

# Stadt Königs Wusterhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 01/22

„Herrenhaus Zeesen“ im OT Zeesen

Vorentwurf

Begründung

**Auftraggeber:** Building Technologie Aliaks GmbH  
Brunnenstraße 69  
13355 Berlin

---

**Planbearbeitung:**

Stadt  
Land  
**BREHM**

**Planungsbüro für Stadt  
und Landschaft**

Schulweg 1  
15711 Königs Wusterhausen

T 03375.52357-30  
F 03375.52357-69  
info@stadt-land-brehm.de

[www.stadt-land-brehm.de](http://www.stadt-land-brehm.de)

---

**Bearbeitungsstand:** April 2024



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>7</b>
1.1	Planungsanlass- und Erfordernis .....	7
1.2	Lage des Plangebietes .....	7
1.3	Ziel der Planung .....	9
1.4	Umweltbericht .....	12
1.5	Scoping.....	12
1.6	Artenschutzbeitrag .....	15
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>16</b>
<b>3</b>	<b>Ausgangssituation und Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>17</b>
3.1	Historische Entwicklung des Geländes .....	17
3.2	Städtebauliche Einordnung des Plangebietes.....	18
3.3	Bestand innerhalb des Plangebietes.....	20
3.4	Verkehrliche Erschließung .....	20
3.5	Naturraum und Landschaft .....	21
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>23</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) .....	23
4.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) .....	23
4.3	Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ .....	25
4.4	Landschaftsprogramm .....	25
4.5	Gemeinsamer Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) ergänzendes Verfahren.....	26
4.6	Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenumfeldentwicklung Berlin-Brandenburg- International (GSK FU-BBI).....	26
4.7	Flächennutzungsplan .....	26
4.8	Landschaftsplan 2014 .....	27
4.9	Gemeinde- und Stadtentwicklungskonzepte.....	28
4.10	Benachbarte Bebauungspläne .....	28
4.11	Schutzausweisungen.....	29
4.11.1	Landschaftsschutzgebiet.....	29
4.11.2	Geschützte Biotope .....	31
4.11.3	Denkmalschutz .....	31
4.12	Hochwassergefährdung .....	32
4.13	Altlasten .....	32
4.14	Stellplatzsatzung .....	33
4.15	Baumschutzverordnung.....	33
<b>5</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan</b> .....	<b>34</b>
5.1	Nutzungskonzept, Städtebau.....	34

5.2 Außenanlagen, Gartendenkmalpflege .....	37
5.3 Vorabstimmung Untere Denkmalschutzbehörde: .....	38
5.4 Maß der Nutzung .....	39
5.5 Erschließung und Stellplätze .....	43
5.6 Feuerwehr, Löschwasser .....	45
5.7 Niederschlagswasserversickerung .....	45
5.8 Technische Erschließung .....	47
<b>6 Festsetzungen des Vorhabebezogenen Bebauungsplans .....</b>	<b>48</b>
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	48
6.2 Öffentliche Grün- und Verkehrsflächen .....	49
6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	50
6.4 Öffentlich zugänglicher Weg entlang des Seeufers .....	51
6.5 Eingriffsregelung, Grünordnung .....	51
6.6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) .....	52
6.7 Hinweise .....	53
6.8 Durchführungsvertrag .....	55
<b>7 Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....</b>	<b>56</b>
7.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur .....	56
7.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....	56
7.3 Auswirkung auf den Artenschutz .....	56
7.4 Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen .....	57
7.5 Auswirkungen auf den Verkehr .....	57
7.6 Finanzielle Auswirkungen .....	57
7.7 Flächenbilanz .....	58
<b>8 Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>59</b>
<b>9 Quellen .....</b>	<b>61</b>

#### Anhang

- Artenschutzbeitrag (Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski)
- Gartendenkmalpflegerisches Ziel- und Entwicklungskonzept (Kretschmer Tauscher Landschaftsarchitekten)
- Umweltbericht zum Bebauungsplan (Stadt Land Brehm)
- Biotopkartierung „Herrenhaus Zeesen“ (Peschel Ökologie & Umwelt)

#### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ermittelte Grundflächen der Gebäude und Nebenanlagen .....	39
Tabelle 2: Ermittelte GRZ und GFZ .....	40
Tabelle 3: Gebäudehöhen, Geschossigkeit .....	40

Tabelle 4: Ermittelte Flächen im vBPlan.....	50
Tabelle 5: Maßnahmen zum Artenschutz .....	54

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Lage des Plangebietes .....	8
Abb. 2: Lage des Plangebietes mit Flurstücken .....	9
Abb. 3: Lage des Plangebietes im Ortsteil Zeesen.....	19
Abb. 4: Blickrichtung Dorfplatz Ecke Weidendamm und Seestraße .....	19
Abb. 5: Blickrichtung Norden entlang der Seestraße mit Feuerwehr .....	19
Abb. 6: Zaunanlage mit Tor in Blickrichtung Herrenhaus .....	20
Abb. 7: Sichtachse in Richtung Weidendamm .....	20
Abb. 8: Rückwärtige Ansicht des Herrenhaus Zeesen mit dichtem Grünanteil .....	20
Abb. 9: Östlich des Herrenhauses gelegene ehemalige Kavalierhaus (Ruine) .....	20
Abb. 10: Fuß- und Radweg (Schulweg) entlang der Seestraße/ Dorfaue mit Blickrichtung Gutspark.....	21
Abb. 11: Vorhanden Wege und Stellplätze entlang der Dorfaue im öffentlichen Straßenraum .....	21
Abb. 12: Südlich gelegener Zugang zum Uferbereich (Flurst. 332/6) .....	21
Abb. 13: Uferweg im Bereich des Plangebietes .....	21
Abb. 14: Uferbereich im rückwärtigen gelegenen Park mit Blickrichtung Zeesener See .....	22
Abb. 15: Blick auf das Herrenhaus Zeesen .....	22
Abb. 16: Auszug LEP HR (Lage des B-Planes gelb umrandet) .....	24
Abb. 17: Auszug aus dem Landschaftsplan 2014 (Plangebiet gelb) .....	27
Abb. 18: Angrenzende Bebauungspläne (schwarze Umrandung).....	29
Abb. 19: Lage im Landschaftsschutzgebiet .....	30
Abb. 20: Bodendenkmal im Plangebiet o.M. (Geltungsbereich rot umrandet) .....	32
Abb. 21: Lageplan des Vorhabens als Dachaufsicht).....	35
Abb. 22: Ansichten Herrenhaus mit Giebeln der Häuser 2 und 3 .....	41
Abb. 23: Ansichten Haus 2 .....	41
Abb. 24: Ansichten Haus 3 .....	42
Abb. 25: Ansicht Haus 5 Tagespflege .....	42
Abb. 26: Ansicht Haus 7 (Grundtyp Häuser 6-9) .....	43

---

Abb. 27: Schnitt durch die geplanten Kavalierhäuser mit Tiefgarage.....	44
Abb. 28: Bereich der beiden geplanten Mulden .....	46
Abb. 29: Mulden - Schnitt.....	46
Abb. 30: Parkartiger Straßenraum vor dem Vorhabengrundstück .....	50

## 1 Vorbemerkung

### 1.1 Planungsanlass- und Erfordernis

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 seniorenrechtliches 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 garten- denkmalpflegerischen Konzeptes wiederhergestellt werden. Entlang des Zeesener Sees 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.

Der Grundstückseigentümer und Projektentwickler hat an die Stadt Königs Wusterhausen ein entsprechendes Planungsersuchen gerichtet. Die Stadt Königs Wusterhausen befürwortet die Planung und hat am 25.04.2022 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01/22 „Herrenhaus Zeesen“ gefasst. Dem Aufstellungsbeschluss liegt eine Projektplanung mit dazugehöriger Beschreibung zugrunde.

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist. Da sich das Vorhaben gemäß § 35 BauGB im Außenbereich befindet, besteht zur Umsetzung der Planungsabsicht das Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Erschließung des Vorhabens sichern. Im Rahmen des Planverfahrens soll der Nachweis erbracht werden, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und 1a BauGB Rechnung getragen wird.

### 1.2 Lage des Plangebietes

Die Stadt Königs Wusterhausen mit dem Ortsteil Zeesen befindet sich im Landkreis Dahme-Spreewald. Das Plangebiet liegt südlich der Kernstadt von Königs Wusterhausen und direkt am Zeesener See, vgl. Abb. 1.

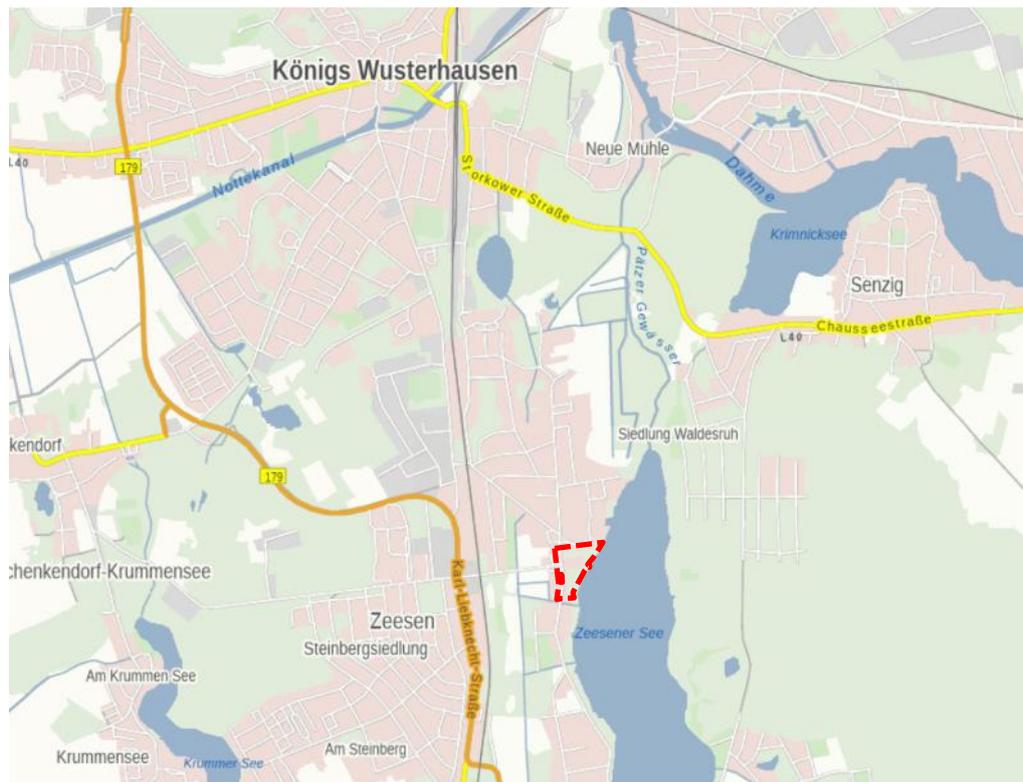


Abb. 1: Lage des Plangebietes<sup>1</sup>

Das Plangebiet umfasst das Areal des alten Gutsparks Schloss Zeesen mit Teilen der Uferkante des Zeesener Sees und beinhaltet an der Westseite Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen entlang der Seestraße und der Dorfau mit den dortigen öffentlichen Parkplätzen.

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 im Ortsteil Zeesen (vgl. Abb. 2). Der räumliche 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 Dorfau) befindet sich der Geltungsbereich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

<sup>1</sup> <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

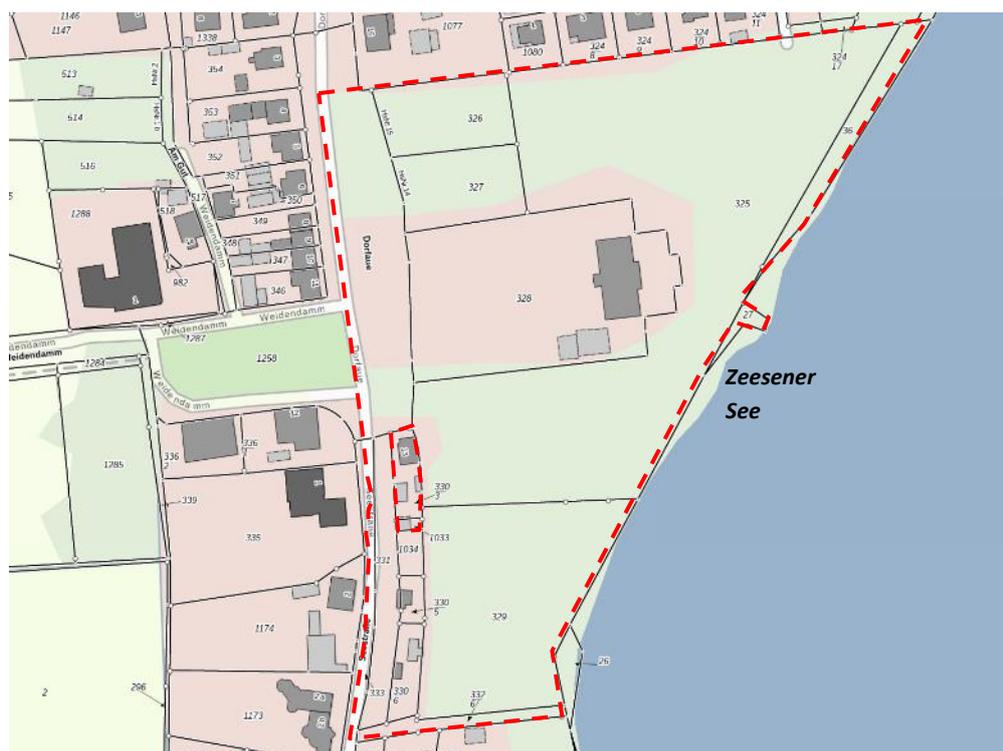


Abb. 2: Lage des Plangebietes mit Flurstücken<sup>2</sup>

### 1.3 Ziel der Planung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01/22 „Herrenhaus Zeesen“ ist die Errichtung einer Anlage für seniorenrechtliches Wohnen unter Integration des Herrenhauses Zeesen, das denkmalgerecht wiederhergestellt wird und zukünftig als zentrales Funktionsgebäude dieser Anlage dienen soll. Die zu dem Herrenhaus gehörende Parkanlage soll nach gartendenkmalschutzrechtlichen Vorgaben und Zielsetzungen wiederhergestellt werden. 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 Anlage sind.

Der Uferbereich soll von Bebauung freigehalten werden und damit seinen naturnahen Charakter beibehalten. Die historische, unter Denkmalschutz stehende Parkanlage (Gartendenkmal) soll unter denkmalgerechten Gesichtspunkten wiederhergestellt und mittels einer Wegeverbindung öffentlich zugänglich werden. Hierfür wurden ein gartendenkmalpflegerisches Ziel- und Entwicklungskonzept

<sup>2</sup> <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

sowie ein Freianlagenplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erarbeitet<sup>3</sup>, dass Grundlage der Freiflächenplanung bildet. Das Gartendenkmalpflegerische Ziel- und Entwicklungskonzept ist Anlage dieser Begründung.

Im Einzelnen werden im Plangebiet gemäß Aufstellungsbeschluss 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,<sup>4</sup> entsprechend Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche.

