

Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante

**Bebauungsplan Nr. 70/2019
„Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“**



Teil 1/2 Begründung, Festsetzungen

hierzu gehört:

**Teil 2/2 Umweltbericht,
Fachbeitrag Artenschutz**



Satzung
Juni 2021

Gemeinde Oberkrämer Gemeindeverwaltung
Perwenitzer Weg 2
16727 Oberkrämer, OT Eichstädt

Landkreis Oberhavel

Land Brandenburg

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektur
Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitektur
Planungsbüro Ludewig,
Rosa-Luxemburg-Straße 13, 16547 Birkenwerder
Tel.: 03303 502916
Mail: Ludewig@PlanungsbueroLudewig.de

Plangrundlage: Amtlicher Lageplan
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dirk Fienke & Andreas Horst
Adolf-Dechert-Straße 4
16515 Oranienburg

Fotos: Planungsbüro Ludewig GbR 2019 / 2020
Titelbild: Tempel, Entwurf zur Verfügung gestellt durch:
Tharpaland Kadampa Meditationszentrum (Tharpaland KMC)

Inhaltsverzeichnis

Begründung des Bebauungsplanes	4
1. Lage des Plangebietes	4
1.1 Lage in der Region	4
1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	5
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
2. Ziel und Zweck der Planung	7
3. Übergeordnete Planung	8
3.1 Raumordnung und Landesplanung	8
3.1.1 Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung	8
3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung	8
3.2 Regionalplanung	13
3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung	13
3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung	13
4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes	15
4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	15
4.2 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes	16
5. Baulicher Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung, Denkmalschutz	16
5.1 Übersicht Gebäudebestand / Denkmalschutz	16
5.2 Denkmalpflegerische Dokumentationen für die Gebäude der Gutsanlage Sommerswalde	17
5.3 Gartendenkmal Gutsark Sommerswalde	22
5.4 Gartendenkmalpflegerische Zielstellung und Entwicklungskonzeption des Gartendenkmals Gutsark Sommerswalde	25
5.5 Fotodarstellung Bestand im Plangebiet 2019/2010	29
5.5.1 Bestand Teilfläche 1 (Fläche für den geplanten Tempel und das Sanitärgebäude)	29
5.5.2 Bestand Teilfläche 2 (Fläche für die geplanten Stellplätze)	31
5.6 Fotodarstellung Bestand in der Umgebung des Plangebietes	32
5.6.1 Gutsanlage Sommerswalde außerhalb des Plangebietes nördlich der Sommerswalder Chaussee	32
5.6.2 Gebäudebestand südlich der Sommerswalder Chaussee	35

6.	Erschließung	35
6.1	Straßenseitige Erschließung	35
6.1.1	Erschließung Teilfläche 1 (Tempel, Sanitärgebäude) durch die Straße Sommerswalde	35
6.1.2	Erschließung Teilfläche 2 (Stellplatzfläche) durch die Fahrradstraße Sommerswalde	36
6.1.3	Erschließung für den Fahrradverkehr	36
6.2	Vorhandene Niederschlagsentwässerung	38
6.3	Abfallentsorgung	38
6.4	Leistungsgebundene Ver- und Entsorgung	39
6.5	Öffentlicher Personennahverkehr	42
7.	Planungskonzept und Denkmalschutz	43
7.1	Einbindung des Planvorhabens in den Gutspark Sommerswalde	43
7.1.1	Denkmalpflegerischen Entwicklungskonzeptes Gutspark Sommerswalde 2015	43
7.1.2	Fortschreibung des denkmalpflegerischen Entwicklungskonzeptes Gutspark Sommerswalde 2020	44
7.2	Planungskonzept - Übersicht	44
7.2.1	Erläuterung des Planungskonzeptes - Übersicht	44
7.2.2	Zu berücksichtigende Belange der Religionsausübung	46
7.2.3	Denkmalpflegerische Anforderungen	48
7.3	Teilfläche 1 - Standort Tempel und Sanitärgebäude	51
7.3.1	Teilfläche 1 - Entwicklung aus dem denkmalpflegerischen Entwicklungskonzept	51
7.3.2	Teilfläche 1 - Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Baudenkmale	52
7.3.3	Teilfläche 1 - Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Gartendenkmals im Planbereich	55
7.4	Teilfläche 2 - Stellplatzanlage	56
7.4.1	Teilfläche 2 - Entwicklung aus dem denkmalpflegerischen Entwicklungskonzept	56
7.4.2	Teilfläche 2 - Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Baudenkmale	57
7.4.3	Teilfläche 2 - Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Gartendenkmals im Planbereich	57
7.5	Ruhender Verkehr	57
7.6	Geplante straßenseitige Erschließung	60
7.7	Planungsalternativen	60
7.7.1	Alternative Standort Tempel auf der Fläche des vorhandenen Feuerlöschteiches	60
7.7.2	Alternative Verschiebung Standort Tempel nach Südwest	62
8.	Begründung der geplanten Festsetzungen des Bauungsplanes	63
8.1	SO R - Sondergebiet für religiöse Zwecke (Buddhistischer Tempel)	63
8.2	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	64
8.2.1	Grundflächen baulicher Anlagen	64
8.2.2	Höhe baulicher Anlagen	66
8.3	Geplante überbaubare Grundstücksfläche	67
8.4	Geplante Bauweise	69
8.5	Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB	69
8.6	Nachrichtliche Übernahmen	70
9.	Flächenbilanz	71
10.	Durchführung der Planung	71
11.	Auswirkungen der Planung	71
Rechtliche Grundlagen, Quellen		72
Bebauungsplan 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“ OT Schwante		74
Textliche Festsetzungen		74
Planzeichnung		76
Planzeichenerklärung		78
Anlage		79
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung)		79
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) (Gehölzschutzsatzung)		81

Begründung des Bebauungsplans

1. Lage des Plangebietes

1.1 Lage in der Region



Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

Das Plangebiet liegt im OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer im Süden des Landkreises Oberhavel, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanzen und Neu Vehlefanzen, hat ca. 12.000 Einwohner (Dezember 2019). Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

Südwestlich grenzt die Gemeinde Oberkrämer an die Gemeinde Schönwalde-Glien, östlich an die Städte Hennigsdorf, Velten und Oranienburg und nordwestlich an die Stadt Kremmen.

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

Ausschnitt topografische Karte Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

Das **Plangebiet** liegt in der Gemeinde Oberkrämer im Nordosten des OT Schwante auf dem Grundstück des Schlosses und Gutsparks Sommerswalde.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Übersichtsplan mit Umgrenzung des Plangebietes

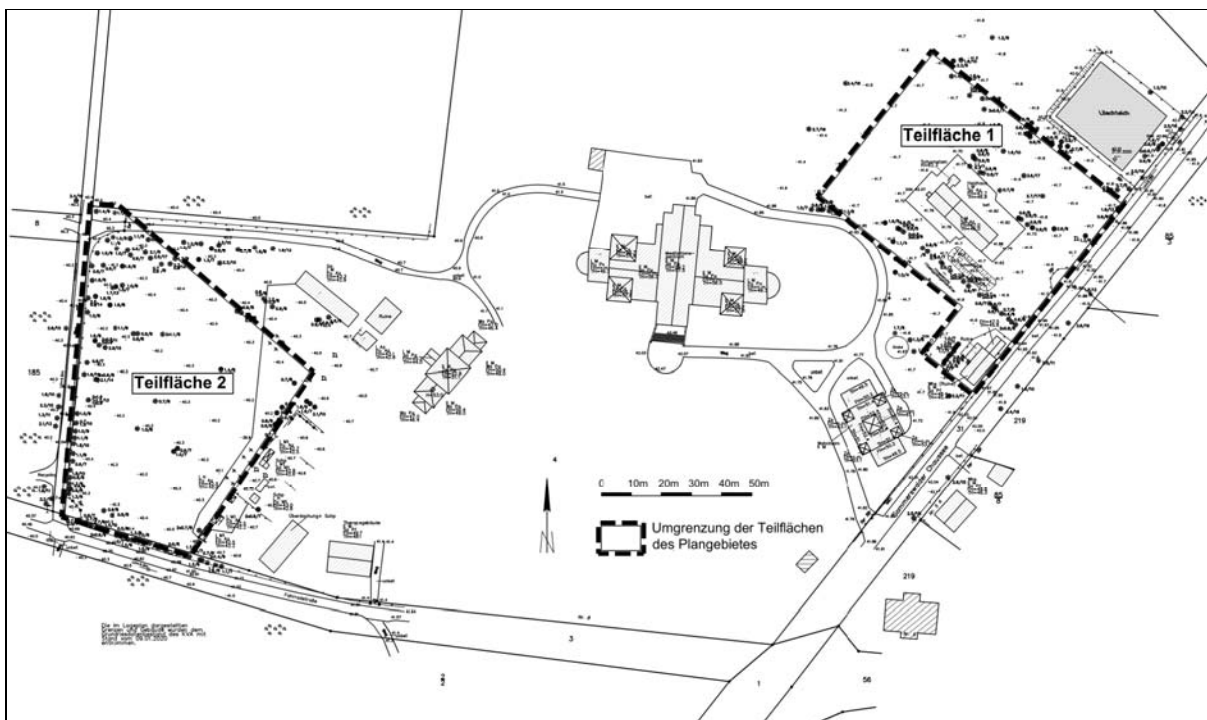


Ausschnitt Liegenschaftskarte unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg



Umgrenzung der Teilflächen 1 und 2 des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Vermessener Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes



Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Dirk Fienke & Andreas Horst 01/2020

Das **Plangebiet** umfasst folgende 2 Teilflächen von Flurstück 4 der Flur 3 Gemarkung Schwante:

Teilfläche 1 mit einer Größe von 0,52 ha wird begrenzt durch:

- die Straße Sommerswalde im Südosten,
- die Parkanlage des Schlosses Sommerswalde mit Bebauung im Südwesten und Park im Nordwesten und
- den Bereich eines vorhandenen Feuerlöschteiches im Nordosten

Teilfläche 2 mit einer Größe von 0,57 ha wird begrenzt durch:

- die Straße Sommerswalde im Süden,
- die Parkanlage des Schlosses Sommerswalde mit Bebauung im Südosten und Nordosten
- einen Waldweg und Wald im Westen und
- Wald im Norden

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1,09 ha.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ist vorstehend dargestellt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Rahmen der Planungsanzeige und Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung mit Schreiben vom 02.12.2019 mit:

„1. **Belange des Bereiches Planung**

1.1 **Weiterführender Hinweis**

1.1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Bestimmung des Geltungsbereichs liegt im Ermessen der planaufstellenden Gemeinde. Sie wird dabei jedoch durch das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung eingeschränkt. Im weiteren Verfahren ist auszuführen, weshalb der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans aus zwei Teilflächen und nicht aus dem gesamten Flurstück des Schlosses Sommerswalde besteht.“

Berücksichtigung: Nachfolgend erfolgt eine Begründung der Abgrenzung des Plangebietes.

Begründung der Abgrenzung des Plangebietes

Die beiden Teilflächen des Plangebietes sind Bestandteil des Gutsparks Sommerswalde, der insgesamt einschließlich der Gebäude durch eine Buddhistische Glaubensgemeinschaft genutzt wird.

Das Plangebiet umfasst nur jene Flächen, auf denen im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines Tempels die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben geschaffen werden sollen. Dies sind die Teilfläche 1, auf welcher der Tempel einschließlich zugehörigem Sanitärgebäude errichtet werden soll und die Teilfläche 2, auf der eine Stellplatzanlage geplant ist.

Für den übrigen Parkbereich einschließlich der vorhandenen Gebäude besteht kein Planerfordernis. Da sowohl der Park als auch die Gebäude dem Denkmalschutz unterliegen, erfolgt die Sanierung hier fortlaufend auf der Grundlage entsprechender denkmalpflegerischer Konzepte. (siehe unter 5.) Die Nutzung durch die Buddhistische Glaubensgemeinschaft ist hier bereits vorhanden, sodass sich auch bezüglich der Art der baulichen Nutzung außerhalb des hier vorliegenden Plangebietes im Bereich Schloss Sommerswalde kein Planerfordernis ergibt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die *Neue Kadampa Tradition – Internationale Vereinigung des Kadampa Buddhismus (NKT – IKBU)* nutzt seit ca. 15 Jahren das Schloss Sommerwalde für religiöse und kulturelle Zwecke sowie für Beherbergung im Zusammenhang mit Kursen (z. B. Meditation), deren Besuch unabhängig von religiöser Zugehörigkeit möglich ist.

Das Schloss Sommerswalde einschließlich der zugehörigen Parkanlage unterliegt dem Denkmalschutz. Im Zeitraum der bisherigen Nutzung des Schlosses Sommerswalde hat der jetzige Nutzer die denkmalgeschützten Gebäude und die ebenfalls denkmalgeschützte Parkanlage fortlaufend auf der Grundlage entsprechender denkmalfachlicher Konzepte fachgerecht saniert.

Die *Neue Kadampa Tradition – Internationale Vereinigung des Kadampa Buddhismus (NKT – IKBU)* plant nun auf dem Grundstück des Schlosses Sommerswalde die Errichtung eines **Buddhistischen Tempels**. Hierdurch sollen die Möglichkeiten der Religionsausübung am Standort Sommerswalde verbessert werden. Zugleich ist die Herstellung einer **Stellplatzanlage** für den Stellplatzbedarf der religiösen Nutzung geplant.

Die Umsetzung dieser Planungsziele ist unter 7. im Planungskonzept dargestellt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich nach §35 BauGB. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des oben beschriebenen Vorhabens zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Übergeordnete Planung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung

Für die Gemeinde Oberkrämer ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des §3 Nr. 1 ROG insbesondere aus

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019

3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg** teilte in ihrer Stellungnahme vom 12.11.2019 zur Zielanfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages mit:

„Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 bzw.13 des Landesplanungsvertrages
Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. (s. Erläuterungen)

Erläuterungen

Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt die Teilfläche 2 des Plangebietes (geplante Stellplätze mit landschaftsgerechtem, wasserdurchlässigem Belag) im Randbereich des Freiraumverbundes, der nach **Ziel Z 6.2 LEP HR** räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern ist. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Schloss Sommerswalde mit seinen vorhandenen Nebengebäuden wird als Splittersiedlung bewertet, deren Erweiterung nach **Ziel Z 5.4 LEP HR** zu vermeiden ist.

Die Planungsabsicht ist in der von Ihnen beschriebenen Art und im beschriebenen Umfang noch mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, da sie - soweit gegenwärtig erkennbar - nicht zu einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme des Freiraumverbundes führt und auch keine wesentliche Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in den umgebenden Freiraum zum Ziel hat.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.“

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg** teilte mit Schreiben vom 25.03.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes weiterhin mit:

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1S.235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 26.11.2020 (ABl. 51/20, S. 1321)

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Berücksichtigung:

Nachfolgend erfolgt die Prüfung der Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung im Rahmen der Planbegründung des Bebauungsplanes.

Der Inhalt der landesplanerischen Programme und Pläne bildet die Beurteilungsgrundlage für die Vereinbarkeit der Planungen der Gemeinde mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind abwägend angemessen zu berücksichtigen.

Für die Gemeinde Oberkrämer ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG insbesondere aus

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019

Für das vorliegende Planvorhaben sind hieraus insbesondere folgende Erfordernisse der Raumordnung relevant:

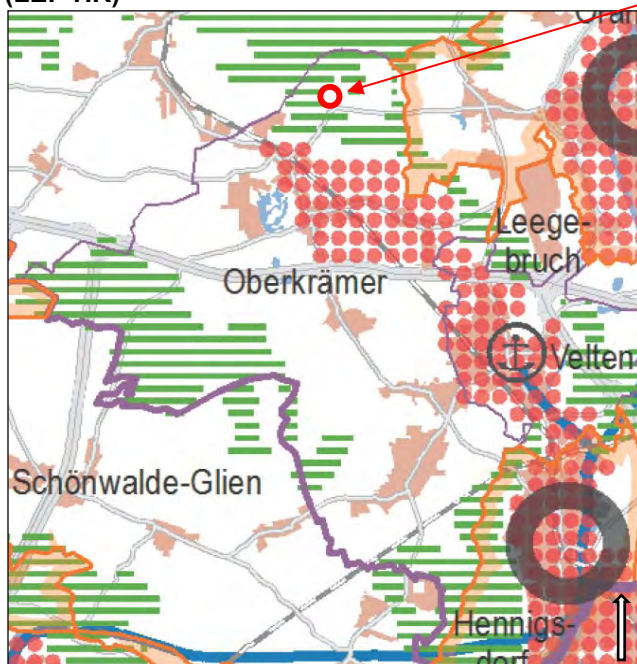
- **Zeichnerische Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR kommt der Gemeinde Oberkrämer keine zentralörtliche Funktion zu.

Das Gemeindegebiet liegt jedoch teilweise im Entwicklungsraum Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 Absatz 1.

Der Standort des Planvorhabens liegt im Außenraum und ist von Flächen des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2 umgeben.

Ausschnitt Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)



Standort Planvorhaben

Festlegungen



Mittelzentrum
Z 3.5



Gestaltungsraum Siedlung
Z 5.6 Absatz 1



Freiraumverbund
Z 6.2

Grenzen



Grenze Landkreis / kreisfreie Stadt



Grenze Gemeinde



Grenze Gemeinde mit Status "Zentraler Ort"

- **Strukturräume**

Ziel 1.1 LEP HR Strukturräume der Hauptstadtregion

Die Gemeinde Oberkrämer ist Bestandteil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Entwicklungachsen

Die Gemeinde Oberkrämer ist Achsengemeinde der Entwicklungsachse Hennigsdorf / Velten / Oberkrämer

- **Kulturlandschaften und ländliche Räume**

Grundsatz aus LEPro 2007 § 4 Kulturlandschaft

(1) Die Kulturlandschaft soll in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Metropole, Städte und Dörfer sind wichtige Elemente der Kulturlandschaft. Historisch bedeutsame Kulturlandschaften sollen bewahrt und entwickelt werden.

(2) Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.

(3) Kulturlandschaften mit besonderem Handlungsbedarf sollen durch eine kooperative Regionalentwicklung auch länderübergreifend gestärkt und weiterentwickelt werden.

Grundsatz aus LEPro 2007 § 2 Wirtschaftliche Entwicklung

(3) In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.

Grundsatz 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.

Berücksichtigung:

Das Planvorhaben trägt zum Erhalt und zur weiteren Entwicklung der Nutzung des Schlosses Sommerswalde bei, welches mehrere denkmalgeschützte Objekte umfasst und wesentlicher Bestandteil der regionalen Kulturlandschaft ist. Hierdurch wird der ländliche Raum im Planbereich als attraktiver und eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum einschließlich der Entwicklung des Tourismus gestärkt und neben der Gewährleistung der freien Religionsausübung auch ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt des Schlosses Sommerswalde als kulturelles Erbe geleistet. Hierdurch entspricht die vorliegende Planung dem **Grundsatz aus LEPro 2007 § 4 Kulturlandschaft**, dem **Grundsatz aus LEPro 2007 § 2 Wirtschaftliche Entwicklung** sowie dem **Grundsatz 4.3 LEP HR Ländliche Räume**.

- **Siedlungsentwicklung**

Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007

die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden;

Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007

die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen sollen Priorität haben;

Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007

verkehrssparende Siedlungsstrukturen sollen angestrebt werden; In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

Grundsätze 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.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Ziel 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Ziel 5.5 LEP HR Örtlicher Bedarf/ Eigenentwicklung

(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.

(2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 ha / 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf den örtlichen Bedarf angerechnet.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Der geplante Tempel soll auf der Fläche eines bisherigen Heizhauses errichtet werden, sodass hierdurch keine wesentliche Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers verursacht wird. Die geplante Stellplatzanlage nutzt eine Fläche, die in der Vergangenheit bereits mehrfach als Gelegenheitsstellplatz genutzt wurde. Die **Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007** stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Das Schloss Sommerswalde ist durch die Straße Sommerswalde und einen kommunalen Weg bereits erschlossen. Diese vorhandene Erschließung wird auch dem vorliegend geplanten Bauvorhaben (Tempel und Stellplätze) dienen.

In Sommerswalde besteht Anschluss an das Regionalbusnetz. Der nächstgelegene Haltepunkt befindet sich an der Sommerswalder Chaussee direkt am Planbereich. Hier verkehrt die Linie 812 in Richtung Schule Vehlefan und S-Bahnhof Oranienburg. Darüber hinaus verkehrt hier die Buslinie 823 (Oranienburg Bahnhof, Germendorf Tierpark, Sommerswalde, Schwante, Kremmen). Von Oranienburg aus besteht Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn und der verschiedenen Regionalbahnlinien.

Der **Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007** steht der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Die Gemeinde Oberkrämer ist ein sich stetig entwickelnder Wohnstandort im ländlichen Raum innerhalb der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Neben der religiösen Nutzung ist das geplante Vorhaben auch ein weiteres Element zur Bereicherung der wohnnahen Angebote für Naherholung und Tourismus in der Gemeinde.

Aus den vorstehend genannten Gründen entspricht die Planung auch **Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007** sowie **Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung**.

Da das Planvorhaben am Rand einer bestehenden Splittersiedlung aus denkmalgeschützten Gebäuden unter Nutzung einer baulichen vorgeprägten Fläche (Heizhaus) umgesetzt werden soll, ohne dass diese Splittersiedlung hierdurch raumbedeutsam erweitert wird, widerspricht die vorliegende Planung auch nicht den **Zielen 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen** und **Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen**.

Da das vorliegende Planvorhaben nicht der Entwicklung von Wohnnutzungen dient, ist **Ziel 5.5 LEP HR Örtlicher Bedarf/ Eigenentwicklung** hierfür nicht relevant.

- **Freiraumentwicklung**

Grundsätze zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007

(1) Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

(3) Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten und hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

(4) Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.

Grundsatz 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.

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

Ziel 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 die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Planvorhaben umfasst baulich vorgeprägte Randflächen eines Siedlungssplitters, der mehrere denkmalgeschützte Gebäude umfasst. Der geplante Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird im Rahmen der vorliegenden Planung ermittelt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden festgelegt und entsprechend umgesetzt. Hierdurch werden die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt.

Zur Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes siehe nachfolgend.

Durch das Planvorhaben erfolgt keine raumbedeutsame Inanspruchnahme oder Zerschneidung des Freiraums. Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Die Planung steht der Sicherung und Entwicklung der siedlungsbezogenen Freiräume für die Erholung und dem Freiraumverbund nicht entgegen.

Durch die Schaffung eines zusätzlichen Angebotes für religiöse Zwecke, das auch von touristischem Interesse ist, wird der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität weiterentwickelt.

Durch die vorliegende Planung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen.

Das Planvorhaben liegt im Randbereich von Flächen des Freiraumverbundes gemäß Ziel Z 6.2 LEP HR. Es führt jedoch nicht zu einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme des Freiraumverbundes und auch nicht zu einer wesentlichen Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in den umgebenden Freiraum.

Aus den genannten Gründen stehen der vorliegenden Planung die **Grundsätze zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007, Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung** sowie **Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund** nicht entgegen.

- **Klima, Hochwasser und Energie**

Grundsätze zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007:

(1) [...] Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(5) Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sollen Überschwemmungsgebiete erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden. Die Wasserrückhaltung in Flusseinzugsgebieten soll verbessert werden. In Gebieten, die aufgrund ihrer topografischen Lage hochwassergefährdet sind, sollen Schadensrisiken minimiert werden.

Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen

– eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,

– eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

(2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffsinken zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

Grundsätze 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Die Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers soll auch zukünftig, ebenso wie bisher, auf dem Vorhabengrundstück erfolgen.

Somit trägt die vorliegende Planung den **Grundsätzen zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007** sowie den **Grundsätzen 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel** angemessen Rechnung.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Planbereich sind die Anforderung des Gebäudeenergiegesetzes zu erfüllen und in diesem Zusammenhang auch erneuerbare Energien zu nutzen.

Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor, da solche Flächen von den hier geplanten baulichen Nutzungen nicht betroffen sind.

Dementsprechend werden die **Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien** in der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt.

Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Auf Grund der vorstehend dargelegten Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wird davon ausgegangen, dass diese der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte mit Schreiben vom 11.08.2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

**„Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.“**

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. 12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. 11, Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018
- Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 10. Juni 2020 (ABl. Nr. 24, S. 525)

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.“

Berücksichtigung: Die eigenständige Ermittlung und angemessene Berücksichtigung der für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ist vorstehend erfolgt.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 29.07.2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit und bestätigte dies mit Stellungnahme vom 29.04.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

„Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.

Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.

Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.

Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.“

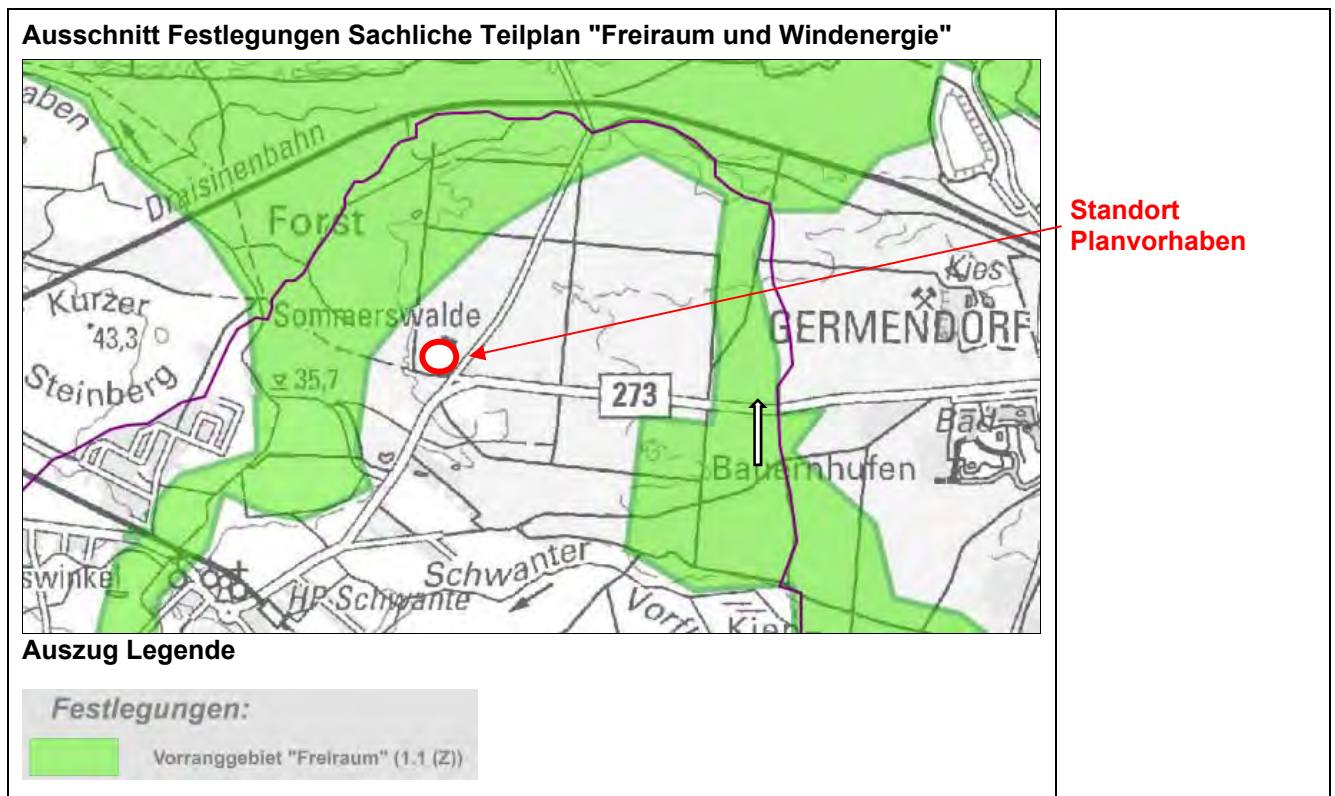
3.2 Regionalplanung

3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
(Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012)
- Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Satzungsbeschluss vom 21. November 2018
(Hinweis: Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 21. November 2018 als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat den Regionalplan im Juli 2019 genehmigt. Ausgenommen hiervon ist das Kapitel "Windenergienutzung" Der Plan tritt erst mit Bekanntmachung in Kraft.)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABI. S. 1321)

3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung

Der **Sachliche Teilplan "Freiraum und Windenergie"** der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel enthält für den Bereich des Plangebietes folgende Darstellungen:



Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorranggebietes Freiraum (1.1(Z)) gemäß dem Sachlichen Teilplan "Freiraum und Windenergie".

Auch die übrigen, unter 3.2.1 aufgeführten Planungen enthalten in Bezug auf das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Darstellungen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 08.07.2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

„Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018*

*Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 70/2019 "Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde" der Gemeinde Oberkrämer ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.*

Begründung: *Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung zweier zusammen ca. 1,1 ha großen Teilflächen im Bereich des Schlossparks Sommerswalde als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Buddhistischer Tempel" zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines buddhistischen Tempels mit einer Gesamtbauhöhe von 15 m, eines Sanitärgebäudes sowie eines Parkplatzes geschaffen werden. Für die Beherbergung sollen die vorhandenen Gebäude, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind genutzt werden. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend angepasst werden.*

Der Regionalplan trifft für den in Rede stehenden Geltungsbereich keine Festlegungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.

Hinweis: In Kapitel 7.2.2 "Zu berücksichtigende Belange der Religionsausübung" wird eingangs das Brandenburgische Denkmalgesetz zitiert. Das dürfte an dieser Stelle jedoch nicht relevant sein, da die Regelungen für Denkmale gelten nicht jedoch für den hier geplanten Tempel. Insofern ist der Verweis nicht zielführend und sollte gestrichen werden.“

Berücksichtigung:

Der sachliche Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie“ vom 21.11.2018 wurde am 17.07.2019 unter Ausnahme der Festlegungen zur Windenergienutzung genehmigt, tritt aber erst nach seiner Bekanntmachung in Kraft.

Nach dem Ziel des sachlichen Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist der OT Vehlefanz Grundfunktionaler Schwerpunkt in der Gemeinde Oberkrämer. Der OT Vehlefanz verfügt über einen Haltepunkt der Regionalbahn und er liegt im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR. Eine Ansiedlung des geplanten Buddhistischen Tempels im OT Vehlefanz kommt jedoch nicht in Betracht, da dort der räumliche Zusammenhang zur bestehenden buddhistischen Einrichtung im Schloss Sommerswalde fehlt. Darüber hinaus würde der positive Effekt der Erhöhung der touristischen Attraktivität am Standort des denkmalgeschützten Schlosses, Guts Parks und weiterer denkmalgeschützter Gebäude im Sommerswalde bei Errichtung des geplanten Tempels an einem anderen Standort nicht erreicht werden. Da sich am Schloss Sommerswalde eine Bushaltestelle einer Regionalbuslinie befindet, ist für den hier geplanten Standort des Tempelneubaus auch ein Anschluss an den ÖPNV vorhanden. Regionalplanerische Belange stehen demnach der vorliegenden Planung nicht entgegen.

In Kapitel 7.2.2 der Begründung "Zu berücksichtigende Belange der Religionsausübung" ist der Bezug zum Brandenburgischen Denkmalgesetz sachgerecht, denn das Planvorhaben befindet sich innerhalb einer denkmalgeschützten Parkanlage und im Umgebungsbereich mehrerer denkmalgeschützter Gebäude.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 20.04.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018*

*Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70/2019 "Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde" der Gemeinde Oberkrämer ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.*

Begründung: *Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung zweier zusammen ca. 1,1 ha großen Teilflächen im Bereich des Schlossparks Sommerswalde als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Buddhistischer Tempel" zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines buddhistischen Tempels mit einer Gesamtbauhöhe von 15 m, eines Sanitärgebäudes sowie eines Parkplatzes geschaffen werden. Für die Beherbergung sollen die vorhandenen Gebäude, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind genutzt werden. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend angepasst werden.*


Die Planung war im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (vgl. Schreiben vom 08.07.2020). Seinerzeit ist die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt worden. Zwischenzeitlich ist der Regionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" wirksam geworden. Innerhalb der Gemeinde Oberkrämer übernimmt der Ortsteil Vehlefanz die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung und dienen der räumlichen Bündelung von Angeboten der überörtlichen Grundversorgung. Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Publikums- und kundenintensive Einrichtungen sollen hier ihren Standort haben bzw. mit ihrem Standort zu einer Stärkung der Versorgungskerne beitragen (ebd.). Die in der Planbegründung hierzu dokumentierten Erwägungen sind nachvollziehbar.

4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes






4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Ausschnitt des bisherigen Flächennutzungsplans Gemeinde Oberkrämer (März 2008) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes



 Umgrenzung der 2 Teilflächen des Plangebietes

Legende (Auszug)

- Darstellungen gemäß § 5 BauGB** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
-  SO/S - sonstiges Sondergebiet Schloss Sommerswalde
 - SO/S H+R - sonstiges Sondergebiet Hotel und Raststätten-gewerbe
 - SO/S SGB - sonstiges Sondergebiet Schaugutshof, Gastronomie, Beherbergung
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**
-  Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße
- Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB**
-  Öffentliche und private Grünflächen
- Zweckbestimmung**
-  Parkanlage
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB**
-  Wasserflächen

- Flächen für die Landwirtschaft und Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB**
-  Flächen für die Landwirtschaft
 -  Flächen für die Forstwirtschaft/Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB**
-  Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft mit Kennziffer der Maßnahme (siehe auch Spalte nebenan)
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
-  Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen, Historischer Ortskern
 -  Bodendenkmale
 -  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen

Der bisherige Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer stellt die westliche Teilfläche (Teilfläche 2) des Plangebietes als Grünfläche Parkanlage dar. Die östliche Teilfläche (Teilfläche 1) ist teilweise als Sondergebiet Schloss Sommerswalde und teilweise als Grünfläche Parkanlage dargestellt. Hier ist zugleich die nachrichtliche Übernahme eines Bodendenkmals erfolgt. Für das Schloss Sommerswalde und den Gutspark wurden die Regelungen des Denkmalschutzes nachrichtlich in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen. Nach Darstellung des bisherigen Flächennutzungsplanes befindet sich im Bereich der Teilfläche 1 ein Bodendenkmal. (siehe hierzu unter U1.b)10.2.3) Nordwestlich der östlichen Teilfläche ist der Teich im Gutspark als Wasserfläche dargestellt. Hier ist eine Maßnahme zur Pflege und Entwicklung der Landschaft M8 (Pflege eines Teiches (Entschlammung) Park Sommerswalde) dargestellt.

Aus diesen Darstellungen könnte der aufzustellende Bebauungsplan nicht gemäß §8 BauGB entwickelt werden.

