

Bekanntmachung über die erneute, eingeschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Schloss und Park Dammsmühle“ in der Gemeinde Wandlitz, Gemarkung Schönwalde, gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4 a (3) BauGB in der zurzeit gültigen Fassung

Die Gemeindevertretung Wandlitz hat in ihrer Sitzung am 23. März 2023 mit Beschluss-Nr. BV-GV/2023-0565 die Änderung des Entwurfes der Satzung über den Bebauungsplan „Schloss und Park Dammsmühle“ der Gemeinde Wandlitz vom 01.10.2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zugleich beschlossen, diesen öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden zu beteiligen.

Im Verlauf des LSG-Zustimmungsverfahrens für den Bebauungsplan haben sich für die Planung wesentliche Änderungen ergeben, die eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit Stand 01.10.2021 erforderlich machten und eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 a (3) BauGB begründen.

Das Plangebiet (im Übersichtsplan der Anlage gestrichelt dargestellt) befindet sich in Dammsmühle im OT Schönwalde und hat eine Größe von rund 11 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Der denkmalgeschützte Teil des Geltungsbereiches (Park) wird begrenzt:

im Norden	durch den Mühlenteich bzw. das FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“,
im Osten	durch Wald,
im Süden	durch Wald,
im Westen	durch das FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“ bzw. die Westseite der Schlossstraße.

Der Plangeltungsbereich auf dem südlich des Parks gelegenen ehemaligen Technikstützpunkt wird begrenzt:

im Norden	durch den restlichen Teil des ehemaligen Technikstützpunktes,
im Osten	durch die Gewerbestraße,
im Süden	durch Wald,
im Westen	durch Wald.

Gegenüber den Unterlagen zum bereits ausgelegten Entwurf mit Stand 01.10.2021 haben sich nachstehende Änderungen ergeben, die die Grundzüge der Planung berühren:

- 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 der Gemeinde Wandlitz, Stand 1999
- 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 befestigter Wege und Flächen in Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage
- Entfall des Gehrechtes zwischen der 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
- Anpassung von Planurkunde, Begründung und Umweltbericht für die geänderten Planungsinhalte

In der Begründung und im Umweltbericht sind die geänderten Bestandteile entsprechend kenntlich gemacht.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 a (3) BauGB wird der geänderte Entwurf des Bebauungsplans „Schloss und Park Dammsmühle“ der Gemeinde Wandlitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung einschließlich der nachfolgend genannten, umweltbezogenen Unterlagen und Informationen zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit

vom 08. Mai bis zum 24. Mai 2023

im Hauptamt (Altbau) der Gemeindeverwaltung Wandlitz, Prenzlauer Chaussee 157, sowie zusätzlich im Bauamt (Neubau), Sachgebiet Bauleitplanung in 16348 Wandlitz, während folgender Dienststunden:

montags, mittwochs,	
donnerstags	von 8 – 12 Uhr und 13 – 15.30 Uhr
dienstags	von 8 – 12 Uhr und 13- 18 Uhr
freitags	von 8 – 12.30 Uhr

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen ausschließlich zum Planentwurf - **jedoch nur zu den geänderten und ergänzten Teilen** - schriftlich, oder während der Dienststunden im Sachgebiet Bauleitplanung der Gemeindeverwaltung Wandlitz, Prenzlauer Chaussee 157, 16348 Wandlitz zur Niederschrift vorgebracht werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass diese Bekanntmachung und die Auslegungsunterlagen während der Auslegungsfrist auf der Internetseite der Gemeinde Wandlitz, www.wandlitz.de * Bauen und Wohnen * Bauleitplanung * Aktuelles/Auslegungen sowie und www.geoportal.wandlitz.de für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Es liegen folgende wesentliche umweltbezogene Unterlagen vor:

1. **Umweltbericht** als gesonderter Teil der Begründung zum B-Plan (Stand 23.03.2023),
2. **eingegangene Stellungnahmen** aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB und zum Entwurf des B-Planes mit Stand 01.10.2021 aus der Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB,

3. **Artenschutzgutachten,**
4. **Eingriffsregelung** als Punkt 2.3 und 2.4 des Umweltberichts,
5. **FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“ (DE 3346304)**