Da eine konkrete Planungsabsicht vorliegt und die Stadt Königs Wusterhausen sicherstellen möchte, dass genau diese Planung in einem fest definierten Zeitraum umgesetzt wird, macht die Stadt von dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB Gebrauch. Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde (d.h. die Stadt Königs Wusterhausen) *durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet.*

Der Projektentwickler hat eine entsprechende Planung (d.h. den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans) vorgelegt, dieser wird verfahrensbegleitend weiter fortgeschrieben.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Durchführungsvertrag. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger unter anderem, das

---

<sup>3</sup> Gartendenkmalpflegerisches Ziel- und Entwicklungskonzept Park des Herrenhauses in Zeesen, Kretschmer Tauscher Landschaftsarchitekten, Berlin, Mai 2019

<sup>4</sup> Building Technology Aliaks GmbH, 2023: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhaben innerhalb einer vereinbarten Frist zu realisieren. Dies ist ein wesentlicher Unterschied zu einem Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB, der gesetzlich ein Angebot ohne Umsetzungsverpflichtung darstellt.

Gemäß Aufstellungsbeschluss soll ein Sondergebiet Seniorenwohnen festgesetzt werden (sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO). Das geplante Seniorenwohnen ist eine Sonderform des Wohnens. Sie ist damit verbunden, dass den Bewohnern Betreuungs-, Service- und auch Pflegeleistungen zur Verfügung stehen, die auf Wunsch bzw. im Bedarfsfall erbracht werden können – ggf. auch zeitweise. Den Bewohnern soll damit ermöglicht werden, auch im Falle einer vorübergehenden oder auch dauerhaften Verschlechterung ihres Gesundheitszustandes in ihrer Wohnung zu verbleiben.

Zentrales Ziel der Planung ist es, nur Seniorenwohnen zuzulassen und eine allgemeine Wohnnutzung, die ausdrücklich nicht erwünscht ist, rechtssicher auszuschließen. Es ist jedoch schwierig, in einem Baugebiet gemäß BauNVO rechtssicher den Personenkreis zu definieren, der eine Wohnung nutzen darf. An das Alter der betreffenden Person soll bewusst nicht angeknüpft werden: Zwar impliziert der Begriff Seniorenwohnen, dass sich der Bewohnerkreis schwerpunktmäßig aus älteren Menschen zusammensetzt. Denkbar ist jedoch auch, dass dort jüngere Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen oder Vorerkrankungen leben, die damit rechnen müssen, zeitweilig Service- oder Pflegeleistungen zu benötigen. Kriterium für die Zulässigkeit der Wohnnutzung ist daher nicht das Alter, sondern dass entsprechende Leistungen angeboten und von den Bewohnern im Bedarfsfall in Anspruch genommen werden können. Eine Wohnnutzung, mit der keine Angebote von Service- oder Betreuungsleistungen verbunden sind, stellt kein Seniorenwohnen im Sinne des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dar und ist nicht zulässig.

Der § 12 BauGB bietet die Möglichkeit, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die Festsetzung eines Baugebiets gemäß BauNVO zu verzichten und den Vorhaben- und Erschließungsplan unmittelbar zum Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans zu machen. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung, der die Gebäudeplanung und die Nutzung der einzelnen Gebäude beinhaltet, wird somit bei diesem Verfahren Planinhalt und verbindlich. Damit wird gleichzeitig sichergestellt, dass die Wohnungen ausschließlich für den Kundenkreis der Seniorenwohnanlage – d.h. ältere bzw. pflegebedürftige Menschen – zur Verfügung stehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen Flächen, die nicht Bestandteil der historischen Parkanlage sind (Flurstücke 330/5, 330/6 und 1034). Diese Flurstücke stehen im Eigentum des Vorhabenträgers. Sie sind Teil des Vorhabengrundstücks und werden in das Projekt einbezogen. Die dort noch vorhandene Bebauung wird beseitigt. Darüber hinaus liegen Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Dorfaue und Seestraße (Teilflächen der Flurstücke 331, 333 und 1258) im Geltungsbereich. Diese Flächen stehen im Eigentum der Stadt Königs

Wusterhausen und werden im Zusammenhang mit diesem Vorhaben (Herstellung von Zufahrten) teilweise neu geordnet. Sie werden als öffentliche Verkehrs- bzw. Grünflächen festgesetzt und gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen.

**Der Bebauungsplan wird vorhabenbezogen aufgestellt, da ausschließlich die vor genannten Nutzungen zulässig sein sollen. Es handelt sich somit um die Form des „klassischen“ vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Planungsrecht für ein konkretes Vorhaben schafft.**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. die Vorhabenbeschreibung, die Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, beinhalten auch eine Außenanlagenplanung. Diese Außenanlagenplanung beruht auf einem denkmalpflegerischen Konzept. Sie trifft Aussagen über Baumpflanzungen und Begrünung sowie Versickerungsanlagen. Die Vorhabenplanung einschließlich der Außenanlagenplanung wird Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Umsetzung der Planung unvermeidbar verbunden sind, sollen durch geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Dazu werden im Rahmen der Umweltprüfung und der darin enthaltenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter ermittelt und Maßnahmen zur Konfliktbewältigung festgelegt (siehe Umweltbericht, Stadt Land Brehm 2023). Diese Maßnahmen werden im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt und/oder im Durchführungsvertrag geregelt.

#### **1.4 Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht (Stadt Land Brehm, 2024) dokumentiert und ist als Anhang Bestandteil dieser Begründung. Der Umweltbericht wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fortgeschrieben.

#### **1.5 Scoping**

Zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung wurde am 20.12.2023 ein Scoping-Termin durchgeführt. Seitens der Behörden wurden während des Termins und in den schriftlichen Stellungnahmen insbesondere folgende Hinweise geäußert:

##### Untere Naturschutzbehörde (UNB):

- Allgemeine Hinweise zur Abarbeitung der Eingriffsregelung und zu grünordnerischen Festsetzungen (Angabe von Pflanzqualitäten, Pflanzlisten)
- Hinweis auf Lage des Plangebiets innerhalb des LSG "Teupitz-Köriser-Seengebiet", die UNB prüft die Zuständigkeit hinsichtlich der Entscheidung über den Normkonflikt zwischen der LSG-Satzung und dem Bebauungsplan. Im Nachgang zum Scoping hat das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Klimaschutz (MLUK) mitgeteilt, dass das Verfahren in

seiner Zuständigkeit als Zustimmungsverfahren geführt wird, weil mehrere Bauanträge erforderlich sind (daher kein Einzelvorhaben).

- Hinweis darauf, dass die geplante Bebauung in die Bauverbotszone an Gewässern (50m-Streifen) hineinragt. Hinweis auf die Unterlagen, die für die erforderliche Ausnahmegenehmigung einzureichen sind.
- Hinweis auf gesetzlich geschützte Biotope im Uferbereich.
- Hinweis darauf, dass Teile des Grundstücks dem Waldrecht unterliegen und eine Beteiligung der Forstbehörde erforderlich ist.

Diese Hinweise werden für das weitere Verfahren berücksichtigt. Eine Bilanzierung mit Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird erarbeitet. Beim MLUK ist eine Voranfrage hinsichtlich der Zustimmung zur Planung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes erstellt worden. Die Ausnahmegenehmigung zur Errichtung von Gebäuden innerhalb des 50 m-Uferstreifens wird vorbereitet und gestellt. Die gesetzlich geschützten Biotope wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, es ergeben sich keine Konflikte mit der geplanten Bebauung. Die Forstbehörde wird beteiligt.

#### Untere Denkmalbehörde

- Hinweis auf notwendige Abstimmungen zur Parkanlage, zu den geplanten Neubauten und zum Herrenhaushaus, um eine denkmalrechtliche Erlaubnisfähigkeit herzustellen.
- Parkanlage: Notwendigkeit eines Gestaltungskonzepts für die Befestigung der Wegeflächen, der Möblierung und Zuwegungen zu den Gebäuden Vertiefung der vorliegenden gartendenkmalpflegerischen Zielsetzung
- Herrenhaus: Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes unter möglichst weitreichendem Erhalt der denkmalgeschützten Substanz. Notwendigkeit einer denkmalpflegerischen Grundlagenermittlung, bestehend aus der bauhistorischen Erfassung (Bauphasenplan) und der restauratorischen Untersuchungen.
- Neubauten: Erarbeitung eines Farb- und Materialkonzept für die Fassaden und Dachflächen. Die Dachgauben der Kavaliershäuser sind als flachverlaufende Schleppgauben vorzusehen. Für die Kubatur der Zwerchhäuser ist eine regionaltypische Form, z. B. giebelständig mit Satteldach, vorzusehen. Im Bereich der Zwerchhäuser muss auch eine Korrespondenz zu den darunterliegenden Geschossen hergestellt werden. Die Position und der Verlauf der Zufahrt zur Tiefgarage sollten aus dem Bereich der Haupt-sichtachse des Ehrenhofes verlegt werden.

Hinsichtlich der Neubauten ist eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde inzwischen erfolgt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurden wie gefordert überarbeitet (Änderung Ausführung Gauben, Verlegung Tiefgaragenzufahrt). Mit Schreiben vom 04.03.2024 teilt das Amt mit, dass für die überarbeitete

Planung der ergänzenden Bebauung, was die Gestaltung der Fassaden, Dachflächen und die Tiefgarage betrifft, sowie für die Positionierung der Baukörper eine denkmalrechtliche Erlaubnisfähigkeit in Aussicht gestellt werden kann.

Das Amt teilt weiter mit, dass ein Material- und Farbkonzept für die ergänzende neue Bebauung erst nach Erarbeitung der entsprechenden bauhistorischen und restauratorischen Untersuchungen am Herrenhaus erstellt wird, weil das Konzept der farblichen Fassung auf das Herrenhaus abgestimmt werden muss. Diese Abstimmungen können im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Die Abstimmungen mit der Denkmalpflege zum Herrenhaus und zur Parkanlage sind noch nicht abgeschlossen.

#### Untere Wasserbehörde (UWB):

- Hinweis darauf, dass gemäß Runderlass „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ vom 11. Oktober 2011 (ABl./11, Nr. 46, S. 2035) dezentrale Verfahren zur Entwässerung von Niederschlagswasser zur Anwendung kommen sollen. Daher ist im Planverfahren zu klären, ob das Niederschlagswasser dezentral versickert werden kann. Notwendigkeit eines Überflutungsnachweises. Soweit die Voraussetzungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers nachweislich gegeben sind, ist dies festzusetzen.
- Hinweis auf die erforderliche Wasserhaltung beim Bau der geplanten Tiefgarage, möglicherweise Gefahr von Setzungen bei umliegenden Gebäuden. Prüfung, ob die Errichtung der Tiefgarage mit Spundwänden bzw. HDI-Sohle eine Alternative darstellt, um größere Grundwasserabsenkungen zu vermeiden.

Es liegt ein Entwässerungskonzept vor, vgl. Kap. 5.7, das allerdings noch der Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde bedarf (Gartendenkmal). Es wird nach Abstimmung an die Wasserbehörde zur Prüfung übersandt.

#### Untere Bauaufsicht

- Hinweise zur Ausführung der Tiefgaragenrampe und zum Brandschutz vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung auch durch pflegebedürftige Personen. Die Hinweise zur Tiefgaragenrampe wurden berücksichtigt. Fragen des Brandschutzes der Gebäude betreffen die nachgelagerte Baugenehmigungsplanung.

#### Bauleit- und strategische Planung

- Überprüfung der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten über öffentliche Grünflächen (entsprechend nicht der Zweckbestimmung einer Grünfläche). Dies wurde im Bebauungsplan angepasst, die Zufahrten sind nunmehr als Verkehrsfläche festgesetzt.

- Erweiterung der gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen öffentlichen Verkehrsfläche um die Bereiche, die vor dem Fremdgrundstück (Flurstücke 330/3 und 1033) gelegen sind. Dieser Anregung wurde gefolgt und die Planzeichnung entsprechend ergänzt.

### **1.6 Artenschutzbeitrag**

Es ist nachzuweisen, dass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht umsetzbar ist, da der Bebauungsplan ansonsten nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich und damit nicht zulässig wäre.

Im Rahmen einer Artenschutzprüfung (ASP) wird deshalb geprüft, ob das Vorhaben mit den Vorschriften des Artenschutzes (hier §§ 44, 45 BNatSchG) in Einklang steht.

Die Artenschutzprüfung der Artenschutzsachverständigen Silke Jaboczynski (Stand Dezember 2021) liegt als gesondertes Gutachten vor. Seine Inhalte sind in die Begründung bzw. in den Umweltbericht eingeflossen.

## 2 Verfahren

Nachfolgende Aufstellung wird im laufenden Verfahren fortgeschrieben.

- In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 25.04.2022 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 01/22 „Herrenhaus Zeesen“ im Ortsteil Zeesen beschlossen. Die Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt Jahrgang 33, Nr. 6 vom 25.05.2022.
- Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinde erfolgte am \_\_.\_\_.2023 (Datum des Anschreibens) mit Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen sowie durch deren Bereitstellung im Internet im Zeitraum vom \_\_.\_\_. bis einschließlich \_\_.\_\_.2023.
- Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sind in die Erstellung des Planentwurfes bzw. Ergänzung der Planunterlagen eingeflossen.
- Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte – nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt vom \_\_.\_\_.2023 – vom \_\_.\_\_.2023 bis einschließlich \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.
- Die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_. Die Abgabefrist betrug 1 Monat.

### 3 Ausgangssituation und Beschreibung des Plangebietes

An dieser Stelle wird eine die aktuelle Bestandssituation im und um das Plangebiet dargestellt. Die Abbildungen 4 bis 15 entstammen dem Fotoarchiv Stadt Land Brehm mit Stand Mai/ Juni 2023.

#### 3.1 Historische Entwicklung des Geländes

Die nachfolgenden Ausführungen zur historischen Entwicklung sind dem Gartendenkmalpflegerisches Ziel- und Entwicklungskonzept „Park des Herrenhauses in Zeesen“ vom Büro Kretschmer Tauscher Landschaftsarchitekten entnommen und sollen einen Überblick über die historische Entwicklung des Geländes geben. Sie wurden hinsichtlich des Verkaufs des Anwesens im Jahre 1934 und des Zeitraums 1934 bis 1945 seitens des Büros Stadt Land Brehm ergänzt. Weitere Ausführungen können dem als Anlage beigefügten Konzept entnommen werden.

Zeesen wurde im Jahr 1431 erstmals urkundlich erwähnt. In der Zeit zwischen dem 15. und 17. Jahrhundert bestand das Dorf nur aus dem Gut Zeesen und einigen weiteren Gebäuden.

#### ***Entwicklung im 17. und 18. Jahrhundert***

[...] Der im Jahre 1687 erfolgte Erwerb von Gut und Dorf Zeesen durch die Familie von Danckelmann markierte eine Zeitenwende und Aufwertung für den Ort. Die im Jahre 1688 realisierte Anlage des Lustschlosses in Zeesen zu repräsentativen Zwecken der Danckelmann-Brüder wird Johann Arnold Nehring zugeschrieben. In diesem Zuge ist mit Sicherheit auch die gartenkünstlerische Erstanlage des Parks erfolgt.

[...] Ab Beginn des 18. Jahrhunderts befindet sich das Gut Zeesen im Besitz des brandenburgischen Kurfürsten Friedrich III., der es wenig später seinem zehnjährigen Sohn Friedrich Wilhelm (späterer „Soldatenkönig“) zudachte. Nach 1740 blieb das Schloss jedoch unbewohnt, Gebäude und Park verfielen.

Seit der Mitte des 18. Jahrhunderts bis noch in das späte 19. Jahrhundert hinein wurde das Gut Zeesen häufig durch neue Besitzer abgelöst.

