

Öffentliche Bekanntmachung
über die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
01/22 „Herrenhaus Zeesen“ im OT Zeesen der Stadt Königs Wusterhausen gemäß § 3 Abs.
1 Baugesetzbuch

Stadt Königs Wusterhausen
Die Bürgermeisterin

**Öffentliche Bekanntmachung
über die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan 01/22 „Herrenhaus Zeesen“ im OT Zeesen der Stadt Königs
Wusterhausen gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Die Stadtverordnetenversammlung von Königs Wusterhausen hat in ihrer Sitzung am 25.04.2022 mit Beschluss Nr. 61-22-031 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01/22 „Herrenhaus Zeesen“ im OT Zeesen der Stadt Königs Wusterhausen beschlossen.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 325, 326, 327, 328, 329, 330/5, 330/6, 331 (teilweise), 332/6, 333 (teilweise), 1034 und 1258 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Zeesen sowie die Flurstücke 27 und 36 der Flur 3, Gemarkung Zeesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,9 ha.

Mit Ausnahme der einbezogenen Teilflächen der Flurstücke 331, 333 und 1258 (öffentliche Verkehrs- bzw. Grünflächen Seestraße und Dorfaue) befindet sich der Geltungsbereich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 01/22 „Herrenhaus Zeesen“ ist die Absicht, das ruinöse und gleichzeitig denkmalgeschützte Herrenhaus instand zu setzen und auf dem Grundstück eine Anlage für seniorengerechtes Wohnen zu entwickeln. Zu diesem Zweck soll das Herrenhaus um weitere Gebäude sowie eine Tiefgarage ergänzt werden. Der dazugehörige verwilderte Park, der ebenfalls denkmalgeschützt ist, soll auf Grundlage eines gartendenkmalpflegerischen Konzeptes wiederhergestellt werden. Entlang dem Zeesener See soll in diesem Zusammenhang ein Weg angelegt werden, der von der Öffentlichkeit genutzt werden kann. Zudem ist vorgesehen, die dem Grundstück vorgelagerten öffentlichen Verkehrsflächen an der Straße Dorfaue teilweise neu zu ordnen. Die neu hinzutretende Bebauung nimmt städtebaulich Bezug auf das Herrenhaus und greift hinsichtlich Geschossigkeit und Dachform Gestaltungselemente des historischen Gebäudes auf.

In das Herrenhaus wird ein öffentlich zugängliches Restaurant integriert. Des Weiteren soll das Seniorenwohnen durch Nutzungen wie Tagespflege, gesundheitliche Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen ergänzt werden. Diese Einrichtungen sollen auch Personen zur Verfügung stehen, die nicht Bewohner der künftigen Anlage sind.

Der Uferbereich soll von Bebauung freigehalten werden und damit seinen naturnahen Charakter beibehalten.

Zusammenfassend werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Denkmalgerechte Herstellung und Sanierung des Denkmals „Herrschaftliches Wohnhaus/Lusthaus mit Gartenanlage“ (einschließlich der Parkanlage).
- Errichtung einer alters- und seniorengerechten Wohnanlage („Seniorenresidenz“) einschließlich ergänzender Versorgungs- und Dienstleistungsangebote unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Anforderungen.
- Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung.
- Errichtung eines öffentlich zugänglichen Uferweges entlang des Zeesener Sees
- Einrichtung eines öffentlich nutzbaren Café-/Restaurantbetriebs innerhalb des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes,
- Errichtung von Tiefgaragen und Schaffung von weiteren öffentlichen Stellplätzen angrenzend an die Dorfaue entsprechend Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte vom 20.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024 und wurde mittels Scoping Termin am 20.12.2023 eingeleitet.

Öffentliche Bekanntmachung
über die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
01/22 „Herrenhaus Zeesen“ im OT Zeesen der Stadt Königs Wusterhausen gemäß § 3 Abs.
1 Baugesetzbuch

Die von den Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in den vorliegenden Vorentwurf eingearbeitet.
Die Gebietsabgrenzung des Änderungsbereichs ist im nachstehend abgedruckten Lageplan gekennzeichnet.



Gebietsabgrenzung zur Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 01/22 „Herrenhaus Zeesen“ im OT Zeesen der Stadt Königs Wusterhausen (C) Geobasis-DE/LGB 2023

Der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01/22 „Herrenhaus Zeesen“ ist
in der Zeit

vom 29. Juni bis einschließlich 15. Juli 2024

bei der Stadt Königs Wusterhausen (Stadtverwaltung Königs Wusterhausen, Sachgebiet
Stadtentwicklung, Planen und Liegenschaften, Schloßstraße 3, Haus B, 3. Obergeschoss,
15711 Königs Wusterhausen) öffentlich ausgelegt und kann

Montag: 08:00 bis 15:00 Uhr
Dienstag: 08:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
Donnerstag: 08:00 bis 17:00 Uhr

Öffentliche Bekanntmachung

über die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01/22 „Herrenhaus Zeesen“ im OT Zeesen der Stadt Königs Wusterhausen gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Freitag: 08:00 bis 12:00 Uhr

eingesehen werden.