Diese Unterlagen enthalten u. a. folgende Arten wesentlicher, umweltbezogener Informationen:

Informationen zum Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

- Das Landesamt für Umwelt des Landes Brandenburg weist in seiner Stellungnahme vom 20.10.2020 u. a. darauf hin, dass nach der bereits erfolgten Stilllegung des Standortes der angrenzenden nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Autoverwertungsanlage festzustellen ist, ob der Standort weiterhin genutzt wird und die Emissionen den Erwartungen zum Schutzanspruch der Planung entgegenstehen.
Das Landesamt für Umwelt weist weiterhin darauf hin, dass im Umweltbericht die Auswirkungen der Planung insbesondere durch Geräuschemissionen darzulegen und zu bewerten sind, da dem Nutzungskonzept jedoch auch Events mit nicht mehr als 1000 Menschen zu entnehmen sind.
Das Landesamt für Umwelt des Landes Brandenburg gibt in seiner Stellungnahme vom 18.11.2021 u. a. die Empfehlung, aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Erwartungen zum Schutzanspruch gegenüber Immissionen insbesondere Geräusche darzulegen.
- Der Landesbetrieb Forst Brandenburg weist in seiner Stellungnahme vom 10.12.2020 u.a. darauf hin, dass 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.
- In der Stellungnahme des Landkreises (LK) Barnim vom 13.11.2020 wird durch das SG Bevölkerungsschutz die Gewährleistung einer angemessenen Löschwasserversorgung gefordert. Die Löschwasserversorgung ist im Zuge des Brandschutzkonzeptes für die einzelnen Gebäude zu prüfen und nachzuweisen.
In der Stellungnahme des Landkreises (LK) Barnim vom 02.02.2022 wendet das SG Bevölkerungsschutz ein, dass die konkrete Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Brandschutzkonzept festzulegen ist.

Informationen zu den Schutzgütern, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Der Landesbetrieb Forst Brandenburg weist in seiner Stellungnahme vom 10.12.2020 auf das Vorkommen von Wald im Bereich der Flurstücke 1019 und 1023 hin. Die Nutzung als Verkehrsfläche macht vorliegend eine Waldumwandlung erforderlich. Die nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung sind durch forstrechtliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.
- Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR weist in seiner Stellungnahme vom 21.10.2020 auf das Vorhandensein geschützter Biotope und geschützter Tiere/Tiergruppen hin. Eine FFH-Prüfung des Einzelfalls sollte erfolgen.

Informationen zu den Schutzgütern Fläche und Boden

- Der LK Barnim weist in seiner Stellungnahme vom 13.11.2020 darauf hin, dass im Geltungsbereich eine Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt wird und gibt Hinweise auf rechtliche Vorgaben zum Umgang mit dieser Fläche.
In der Stellungnahme des Landkreises (LK) Barnim vom 02.02.2022 weist die Untere Bodenschutzbehörde darauf hin, welches Vorgehen bzw. welche Maßnahmen zum Bodenschutz vor, während und nach der Baumaßnahme zu berücksichtigen sind.

- Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände fordert in seiner Stellungnahme vom 02.11.2021 zum Entwurf des B-Planes mit Stand 01.10.2021 wegen der mit dem Vorhaben verbundenen erheblichen Neuversiegelung den Verzicht auf die Sondergebiete SO 6, SO 7 und SO 8.

Informationen zum Schutzgut Wasser

- Das Landesamt für Umwelt weist in seiner Stellungnahme vom 20.10.2020 auf die Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie in Bezug auf das Tegeler Fließ hin. Es wird weiterhin auf die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern während der Durchführung von Baumaßnahmen hingewiesen.
- In der Stellungnahme des LK Barnim vom 13.11.2020 wird darauf hingewiesen, dass die wasserrechtliche Erlaubnis für die Trinkwasserversorgung nie in Anspruch genommen wurde und damit erloschen und neu zu beantragen ist. Es kann keine Erlaubnis für eine dezentrale Abwasserentsorgung in Aussicht gestellt werden.
In der Stellungnahme des Landkreises (LK) Barnim vom 02.02.2022 wird auf die Beachtung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens um den Mühlenteich hingewiesen, der der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer dient und dessen Funktion zu erhalten ist. 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.
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass beim Betrieb von sogenannten „Schnellladesäulen“ für Elektroautos wassergefährdende Stoffe mit zum Einsatz kommen und bei deren Verwendung entsprechende Anforderungen eingehalten werden müssen.