#### ***Ende 19. Jahrhundert bis 1934***

[...] Das Schloss ist unter dem Besitz des Freiherrn von Vincke Ende des 19. Jahrhunderts an den schmalen Giebelseiten jeweils verbreitert worden, das Dach wurde als Mansarddach ausgebaut und der Balkon zum Park ist als Vorbau mit Säulen neu beigefügt worden. Auch der Park muss gegen Ende des 19. Jahrhunderts landschaftlich umgestaltet worden sein, denn die Topographische Karte von 1901 (mit Nachträgen bis 1940) zeigt den Park mit geschwungenen Formen. Eine weitere wesentliche Entwicklungsphase für den Park erfolgte dann im frühen 20. Jahrhundert. 1925 erwarb der Bankier Ernst Goldschmidt das Gut vom Unternehmer Eugen Gutmann. Unter Goldschmidt ist der Park nach Plänen des angesehenen Gartenarchitekten Ludwig Lesser gestaltet bzw. überarbeitet worden, zusätz-

lich wurde eine Gärtnerei errichtet. Ernst Goldschmidt, der Jude war, nutzte Zeesen als Landsitz und für Wochenendaufenthalte. Er verstarb 1933, sein Sohn veräußerte den Landsitz 1934 an den berühmten Schauspieler Gustav Gründgens. Ob und inwieweit bei diesem Verkauf politischer Druck ausgeübt wurde, ist ungeklärt.

### **1934 bis 1945**

[...] Ab 1934 war das Herrenhaus mit Park und Ländereien im Besitz des Schauspielers, Regisseurs und Theaterdirektors Gustaf Gründgens. Gründgens übernahm das Anwesen und machte es zu seinem repräsentativen Landsitz. Es verkehrten dort bekannte Schauspieler der 1930er Jahre wie Zarah Leander und Heinz Rühmann. Die Parkanlage wurde auch als Kulisse für Dreharbeiten genutzt, beispielsweise für Außenaufnahmen in dem Film „Der Schritt vom Wege“, gedreht nach dem Roman „Effi Briest“ von Theodor Fontane.

### **1945 bis heute**

Das Herrenhaus wurde ab Kriegsende durch die Rote Armee genutzt, bis 1946 erneut Gründgens den Besitz zurückerhielt. 1947 wiederum wurde das Herrenhaus in staatliche Verwaltung übernommen und zunächst als Heim für Flüchtlingskinder und ab 1952 als Kreiskinderheim genutzt. Baumängel am Hauptgebäude führten zur Schließung der Heimnutzung im Jahre 1974. In den 1970er Jahren wurde das Gut Zeesen unter der Verwaltung des DDR-Ministeriums für Auswärtige Angelegenheiten als Freizeit- und Ferienobjekt und Schulungsobjekt genutzt. Nachdem das Herrenhaus aufgrund von Baufälligkeit geschlossen wurde, wurden die Außenanlagen für Zelte und Wohnwagen genutzt.

[...] Nach 1989/90 stand das Gebäude zunächst, anschließend wurde es bis 1999 fremdgenutzt und steht seitdem erneut leer. Langjährige Rechtsstreitigkeiten zur Besitzfrage des Gutes konnten erst 1999 beendet werden. Die Außenanlagen wurden in dieser Zeit als Fläche für eine Wagenburg, Tierhaltung, Theater- und Musikaufführungen und Fahrzeuge genutzt.

## **3.2 Städtebauliche Einordnung des Plangebietes**

Das Plangebiet grenzt an die bestehende Siedlungsbebauung von Zeesen. Es ist gekennzeichnet durch das stark instandsetzungsbedürftige bzw. ruinöse Herrenhaus und die dazugehörige, verwilderte Parkanlage. Das Herrenhaus bildet mit der Dorfaue den historischen Kern Zeesens. Die Umgebung des Grundstücks weist die typische Siedlungsstruktur des Ortsteils auf, der vorwiegend durch eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung geprägt wird.

Das Herrenhaus befindet sich mittig innerhalb der Parkanlage, die durch einen hohen Altbaumbestand gekennzeichnet wird und an das Ufer des Zeesener Sees angrenzt. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine neuzeitliche Wohnbebauung, welche über die Straße „Am Schlosspark“ erschlossen wird. An diese Wohnbebauung grenzt die Grundschule Zeesen an, welche aktuell erweitert wird. Westlich, gegenüber dem Plangebiet entlang der Straße Dorfaue, befindet sich eine dörflich

geprägte Wohnbebauung. Im Kreuzungsbereich Ecke Weidendamm und See-  
straße liegt der Dorfplatz (siehe Abb. 4) mit Spielgeräten und Abstellmöglichkeiten  
für Fahrräder. Gegenüber dem Dorfplatz hat die Kita „Tannenzapfen“ ihren Stand-  
ort. Im südwestlichen Bereich, entlang der Seestraße, grenzen weitere Wohnge-  
bäude, Gartenlauben sowie die Freiwillige Feuerwehr Zeesen (siehe Abb. 5) an  
den Untersuchungsraum an.



Abb. 3: Lage des Plangebietes im Ortsteil Zeesen<sup>5</sup>



Abb. 4: Blickrichtung Dorfplatz Ecke Wei-  
dendamm und Seestraße



Abb. 5: Blickrichtung Norden entlang der See-  
straße mit Feuerwehr

<sup>5</sup> <https://www.openstreetmap.de/karte/>

### 3.3 Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Herrenhaus liegt direkt in der Sichtachse der Straße „Weidendamm“ und stellt aktuell eine Ruine dar (siehe Abb. 8). Es ist zweigeschossig (Souterrain, Erdgeschoss) und hat ein Mansarddach. An der Seeseite verfügt das Gebäude über eine repräsentative Terrasse. Der Zugang in das Gebäude erfolgt über eine repräsentative Freitreppe, eine weitere Freitreppe führt von der Terrasse in den Park. Unmittelbar östlich des Herrenhauses befinden sich bauliche Überreste eines weiteren Gebäudes (ehemaliges Kavallerhaus) (siehe Abb. 9). Ansonsten befinden sich im Parkbereich keine weiteren Gebäude. Das Gelände ist durch eine Zaunanlage gesichert, kann jedoch von Ortskundigen betreten werden. Im südwestlichen Geltungsbereich, angrenzend an die Seestraße und außerhalb des Parks, befinden sich drei weitere kleinere Grundstücke. Sie befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und werden in die Neubebauung einbezogen. Die dort vorhandenen Gebäude werden beseitigt.



Abb. 6: Zaunanlage mit Tor in Blickrichtung Herrenhaus



Abb. 7: Sichtachse in Richtung Weidendamm



Abb. 8: Rückwärtige Ansicht des Herrenhaus Zeesen mit dichtem Grünanteil



Abb. 9: Östlich des Herrenhauses gelegene ehemalige Kavallerhaus (Ruine)

### 3.4 Verkehrliche Erschließung

Der westliche Geltungsbereichsabschnitt umfasst Teile der öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Dorfaue“ und „Seestraße“, einschließlich der daran angrenzenden Stellplätze, einen Geh- und Radweg sowie die vorgelagerten Grünflächen mit Baumbeständen. Es stehen dort mehrere Glascontainer (siehe Abb. 10 und 11). Der Zufahrtsbereich zum Plangebiet befindet sich direkt in der Sichtachse des

„Weidendamms“ und erfolgt über die bestehende Zufahrt an der öffentlichen Verkehrsfläche „Dorfaue“.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs, im Bereich des Flurstücks 332/6, verläuft ein unbefestigter Weg, der zum Seeufer und als Pfad weiter am Ufer entlangführt. Der Weg verläuft über Privatgelände und ist bisher nicht für die Öffentlichkeit gesichert. Dessen ungeachtet wird er durch Spaziergänger und Anwohner genutzt (siehe Abb. 12 und 13).



Abb. 10: Fuß- und Radweg (Schulweg) entlang der Seestraße/ Dorfaue mit Blickrichtung Gutspark



Abb. 11: Vorhanden Wege und Stellplätze entlang der Dorfaue im öffentlichen Straßenraum



Abb. 12: Südlich gelegener Zugang zum Uferbereich (Flurst. 332/6)



Abb. 13: Uferweg im Bereich des Plangebietes

### 3.5 Naturraum und Landschaft

Die nachfolgende Beschreibung ist dem Gartendenkmalpflegerisches Ziel- und Entwicklungskonzept „Park des Herrenhauses in Zeesen“ vom Büro Kretschmer Tauscher Landschaftsarchitekten entnommen (siehe dort S. 13/14, stellenweise gekürzt).

*„Der Park ist in einem verwahrlosten und verwilderten Zustand. Die parallel zur Straße „Am Weidendamm“ verlaufende Baumreihe aus Säuleneichen bildet das Entree, wozwischen sich das Eingangstor befindet. Die Säuleneichen sind zwar in Zusammenhang mit der Gestaltung zu betrachten, stehen jedoch auf kommunalem Grundstück.*

*Links und rechts des zentralen Zugangsweges zum Herrenhaus, der noch als Tram-pelpfad vorhanden ist, erstrecken sich wilde Wiesenflächen. Rechter Hand ist die*

*Fläche offen, einzelne Bäume (Aufwuchs wie Acer negundo, Acer platanoides, etc.) stehen frei verstreut. Weiter reichend in Richtung Süden erstreckt sich entlang der dichteren Gehölzkante ein offener Wiesenstreifen mit einzelnen Gehölzen, hierunter sind auch drei Obstgehölze (Malus/ Pyrus).*

*Linker Hand ist die Wiesenfläche nach Norden hin stark verbuscht und mit Pioniergehölzen wie Robinie oder Ahorn bestanden. (...). Im oberen (östlichen) Bereich dieser Gesamtfläche ist ein Betonsockel/-fundament sichtbar.*

*Im unmittelbaren Bereich vor dem Herrenhaus sind vier Gehölze auffällig: jeweils links und rechts der Eingangstreppe eine Kastanie und eine Winterlinde/ Holländische Linde, die schräg versetzt positioniert sind. (...).*

*Rückwärtig des Herrenhauses beginnt, parallel mit dem Ufer verlaufend, ein dichter Gehölzbestand. Vorherrschende Gehölze sind Eichen, Linden, Erlen, Ahorn, Pappeln, Robinien, vereinzelt kommen auch Kastanien, Hainbuchen und Weiden vor. An etlichen Bereichen sind auch kleinere Gebüsche (...) vorhanden. Weite Teile des Bodens sind mit Frühblühern (Buschwindröschen, Winterlinge, Schneeglöckchen) besetzt, vereinzelt taucht Efeu auf. Ab der südlichen Giebelseite des Herrenhauses verdichtet sich der Efeubestand deutlich und wird zu einem flächigen Bodendecker, der auch etliche Gehölze überwachsen hat.*

*Ausgenommen des unmittelbaren Bereichs um das Herrenhaus, hier sind Giersch und Brennessel vorherrschend, Zeiger für anthropogen bedingte, stark nährstoffhaltige Bereiche. Im nordöstlichen Bereich des rückwärtigen Parks ist das Bodenrelief leicht bewegt, zwei kleinere Anhöhlungen sind erkennbar.*

*Spuren der letzten Nutzung in den 90er Jahren sind ein Wohnwagen, verschiedene Abfallhaufen bzw. Schuttreste. Rund um das Herrenhaus lagern Bauabfälle, Müll, Reste von Einfriedungen und Holzhaufen. Nahe dem Balkon ist eine Betonfläche, ca. 4 x 6 m vorhanden. Ein Zaun, etwa 50 m südlich des Herrenhauses verlaufend, trennte wohl einst den restlichen Bereich im Süden ab. Weiter in Richtung Süden sind Reste eines Bootssteiges aus Holz vorhanden.“*



Abb. 14: Uferbereich im rückwärtigen gelegenen Park mit Blickrichtung Zeesener See



Abb. 15: Blick auf das Herrenhaus Zeesen

## 4 Übergeordnete Planungen

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte übergeordneter Planungen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, wiedergegeben.

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Für Königs Wusterhausen als Mittelzentrum und seine Ortschaften, hier insbesondere die Gemeinde Zeesen ergeben sich im Wesentlichen folgende Grundsätze aus den Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm 2007:

- 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 (§ 4 Abs. 1 LEPro 2007).
- Die Siedlungsentwicklung soll auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden (§ 5 Abs.1 LEPro 2007).
- Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (§ 5 Abs.2 LEPro 2007).
- Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. (§ 5 Abs. 3 LEPro 2007).
- Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden (§ 6 Abs. 2 LEPro 2007).
- Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogenen Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden. (§ 6 Abs. 3 LEPro 2007).

### 4.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die Verordnung über den LEP HR wurde für Brandenburg am 13.05.2019 bekannt gemacht und ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Ziele (Z) sind verbindliche Vorgaben für die kommunale Planung. Der LEP HR enthält außerdem Grundsätze (G), die nicht verbindlich sind, die jedoch im Rahmen einer Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der LEP HR legt insbesondere fest:

- zentrale Orte (**Z. 3.1** zentralörtliche Gliederung),
- Gestaltungsräume Siedlung. Das sind die Flächen, die für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen sind (rote Flächen) sowie
- ein auf das gesamte Land Brandenburg bezogenes Netz von Grünverbindungen (Freiraumverbund).

Für die Stadt Königs Wusterhausen und seine Ortsteile, hier der Ortsteil Zeesen ergibt sich anhand der Bewertungsergebnisse die Einstufung als Mittelzentrum (Z 3.6). Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 Abs. 1) (siehe Abb. 16)

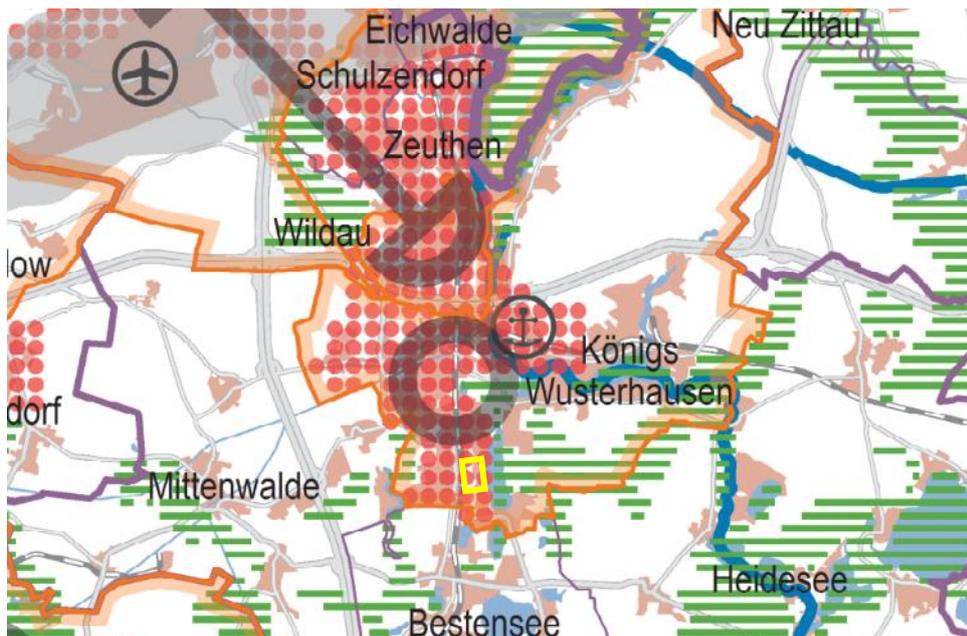


Abb. 16: Auszug LEP HR<sup>6</sup> (Lage des B-Planes gelb umrandet)

Der Gestaltungsraum Siedlung ist gemäß Z 5.6 des LEP HR Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen und somit für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen. In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden (Z 3.6 Abs. 4).