Im Zuge der bereits erfolgten **Überarbeitung des Flächennutzungsplanes** (Stand Dezember 2020) durch die Gemeinde Oberkrämer erfolgt die Darstellung der vorhandenen und geplanten Baugebietsflächen auf dem Grundstück des Schlosses Sommerswalde und der Gaststätte im alten Forsthaus als „**Sondergebiet für religiöse und kulturelle Zwecke und Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe**“.

Ausschnitt geänderter Flächennutzungsplan Oberkrämer (Planfassung Dezember 2020)



Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß §8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung des **geänderten Flächennutzungsplanes** aufgestellt. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst 2 Teilflächen des **Sondergebietes für religiöse und kulturelle Zwecke und Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe**, welches der geänderte Flächennutzungsplan im Gesamtbereich Schloss Sommerswalde und Gaststätte altes Forsthaus darstellen wird. Entsprechend der vorliegend geplanten Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan ein **SO R - Sondergebiet für religiöse Zwecke** (Buddhistischer Tempel) festgesetzt, welches auch die zu errichtende Stellplatzanlage mit umfasst. Diese Festsetzung wird aus der geplanten Darstellung des geänderten Flächennutzungsplanes auf den betreffenden Flächen entwickelt sein. Der vorliegende Bebauungsplan wird der absehbaren beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets gemäß geändertem Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen.

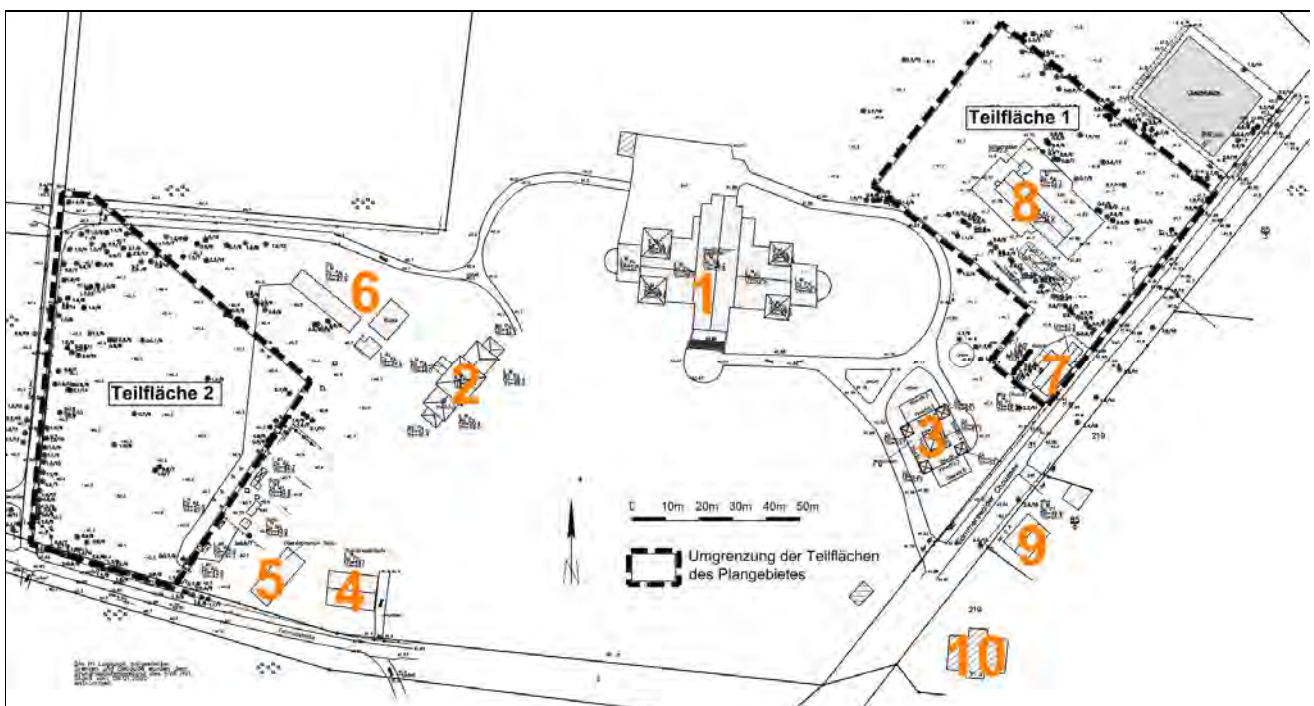
4.2 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes

Für das Plangebiet selbst besteht bisher kein Bebauungsplan oder eine andere Satzung nach dem BauGB.

5. Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung, Denkmalschutz

5.1. Übersicht Gebäudebestand / Denkmalschutz

Übersichtsplan mit Darstellung der Plangebietsflächen sowie mit Nummerierung der Bestandsgebäude



Übersicht Gebäude / Denkmalschutz

Nr.	Gebäudebezeichnung	Denkmalschutz	Nr.	Gebäudebezeichnung	Denkmalschutz
1	ehemaliges Schloss / Gutshaus	ja	6	ehemaliges Gewächshaus / Gärtnerei / Nebengelasse / Garagen	nur ehemaliges Gewächshaus
2	ehemalige Orangerie	ja	7	ehemaliges Backhaus	nein
3	ehemaliger Pferdestall mit Wasserturm	ja	8	ehemaliges Heizhaus	nein
4	ehemaliges Bedienstetenhaus	ja	9	Wohnhaus	nein
5	Nebengelasse des Bedienstetenhauses	nein	10	ehemaliges Forsthaus	ja

In die **Denkmalliste des Landes Brandenburg**, Landkreis Oberhavel, Stand 31.12.2018, sind für den Planbereich folgende **Baudenkmale** eingetragen:

Ort: Sommerswalde
Gemeinde: Oberkrämer
Adresse: Sommerswalder Chaussee 8, Sommerswalde 4, 5

Bezeichnung: **Gutsanlage, bestehend aus Schloss (Nr. 8), Pferdestall, Orangerie, Bedienstetenhaus und Forsthaus (Nr. 4/5)**

ID-Nummer (MIDAS-Obj. Nr.): 09165120

5.2 Denkmalpflegerische Dokumentationen für die Gebäude der Gutsanlage Sommerswalde

Für den denkmalgeschützten Gebäudebestand der Gutsanlage Sommerswalde westlich der Sommerswalder Chaussee liegen folgende denkmalpflegerische Dokumentationen vor:

Schloss Sommerswalde in 16727 Schwante Ergebnisse der restauratorischen Voruntersuchung des Gebäudeinneren (Jochen Hochsieder, Sandra Hauke, Anne-Marie Weist, Februar 2007)

Die Untersuchung erfolgte als Grundlage der Gebäudesanierung. Zur Einordnung des Gebäudes wird hierin ausgeführt:

„2. Datierung/ Baugeschichte

„... Richard Sommer erwarb das Rittergut Schwante, ... 1888 von den Nachfahren der Familie von Redern für 850 000 Reichsmark.

Als die Schloßanlage kurze Zeit später errichtet wurde, wohnte die Familie Sommer zunächst im nahegelegenen alten Forsthaus, bis im Jahre 1891 die grundlegenden Arbeiten am Schloß beendet waren.

Nach dem Tod des Bauherren im Jahre 1916 ... wurde Sommerswalde zunächst an einen Grundstücksmakler verkauft; später erhielt eine Siedlungsgenossenschaft die Eigentumsrechte. ...

Im Jahre 1922 konnte der Jurist und Industrielle Dr. Erich Lübbert Sommerswalde erwerben.

... wurden aus bautechnischen Gründen in den 20er und 30er Jahren die Kuppel des Schlosses und die Minarette und die Zwiebdächer der „Moschee“ entfernt.

Am 23.4.1945 verließ Familie Lübbert das Schloß und flüchtete vor der anrückenden „Roten Armee“ in den Westteil Deutschlands.

Zwischen 1945 und 1949 wurde Sommerswalde als russische Kommandantur genutzt.

Anschließend war das Schloß 40 Jahre im Besitz der DDR-Jugendorganisation FDJ. Während dieser Zeit wurden ebenfalls mehrere bauliche Veränderungen vorgenommen, u. a. die Umwandlung der Wagenauffahrt am Hauptportal zu einem Treppenaufgang ...

Seit 1989 ist der neue Rechtsträger von Schloß Sommerswalde das Institut für Bildung der Ingenieurschule Velten. ...“³

„...die dreizehnachsige Einflügelanlage erhebt sich über einem durchfensterten hohen Sockelgeschoss, daher erfolgte der Hauptzugang ursprünglich über eine Auffahrtsrampe durch das antikisierende Eingangsportal in die repräsentative Eingangshalle.

Die anfänglich vorhandene Tambourkuppel mit Laterne wurde aus bautechnischen Gründen bereits in den 1920er Jahren abgetragen. ...“⁴ ...

¹ Zit. aus: *Schlösser und Gärten der Mark, Sommerswalde, Berlin 2004, S. 12*

² Zit. aus: *Schlösser und Gärten der Mark, Sommerswalde, Berlin 2004, S. 13*

³ Zit. aus: *Detlef Stübs, Schloß Sommerswalde Der zweite Reichstag unweit von Berlin, 1992, S. 70“*

Schloss Sommerswalde Ehemalige Orangerie Ergebnisse der restauratorischen Voruntersuchung der Fassade und des Treppenhauses (Jochen Hochsieder, Sandra Bothe, Susanne Voigt, November 2012)

Die Untersuchung erfolgte als Grundlage der Gebäudesanierung. Zur Einordnung des Gebäudes wird hierin ausgeführt:

„2. Datierung/ Baugeschichte

„Die Gesamtanlage des Schlosses mit seinen Nebengebäuden wurde 1888 bis 1891 für den Leutnant a. D. Friedrich August Richard Sommer durch die Berliner Architekten Hans Abesser und Jürgen Kröger errichtet. /3/

„...(...)

Seit 1989 ist der neue Rechtsträger von Schloß Sommerswalde das Institut für Bildung der Ingenieurschule Velten. ...“ /2/

„Von 2000 bis 2003 unterhielt der Verein Dharmakaya Schloss Sommerswalde dort eine buddhistische Klosterschule. 2006 wurde das Anwesen von der Neuen Kadampa-Tradition – International Kadampa Buddhist Union, einer internationalen buddhistischen Organisation, erworben und in den Folgejahren unter restauratorischer Anleitung umfanglich saniert.“ /3/

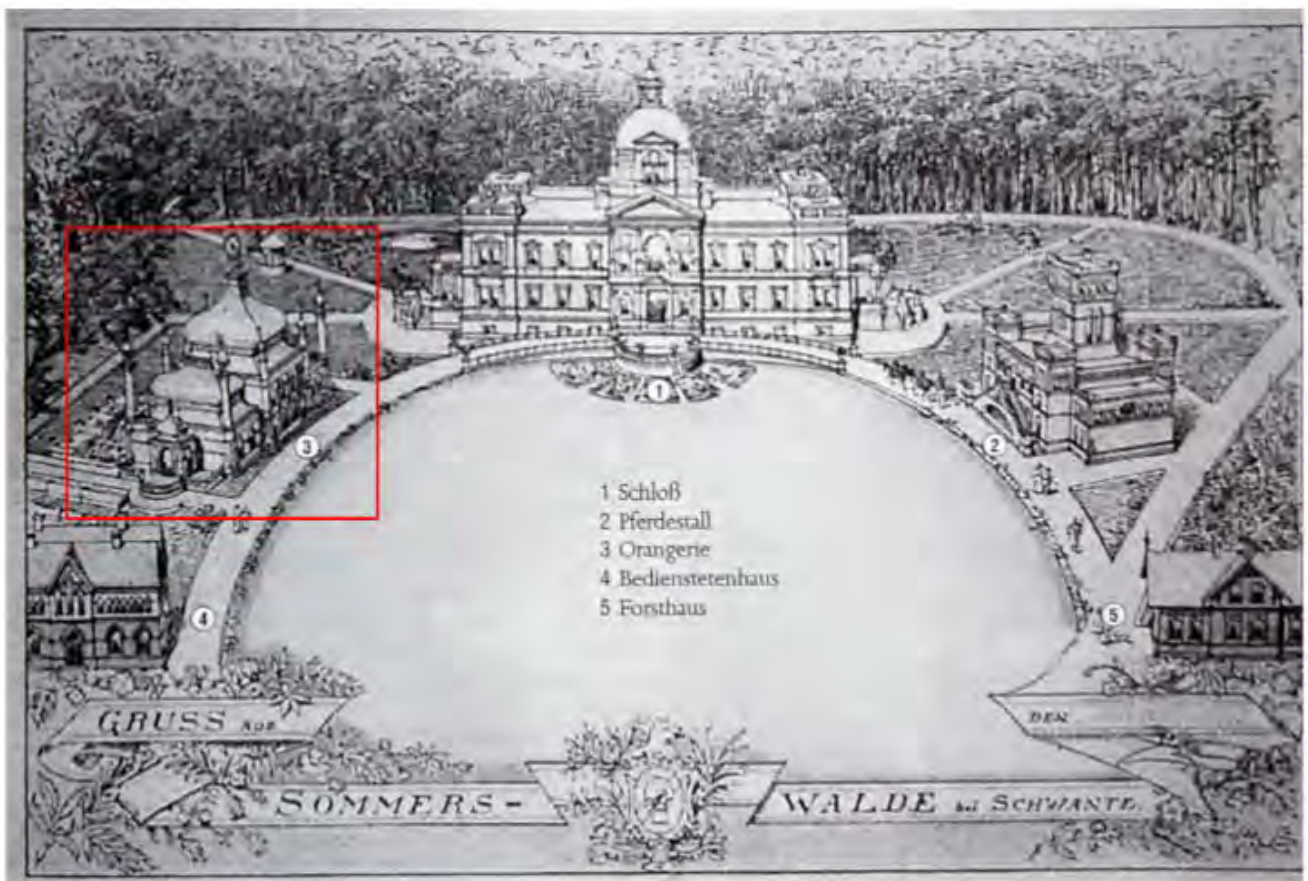


Abb. 1 Orangerie (3) im Lageplan der Schlossanlage Sommerswalde, Postkarte um 1900 /1/

„Die ‚Orientalische Moschee‘

Dieses Gebäude, welches sich links neben dem Reichstag befindet und einer orientalischen Moschee ähnelt, wurde als Treibhaus (Orangerie) genutzt.

Die Anregung für diesen merkwürdigen Bau bekam Richard Sommer von seinen vielen Morgenlandreisen. Es ist eine orientalische Stilrichtung und man kann Parallelen zu türkischen Bauten erkennen. Die Steine für dieses Bauwerk wurden extra aus dem Orient geliefert. Im Wandrelief sind maurische Architekturdetails erkennbar, wobei griechische Meander ebenfalls auffallen. Die Leuchten auf den Minaretten sind indischer bzw. orientalischer Art und deren Säulen erinnern an die römische Antike. Auf den Zwiebdächern wurden kleine Zierritter angebracht, die Zeugnisse aus dem Frankreich des 19. Jahrhunderts sind. Die Dachornamente lassen Vergleiche mit dem Stephansdom in Wien zu und auf der größeren der vielen Zwiebelkuppeln befand sich ein Flügelrad zur Energiegewinnung.

(...)

„... wurde aus bautechnischen Gründen in den 20er und 30er Jahren die Kuppel des Schlosses und die Minarette und die Zwiebdächer der ‚Moschee‘ entfernt.“ /2/

3. Fassade

3.1. Historische Ansichten/ Pläne

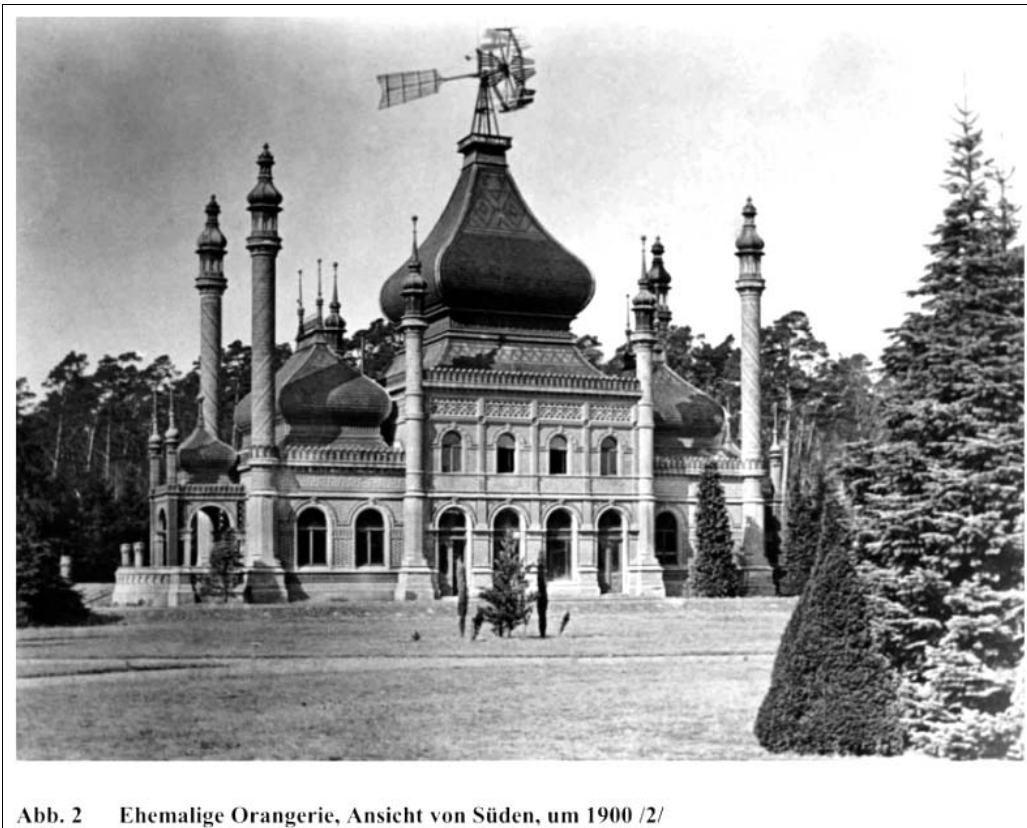


Abb. 2 Ehemalige Orangerie, Ansicht von Süden, um 1900 /2/

Schlossanlage Sommerswalde 16727 Oberkrämer, OT Schwante Pferdestall mit Wasserturm Ergebnisse der restauratorischen Untersuchung der Fassade und Sondierung der Innenräume (Jochen Hochsieder, Sandra Bothe, Jennifer Schaal, Februar 2015)

Die Untersuchung erfolgte als Grundlage der Gebäudesanierung. Zur Einordnung des Gebäudes wird hierin ausgeführt:

„1. Vorbemerkungen (...)“

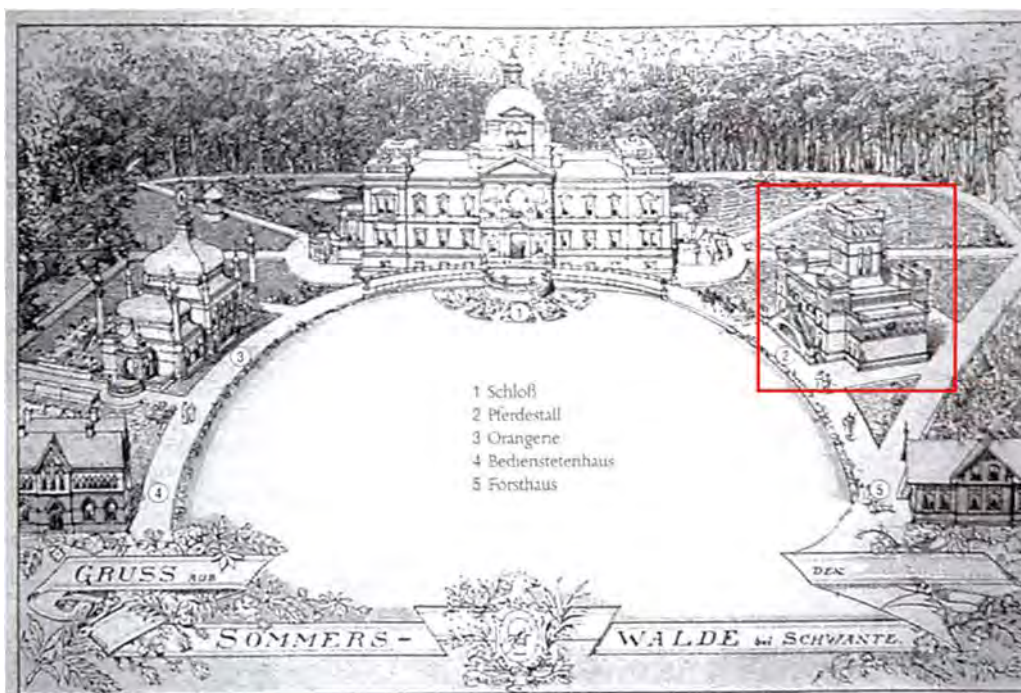


Abb. 1 Pferdestall im Lageplan der Schlossanlage Sommerswalde, Postkarte um 1900 /2/

2. Datierung/ Baugeschichte

„Die Gesamtanlage des Schlosses mit seinen Nebengebäuden wurde 1888 bis 1891 für den Leutnant a. D. Friedrich August Richard Sommer durch die Berliner Architekten Hans Abesser und Jürgen Kröger errichtet.
(...)

3. Objektbeschreibung

„Das „Rote Rathaus““

Die Bezeichnung „Rotes Rathaus“ erhielt dieses rötliche, rechts vom Schloß gelegene Gebäude erst nach dem Tode Sommers. Zu dessen Lebzeiten wurde es schlicht dem Verwendungszweck entsprechend „Pferdestall“ genannt. Deshalb wäre es zu spekulativ, eine von Richard Sommer provozierte Verbindung zum Berliner Rathaus anzunehmen. Andererseits ist ein „Ähnlichkeit im weitesten Sinne“ mit dem Berliner Bauwerk nicht verwerflich. Charakteristisch wirken hier sicherlich der hohe Turm, die kubistische Formgebung, die Rundbogenfenster und die Bauausführung mit den roten Ziegeln.

In Sommerswalde kann man einen romanischen Baukörper betrachten, der renaissansierend wirkt.

Parallelen sind auch zum englischen Tudorstil erkennbar. Romanische Details an diesem Bauwerk sind z.B. die Rundbögen und die Maßwerkfenster. Auffallend wirken ebenfalls die Turmzinnen und die Andeutungen der Maschikulis, wobei Parallelen zu englischen bzw. französischen Bauten deutlich werden, so z.B. zum normannischen Schloß Newcastle on Tyne, bzw. in Frankreich zum Schloß Chambey/Orne. Außerdem sind Ähnlichkeiten mit der Kaserne des 2. Garde Ulanen Regiments in Berlin erkennbar, die sich zwischen Moabit und ehemaligem Hamburger Bahnhof befand. (Richard Sommer war Offizier im gleichnamigen Armeekorps, d.h. im Ulanen-Regiment 4 in Schneidemühl).

Zu den Turmzinnen muß erwähnt werden, daß diese zu späterer Zeit entfernt wurden, um Witterungseinflüssen vorzubeugen. Erkennbar am „Roten Rathaus“ in Sommerswalde ist ebenfalls die Etagenbetonung, die durch Sockel, Gurt und Kranzgesims bestimmt wird. Interessant sind auch hier die zweireihigen Rundbogenfriese, die in das Hauptgesims integriert wurden. Zu Lebzeiten des Bauherrn Richard Sommer konnte im vorderen Bereich dieses Geländes ein zentralsymmetrischer Treppenaufgang betrachtet werden, dessen oberer Abschluß von einem turmartigen Gebilde ausgewiesen wurde. Den Mittelpunkt dieser Treppe bildete ein romanisches Radfenster. Unterhalb des zu gegenwärtiger Zeit abgerissenen Aufgangs wurde eine Grotte nachgestaltet und von den dortigen Granitsteinen plätscherte Wasser herunter. Das dafür benötigte Naß wurde vom Mittelturm herangeleitet, in dem ein riesiger Wasserspeicher untergebracht war. Dieses Hydroreservoir versorgte das gesamte Anwesen mit Trinkwasser. Im mittleren Bereich des Gebäudes befanden sich Angestelltenwohnungen und das Erdgeschoß wurde als Pferdestall genutzt.“ /2/

4. Historische Abbildungen und Grundrisse



Abb. 2 „Der ehemalige Pferdestall oder mit ein wenig Phantasie „Das Rote Rathaus“ in Sommerswalde“ /2/
Foto um 1900?

Schlossanlage Sommerswalde 16727 Oberkrämer, OT Sommerswalde Bedienstetenhaus Ergebnisse der restauratorischen Voruntersuchung der Fassade und eines ausgewählten Innenraumes (Jochen Hochsieder, Sandra Bothe, August 2012)

Die Untersuchung erfolgte als Grundlage der Gebäudesanierung. Zur Einordnung des Gebäudes wird hierin ausgeführt:

„2. Datierung/ Baugeschichte

„Die Gesamtanlage des Schlosses mit seinen Nebengebäuden wurde 1888 bis 1891 für den Leutnant a. D. Friedrich August Richard Sommer durch die Berliner Architekten Hans Abesser und Jürgen Kröger errichtet. /3/ (...)

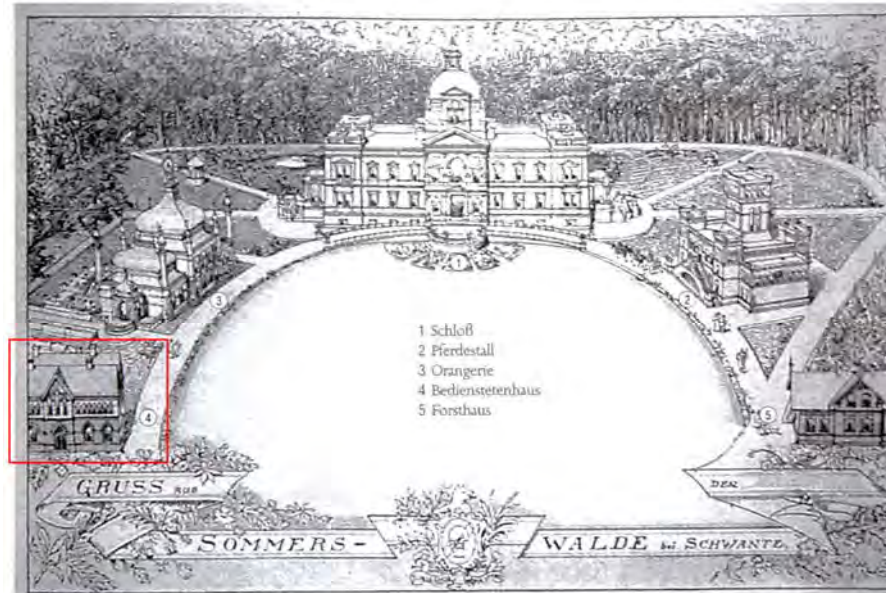


Abb. 1 Bedienstetenhaus im Lageplan der Schlossanlage Sommerswalde, Postkarte um 1900 /1/

3. Fassade

3.1. Historische Ansichten/ Pläne



Abb. 2 Bedienstetenhaus, Ansicht von Südwesten, Zustand um 1920 ? /1/

3.3. Befundbeschreibung

Das auch als „Arbeiterwohnhaus“⁴¹ deklarierte Gebäude schloss ursprünglich mit einem Paralleldach, d.h. mit zwei an den Längsseiten angeordneten Satteldächern ab. Auf einer historischen Abbildung (um 1920?) ist dieser Zustand noch erhalten. Ebenso auf einem Bestandsplan von 1947, in der sowohl die Giebelseite als auch der Querschnitt diese Dachform zeigt.

Es ist anzunehmen, dass der das charakteristische Erscheinungsbild stark verändernde massive Umbau zum heutigen, flachen Satteldach in den 1950er Jahren erfolgte, als die DDR-Jugendorganisation FDJ Besitzer der Schlossanlage Sommerswalde wurde. (...)

5.3 Gartendenkmal Gutspark Sommerswalde

In die **Denkmalliste des Landes Brandenburg**, Landkreis Oberhavel, Stand 31.12.2018, ist für den Planbereich folgendes **Gartendenkmal** eingetragen:

Ort: Sommerswalde
Gemeinde: Oberkrämer
Adresse: Sommerswalde
Bezeichnung: Parkanlage
ID-Nummer (MIDAS-Obj.Nr.): 09165117

In **Gutspark Sommerswalde - gartendenkmalpflegerische Zielstellung und Entwicklungskonzeption** (Büro für Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. A. Brückner, Dezember 2015) wird u. a. ausgeführt:

„1.2 Lage und Abgrenzung der Parkanlage

(...)

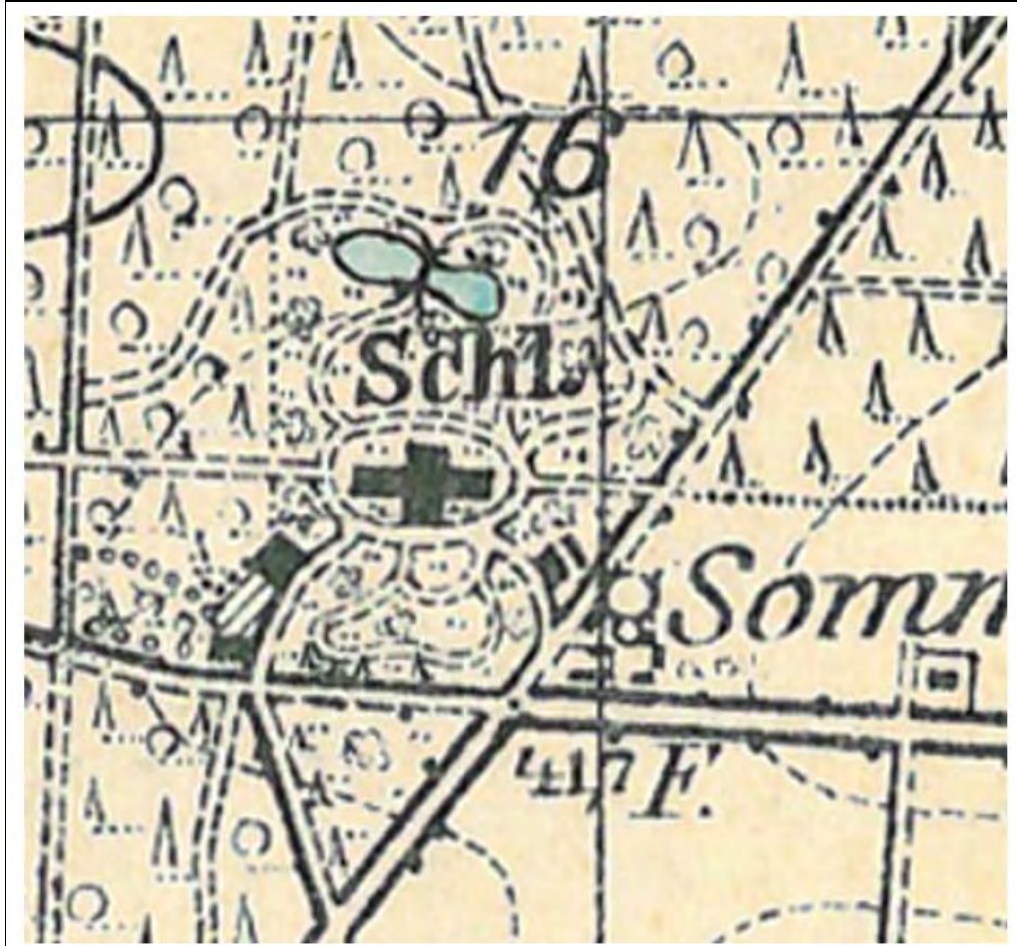
Der Park in seiner heutigen Struktur wird im Westen, Süden und Osten von Wegen bzw. Straßen eingefasst. Die nördliche Grenze bildet eine Flurstücksgrenze und ihre Verlängerung nach Westen, welche den Wald vom Park trennt. Die Abgrenzung des Gartendenkmals ist auf nachfolgender Karte dargestellt, welche durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen der Erarbeitung dieser Zielstellung zur Verfügung gestellt wurde.

Das Gartendenkmal befindet sich danach in der Gemarkung Schwante, auf der Flur 3, Flurstücke 4 und 5 (südwestlicher Teil). Es weist eine Größe von ca. 9 ha auf.“



(...)

2.2 Analyse der Geschichte des Gutsparks



Topographische Karte, Blatt 3244 Kremmen, Herausgegeben von der Preußischen Landesaufnahme 1903, Berichtigt 1919, einzelne Nachträge 1932

Der Park ist vollständig mit seinem Wegesystem und dem Teich mit der Brücke dargestellt.

(...)



Luftbild 1945, Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Das Luftbild zeigt detailliert die Parkstrukturen aus der Lübbert-Zeit. Deutlich erkennbar ist die Schneise im Wald nördlich des Teiches. In der oberen rechten Ecke des Fotos zeichnet sich das helle Dach des Mausoleums ab, es ist nordöstlich im Wald zu erkennen (...).“



Aktuelles Luftbild vom 20.05.2012, Quelle: Brandenburg-Viewer

Auf dem Gelände des späteren Gutes befand sich bis 1860 ein Förstereigehöft mit dem zugehörigen Gartenland. Im selben Jahr entstand westlich davon ein neues Forsthaus, so dass ab diesem Zeitpunkt die Fläche für ein neues Bauvorhaben zur Verfügung stand.

Richard Sommer erwarb 1888 das Gut Schwante einschließlich des Geländes am Forsthaus im Schwanter Forst. Von 1889-1891 entstand hier das neue Gutsensemble in der charakteristischen halbkreisförmigen Anordnung der Gebäude auf schwierigem Baugrund, da sich die sumpfige Wiesenfläche mitten in dem Gelände befand. Aufgrund dieser Tatsachen war es schon früher zu Meliorationsarbeiten gekommen, so z.B. zur Anlegung des Sommerswalder Grabens.

Die Ausformung der ersten Parkfassung war vermutlich um 1900 abgeschlossen. Überliefert ist, dass in diesem Jahr der Obergärtner Hermann Dünger Sommerswalde verlässt. Kurz nach der Jahrhundertwende entstand im Zusammenhang mit dem Tod zweier Familienmitglieder tief im Schwanter Forst nordöstlich des Gutes das Mausoleum. Mit dem Tod Sommers 1916 endet die erste Hauptphase der Geschichte des Gutes und seines Parks.

