erschließung

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

Rechtsgrundlagen:

- BbgBO §5
- Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr

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

1.2.2 Untere Denkmalschutzbehörde (UDSB)

Ansprechpartnerin ist Frau Schneider, Tel. 03334 214-1388

Zur Festsetzung 4.10:

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

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

Zu den Festsetzungen 4.11 und 4.12 – 4.15:

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

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

Zu den Hinweisen und Empfehlungen:

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

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

Zum Umweltbericht:

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

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

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

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

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

Begründung:

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

Zu Rechtsgrundlagen auf der Planzeichnung

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

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

1.2.3 Untere Wasserbehörde (UWB)

Ansprechpartner ist Herr Prinz, Tel. 03334 214-1519

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

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

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

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort wird im Sinne des

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

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

1.2.4 Bauordnungs- und Planungsamt

1.2.4.1 SB Bauleitplanung

Ansprechpartnerin ist Frau Jenichen, Tel. 03334 214-1680

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Textliche Festsetzungen

Zu 1.1

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

Zu 4.9

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

Zu 4.10

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

Zu 4.11 und 4.1

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

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

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

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

1.2.4.2 Untere Bauaufsicht

Ansprechpartner ist Herr Drasdo, Tel. 03334 214-1354

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

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

Generell sind Höhenangaben, falls überhaupt angegeben, nicht lesbar.

In sollten in allen SO-Gebieten Baugrenzen festgesetzt werden.

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

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

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

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

1.2.5 Untere Bodenschutzbehörde (UB)

Ansprechpartnerin ist Frau Zelle, Tel. 03334 214-1560

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2.6 Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAWB)

Ansprechpartner ist Herr Strümpel, Tel. 03334 214-1580

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

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

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

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

Bei den Baumaßnahmen bzw. beim Rückbau anfallende Bau- und Abbruchabfälle sind als Abfall einzustufen sowie entsprechend zu behandeln, zu lagern und abzulagern. Das Material ist, nach Herkunft getrennt, auf mögliche Schadstoffbelastungen zu bewerten und bei Anhaltspunkten zu untersuchen (Deklarationsanalyse nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)). In jedem Fall ist eine Abfalleinstufung gemäß Abfallverzeichnisverordnung (AVV) vorzunehmen und eine gesetzeskonforme Entsorgung zu veranlassen. Deklarationsanalysen sind dem Umweltamt vorzulegen, die vorgesehenen Entsorgungswege zu benennen und im Nachgang zu dokumentieren.

Begründung: Abfälle im Sinne § 3 Abs. 1 KrWG sind alle Stoffe oder Gegenstände, derer sich ihr Besitzer entledigt, entledigen will oder entledigen muss. Erzeuger und Besitzer von Abfällen sind verpflichtet, diese entsprechend den §§ 7-14 KrWG zu verwerten oder gemäß den §§ 15, 16 KrWG zu beseitigen. Die Überlassungspflicht

gegenüber dem Öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (§ 17 Abs. 1 KrWG) bleibt unberührt.

1.2.7 Bereich Landrat

Beauftragte für die Integration behinderter Menschen

Ansprechpartnerin ist Frau Jäger, Tel. 03334 214-1335

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Keine Hinweise und Anregungen

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

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

2 überfachliche Betrachtung des Vorhabens

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

muss bei der Planung auf die Umweltauswirkungen und die Erschließung besonders geachtet werden.

Durch dieses Schreiben werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt.

Bei Veränderungen der vorliegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen, die der Stellungnahme zugrunde liegen, wird diese ungültig.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Catrin Jenichen
Sachbearbeiterin Bauleitplanung

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