<sup>6</sup> <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/lep-hr/>

Für die landesplanerische Beurteilung zuständig ist die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg (GL). Gemäß Abs. 12 Landesplanungsvertrag hat die Stadt Königs Wusterhausen die Ziele der Raumordnung, bezogen auf das Plangebiet, bei der GL abgefragt. Die GK hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme (Schreiben vom 07.02.2024) mitgeteilt, dass die Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

#### **4.3 Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“**

Am 17. Juni 2021 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald den sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Satzung beschlossen.<sup>7</sup>

Die Stadt Königs Wusterhausen mit seinem Ortsteil Zeesen ist als Mittelzentrum (Z. 3.6) festgelegt.

Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) am 15. Mai 2009 wurde der sachliche Teilplan der Regionalen Planungsgemeinschaft zur zentralörtlichen Gliederung verdrängt und ist daher nicht mehr anwendbar.

#### **4.4 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm Brandenburg [MLUR 2000] gibt für das Plangebiet als Entwicklungsziel vor: „Siedlung / Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen“.

Schutzgutbezogene Ziele formuliert das Landschaftsprogramm für die Schutzgüter:

- Arten und Lebensgemeinschaften: Erhalt bzw. Weidereinbringung charakteristischer Landschafts-elemente in überwiegend landschaftlich genutzten Bereichen, Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide)
- Boden: Bodenschonende Bewirtschaftung überwiegend sorptions-schwacher, durchlässiger Böden
- Wasser: Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten; Sicherung der Schutz-funktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit/ Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz
- Klima / Luft: Keine Aussagen
- Landschaftsbild: Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters / bewaldet. Schwach reliefiertes Platten- und Hügelland

---

<sup>7</sup> <https://region-lausitz-spreewald.de/de/regionalplanung/teilplaene/artikel-sachlicher-teilregionalplan-grundfunktionale-schwerpunkte.html>

- Erholung: Erhalt der besonderen Erlebnis-wirksamkeit der Landschaft, Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung, Konzentration des Ausflugstourismus an Regionalbahn- und S-Bahnhaltestellen, Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung

#### **4.5 Gemeinsamer Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) ergänzendes Verfahren**

Im LEP FS (05/2006) werden Zonen für unterschiedliche siedlungsausschließende bzw. -einschränkende Restriktionen dargestellt. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb der Grenze zur „Planungszone Siedlungsbeschränkung“, in welcher neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und/oder lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen.

#### **4.6 Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenumfeldentwicklung Berlin-Brandenburg- International (GSK FU-BBI)**

Im Dezember 2006 haben sich die Landesregierungen von Berlin und Brandenburg auf ein Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenumfeldentwicklung Berlin-Brandenburg-International (GSK FU-BBI) geeinigt, welches für das Umfeld des zukünftigen Großflughafens planerische Leitbilder darstellt. Diese Leitbilder sollen u.a. der Bauleitplanung als Grundlage dienen und beinhalten die Verkehrsinfrastruktur, die Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten sowie die Sicherung, Aufwertung und Entwicklung der Naturräume als Beitrag zur Lebensqualität im Flughafenumfeld (G10, G11 LEP FS).

Königs Wusterhausen ist gemäß Plansatz G 10 dem engeren Wirkungsbereich des Flughafens Schönefeld zuzuordnen.

#### **4.7 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeesen (2. Änderung rechts-wirksam seit 24.11.1999) wird der Teilbereich teilweise als „Gemischte Baufläche“, „Grünfläche“ und „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan für die gesamte Stadt Königs Wusterhausen (2014) ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche mit Grünanteil“ sowie mit der Kennzeichnung „Einzelanlage Denkmalschutz“ dargestellt. Im aktuellen Arbeitsstand des Entwurfs zum Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt werden die Darstellungen des Vorentwurfs bestätigt und durch die Darstellung „Parkanlage“ ergänzt. Bei der weiteren Erarbeitung des Gesamtflächennutzungsplanes werden die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, da die Planungsziele den Darstellungen des rechts-wirksamen FNP Zeesen nicht entsprechen. Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB ist dies möglich, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht. Beides ist der Fall:

Dringende Gründe bestehen deshalb, weil das denkmalgeschützte Herrenhaus und die Parkanlage in ihrem gegenwärtigen, verfallenen Zustand einen städtebaulichen Missstand darstellen, aus dem sich dringender Handlungsbedarf ergibt. Die planerischen Ziele – Entwicklung einer Anlage für seniorengerechtes Wohnen – entsprechen den städtebaulichen Zielen der Stadt. Zudem trifft § 8 Abs. 4 die Regelung, dass vorzeitige Bebauungspläne bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Änderungen bei der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen aufgestellt werden können. Auch diese Voraussetzung trifft zu, da der FNP Zeesen von der damals noch selbständigen Gemeinde Zeesen aufgestellt worden ist, die später nach Zeesen von Königs Wusterhausen eingemeindet wurde.

#### 4.8 Landschaftsplan 2014

Im Vorentwurf des Landschaftsplanes der Stadt Königs Wusterhausen (Teil des FNP Königs Wusterhausen) aus dem Jahr 2014 wird das Plangebiet als:

- teilw. Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche, Sondergebiet mit hohem Grünanteil (rote Fläche)
- teilw. Grünfläche (grüne Flächen),
- teilw. Waldfläche überlagert mit Maßnahmenfläche M 11. Bei der Maßnahme M 11 handelt es sich um eine SPE Maßnahme mit dem Ziel: Pflege/ Entwicklung der Ufervegetation (dunkelgrüne Fläche),
- teilw. Bodendenkmale (Lila Signatur) und Lage im Landschaftsschutzgebiet (rote Symbollinie)

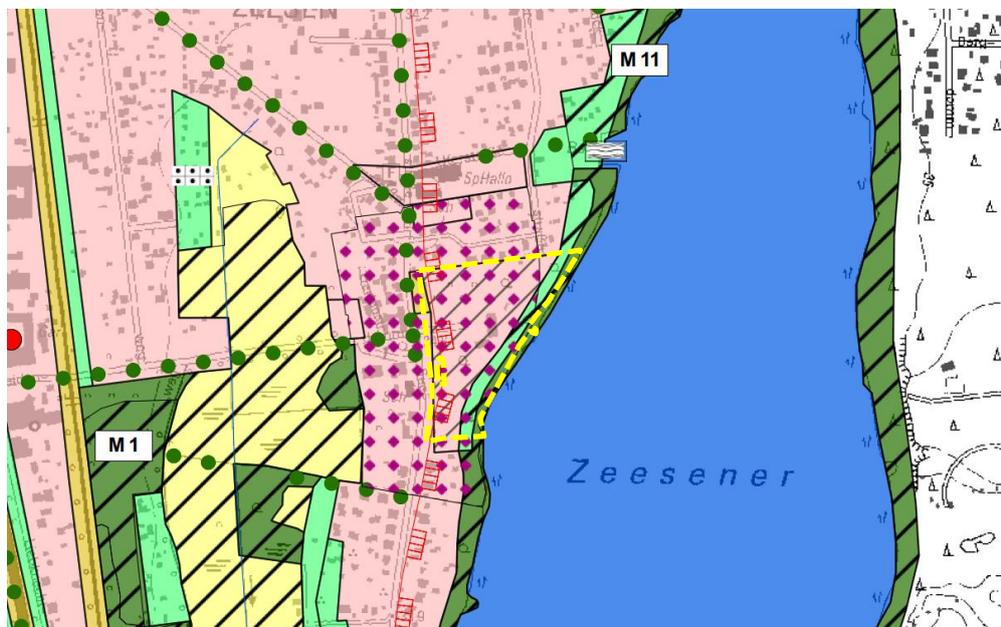


Abb. 17: Auszug aus dem Landschaftsplan 2014 (Plangebiet gelb)

#### **4.9 Gemeinde- und Stadtentwicklungskonzepte**

Für die Stadt Königs Wusterhausen liegen folgende Stadtentwicklungskonzepte vor:

- Einzelhandelskonzept
- Innenstadtentwicklungskonzept (IEK-2030)
- Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK)
- Umsetzungskonzeption für ein intermodales Mobilitätsangebot
- Verkehrskonzept Stadtzentrum
- Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie

Für den Bereich des Bebauungsplans sehen diese Konzepte keine konkreten Maßnahmen vor.

#### **4.10 Benachbarte Bebauungspläne**

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich die folgenden Bebauungspläne:

- B-Plan 01/02 "Am Schlosspark" (Inkrafttreten am 29.08.2002)
- B-Plan 05/11 "Kita am Weidendamm" (Inkrafttreten am 01.11.2012)
- VEP "Seestraße 5" (Inkrafttreten am 10.05.1995)
- B-Plan 01/18 "Grundschule Zeesen" (Stand 2019)

Der B-Plan 01/02 „Am Schloßpark“ ist ein Text-Bebauungsplan, dessen Geltungsbereich unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzt. Der B-Plan setzt ein Wohngebiet (Einfamilienhausbebauung) fest, die Gebäude wurden errichtet. Es bestehen keine Konflikte mit der geplanten Seniorenwohnanlage.

Die B-Pläne 05-11 „Kita am Weidendamm“ (westlich des Plangebiets) und 01/18 „Grundschule Zeesen“ (nördlich des Plangebiets) schaffen jeweils Baurecht für soziale Infrastruktur. Die Kita wurde errichtet, die Schule wird derzeit erweitert.

Der VEP Seestraße 5 liegt südwestlich des Plangebiets. Er setzt wiederum Wohnbebauung fest, auch dies Planung wurde umgesetzt.

In der Abbildung 18 auf der folgenden Seite sind die Bebauungsplangebiete dargestellt.

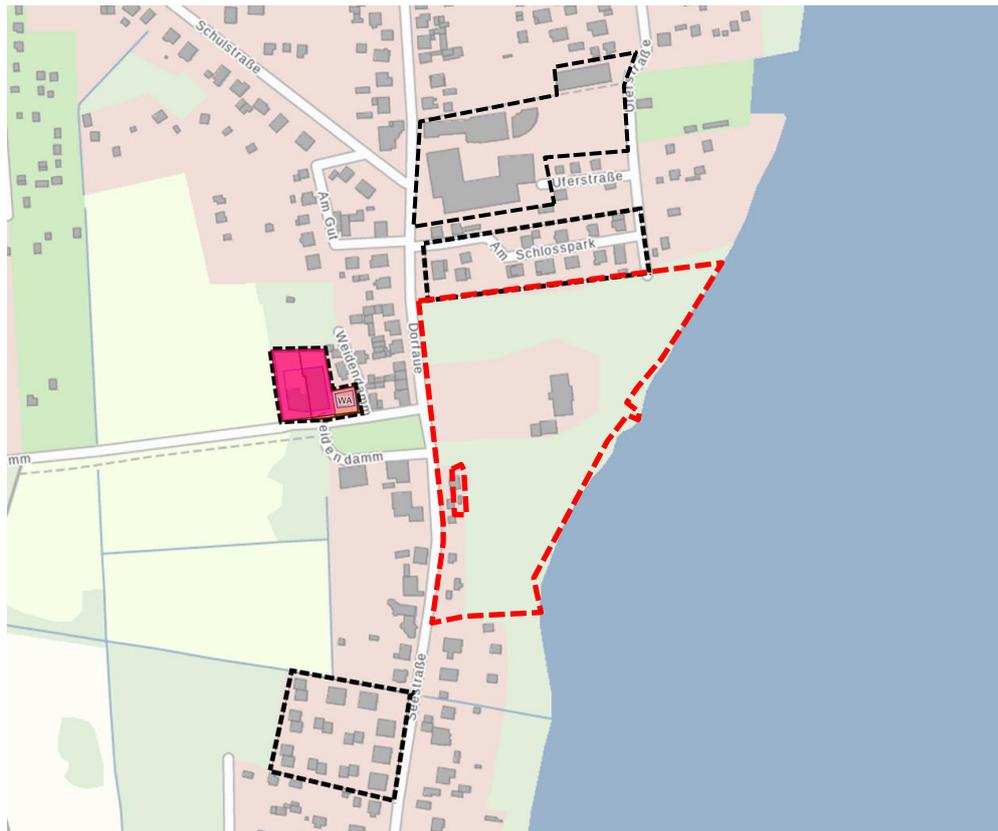


Abb. 18: Angrenzende Bebauungspläne (schwarze Umrandung)<sup>8</sup>

#### 4.11 Schutzausweisungen

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet. Weitere Schutzgebiete<sup>9</sup> (Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Naturdenkmäler) werden vom Plangebiet nicht berührt.

##### 4.11.1 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des durch Beschluss des Rates des Bezirkes Potsdam Nr. 149 -14/66 vom 19.10.1966 ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets „Teupitz-Köriser Seengebiet“. Der Schutzstatus dieses Gebietes ist durch Beschluss Nr. 18/72 des Bezirkstages Potsdam vom 19. Oktober 1972 konkretisiert worden. Nach 1990 ist der Schutzstatus nicht geändert worden, so dass die Schutzbestimmungen von 1966 und 1972 weiterhin gültig sind.

<sup>8</sup> <https://www.geoportal-koenigs-wusterhausen.de/viewer2.php>

<sup>9</sup> <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/32>

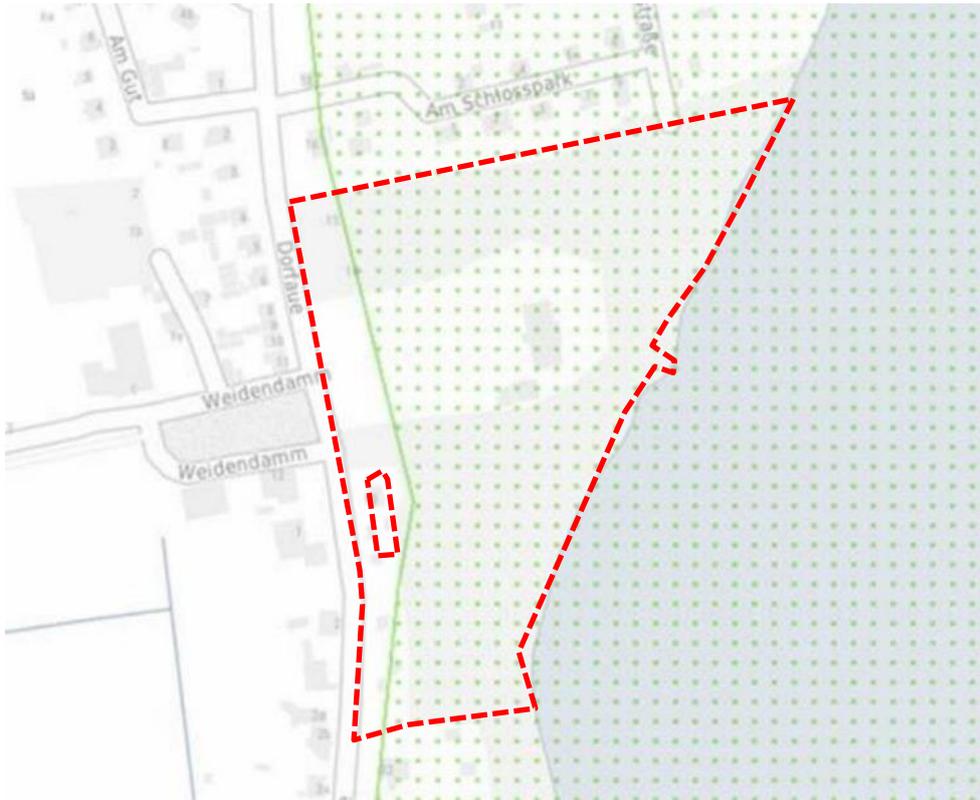


Abb. 19: Lage im Landschaftsschutzgebiet<sup>10</sup>

Die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Landschaftsschutzgebiet bedarf eines Zustimmungsverfahrens, soweit der Bebauungsplan Festsetzungen trifft, die der LSG-Verordnung widersprechen. Dies ist hier der Fall, da der Bebauungsplan Baurechte für zusätzliche Gebäude schafft.

