



Landesamt für Umwelt  
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

Landschaftsarchitekturbüro Stefan Pulkenat  
Fritz-Reuter-Straße 32  
17139 Gielow

Bearb.: Frau Andrea Barenz  
Gesch.-Z.: LFU-TOEB-  
3700/388+90#377903/2021  
Hausruf: +49 355 4991-1332  
Fax: +49 331 27548-2659  
Internet: [www.lfu.brandenburg.de](http://www.lfu.brandenburg.de)  
[Andrea.Barenz@LfU.Brandenburg.de](mailto:Andrea.Barenz@LfU.Brandenburg.de)

Cottbus, 18. November 2021

**Bebauungsplan "Schloss und Park Dammsmühle" Gemeinde Wandlitz, LK  
BAR**

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben/Mail vom 14.10.2021
- Begründung mit Umweltbericht, 01.10.2021
- Artenschutzfachbeitrag, 01.10.2021
- Planzeichnung, 01.10.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises BAR.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Andrea Schuster

Dieses Dokument wurde am 18. November 2021 durch Andrea Schuster schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Besucheranschrift:

Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:

Seeburger Chaussee 2

14476 Potsdam

OT Groß Glienicke



Zertifikat seit 2021  
audit berufundfamilie

## FORMBLATT

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB) Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	<b>Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2</b>
Belang	<b>Immissionsschutz</b>
Vorhaben	<b>Bebauungsplan "Schloss und Park Dammsmühle" Gemeinde Wandlitz, LK BAR</b>
Ansprechpartnerin: Telefon: E-Mail:	Frau Börner 03332 29 108 22 <a href="mailto:TOEB@LfU.Brandenburg.de">TOEB@LfU.Brandenburg.de</a>

*Bitte zutreffendes ankreuzen  und ausfüllen.*

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

<b>1. Einwendungen</b> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
<b>a) Einwendung</b>  
<b>b) Rechtsgrundlage</b>  
<b>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</b>  

<b>2. Fachliche Stellungnahme</b>	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
<b>1. Sachverhalt mit Planungsziel</b> Ziel ist, die dauerhafte Erhaltung, Instandsetzung und Nutzung der denkmalgeschützten Parkanlage mit Schloss. Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hotel- und Freizeiteinrichtung geschaffen werden. Als zulässige Nutzungen sind <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Schloss Restaurant, Bibliothek und Beherbergung,</li> <li>- auf dem Gelände des ehemaligen Küchengartens Bauten für Freizeit- und Erholungsanlagen</li> </ul>	

- mit Wellnessgebäuden, ein Dreiseitenhof mit Gastronomie, Hofladen Hotel und Cottage sowie die Errichtung einer Stellplatzanlage auf dem ehemaligen Technikstützpunkt und die Nutzung des ehemaligen Technikstützpunktes für die Hotellogistik benannt.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Sonderbaufläche „Hotel, Erholung, Pflege, betreutes Wohnen und Schule dargestellt. Die Planung wird derzeit geändert und befindet sich im Entwurf Planungsstand 2020. Dargestellt werden soll dann, ein Sondergebiet Hotel und Freizeiteinrichtung.

In der Planzeichnung Planungsstand 1/2020, die dem LfU im Rahmen der Beteiligung zugesendet wurden, war die Fläche Sonderbaufläche in Planung dargestellt.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) erarbeitete am 20.10.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf Grundlage von § 4a Abs. 4 BauGB eine Stellungnahme, zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen. Für die weitere Planung wurden Hinweise

- zur Bestandsaufnahme, insbesondere dem Bestandsschutz vorhandener nach BImSchG nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen und
- zu den Auswirkungen des Vorhabens durch Geräuschemissionen durch Events/Veranstaltungen

gegeben.

Am 27.05.2021 wurde die Änderung des Geltungsbereiches (neu 11,22 ha, alt 17,52 ha) beschlossen. Zur Klärung der Belange des Naturschutzgebietes wurde der Geltungsbereich verkleinert.

## 2. Stellungnahme

### Rechtsgrundlage

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)<sup>1</sup> sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG können durch Luftverunreinigungen (u.a. Staub), Geräusche, und Erschütterungen in der Betriebsphase und in der Bauphase hervorgerufen werden.

Grundlage zur Bewertung der Auswirkungen der Geräusche sind in der Bauleitplanung die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1. Für Anlagen, die dem Anwendungsbereich der TA Lärm<sup>2</sup> unterliegen, gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm Nr. 6.1. Freizeitanlagen unterliegen dem Anwendungsbereich der Freizeit-Lärmrichtlinie<sup>3</sup>.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen entstehender Lärm, ist entsprechend der Vorgaben der AVV Baulärm<sup>3</sup> zu beurteilen. Die Bewertung von Staubbeeinträchtigungen und einwirkenden Luftschadstoffen erfolgt auf Grundlage der TA Luft<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

<sup>2</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

<sup>3</sup> Freizeitlärm-Richtlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (Freizeit-Lärmrichtlinie) vom 15.06.2020 (ABl./20, (Nr.26);S. 573)

<sup>4</sup> Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – vom 19. August 1970 (Beilage um BAnz Nr. 160 vom 1. September 1970)

## Planumfeld

Der Geltungsbereich grenzt im Bereich des SO 9 und der zentralen Stellplatzanlage an den Standort der stillgelegten nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlage (Begründung S. 9). Die Ausführungen unter Pkt. 2.2 (Begründung; S. 8) sind jedoch nicht ausreichend.