Die folgende Übergangsphase mit wechselnden Eigentumsverhältnissen und Nutzungen hat keine signifikanten Auswirkungen auf den Parkbestand. Die nächste bedeutende Entwicklungsphase des Parks ist mit dem Wirken des neuen Besitzers von 1922-1945, Erich Lübbert, verbunden. Dabei erfuhr der Park seine bis heute prägende Umgestaltung, welche die bisherige gestalterische Konzeption des Ensembles aus Gebäuden und gestalteten Freiflächen grundlegend veränderte.

Nach 1945 setzte eine weitere Phase der Umgestaltung und nun auch des Verfalls, insbesondere in den Partien im Wald, ein. Die Umgestaltungen erfolgten überwiegend aus funktionalen und nicht aus gestalterischen Erwägungen heraus. Dabei entstanden keine signifikanten neuen gestalterischen Qualitäten.

Für die Analyse der Parksubstanz sind damit folgende Hauptzeitphasen bedeutsam:

- Entstehungsphase unter Sommer 1889 bis 1916
- Übergangsphase mit wechselnden Eigentümer und Nutzungen
- Umgestaltung unter Lübbert 1922-1945
- Umgestaltung nach 1945
- 1945-1949: Sowjetische Kommandantur
- 1945-1989: Pionierorganisation Ernst Thälmann, (Pionierleiterschule Alexei Petrowitsch Maressjew)
- 1989 - heute

Denkmalbegründend sind die Parkstrukturen, welche der Entstehungsphase unter Sommer 1889 bis 1916 und der Umgestaltungsphase unter Lübbert 1922-1945 entsprechen.

5.4 Gartendenkmalpflegerische Zielstellung und Entwicklungskonzeption des Gartendenkmals Gutspark Sommerswalde

In **Gutspark Sommerswalde - gartendenkmalpflegerische Zielstellung und Entwicklungskonzeption** (Büro für Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. A. Brückner, Dezember 2015) wird hierzu ausgeführt:

„5. Gartendenkmalpflegerische Zielstellung

Ausgehend von dem Denkmalwert des Gutsparks und der diesen Denkmalwert tragenden Substanz wird für den Gutspark die gartendenkmalpflegerische Zielstellung formuliert. **Ein wesentliches Ziel besteht in der Sicherung und Erhaltung der denkmalwerten Substanz und des Erscheinungsbildes. Dementsprechend sind die Gestaltungselemente und Strukturen aus den beiden denkmalwerten Zeitschichten (Entstehungsphase unter Sommer 1889 bis 1916 und Umgestaltungsphase unter Lübbert 1922-1945) hinsichtlich ihrer gartenhistorischen und gartenkünstlerischen Aspekte in den jeweiligen Parkbereichen miteinander abzugleichen.** Bestehende Störungen oder Fehlstellen innerhalb der Komposition werden reduziert oder beseitigt bzw. durch geeignete Mittel nach den denkmalpflegerischen Prinzipien (Restaurierung, angepasste zeitgenössische Ergänzung, Teilrekonstruktion) ergänzt.

Nachfolgend werden diesbezüglich die Zielstellungen für die einzelnen Parkbereiche aufgeführt:

Der **halbkreisförmige Hauptweg** wird in seiner ursprünglichen Führung deutlich herausgearbeitet. Dies erfordert auch die bauliche Veränderung im Bereich des Schlosses im Zusammenhang mit der Wiederherstellung und Gestaltung der Auffahrt.

Die **südliche Parkwiese** ist für die Wahrnehmung des Gebäudeensembles wesentlich. Hier besteht das Ziel darin, durch die Entnahme von jüngeren und störenden Gehölzen und einer Garage aus der DDR-Zeit an der östlichen Grundstücksgrenze sowie die Schaffung eines Wegesystems in Anlehnung an den Bestand aus der Entstehungsphase die Erlebbarkeit der Architekturen in ihrer Einheitlichkeit wiederzugewinnen. Zur Entscheidung über die Ausbildung des Wegesystems in diesem Bereich sind geophysikalische oder gartenarchäologische Untersuchungen erforderlich. Die Wegeführung wird beeinflusst von den jeweiligen Befunden, der Schaffung der Möglichkeit einer optimalen Wahrnehmung des Architekturensembles sowie der Schaffung einer sinnvollen Verbindung zwischen den Gebäuden in Form eines Rundweges. **Die Gehölzgruppen am Rand der Parkwiese und zwischen den Gebäuden sollten wieder ihre jeweilige spezifische transparente oder abschirmende Wirkung erhalten.** Die Pflanzungen aus der DDR-Zeit neben dem Schloss sind ersatzlos zu beseitigen, um das Bauwerk besser im Sinne seiner ursprünglichen Wirkung in das Gartenensemble zu integrieren.

Die **Fläche nördlich des Schlosses** ist bis heute durch die Veränderungen der Umgestaltungsphase unter Lübbert geprägt. Da zu DDR-Zeiten dieser Bereich gestalterisch zur Nebenfläche degradiert wurde sind hier im Interesse der Wiedergewinnung von verlorenen Qualitäten umfangreichere Arbeiten erforderlich. Ein wesentliches Gestaltungselement bilden die verschiedenen Gartenachsen, welche durch Öffnung (Schneise im Wald) oder Nachpflanzung (Hainbuchengänge) instandzusetzen sind. Innerhalb der nach Norden führenden Achse sind dazu auch die Erdwälle des Schießstandes einzuebnen. Die Verkehrsflächen müssen zu Gunsten von Gartenflächen vollständig beseitigt werden. Der **Teich** bildet an seinem Südufer zusammen mit der Terrasse und dem Schloss eine formal-architektonische Einheit von hoher Qualität, die hier wieder in einer weitgehenden Annäherung zurückgewonnen werden sollte. Das Südufer wird bis zu seiner ursprünglichen Linie aus der Lübbert-Zeit an das Schloss herangeführt und auch hier im Gegensatz zu den anderen Uferbereichen durch eine entsprechend streng architektonisch ausgeformt Kante gefasst. Auch die beiden kleinen Inseln sind in dieser Partie als wichtiges Gestaltungsmittel neu auszuformen. Grundlage für eine Entscheidung über die genaue Uferform muss eine geophysikalische oder gartenarchäologische Untersuchung bilden. Die Bepflanzung der Uferzonen wird in Anlehnung an das historische Vorbild stärker aufgelockert, so dass mehr Rasen- bzw. Wiesenstücke auftreten und das Wasser stärker als Gestaltungsmittel von den verschiedenen Blickpunkten wahrgenommen werden kann. Die wesentliche Grundlage für alle weiterführenden Planungen am Teich stellt ein noch zu erarbeitendes hydrologisches Gutachten dar.

Der Hügel am nordwestlichen Teichufer ist von unkontrolliert aufgewachsenen Gehölzen freizustellen. Sein Relief wird gegen Erosion gesichert. Eine definierte Wegeführung leitet den Besucher zu diesem wichtigen Aussichtspunkt. Auch der zweite Hügel wird hinsichtlich seiner Gestaltung und Funktion im Park deutlich aufgewertet. Die Umpflanzung ist so zu verändern, dass er als Aussichtshügel für den Teich dient. Die platzartige Fläche bietet sich als Sitzbereich an. Der benachbarte, optisch sehr störende Erdbehälter erhält eine kaschierende Bepflanzung. Schuppen werden in diesem Bereich abgetragen.

Der **nördlich und westlich anschließende Waldpark** wird im Zusammenhang mit einer Bestandspflege deutlich ausgelichtet und sparsam durch Spazierwege erschlossen. Die Wege sollten sich dabei im Wesentlichen an den historischen Trassen orientieren.

Im **Bereich der ehemaligen Nutzgärten westlich des Bedienstetenhauses** und der **Orangerie** wird der Raum als Freiraum erhalten und von aufkommendem Gehölzaufwuchs befreit.

Alle die Komposition störenden Bauwerke, wie das **Heizhaus**, das **Nebengebäude hinter ehem. Pferdestall** und die **Reste des Swimmingpools** werden abgerissen und die Flächen entsprechend der um 1945 überlieferten Strukturen (beim Pool der Zustand vor 1916) als Freiflächen ausgebildet. Da auch der **neue Feuerlöschteich** als sichtbare technische Einrichtung die betreffende sensible Parkpartie erheblich beeinträchtigt, ist dieser ebenfalls an diesem Standort langfristig aufzugeben.

7. Entwicklungskonzeption

Das Entwicklungskonzept berücksichtigt Maßnahmen zum Erhalt und zur Wiederherstellung der Gartenanlage, welche unmittelbar aus der gartendenkmalpflegerischen Zielstellung abgeleitet werden, sowie zusätzliche Belange, wie arten- und biotopschutzrechtliche, Nutzeranforderungen und vorhandene finanzielle Möglichkeiten.

Die konkrete Entwicklungskonzeption sieht deshalb eine weitgehende Umsetzung der gartendenkmalpflegerischen Zielstellung vor. Seitens der Eigentümer besteht die Absicht, im Gelände des Gutsparks einen neuen **Tempel** zu errichten. Dieses Bauwerk muss entsprechend seiner Funktion und Bedeutung seine eigene gestalterische Wirkung entfalten, darf

dabei jedoch nicht die künstlerisch wertvolle Komposition des historischen Gebäudeensembles und des Parks störend beeinträchtigen. Als ein Standort bietet sich hierfür die Fläche im Bereich des Heizhauses und des Feuerlöschteiches an. Beide Bauwerke sind laut gartendenkmalpflegerischer Zielstellung verzichtbar und wegen ihrer störenden Wirkung zu entfernen. Ein alternativer Standort für den Tempel im Bereich der ehemaligen Nutzgärten wurde bereits in einem fachlichen Austausch mit dem Landesdenkmalamt verworfen. Innerhalb dieser Konzeption kann nur ein Raum für den Tempel vorgeschlagen werden, da die genaue Architekturform bisher nicht festgelegt ist. Um störende Wirkungen für das Denkmal zu reduzieren ist der Bereich durch entsprechende Gehölzriegel zu kaschieren. Im Entwurfsplan dargestellt sind auch Vorschläge für Wegeanbindungen des Tempels an das bestehende Wegesystem (gestrichelt dargestellt).

Der für den Betrieb des Gutes erforderliche Feuerlöschteich sollte im Zusammenhang mit einer notwendigen Sanierung und Erweiterung des Parkeiches in diesen integriert werden. Hierbei wird ein entsprechend genormtes Becken als Geländemulde innerhalb des Teiches vertieft eingebaut, so dass die notwendigen Anforderungen an einen Feuerlöschteich ohne optische Störung erfüllt sind.

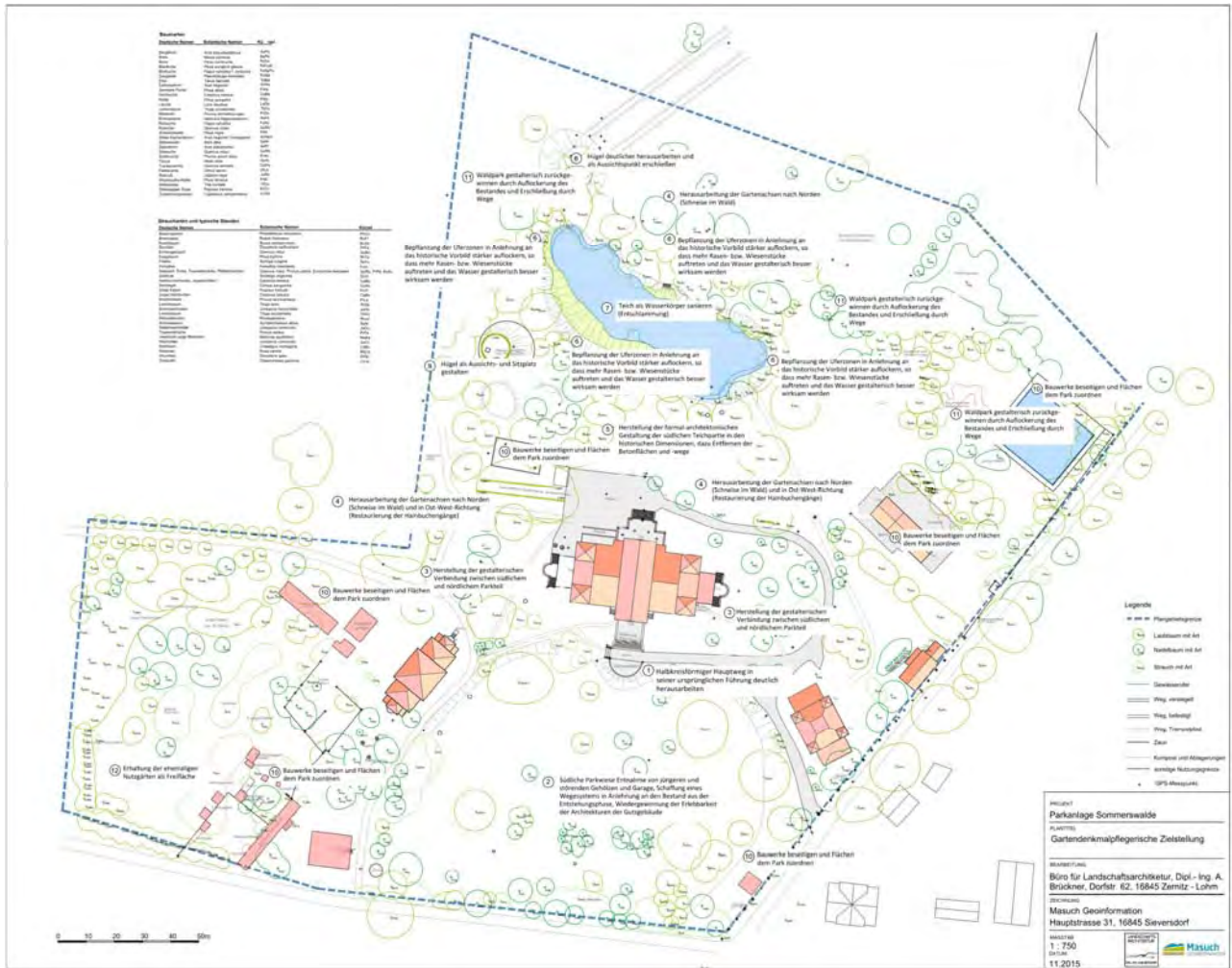
Ein notwendiger Parkplatz kann auf der Fläche der ehemaligen Nutzgärten eingeordnet werden. Hierfür ist problemlos eine neue notwendige Erschließung von dem das Gelände südlich tangierenden Fahrweg aus realisierbar. Geeignete Heckenpflanzungen schirmen den Parkplatz zum Park und zu den Gebäuden hin ab. Ebenfalls auf dieser Fläche sollten notwendige Flächen für die gärtnerische Bewirtschaftung und Pflege des Parks (Kompostplatz, Anzuchtfläche usw.) realisiert werden.

Die Fläche unmittelbar westlich der ehemaligen Orangerie ist als Wohngarten neu zu strukturieren. Gegebenenfalls notwendige Nebengebäude (Schuppen und Garagen) sollten dabei zusammengefasst und in einer angepassten Form errichtet werden. Berücksichtigt werden sollten dabei auch die zahlreichen Schuppen westlich des Bedienstetenhauses. Aus der Entwicklungskonzeption sind für eine Realisierung jeweils Detailpläne zu entwickeln, für deren Erstellung ggf. noch vertiefende Untersuchungen im Vorfeld der Planung erforderlich sind, wie z. B. für die Festlegung von Wegetrasse.

Parkanlage Sommerswalde Bestandsplan

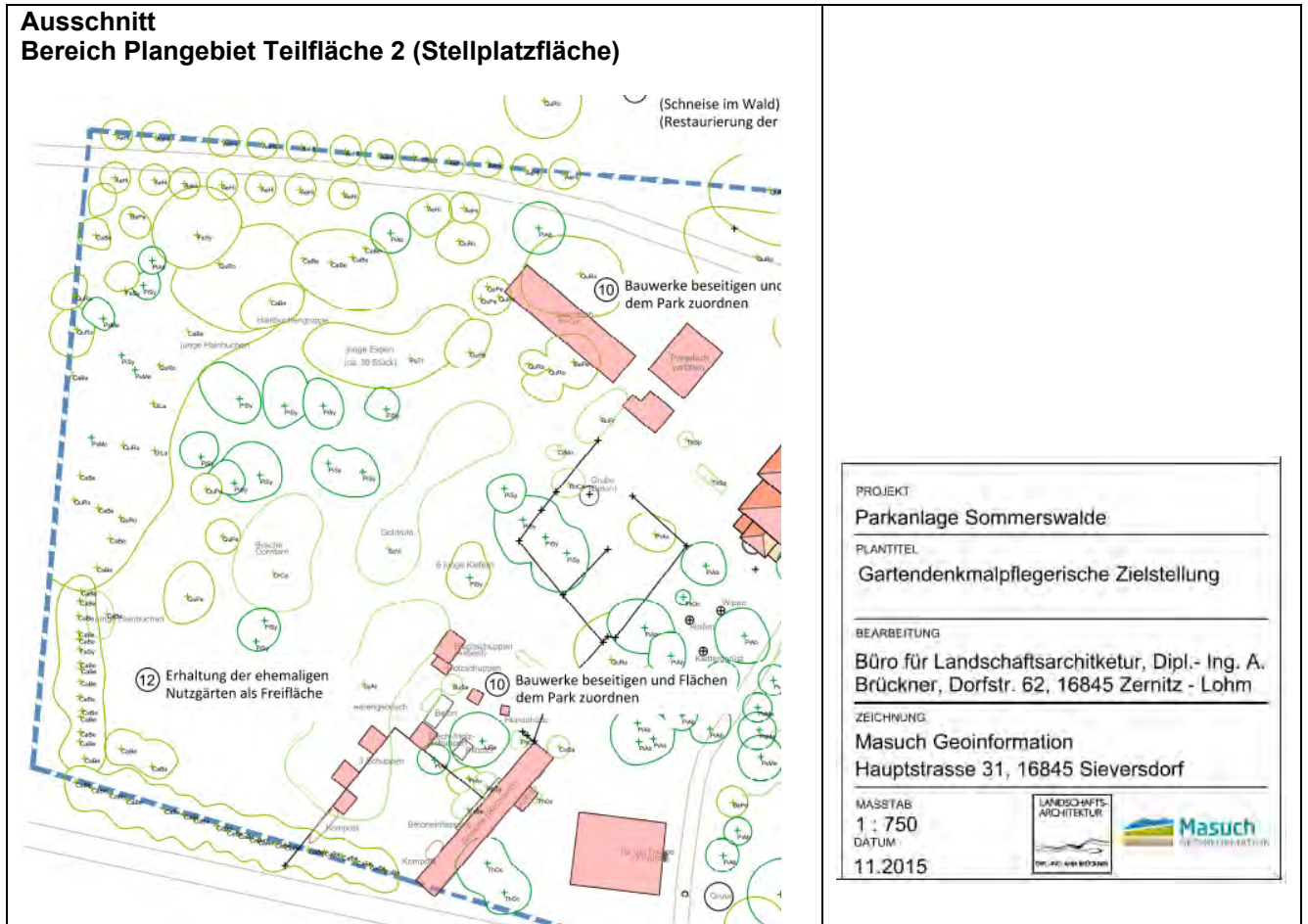


Parkanlage Sommerswalde Gartendenkmalpflegerische Zielstellung

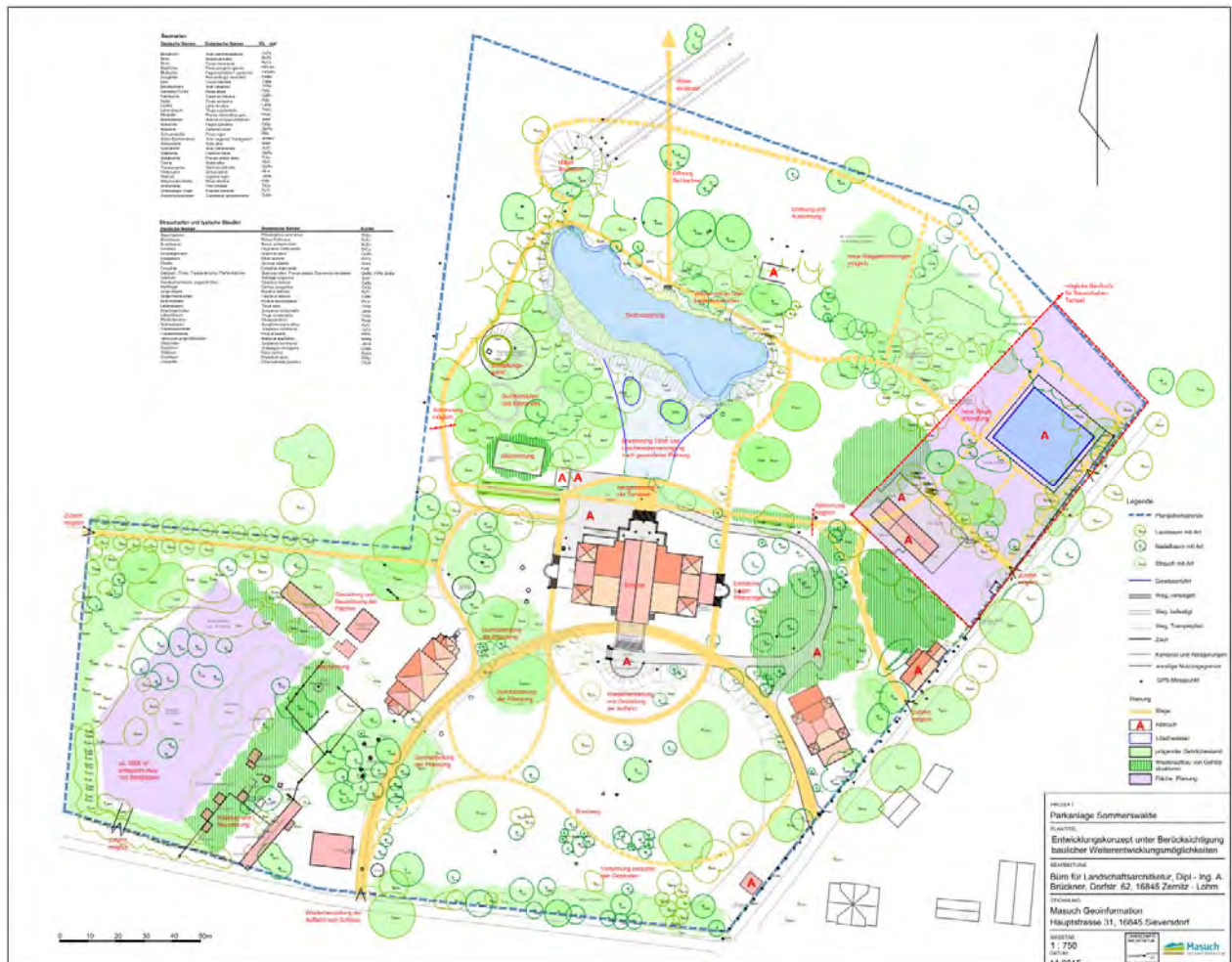


Ausschnitt Bereich Plangebiet Teilfläche 1 (Tempel, Sanitärgebäude)





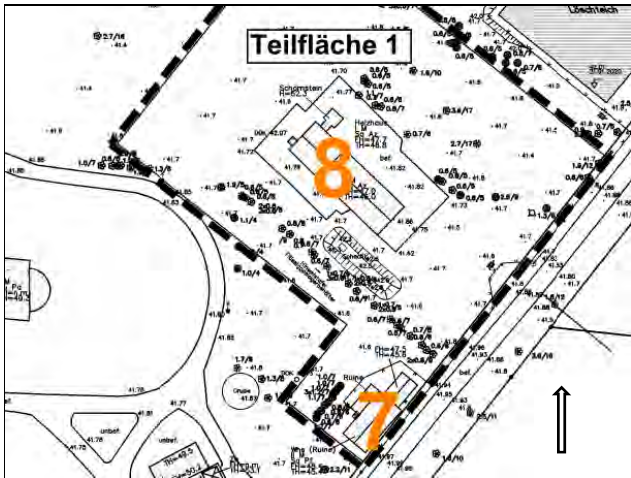
Parkanlage Sommerswalde Entwicklungskonzept unter Berücksichtigung baulicher Weiterentwicklungsmöglichkeiten



5.5 Fotodarstellung Bestand im Plangebiet 2019/2020

5.5.1 Bestand Teilfläche 1 (Fläche für den geplanten Tempel und das Sanitärgebäude)

Die Teilfläche 1 liegt an der Sommerswalder Chaussee, im Nordosten des Gutsparks Sommerswalde. Sie ist mit einem ehemaligen Heizhaus (8) mit umgebender Betonfläche (Kohlelagerflächen) und einem früheren Backhaus (7) bebaut. Die vorhandene Bebauung ist teilweise durch Gehölze eingefasst.



Vermessener Lageplan mit Darstellung der Teilfläche 1 (schwarze Umgrenzung) und der vorhandenen Bebauung



Blick von Nordost von der Straße Sommerswalde zur Teilfläche 1



Blick von Ost von der Straße Sommerswalde zum Heizhaus



Blick von West zum Heizhaus



Heizhaus von Ost mit umgebenden Betonflächen



Flüssiggastank südlich des Heizhauses



Ehemaliges Backhaus, Ansicht von Süd



Ehemaliges Backhaus, Ansicht von Ost

Das **ehemalige Backhaus** gehört nicht zum ursprünglichen Gebäudeensemble des Schlosses Sommerswalde. Es unterliegt nicht dem Denkmalschutz.

Ein Teil des Gebäudes wird, soweit bekannt, erstmals als Lagergebäude / Wirtschaftsgebäude mit 2 Räumen in Bauzeichnungen des Baukulturamtes Oranienburg von 1947 dargestellt.

In „Gutspark Sommerswalde - Gartendenkmalpflegerische Zielstellung + Entwicklungskonzept“ (Büro für Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Anja Brückner, Dezember 2015) wird angegeben, dass das Backhaus vermutlich zwischen 1945-49 durch die sowjetische Kommandantur errichtet wurde.

Heute ist es in einem ruinösen Zustand, sodass eine Umnutzung oder Erweiterung dieses Gebäudes nicht mit angemessenem Aufwand möglich erscheint. (siehe Fotodarstellung Bestand in der Anlage und Begründung unter 5.5.1) Wegen mangelhafter Gebäudegründung, Sperrung und Dachentwässerung weist das Mauerwerk erhebliche Schäden auf. Die früheren Holzfußböden auf Erdreich sind nur noch teilweise vorhanden. Das Dachgebälk ist stark marode und weist erheblichen Schädlingsbefall auf.

Ergänzende Fotodokumentation des Bauzustandes ehemaliges Backhaus



ehemaliges Backhaus Südostseite:
Mauerwerksschäden wegen mangelhafter
Gebäudegründung, Sperrung und Dachentwässerung



ehemaliges Backhaus Südostseite:
Mauerwerksschäden wegen mangelhafter
Gebäudegründung, Sperrung und Dachentwässerung



ehemaliges Backhaus Nordwestseite:
Mauerwerksschäden wegen mangelhafter
Gebäudegründung, Sperrung und Dachentwässerung



ehemaliges Backhaus Nordwestseite:
Mauerwerksschäden wegen mangelhafter
Gebäudegründung, Sperrung und Dachentwässerung



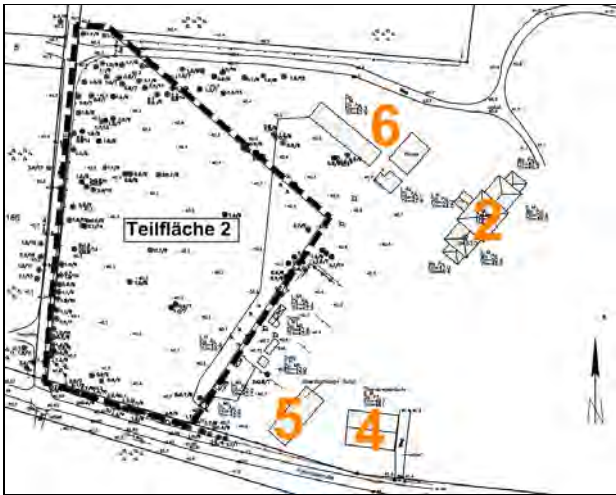
ehemaliges Backhaus Südwestseite:
Mauerwerksschäden wegen mangelhafter
Gebäudegründung und Sperrung



Das Dachgebälk ist wegen Schädlingsbefall und
eindringender Feuchtigkeit stark zersetzt

5.5.2 Bestand Teilfläche 2 (Fläche für die geplanten Stellplätze)

Die Teilfläche 2 liegt an der Straße Sommerswalde, im Westen des Gutsparks Sommerswalde. Sie ist unbebaut. In der Vergangenheit wurde sie gelegentlich als temporäre Stellplatzfläche genutzt. In den Randbereichen der Teilfläche 2 ist Gehölzbestand vorhanden. Einzelne Bäume befinden sich auch innerhalb der Fläche. Im Übrigen ist die Fläche mit Scherrasen bewachsen.



Vermessener Lageplan mit Darstellung der Teilfläche 2 (schwarze Umgrenzung)



Blick von Süd nach Nordwest über die Teilfläche 2



Blick von Ost zur Gehölzeinfassung entlang der südlichen und westlichen Grenze von Teilfläche 2



Zufahrt von der Fahrradstraße Sommerswalde im Südwesten von Teilfläche 2

5.6 Fotodarstellung Bestand in der Umgebung des Plangebietes

5.6.1 Gutsanlage Sommerswalde außerhalb des Plangebietes nördlich der Sommerswalder Chaussee

Gebäude (Die Standorte der Gebäude sind im Übersichtsplan unter 5.1 dargestellt.)



1 Schloss, Ansicht von Süd (Nutzung für religiöse und kulturelle Zwecke, Bildung, Beherbergung)



Schloss, Ansicht von Nordost (Nutzung für religiöse und kulturelle Zwecke, Bildung, Beherbergung)



2 Orangerie, Ansicht von Ost (Wohnnutzung)



Orangerie, Ansicht von West (Wohnnutzung) (aus Richtung der geplanten Stellplatzfläche, Teilfläche 2)



3 ehemaliger Pferdestall mit Wasserturm, Ansicht von Südwest (Wohnnutzung)



ehemaliger Pferdestall mit Wasserturm, Ansicht von Nordost (Wohnnutzung)



4 Bedienstetenhaus, Ansicht von Nordost (Wohnnutzung)



Bedienstetenhaus, Ansicht von Südost (Wohnnutzung)



5 Nebengebäude Bedienstetenhaus, Ansicht von Nordwest



Nebengebäude Bedienstetenhaus, Ansicht von West (von der geplanten Stellplatzfläche, Teilfläche 2)



6 Nebengebäude hinter der Orangerie, Ansicht von Nordwest



Nebengebäude hinter der Orangerie, Ansicht von Südwest (von der geplanten Stellplatzfläche, Teilfläche 2)

Löschwasserteich

Nordöstlich der Teilfläche 1 befindet sich an der Straße Sommerswalde am Rand des Gutsparkes ein Feuerlöschteich, der die Löschwasserversorgung für die Gebäude im Umgebungsbereich und für Waldbrände sichert. Der Löschwasserteich ist von Gehölzen umgeben.



Löschwasserteich und Wasserentnahmestelle, Ansicht von der Straße Sommerswalde (aus Ost)



Löschwasserteich, Ansicht von Nordost

Teich

Innerhalb des Gutsparkes befindet sich nördlich des Schlosses, nordwestlich von Teilfläche 1 ein Teich, der Bestandteil des Parkdenkmals ist. Wegen des sinkenden Grundwasserstandes hat der Teich einen geringen Wasserstand.



Teich, Ansicht von Ost



Teich, Ansicht von Nordwest, der Baumbestand östlich des Teiches verdeckt den Blick auf den geplanten Standort des Tempels (bisher Standort Heizhaus)

5.6.2 Gebäudebestand südlich der Straße Sommerswalde

Südlich der Straße Sommerswalde befinden sich ein Wohngebäude sowie das frühere Forsthaus. Das Forsthaus gehört zum Ensemble des Schlosses Sommerswalde und steht unter Denkmalschutz.



9 Wohnhaus Sommerswalde 5a,
Ansicht von West



10 ehemaliges Forsthaus (Gaststätte),
Ansicht von West

6. Erschließung

6.1 Straßenseitige Erschließung

6.1.1 Erschließung Teilfläche 1 (Tempel, Sanitärgebäude) durch die Straße Sommerswalde

Die Teilfläche 1 (Tempel, Sanitärgebäude) grenzt an die Straße Sommerswalde und ist über eine Zufahrt von dieser aus erschlossen. Südöstlich des Plangebietes verläuft die Sommerswalder Chaussee (L170), in die die Straße Sommerswalde einmündet.



Straße Sommerswalde,
Blick von Südwest zum Plangebiet (Teilfläche 1)



Straße Sommerswalde im Bereich des Plangebietes (Teilfläche 1), Blick von Nordost



Zufahrt zur Teilfläche 1 von der Straße Sommerswalde, Blick von Süd



Zufahrt zur Teilfläche 1 von der Straße Sommerswalde, Blick von Nordost

6.1.2 Erschließung Teilfläche 2 (Stellplatzfläche) durch die Fahrradstraße Sommerswalde

Die Teilfläche 2 (Stellplatzfläche) grenzt an die Fahrradstraße Sommerswalde, deren Benutzung durch Kraftfahrzeuge für Anlieger gestattet ist. Da die Teilfläche 2 auch in der Vergangenheit temporär durch Stellplätze genutzt wurde, ist eine Zufahrt zur Fahrradstraße Sommerswalde vorhanden.