Gemäß o.g. Runderlass sind Anfragen zu Bauleitplänen in Landschaftsschutzgebieten an die Landkreise und kreisfreien Städte zu richten. Diese prüfen, ob eine Zustimmung des MLUK als Verordnungsgeber der LSG erforderlich ist.

Die Stadt Königs Wusterhausen hat dementsprechend eine Anfrage an die Untere Naturschutzbehörde gestellt. Ursprünglich bestand die Einschätzung, dass die Zuständigkeit bei der UNB liegt, da der Plan vorhabenbezogen ist und Baurecht für ein konkretes Vorhaben schaffen soll. Die Untere Naturschutzbehörde hat der Stadt dann jedoch mitgeteilt, dass eine Abstimmung mit dem MLUK erfolgt ist, in deren Ergebnis die Zuständigkeit beim Ministerium liegt. Ein entsprechender Antrag auf Zustimmung (Voranfrage) ist dort gestellt worden. Das Zustimmungsverfahren ist ein eigenständiges Verfahren, das zeitlich parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

<sup>10</sup> <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

#### 4.11.2 Geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich geschützte Biotope (Schilf-Röhricht, Teichrosenbestände und ein Erlen-Bruchwald). Diese befinden sich am Ufer bzw. nahe dem Ufer und werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan). Die Umgrenzung der Biotope wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### 4.11.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich Bau-, Garten- und Bodendenkmale.

##### Bau- und Gartendenkmale

Das Planvorhaben betrifft das Bau- und Gartendenkmal „Herrschaftliches Wohnhaus“ (Nr. 09140608) „Lusthaus“ mit Gartenanlage (Nr. 09140609).<sup>11</sup> Die Gartenanlage erstreckt sich „*vor und vor allem hinter dem Lusthaus bis zum See.*“

Nach dem BbgDSchG sind Denkmale „*als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen.*“<sup>12</sup>

Die Untere Denkmalbehörde hat mit Schreiben vom 04.03.2024 Folgendes mitgeteilt: *Die Erhaltung des Denkmals ist gemäß §§ 1 und 7 BbgDSchG als Bestandteil des historischen Kulturgutes des Landes im öffentlichen Interesse. Aufgrund der Zumutbarkeit gemäß § 7 BbgDSchG, welche durch den schlechten Erhaltungszustand berücksichtigt werden muss, ist eine wirtschaftlich tragfähige Erhaltung des o.g. Denkmals nur in Zusammenhang mit der ergänzenden neuen Bebauung möglich. Die ergänzende neue Bebauung orientiert sich zudem städtebaulich an ehemals vorhandenen Gebäuden, wie z.B. an den ehemaligen Kavaliershäusern oder der Gärtnerei.*

##### Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines Bodendenkmals mit der Bezeichnung (12670) „Dorfkern Neuzeit, Dorfkerne deutsches Mittelalter“.<sup>13</sup> (siehe Abb. 19)

Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, sowie § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgSchG). Die Erlaubnis

---

<sup>11</sup> <https://ns.gis-bldam-brandenburg.de/hida4web/view?docId=obj09140608.xml>

<sup>12</sup> ebenda

<sup>13</sup> <https://bldam-brandenburg.de/wp-content/uploads/2021/03/06-LDS-Internet-20.pdf>

ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald einzuholen.

Die Bau- bzw. Bodendenkmale werden ebenfalls nachrichtlich gekennzeichnet.



Abb. 20: Bodendenkmal im Plangebiet o.M. (Geltungsbereich rot umrandet)<sup>14</sup>

#### 4.12 Hochwassergefährdung

Es sind nach bisherigen Erkenntnissen keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete vom Vorhaben betroffen. Des Weiteren befindet sich das Vorhaben außerhalb von Überschwemmungsgebieten.<sup>15</sup>

#### 4.13 Altlasten

Es befinden sich nach bisherigen Erkenntnissen keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG im Plangebiet.

Bei Erdarbeiten in Folge von Baumaßnahmen finden das Bundes-Bodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zum Schutz des Bodens Anwendung. Werden im Rahmen von Erdarbeiten Hinweise auf Schadstoffeinträge in den Boden festgestellt, ist die Baumaßnahme in diesem Be-

<sup>14</sup> <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php?go=ResizeMap2Window&browserwidth=1190&browserheight=1191&nScale=3558&reloadmap=true>

<sup>15</sup> <https://apw.brandenburg.de/?th=FestUebGeb&showSearch=false&feature=addressSearch&feature=legend>

reich zu unterbrechen und unverzüglich die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Dahme-Spreewald gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) zu informieren.

#### **4.14 Stellplatzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Satzung der Stadt Königs Wusterhausen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung zu beachten.

Die herzustellenen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind entsprechend der Satzung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Bei Altenwohnungen ist ein Stellplatz je fünf Wohnungen erforderlich, daraus ergibt sich ein Bedarf von 31 Stellplätzen. Weitere Stellplätze sind für Besucher und Beschäftigte erforderlich. Die geplante Tiefgarage hat eine Kapazität von 97 Einstellplätzen. Tatsächlich hergestellt werden somit mehr Stellplätze, als die Satzung fordert.

#### **4.15 Baumschutzverordnung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen in der zum Zeitpunkt der Antragsstellung geltenden Fassung zu beachten.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> <https://cdn0.scrvt.com/d19207df10fc2c2113c58b2103007ce0/eeaba58dac1a6c2d/d44533323ed6/Baumschutzsatzung-2024.pdf>

## 5 Vorhaben- und Erschließungsplan

### 5.1 Nutzungskonzept, Städtebau

Gegenstand des Vorhabens ist die Entwicklung einer Anlage für seniorenrechtliches Wohnen. In diesem Zusammenhang soll das ruinöse und denkmalgeschützte Herrenhaus wiederhergestellt und in diese Anlage integriert werden. An dieser Stelle werden die wesentlichen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans erläutert. Ergänzend wird auf die Vorhabenbeschreibung verwiesen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus den folgenden Plänen:

- Anlage 1: Außenanlagenplan mit Ansichten
- Anlage 2.1: Dachaufsicht
- Anlage 2.2: Grundrisse Untergeschosse und Tiefgarage
- Anlage 2.3: Grundrisse Erdgeschosse
- Anlage 2.4: Grundrisse 1. Obergeschosse
- Anlage 2.5: Grundrisse 2. Obergeschosse
- Anlage 3: Medieneerschließung

Diese Pläne (Anlage 1 und Anlage 2.1) werden zusammen mit der Vorhabenbeschreibung zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit verbindlich. Die Anlagen 2.2 bis 2.5 (Grundrisse) sowie die Anlage 3 haben informativen Charakter und keine Normqualität.

Die Seniorenwohnanlage wird sowohl für Bewohner, die ein weitgehend eigenständiges Leben führen, als auch für solche, die pflegebedürftig sind konzipiert. Je nach Bedarf, Anspruch und Lebenssituation der Bewohner besteht die Möglichkeit, sich entweder vollständig selber zu versorgen oder Service- und Pflegeleistungen dazu zu buchen. Ziel ist es vor allem, dass Menschen, die im Laufe der Zeit pflegebedürftig werden, in ihrer Wohnung verbleiben können. Bei steigendem Unterstützungsbedarf durch Alter oder Krankheit werden Pflegeleistungen in der eigenen Wohnung mit frei wählbaren Leistungen einer ambulanten Pflege angeboten.

In die Anlage integriert sind das Restaurant, das sowohl für die Bewohner als auch für die Öffentlichkeit zugänglich ist, Gemeinschaftsräume sowie eine Pflege- und Tagespflegeeinrichtung mit Räumen für Arzt- und Therapiepraxen. Das Nutzungskonzept beinhaltet die Notwendigkeit, Wohnnutzungen und Gemeinschafts- bzw. Pflegeeinrichtungen räumlich zu trennen. Daher werden Gemeinschafts- und Pflegeeinrichtungen in zwei Gebäuden (dem Herrenhaus und dem Haus 5) konzentriert.

Die Wohnungen sind überwiegend als Zweizimmer-Apartments geplant, die zwischen 40 m<sup>2</sup> und 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweisen. Hinzu kommen einige 1-Zimmer- und einige Dreizimmer-Apartments. Die Apartments haben jeweils Balkone bzw. Terrassen.

## Städtebauliches Konzept

Die Anlage setzt sich zusammen aus insgesamt acht Gebäuden (Häuser 1-3 und 5-9), hinzu kommt eine Tiefgarage (Haus bzw. Bauteil 4), in der die notwendigen Stellplätze untergebracht sind. Die städtebauliche Anordnung der Gebäude ist auf das Herrenhaus (Haus 1) bezogen, das die öffentlichen bzw. zentralen Nutzungen der Anlage aufnimmt. Es wird flankiert von zwei symmetrisch angeordneten Wohngebäuden (Häuser 2 und 3), die mit dem Herrenhaus einen Hof einfassen und in Anlehnung an barocke Schlossanlagen als Kavaliershäuser bezeichnet werden. Zwischen diesen Gebäuden befindet sich die Tiefgarage, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegt und mit einer 60 cm starken Erdschicht bedeckt und begrünt (als Teil der Platzgestaltung vor dem Herrenhaus) wird. Südlich schließen weitere Wohngebäude (Häuser 6 – 9) an.

Nördlich der Kavaliershäuser bzw. im Norden des Plangebiets ist das Haus 5 gelegen, das Pflegeeinrichtungen und medizinische Nutzungen aufnimmt. Das Gebäude beinhaltet eine Tagespflegeeinrichtung mit 25 Plätzen, die auch für auswärtige pflegebedürftige Menschen zur Verfügung stehen.

Die Gebäude entsprechen hinsichtlich Höhe und Geschossigkeit dem Herrenhaus. Dieses bleibt weiterhin das höchste Gebäude innerhalb des Plangebiets.

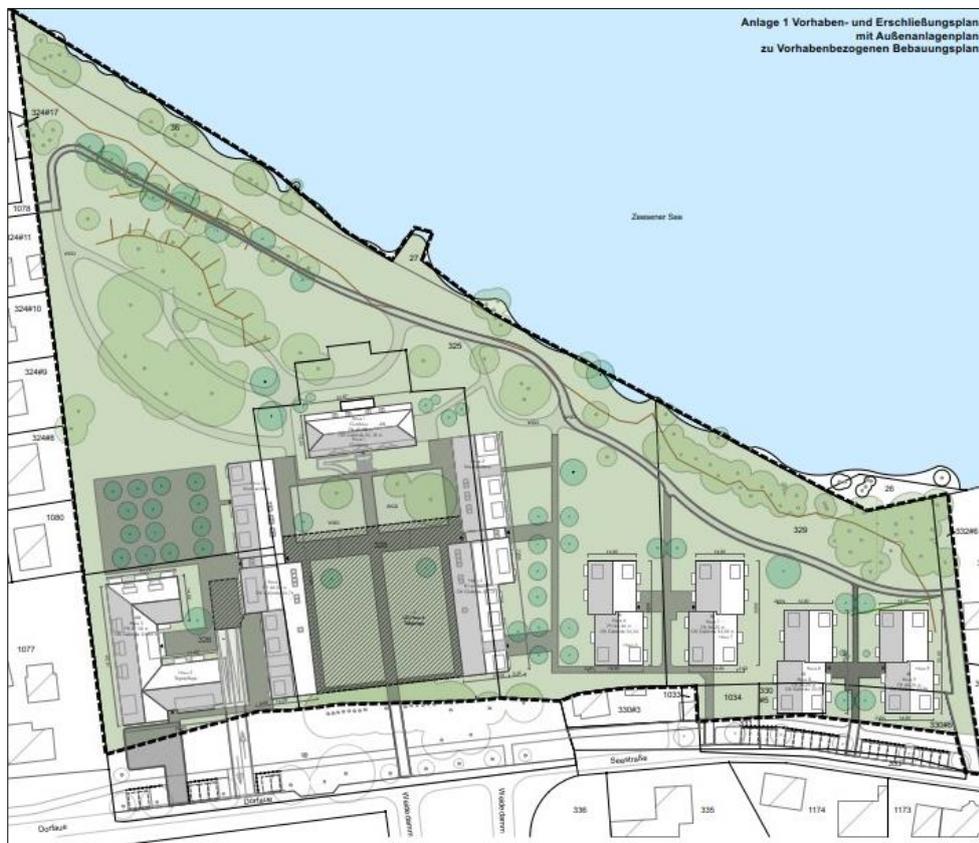


Abb. 21: Lageplan des Vorhabens als Dachansicht<sup>17</sup>

<sup>17</sup> Entwurf: Building Technology Aliaks GmbH, Berlin, 15.03.2024

## **Nutzung der einzelnen Gebäude:**

### Haus 1: Herrenhaus

Das Herrenhaus verfügt über drei Geschosse: Souterrain (Vollgeschoss, belichtet), Erdgeschoss und Dachgeschoss. Das Gebäude wird barrierefrei umgebaut (Installation einer rollstuhlgerechten Rampe nördlich der Eingangstreppe). Die Nutzungen verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Geschosse:

Souterrain bzw. Untergeschoss:

- Küche und Wirtschaftsräume Restaurant (Umkleide- und Pausenraum für das Personal)
- Sanitärbereich

Erdgeschoss

- Empfangsbereich
- Restaurant mit 40 – 50 Plätzen
- Multifunktionsraum, nutzbar z.B. für Familienfeiern oder für kulturelle Veranstaltungen
- Verwaltung

Dachgeschoss:

- Verwaltung
- Bibliothek (nutzbar für die Bewohner)
- Räume des Sozialen Dienstes

### Häuser 2 und 3 (Kavaliershäuser)

Die Häuser 2 und 3 sind ebenfalls zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Sie nehmen ausschließlich Seniorenapartments auf. In jedem Gebäude sind 37 Apartments untergebracht. Jedes Apartment verfügt über eine bzw. zwei Schlafräume, einen Wohnraum mit Küchenzeile und ein behindertengerechtes Bad (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan Blätter 4 - 6). Es entstehen jeweils zwei Einzimmer-, 30 Zweizimmer- und fünf Dreizimmerapartments. Entsprechend dem Konzept sind die Wohnungen so konzipiert, dass sie eine eigenständige Lebensführung ermöglichen.

### Haus 5

Haus 5 ist im Norden des Plangebiets angeordnet. Das Gebäude ist ebenfalls zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Es nimmt die Räume für Pflege und Tagespflege auf und bietet darüber hinaus Räume für Arzt- und Therapiepraxen sowie für ein therapeutisches Bewegungsbad. Die Tagespfleeinrichtung hat eine Kapazität zur Betreuung von bis zu 25 Tagesgästen.