Während der Sprechzeiten wird der Öffentlichkeit (Bürgerinnen und Bürgern, Interessenverbänden und sonstigen an den städtebaulichen Planungen Interessierten) Gelegenheit gegeben, die Planinhalte im Sachgebiet Stadtentwicklung, Planen und Liegenschaften, (Schlossstraße 3, Haus B, 3. Obergeschoss, 15711 Königs Wusterhausen) zu erörtern. Weiterhin wird die Möglichkeit angeboten, einen individuellen Termin zu vereinbaren. Die Terminvereinbarung erfolgt über die Telefonnummer 03375 273-311 oder per E-Mail an stadtentwicklung@stadt-kw.de. Der Ort der Einsichtnahme erfolgt bei einer Terminvereinbarung im Sachgebiet Stadtentwicklung und Planen im Rathaus der Stadt Königs Wusterhausen (Schlossstraße 3, Haus B, 3. Obergeschoss, 15711 Königs Wusterhausen).

Stellungnahmen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 01/22 „Herrenhaus Zeesen“ im OT Zeesen der Stadt Königs Wusterhausen können innerhalb der Offenlegungsfrist wie folgt abgegeben werden:

- schriftlich an die Stadtverwaltung Königs Wusterhausen, Sachgebiet Stadtentwicklung, Planen und Liegenschaften, Schlossstraße 3, 15711 Königs Wusterhausen,
- zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung Königs Wusterhausen, Sachgebiet Stadtentwicklung, Planen und Liegenschaften, Schlossstraße 3, 15711 Königs Wusterhausen,
- in elektronischer Form per E-Mail an stadtentwicklung@stadt-kw.de.

Die Planunterlagen können im oben genannten Zeitraum auf der Homepage der Stadt Königs Wusterhausen eingesehen werden (Online-Rathaus > Stadtentwicklung > aktuelle Beteiligungsverfahren).

Umweltrelevante Informationen:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Teupitz-Köriser Seengebiet“. Ein Antrag auf Vorprüfung von Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet wurde beim Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg gestellt.

Die Forstbehörde teilte mit, dass es sich in Teilen um Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes handelt und als Waldfunktion 3100 – Klimawald kartiert wurde. Es ist eine Waldumwandlung zu beantragen.

Im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfs wurde eine Biotopkartierung durchgeführt, ein Umweltbericht und ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben. Die Außenanlagen des Herrenhaus Zeesen stellen ein Gartendenkmal dar, sodass ein gartenpflegerisches Ziel- und Entwicklungskonzept erstellt wurde.

Artenschutzfachbeitrag:

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet 31 Vogelarten erfasst werden. Davon konnten von 18 besonders geschützten Vogelarten Brutplätze und Brutreviere im Untersuchungsgebiet zugeordnet werden. Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich überwiegend um häufige und ungefährdete Vogelarten im Land Brandenburg.

Der Star ist deutschlandweit in der Kategorie 3 – gefährdet gelistet.

Weitere 13 besonders und streng geschützte Vogelarten konnten im Untersuchungsgebiet als Nahrungsgäste festgestellt werden.

Innerhalb des Gebäude- und Baumbestandes wurden Fraßplätze von Fledermäusen festgestellt. Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten bei den Detektorbegehungen fünf Fledermausarten im Jagdhabitat und bei Transferflügen im Sommerhalbjahr ermittelt werden.

Öffentliche Bekanntmachung
über die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
01/22 „Herrenhaus Zeesen“ im OT Zeesen der Stadt Königs Wusterhausen gemäß § 3 Abs.
1 Baugesetzbuch

Biotopkartierung:

Es wurden drei nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope auf dem Areal festgestellt. Die Liste aller festgestellten Biotoptypen (Flora und Fauna) sind in der Biotopkartierung gelistet.

Hinweise:

Während der Offenlegungsfrist können von Jedermann Bedenken und Anregungen zu dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 01/22 „Herrenhaus Zeesen“ im OT Zeesen der Stadt Königs Wusterhausen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Auch Kinder und Jugendliche sind dazu aufgerufen, sich zu der städtebaulichen Planung zu äußern. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Über die Berücksichtigung der fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen entscheidet die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Artikels 6 Abs. 1 Buchstabe c beziehungsweise e DS-GVO in Verbindung mit § 3 Baugesetzbuch und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Hinweisblatt zum Datenschutz: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem Baugesetzbuch (Artikel 13 DS-GVO), welches mit ausliegt.

Königs Wusterhausen, den 03. JUNI 2024


Michaela Wiezorek
Bürgermeisterin