Einmündung der Fahrradstraße Sommerswalde



Fahrradstraße Sommerswalde, Blick von Ost



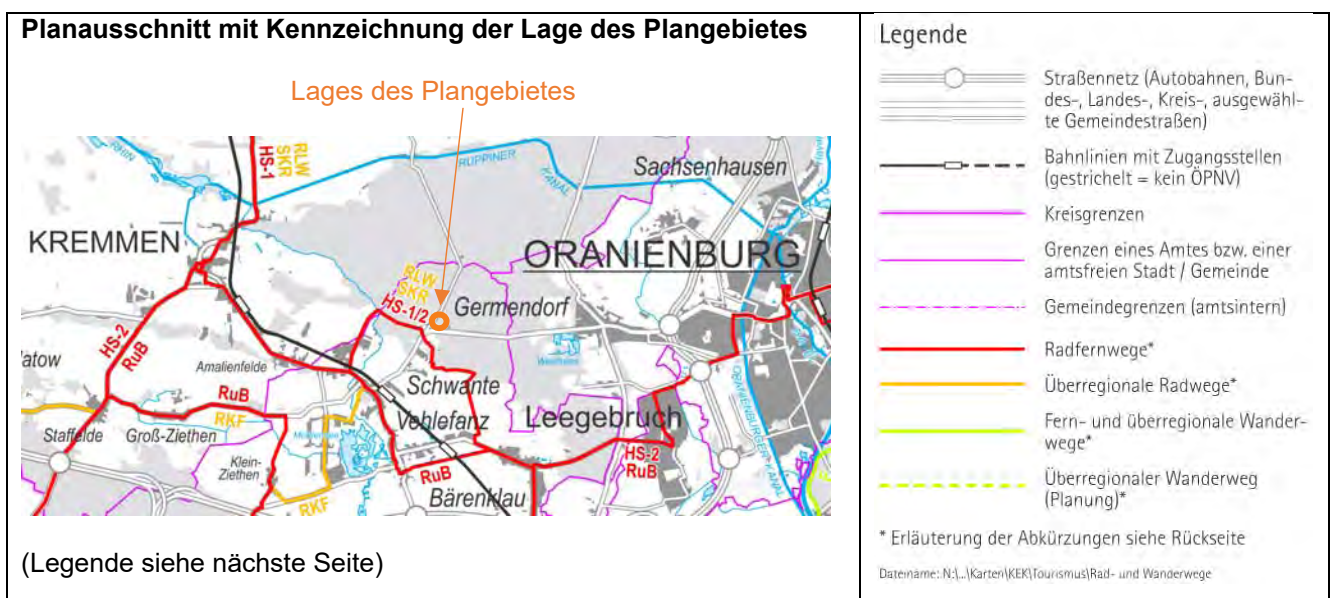
Fahrradstraße Sommerswalde, Zufahrt auf Höhe des Bedienstetenhauses, Blick von Ost



Fahrradstraße Sommerswalde, vorhandene Zufahrt zum Plangebiet (Teilfläche 2, Stellplatzfläche)

6.1.3 Erschließung für den Fahrradverkehr

Die **Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel** stellt für den Planbereich folgende Radfernwege sowie regionale Radwege und Wanderwege dar:



<h3>Erläuterung der Bezeichnungen der Rad- und Wanderwege</h3>		<p>Herausgeber: © Landkreis Oberhavel Adolf-Dechert-Straße 1 16515 Oranienburg Tel. (03301) 601-0 / Fax -111 www.oberhavel.de - E-Mail: info@oberhavel.de</p> <p>Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung (z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger) nur mit Erlaubnis des Herausgebers.</p>
<p>— Radfernwege</p> <p>RuB Rund um Berlin</p> <p>Radrouten Historische Stadtkerne</p> <p>HS-1 Route 1 HS-2 Route 2</p> <p>— Überregionale Radwege</p> <p>RKF Radtour „Krämer Forst“ RLR Rhinluch-Radweg SKR Seen-Kultur-Radweg</p>	<p>Radfernwege, regionale Radwege und Wanderwege</p> <p>Maßstab ca. 1 : 200 000 (DIN A 3)</p> <p>0 1 2 10 km</p> <p>Dezernat: I Fachbereich: Bauordnung und Kataster Fachdienst: Rechtliche Bauaufsicht Bearbeitung: Herr Krohn, Herr Wendt (Layout) Stand: 09/2019</p>	

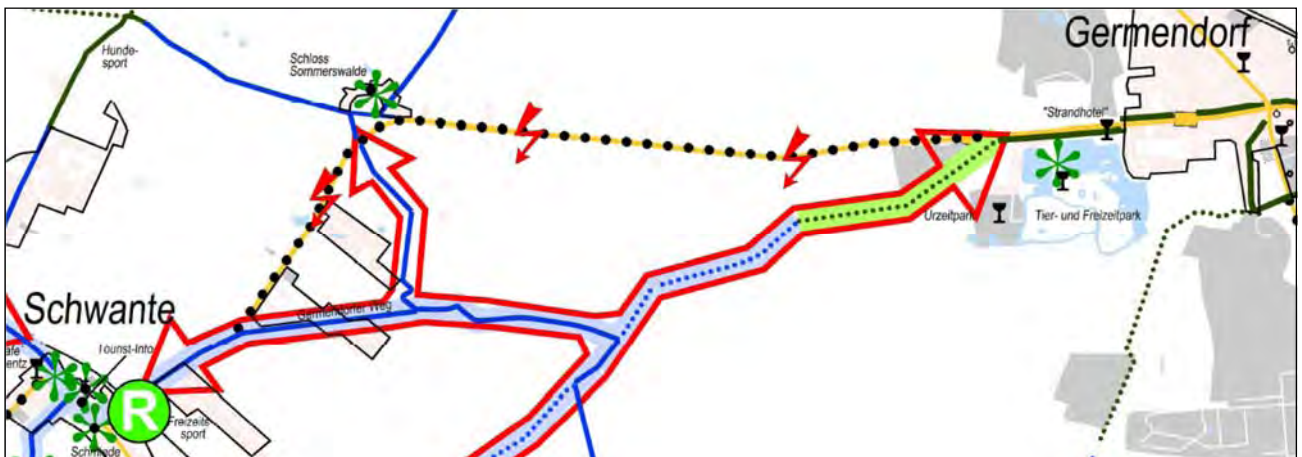
Demnach liegt das Schloss Sommerswalde an verschiedenen regionalen und überregionalen Radwegen und Radfernwegen. Entlang der stark befahrenen **Sommerswalder Chaussee (L170)** fehlt bisher ein Radweg, so dass eine sichere Radwegeverbindung in Richtung Germendorf / Oranienburg nicht besteht.

Im Rahmen der **Naherholungs- und Tourismuskonzeptes** hatte die Gemeinde Oberkrämer eine **Rad- und Wanderwegeplanung** erstellt, die zwischenzeitlich bereits teilweise realisiert wurde und im Rahmen der Aufstellung eines **geänderten Flächennutzungsplanes** entsprechend fortgeschrieben wird.

Die nachfolgende **Rad- und Wanderwegeplanung (Begründung Vorentwurf geänderter Flächennutzungsplan Juli 2019)** stellt den Bedarf an Rad- und Wanderwegen im Planbereich dar.

Das Fehlen des Radweges an der L170 zwischen Schwante und Germendorf stellt ein besonders schwerwiegendes Problem dar, da das Mittelzentrum Oranienburg mit Anschluss an das Netz der S-Bahn und Regionalbahn deshalb aus dem Gemeindegebiet Oberkrämer mit dem Fahrrad schlecht erreichbar ist. Die nachfolgende Planung sieht deshalb den Ausbau eines Radweges auf einer historischen Wegeverbindung zwischen Vehlefanz / Schwante und Germendorf durch den Wald vor, die in Zusammenarbeit mit der Stadt Oranienburg realisiert werden soll.

Der Gemeinschaftsweg in Schwante und die Straße Sommerswalde südlich und westlich des Schlosses Sommerswalde wurden durch die Gemeinde Oberkrämer bereits als Fahrradstraße ausgebaut, sodass hierüber eine Erreichbarkeit des Schlosses Sommerswald gegeben ist.



Auszug aus dem Radwegekonzept Oberkrämer – geplante Schnellverbindung Schwante / Vehlefanz – Germendorf

Legende

- S- und Regional-Bahn-Station
- Regional-Bahn-Station
- S-Bahn-Station
- gefährliche Wegestrecke auf stark befahrenen Straßen - i.d.R. Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen (siehe auch Ausbauplanung des MIL) dringendes Ausbauforderndes separater Geh-/Radwege
- vom. Wege von örtlichem Interesse in Oberkrämer
- Für Oberkrämer interessante Wege außerhalb des Gemeindegebiets
- Gaststätte / Imbiss
- Kirche
- Sehenswürdigkeit

Wegebedarf und Wegeplanungen

- Bedarf zur Herstellung öffentlicher Wege in Oberkrämer
- Vorschläge für den Ausbau regionaler Fahrradstraßen zur Erschließung der tagestouristischen Ziele in der Gemeinde Oberkrämer und zur Herstellung kurzer attraktiver Wegeverbindungen abseits der stark befahrenen Straßen
- Innenhalb des Gemeindegebietes Oberkrämer
- Außerhalb des Gemeindegebietes Oberkrämer
- wesentliche Wegebeziehungen für Fahrrad- und Wanderwege

6.2 Vorhandene Niederschlagsentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes versickert.

6.3 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung im Planbereich ist der Landkreis Oberhavel zuständig.

Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrW- I AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA -TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 12.08.2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit und bestätigte dies mit Stellungnahme vom 30.04.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

„6. Belange der unteren Abfallwirtschaftsbehörde

6.1 Weiterführender Hinweis

6.1.1 Weiterführender Hinweis

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA – TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

7. Belange des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers

7.1 Weiterführender Hinweis

7.1.1 Weiterführende Hinweise

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für die im Plangebiet an einer Sackgasse vorgesehene Wohnbebauung zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen. Dazu weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:

Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten.

Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.

Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Gemäß Planungsunterlagen werden die beiden Teilflächen durch die Sommerswalder Chaussee bzw. die Straße Sommerswalde begrenzt.

Sollte es bei der Realisierung des Vorhabens zu Einschränkungen des Straßenverkehrs und insbesondere der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung im betroffenen Bereich kommen, ist durch Sie die AWU Oberhavel GmbH, Breite Straße 47a in 16727 Velten im Vorfeld zu informieren und entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten abzustimmen.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Hinweis: Im aufzustellenden Bebauungsplan sind keine Straßenverkehrsflächen geplant.

Gegenwärtig ist ein überdachter Platz für Abfall- und Recyclingbehälter nördlich des Schlosses vorhanden. Gemäß denkmalpflegerischer Konzeption ist für den Bereich nördlich des Schlosses eine denkmalgerechte Umgestaltung geplant. (siehe unter 5.3 und 5.4) In diesem Zusammenhang ist auch die Verlagerung des bisherigen Platzes für die Müll- und Recyclingbehälter erforderlich.

In der vorliegenden Planung ist die Unterbringung der Müll- und Recyclingbehälter in einem gesonderten Raum des geplanten Sanitärgebäudes vorgesehen. Dieses Gebäude wird sich in Straßennähe der Gemeindestraße Sommerswalde befinden und eine Entsorgung der Behälter auf kurzem Weg ermöglichen. (siehe unter 7.)

6.4 Leitungsggebundene Ver- und Entsorgung, Löschwasser

Die vorhandenen Gebäude mit Aufenthaltsräumen im Planbereich sind an das zentrale Versorgungsnetz für Elektroenergie angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung des Schlosses Sommerswalde einschließlich des vorliegenden Plangebietes erfolgt über einen Brunnen in einem Brunnenhaus im Plangebiet, welches im Haupttrondell nahe der Straße Sommerswalde gelegen ist.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Kleinkläranlage auf dem eigenen Grundstück.

Die Löschwasserentsorgung wird über den Löschwasserteich an der Straße Sommerswalde, nördlich des Plangebietes (Teilfläche 1) gewährleistet.

Die Erfordernisse zum Schutz von bestehenden Leitungen und Anlagen sind bei Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Rahmen der Planungsanzeige und Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung mit Schreiben vom 02.12.2019 sowie mit Schreiben vom 12.08.2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit und bestätigte dies mit Stellungnahme vom 30.04.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

„8. Belange des Bereiches Technische Bauaufsicht / Vorbeugender Brandschutz

8.1 Weiterführender Hinweis

8.1.1 Weiterführender Hinweis

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gibt es zum geplanten Vorhaben keine Bedenken.“

Die **E.DIS AG** teilte mit Schreiben vom 26.03.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes weiterhin mit:

hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu o. g. Vorhaben.

Da keine direkten Belange der E.DIS betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.

Als Anlage übersenden wir Ihnen daher Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand.

Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten.

Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Eventuell notwendige Änderungen an unseren Anlagen bitten wir rechtzeitig mit uns abzustimmen.

Für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung ist, in Abhängigkeit der zukünftig benötigten elektrischen Leistung, der Ausbau unseres Versorgungsnetzes erforderlich.

Art und Umfang des Netzausbaues kann dabei erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldungen im Zuge der Erschließungsplanung ermittelt werden.

Berücksichtigung:

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Straße Sommerswalde sowie Hausanschlüsse der anliegenden Bebauung einschließlich des rückzubauenden ehemaligen Backhauses im Plangebiet dargestellt.

Die Hinweise aus der Stellungnahme werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen. Sie sind bei der Objektplanung und Umsetzung der Planung entsprechend zu berücksichtigen. Der Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte mit Schreiben vom 30.09.2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit und bestätigte dies mit Stellungnahme vom 03.05.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind.

Die beigefügten Bestandspläne der Telekom entsprechen nur dem derzeitigen Stand.

Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind jederzeit möglich. Wir bitten daher, diese Pläne nicht für evtl. Bauausführungen zu verwenden. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch

- Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel),
- Nutzung des Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH (www.infrest.de) oder
- E-Mail: Planauskunft_brandenburg@telekom.de

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ - siehe Anlage - beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.

Für die evtl. Versorgung weiterer Gebäude im Planbereich ist es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen zu den übersandten Unterlagen, dann rufen Sie uns bitte unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 zurück oder senden uns eine E-Mail an „Planauskunft_brandenburg@telekom.de“.

Anlagen

1 Übersichtsplan Telekom Deutschland GmbH

7 Lagepläne M 1 :500 (Ausdruck DIN A3) Telekom Deutschland GmbH

1 Kabelschutzanweisung

1 Flyer Trassenauskunft“

Berücksichtigung

Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten. In den Lageplänen, die der Stellungnahme beilagen, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Straße Sommerswalde und der Wege angrenzend an das Plangebiet sowie Hausanschlüsse der Gebäude in der Umgebung des Plangebietes dargestellt.

Die Lagepläne und die Kabelschutzanweisung sowie die Hinweise zur Trassenauskunft via Internet, die der Stellungnahme beilagen, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Der **Zweckverband Kremen** teilte mit Schreiben vom 17.08.2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

„Zu dem Entwurf wird wie folgt Stellung genommen:

1. Grundsätzliche Bedenken hinsichtlich der geplanten Bebauung bestehen aus Sicht des Zweckverbandes nicht.

2. Die Schmutzwasserableitung hat mittels Freigefälleleitung mit Anschluss an die vorhandene Kleinkläranlage auf dem Gelände zu erfolgen.

Die genaue Realisierung der Entwässerungsanlagen und die Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang sind mit dem Zweckverband abzustimmen.“

Berücksichtigung

Die Hinweise sind im Rahmen der Objektplanung entsprechend zu beachten.

Die **OWA GmbH** teilte mit Schreiben vom 17.07.2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit und bestätigte dies mit Stellungnahme vom 06.04.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

„in Beantwortung Ihrer E-Mail vom 03.07.2020 teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 70/2019 bestehen.

Der gesamte Bereich „Schloss Sommerswalde“ ist trinkwasserseitig nicht erschlossen. Netzerweiterungen sind nicht geplant.“

Berücksichtigung

Die Trinkwasserversorgung des Schlosses Sommerswalde einschließlich des vorliegenden Plangebietes erfolgt über einen Brunnen in einem Brunnenhaus im Plangebiet, welches im Hauptrondell nahe der Straße Sommerswalde gelegen ist.

Die **PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG** teilte mit Schreiben vom 06.07.2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit und bestätigte dies mit Stellungnahme vom 25.03.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

„hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG berührt werden.

Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.“

Berücksichtigung

Im Plangebiet befindet sich ein Flüssiggasbehälter, der für die Realisierung des Planvorhabens umzuverlegen ist.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte mit Schreiben vom 29.07.2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

„Belang Immissionsschutz

(...) Daher bestehen keine Bedenken gegen o. g. Entwurf.

Allerdings soll ein mit immissionsschutzrechtlicher Genehmigung erbauter Flüssiggasbehälter umgesetzt werden. Hier wird eine Anzeige gem. § 15 Abs.1 BImSchG notwendig.“

Die Anzeige gem. § 15 Abs.1 BImSchG ist durch den Vorhabenträger bereits erfolgt. (siehe unter U1.b)11.2.6)

Die **GDMcom GmbH** teilte mit Schreiben vom 06.07.2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit und bestätigte dies mit Stellungnahme vom 26.03.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

:

„bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.

- ¹⁾ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).
- ²⁾ Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 52.748651, 13.107076

Anhang - Auskunft Allgemein

(...)

ONTRAS Gastransport GmbH

Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)

VNG Gasspeicher GmbH

Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG

Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden.

Sofern Ihre Anfrage nicht bereits über das BIL-Portal erfolgte, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf:

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportale BIL (<https://portal.bil-leitungsauskunft.de>)

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.“

Berücksichtigung:

Die Beteiligung ist bereits über das Auskunftsportale BIL (<https://portal.bil-leitungsauskunft.de>) erfolgt.

Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** teilte mit Schreiben vom 06.07.2020 zum Vorwurf des Bebauungsplanes und inhaltlich entsprechend mit Schreiben vom 25.03.2021 auch zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energie-dienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGH-Gas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netz-gesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

Im unmittelbaren Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme liegen keine Anlagen der NBB bzw. vorhandene Anlagen werden gemäß Ihren Unterlagen nicht tangiert.

Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu sind von Ihnen gesonderte Auskünfte einzuholen.

Die Bestandspläne werden laufend aktualisiert. Bei aktuell neuverlegten Gasleitungen ist es möglich, dass diese noch nicht in den Bestandsplänen enthalten sind. Hierzu bitten wir Sie, sich mit der NBB unter (030) 81876 1890, Fax-Nr.: (030) 81876 1749 abzustimmen.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.“

Berücksichtigung

Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten. In den Lageplänen, die der Stellungnahme beilagen, waren im Plangebiet keine Leitungen und Anlagen des Unternehmens dargestellt. Die Lagepläne können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Weitere Anlagebetreiber wurden über die Online-Plattformen „Infrest“ und „Bil“ beteiligt. Es haben sich keine Betroffenheiten weiterer Anlagenbetreiber ergeben.

Die **PLEdoc GmbH** teilte mit Schreiben vom 06.07.2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit und bestätigte dies mit Stellungnahme vom 25.03.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

„wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG,
- Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
- Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.“

Im Übersichtsplan, der der Stellungnahme beilag, waren keine Leitungen und Anlagen des Unternehmens dargestellt.

Die **50Hertz Transmission GmbH** teilte mit Schreiben vom 06.07.2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit und bestätigte dies mit Stellungnahme vom 25.03.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

„Nach Prüfung der von Ihnen eingerichteten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. Wird das Vorhaben geändert oder nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen, ist es erneut zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen.“

6.5 Öffentlicher Personennahverkehr



Bushaltestelle Sommerswalde südlich der Einmündung der Fahrradstraße Sommerswalde in die Sommerswalder Chaussee, Blick von Süd

In Sommerswalde besteht Anschluss an das Regionalbusnetz. Der nächstgelegene Haltepunkt befindet sich an der Straße Sommerswalde direkt am Planbereich. Hier verkehrt die Linie 812 in Richtung Schule Vehlefanze und S-Bahnhof Oranienburg. Darüber hinaus verkehrt hier die Buslinie 823 (Oranienburg Bahnhof, Germendorf Tierpark, Sommerswalde, Scheuenviertel Kremen)

Von Oranienburg aus besteht Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn und der verschiedenen Regionalbahnlinien.

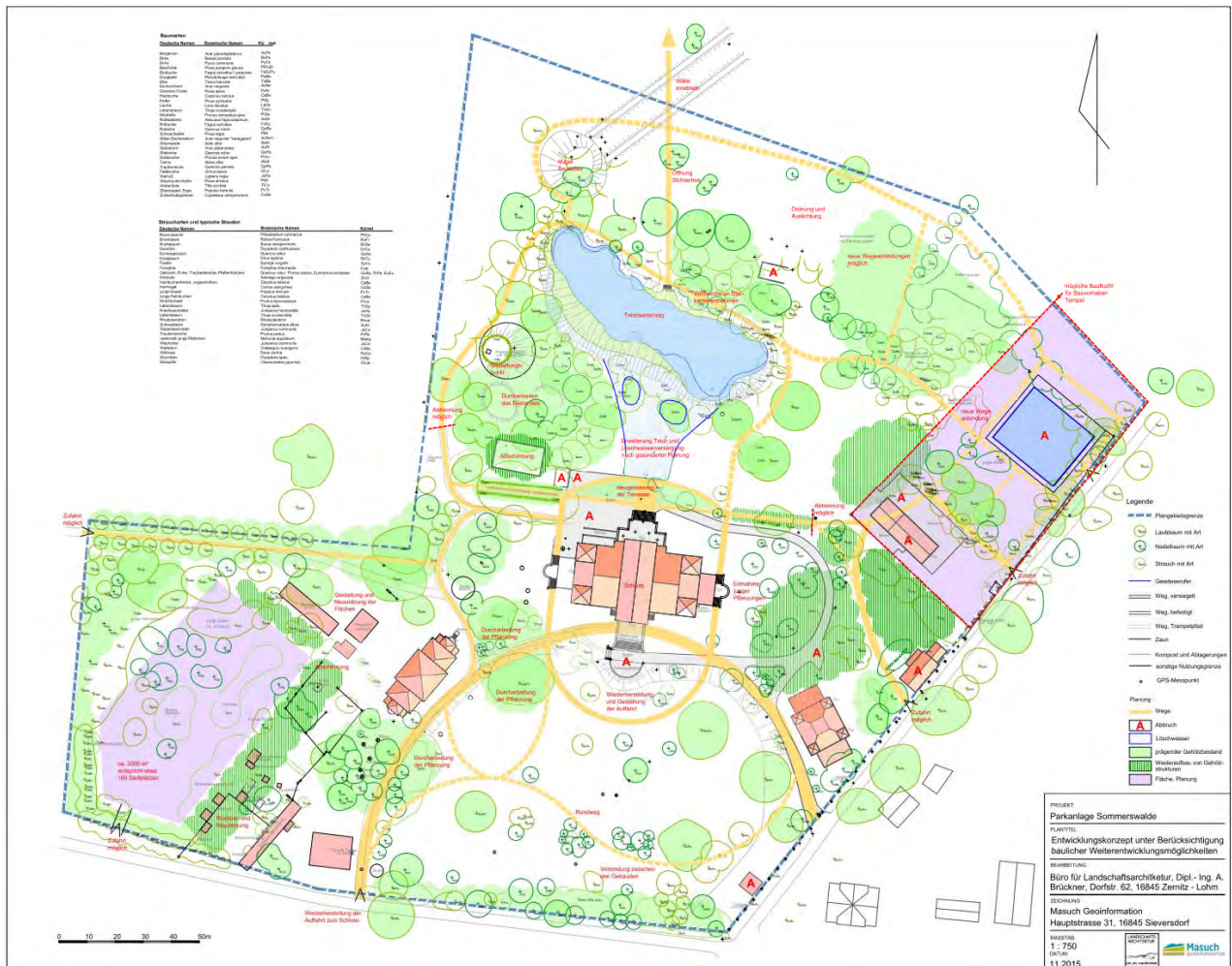
7. Planungskonzept und Denkmalschutz

7.1 Einbindung des Planvorhabens in den Gutspark Sommerswalde

7.1.1 Denkmalpflegerisches Entwicklungskonzept Gutspark Sommerswalde 2015

Wesentliche Grundlage für die Einordnung des Planvorhabens in die denkmalgeschützte Parkanlage ist die denkmalpflegerische **Entwicklungskonzeption unter Berücksichtigung baulicher Weiterentwicklungsmöglichkeiten** (Dipl.-Ing. A. Brückner, 11.2015) (siehe unter 5.3 und 5.4), die für das Plangebiet folgende Darstellungen enthält:

Parkanlage Sommerswalde Entwicklungskonzept unter Berücksichtigung baulicher Weiterentwicklungsmöglichkeiten (Dipl.-Ing. A. Brückner, 11.2015) (siehe unter 5.3 und 5.4)



In **Gutspark Sommerswalde - gartendenkmalpflegerische Zielstellung und Entwicklungskonzeption** (Büro für Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. A. Brückner, Dezember 2015) wird hierzu ausgeführt:

„5. Gartendenkmalpflegerische Zielstellung

Ausgehend von dem Denkmalwert des Gutsparks und der diesen Denkmalwert tragenden Substanz wird für den Gutspark die gartendenkmalpflegerische Zielstellung formuliert. **Ein wesentliches Ziel besteht in der Sicherung und Erhaltung der denkmalwerten Substanz und des Erscheinungsbildes. Dementsprechend sind die Gestaltungselemente und Strukturen aus den beiden denkmalwerten Zeitschichten (Entstehungsphase unter Sommer 1889 bis 1916 und Umgestaltungphase unter Lübbert 1922-1945) hinsichtlich ihrer gartenhistorischen und gartenkünstlerischen Aspekte in den jeweiligen Parkbereichen miteinander abzugleichen. Bestehende Störungen oder Fehlstellen innerhalb der Komposition werden reduziert oder beseitigt bzw. durch geeignete Mittel nach den denkmalpflegerischen Prinzipien (Restaurierung, angepasste zeitgenössische Ergänzung, Teilrekonstruktion) ergänzt.**

(...)

7. Entwicklungskonzeption

Das Entwicklungskonzept berücksichtigt Maßnahmen zum Erhalt und zur Wiederherstellung der Gartenanlage, welche unmittelbar aus der gartendenkmalpflegerischen Zielstellung abgeleitet werden, sowie zusätzliche Belange, wie arten- und biotopschutzrechtliche, Nutzeranforderungen und vorhandene finanzielle Möglichkeiten.

Die konkrete Entwicklungskonzeption sieht deshalb eine weitgehende Umsetzung der gartendenkmalpflegerischen Zielstellung vor. Seitens der Eigentümer besteht die Absicht, im Gelände des Gutsparks einen neuen **Tempel** zu errichten. Dieses Bauwerk muss entsprechend seiner Funktion und Bedeutung seine eigene gestalterische Wirkung entfalten, darf dabei jedoch nicht die künstlerisch wertvolle Komposition des historischen Gebäudeensembles und des Parks störend

beeinträchtigen. **Als ein Standort bietet sich hierfür die Fläche im Bereich des Heizhauses und des Feuerlöschteiches an.** Beide Bauwerke sind laut gartendenkmalpflegerischer Zielstellung verzichtbar und wegen ihrer störenden Wirkung zu entfernen. Ein alternativer Standort für den Tempel im Bereich der ehemaligen Nutzgärten wurde bereits in einem fachlichen Austausch mit dem Landesdenkmalamt verworfen. Innerhalb dieser Konzeption kann nur ein Raum für den Tempel vorgeschlagen werden, da die genaue Architekturform bisher nicht festgelegt ist. **Um störende Wirkungen für das Denkmal zu reduzieren ist der Bereich durch entsprechende Gehölzriegel zu kaschieren.** Im Entwurfsplan dargestellt sind auch Vorschläge für Wegeanbindungen des Tempels an das bestehende Wegesystem (gestrichelt dargestellt).

(...).

Ein **notwendiger Parkplatz** kann auf der Fläche der ehemaligen Nutzgärten eingeordnet werden. Hierfür ist problemlos eine neue notwendige Erschließung von dem das Gelände südlich tangierenden Fahrweg aus realisierbar. **Geeignete Heckenpflanzungen schirmen den Parkplatz zum Park und zu den Gebäuden hin ab.** Ebenfalls auf dieser Fläche sollten notwendige Flächen für die gärtnerische Bewirtschaftung und Pflege des Parks (Kompostplatz, Anzuchtfläche usw.) realisiert werden.“

7.1.2 Fortschreibung des denkmalpflegerischen Entwicklungskonzeptes Gutspark Sommerswalde

Entwicklungskonzept unter Berücksichtigung baulicher Weiterentwicklungsmöglichkeiten,

1. Überarbeitung 04-2020, (Dipl.-Ing. A. Brückner)



Das vorstehende **Entwicklungskonzept unter Berücksichtigung baulicher Weiterentwicklungsmöglichkeiten, 1. Überarbeitung 04.2020**, (Dipl.-Ing. A. Brückner) stellt die Einbindung des geplanten Tempels und Sanitärgebäudes sowie der geplanten Stellplatzanlage in den umgebenden Gutspark dar.

Ebenfalls dargestellt sind Abrissmaßnahmen und Gehölzpflanzungen im weiteren Gutspark, die als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe dienen können, welche durch den aufzustellenden Bebauungsplan vorbereitet werden (siehe unter U1.b)6.)

7.2 Planungskonzept - Übersicht

7.2.1 Erläuterung des Planungskonzeptes - Übersicht

Die *Neue Kadampa Tradition – Internationale Vereinigung des Kadampa Buddhismus (NKT – IKBU)* nutzt seit ca. 15 Jahren das Schloss Sommerswalde für religiöse und kulturelle Zwecke sowie für Beherbergung im Zusammenhang mit Kursen (z. B. Meditation), deren Besuch auch unabhängig von religiöser Zugehörigkeit möglich ist. Das Schloss Sommerswalde einschließlich der zugehörigen Parkanlage unterliegt dem Denkmalschutz. Im Zeit-

raum der bisherigen Nutzung des Schlosses Sommerswalde hat der jetzige Nutzer die denkmalgeschützten Gebäude und die ebenfalls denkmalgeschützte Parkanlage fortlaufend auf der Grundlage entsprechender denkmalfachlicher Konzepte fachgerecht saniert.

Die *Neue Kadampa Tradition – Internationale Vereinigung des Kadampa Buddhismus (NKT – IKBU)* plant nun auf dem Grundstück des Schlosses Sommerswalde die Errichtung eines **Buddhistischen Tempels** und einer **Stellplatzanlage**. Hierdurch sollen die Möglichkeiten der Religionsausübung am Standort Sommerswalde verbessert werden.

Die Einordnung des Planvorhabens in den denkmalgeschützten Gutspark Sommerswalde erfolgt auf der Grundlage der denkmalpflegerischen Entwicklungskonzeption (siehe unter 7.1.1 und 7.1.2)

Städtebauliches Konzept für die Teilflächen 1 und 2 des Plangebietes (Planungsbüro Ludewig GbR) mit Einbindung in die denkmalpflegerische Entwicklungskonzeption unter Berücksichtigung baulicher Weiterentwicklungsmöglichkeiten (Dipl.-Ing. A. Brückner, 04.2020)



Der geplante Tempel soll am Standort nordwestlich der Straße Sommerswalde zwischen der Rückseite des ehemaligen Pferdestalls mit Wasserturm und dem bestehenden Feuerlöschteich errichtet werden. Hier befinden sich zur Zeit ein Heizhaus, betonierte Fläche sowie einige Stellplätze, die im Zuge der Realisierung des Planvorhabens rückgebaut werden sollen. Ein hier ebenfalls vorhandener, teilweise in das Gelände eingesenkter Flüssiggastank muss für die Realisierung des Planvorhabens verlagert werden.

Die für das Planvorhaben notwendigen Toiletten sollen in einem separaten **Sanitärgebäude** untergebracht werden, das ebenfalls nordwestlich der Straße Sommerswalde errichtet werden soll.

Ein bestehendes Nebengebäude (früheres Backhaus) soll zu diesem Zweck ebenfalls rückgebaut werden.

Im geplanten Sanitärgebäude soll auch ein Raum für das Abstellen von Müll- und Recyclingbehältern vorgesehen werden. Diese befinden sich bisher nördlich des Schlosses unter einer Überdachung. An seinem bisherigen Standort stört der Abstellplatz für Müll- und Recyclingbehälter das denkmalgeschützte Schloss und den umgebenden denkmalgeschützten Park erheblich und soll deshalb verlagert werden.

Der geplante Buddhistische Tempel und das zugehörige geplante Sanitärgebäude liegen gemeinsam in der **Teilfläche 1** des aufzustellenden Bebauungsplanes.

Die für das Vorhaben erforderlichen **Stellplätze** sollen nördlich der Straße Sommerswalde, südwestlich des ehemaligen Orangeriegebäudes, welches einer Orientalischen Moschee nachempfunden war, hergestellt werden.

Die geplante Stellplatzanlage sollte auch die Möglichkeit bieten, weitere Stellplätze auf dem Grundstück des Schlosses Sommerswalde, die gegenwärtig das denkmalgeschützte Ensemble beeinträchtigen, hierher umzuverlagern. Auch das Abstellen eines Busses sollte möglich sein.

Die Stellplatzanlage ist auf der **Teilfläche 2** des aufzustellenden Bebauungsplanes vorgesehen.

Die vorliegende Planung verursacht insbesondere wegen zusätzlich geplanter Versiegelung durch bauliche Anlagen einen zusätzlichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, der auszugleichen ist. (siehe unter U1.b)6.)

7.2.2 Zu berücksichtigende Belange der Religionsausübung

Das **Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)** regelt zur Berücksichtigung religiöser Belange in der Denkmalpflege Folgendes:

"§ 21 Denkmale, die der Religionsausübung dienen

Bei Entscheidungen über Denkmale, die der Religionsausübung dienen, haben die Denkmalschutzbehörde und die Denkmalfachbehörde die von den Kirchen und Religionsgemeinschaften festgestellten Belange der Religionsausübung zu beachten. In Streitfällen entscheidet die oberste Denkmalschutzbehörde im Benehmen mit der zuständigen kirchlichen Oberbehörde oder der zuständigen Stelle der betroffenen Religionsgemeinschaft."

Die Auswirkungen des geplanten Tempels auf das Parkdenkmal und die umgebenden Baudenkmale ergeben sich neben seiner Lage auch aus der Gebäudegestaltung.

Die Gestaltung des zu errichtende Tempels wird durch die Belange der Religionsausübung gemäß nachfolgenden Angaben **des Tharpaland Kadampa Meditationszentrum** wie folgt bestimmt:

Allgemeines

Der Eigentümer der Gutsanlage Schloss Sommerswalde, *Die Neue Kadampa Tradition – Internationale Vereinigung des Kadampa Buddhismus* (NKT – IKBU), plant, einen Sakralbau im nordöstlichen Grundstücksbereich zu errichten. Dieser Sakralbau ist ein moderner buddhistischer Tempel, der auf traditionellen Formen basiert. Er wird für die Allgemeinheit zugänglich sein und wird dem Frieden in der Welt gewidmet sein.

Es gibt unterschiedliche Ausprägungen des Buddhismus wie Zen Buddhismus oder Theravada, die unterschiedliche Präsentationen der Lehre Buddhas sind. Der in Sommerswalde geplante Tempel basiert auf der Überlieferung des Kadampa Buddhismus, die auf den indischen buddhistischen Meister Atisha zurückgeht (10./11. Jahrhundert n.Chr.).