Die Nutzungen verteilen sich folgendermaßen auf die einzelnen Geschosse:

#### Erdgeschoss

- Tagespflegeeinrichtung mit 25 Plätzen (Wohnküche, Aufenthaltsräume, Therapieräume, Ruheraum, Sanitärbereich, Außenbereich mit Garten) auch für auswärtige pflegebedürftige Menschen (Pflegegrad 1 – 5)
- Arztpraxis
- Station für mobiles Pflegepersonal

#### Untergeschoss

- Bewegungsbad
- Sozialräume für das Personal

#### Obergeschoss

- Praxisräume für ergänzende Therapieangebote (Logopädie, Psychotherapie)
- Neun Seniorenapartments mit jeweils zwei Zimmern

#### Dachgeschoss:

- Acht Seniorenwohnungen, davon drei Einzimmer- und fünf Zweizimmerapartments

#### Häuser 6 bis 9

Die Häuser 6 – 9 nehmen wiederum Apartments auf. Die Häuser 6 und 7 bzw. 8 und 9 sind jeweils gespiegelt, ansonsten aber baugleich. In jedem dieser Gebäude werden 16 Apartments hergestellt, davon jeweils vier Einzimmerapartments, zehn Zweizimmer- und zwei Dreizimmerapartments.

**Insgesamt entstehen 155 Apartments, davon 23 Ein-Raum-, 114 Zwei-Raum und 18 Dreiraum-Apartments.** Wenn man davon ausgeht, dass die Hälfte der Zweiraum- und alle Dreiraumwohnungen von jeweils zwei Personen bewohnt werden, kommt man auf 230 Bewohner. Die tatsächliche Anzahl wird sich im Laufe der Zeit unterschiedlich darstellen, je nachdem, wie viele der 114 Zweiraumapartments von einer bzw. von zwei Personen bewohnt werden.

#### **5.2 Außenanlagen, Gartendenkmalpflege**

Es ist vorgesehen, die historische Parkanlage denkmalgerecht wiederherzustellen. Das bereits zitierte Gartendenkmalpflegerische Ziel- und Entwicklungskonzept (Kretschmer Tauscher Landschaftsarchitekten, Berlin 2019) definiert hierfür Gestaltungsziele und Maßnahmen, die in die Freiflächenplanung eingeflossen sind. Diese Ziele und Maßnahmen beruhen auf einer umfassenden Bestandserhebung der Parkanlage. Die Ergebnisse wurden mit den zur Verfügung stehenden historischen Quellen abgeglichen, so dass im Ergebnis die erhaltenswerten und wiederherzustellenden Strukturen herausgearbeitet werden konnten.

Der Park soll insgesamt nach der landschaftlichen Gestaltung des 19. Jahrhunderts rekonstruiert werden. Dies soll dem Erhalt des vorgefundenen historischen Bestands im Parkbereich Rechnung tragen. Gleichzeitig werden dadurch die einerseits noch vorhandenen barocken und auch die zu Beginn des 20. Jahrhunderts hinzugefügten Bestandsstrukturen herausgestellt.

Die Parkanlage soll zudem zukünftig auch für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden und erhält daher einen öffentlichen Uferweg.

Die Gestaltungsziele und -maßnahmen sind im Einzelnen in Kap. 5 dieses Konzeptes (S. 19 ff) erläutert. Vorgesehen ist insbesondere die Neuanlage des Eingangshofes als „cour d' honneur“ im Zusammenhang mit der geplanten Neuerrichtung der seitlichen Kavaliershäuser: Wiederherstellung einer zentralen Wegeachse zum Herrenhaus, Anlage geometrischer Rasen- und Pflanzflächen, Definition eines freien Platzbereiches vor dem Herrenhaus mit einer Fläche von ungefähr 25 x 45 m, der frei von Bepflanzungen bleibt, Revitalisierung (auf den Kopf setzen) bzw. Nachpflanzung des historischen Baumbestands aus Linden und Kastanien vor dem Eingang des Herrenhauses. Des Weiteren sollen die ursprünglichen Grenzen der gestalteten Parkanlage wieder ablesbar werden. Lindenreihen und Linden-Kastaniengruppen als Teile der ursprünglichen Parkgestaltung werden freigestellt bzw. ergänzt, historische Wege und Sichtbezüge werden wiederhergestellt.

Nähere Erläuterungen sind dem Konzept zu entnehmen, das die Anlage dieser Begründung ist. Verwiesen wird auf den Freiflächenplan, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist. Im Rahmen des Verfahrens erfolgen weitere Abstimmungen mit der Unteren Denkmalbehörde bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege.

### **5.3 Vorabstimmung Untere Denkmalschutzbehörde:**

Im Mai 2023 wurde die Planung erstmals an die Untere Denkmalschutzbehörde zur Vorab-Stellungnahme übersandt, nachdem es bereits im Dezember 2022 eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises gegeben hatte.

Weitere Abstimmungen erfolgen im Rahmen bzw. im Nachgang des „Scopings“, vgl. auch Kap. 1.5. Im Ergebnis dieser Abstimmung teilte die Untere Denkmalbehörde mit Schreiben vom 04.03.2024 Folgendes mit:

*Die präsentierte überarbeitete Planung für die Ansichten der ergänzenden neuen Bebauung, insbesondere im Bereich der ehemaligen Kavaliershäuser, wird (...) wohlwollend zur Kenntnis genommen. Es wurden diesbezüglich alle wesentlichen denkmalrechtlichen Anregungen (...) berücksichtigt, wie z.B. die Anpassung der Gestaltung der Gauben als Schleppgauben. Grundsätzlich kann für die überarbeitete Planung der ergänzenden neuen Bebauung, was die Gestaltung der Fassaden, Dachflächen und die Tiefgarage betrifft, sowie für die Positionierung der Baukörper innerhalb des Gartendenkmals eine denkmalrechtliche Erlaubnisfähigkeit in Aussicht gestellt werden.*

*Ein entsprechendes Material- und Farbkonzept für die ergänzende neue Bebauung kann erst nach Erarbeitung der entsprechenden bauhistorischen und restauratorischen Untersuchungen am Herrenhaus erfolgen, weil das Konzept der farblichen Fassung auf das Herrenhaus abgestimmt werden muss. Diese Abstimmungen können im notwendigen Baugenehmigungsverfahren erfolgen.*

*Unabhängig davon bleibt der weitere Abstimmungsbedarf zur Gestaltung der Parkanlage und zur denkmalgerechten Sanierung bzw. Umnutzung des Herrenhauses (...) weiterhin bestehen. (...).*

Die erforderlichen Abstimmungen zum Herrenhaus und zur Parkanlage erfolgen im weiteren Verfahren.

## 5.4 Maß der Nutzung

### Grund- und Geschossfläche

Die zulässigen Nutzungsmaße entsprechen der Grund- und Geschossfläche bzw. Geschossigkeit der geplanten Gebäude. Insgesamt handelt es sich um acht Gebäude. Davon werden sieben neu errichtet. Das denkmalgeschützte Herrenhaus (Haus 1) wird saniert und dabei barrierefrei hergestellt (Bau einer Rampe nördlich der Hauptzugangstreppe). Alle neu zu errichtenden Gebäude erfüllen alle Anforderungen an Barrierefreiheit.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Grundflächen und Nebenanlagen der einzelnen Gebäude dargestellt, vgl. Tabelle 1<sup>18</sup>. Die Grundflächen umfassen jeweils auch die Terrassen.

geplante Gebäude	Grundflächen in m <sup>2</sup> (Hauptanlagen mit Terrassen und Bal- kone)	Nebenanlagen in m <sup>2</sup>	Geschossfläche in m <sup>2</sup>
Haus 1 (Herrenhaus Zeesen)	480	66	1.243
Haus 2	1.114	20	3.282
Haus 3	1.114	20	3.237
Haus 5	1.034	52	2.945
Haus 6	509	34	1.425
Haus 7	509	34	1.425
Haus 8	509	34	1.425
Haus 9	509	34	1.425
Tiefgarage (Bauteil 4)		1.847	
Bef. Flächen und Wege		2.206	
Versickerungsbecken		200	
<b>Summe Versiegelungen</b>	<b>5.778</b>	<b>4.547</b>	<b>16.407</b>

Tabelle 1: Ermittelte Grundflächen der Gebäude und Nebenanlagen

<sup>18</sup> Quelle der Berechnung Vermessungsbüro Malon & Cuda, Stand 08.08.2023

Die Summe der versiegelten bzw. unterbauten Flächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst somit 10.325 m<sup>2</sup>, die der unversiegelten Flächen (Freiflächen, Wege, Parkanlage) 24.115 m<sup>2</sup>. Somit ergibt sich, bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes von 34.440 m<sup>2</sup>, eine GRZ von rund 0,17 und eine GFZ von rund 0,48, die GRZ einschließlich der mitzurechnenden Nebenanlagen beläuft sich auf 0,3, vgl. Tabelle 2. Betrachtet man die Gesamtversiegelung, so umfasst diese etwa 30 % des Grundstücks.

Fläche Vorhaben- und Erschließungsplan in m <sup>2</sup>	34.377	
Grundflächenzahl (GRZ) (ohne Nebenanlagen)	0,17	
Grundflächenzahl (GRZ) (mit Nebenanlagen)	0,3	
Geschossflächenzahl (GFZ)		0,48

Tabelle 2: Ermittelte GRZ und GFZ

### Gebäudehöhen, Geschossigkeit

Die Geschossigkeit und die Höhe der geplanten Gebäude sind wie folgt geplant:

geplante Gebäude	Geschosse	Firsthöhe in Meter	Traufhöhe in Meter
Haus 1 (Herrenhaus Zeesen)	III	13,34	6,32
Haus 2	III	11,50	6,18
Haus 3	III	11,50	6,18
Haus 5	III	12,44	6,92
Haus 6	III	11,85	6,02
Haus 7	III	11,85	6,02
Haus 8	III	11,85	6,02
Haus 9	III	11,85	6,02

Tabelle 3: Gebäudehöhen, Geschossigkeit

Die entsprechenden Höhen NHN (im System DHHN 2016) sind im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragen. Sie liegen bei 48,58 m (Firsthöhe Herrenhaus), 46,54 m (Firsthöhe Kavaliershäuser), 47,58 m (Firsthöhe Gebäude Tagespflege), 46,46 m (Firsthöhe Apartmentgebäude Haus 6) und 46,25 m (Firsthöhe Apartmentgebäude Häuser 7 – 9). Für die Höhen der einzelnen Gebäude gelten jeweils unterschiedliche Bezugspunkte. Diese liegen zwischen 33,93 m (Haus 8) und 35,18 m (Herrenhaus). Das Herrenhaus liegt zum einen von allen Gebäuden am höchsten, und es hat zudem den höchsten Dachfirst. Es wird dadurch städtebaulich hervorgehoben.

Die nachfolgenden Abbildungen 22 – 26 zeigen Ansichten des Herrenhauses und der geplanten Gebäude.



Abb. 22: Ansichten Herrenhaus mit Giebeln der Häuser 2 und 3<sup>19</sup>



Abb. 23: Ansichten Haus 2<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Building Technology Aliaks GmbH, Stand 11.03.2024

<sup>20</sup> ebenda



Abb. 24: Ansichten Haus 3<sup>21</sup>



Abb. 25: Ansicht Haus 5 Tagespflege<sup>22</sup>

<sup>21</sup> ebenda

<sup>22</sup> ebenda



Abb. 26: Ansicht Haus 7 (Grundtyp Häuser 6-9)<sup>23</sup>

## 5.5 Erschließung und Stellplätze

### Äußere Erschließung des Plangebiets

Zeesen ist durch die Autobahn A 13 von Berlin in Richtung Dresden/Cottbus (Abfahrten Ragow bzw. Mittenwalde) an das Fernstraßennetz angebunden. Die A 13 verläuft etwa 4 km westlich der Ortslage. Von den beiden Abfahrten führen jeweils Landesstraßen (L 40 bzw. L 30) in die Stadt Königs Wusterhausen bzw. dem Ortsteil Zeesen. In der Weiterführung der Cottbusser Straße und des Weidendamms wird schließlich das Plangebiet erreicht.

Eine weitere Anfahrtsmöglichkeit zum Plangebiet bietet die Bundesstraße B 179 aus Richtung Norden über die Abfahrt Wildau auf der Bundesautobahn A10. Die B 179 dient dem überregionalen Verkehr. Von der Bundesstraße aus wird über den Weidendamm das Plangebiet erreicht. Gemäß der Straßenverkehrsprognose 2030

<sup>23</sup> ebenda

des Landes Brandenburg liegt die Verkehrsbelastung der B 179 im Bereich Königs Wusterhausen bei ca. 10.000 Kfz/24 h.

### Innere Erschließung

Das Grundstück wird über die Straße Dorfaue bzw. über die Seestraße erschlossen, die westlich des Grundstücks verlaufen. Das Grundstück verfügt über mehrere Zufahrten bzw. Zugänge: Für den motorisierten Verkehr sind drei Zufahrten geplant:

- Die Zufahrt in die Tiefgarage. Dies erfolgt über eine Rampe, die an der Straße Dorfaue bzw. einer daran anschließenden Gehwegüberfahrt ansetzt.
- Hauptzufahrt in Fortsetzung des Weidendamms. Diese Zufahrt führt axial auf das Herrenhaus zu. Sie dient insbesondere der Andienung des Herrenhauses (Restaurant, Veranstaltungen).
- Eine separate Zufahrt erhält das Haus 5 (u.a. Pflegestation). Dem Gebäude vorgelagert ist ein Hof, auf dem Krankenfahrzeuge wenden können.

Darüber hinaus gibt es von der Seestraße bzw. dem dortigen Gehweg aus zwei Zufahrten zu den Häusern 6/7 sowie 8/9. Diese sind für Feuerwehr und Notdienste vorgesehen. Die Zufahrten werden jeweils über Fahrrechte gesichert, vgl. hierzu das nachfolgende Kapitel.

### Stellplätze

Die Stellplätze werden in einer eingeschossigen Tiefgarage angeordnet, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegt. Sie wird in wasserundurchlässigem Beton als „weiße Wanne“ ausgeführt und erhält eine Erdüberdeckung mit einer Stärke von 60 cm.

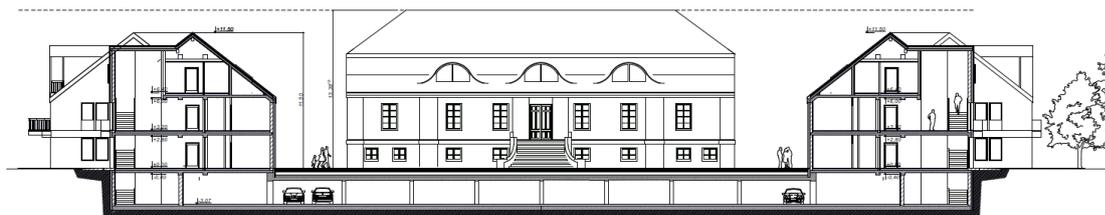


Abb. 27: Schnitt durch die geplanten Kavalierhäuser mit Tiefgarage<sup>24</sup>

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus den Vorgaben der Satzung der Stadt Königs Wusterhausen über die Herstellung notwendiger Stellplätze. Danach sind bei Altenwohnungen 1 Stellplatz je 5 Wohnungen erforderlich. Daraus ergibt sich ein Bedarf von 31 Stellplätzen. Weitere Stellplätze sind für Besucher

<sup>24</sup> Building Technology Aliaks GmbH, Stand 31.10.2023

und Beschäftigte erforderlich. Die Tiefgarage hat eine Kapazität von 97 Einstellplätzen, davon 20 mit Elektroladestationen. Zudem sind Fahrradstellplätze geplant. Tatsächlich hergestellt werden etwa 100 Stellplätze.