Insbesondere die Aussage, dass der Standort der Firma Roman Rückert außerhalb des Geltungsbereiches geduldet ist, berücksichtigt nicht ausreichend den Bestandsschutz des Standortes.

In der Stellungnahme des LfU vom 20. Oktober 2020 wurde mitgeteilt, dass für den Standort der Autoverwertungsanlage eine Anzeige zur Stilllegung bearbeitet wird.

Am 23. Oktober 2020 erging durch das LfU der Bescheid zur Betriebseinstellung der genehmigungsbedürftigen Autoverwertungsanlage (4. BImSchV, Anhang 1 Nr. 8.9.2V). Ich verweise hierzu auf § 18 BImSchG. Danach erlischt die Genehmigung der genehmigungsbedürftigen Anlage, wenn die Anlage während eines Zeitraumes von mehr als 3 Jahren nicht mehr betrieben worden ist. Danach kann die Anlage ggf. innerhalb von 3 Jahren wieder in Betrieb genommen werden.

Mit der Altanlagenanzeige auf Grundlage von § 67 Abs.2 BImSchG vom 25. Juli 2003 zum Betrieb der Autoverwertungsanlage der Firma Begus GmbH wurde u.a. auch der Betrieb einer Werkstatt angezeigt. Nach derzeitigem Kenntnisstand 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.

## Schutzanspruch-Plangebiet

Der Planentwurf beinhaltet die Sondergebiet SO 1 –SO 9, mit den als zulässig bestimmten baulichen Nutzungen. Im SO 9 sind als Nutzung mit einem Schutzanspruch ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Räume für freie Berufe und Dienstleistungen zulässig. Die Realisierung einer Photovoltaikanlage soll hier geprüft werden.

Die SO 1- SO 8 dienen dem Betrieb des Hotels und entsprechenden Einrichtungen und Anlagen.

In der Begründung und auch **nicht** im Umweltbericht wurden die Erwartungen zum Schutzanspruch in den sonstigen Sondergebieten dargelegt.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird empfohlen, die Erwartungen zum Schutzanspruch gegenüber Immissionen insbesondere Geräusche darzulegen. Ich verweise hierzu auf die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Für sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO sind hier Orientierungswerte je nach Nutzungsart benannt. Mit dem Schutzanspruch wird das Ziel, für alle als zulässig bestimmten Nutzungen von denen Emissionen ausgehen können, benannt.

Unter Berücksichtigung der als zulässig bestimmten Nutzungen, könnte im SO 1 – SO 8 der Schutzanspruch einem allgemeinen Wohngebiet und für die Wohnungen im SO 9 einem Mischgebiet gleichgesetzt werden.

<sup>5</sup> Neufassung der Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021 (GMBl Nr. 48-54/2021 S. 1050ff), tritt am 01.12.2021 in Kraft

### Auswirkungen des Vorhabens von SO 1 bis SO 6

Die Auswirkungen von Veranstaltungen und Events wurden nicht in die Bewertung eingestellt. Hierzu wurde ausgeführt, dass diese Nutzungen nicht im Mittelpunkt des Konzeptes stehen und der Umweltbericht daher keine weiteren Angaben machen muss. Diesem Ansatz kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht gefolgt werden. Die Durchführung von Veranstaltungen und Events wurden beschrieben und als Anlagen für kulturelle Zwecke als zulässig bestimmt.

Nicht bestimmbar sind die Auswirkungen der unter Festsetzung Nr. 1.1.3 (SO 1- SO 6; SO 9) aufgeführten Nutzung – alle sonstigen Anlagen, die für den Beherbergungsbetrieb notwendig bzw. erforderlich sind.

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

### **3. Fazit**

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Vorhaben keine Bedenken. Die Aussagen zur angrenzenden gewerblichen Nutzung im Bereich SO 9 sollten jedoch ergänzen werden.

### **4. Hinweis**

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit.

Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes und die Zusendung der digitalen Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Legende und der Verfahrensleiste gebeten.

Dieses Dokument wurde am 17. November 2021 durch Katrin Börner schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

**FORMBLATT**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren**  
**und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)**

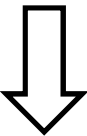
**Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange**

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	<b>Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2</b>
Belang	<b>Wasserwirtschaft</b>
Vorhaben	<b>Bebauungsplan "Schloss und Park Dammsmühle" Gemeinde Wandlitz, LK Barnim</b>
	Ansprechpartnerin: Bianca Sachs Telefon: 0355 4991 -1354 E-Mail: Bianca.Sachs@LfU.Brandenburg.de

*Bitte zutreffendes ankreuzen  und ausfüllen.*

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

<b>1. Einwendungen</b> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

<b>2. Fachliche Stellungnahme</b>	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
	

**Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU Brandenburg gemäß BbgWG 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:**

Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 20.10.2020 eine Stellungnahme abgegeben.

Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.

Dieses Dokument wurde am 9. November 2021 durch Bianca Sachs schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.