Konkret basiert der Tempelentwurf auf einem „himmlischen Palast“ oder Mandala von Buddha Heruka, dem Buddha des Mitgefühls. Im Buddhismus repräsentiert ein Tempel einen erleuchteten Himmel, ein sog. Reines Land. Die meisten Aspekte des Tempels haben daher eine symbolische Natur und dienen den Übenden und Meditierenden als Inspirationsquelle.

Die notwendigen Sanitärräume können nicht in das Tempelgebäude integriert werden, da dies mit der religiösen Funktionalität des Bauwerkes nicht vereinbar wäre. Sie sollen daher in einem gesonderten Gebäude angeordnet werden.

Äußere Merkmale

Tempelform und –merkmale repräsentieren alle Stufen der inneren oder spirituellen Entwicklung im Buddhismus. Folgende äußeren Merkmale sind aus religiöser Sicht besonders relevant und stehen im Zusammenhang mit den Belangen der Religionsausübung:

- **Vier Portale, quadratische Grundfläche:** Diese vier Portale oder Zugänge zum Tempel symbolisieren die vier Wege, den Pfad zur Befreiung zu betreten – die vier Leerheiten – und erinnern daran, dass man einen spirituellen Pfad betreten muss, um dauerhafte Freiheit von Problemen und Leid zu erfahren.
- **„Dharma Rad“ und Rehe:** Über jedem „Tor“ oder Zugangsportal befinden sich ein Rehbock und eine Rehkuh jeweils links und rechts eines Dharma Rads. Diese erinnern einerseits an die erste Lehrrede Buddhas im Rehpark von Benares, andererseits an die fortgeschrittenen Stufen der Schulung in Weisheit und Mitgefühl. Sie befinden sich im Tympanon eines jeden Portals und ihre Anordnung gibt die typische Dreiecksform des Tempelgiebels über dem Portal vor.
- **Lichtkuppel:** Die Lichtkuppel trägt den zentralen fünfzackigen Vajra, der allgemein die Erfahrung tiefsten geistigen Friedens – Erleuchtung – symbolisiert, und spezifischer die sog. Fünf allwissenden Weisheiten eines erleuchteten Wesens. Sie beherbergt ferner das sog. Dharma Rad, das Symbol der Lehre Buddhas.
- **37 Vajras:** Diese Dachornamente symbolisieren einerseits die sog. „37 Realisationen, die zur Erleuchtung führen“, andererseits die 37 Gottheiten des Heruka Mandalas.
- **Vergoldungen:** Viele Dachornamente sind vergoldet und die Glaselemente des Lichtkuppeldachs goldgeprägt. Die Verwendung kostbarer Materialien reflektiert den Reichtum der Lehren Buddhas und die Kostbarkeit der inneren Erfahrungen oder „Realisationen“, die aus dem Umsetzen der Lehren Buddhas entstehen.
- **Acht glückverheißende Zeichen:** Beim äußeren Umrunden sind acht Gruppen der sog. Acht glückverheißenden Zeichen zu sehen, die oberhalb der Vordächer angebracht sind. Diese Symbole zeigen den gesamten spirituellen Pfad zur Erleuchtung, angefangen mit dem „kostbaren Schirm“, der den schützenden Schirm buddhistischer Zuflucht darstellt.
- **Fünfstufiges Dach, Gebäudehöhe:** Das fünfstufige Dach symbolisiert die fünf Hauptstufen bzw. „Pfade“ zum Zustand der Erleuchtung: Die Pfade der Ansammlung, Vorbereitung, des Sehens, der Meditation und des „Nicht-mehr-Lernens“. Hierdurch ergibt sich eine Gesamthöhe des Tempels (einschließlich Lichtkuppel) von ca. 16,8m. Diese Höhe wird jedoch nur in der Mitte des Gebäudes am höchsten Punkt des dort aufgesetzten ca. 1m hohen Schmuckelements (Vajra) erreicht. Der größte Teil des Daches hat eine wesentlich geringere Höhe. Im Bereich des 5m breiten Umganges und des anschließenden Randbereiches des inneren Tempels liegt die Oberkante Dach nur in maximal 6m Höhe bzw. noch deutlich darunter.
- **Säulengang** (überdachter vierseitiger Vorbau): Der Säulengang und der Weg, der den Tempel umgibt, dienen dazu, den Tempel zu umrunden. Buddhisten glauben, dass die Umrundung von Tempeln, die Buddha Statuen beherbergen, großes Glück bringt. Diese traditionelle Praxis des Umrundens (tib. Kora) wird normalerweise im Uhrzeigersinn ausgeführt.
- Die innere **Grundfläche des Tempels** beträgt ca. 27 x 27m. Diese Größe ist den Erfordernissen an den Versammlungsraum geschuldet und dem Bewahren der Gesamtproportionalität. Zu religiösen Festen soll der Tempel den Besuchern ausreichend Platz bieten. So nahmen z.B. im Jahre 2017 an einem internationalen buddhistischen Fest im Schloss und Gutspark Sommerswalde an die 1.000 Teilnehmer teil. Der Tempel bietet bei der geplanten Größe 700 bis 750 Besuchern Raum. Wird der verandaartige Säulengang hinzugenommen, dessen Tiefe mit ca. fünf Metern geplant ist, um ausreichend Raum für Umrundungen zu ermöglichen, kommt man auf eine Grundfläche von 37 x 37m (ohne Grundplatte). Zuzüglich des Überstandes der Grundplatte von je 1,5m an allen 4 Seiten ergibt sich insgesamt eine Größe der Grundfläche baulicher Anlagen für den Tempel von 1.600 m².

Für einen voll qualifizierten Kadampa Tempel, der das Mandala oder Reine Land des Buddhas des Mitgefühls repräsentiert, bedarf es eines fünfstufigen Daches. Wird die Grundfläche verkleinert, geht die sehr ausgewogene Gesamtproportionalität des Bauwerks verloren.

Das Maß des Säulengangs wird von der Möglichkeit zur Umrundung (tib. Kora) des eigentlichen Tempelraums bestimmt. Das Umschreiten des Tempels (Heiligtum) innerhalb des säulengetragenen Umganges ist wesentlicher Bestandteil der Religionsausübung. Deshalb ist der Säulengang als Bestandteil des Tempels unverzichtbar. Zugleich trägt er erheblich zur Größe der erforderlichen Grundfläche der baulichen Anlage bei.

Tempel, Entwurf zur Verfügung gestellt durch Tharpaland Kadampa Meditationszentrum (Tharpaland KMC)**7.2.3 Denkmalpflegerische Anforderungen**

(zum Bodendenkmalschutz siehe unter U2.b)12.2)

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bau- und Kunstdenkmale** teilte mit Schreiben vom 20.11.2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:

Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen:

1. Im angegebenen Untersuchungsgebiet befinden sich folgende eingetragene Denkmale:

- Sommerswalde, Sommerswalder Chaussee 8, Sommerswalde 4/5: Gutsanlage, bestehend aus Schloss (Nr. 8), Pferdestall, Orangerie,*
- Bedienstetenhaus und Forsthaus (Nr. 4/5) Sommerswalde, Gutspark*

Es ist sicherzustellen, dass die Denkmale und ihre Umgebung durch das Vorhaben in ihrer Wirkung und Substanz nicht beeinträchtigt werden.

Es ist erforderlich, im Zuge der weiteren Planungen eine frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden zu führen. Erforderliche Detaillierungen in der Gartengestaltung (Wegeführungen, Befestigungen, Bepflanzungen, Uferausformung des Teiches usw.) sind im Zusammenhang mit der weiteren Planung denkmalfachlich abzustimmen.

Alle Veränderungen und Maßnahmen sind nach § 9 Abs. 3 BbgDSchG zu dokumentieren.

2. Hinweis

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.

3. Hinweis

Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus eine weitere Stellungnahme.

Berücksichtigung:

Soweit es auf der Planungsebene des Bebauungsplanes möglich ist, erfolgt die Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes gemäß 7.3 und 7.4. der Planbegründung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt die Abstimmung der geplanten Festsetzungen durch die frühzeitige Beteiligung der betreffenden Fachbehörden zum Vorentwurf des Bebauungsplanes gemäß §4 (1) BauGB und zum Entwurf des Bebauungsplanes gemäß §4 (2) BauGB.

Darüber hinaus sind die Hinweise in der Objektplanung zu berücksichtigen.

Zur Objektplanung erfolgt eine erneute frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden. Erforderliche Detaillierungen in der Gartengestaltung (Wegeführungen, Befestigungen, Bepflanzungen usw.) sind im Zusammenhang mit der weiteren Planung denkmalfachlich abzustimmen. Alle Veränderungen und Maßnahmen werden nach § 9 Abs. 3 BbgDSchG dokumentiert.

Hinweis: der Teich liegt außerhalb des hier vorliegenden Plangebietes.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 20.08.2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

„der Landkreis Oberhavel hat im Rahmen der nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.08.2020 eine Stellungnahme zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (BPL) Nr. 70/2019 "Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde", OT Schwante, Gemeinde Oberkrämer abgegeben.

Sie baten mit E-Mail vom 18.08.2020 um eine Einschätzung der unteren Denkmalschutzbehörde (uDB) des Landkreises Oberhavel zu o.g. Planung. Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um keine denkmalschutzrechtliche Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange handelt. Diese Aufgabe obliegt nach § 17 Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzrechts im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) der Denkmalfachbehörde, dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum.

Es handelt sich vorliegend nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Der Bebauungsplan setzt in der Teilfläche 1 ein sonstiges Sondergebiet für religiöse Zwecke mit der Zweckbestimmung „Buddhistischer Tempel“ fest. Für den Gutspark Sommerswalde liegt ein denkmalpflegerisches Entwicklungskonzept vor, welches Teil der Begründung des vorliegenden Vorentwurfs (Stand Mai 2020) des Bebauungsplans Nr. 70/2019 "Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde", OT Schwante, Gemeinde Oberkrämer ist (Kap. 7 „Planungskonzept und Denkmalschutz“, S. 38ff). Dazu merkt die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel Folgendes an:

Die Errichtung des buddhistischen Tempels einschließlich Nebenanlagen in Sommerswalde stellt nach § 20 BbgDSchG eine erlaubnispflichtige Maßnahme dar, da sie im Bereich des Gartendenkmals „Schwante, Sommerswalde, Parkanlage“ und in der unmittelbaren Umgebung des Baudenkmals „Schwante, Sommerswalde, Gutsanlage“ durchgeführt werden soll.

Im Rahmen umfangreicher denkmalrechtlicher Vorabstimmungen zu dem Vorhaben wurden die Position sowie die grundsätzliche gartendenkmalpflegerische Einordnung und architektonische Ausbildung abgestimmt.

Damit wurde das Vorhaben durch die untere Denkmalschutzbehörde grundsätzlich für denkmalrechtlich erlaubnisfähig betrachtet.

Im weiteren Verfahren ist außerdem die gartendenkmalpflegerische Integration der Stellplätze, des Tempels und des Sanitärgebäudes sowie deren architektonische Ausbildung weiter zu konkretisieren und mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Diese Einschätzung entbindet nicht von notwendigen Abstimmungen oder Genehmigungen.“

Berücksichtigung

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Soweit es auf der Planungsebene des Bebauungsplanes möglich ist, erfolgt die Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes gemäß 7.3 und 7.4. der Planbegründung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt die Abstimmung der geplanten Festsetzungen durch die frühzeitige Beteiligung der betreffenden Fachbehörden zum Vorentwurf des Bebauungsplanes gemäß §4 (1) BauGB und zum Entwurf des Bebauungsplanes gemäß §4 (2) BauGB.

Darüber hinaus sind die Hinweise in der Objektplanung zu berücksichtigen.

Zur Objektplanung erfolgt eine erneute Abstimmung mit den Denkmalbehörden. Erforderliche Detaillierungen in der Gartengestaltung (z. B. Wegeführungen, Befestigungen, Bepflanzungen usw.) sind im Zusammenhang mit der weiteren Planung denkmalfachlich abzustimmen. Alle Veränderungen und Maßnahmen werden nach § 9 Abs. 3 BbgDSchG dokumentiert.

Hinweis: Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan nach §9 BauGB und nicht um einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß §12 BauGB.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bau- und Kunstdenkmale teilte mit Schreiben vom 23.04.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 5 Ziffer 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 17 Abs. 4 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:

1. Folgende Denkmale im Sinne des § 2 BbgDSchG liegen innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe zu den Planungsgebieten:

- Sommerswalde, Sommerswalder Chaussee 8, Sommerswalde 4/5, Gutsanlage, bestehend aus Schloss (Nr. 8), Pferdestall, Orangerie, Bedienstetenhaus und Forsthaus (Nr. 4/5)
- Sommerswalde, Sommerswalde, Parkanlage

2. Die vorliegende Planung befindet sich im Bereich eines Gartendenkmals und in unmittelbarer Nähe zu Baudenkmalen und stellt eine Veränderung an deren Substanz und Erscheinungsbild sowie ihrer Umgebung dar, sodass im Zuge der Umsetzung der Planung von einer denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht im Sinne des § 9 BbgDSchG auszugehen ist. Frühzeitige Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalbehörden sind daher anzustreben.

Die Gutsanlage entstand in der Zeit 1889 bis 1891 mit o. g. Gebäuden nach Vorgaben des Eigentümers Richard Sommer (1849 bis 1916) nach Entwürfen der Architekten Hans Abesser und Jürger Kröger als halbkreis-förmige Anlage mit dem Schloss als Mittelpunkt. Dieses wird beidseitig flankiert von der Orangerie auf der Westseite und dem Pferdestall auf der Ostseite. Die äußeren Abschlüsse der symmetrischen Anlage bilden das Bedienstetenhaus und das Forsthaus. Das Schloss ist ein überaus stattlicher, zweigeschossiger, neoklassizistischer Putzbau nach dem Vorbild des ersten Reichstagsentwurfes von Paul Wallot.

Ein monumentaler Eingangsportikus bildet den zentralen Blickpunkt der Hauptfassade. Die Orangerie ist ein ein- bis zweigeschossiger Massivbau aus mehrfarbigem Ziegel, der nach dem Vorbild einer orientalischen Moschee gestaltet wurde. Bei dem Pferdestall, der wohl auch als Wohngebäude diente, handelt es sich um einen rötlichen Sichtziegelbau im Burgenstil der Schinkel-Schule. Über seinen reich gegliederten Fassaden erhebt sich ein quadratischer Turm. Das Bedienstetenhaus ist ein zweigeschossiger Massivbau mit symmetrischen neogotischen Ziegelfassaden. Die beschriebenen Gebäude des Gutes Sommerswalde sind in ihrer künstlerisch anspruchsvollen und höchst individuellen Gestaltung sowie ihrer stilistischen Vielfalt und einprägsamen Anordnung ein herausragendes Zeugnis der Baukunst des Historismus am Ende des 19. Jahrhunderts im Land Brandenburg.

Insbesondere die in Teilfläche 1 geplante Errichtung eines buddhistischen Tempels nordöstlich von Herrenhaus und Stallgebäude wird sich in erheblicher Weise auf die Umgebung der vorgenannten Baudenkmale auswirken. Der geplante Neubau darf sich optisch in der Hauptansicht von Süden nicht zwischen die beiden Gebäude schieben oder diese überragen.

Die bereits im südlichen Bereich der Teilfläche 1 vorhandene Heckenpflanzung ist daher beizubehalten.

Eine Besonderheit der Gutsanlage stellt insbesondere ihre stilistische Vielfalt dar, die den Formenreichtum des Historismus in eindrucksvoller Weise wiedergibt. Besonders wichtig ist daher bei der architektonischen Ausgestaltung des Tempels, dass dieser sich eindeutig vom historischen Baubestand absetzt und nicht etwa als Teil der historischen Anlage missverstanden wird.

Dahingehend wird um frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden gebeten.

Im südlichen Bereich der Teilfläche 1 befindet sich das als Ruine beschriebene ehemalige Backhaus. Es handelt sich bei dem Gebäude nicht um ein Denkmal im Sinne des BbgDSchG. Eine Einbeziehung dieses Gebäudes ist aufgrund seines städtebaulichen Charakters und seiner historischen Zugehörigkeit zum Gesamtzusammenhang jedoch als wünschenswert zu betrachten. Ein Integrieren der geplanten Errichtung eines Sanitärgebäudes in den historischen Bestand bzw. unter Erweiterung des Gebäudebestandes wäre auf Grundlage der aktuellen Baugrenzen nicht möglich. Um die Prüfung einer möglichen Nutzung des Bestandsgebäudes in der Objektplanung weiterverfolgen zu können, sollten die Baugrenzen so verschoben werden, dass Erhalt und Erweiterung des ehemaligen Backhauses möglich bleiben.

3. Zur besseren Lesbarkeit der Pläne sollten auch die in der Umgebung der Teilflächen befindlichen Baudenkmale entsprechend gekennzeichnet werden.

4. Hinweise

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.

Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.

Berücksichtigung:

Zur Berücksichtigung siehe nachfolgend unter 7.3.

7.3 Teilfläche 1 - Standort Tempel und Sanitärgebäude

7.3.1 Teilfläche 1- Entwicklung aus dem Denkmalpflegerischen Entwicklungskonzept

In **Gutspark Sommerswalde - gartendenkmalpflegerische Zielstellung und Entwicklungskonzeption** (Büro für Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. A. Brückner, Dezember 2015) wird hierzu ausgeführt:

„7. Entwicklungskonzeption

(...) Seitens der Eigentümer besteht die Absicht, im Gelände des Gutsparks einen neuen **Tempel** zu errichten. Dieses Bauwerk muss entsprechend seiner Funktion und Bedeutung seine eigene gestalterische Wirkung entfalten, darf dabei jedoch nicht die künstlerisch wertvolle Komposition des historischen Gebäudeensembles und des Parks störend beeinträchtigen. Als ein Standort bietet sich hierfür die Fläche im Bereich des Heizhauses und des Feuerlöschteiches an. (...)

Die im denkmalpflegerischen Entwicklungskonzept zunächst erwogene Alternative Errichtung des geplanten Tempels am Standort des vorhandenen Feuerlöschteiches wurde geprüft und hat sich als nicht umsetzbar erwiesen (siehe unter 7.7.1)

Städtebauliches Konzept für die Teilfläche 1 des Plangebietes (Planungsbüro Ludwig GbR) mit Einbindung in die denkmalpflegerische Entwicklungskonzeption unter Berücksichtigung baulicher Weiterentwicklungsmöglichkeiten (Dipl.-Ing. A. Brückner, 04-2020)



Entsprechend dem denkmalpflegerischen Entwicklungskonzept soll der geplante Tempel am Standort nordwestlich der Straße Sommerswalde zwischen der Rückseite des ehemaligen Pferdestalls mit Wasserturm und dem bestehenden Feuerlöschteich errichtet werden. Hier befinden sich im Bestand ein Heizhaus und einige Stellplätze, die im Zuge der Realisierung des Planvorhabens rückgebaut werden sollen.

Ein ebenfalls im Plangebiet vorhandener Flüssiggastank muss hierfür umverlegt werden, um die immissionschutzrechtlichen erforderlichen Abstände des Flüssiggastanks zu anderen Nutzung einzuhalten (siehe unter U1.b)11.2.6)

Der zu errichtende Tempel soll eine bebaute Grundfläche von ca. 40m mal 40m haben. (siehe hierzu unter 7.2.2 und 8.2.1) Es ist eine Gesamthöhe des Tempels (einschließlich oberem Schmuckelement) von ca. 16,8 m geplant. (siehe hierzu unter 7.2.2 und 8.2.2) Das Gestaltungskonzept des buddhistischen Tempels, das sich aus der religiösen Bedeutung der geplanten baulichen Anlage erklärt, ist unter Punkt 7.2.2 erläutert.

Die für das Planvorhaben notwendigen Toiletten sollen in einem separaten **Sanitärgebäude** untergebracht werden, das ebenfalls nordwestlich der Straße Sommerswalde errichtet werden soll. Ein bestehendes Nebengebäude (früheres Backhaus-ruinös) soll zu diesem Zweck rückgebaut werden.

Im Nahbereich des Tempels sind **4 Behindertenstellplätze** geplant (siehe unter 7.5). Vorerst können als Behindertenstellplätze auch die am Schloss bereits vorhandenen Stellplätze genutzt werden. Im Zuge der weiteren Umsetzung des denkmalpflegerischen Konzeptes werden jedoch weitere Versiegelungen nördlich des Schlosses entfallen. Dann soll gemäß dem aufzustellenden Bebauungsplan die Möglichkeit bestehen, die für den Tempel erforderlichen Behindertenstellplätze direkt hier anzuordnen.

Der Tempel grenzt unmittelbar an die **Straße Sommerswalde** und ist durch diese erschlossen. (siehe unter 6.1.1 und 7.6)

Der **fußläufige Hauptzugang des Tempels** ist jedoch von Nordwest, von der Parkseite aus, geplant. Die Lage der **Zugangswege** wird im aufzustellenden Bebauungsplan nicht festgesetzt. Lediglich die Festsetzung der hierfür erforderlichen Grundflächen baulicher Anlagen ist im vorliegenden Bebauungsplan geplant. So besteht die Möglichkeit, die Wege auch innerhalb des Plangebietes dem jeweiligen Stand der Umsetzung des denkmalpflegerischen Konzeptes anzupassen und an das Wegenetz des Gutsparks sinnfällig anzubinden.

7.3.2 Teilfläche 1 - Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Baudenkmale

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bau- und Kunstdenkmale** teilte mit Schreiben vom 23.04.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 5 Ziffer 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 17 Abs. 4 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:

1. *Folgende Denkmale im Sinne des § 2 BbgDSchG liegen innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe zu den Planungsgebieten:*

- *Sommerswalde, Sommerswalder Chaussee 8, Sommerswalde 4/5, Gutsanlage, bestehend aus Schloss (Nr. 8), Pferdestall, Orangerie, Bedienstetenhaus und Forsthaus (Nr. 4/5)*
- *Sommerswalde, Sommerswalde, Parkanlage*

2. *Die vorliegende Planung befindet sich im Bereich eines Gartendenkmals und in unmittelbarer Nähe zu Baudenkmalen und stellt eine Veränderung an deren Substanz und Erscheinungsbild sowie ihrer Umgebung dar, sodass im Zuge der Umsetzung der Planung von einer denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht im Sinne des § 9 BbgDSchG auszugehen ist. Frühzeitige Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalbehörden sind daher anzustreben.*

Die Gutsanlage entstand in der Zeit 1889 bis 1891 mit o. g. Gebäuden nach Vorgaben des Eigentümers Richard Sommer (1849 bis 1916) nach Entwürfen der Architekten Hans Abesser und Jürger Kröger als halbkreisförmige Anlage mit dem Schloss als Mittelpunkt. Dieses wird beidseitig flankiert von der Orangerie auf der Westseite und dem Pferdestall auf der Ostseite. Die äußeren Abschlüsse der symmetrischen Anlage bilden das Bedienstetenhaus und das Forsthaus. Das Schloss ist ein überaus stattlicher, zweigeschossiger, neoklassizistischer Putzbau nach dem Vorbild des ersten Reichstagsentwurfes von Paul Wallot. Ein monumentaler Eingangsportikus bildet den zentralen Blickpunkt der Hauptfassade. Die Orangerie ist ein ein- bis zweigeschossiger Massivbau aus mehrfarbigem Ziegel, der nach dem Vorbild einer orientalischen Moschee gestaltet wurde. Bei dem Pferdestall, der wohl auch als Wohngebäude diente, handelt es sich um einen rötlichen Sichtziegelbau im Burgenstil der Schinkel-Schule. Über seinen reich gegliederten Fassaden erhebt sich ein quadratischer Turm. Das Bedienstetenhaus ist ein zweigeschossiger Massivbau mit symmetrischen neogotischen Ziegelfassaden. Die beschriebenen Gebäude des Gutes Sommerswalde sind in ihrer künstlerisch anspruchsvollen und höchst individuellen Gestaltung sowie ihrer stilistischen Vielfalt und einprägsamen Anordnung ein herausragendes Zeugnis der Baukunst des Historismus am Ende des 19. Jahrhunderts im Land Brandenburg. Insbesondere die in Teilfläche 1 geplante Errichtung eines buddhistischen Tempels nordöstlich von Herrenhaus und Stallgebäude wird sich in erheblicher Weise auf die Umgebung der vorgenannten Baudenkmale auswirken. Der geplante Neubau darf sich optisch in der Hauptansicht von Süden nicht zwischen die beiden Gebäude schieben oder diese überragen.

Die bereits im südlichen Bereich der Teilfläche 1 vorhandene Heckenpflanzung ist daher beizubehalten.

Eine Besonderheit der Gutsanlage stellt insbesondere ihre stilistische Vielfalt dar, die den Formenreichtum des Historismus in eindrucksvoller Weise wiedergibt. Besonders wichtig ist daher bei der architektonischen Ausgestaltung des Tempels, dass dieser sich eindeutig vom historischen Baubestand absetzt und nicht etwa als Teil der historischen Anlage missverstanden wird.

Dahingehend wird um frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden gebeten.

Berücksichtigung:

Wesentliche Beeinträchtigungen der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen **Baudenkmale** werden mit der vorliegenden Planung wie folgt vermieden:

Teilfläche 1 (geplanter Tempel, Sanitärgebäude)

- Die Standorte des geplanten Tempels und Sanitärgebäudes liegen außerhalb des zentralen Bereichs, um den sich die denkmalgeschützten Gebäude gruppieren.
- Die bebaute Grundfläche und Bauhöhe des Tempels ergeben sich aus den Erfordernissen der Religionsausübung (siehe unter 7.2.2)
- Die geplante Bauhöhe des zu errichtenden Tempels ist wesentlich geringer als die Höhe des Schornsteins des bisher am Standort vorhandenen Heizhauses. Hierdurch tritt mit Umsetzung des Planvorhabens eine Verbesserung gegenüber dem bisherigen Zustand ein. Die architektonische Wirkung der umgebenden denkmalgeschützten Gebäude beeinträchtigt der geplante Tempel auf Grund seiner Bauhöhe nicht (siehe hierzu unter 8.2.2)

Die Lage des Firstpunktes des Tempels befindet sich ca. 20m weiter östlich als der Schornstein. Deshalb wird der höhere Gebäudeteil des geplanten Tempels noch stärker durch die vorhandenen Gehölze verdeckt, als der Schornstein des Heizhauses. Vom mittleren Rondell aus, um das sich die denkmalgeschützten Gebäude gruppieren, wird der geplante Tempel im Wesentlichen durch den früheren Pferdestall und bereits vorhandene Gehölze verdeckt.

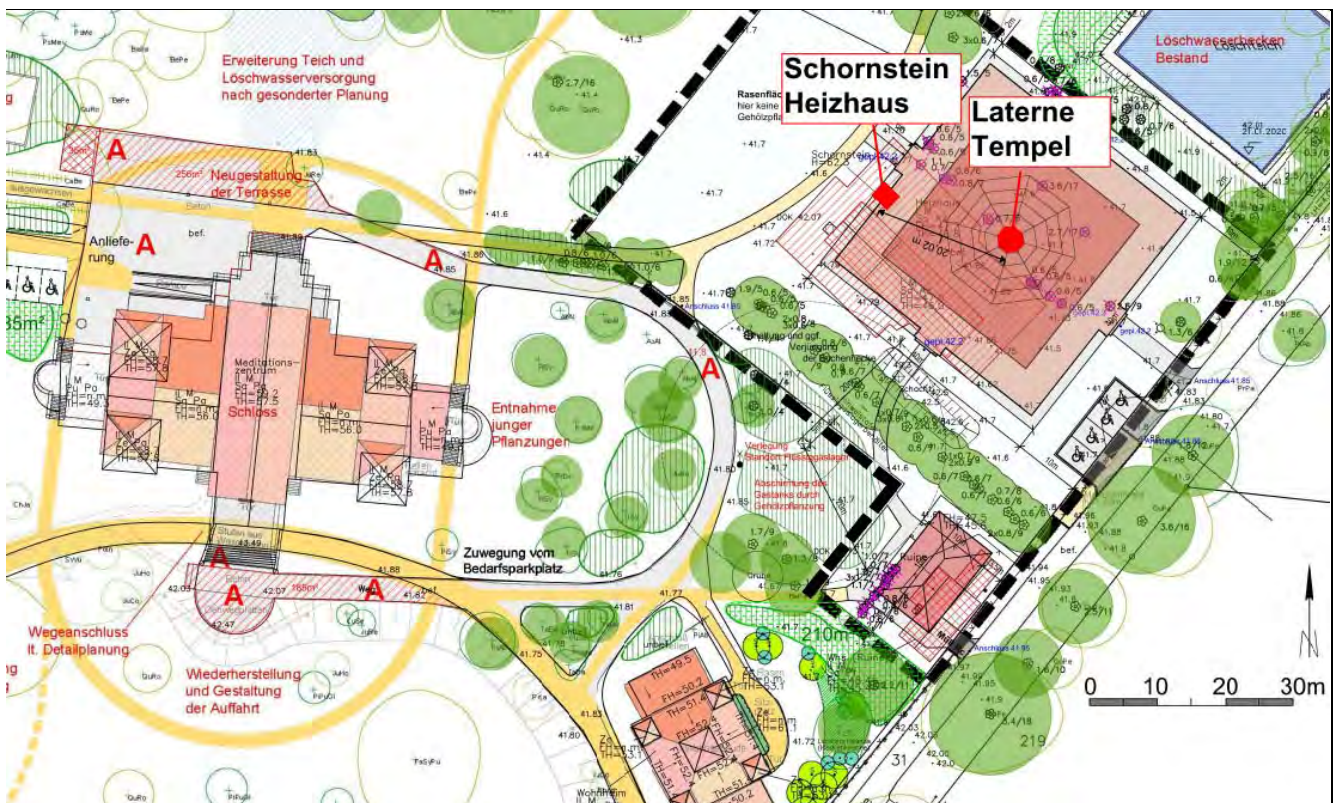
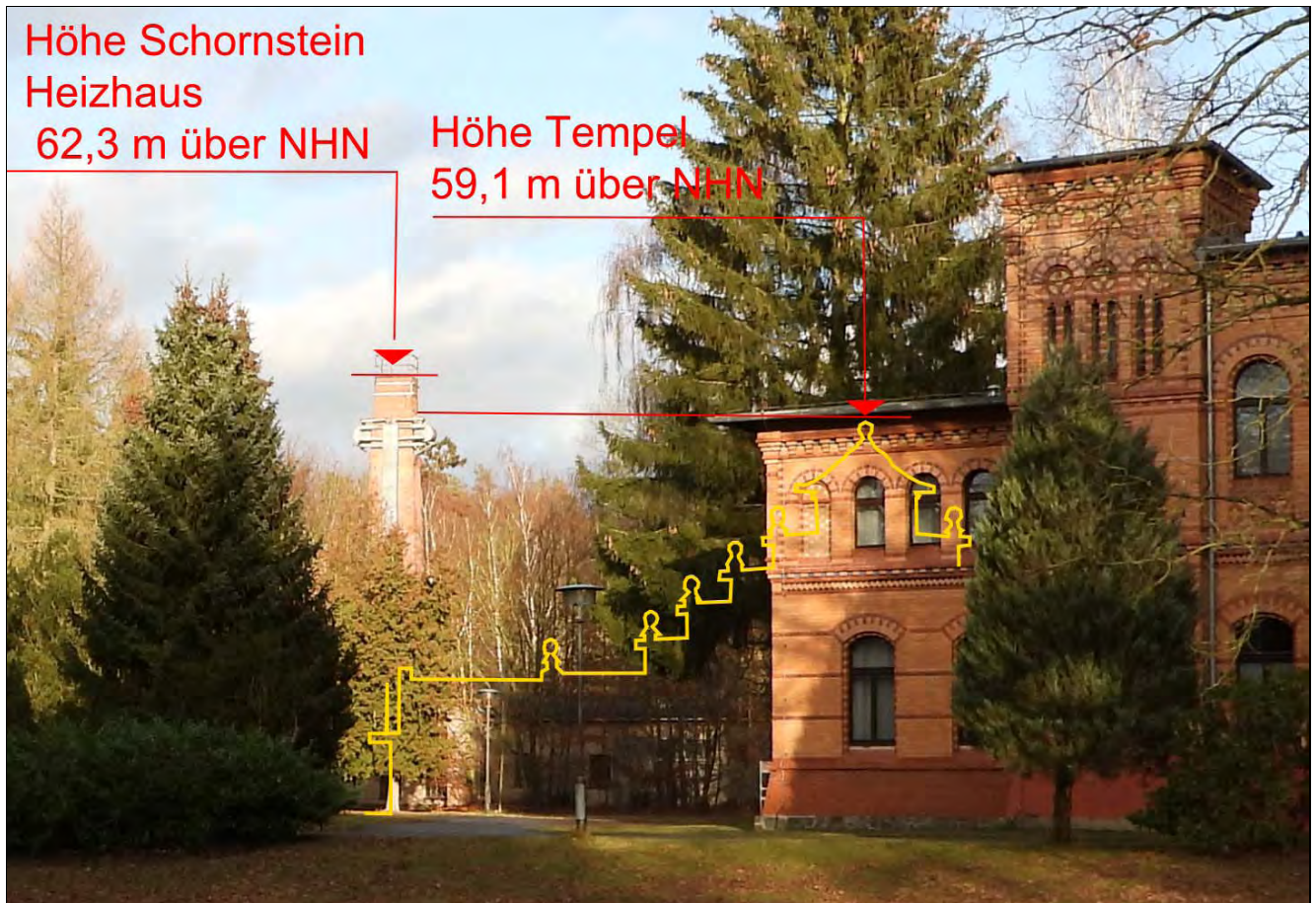


Foto (01/2020) mit prinziphafter Darstellung der Lage und Höhe des geplanten Tempels (hinter dem ehemaligen Pferdestall) bei Betrachtung vom Haupttrondell aus



- Die Standorte des geplanten Tempels und Sanitärgebäudes werden durch vorhandene und geplante Gehölze in Richtung der benachbarten denkmalgeschützten Bebauung weitgehend abgeschirmt, sodass eine gemeinsame optische Wahrnehmbarkeit der denkmalgeschützten Gebäude im Gutspark und der neu geplanten heranrückenden Bebauung kaum gegeben sein wird.
- Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem Erhalt der bereits im südlichen Bereich der Teilfläche 1 vorhandenen Reihe von heckenartig dicht gepflanzten Rotbuchen nicht entgegen.

Die Gestaltung des zu geplanten Tempels wird durch die Belange der Religionsausübung bestimmt. (siehe hierzu in der Begründung unter 7.2.2)

Insofern wird der geplante Tempel sich eindeutig vom historischen Baubestand absetzen und nicht als Teil der historischen Anlage missverstanden werden.