Informationen zu den Schutzgütern Klima und Luft

- Aus den eingegangenen Stellungnahmen liegen keine klimarelevanten Informationen vor. Angaben zu den Stellungnahmen, die sich auf lufthygienische Belange beziehen, wurden bereits im Punkt „Informationen zum Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit“ gemacht.

Informationen zum Schutzgut Landschaft

- Der LK Barnim macht in seiner Stellungnahme vom 13.11.2020 in Bezug auf das Ortsbild und die denkmalgerechte Einpassung baulicher Anlagen Anmerkungen zur Festsetzung der Firsthöhe, besser eines Höchstmaßes für die Oberkante baulicher Anlagen und der Anzahl der Vollgeschosse.

Informationen zum Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

- In der Stellungnahme des LK Barnim vom 13.11.2020 wird die Gewährleistung einer angemessenen Löschwasserversorgung gefordert. Die Löschwasserversorgung ist im Zuge des Brandschutzkonzeptes für die einzelnen Gebäude zu prüfen und nachzuweisen.
In der Stellungnahme des Landkreises (LK) Barnim vom 02.02.2022 wendet das SG Bevölkerungsschutz ein, dass die konkrete Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Brandschutzkonzept festzulegen ist und empfiehlt, die Löschwasserversorgung frühzeitig mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.
In der Stellungnahme des Landkreises (LK) Barnim vom 02.02.2022 stellt die Untere Denkmalschutzbehörde fest, dass die dauerhaft vorgesehenen Zauneidechsenhabitate und Schlingnatter-Winterquartiere geeignet sind, das Erscheinungsbild des Gartendenkmals erheblich zu beeinträchtigen. Die textlichen Festsetzungen dazu sind entsprechend anzupassen. Umfang und Anordnung der Maßnahmetypen für den Artenschutz müssen denkmalverträglich sein.

- Der Stellungnahme des BLDAM vom 30.11.2021 kann entnommen werden, dass bezüglich der Bebauung aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände erhoben werden und dass die gartendenkmalpflegerische Zielplanung aus dem Jahr 2020 einschließlich des finalen Zielplanes als Grundlage für die künftige Pflege und Erhaltung des Gartendenkmals Dammsmühle dient. Der Zielplan definiert künftig freizuhaltende Wiesenbereiche, zu erhaltende Gehölzbestände, Baumreihen, freizuhaltenden Sichtbeziehungen etc.. Festlegungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen den Festlegungen der gartendenkmalpflegerischen Zielplanung entsprechen und sind grundsätzlich aus diesem denkmalpflegerischen Rahmen abzuleiten.
- In der Begründung zum B-Plan werden ausführliche Angaben zu den im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen gemacht (z. B. Gebäude, Straßen, Gehölzbestände).

Informationen zum Schutzgut Schutzgebiete

- Der LK Barnim weist auf die vollständige Lage des Plangebietes im LSG „Westbarnim“ und die Notwendigkeit einer Klärung, ob für die geplanten Vorhaben die Genehmigungs- oder Befreiungsvoraussetzungen vorliegen, durch Anfrage beim Ordnungsgeber. Wegen des unmittelbar angrenzenden FFH-Gebietes ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung unumgänglich.
- Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR weist in seiner Stellungnahme vom 21.10.2020 auf die gänzliche Lage im LSG „Westbarnim“ hin. Eine FFH-Prüfung des Einzelfalls sollte erfolgen.

Weitere Angaben zu allen vorgenannten Schutzgütern sind der Begründung mit dem Umweltbericht zum B-Plan zu entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung der Satzung über den Bebauungsplan gemäß § 4a (6) BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 (1) e) Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz (BbgDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangabe abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt.

Der beiliegende Flurkartenauszug mit dem gekennzeichneten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil dieser Bekanntmachung.

Wandlitz, den 29. März 2023



Oliver Borchert
Bürgermeister

Anlage:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