Durch die Nutzung des Plangebietes ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen (Weidendamm, Seestraße und Dorfaue) zu erwarten. Hierbei handelt es sich um Verkehr, welcher bspw. durch die zukünftigen Anwohner und Besucher, Krankentransporte, Ärzte, An- und Abfahrten durch Lieferverkehre und des zuständigen Personals (Gastronomie, Ergo- und Physiotherapie) entsteht. Nach erster Einschätzung sind keine verkehrlichen Konflikte zu erwarten. Im weiteren Verfahren wird entschieden, ob eine Verkehrsuntersuchung erforderlich wird.

### **Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel**

Der Bahnhof Zeesen ist in 20 Gehminuten über eine Entfernung von etwa 1,5 Kilometern wie auch mit dem PKW in 4 min. gut zu erreichen. Vom Bahnhof Zeesen verkehren stündlich Regionalzüge Richtung Königs Wusterhausen/Berlin bzw. Richtung Senftenberg. Vom Bahnhof Königs Wusterhausen besteht Anschluss an die Berliner S-Bahn sowie an zahlreiche regionale Buslinien.

In der Straße Dorfaue befindet sich eine Bushaltestelle, welche durch die Buslinien 724 (Richtung Königs Wusterhausen bzw. Streganz über Bestensee) und 727 (Richtung Königs Wusterhausen bzw. Pätz/Groß Köris/Teupitz) angefahren wird. Richtung Königs Wusterhausen besteht zu den Hauptverkehrszeiten ein 30-Minuten-takt.

### **5.6 Feuerwehr, Löschwasser**

Innerhalb des Plangebiets sind die Straßenbreiten und die Kurvenradien so angelegt, dass eine Nutzung durch Feuerwehrfahrzeuge uneingeschränkt möglich ist.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten. Es wird in Abstimmung mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange geprüft, ob zusätzliche Löschwasserkapazitäten erforderlich werden.

### **5.7 Niederschlagswasserversickerung**

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Regenwasser soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Es liegt ein Entwässerungskonzept vor<sup>25</sup>. Vorgesehen ist, das Oberflächenwasser in einem unterirdischen Behälter zu sammeln und es dann in zwei Muldenflächen zuzuleiten, in denen es versickert.

---

<sup>25</sup> Müller Ingenieure, Gutspark Zeesen, Entwässerungskonzept, Potsdam, Juni 2023

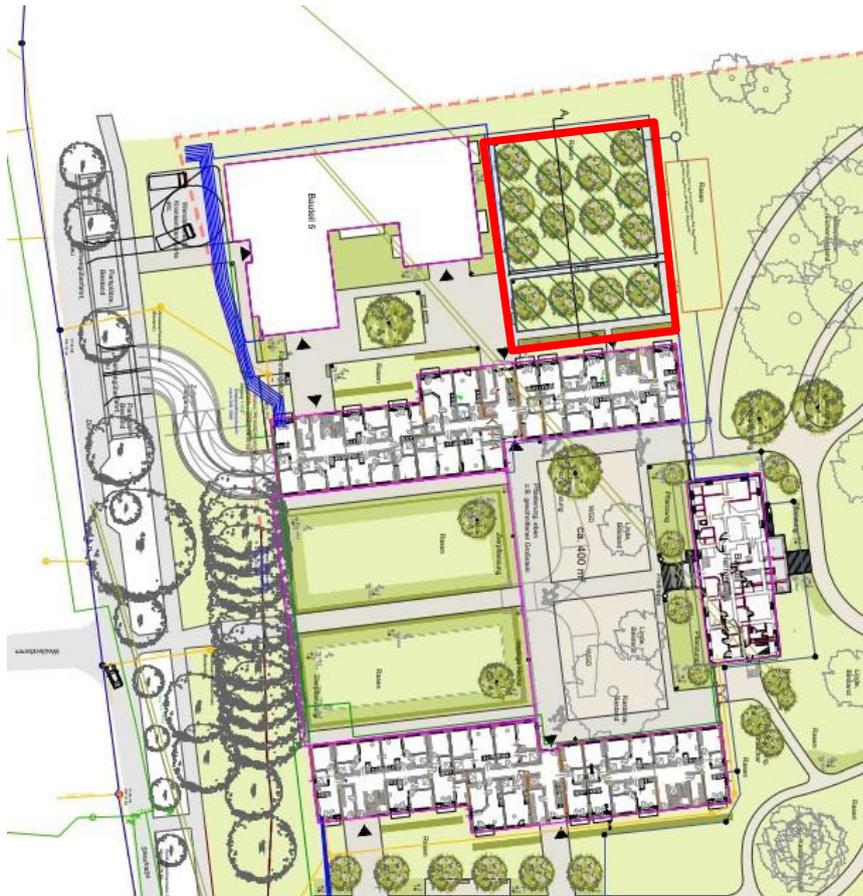


Abb. 28: Bereich der beiden geplanten Mulden

Die beiden Muldenflächen umfassen 800 m<sup>2</sup> bzw. 400 m<sup>2</sup>. Sie liegen unmittelbar nebeneinander. Die Muldenfläche befindet sich nördlich des Hauses 2 (nördliches Kavalierhaus) bzw. östlich des Gebäudes für die Tagespflege (Haus 5), vgl. Abb. 28 (Muldenfläche rot eingrahmt) und Abb. 29 (Schnitt).

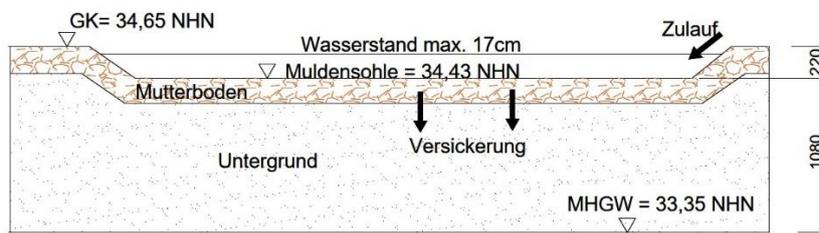


Abb. 29: Mulden - Schnitt

Zu der Muldenfläche und deren Gestaltung und Anordnung bedarf es weiterer Abstimmungen mit der Unteren Denkmalbehörde. Der Entwässerungsnachweis erfolgt auf Ebene der nachfolgenden Baugenehmigung.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird in Sickermulden und Rigolen gefasst und versickert.

## **5.8 Technische Erschließung**

### **Schmutzwasserentsorgung, Trinkwasserversorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung und die Trinkwasserversorgung werden durch den Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverband – (MAWV) wahrgenommen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage und ist abwassertechnisch um Grundsatz erschlossen.

Im Rahmen der Beteiligung des Scoping-Verfahrens hat der MAWV bestätigt, dass die äußere Erschließung des Plangebietes gegeben ist und die geplante Bebauung durch Herstellung von Hausanschlüssen (TW/SW) an die im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV angeschlossen werden kann. Der Verband weist darauf hin, im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung eine Überprüfung seiner trink- und schmutzwassertechnischen Anlagen hinsichtlich der hydraulischen Leistungsfähigkeit vorzunehmen – hier insbesondere die hydraulische Leistungsfähigkeit des Abwasserpumpwerkes APW Weidendamm/Dorfaue. Diese Überprüfung erfolgt erst im Rahmen der verbindlichen Übermittlung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs und Schmutzwasseranfalls, das heißt im Rahmen der dem Bebauungsplan nachgelagerten Erschließungsplanung.

### **Elektroenergie, Wärmeversorgung**

Das Grundstück liegt innerhalb der Ortslage und kann mit Elektroenergie versorgt werden. Die künftige Elektroenergieversorgung wird im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der weiteren Erschließungsplanung mit dem örtlichen Energieversorger abgestimmt.

Die Wärmeversorgung der Gebäude ist nicht unmittelbar Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Angestrebt wird eine Versorgung aus regenerativen Quellen (Geothermie). Einzelheiten werden im Zuge der weiteren Planung außerhalb des Bebauungsplans festgelegt.

### **Abfallentsorgung**

Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger auf dem Hoheitsgebiet des Landkreises Dahme-Spreewald ist für das Gebiet des Altkreises Königs-Wusterhausen der Südbrandenburgische Abfallzweckverband (SBAZV), es besteht Anschlusspflicht.

## 6 Festsetzungen des Vorhabebezogenen Bebauungsplans

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie in Kapitel 1 erläutert, wird auf die Festsetzung eines Baugebietes verzichtet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans unmittelbar fest.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst sämtliche Flurstücke, die im Eigentum des Vorhabenträgers stehen. Gleichzeitig sind es die Flächen, die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich sind. In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans zeichnerisch festgesetzt. In Verbindung damit gilt die textliche Festsetzung Nr. 1 zum Gegenstand der Satzung:

*Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ausschließlich das Vorhaben zulässig, das Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.*

Damit sind Art und Maß der Nutzung definiert: Gebaut werden dürfen Gebäude mit der Nutzung (Seniorenwohnanlage mit öffentlich zugänglichem Restaurant).

Tagespflege und Räumen für ärztliche und therapeutische Zwecke) und mit der Grundfläche, Geschossfläche und Geschossigkeit, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan und in der Vorhabenbeschreibung dargestellt sind. Vorhaben- und Erschließungsplan und Vorhabenbeschreibung werden als gesetzliche Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit beschlossen und damit Bestandteil der Satzung.

Folgende Nutzungen sind im Vorhabenbereich vorgesehen:

- Wohngebäude mit Apartments für das betreute Wohnen
- Räume für Arzt- und Therapiepraxen sowie für medizinische Anwendungen
- Gemeinschaftsflächen für die Bewohner und gemeinschaftliche Aufenthaltsräume
- Räume für die Verwaltung der Anlage sowie für die Bereitstellung von Pflegedienstleistungen für die Bewohner
- Tagespflegeeinrichtung
- Öffentlich zugänglicher Gastronomiebetrieb
- Stellplätze (Tiefgarage) und die erforderlichen Nebenanlagen

Detaillierte Angaben zu Art und Maß der geplanten Nutzung sind dem Kapitel 5 und der Vorhabenbeschreibung zu entnehmen.

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans enthält daher für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans – mit Ausnahme eines Gehrechtes

für die Öffentlichkeit – keine weiteren zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen. Zur Orientierung sind die Standflächen der vorhandenen bzw. geplanten Gebäude nachrichtlich dargestellt.

## **6.2 Öffentliche Grün- und Verkehrsflächen**

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB ist es möglich, einzelne Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Es betrifft die vorgelagerten Verkehrsflächen der Straße Dorfaue und der Seestraße (Teilflächen der Flurstücke 1258, 331 und 333). Die Einbeziehung ist erforderlich, um die Erschließung des Vorhabens zu sichern.

Im Bestand befinden sich dort bereits öffentliche Fußwege und Parkplätze. Aufgrund der erforderlichen Zufahrten (vgl. Kap. 6.3) im Norden des Geltungsbereichs müssen diese Flächen jedoch teilweise neu geordnet werden. Im Zuge der Herstellung der Ein- und Ausfahrt für die Tiefgaragen und der Zufahrt für die Tagespflege müssen einige öffentliche Parkplätze im Bereich der Straße „Dorfaue“ entfallen. Zum Ausgleich wird im südlichen Abschnitt entlang der Seestraße eine im Vergleich größere Anzahl an Parkplätzen neu hergestellt. Die bestehenden und die neuen Parkplätze werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Die öffentlichen Parkplätze dienen der Allgemeinheit und sind nicht Bestandteil des Stellplatznachweises. Die Umgestaltung der öffentlichen Fläche und die Herstellung der zusätzlichen Parkplätze werden mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Verkehrsfläche im Bereich vor dem Herrenhaus bzw. dem Park ist stark durchgrünt. Um diese Qualität der öffentlichen Fläche auf Dauer zu sichern, werden nur die Flächen als Verkehrsflächen festgesetzt, die für verkehrliche Zwecke benötigt werden. Dies betrifft neben den erwähnten öffentlichen Parkplätzen den parallel zur Dorfaue verlaufenden Geh- und Radweg, der in Richtung Süden (Seestraße) verlängert werden soll (Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“). Hinzu kommen untergeordnete Randflächen der angrenzenden Fahrbahn der Dorfaue bzw. der Seestraße (Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie).

Die übrigen Flächen – das gilt für den Grünbereich zwischen den Parkplätzen und dem öffentlichen Gehweg bzw. zwischen dem Gehweg und dem Vorhabengrundstück sowie die größeren Grünbereiche zwischen den Parkplatzflächen – werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt und damit in ihrem derzeitigen Zustand als begrünte, parkartige Flächen auf Dauer gesichert (vgl. Abb. 30). Diese Festsetzung als Grünflächen dient auch dem Schutz des umfangreichen, erhaltenswerten Baumbestandes auf diesen Flächen.

Im südlichen Bereich, wo Parkplätze neu hergestellt werden, sind zusätzlich fünf anzupflanzende Bäume zeichnerisch festgesetzt, um diese Parkplatzflächen zu gliedern.



Abb. 30: Parkartiger Straßenraum vor dem Vorhabengrundstück

In der Planfassung, die Gegenstand des Scoping-Verfahrens war (Stand 03.11.2023), waren Teile der öffentlichen Grünfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet, vgl. hierzu das nachfolgende Kapitel 6.3. Aufgrund eines Hinweises des Kreisplanungsamtes wurde diese Festsetzung geändert. Die betreffenden Flächen sind nunmehr als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, weil sie verkehrlichen Zwecken dienen.

Folgende Flächen werden als öffentliche Verkehrs- bzw. Grünflächen festgesetzt:

Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan	Fläche in m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen (Teile Dorfaue /Seestraße	435
Öffentliche Parkplätze und Fußwege	1.446
Öffentliche Grünflächen	2.721
<b>Summe</b>	<b>4.602</b>
<b>Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes insgesamt</b>	<b>38.979</b>

Tabelle 4: Ermittelte Flächen im vBPlan

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst somit rund 3,9 ha.

### 6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In Kap. 5.5 wird erläutert, dass das Vorhabengebiet über fünf Zufahrten verfügt:

- Zufahrt in die Tiefgarage.
- Hauptzufahrt in Fortsetzung des Weidendamms
- separate Zufahrt zu Haus 5 (u.a. Pflegestation)

- zwei Zufahrten zu den Häusern 6/7 bzw. 8/9 für die Feuerwehr und für Notdienste

Die vorgelagerten Verkehrsflächen sind jeweils als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Daher ist es erforderlich, jeweils Fahrrechte festzusetzen, damit die Zufahrten von Fahrzeugen der Mitarbeiter, Bewohner und Besucher der Seniorenwohnanlage genutzt werden können. Für die Hauptzufahrt, die Zufahrt zur Tagespflege sowie die beiden Zufahrten zu den Häusern 6/7 und 8/9 werden zur Klarstellung zusätzlich Fahrrechte für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie vorsorglich Leitungsrechte festgesetzt. Die Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, werden jeweils unterlegend als Verkehrsfläche festgesetzt.