Soweit es auf der Planungsebene des Bebauungsplanes möglich ist, erfolgt die Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes gemäß 7.3 und 7.4. der Planbegründung.

Zur Objektplanung erfolgt eine erneute frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden. Erforderliche Detailierungen in der Gartengestaltung (Wegeföhrungen, Befestigungen, Bepflanzungen usw.) sind im Zusammenhang mit der weiteren Planung denkmalfachlich abzustimmen.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bau- und Kunstdenkmale** teilte mit Schreiben vom 23.04.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes weiterhin mit:

Im südlichen Bereich der Teilfläche 1 befindet sich das als Ruine beschriebene ehemalige Backhaus. Es handelt sich bei dem Gebäude nicht um ein Denkmal im Sinne des BbgDSchG. Eine Einbeziehung dieses Gebäudes ist aufgrund seines städtebaulichen Charakters und seiner historischen Zugehörigkeit zum Gesamtzusammenhang jedoch als wünschenswert zu betrachten. Ein Integrieren der geplanten Errichtung eines Sanitärgebäudes in den historischen Bestand bzw. unter Erweiterung des Gebäudebestandes wäre auf Grundlage der aktuellen Baugrenzen nicht möglich. Um die Prüfung einer möglichen Nutzung des Bestandsgebäudes in der Objektplanung weiterverfolgen zu können, sollten die Baugrenzen so verschoben werden, dass Erhalt und Erweiterung des ehemaligen Backhauses möglich bleiben.

Berücksichtigung:

Das ehemalige Backhaus gehört nicht zum ursprünglichen Gebäudeensemble des Schlosses Sommerswalde. Es unterliegt nicht dem Denkmalschutz.

Ein Teil des Gebäudes wird, soweit bekannt, erstmals als Lagergebäude / Wirtschaftsgebäude mit 2 Räumen in Bauzeichnungen des Baukulturamtes Oranienburg von 1947 dargestellt.

In „Gutspark Sommerswalde - Gartendenkmalpflegerische Zielstellung + Entwicklungskonzept“ (Büro für Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Anja Brückner, Dezember 2015) wird angegeben, dass das Backhauses vermutlich zwischen 1945-49 durch die sowjetische Kommandantur errichtet wurde.

Heute ist es in einem ruinösen Zustand, sodass eine Umnutzung oder Erweiterung dieses Gebäudes nicht mit angemessenem Aufwand möglich erscheint. (siehe Fotodarstellung Bestand unter 5.5.1) Wegen mangelhafter Gebäudegründung, Sperrung und Dachentwässerung weist das Mauerwerk erhebliche Schäden auf. Die früheren Holzfußböden auf Erdreich sind nur noch teilweise vorhanden. Das Dachgebälk ist stark marode und weist erheblichen Schädlingsbefall auf.

Da das ehemalige Backhaus nicht erhalten werden kann, erfolgt auch keine entsprechende Änderung der geplanten Baugrenze. Der Standort des ehemaligen Backhauses wäre aus folgenden Gründen für den geplanten Neubau eines Sanitärgebäudes schlechter geeignet, als der gemäß bisherigem Bebauungsplanentwurf geplante Standort:

- Der bisherige Entwurf des Bebauungsplanes sieht an der Straßenseite einen Abstand der Baugrenze von ca. 29,5m zum denkmalgeschützten ehemaligen Pferdestall vor. Das ehemalige Backhaus ist hier nur ca. 27,5m und somit ca. 2m weniger hiervon entfernt. Die geplante Bebauung soll aus Gründen des Denkmalschutzes jedoch einen möglichst großen Abstand zur vorhandenen denkmalgeschützten Bebauung einhalten.
- Der bisherige Entwurf des Bebauungsplanes sieht zur Straßengrenze der Straße Sommerswalde einen Abstand der Baugrenze von 3m vor. Das ehemalige Backhaus ist nur ca. 0,5m und somit ca. 2,5m weniger von der Straßengrenze entfernt.
Um eine optische Dominanz des geplanten Sanitärgebäudes an der Straße Sommerswalde zu vermeiden, wird der bisher geplante Abstand der Baugrenze von 3m zur Straßengrenze beibehalten. Hierdurch wird auch eine sichtabschirmende Eingrünung des Sanitärgebäudes in Richtung der Straße ermöglicht.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bau- und Kunstdenkmale** teilte mit eMail vom 21.06.2021 als Antwort auf die Bitte um Vorabstimmung der Abwägung mit:

vielen Dank für die sorgfältige Abwägung und Prüfung der denkmalpflegerischen Belange. Auch aufgrund der angefügten Bilder zum Zustand des Objektes (ehemaliges Backhaus) kann ich mit dem von Ihnen vorgeschlagenen Abwägungsentwurf aus denkmalfachlicher Sicht mitgehen.

Weitere Abstimmungen zu gestalterischen Detailfragen in der Umsetzung des Tempels sowie der Gartenanlage sind Bestandteil der folgenden Objektplanung bzw. folgender Genehmigungsverfahren.

7.3.3 Teilfläche 1 - Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Gartendenkmals im Planbereich

Wesentliche Beeinträchtigungen des Gartendenkmals Gutspark Sommerswalde werden mit der vorliegenden Planung wie folgt vermieden:

Teilfläche 1 (geplanter Tempel, Sanitärgebäude)

- Die Einbindung des geplanten Tempels und Sanitärgebäudes erfolgt entsprechend dem denkmalpflegerischen Entwicklungskonzept für den Gutspark.
- Innerhalb der Teilfläche 1 befinden sich nach dem aktuellen Bestand keine Bestandteile des historischen Parks, die für den Denkmalwert von Bedeutung sind. Die bisher vorhandene Bebauung durch ein Heizhaus, umfangreiche Betonflächen, ein früheres Wirtschaftsgebäude (Backhaus) sowie einen Flüssiggastank beeinträchtigen den denkmalgeschützten Gutspark im Planbereich. Durch die geplante Errichtung eines sakralen Bauwerks erfährt dieser Bereich des Parks eine gestalterische Aufwertung.
- Der Gutspark Sommerswalde bildet den Rahmen für mehrere eklektizistische Gebäude, die bereits eine Vielzahl von unterschiedlichen Baustilen und Bauformen in sich vereinen. Das Hinzutreten eines weiteren Baustils innerhalb des Gutsparks fällt insofern weniger schwer ins Gewicht.
- Wegen der Lage am Rand des Parks, der geplanten Kubatur und Form der Gebäude sowie wegen der Eingrünung durch vorhandene und geplante Gehölze fügen sich der geplante Tempel und das Sanitärgebäude in die Parkstruktur ein, ohne diese maßgeblich neu zu prägen.
- Mit der geplanten Unterbringung der Abfall- und Wertstoffbehälter im geplanten Sanitärgebäude wird der Rückbau des bisherigen hierfür genutzten überdachten Abstellplatzes auf der Nordseite des Schlosses ermöglicht. Hierdurch wird eine bisherige wesentliche Beeinträchtigung des Parkdenkmals beseitigt und die Umsetzung des denkmalpflegerischen Entwicklungskonzeptes an dieser Stelle ermöglicht.
- Die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund des vorliegenden Bebauungsplan erforderlich werden und die nicht innerhalb des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes umgesetzt werden können, sollen innerhalb des Gutsparks durch Rückbau störender baulicher Anlagen und Gehölzpflanzungen gemäß dem denkmalpflegerischen Konzept realisiert werden. Hierdurch sollen sie dazu beitragen, den denkmalgerechten Zustand des Gutsparks zu verbessern.

7.4 Teilfläche 2 - Stellplatzanlage

7.4.1 Teilfläche 2 - Entwicklung aus dem denkmalpflegerischen Entwicklungskonzept

In Gutspark Sommerswalde - gartendenkmalpflegerische Zielstellung und Entwicklungskonzeption (Büro für Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. A. Brückner, Dezember 2015) wird hierzu ausgeführt:

„7. Entwicklungskonzeption

(...)

Ein notwendiger Parkplatz kann auf der Fläche der ehemaligen Nutzgärten eingeordnet werden. Hierfür ist problemlos eine neue notwendige Erschließung von dem das Gelände südlich tangierenden Fahrweg aus realisierbar. Geeignete Heckenpflanzungen schirmen den Parkplatz zum Park und zu den Gebäuden hin ab.“

Städtebauliches Konzept für die Teilfläche 2 des Plangebietes (Planungsbüro Ludwig GbR) mit Einbindung in die denkmalpflegerische Entwicklungskonzeption unter Berücksichtigung baulicher Weiterentwicklungsmöglichkeiten (Dipl.-Ing. A. Brückner, 04.2020)



Entsprechend dem denkmalpflegerischen Entwicklungskonzept sollen die für das Vorhaben erforderlichen **Stellplätze** nördlich der Straße „Sommerswalde“, südwestlich des ehemaligen Orangeriegebäudes hergestellt werden. Die Zufahrt zur Stellplatzfläche erfolgt über die vorhandene Fahrradstraße Sommerswalde, die im Bereich der geplanten Stellplatzzufahrt für Anlieger frei ist. (siehe unter 6.1.2 und 7.6)

Die geplante Stellplatzanlage sollte die erforderlichen Stellplätze für den geplanten Tempel aufnehmen. Auch das Abstellen eines Busses sollte möglich sein. Zusätzlich soll die geplante Stellplatzanlage auch die Möglichkeit bieten, weitere Stellplätze hierher umzuverlagern, die auf dem Grundstück des Schlosses Sommerswalde vorhanden sind und gegenwärtig das denkmalgeschützte Ensemble beeinträchtigen. (Zur Deckung des Stellplatzbedarfs siehe unter 7.5)

Entsprechend dem denkmalpflegerischen Entwicklungskonzept soll über die Stellplatzfläche auch eine Wirtschaftszufahrt zur Nordseite des Schlosses ermöglicht werden. Von der Stellplatzfläche ist ein Anschluss an das Parkwegesystem in Richtung Ost zum bogenförmigen Weg im Hauptrondell geplant. Von hier aus kann der Tempel fußläufig erreicht werden.

7.4.2 Teilfläche 2 - Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Baudenkmale

Wesentliche Beeinträchtigungen der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen **Baudenkmale** werden mit der vorliegenden Planung wie folgt vermieden:

Teilfläche 2 (geplante Stellplätze)

- Die geplante Stellplatzfläche liegt außerhalb des zentralen Bereichs, um den sich die denkmalgeschützten Gebäude gruppieren.
- Da auf der Stellplatzfläche keine Hochbauten geplant sind, ergibt sich aus dieser Nutzung keine Fernwirkung
- Der vorhandene Gehölzbestand bleibt erhalten. Die geplante Stellplatzfläche wird durch vorhandene und geplante Gehölze in Richtung der benachbarten denkmalgeschützten Bebauung abgeschirmt, sodass eine gemeinsame optische Wahrnehmbarkeit der denkmalgeschützten Gebäude im Gutspark und der geplanten Stellplatzfläche kaum gegeben sein wird.

7.4.3 Teilfläche 2 - Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Gartendenkmals im Planbereich

Wesentliche Beeinträchtigungen des **Gartendenkmals Gutspark Sommerswalde**, in dem sich die beiden Teilflächen des Plangebietes befinden, werden mit der vorliegenden Planung wie folgt vermieden:

Teilfläche 2 (geplante Stellplätze)

- Die geplante Stellplatzfläche liegt außerhalb des zentralen Bereichs, um den sich die denkmalgeschützten Gebäude gruppieren.
- Da auf der Stellplatzfläche keine Hochbauten geplant sind, ergibt sich aus dieser Nutzung keine Fernwirkung
- Der vorhandene Gehölzbestand bleibt weitgehend erhalten. Die geplante Stellplatzfläche wird durch vorhandene und geplante Gehölze in Richtung der benachbarten denkmalgeschützten Bebauung abgeschirmt.

7.5 Ruhender Verkehr

Auf der Teilfläche 2 des Plangebietes ist eine Fläche für Stellplätze geplant. Hier finden gemäß städtebaulichem Entwurf **104 Pkw sowie 1 Bus** Platz.

Die Teilfläche 1, auf welcher der Tempel errichtet werden soll, kann von dieser Stellplatzfläche aus zu Fuß entlang der Fahrradstraße Sommerswalde und der Straße Sommerswalde erreicht werden.

Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, als Verbindung zwischen geplanter Stellplatzfläche und geplantem Tempel zu Fuß den Gutspark Sommerswalde zu durchqueren.

Der **Nachweis der erforderlichen Stellplatzzahl** für den geplanten Tempel ist im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Entsprechend der Größe des geplanten Besucherraums des zu errichtenden Tempels und dem Nutzungskonzept wird von ca. 740 gleichzeitigen Besuchern ausgegangen. Der Stellplatzbedarf wurde auf der Grundlage des vorliegenden Gebäudeentwurfs für den geplanten Tempel gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberkrämer überschläglich wie folgt ermittelt:

Überschlägliche Ermittlung des Stellplatzbedarfes für den geplanten Tempel

Nutzung	Einordnung	Anforderung	Anzahl der erforderlichen Stellplätze	
			Ansatz	Stellplatzzahl
ca. 740 Besucherplätze	4.2 Kirchen	1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	740 : 10 = 74	74
gesamt				74

Aus den Nutzungen für das **Gesamtgebiet Schloss Sommerswalde** ergibt sich bisher folgender **Stellplatzbedarf**:

Nutzung	Stellplatzbedarf
Schloss – Zimmer	12
Schloss - Saal	11
Ehemaliger Pferdestall (Rotes Rathaus)	4
Gesindehaus	0 (Befreiung)
Orangerie - Wohnungen	2
Orangerie - Zimmer	6
gesamt	35

Zusammen mit dem **Stellplatzbedarf** des geplanten Tempels ergeben sich 74+35= **109 notwendige Stellplätze**.

Zur Anzahl der erforderlichen barrierefreien Stellplätze regelt die **Verordnung über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten im Land Brandenburg (Brandenburgische Versammlungsstättenverordnung - BbgVStättV)** vom 28. November 2017 (GVBl.II/18, [Nr. 1]):

„§ 13 Barrierefreie Stellplätze

Die Zahl der notwendigen barrierefreien Stellplätze muss mindestens der Hälfte der Zahl der nach § 10 Absatz 7 erforderlichen Besucherplätze entsprechen. Auf diese Stellplätze ist dauerhaft und leicht erkennbar hinzuweisen.“

„§ 10 Bestuhlung, Gänge und Stufengänge

(...)

(7) In Versammlungsräumen mit Reihenbestuhlung müssen

1. von bis zu 5 000 vorhandenen Besucherplätzen mindestens 1 Prozent und

2. von darüber hinaus vorhandenen Besucherplätzen mindestens 0,5 Prozent, mindestens jedoch zwei Plätze als Flächen für Rollstuhlbenutzerinnen und Rollstuhlbenutzer freigehalten werden.“

Gemäß §10 (7) **BbgVStättV** ergeben sich bei 740 Besucherplätzen 8 barrierefreie Besucherplätze.

Gemäß §13 **BbgVStättV** sind hierfür **4 barrierefreie Stellplätze** herzustellen.

Wegen des Abstandes zwischen der geplanten Stellplatzanlage und dem geplanten Tempel ist die Herstellung der erforderlichen barrierefreien Stellplätze auf der Teilfläche 2 nicht zweckmäßig. Deshalb wurden auf der **Teilfläche 1**, in unmittelbarer Nähe des Tempels, **4 Behindertenstellplätze** als planungsrechtlich zulässig im Bebauungsplan berücksichtigt.

Weitere 3 Behindertenstellplätze sind gemäß Fortschreibung des denkmalpflegerischen Konzeptes direkt am Schloss geplant.

Insgesamt sind demnach folgende Stellplätze im Bereich des Schlosses Sommerswalde geplant:

Lage der geplanten Stellplätze	Anzahl der geplanten Stellplätze
geplante Stellplatzanlage Teilfläche 2	104 Pkw, 1 Bus
geplante Behindertenstellplätze am Tempel Teilfläche 1	4 Pkw
geplante Behindertenstellplätze am Schloss	3 Pkw
gesamt	111 Pkw, 1 Bus

Insgesamt stehen nach vorliegender Planung im Bereich des Schlosses Sommerswalde **111 Stellplätze** für Pkw, davon 7 Behindertenstellplätze sowie 1 Stellplatz für **1 Bus** zur Verfügung. Hierdurch kann der **Stellplatzbedarf für 109 Stellplätze** im Gesamtbereich des Schlosses Sommerswalde **gedeckt** werden.

In den textlichen Festsetzungen ist folgende ergänzende Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen im Plangebiet geplant:

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

(...)

(2) *Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung gemäß §8 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Fläche zulässig. Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit Behinderungen können ausnahmsweise auch außerhalb dieser Fläche zugelassen werden.*

Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass im Plangebiet Beeinträchtigungen des Gartendenkmals Gutspark Sommerswalde durch Stellplätze für Kraftfahrzeuge außerhalb der hierfür geplanten Fläche unterbleiben. Lediglich für **Menschen mit Behinderungen** soll das Abstellen von Kraftfahrzeugen in unmittelbarer Nähe des Tempels (in Teilfläche 1) möglich sein. Da sich am Schloss jedoch bereits Stellplätze befinden, die auch

durch Behinderte genutzt werden können, kommt als Zwischenlösung auch die Nutzung von Stellplätzen am Schloss als Behindertenstellplätze in Betracht.

Bezüglich der Zulässigkeit von **Abstellplätzen für Fahrräder** enthält der Bebauungsplan keine einschränkenden Regelungen, sodass diese ebenfalls innerhalb der Teilfläche 1 angeordnet werden können.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Rahmen der Planungsanzeige und Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung mit Schreiben vom 02.12.2019 sowie mit Schreiben vom 12.08.2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit und bestätigte dies mit Stellungnahme vom 30.04.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

„10. Belange des Fachdienstes Verkehr

10.1 Weiterführende Hinweise

10.1.1 Weiterführender Hinweis

Gegen das Vorhaben bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken, die folgenden Hinweise zum Vorhaben sind jedoch zu berücksichtigen:

Die Anlage von Stellplätzen bzw. Parkplätzen hat entsprechend der RSt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) bzw. der EAR 05 (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs) zu erfolgen. Diese sind auch bei der Bemessung von ggf. Behindertenparkplätze bzw. Busparkplatz zu berücksichtigen.

Beurteilungsfähige Unterlagen (konkrete Beschilderungspläne) sind in den Unterlagen nicht hinterlegt.

Entsprechend § 45 Abs. 6 Straßenverkehrsordnung (StVO) muss vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, der Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes, vom Fachbereich Verkehr und Ordnung, Fachdienst Verkehr Anordnungen nach § 45 Abs. 1 bis 3 StVO darüber einholen,

- wie seine Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist,
- ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist,
- ob und wie er Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen hat.

Zur fristgemäßen Bearbeitung des Antrages sollte dieser mindestens 14 Tage vor Baubeginn beim Fachdienst Verkehr eingehen.

Für die nach § 45 Abs. 1 StVO ggf. neu anzuordnenden Verkehrszeichen und Markierungen sind rechtzeitig vor Fertigstellung die Markierungs- und Beschilderungspläne zur Anordnungen vorzulegen. Hierbei ist zu beachten, dass die gegenwärtig vorhandenen und neu anzuordnenden Verkehrszeichen gesondert aufgeführt sind.

Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.“

Berücksichtigung: Der vorliegende Bebauungsplan schafft u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung privater Stellplätze einschließlich eines Stellplatzes für einen Bus im Plangebiet.

Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend zu beachten.

7.6 Geplante straßenseitige Erschließung

Die Teilfläche 1, auf der der Tempel errichtet werden soll, ist durch die Straße Sommerswalde erschlossen, die anliegend an das Plangebiet eine Gemeindestraße ist. (siehe unter 6.1.1)

Die Teilfläche 2, auf welcher die Stellplätze geplant sind, ist durch die vorhandene Gemeindestraße Sommerswalde erschlossen, die anliegend an das Plangebiet eine Fahrradstraße mit der Möglichkeit des Befahrens für Anlieger ist. (siehe unter 6.1.2)

Die vorhandene Erschließung für den Fahrradverkehr ist unter 6.1.3 dargelegt, zum Öffentlichen Personennahverkehr siehe unter 6.5.

Da die beiden Teilflächen des Plangebietes bereits durch vorhandene Straßen erschlossen sind, ist die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Zu den Hinweisen des **Landkreises Oberhavel, Fachdienstes Verkehr**, siehe unter 7.5.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte mit Schreiben vom 20.07.2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

„Die verkehrliche Erschließung des BP-Gebietes ist außerhalb der Ortslage Schwante über Gemeindestraßen an die Landesstraße L 170 Abschn. 020 bei km 4, 188 und 4,438 vorgesehen.

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen hat der LS grundsätzliche keine Einwände gegen die o.g. Planungen anzumelden.

Durch die geplante Erhöhung des touristischen Verkehrs nach Realisierung der baulichen Anlagen wird keine wesentliche Verschlechterung der Verkehrssituation erwartet.

Flächenrelevante Planungsabsichten bestehen seitens des LS zurzeit nicht in diesem Gebiet.

Dem Bebauungsplan Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“ im OT Schwante wird in vorliegender Form zugestimmt.“

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte mit Schreiben vom 23.04.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„Die verkehrliche Erschließung des BP-Gebietes erfolgt außerhalb der Ortslage Schwante über Gemeindestraßen (Fahrradstraße) an die Landesstraße L 170 Abschn. 020 bei km 4, 188 und 4,438.

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen hat der LS grundsätzliche keine Einwände gegen die o.g. Planungen anzumelden.

Straßenrechtliche Auflagen zur Anbindung an die Landesstraße L 170

- Die Anbindung an die Landesstraße ist an die geänderten Nutzungsbedingungen der Gemeindestraße/ Fahrradstraße anzupassen.

Die Radien der Anbindungen sind entsprechend den erwarteten Fahrzeugarten auszubilden.

- An den LS ist ein straßenrechtlicher Antrag zur Änderung der Anbindungen an die L 170 zu stellen. Dem Antrag sind vermaßte Lagepläne der Anbindungen mit Schleppkurvennachweis im Maßstab 1:250 hinzuzufügen.

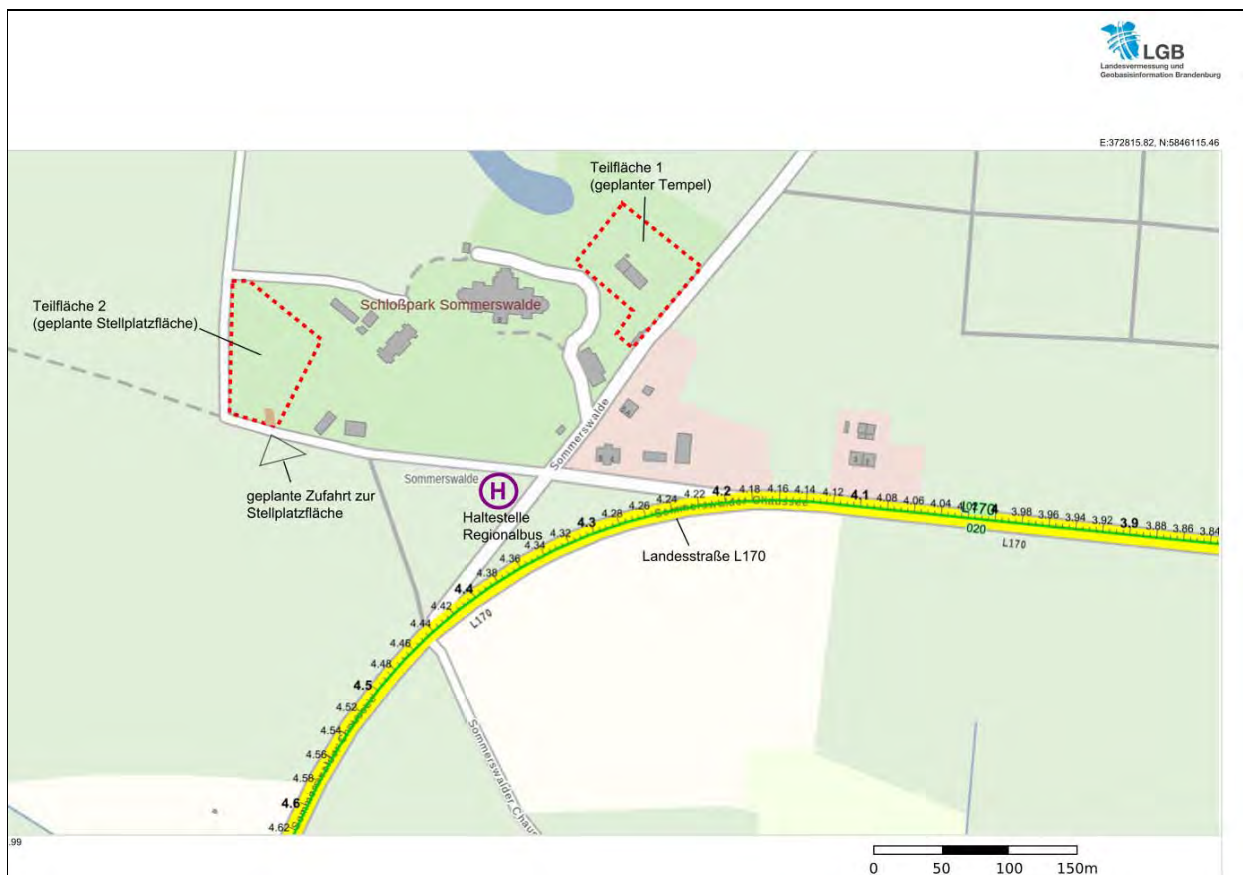
Flächenrelevante Planungsabsichten bestehen seitens des LS zurzeit nicht in diesem Gebiet.

Dem Bebauungsplan Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“ im OT Schwante wird in vorliegender Form zugestimmt.“

Berücksichtigung:

Da im Planbereich alle für das Planvorhaben relevanten Verkehrsarten, einschließlich des Regionalbusverkehrs, bereits vorhanden sind (siehe unter 6.5 und nachfolgende Abb.), ergeben sich aus dem Planvorhaben keine geänderten Nutzungsbedingungen für die Anbindung der betreffenden Gemeindestraße an die Landesstraße. Eine Änderung der Anbindungen an die L 170 ist demnach nicht erforderlich.

Für die Herstellung der geplanten Zufahrt von der Fahrradstraße (Gemeindestraße) zum Plangebiet wird der Vorhabenträger an die Gemeinde einen entsprechenden Antrag für eine Grundstückszufahrt stellen und hierfür die Kosten tragen. Mit einer Straßenraumbreite (Flurstücksbreite) von über 11m ist ausreichend Platz für die Herstellung einer entsprechenden Zufahrt vorhanden.

Übersichtsplan straßenseitige Erschließung, Lage der vorhandenen Haltestelle Regionalbusverkehr

Quelle: <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/38#>

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte mit eMail vom 25.06.2021 als Antwort auf die Bitte um Vorabstimmung der Abwägung mit:

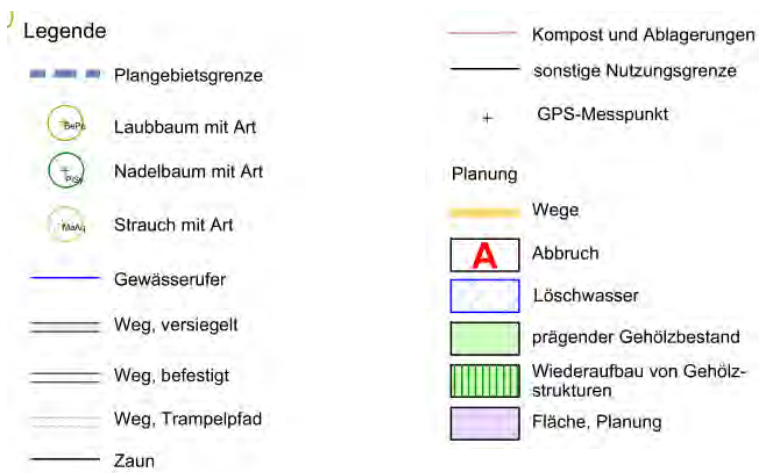
in der Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70/2019 wurde der Nachweis geführt, dass keine zusätzlichen Fahrzeugarten im Bereich der Anbindung an die L 170 zu erwarten sind.

Der straßenrechtliche Antrag zur Änderung der Anbindung ist somit nicht erforderlich..

7.7 Planungsalternativen**7.7.1 Alternativer Standort Tempel auf der Fläche des vorhandenen Feuerlöschteiches**

Wesentliche Grundlage für die Einordnung des Planvorhabens in die denkmalgeschützte Parkanlage ist die denkmalpflegerische **Entwicklungskonzeption unter Berücksichtigung baulicher Weiterentwicklungsmöglichkeiten** (Dipl.-Ing. A. Brückner, 11.2015) (siehe unter 5.3 und 5.4), die für die Teilfläche 1 folgende Darstellungen enthält:

Parkanlage Sommerswalde Entwicklungskonzept unter Berücksichtigung baulicher Weiterentwicklungsmöglichkeiten (Dipl.-Ing. A. Brückner, 11.2015), Ausschnitt Bereich Plangebiet Teilfläche 1 (Tempel, Sanitärgebäude)



PROJEKT	
Parkanlage Sommerswalde	
PLANTITEL	
Entwicklungskonzept unter Berücksichtigung baulicher Weiterentwicklungsmöglichkeiten	
BEARBEITUNG	
Büro für Landschaftsarchitektur, Dipl.- Ing. A. Brückner, Dorfstr. 62, 16845 Zernitz - Lohm	
ZEICHNUNG	
Masuch Geoinformation Hauptstrasse 31, 16845 Sieversdorf	
MASSTAB 1 : 750	 
DATUM 11.2015	

Gemäß dem denkmalpflegerischen **Entwicklungskonzept unter Berücksichtigung baulicher Weiterentwicklungsmöglichkeiten** (Dipl.-Ing. A. Brückner, 11.2015) war als möglicher Standort für den geplanten Tempel der Bereich des Feuerlöschteiches und des Heizhauses vorgesehen. Der Feuerlöschteich und das Heizhaus mit umgebenden Betonflächen sind im denkmalpflegerischen Entwicklungskonzept zum Rückbau vorgesehen.

Das denkmalpflegerische Entwicklungskonzept sieht eine mögliche Baufläche für den geplanten Tempel im Bereich des Feuerlöschteiches und Heizhauses vor. Der Feuerlöschteich und das Heizhaus mit umgebenden Betonflächen sind im denkmalpflegerischen Entwicklungskonzept zum Rückbau vorgesehen.

Der Feuerlöschteich war in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Oberkrämer errichtet worden, da für den Bereich Sommerswalde einschließlich der umliegenden Waldfläche keine andere Möglichkeit einer Löschwasserversorgung besteht. Das örtliche Leitungsnetz der zentralen Frischwasserversorgung ist nicht ausreichend leistungsfähig, um eine entsprechende Menge Löschwasser zur Verfügung zu stellen.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung wurde geprüft, ob zeitnah eine alternative Löschwasserversorgung als Ersatz für den Feuerlöschteich geschaffen werden kann. Hierbei hat sich herausgestellt, dass die geologischen Verhältnisse der Anlage von Brunnen für die Löschwasserversorgung entgegenstehen.

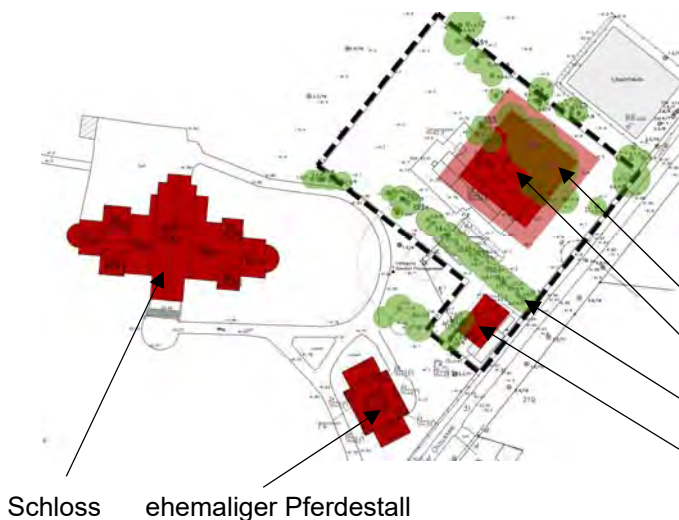
Der Umbau des Parkteiches als Feuerlöschteich ist ebenfalls problematisch, da der Wasserspiegel des Teiches in den vergangenen Jahren erheblich gefallen ist und unter Berücksichtigung des Klimawandels hier auch keine Aussicht auf Besserung besteht. Es wurde bisher keine, mit vertretbarem technischem Aufwand umsetzbare technische Lösung gefunden, die eine ausreichende Wassertiefe (mind. 2m) des Parkteiches gewährleistet, um auch unter Frostbedingungen eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Deshalb kam der Standort des Feuerlöschteiches für die geplante Errichtung des Tempels nicht in Betracht.

Dem entsprechend verbleibt gemäß denkmalpflegerischer Konzeption für die Errichtung des Tempels nur der Standort im Bereich des Heizhauses.

7.7.2 Alternative Verschiebung Standort Tempel nach Südwest

Prinziphafte Darstellung der geplanten Lage des Tempels und des Sanitärgebäudes (Vorzugsvariante)



Entsprechend der vorliegenden Planung erfordert die Errichtung des geplanten Tempels u. a. die Fällung von 2 großen Rot-Eichen. (siehe unter U2.a)5) Die Fällung dieser Bäume stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Auch aus parkdenkmalpflegerischer Sicht wäre der Erhalt der Bäume positiv.

Der Erhalt einer Reihe Rotbuchen, die eine Sichtabschirmung des zu errichtenden Tempels gegenüber den denkmalgeschützten Gebäuden und dem repräsentativen Haupttrondells des denkmalgeschützten Parks bewirken, ist jedoch möglich.

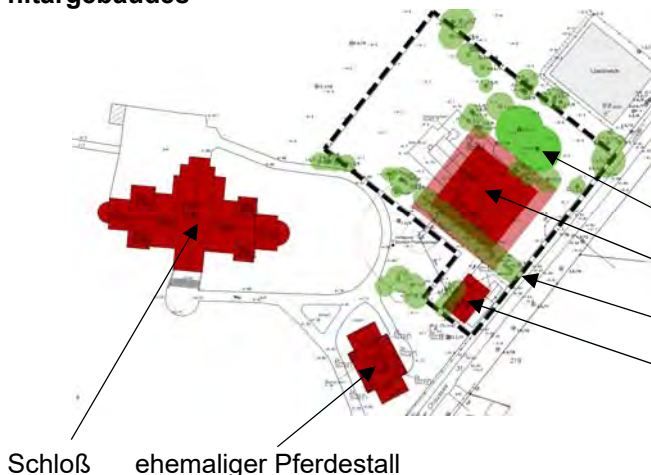
zu fallende Eichen

Lage des geplanten Tempels

Reihe aus Rotbuchen

Lage des geplanten Sanitärgebäudes

Prinziphafte Darstellung der als Alternative geprüften nach Süd verschobenen Lage des Tempels und des Sanitärgebäudes



Zur Vermeidung der Fällung der beiden Eichen wurde die Alternative der Verschiebung des geplanten Tempels in Richtung Süd geprüft.

Hierfür müsste die Reihe Rotbuchen gefällt werden, die bisher eine Sichtabschirmung des Tempels gegenüber den denkmalgeschützten Gebäuden und dem Haupttrondell des Guts-parks schaffen. Auch die Fällung der Rotbuchen stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Eichen

Lage des geplanten Tempels

zu fallende Reihe aus Rotbuchen

Lage des geplanten Sanitärgebäudes

Durch die Verschiebung des geplanten Tempels nach Süd würde dieser wesentlich näher an die denkmalgeschützten Gebäude (Schloss und ehemaliger Pferdestall) heranrücken. Eine Rotbuchenhecke, die ursprünglich zur Sichtabschirmung des bisherigen Heizhauses angepflanzt worden war, müsste gefällt werden.

Durch das Verschieben des geplanten Tempels sowie durch das Wegfallen der sichtabschirmenden Rotbuchenreihe würden sich die Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Gebäude und des Haupttrondells des denkmalgeschützten Parks gegenüber der bevorzugten zurückgesetzten Variante wesentlich vergrößern.

Auch wenn die Rotbuchenreihe jünger ist und nicht zur ursprünglichen Parkgestaltung gehört, würde deren Beseitigung einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Aus den genannten Gründen wurde diese Alternative nicht gewählt.

Zum erforderlichen Ausgleich für die geplanten Eingriffe in den Baumbestand siehe unter U2.a)5.

8. Begründung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 SO R - Sondergebiet für religiöse Zwecke (Buddhistischer Tempel)

Gemäß §11 Abs. 1 BauNVO sind (1) Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden, als sonstige Sondergebiete darzustellen und festzusetzen.

Vorliegend ist ein Baugebiet geplant, in dem nur die Errichtung eines Buddhistischen Tempels mit zugehörigen Nebenanlagen sowie die Errichtung von Stellplätzen zulässig sein soll. Da sich dieses geplante Baugebiet wesentlich von den Gebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet, ist vorliegend eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gemäß §11 Absatz 2 BauNVO geplant.

Neben der zeichnerischen Festsetzung des SO R - Sondergebiets für religiöse Zwecke (Buddhistischer Tempel) ist hierzu folgende textliche Festsetzung geplant:

SO R - Sondergebiet für religiöse Zwecke (Buddhistischer Tempel) gemäß §11(2) BauNVO

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des SO R - Sondergebiet für religiöse Zwecke (Buddhistischer Tempel) sind ausschließlich folgende bauliche Nutzungen zulässig:

Teilfläche 1

- *bauliche Anlage für religiöse Zwecke (Buddhistischen Tempel)*
- *Sanitärgebäude für die Besucher des Buddhistischen Tempels*
- *Nebenanlagen*
- *Behindertenstellplätze*

Teilfläche 2

- *Stellplätze einschließlich Zufahrten*

Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des geplanten Tempels mit Sanitärgebäude und Stellplätzen zu schaffen und zugleich die Zulässigkeit baulicher Nutzungen auch hierauf zu beschränken.

Diese Beschränkung ist erforderlich, da das Ziel der Schaffung von Voraussetzungen für eine freie Religionsausübung durch die Buddhistische Religionsgemeinschaft, die Nutzer des Schlosses Sommerswalde ist, Veranlassung für die vorliegende Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist.

Eine weiter gefasster Nutzungsspielraum käme aus Sicht der planenden Gemeinde für die Teilfläche 1, auf der die bauliche Hauptanlage geplant ist, wegen ihrer Lage im Außenbereich innerhalb des Gartendenkmals und im Umgebungsbereich der Baudenkmale des Schlossgutes Sommerswalde nicht in Betracht.

Für die zulässigen baulichen Nutzungen auf den Teilflächen 1 und 2 erfolgt unter 2.1 der textlichen Festsetzung auch die Festsetzung der zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen (siehe nachfolgend). Hierdurch werden die zulässigen baulichen Anlagen einschließlich ihrer maximal zulässigen Grundflächen auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß begrenzt.

Auf den geplanten Stellplätzen auf der Teilfläche 2 sind insbesondere die erforderlichen Stellplätze für den geplanten Tempel einschließlich eines Stellplatzes für einen Bus geplant. Zugleich kann die geplante Stellplatzfläche auch Stellplätze für weitere Nutzungen im Bereich Schlosses Sommerswalde aufnehmen. Hierdurch können Stellplätze an anderer Stelle im denkmalgeschützten Schlosspark, insbesondere auf der Nordseite des Schlosses, entfallen, die aus denkmalpflegerischen Gründen an ihren bisherigen Standorten störend sind. (siehe hierzu unter 7.4 und 7.5)

Besucher können zu Fuß über die Fahrradstraße Sommerswalde und die Straße Sommerswalde oder auch durch das Parkgelände den Standort des Tempels erreichen.

Zur Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes siehe unter U1.b)11.

8.2 Geplantes Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die geplante Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen baulicher Anlage in Verbindung mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Bauhöhe.

8.2.1 Grundflächen baulicher Anlagen

Die Bestimmung der maximal zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen ist gemäß folgender textlicher Festsetzungen wie folgt geplant:

2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, §16 BauNVO)

2.1 Grundflächen baulicher Anlagen

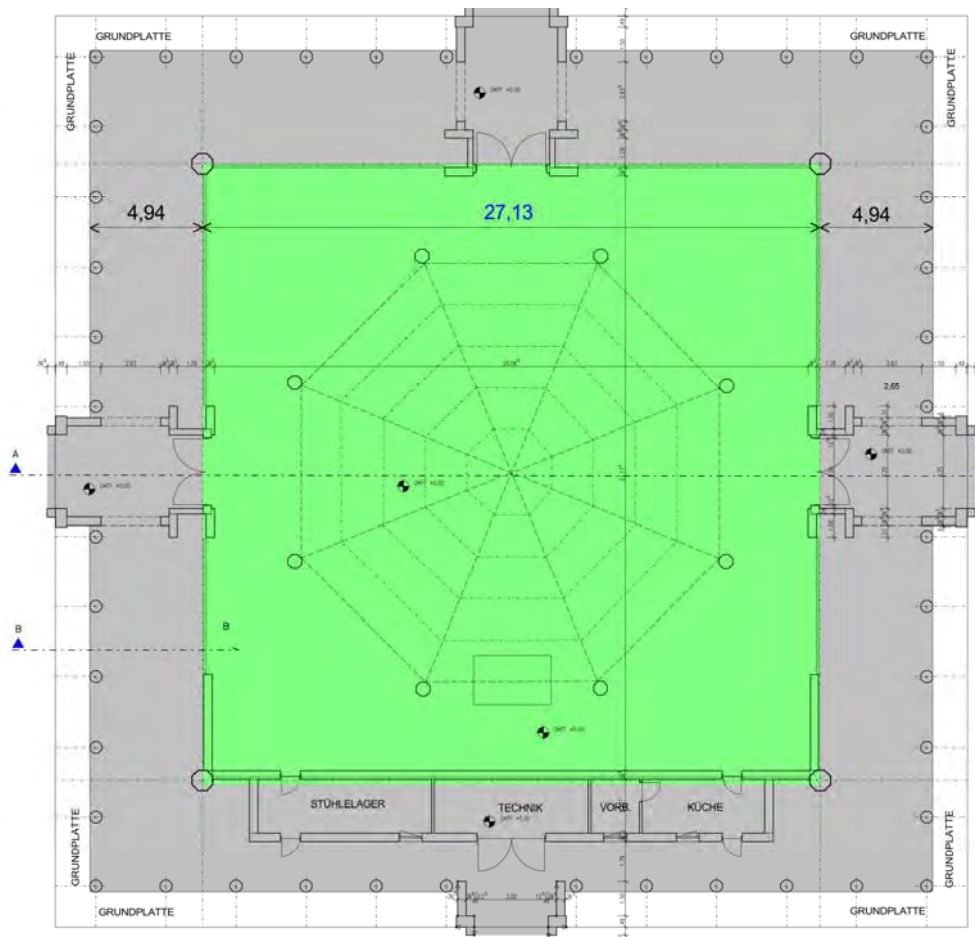
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für SO R - Sondergebiet für religiöse Zwecke (Buddhistischer Tempel) sind folgende Grundflächen baulicher Anlagen zulässig:

Teilfläche	bauliche Anlage	maximal zulässige Grundfläche (m ²)
Teilfläche 1	Buddhistischer Tempel	1.610
	Sanitärgebäude	160
	Nebenanlagen (befestigte Flächen vor Eingängen zum Tempel und zum Sanitärgebäude, Fahrradstellplätze, Bänke, Papierkörbe, u.s.w.)	250
	Stellplätze für Menschen mit Behinderungen	80
	Parkwege	390
Teilfläche 2	Stellplätze, Fahrgassen und Zufahrten zur Stellplatzanlage	3.130
	Parkwege	50

Die geplanten maximal zulässigen Grundflächen ermöglichen mit geringem Spielraum die Umsetzung des Planungskonzeptes (siehe unter 7.2 ff.) und begrenzen zugleich den maximal zulässigen Eingriff in das Schutzgut Boden.

Die erforderlichen Größen für die geplanten Grundflächen baulicher Anlagen ergeben sich im Einzelnen wie folgt:

Vorplanung des geplanten Tempels - Grundriss Erdgeschoss

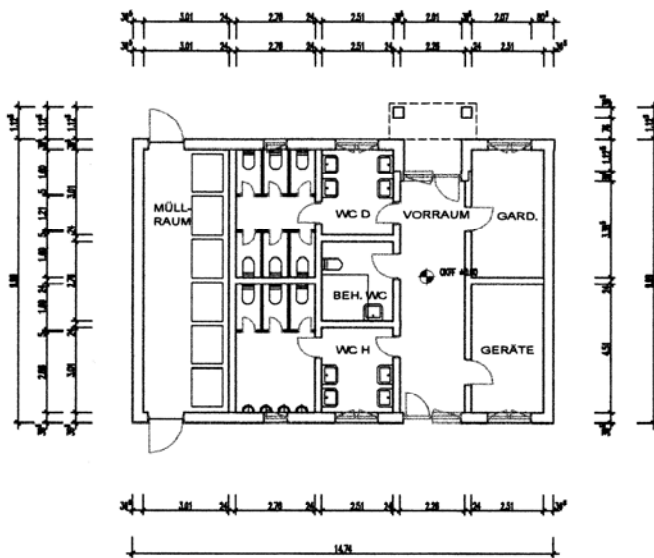


Walter Strunz, Dipl.-Ing. Architekt, Berlin, Planung zur Verfügung gestellt durch Tharपाल Kadampa Meditationszentrum (Tharपाल KMC)

Der innere Tempelraum hat eine Größe von 27m mal 27m und somit eine Grundfläche von ca. 730 m². Ein offener Säulenumgang mit ca. 5m Breite ermöglicht das Umrunden des inneren Tempelraumes, was wesentlicher Bestandteil der Religionsausübung ist (siehe unter 7.2.2) So ergibt sich eine Grundfläche des eigentlichen Tempelgebäudes von ca. 37 m mal 37 m. Die Grundplatte des Gebäudes hat eine Größe von ca. 40 m mal 40 m, da auf ihr auch die vorspringenden Portikus an den 4 Gebäudesseiten stehen. Mit einem geringen Sicherheits-spielraum von 10 m² ergibt sich so eine Grundfläche baulicher Anlagen von maximal 1.610 m² für den geplanten Tempel.

Zur Berücksichtigung der Belange der Religionsausübung einschließlich der Begründung der geplanten Größe der Grundfläche des Tempels siehe unter 7.2.2.

Vorplanung Sanitärgebäude - Grundriss Erdgeschoss



Das geplante Sanitärgebäude umfasst in der Vorplanung neben den Toilettenanlagen auch Räume für das Abstellen der Behälter für Recycling und Restabfälle sowie einen Garderobenraum und einen Geräteraum.

Hierdurch ergibt sich eine bebaute Grundfläche von ca. 10m mal 14,75 m zuzüglich eines überdachten Eingangsbereiches. Insgesamt wird dem entsprechend im Bebauungsplan eine bebaute Grundfläche von maximal 160 m² für dieses Gebäude festgesetzt. So verbleibt ein geringer Spielraum für die weitere Objektplanung.

Walter Strunz, Dipl.-Ing. Architekt, Berlin, 03/2020

Stellplatzanlage



Auf der Teilfläche 2 entsprechen die zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen mit einem geringen Spielraum den im nebenstehenden städtebaulichen Konzept dargestellten Stellplätzen, Fahrgassen und Zufahrten zur Stellplatzanlage sowie Parkwegen innerhalb des Plangebietes.

In der Summe ergibt sich insgesamt eine Grundfläche baulicher Anlagen von 5.670 m². Hiervon nehmen die bauliche Hauptanlage (Tempel und Sanitärgebäude) einen Grundflächenanteil von 1.770 m² ein. Das entspricht bezogen auf die Größe der geplanten Fläche des Sondergebietes für religiöse Zwecke (Buddhistischer Tempel) von ca. 1,09 ha einer Grundflächenzahl GRZ 0,16 für die Hauptanlagen und GRZ 0,52 einschließlich aller Stellplätze und Nebenanlagen. Die Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete von 0,8 wird hierdurch deutlich unterschritten.

Zur Minimierung des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft sind Festsetzungen für die wasser- und luftdurchlässige Beschaffenheit von Befestigungsaufbauten geplant, durch welche die tatsächliche Versiegelung wesentlich geringer ist, als die in Anspruch genommenen Grundflächen baulicher Anlagen (siehe unter 8.6 und U1.b)6). Hierdurch ergibt sich für die geplante Fläche des Sondergebietes für religiöse Zwecke (Buddhistischer Tempel) eine maximal zulässige tatsächliche Versiegelung von 4.060 m². Das entspricht einem **Versiegelungsanteil von ca. 37 %**.

Hierdurch wird unter Berücksichtigung der Vornutzung der Planungsflächen der geplante Eingriff in der Schutzgut Boden angemessen verringert und die Ermöglichung einer Versickerung von Niederschlagswasser planerisch gesichert.

Zur Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange siehe unter 7.

8.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Bestimmung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist gemäß folgender textlicher Festsetzungen wie folgt geplant:

2.2 Höhe baulicher Anlagen

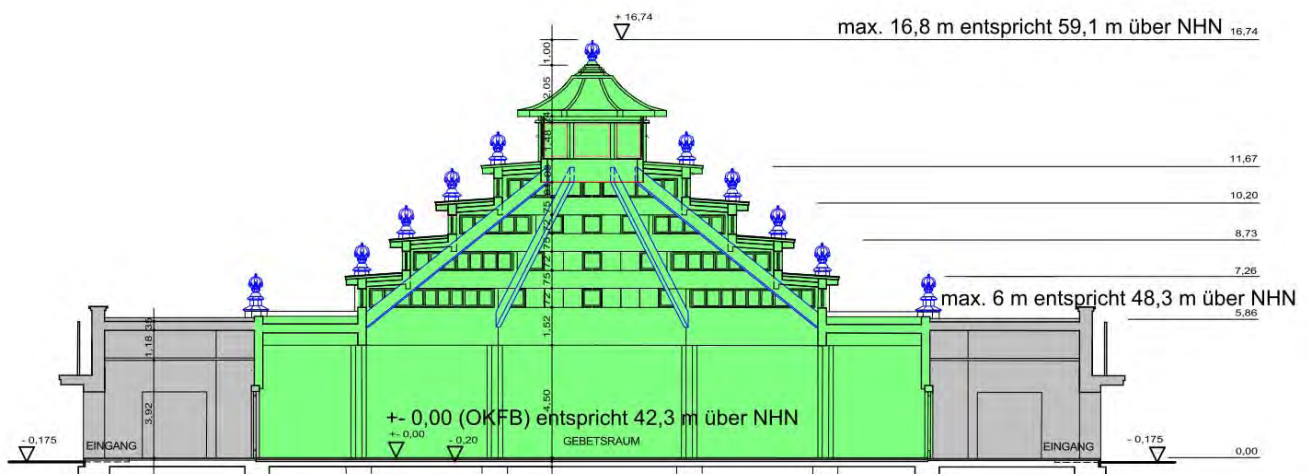
Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche SO R - Sondergebiet für religiöse Zwecke (Buddhistischer Tempel) wird die Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze wie folgt festgesetzt:

Tempel: maximal 59,1 m über NHN im DHHN 2016
Sanitärgebäude maximal 49,0 m über NHN im DHHN 2016

Die Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Bauhöhen erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes des Gutsparks, in dem das Planvorhaben liegt und des Umgebungsschutzes der umgebenden Baudenkmale. (siehe auch unter 7.)

Für den zu errichtenden **Tempel ist eine Fußbodenhöhe (OKFB) von 42,3m über NHN** geplant. Dies ist ca. 50 cm über Bestandsgelände und ermöglicht ein vom geplanten Gebäude nach allen Seiten mit ca.3% geringfügig abfallendes Gelände und damit die Abführung anfallenden Niederschlagswassers.

Die geplante Fußbodenhöhe wird zudem ca. 30 cm über der Höhe des Wasserspiegels des benachbarten Feuerlöschteiches (am 31.01.2020 42,01 m über NHN im DHHN 2016) liegen.



SCHNITT A-A

Einschließlich eines ca. 1m hohen Schmuckelements auf der Firstspitze hat der geplante Tempel eine Höhe von ca. 16,8 m über OKFB. Ausgehend hiervon ergibt sich für den geplanten Tempel eine Höhe von maximal 59,1 m über NHN. Der überdachte säulengetragene Umgang des inneren Tempelraumes sowie der Randbereiche des Tempelraumes haben jedoch nur eine Höhe von ca. 6m. Der Anteil der bebauten Grundfläche des geplanten Tempels, auf der die maximale Gebäudehöhe tatsächlich erreicht wird, ist eine sehr kleine Fläche in der Mitte des quadratischen Gebäudes. Hierdurch wird die Höhenwirkung des Gebäudes insgesamt wesentlich gemindert.

Die geplante maximal zulässige Höhe von 59,1 m über NHN im DHHN 2016 bleibt hinter den Höhen der vorhandenen Bebauung wie folgt zurück:

Gebäude	Höhe in m über NHN im DHHN 2016	Differenz zur geplanten maximal zulässigen Gebäudehöhe des Tempels (59,1 m über NHN)
geplanter Tempel	maximal 59,1 m (gemäß geplanter Festsetzung des Bebauungsplanes)	
vorhandenes Heizhaus am Standort des geplanten Tem- pels einschließlich Schornstein	62,3 m über NHN	- 3,2 m
ehemaliger Pferdestall mit Was- serturm	61,1 m über NHN	- 2,0 m
Schloss Sommerswalde	59,2 m über NHN	- 0,1 m

Der geplante Tempel wird in seinem höchsten Punkt ca. 3,2m niedriger sein als der vorhandene Schornstein des Heizhauses.

Der höchste Punkt des Daches des geplanten Tempels liegt ca. 2m unterhalb der Höhe des Wasserturmes des ehemaligen Pferdestalls. Der Firstpunkt des Tempels hat zum ehemaligen Pferdestall einen Abstand von ca. 76m. Die zwischen dem geplanten Tempel und dem ehemaligen Pferdestall vorhandenen Bäume / Gehölze bilden eine Sichtabschirmung.

Der geplante Tempel ist in seinem höchsten Punkt auch 0,1m niedriger als das Schloss, das mit ca. 82 m einen erheblichen Abstand zum höchsten Punkt des geplanten Tempels hat. Auch in Richtung des Schlosses ist eine weitgehende Sichtabschirmung des geplanten Tempels durch Gehölze vorhanden. (siehe hierzu auch unter 7.3.2 und 7.3.3)

Deshalb hat der zu errichtende Tempel nur in begrenztem Umfang Auswirkungen auf die städtebauliche Wirkung der umgebenden denkmalgeschützten Gebäude und den denkmalgeschützten Gutspark.

Vorplanung Sanitärgebäude - Ansicht



Walter Strunz, Dipl.-Ing. Architekt, Berlin, 03/2020

Das geplante Sanitärgebäude hat eine Firsthöhe von maximal 7m. Ausgehend von einer Geländehöhe der Straße Sommerswalde anliegend an den Standort des geplanten Sanitärgebäudes von ca. 42,0 m über NHN im DHHN 2016 ergibt sich hieraus eine Firsthöhe von maximal 49,0 m über NHN.

Wegen der geringen Gebäudehöhe und -größe sowie auf Grund der Lage am Rand des Parkareals außerhalb der intensiv gestalteten Parkbereiche und der Eingrünung durch Gehölze wird das geplante Sanitärgebäude keine erhebliche städtebauliche Wirkung in Richtung der umgebenden denkmalgeschützten Gebäude und des denkmalgeschützten Gutsparkes entwickeln.

8.3 Geplante Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze

Im Plangebiet ist die Errichtung eines **Tempels** als Hauptgebäude geplant. Hierfür erfolgt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche in der **Teilfläche 1** des Plangebietes nahe der Straße Sommerswalde.

Die Größe der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich aus der vorliegenden Vorplanung des Tempels, der einschließlich Grundplatte eine Grundfläche von ca. 40 mal 40m haben soll und belässt einen geringen Spielraum für dessen Anordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche für den geplanten Tempel wird mit einer Größe von 44m mal 44m festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche kann das ca. 40m mal 40m große Gebäude eingeordnet werden. Die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für den geplanten Tempel ist durch textliche Festsetzung auf maximal 1.610 m² begrenzt, sodass nur ein entsprechender Teil der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche tatsächlich überbaut werden darf. (siehe unter 8.2)

Die geplante überbaubare Grundstücksfläche für den geplanten Tempel hat einen Abstand von 8m zur tatsächlichen Straßengrenze (Flurstücksgrenze) der Straße Sommerswalde. Hierdurch wird die Anordnung von 4 Behindertenstellplätze mit direkter Zufahrt von der Straße Sommerswalde nahe dem Tempel möglich. Zugleich wird eine Mindestdistanz zur anliegenden Straße planerisch gesichert, die der sakralen Bedeutung des geplanten Bauwerks Rechnung trägt. Die Möglichkeit der Schaffung eines Abstandes der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche zur Straße Sommerswalde wird hierbei durch die Anforderungen des Denkmalschutzes begrenzt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Parkdenkmales Gutspark Sommerswalde und des denkmalgeschützten Schlosses soll der geplante Tempel möglichst nah an der Straße Sommerswalde angeordnet werden. Dem trägt der gewählte Abstand zur Straßengrenze ebenfalls Rechnung.

Zur nördlichen Plangebietsgrenze hat die geplante überbaubare Grundstücksgrenze keinen Abstand, sie grenzt unmittelbar an. Die Abstandsfläche des geplanten Tempels kann hier erforderlichenfalls auch außerhalb des Plangebietes liegen, da das Grundstück des Gutsparkes Sommerswaldes sich in dieser Richtung noch weiter erstreckt. Der ebenfalls auf dem Grundstück liegende Feuerlöschteich hat in dieser Richtung einen Abstand von 9 m zum Plangebiet und somit auch zur geplanten überbaubaren Grundstücksfläche. Dieser Abstand ist ausreichend, um die Sicherheit im Bereich des Feuerlöschteiches in geeigneter Weise gewährleisten zu können.

Für das geplante **Sanitärgebäude** erfolgt ebenfalls die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche. Sie liegt im Bereich des rückzubauenden Wirtschaftsgebäudes nahe der Straße Sommerswalde.

Das bisherige Wirtschaftsgebäude (früheres Backhaus mit Stallanbau) hat eine Länge von ca. 17,5m. Die überbaubare Grundstücksfläche für das geplante Sanitärgebäude hat entlang der Straße Sommerswalde eine Breite von 6m und bleibt insofern hinter der Breite des bestehenden Wirtschaftsgebäudes zurück.

Das bisherige Wirtschaftsgebäude ist fast unmittelbar an der Straßengrenze der Straße Sommerswalde errichtet. Die Baugrenze des geplanten Sanitärgebäudes ist 3m von der Straße Sommerswalde entfernt, um eine angemessene Distanz des geplanten Gebäudes zur vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche planerisch zu sichern. Hierdurch wird auch eine straßenseitige Eingrünung des Sanitärgebäudes auf dem Baugrundstück ermöglicht.

Mit einer Größe von 16m mal 12m bietet die geplante überbaubare Grundstücksfläche für das Sanitärgebäude die Möglichkeit, dieses mit einem geringen Spielraum innerhalb dieser Fläche zu errichten. Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für das geplante Sanitärgebäude ist mit maximal 160 m² festgesetzt, sodass auch für dieses Gebäude die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nicht vollständig überbaut werden darf. (siehe unter 8.2)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch **Baugrenzen**.

§23 BauNVO regelt hierzu:

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.

...

(3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.

...

(5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Auf der **Teilfläche 2** des Plangebietes ist eine **Fläche für eine Stellplatzanlage** geplant. (siehe auch unter 7.4)
Auf der **Teilfläche 1** ist eine Fläche für **4 Behindertenstellplätze** geplant.

In den textlichen Festsetzungen ist folgende ergänzende Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen im Plangebiet geplant:

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

(...)

(2) Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung gemäß §8 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Fläche zulässig.

Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass Beeinträchtigungen des Gartendenkmals Gutspark Sommerswalde durch Stellplätze für Kraftfahrzeuge außerhalb der hierfür geplanten Fläche unterbleiben.

Die für das Planvorhaben **erforderlichen Stellplätze** sowie weitere notwendige Stellplätze für das Gesamtgebiet Schloss Sommerswalde sollen innerhalb der **Teilfläche 2** des Plangebietes errichtet werden.

Lediglich für 4 Stellplätze für **Menschen mit Behinderungen** ist in der **Teilfläche 1** eine entsprechende Fläche für Stellplätze vorgesehen. Hierdurch wird für diese Personengruppe die Möglichkeit des Abstellens von Kraftfahrzeugen in unmittelbarer Nähe des Tempels planerisch gesichert.

Durch entsprechende textliche Festsetzung wird für die Stellplatzflächen die jeweils zulässige Größe der Grundflächen baulicher Anlagen festgesetzt. (siehe unter 8.2)

Der Nachweis der erforderlichen Stellplatzzahl für den geplanten Tempel ist im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Eine überschlägliche Ermittlung der Deckung des Stellplatzbedarfes erfolgt in dieser Begründung unter 7.5.

Bezüglich der Zulässigkeit von **Abstellplätzen für Fahrräder** enthält der Bebauungsplan keine einschränkenden Regelungen, sodass diese auch außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden können.

Gleiches gilt auch für **Zuwegungen** sowie **weitere Nebenanlagen**, soweit diese nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässig sind. (siehe unter 8. 1 und 8.2)

8.4 Geplante Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise ist im vorliegenden Bebauungsplan wie folgt geplant:

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

(1) Es wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die BauNVO regelt hierzu:

§ 22 Bauweise

(1) Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

(2) In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.

Entsprechend der geplanten Errichtung eines Tempels im Plangebiet kommt nur eine Errichtung als Einzelhaus in offener Bauweise in Betracht. Dies entspricht zugleich auch dem Charakter der Umgebungsbebauung. Der geplante Tempel soll eine bebaute Grundfläche (einschließlich Grundplatte) von ca. 40 m mal 40 m haben. Dem entsprechen mit einem geringen Spielraum auch die hierfür geplante überbaubare Grundfläche und die geplante zulässige Grundfläche baulicher Anlagen.

Das denkmalgeschützte Schloss Sommerswalde westlich des Standorts des geplanten Tempels hat eine Gebäudelänge von 68 m. Durch den geplanten Tempel wird es in seiner Dominanz auch in Bezug auf die geplante Gebäudelänge nicht beeinträchtigt.

Die erforderlichen Abstandsflächen der baulichen Anlagen, die insbesondere zu Nachbargrenzen einzuhalten sind, ergeben sich aus der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

8.5 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB

Die Festsetzung von Maßnahmen erfolgt zum **Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft**, die durch die vorliegende Planung vorbereitet werden sowie aus Gründen des Artenschutzes.

Die vorliegende Planung verursacht insbesondere wegen zusätzlich geplanter Versiegelung durch bauliche Anlagen einen zusätzlichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft. Durch Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Befestigungsaufbauten soll dieser Eingriff minimiert werden.

Teilweise erfolgt der Ausgleich nach dem Naturschutzrecht durch geplante flächige Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes. Hierfür sind folgende Festsetzungen geplant:

4. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB (§§9(1a) und (1)20. und 25. BauGB)

(1) Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für SO R - Sondergebiet für religiöse Zwecke (Buddhistischer Tempel) sind die nachfolgend genannten baulichen Anlagen mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen und Befestigungsaufbauten so herzustellen, dass der nachfolgend genannte Versiegelungsfaktor und Versiegelungen nicht überschritten werden:

bauliche Anlagen	maximal zulässige Grundfläche (m²)	Versiegelungsfaktor	maximal zulässige versiegelte Fläche (m²)
Teilfläche 1			
Buddhistischer Tempel	1.610	1,0	1.610
Sanitärgebäude	160	1,0	160
Nebenanlagen (befestigte Flächen als Zuwegung zum Tempel und zum Sanitärgebäude, Fahrradstellplätze, Bänke, Papierkörbe, u.s.w.)	250	1,0	250
Stellplätze für Menschen mit Behinderungen	80	1,0	80
Parkwege (z.B. wassergebundene Decke)	390	0,7	273

bauliche Anlagen	maximal zulässige Grundfläche (m²)	Versiegelungsfaktor	maximal zulässige versiegelte Fläche (m²)
Teilfläche 2			
Stellplätze einschließlich Zufahrtsflächen, Fahrgassen und Zufahrten zur Stellplatzanlage (gesamt)	(3.130)		
davon Rasenschotter	2.840	0,5	1.420
Rasengittersteine	290	0,8	232
Parkwege (z.B. wassergebundene Decke)	50	0,7	35
gesamt			4.060

(2) Flächen PF1 Festsetzung zum Anpflanzen und zum Erhalt von Gehölzen gemäß §9(1)25.b) BauGB
 Als Ausgleich für Versiegelungen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche PF1 je 1m² dieser Fläche 1 Stück standortgerechter heimischer Strauch als frei wachsende Hecke zu pflanzen.
 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen PF1 sind vorhandene Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(3) Flächen PF2 - Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen gemäß §9(1)25.b) BauGB
 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen PF2 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(4) Zeitpunkt der Pflanzmaßnahmen und dauerhafte Unterhaltung
 Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumaßnahme, die den Eingriff verursacht hat, zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes erfolgt hierzu die zeichnerische Festsetzung der Flächen **PF1** und **PF2** zum Anpflanzen und zum Erhalt von Gehölzen gemäß §9(1)25.b) BauGB.

Ein zusätzlicher Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt in Form von weiteren Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes. (siehe unter U1.b)6)

Für den Verlust einer **Fortpflanzungsstätte des Hausrotschwanzes** ist im näheren Umfeld des Eingriffs Ersatz zu schaffen durch die Installation von Nisthilfen für Nischenbrüter in 3facher Anzahl.

Hierfür ist die nachfolgende **Festsetzung im Bebauungsplan** geplant:

(5) Schaffung von Ersatznistplätzen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der Teilfläche 1 sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Ersatznistplätze wie folgt zu schaffen:

Artnamen	Ersatz: Anzahl und Kastentyp	Anbringung
Hausrotschwanz Bachstelze	CEF: 6 Stück Halbhöhlenbrüterkasten	Anbringung an Gebäuden oder an Bäumen, Orientierung der Einflugsöffnungen nach Süd bis Ost

Im **städtebaulichen Vertrag** ist hierzu Folgendes zu vereinbaren:

Die Ersatznistplätze sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen herzustellen, bevor im Plangebiet Abrissarbeiten beginnen. Die Durchführung der Maßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Eine weitere Regelung im städtebaulichen Vertrag soll zur Minderung der Gefahr von Vogelschlag an großen Glasflächen erfolgen, da die notwendigen Maßnahmen nicht die Anforderungen an eine Festsetzung gemäß §9 BauGB erfüllen.

(siehe hierzu unter A 5.8)

8.6 Nachrichtliche Übernahmen

In der Gemeinde Oberkrämer gelten folgende Satzungen, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden:

- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) (sh. hierzu im Anhang sowie unter 7.4)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) (sh. hierzu im Anhang sowie unter U2.a)5)

Die Satzungen sollen, ebenso wie in ihren übrigen Geltungsbereichen, in der zum Anwendungszeitpunkt jeweils geltenden Fassung angewendet werden. Die gegenwärtig geltende Fassung liegt in der Anlage bei.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Flächen Bestand(ha)	Fläche Planung(ha)	Bilanz
Baufläche im Gutspark Sommerswalde, bebaut mit Heizhaus, Kohlelagerfläche, Stellplätzen, Nebenflächen, Flüssiggastank und einem ehemaligen Backhaus (Teilfläche 1)	0,52	0	-0,52
Grünfläche Parkanlage Gutspark Sommerswalde, teilweise Nutzung als Gelegenheits-Stellplatzfläche (Teilfläche 2)	0,57	0	-0,57
Sondergebiet für Religiöse Zwecke (Buddhistischer Tempel)		1,09	+/-0
gesamt	1,09		

10. Durchführung der Planung, Eigentumsverhältnisse

Die beiden Teilflächen des Plangebietes sind Bestandteil des Grundstücks des Schlosses und Gutsparks Sommerswalde, dessen Eigentümer auch Bauherr des zu errichtenden Tempels und der Stellplätze sein wird. Der Flächeneigentümer plant die Realisierung des Vorhabens.

11. Auswirkungen der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verbesserte Religionsausübung der Buddhistischen Religion im Plangebiet geschaffen. Vergleichbare sakrale Bauten sind in der Region Berlin-Brandenburg bisher noch nicht vorhanden, sodass hier für Gläubige und Interessierte erstmals die Möglichkeit geschaffen wird, einen buddhistischen Tempel für religiöse Zwecke zu nutzen und als Bauwerk zu erleben. Zugleich wird durch die geplante Errichtung eines Buddhistischen Tempels eine weitere Bereicherung der touristischen Angebote in der Gemeinde Oberkrämer geschaffen. Da der Tempel an mehreren regionalen und überregionalen Radwegerouten liegt, wird er auch zu einem Besuch des Schlosses Sommerswalde mit seinen verschiedenartigen denkmalgeschützten Gebäuden und dem Gutspark einladen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung erforderlicher Stellplätze geschaffen. Die geplante Stellplatzanlage bietet auch die Möglichkeit, weitere Stellplätze aus dem Gesamtbereich hierher umzulagern, die bisher aus denkmalpflegerischen Gründen störend sind.

Da die Nutzung des Tempels nicht mit erheblichen Geräuschen verbunden ist, werden hierdurch keine Störungen umliegender sensibler Nutzungen durch Lärm verursacht. Der An- und Abfahrtverkehr auf der geplanten Stellplatzfläche kann zu Emissionen führen. Erhebliche Störungen werden hier durch ausreichende Abstände der Stellplatzfläche zu sensiblen Nutzungen vermieden. Im Verhältnis zum Verkehrsaufkommen der L170 wird der zusätzliche Verkehr durch die Besucher des Tempels nicht zu einer signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen, sodass erhebliche Störungen hierdurch nicht zu befürchten sind. (siehe unter U1.b)11)

Die vorliegende Planung verursacht insbesondere wegen zusätzlich geplanter Versiegelung durch bauliche Anlagen einen zusätzlichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, der auszugleichen ist. (siehe unter U1.b)6)

Die Ausgleichsmaßnahmen hierfür erfolgen durch den Rückbau störender baulicher Anlagen im Plangebiet und innerhalb des weiteren denkmalgeschützten Gutsparks Sommerswalde sowie durch Gehölzpflanzungen gemäß der denkmalpflegerischen Entwicklungskonzeption.

Mit der vorliegenden Planung werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Rahmen der Planungsanzeige und Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung mit Schreiben vom 02.12.2019 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 12.08.2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes und mit Stellungnahme vom 30.04.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

„3. Belange des Bereiches Landwirtschaft

3.1 Weiterführender Hinweis

3.1.1 Weiterführender Hinweis

Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Plangebiet ist nicht angezeigt.

(...)

9. Belange des Fachdienstes Bevölkerungsschutz und Ordnungswidrigkeiten

9.1 Weiterführende Hinweise

9.1.1 Weiterführende Hinweise

Fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Sollte das Vorhaben Auswirkungen auf bejagbare Flächen haben oder es in der Folge zum Wegfall bejagbarer Flächen führen, sind die betroffenen Jagdgenossenschaften und Inhaber der Eigenjagdbezirke zu beteiligen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei den betroffenen Flächen um Flächen im Außenbereich handelt, bei denen es nicht ausgeschlossen ist, dass diese Flächen weiterhin vom Wild aufgesucht werden. Es obliegt dem Eigentümer ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten. Die beiden Teilflächen des Plangebietes liegen innerhalb des eingezäunten denkmalgeschützten Gutsparks Sommerswalde. Sie sind für bejagbares Wild nicht zugänglich und gehören nicht zu den bejagbaren Flächen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung erfolgt im Umweltbericht, der Bestandteil dieser Planbegründung ist.

Rechtliche Grundlagen, Quellen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 I S.3786)
- 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])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 8], S.17)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) Fundstelle: GMBI 1998 Nr. 26, S. 503 geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAz AT 08.06.2017 B5)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] 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])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) Vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003) Regionalplan Prignitz-Oberhavel, (Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018 (teilweise genehmigt außer Windenergie, noch nicht in Kraft)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW- / AbfG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten im Land Brandenburg (Brandenburgische Versammlungsstättenverordnung - BbgVStättV) vom 28. November 2017 (GVBl.II/18, [Nr. 1])
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung- in Kraft getreten am 01.01.2011
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) vom 02.12.2005

Quellennachweis

- Flächennutzungsplans Gemeinde Oberkrämer (März 2008)
- Landschaftsplan Gemeinde Oberkrämer
- Naherholungs- und Tourismuskonzept der Gemeinde Oberkrämer
- Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel (09/2019)
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009.
- Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 44 vom 23. Oktober 2013)
- Fachinformationssystem Boden, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de)
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, GB-G I/99.
- Angaben zu Schutzstatus und Häufigkeit von Vögeln in Deutschland 2008, DDA, BfN, LAGV: www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/themen/monitoring/statusreport2008_ebook.pdf
- MetadatenVerbund (MetaVer), dem gemeinsamen Metadatenportal der Länder Brandenburg, Freie Hansestadt Bremen, Freie und Hansestadt Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Saarland und Sachsen-Anhalt (<https://meta-ver.de/hintergrundinformationen>)
- Geoportals Brandenburg (<https://geoportal.brandenburg.de/geodaten/suche-nach-geodaten/w/map/doc/1114/>, Einsichtnahme 22.01.2020)
- Internethandbuch Arten des Bundesamtes für Naturschutz, <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/> mit Stand vom 04.02.2015
- LUGV Brandenburg: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17.Jg. Heft 2,3 2008 Säugetierfauna des Landes Brandenburg - Teil 1: Fledermäuse.
- Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009
- Kartendienst MetaVer
- Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Oberhavel Stand: 31.12.2018
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands – Klangattrappen“ Herausgeber: S.Stübing, H.H.Bergmann i.A. des DDA e.V. und der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten
- Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, 4. Änderung der Übersicht: "Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten" vom 2. November 2007 zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011 Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, 02.10.2018
- Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“; P.Südbeck et al.; Radolfzell 2005
- Rote Liste der Brutvögel Fünfte gesamtdeutsche Fassung, veröffentlicht im August 2016
- <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/artenschutz/rote-listen/10221.html> (Einsichtnahme 02.09.2019)
- Geoportals Brandenburg (<https://geoportal.brandenburg.de/geodaten/suche-nach-geodaten/w/map/doc/1114/>)
- Kartierung Straßenverkehrslärm Brandenburg 2017 des Landesamtes für Umwelt (http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2017/)
- Schloss Sommerswalde in 16727 Schwante Ergebnisse der restauratorischen, Voruntersuchung des Gebäudeinneren (Jochen Hochsieder, Sandra Hauke, Anne-Marie Weist, Februar 2007)
- Schloss Sommerswalde Ehemalige Orangerie Ergebnisse der restauratorischen Voruntersuchung der Fassade und des Treppenhauses (Jochen Hochsieder, Sandra Bothe, Susanne Voigt, November 2012)
- Schlossanlage Sommerswalde 16727 Oberkrämer, OT Schwante Pferdestall mit Wasserturm Ergebnisse der restauratorischen Untersuchung der Fassade und Sondierung der Innenräume (Jochen Hochsieder, Sandra Bothe, Jennifer Schaal, Februar 2015)
- Schlossanlage Sommerswalde 16727 Oberkrämer, OT Sommerswalde Bedienstetenhaus Ergebnisse der restauratorischen Voruntersuchung der Fassade und eines ausgewählten Innenraumes (Jochen Hochsieder, Sandra Bothe, August 2012)
- Gutspark Sommerswalde - gartendenkmalpflegerische Zielstellung und Entwicklungskonzeption (Büro für Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. A. Brückner, Dezember 2015)
- Entwicklungskonzept unter Berücksichtigung baulicher Weiterentwicklungsmöglichkeiten, 1. Überarbeitung 04.2020, (Dipl.-Ing. A. Brückner)
- Vorplanung Tempel Walter Strunz, Dipl.-Ing. Architekt, Berlin, Planung zur Verfügung gestellt durch Tharpaland Kadampa Meditationszentrum (Tharpaland KMC)
- Vorplanung Sanitärgebäude Walter Strunz, Dipl.-Ing. Architekt, Berlin

**Bebauungsplan 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“
OT Schwante Gemeinde Oberkrämer gemäß §9 BauGB i.V.m. BbgBO**
Textliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO
I. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, BauNVO)

SO R - Sondergebiet für religiöse Zwecke (Buddhistischer Tempel) gemäß §11(2) BauNVO
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des SO R - Sondergebiet für religiöse Zwecke (Buddhistischer Tempel) sind ausschließlich folgende bauliche Nutzungen zulässig:

Teilfläche 1

- bauliche Anlage für religiöse Zwecke (Buddhistischen Tempel)
- Sanitärgebäude für die Besucher des Buddhistischen Tempels

Teilfläche 2

- Stellplätze

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
2.1 Grundflächen baulicher Anlagen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für SO R - Sondergebiet für religiöse Zwecke (Buddhistischer Tempel) sind folgende Grundflächen baulicher Anlagen zulässig:

Teilfläche	bauliche Anlage	maximal zulässige Grundfläche (m ²)
Teilfläche 1	Buddhistischer Tempel	1.610
	Sanitärgebäude	160
	Nebenanlagen (befestigte Flächen vor Eingängen zum Tempel und zum Sanitärgebäude, Fahrradstellplätze, Bänke, Papierkörbe, u.s.w.)	250
	Stellplätze für Menschen mit Behinderungen	80
	Parkwege	390
		0
Teilfläche 2	Stellplätze, Fahrgassen und Zufahrten zur Stellplatzanlage	3.130
	Parkwege	50

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche SO R - Sondergebiet für religiöse Zwecke (Buddhistischer Tempel) wird die Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze wie folgt festgesetzt:

- | | |
|----------------|--------------------------------------|
| Tempel: | maximal 59,1 m über NHN im DHHN 2016 |
| Sanitärgebäude | maximal 49,0 m über NHN im DHHN 2016 |

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

- (1) Es wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- (2) Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Fläche zulässig.

**4. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB
(§§9 Abs.1a und Abs.1 Nr.20. und 25. BauGB)**
(1) Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für SO R - Sondergebiet für religiöse Zwecke (Buddhistischer Tempel) sind die nachfolgend genannten baulichen Anlagen mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen und Befestigungsaufbauten so herzustellen, dass der nachfolgend genannte Versiegelungsfaktor und Versiegelungen nicht überschritten werden:

bauliche Anlagen	maximal zulässige Grundfläche (m²)	Versiegelungsfaktor	maximal zulässige versiegelte Fläche (m²)
Teilfläche 1			
Buddhistischer Tempel	1.610	1,0	1.610
Sanitärgebäude	160	1,0	160
Nebenanlagen (befestigte Flächen als Zuwegung zum Tempel und zum Sanitärgebäude, Fahrradstellplätze, Bänke, Papierkörbe, u.s.w.)	250	1,0	250
Stellplätze für Menschen mit Behinderungen	80	1,0	80
Parkwege (z.B. wassergebundene Decke)	390	0,7	273
Teilfläche 2			
Stellplätze einschließlich Zufahrtsflächen, Fahrgassen und Zufahrten zur Stellplatzanlage (gesamt)	(3.130)		
davon Rasenschotter	2.840	0,5	1.420
Rasengittersteine	290	0,8	232
Parkwege (z.B. wassergebundene Decke)	50	0,7	35
gesamt			4.060

(2) Flächen PF1 Festsetzung zum Anpflanzen und zum Erhalt von Gehölzen gemäß §9 Abs.1 Nr.25.b) BauGB

Als Ausgleich für Versiegelungen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche **PF1** je 1m² dieser Fläche 1 Stück standortgerechter heimischer Strauch als frei wachsende Hecke zu pflanzen.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen **PF1** sind vorhandene Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(3) Fläche PF2 - Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25.b) BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche **PF2** sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(4) Zeitpunkt der Pflanzmaßnahmen und dauerhafte Unterhaltung §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumaßnahme, die den Eingriff verursacht hat, zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(5) Schaffung von Ersatznistplätzen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der Teilfläche 1 sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Ersatznistplätze wie folgt zu schaffen:

Artname	Ersatz: Anzahl und Kastentyp	Anbringung
Hausrotschwanz Bachstelze	CEF: 6 Stück Halbhöhlenbrüterkasten	Anbringung an Gebäuden oder an Bäumen, Orientierung der Einflugsöffnung nach Süd bis Ost

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB

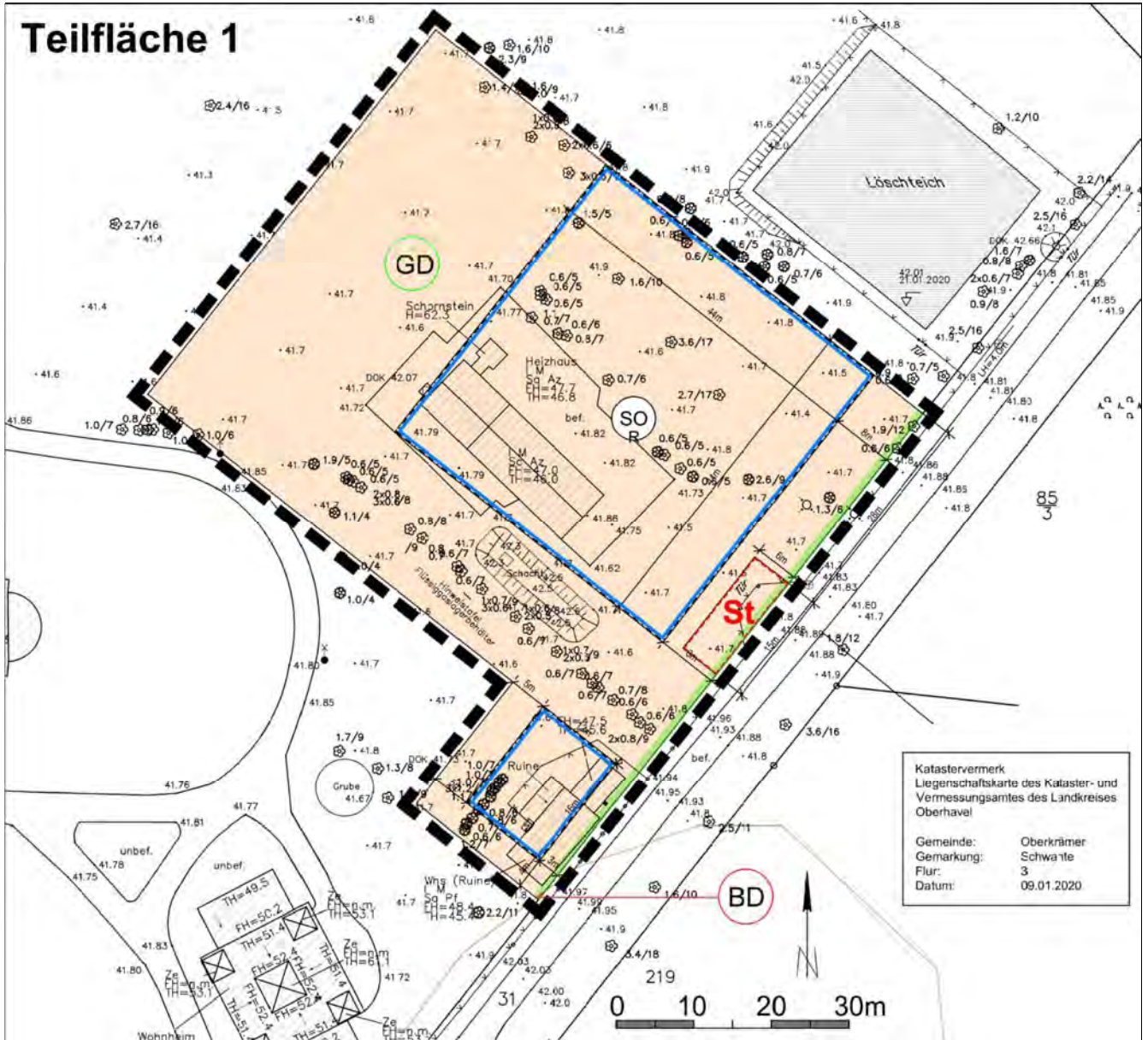
(1) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

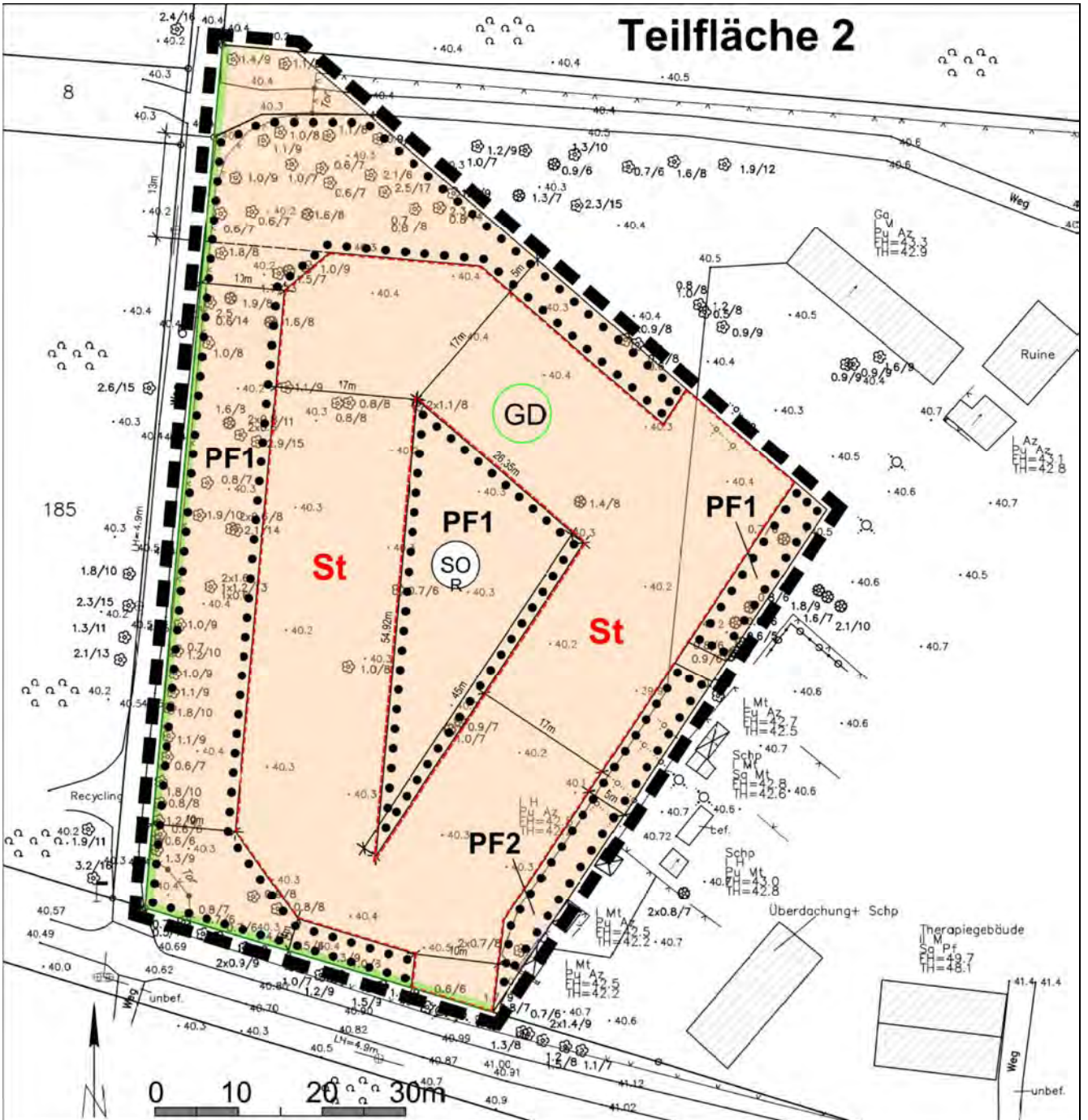
(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Beide Teilflächen des Plangebietes liegen vollständig im Gartendenkmal Gutspark Sommerswalde, ID-Nr. 09165117.

(4) Die Teilfläche 1 des Plangebietes liegt teilweise im Bereich des Bodendenkmals Nr. 70474, Gräberfeld der Eisenzeit.

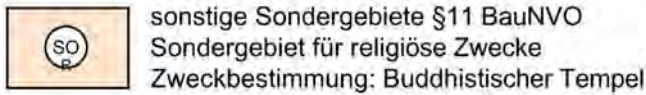
Planzeichnung Bebauungsplan 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“ OT Schwante



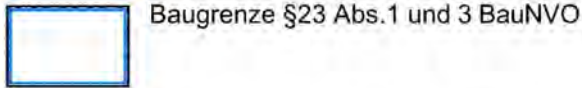


Planzeichenerklärung

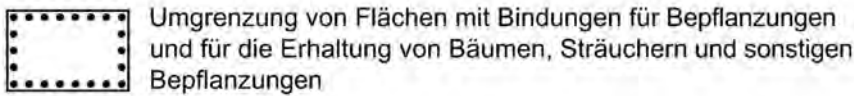
Art der baulichen Nutzung §9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB



Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

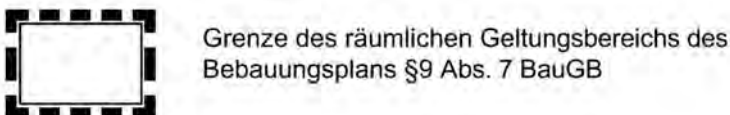
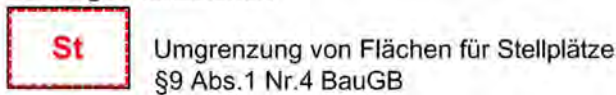


Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.25 b BauGB

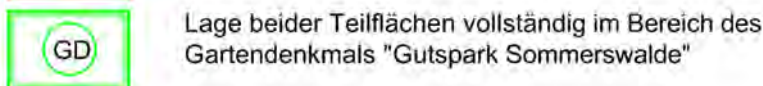
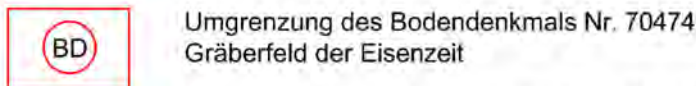


PF1 PF2 Bezeichnung der Teilfläche

Sonstige Planzeichen



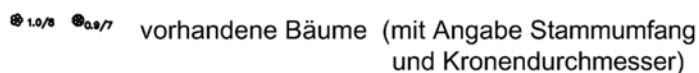
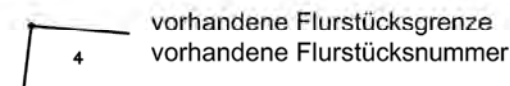
Nachrichtliche Übernahmen §9 Abs. 6 BauGB



Hinweisliche Darstellungen



Darstellungen der Plangrundlage



Anlagen

Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Landesbeamtengesetzes und anderer dienstrechtlicher Vorschriften vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59, in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 Nr. 2 und 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) , geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 17.02.2005 und 01.09.2005 folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Stellplatzsatzung gilt im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer.
- (2) Die Stellplatzsatzung gilt für die Errichtung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

§ 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden.
- (2) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.
- (4) Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse oder Motorräder verlangt werden.
- (5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend bei der Errichtung oder Nutzungsänderung anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung baulicher Anlagen

- (1) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche von Bauwerken zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277 – Teil 1 und 2; 1987 – 06 zu ermitteln.
- (2) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden. Bei Mehrfachnutzung ist die Nutzung mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

§ 4 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Nutzungsänderung baulicher Anlagen

- (1) Bei einer Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.
- (2) Der Bestand an vorhandenen notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.
- (3) Ist der Bestandschutz für eine bauliche Anlage vor der Nutzungsänderung der baulichen Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach § 2 und § 3 entsprechend der aktuellen Nutzung. Bereits vorhandene Stellplätze werden angerechnet.

Dies gilt entsprechend, wenn es sich um eine früher militärisch genutzte Anlage handelt, die mit Aufgabe der militärischen Nutzung erstmals unter die gemeindliche Planungshoheit und den Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung gefallen ist.

§ 5 Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen, Minderung des Stellplatzbedarfs

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erhöht oder verringert werden, wenn die Verhältnisse auf dem Baugrundstück oder am angrenzenden öffentlichen Bereich oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen.
- (2) Eine Minderung des Stellplatzbedarfs ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise nach § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst werden.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 79 Abs. 3 Nr. 2 der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 dieser Stellplatzsatzung seiner Herstellungspflicht für Stellplätze nicht nachkommt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 79 Abs. 5 der Brandenburgischen Bauordnung mit einer Geldbuße bis 10.000,00 Euro geahndet werden.

§7 In-Kraft-Treten

Diese Stellplatzsatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberkrämer, den 02.12.2005
gez. Jilg
Bürgermeister

**Anlage 1 zur Stellplatzsatzung
-Richtzahlen für den Stellplatzbedarf-**

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
1	Wohngebäude	
1.1	Einfamilien-/ Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 80 qm Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 80 qm Hauptnutzfläche
1.2	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung
1.3	Wohnheime	1 je 5 Betten
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
2.2	Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen	1 je 15 qm Hauptnutzfläche
3	Verkaufsstätten	
3.1	Läden, Geschäftshäuser, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
4	Versammlungsstätten Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten, Mehrzweckhallen	1 je 5 Besucherplätze
4.2	Kirchen	1 je 10 Besucherplätze
5	Sportstätten	
5.1	Tennisplätze	1 je 150 qm Hauptnutzfläche
5.2	Sportplätze	1 je 200 qm Hauptnutzfläche
5.3	Sporthallen	1 je 30 qm Hauptnutzfläche
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime	1 je 10 qm Hauptnutzfläche
6.2	Beherbergungsbetriebe (außer Jugendherberge)	1 je 2 Betten
6.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
7	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
7.1	Grundschulen	1 je Klasse
7.2	Kindertagesstätten	1 je Gruppenraum
8	Gewerbliche Anlagen	
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 qm Hauptnutzfläche
8.2	Lagerräume, Lagerplätze	1 je 100 qm Hauptnutzfläche
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Reparaturstand
9	Verschiedenes	
9.1	Kleingartenanlagen	1 je Kleingarten
9.2	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 qm Hauptnutzfläche

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung-

Auf Grund der §§ 3 und 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S. 202) in Verbindung mit § 24 Abs. 3 Satz 2 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/08 S. 350) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I/08 S. 266, 271) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 30. September 2010 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer.
- (2) Aufgrund dieser Satzung werden Bäume im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt
 1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern);
 2. mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landschaftskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gem. §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, oder als Ersatzpflanzung gem. der Baumschutzverordnung vom 28.05.1981 (GBl. I Nr. 22 S. 273), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21.07.2000 (GVBl. II S. 251), oder gem. § 5 Abs. 4 dieser Satzung gepflanzt wurden.
 3. Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen.

§ 2 Ausnahmen vom Anwendungsbereich

- (1) Diese Satzung findet **keine** Anwendung auf
 1. Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen, die in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen einen Stammumfang von mehr als 190 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 60 Zentimetern) aufweisen;
 2. Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs;
 3. Bäume, die aufgrund eines Eingriffs gemäß § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gefällt werden und der nach § 17 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes zugelassen worden ist;
 4. gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung;
 5. Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage i. S. des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes;
 6. Wald i. S. des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.
- (2) Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann Parkanlagen, öffentlich zugängliche botanische Schau- und Lehrgärten sowie ähnliche Einrichtungen, die unter geeigneter fachlicher Leitung stehen, auf Antrag unter Nachweis eines ausreichenden Pflegekonzeptes von der Anwendung dieser Satzung ausnehmen.
- (3) Festsetzungen des Landkreises in einer Verordnung nach § 24 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 24 Abs. 2 Nr.4 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gehen den Regelungen dieser Satzung vor.
- (4) Unberührt bleibt der Schutz von Bäumen auf Grund anderweitiger Rechtsvorschriften, insbesondere zum Schutz
 1. von Nist-, Brut- und Lebensstätten wild lebender Tiere nach §§ 34 Nr. 1 und 3 und 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes;
 2. von Alleen und Streuobstbeständen nach §§ 31, 32 und 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes;
 3. von Teilen von Natur und Landschaft nach Abschnitt 4 und § 78 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes.

§ 3 Schutzzweck

Schutzzweck dieser Satzung ist die Erhaltung des Baumbestandes, insbesondere

1. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und wegen seiner besonderen Bedeutung für den Erlebnis- und Erholungswert von Landschaften;
2. auf Grund seiner ökologischen Funktionen für die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes;
3. wegen seiner Bedeutung als Lebensstätte wild lebender Tierarten;
4. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen (wie Luftverunreinigung, Staub, Lärm) sowie im Sinne einer Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas.

§ 4 Verbote, zulässige Handlungen

- (1) Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Der Wurzelbereich eines Baumes umfasst dabei die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m, bei Säulenformen zuzüglich 5 Meter nach allen Seiten.
- (2) Als Verbote nach Abs. 1 sind insbesondere die folgenden Einwirkungen auf den Wurzel- und Kronenbereich der geschützten Landschaftsbestandteile anzusehen:
 1. Befestigung des durch die Kronentraufe begrenzten Wurzelbereiches mit einer wasserundurchlässigen Decke (z. B. Asphalt, Beton usw.);
 2. Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen;
 3. Lagern, Ausschütten oder Ausgießen von Wachstum schädigenden Stoffen wie Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern, Baumaterialien usw.;
 4. Ausbringen von Herbiziden;
 5. Austreten von Gasen oder anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen;
 6. Anwendung von Streusalzen, soweit dies nicht in der Straßenreinigungssatzung anders bestimmt ist;
 7. Abstellen von Kraftfahrzeugen aller Art, Parken.
- (3) Ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie die Beseitigung von Bäumen im Rahmen der Umgestaltung oder Erneuerung von linearen Flurgehölzen auf der Grundlage eines Maßnahmenkonzeptes, dem die zuständige untere Naturschutzbehörde zugestimmt hat, fallen nicht unter das Verbot des Absatzes 1.
- (4) Maßnahmen zur Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen oder Sachen von bedeutendem Wert fallen nicht unter die Verbote des Absatzes 1. Die getroffenen Maßnahmen sind der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der gefällte Baum oder die entfernten Teile sind mindestens zehn Tage nach der Mit-

teilung zur Kontrolle bereitzuhalten. Bei Maßnahmen, die von der zuständigen Ordnungsbehörde und den Katastrophenschutzdiensten im Rahmen der Gefahrenabwehr ausgeführt oder angeordnet werden, entfällt eine entsprechende Nachweispflicht.

§ 5 Genehmigung, Ersatzpflanzung, Ausgleichspflanzung

- (1) Eine nach § 4 Abs. 1 verbotene Maßnahme bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Gemeinde Oberkrämer. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich unter Angabe von Gründen an die Gemeinde Oberkrämer zu richten. Einem Genehmigungsantrag ist ein durch Fotos ergänzter Bestandsplan beizufügen, in dem mindestens die auf dem betreffenden Grundstücksteil befindlichen geschützten Bäume unter Angabe von Baumart und Stammumfang eingetragen sind.
- (2) Die Genehmigung nach Absatz 1 kann erteilt werden, wenn
 1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,
 2. der Baum für den Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu unzumutbaren Nachteilen oder Beeinträchtigungen führt;
 3. von dem Baum Gefahr für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können;
 4. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung des übrigen Baumbestandes entfernt werden müssen; §72 Abs. 3 Brandenburgischen Naturschutzgesetzes bleibt unberührt.
- (3) Die Entscheidung über einen Ausnahmeantrag ist von der Gemeinde Oberkrämer schriftlich zu erteilen; sie kann mit Nebenbestimmungen, insbesondere mit einem Widerrufsvorbehalt verbunden werden. Die Genehmigung ist auf 1 Jahr nach ihrer Bekanntmachung zu befristen. Auf Antrag kann die Frist um jeweils 1 Jahr verlängert werden.
- (4) Mit der Genehmigung zur Beseitigung soll dem Antragsteller auferlegt werden, als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe zu pflanzen und zu erhalten; dies gilt nicht für abgestorbene Bäume. Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich unter Berücksichtigung des Schutzzweckes in § 3 nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität. Für jeden aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht pflanzbaren Ersatzbaum wird ein Geldbetrag festgesetzt, dessen Höhe dem ortsüblichen Preis (Ballenware) des Baumes entspricht, mit dem ansonsten die Ersatzpflanzung hätte erfolgen müssen. Mit diesem können bis zu 100 Prozent des Bruttoerwerbspreises für Pflanz- und Pflegekosten festgesetzt werden. Der Geldbetrag ist zweckgebunden für die Pflanzung oder Pflege von Bäumen im Geltungsbereich dieser Satzung zu verwenden und vor Beginn des Eingriffs zu leisten. In der Zulassung kann auch eine andere Fälligkeit bestimmt werden, in diesen Fällen soll Sicherheit geleistet werden. Die Sicherheitsleistung kann bis zur Höhe der voraussichtlichen Kosten für die Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme verlangt werden. Für die Sicherheitsleistung gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches sinngemäß.
- (5) Absatz 4 gilt entsprechend, wenn Maßnahmen im Sinne des § 4 Abs. 1 ohne die nach Absatz 1 erforderliche Genehmigung durchgeführt worden sind.
- (6) Die Erfüllung der Verpflichtungen nach Absatz 4 geht auf den Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers oder Nutzungsberechtigten über.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne dieser Satzung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 1. Bäume entgegen den Verboten des § 4 Abs. 1 ohne die erforderliche Genehmigung beseitigt, beschädigt, in ihrem Aufbau wesentlich verändert oder durch andere Maßnahmen nachhaltig beeinträchtigt;
 2. entgegen § 4 Abs. 2 Befestigungen im Wurzelbereich vornimmt, Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen vornimmt; Lagerungen, Ausschüttungen oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern oder Baumaterialien vornimmt oder veranlasst; Herbizide ausbringt; Austreten von Gasen oder anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen verursacht; Streusalze anwendet; Fahrzeuge aller Art abstellt oder parkt;
 3. entgegen § 4 Abs. 4 die vorgeschriebene Mitteilung an die Gemeinde Oberkrämer unterlässt oder den gefälltten Baum oder die entfernten Teile nicht mindestens zehn Tage nach der schriftlichen Mitteilung zur Kontrolle bereithält;
 4. entgegen § 5 Abs. 4 der Auflage nach einer Ersatzpflanzung gar nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht oder der Ausgleichszahlung nicht fristgemäß nachkommt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 (in Worten zehntausend) Euro, in den Fällen der Nummer 1 bis zu 50.000 (in Worten: fünfzigtausend) Euro geahndet werden.

§ 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 01.01.2011 in Kraft.

Oberkrämer, den 01.10.2010
Peter Leys
Bürgermeister