#### **Textfestsetzung**

*2.1 Die Flächen GFL ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Bewohner, Mitarbeiter und Besucher der Seniorenwohnanlage sowie Feuerwehr und, Rettungsfahrzeugen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Die Erschließung der Tiefgarage wird mit einem Fahrrecht gemäß TF 2.2 gesichert.

#### **Textfestsetzung**

*2.2 Die Fläche GF ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Bewohner, Mitarbeiter und Besucher der Seniorenwohnanlage zu belasten. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

### **6.4 Öffentlich zugänglicher Weg entlang des Seeufers**

Ziel der Planung ist es, für die Allgemeinheit eine Wegeverbindung über das Vorhabengrundstück entlang des Seeufers zu sichern. Dieser Weg soll ausgehend von der Seestraße zunächst auf dem Flurstück 332/6 verlaufen, das schon derzeit informell als Weg genutzt wird. Der Wegeverlauf über das Grundstück folgt der Freiflächenplanung bzw. dem darin vorgesehenen Wegeverlauf. Im Norden schließt der Weg an die Straße „Am Schlosspark“ an.

#### **Textfestsetzung**

*2.3 Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

### **6.5 Eingriffsregelung, Grünordnung**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan lässt eine Versiegelung von ungefähr 1,03 ha Fläche zu. Unter Berücksichtigung der Standfläche des Herrenhauses (480 m<sup>2</sup>) und der Ruine des ehemaligen Kavaliersgebäudes (200 m<sup>2</sup>) ergibt sich eine Neuversiegelung von rund 0,97 ha. Diese Neuversiegelung wird bilanziert und durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Eine vorläufige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Diese wird im weiteren Verfahren konkretisiert und fortgeschrieben.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung und der Verminderung von Eingriffen:

- Die historische Parkanlage zwischen dem vorhandenen Herrenhaus bzw. den neu zu errichtenden Gebäuden und dem Seeufer wird im Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert und zukünftig vor Beeinträchtigungen wie beispielsweise illegalen Müllablagerungen geschützt. Die nicht zu überbauende Grundstücksfläche umfasst insgesamt etwa 2,4 ha.
- Die Wege innerhalb der Parkanlage werden in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau parallel zum Seeufer hergestellt.
- Der Ufer-/ Randbereich des Zeesener Sees unterliegt teilweise dem Biotopschutz gemäß § 30 BNatschG (Schilf-Röhricht, Teichrosen-Bestände und Erlen-Bruchwälder). Diese Biotope werden zukünftig geschützt.
- Straßenseitig werden die im Eigentum der Stadt Königs Wusterhausen befindlichen begrünter Grundstücksflächen zwischen der Bebauung und der Verkehrsfläche als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Hier befinden sich Altbaubestände sowie öffentliche Parkplätze und eine Wegeverbindung. Der Baumbestand wird ergänzt.
- Die nicht überbauten Flächen auf dem Grundstück, die nicht Teil der Parkanlage sind, werden begrünt und gärtnerisch angelegt.

Es ist dessen ungeachtet davon auszugehen, dass insbesondere für den Eingriff in das Schutzgut Boden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Diese Maßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt und bis zum Satzungsbeschluss vertraglich gesichert.

## **6.6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### Bau- und Gartendenkmale

Der Geltungsbereich betrifft das Bau- und Gartendenkmal „Herrschaftliches Wohnhaus“ (Nr. 09140608) „Lusthaus“ mit Gartenanlage (Nr. 09140609).

### Bodendenkmale

Der Geltungsbereich berührt das Bodendenkmal mit der Bezeichnung (12670) „Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter“ i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

### Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt zum überwiegenden Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Teupitz-Köriser Seengebiet."

### Gesetzlich geschützte Biotope

Der Geltungsbereich berührt Teilflächen gesetzlich geschützter Biotope am Ufer des Zeesener Sees.

### Bauverbote an Gewässern

Im Außenbereich dürfen gemäß § 61 BNatSchG an Bundeswasserstraßen, Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als einem Hektar in einem Abstand bis fünfzig Metern von der Uferlinie bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Die 50 m-Uferlinie wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Teile der Bebauung ragen in den 50 m-Abstandsbereich hinein. Dies betrifft u.a. das südliche der beiden Kavaliershäuser, die das Herrenhaus zukünftig wieder einfassen sollen. Der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Planung im Rahmen eines Termins im Dezember 2022 erstmalig vorgestellt, die Untere Denkmalbehörde hat der geplanten Gebäudekonfiguration im Juni 2023 im Grundsatz zugestimmt. Weitere Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

## **6.7 Hinweise**

### Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen in der zum Zeitpunkt der Antragsstellung geltenden Fassung zu beachten.

### Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Satzung der Stadt Königs Wusterhausen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung zu beachten. Die herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge, pro Grundstück, sind entsprechend der Satzung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **Hinweise zum Artenschutz**

Die nachfolgenden erforderlichen Vermeidungs- (V)- und Kompensationsmaßnahmen (A), die sich aufgrund der Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz Absatz 1 durch die geplanten Maßnahmen im Bebauungsplangebiet ergeben, sind dem Artenschutzgutachten<sup>26</sup> entnommen. Weitere Erläuterungen sind dem Artenschutzbeitrag und dem Umweltbericht zu entnehmen.

---

<sup>26</sup> Artenschutzsachverständige, Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, Stand 20.12.2021

Nummer	Maßnahmenkurzbeschreibung	betroffene Arten bzw. Arten- gruppen
<b>Maßnahmen zur Vermeidung</b>		
V 1	Baumfällungen und Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar Kontrolle von Baumhöhlungen, Stammrissen, abstehender Rinde mit einem Endoskop vor der Baumfällung	Brutvögel Fledermäuse Holz bewohnende Käfer
V 2	Begehung des Bestandsgebäudes vor Baubeginn (Außen- und Innenbereich) Gerüstbegehung und Begehung aller Innenräume vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen	Brutvögel Fledermäuse
<b>Kompensationsmaßnahmen</b>		
A 1	Neuschaffung von Nistplatzmöglichkeiten für Höhlenbrüter (Verhältnis 1:2) bei Revier- oder Brutplatzverlust:  Höhlenbrüterkästen Durchmesser 32 mm, Höhlenbrüterkästen Durchmesser 26 mm, Baumläuferschale Kleiberhöhle, Starenhöhle Anbringung der Höhlenbrüterkästen an geeigneten Bäumen oder an Gebäuden (Ausnahme Baumläuferschale)	Kohlmeise, Blaumeise, Gartenbaumläufer Kleiber, Star
A 2	Neuschaffung von Nistplatzmöglichkeiten für Frei- und Bodenbrüter  Neupflanzung von Sträuchern, Bäumen und Hecken	Amsel, Buchfink Eichelhäher, Grünfink Mönchsgrasmücke Nebelkrähe Ringeltaube Zaunkönig Zilpzalp
A 3	Neuschaffung von Nistplatzmöglichkeiten für Gebäudebrüter (Verhältnis 1:2)  Nischenbrüterkästen  Anbringung der Nistkästen ausschließlich an Gebäudebestand	Hausrotschwanz
A 4	Umsiedlung der Waldameisen an geeignete Standorte im nahen Umfeld	Waldameisen
A 5	Neuschaffung von Quartierstandorten für Gebäude bewohnende Fledermausarten (Verhältnis 1:4) Anbringung von 12 Spaltenkästen an Gebäuden	Fledermäuse

Tabelle 5: Maßnahmen zum Artenschutz<sup>27</sup>

<sup>27</sup> Artenschutzsachverständige, Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, Stand 20.12.2021

## **6.8 Durchführungsvertrag**

Der Vorhabenträger schießt mit der Stadt einen Durchführungsvertrag. Im Vertrag werden unter anderem Regelungen zu den erforderlichen Erschließungs- und Planungsleistungen sowie der Gestaltung und Ausführung des Bauvorhabens festgelegt. Hierzu zählen auch die Herstellung von Stellplätzen und Verkehrsflächen, die grünordnerische Gestaltung der Freiflächen sowie die mediengebundene Erschließung der Baugrundstücke.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle mit der Planung verbundenen Kosten für Vermessung, Planerstellung, Freiflächenplanung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Gutachten und Planungsbüros zu übernehmen. Die Stadt wird von allen in dem Zusammenhang anfallenden Kosten freigestellt.

## 7 Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 7.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Ziel des Vorhabens ist es, das ruinöse und gleichzeitig denkmalgeschützte Herrenhaus zu sanieren und auf dem Grundstück eine Anlage für seniorenrechtliches Wohnen zu entwickeln. Zu diesem Zweck soll das Herrenhaus um weitere Gebäude sowie eine Tiefgarage ergänzt werden. Die zu dem Herrenhaus gehörende, derzeit verwilderte Parkanlage soll nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten wiederhergestellt werden. In diesem Zusammenhang soll entlang des Uferbereichs eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung geschaffen werden.

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird sich durch die neu hinzutretende Bebauung verändern. Gleichzeitig stellen das ruinöse Herrenhaus und der verwilderte Park derzeit einen städtebaulichen Missstand dar, der Handlungsbedarf zur Folge hat. Die Bebauung ordnet sich hinsichtlich ihrer Höhe und Kubatur in das Ortsbild ein. Das Herrenhaus bleibt das dominante Gebäude und wird durch die Anordnung der Gebäude (Schaffung eines Hofes durch die beiden seitlichen „Kavaliershäuser“) hervorgehoben.

Insgesamt hat die Planung im Vergleich zur gegenwärtigen verwahrlosten Situation positive Auswirkungen auf das Ortsbild. Die Flächen des Plangebietes werden durch das Vorhaben einer geordneten baulichen Entwicklung zugeführt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden erfüllt.

### 7.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die zu erwartenden Konflikte mit Natur und Umwelt resultieren im Wesentlichen aus Einwirkungen, welche im Zuge der Umsetzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bau-, anlagen- und betriebsbedingt auftreten und als Eingriffe zu betrachten sind. Baubedingte Einwirkungen wie z.B. Baufahrzeugverkehr und Baustellenlärm treten nur zeitweise während der Bauphase auf. Anlagenbedingte Einwirkungen, wie die Versiegelung von Vegetationsflächen sind dagegen meist dauerhafter Art. Betriebsbedingte Einwirkungen treten schließlich dann auf, wenn wie im vorliegenden Fall die neu angelegten Bereiche genutzt werden können.

Das Vorhaben ist mit einer Neuversiegelung von etwa 0,97 ha Fläche verbunden. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die nachfolgend aufgeführten umweltbezogenen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Erholung) wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### 7.3 Auswirkung auf den Artenschutz

Für die betrachtungsrelevanten Arten wird im Rahmen der Konfliktanalyse geprüft, ob die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG vorhabenbedingt eintreten. Gemäß § 44 (5) BNatSchG tritt eine Verletzung des Schädigungsverbotes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) nicht ein, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies gilt sogar für

damit verbundene, unvermeidbare Beeinträchtigungen der wild lebenden Tiere für das Tötungs-/Verletzungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG).

Die Auswirkungen auf den Artenschutz wurden in einem Artenschutzgutachten (Artenschutzsachverständige, Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, Stand Dezember 2021) erfasst und sind Teil des Umweltberichts.

#### **7.4 Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen**

Das Vorhaben dient dem betreuten und altengerechten Wohnen (Seniorenresidenz). Zusätzlich entstehen Räumlichkeiten für Arztpraxen, Physio- und Ergotherapie, Tagespflege sowie weiterer gesundheitlicher Dienstleistungen. Des Weiteren ist im Souterrain und im Hochparterre ein öffentlich zugängliches Restaurant vorgesehen. Das Vorhaben hat insofern positive wirtschaftliche Auswirkungen, dass zusätzliche Arbeitsplätze entstehen werden.

Die sozialen Auswirkungen sind in mehrfacher Hinsicht positiv: Es wird dringend benötigter seniorenrechter Wohnraum geschaffen. Darüber hinaus entstehen ebenfalls dringend benötigte zusätzliche Angebote in der Tagespflege und Einrichtungen der ärztlichen und therapeutischen Versorgung.

Das Grundstück wird erstmals legal öffentlich zugänglich, indem ein öffentlich nutzbares Restaurant und ein öffentlicher Weg entlang dem Seeufer entstehen.

#### **7.5 Auswirkungen auf den Verkehr**

Durch die Nutzung des Plangebietes ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen (Weidendamm, Seestraße und Dorfaue) zu erwarten. Hierbei handelt es sich um Verkehr, welcher bspw. durch die zukünftigen Anwohner und Besucher, Krankentransporte, Ärzte, An- und Abfahrten durch Lieferverkehre und des zuständigen Personals (Gastronomie, Ergo- und Physiotherapie) entsteht. Nach erster Einschätzung sind dadurch keine verkehrlichen Konflikte zu erwarten. Im weiteren Verfahren wird entschieden, ob eine Verkehrsuntersuchung erforderlich wird.

Die notwendigen Stellplätze werden gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung vollständig im Plangebiet (Tiefgarage) nachgewiesen. Zusätzlich werden im weiteren Verfahren ausreichend Fahrradstellplätze nachgewiesen.

#### **7.6 Finanzielle Auswirkungen**

Der Stadt Königs Wusterhausen entstehen abgesehen von dem Verwaltungsaufwand infolge der Begleitung des Verfahrens keine Kosten. Die Kosten für die Planung und die erforderlichen Gutachten sowie für den Umbau bzw. die Erweiterung der Anlage und der Erschließung werden vom Eigentümer getragen. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt, der im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwingend abzuschließen ist.

## 7.7 Flächenbilanz

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben die folgende Flächenbilanz:

Überplante Flächen	Fläche in m <sup>2</sup>
Gebäude und Nebenanlagen im VEP	10.325
Private Grünflächen (Parkanlage) im VEP	24.115
Öffentliche Verkehrsflächen ohne Zweckbestimmung	435
Öffentliche Parkplätze	496
Öffentlicher Fußweg	835
Öffentliche Grünflächen	2.721
<b>Summe</b>	<b>38.927</b>

## 8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215)
- Denkmalliste des Landes Brandenburg vom 31.12.2016

- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 ([GVBl.I/24, \[Nr. 9\]](#), S.14)
- Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen in der Fassung vom 14.03.2024
- Satzung der Stadt Königs Wusterhausen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 19.05.2005

## 9 Quellen

### Literatur

- Artenschutzsachverständige Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, 2021: Artenschutzgutachten für Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien, Artenschutzgutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Schlosspark mit Gutshaus Zeesen. Potsdam
- Building Technologie Aliakis GmbH 2023: Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan 01/22 „Herrenhaus Zeesen“, Stand 31. Oktober 2023. Berlin
- Ellenberg, Heinz: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen. 5. Auflage. Stuttgart 1996
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (2009): Landesentwicklungsplanung. In: <http://gl.berlin-brandenburg.de/landesentwicklungsplanung/index.html> (08.02.2010)
- Kretschmer Tauscher Sander Landschaftsarchitekten, Planungsgesellschaft mbH, 2023: Freianlagenplan, Vorentwurfsplanung Park und Herrenhaus Zeesen, Stand Juni 2023. Berlin
- Kretschmer Tauscher Sander Landschaftsarchitekten Partnergesellschaft mbB: Gartendenkmalpflegerisches Ziel- und Entwicklungskonzept. Berlin
- MIR / Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (Hrsg.), 2020: Arbeitshilfe Bebauungsplanung. Fassung vom Januar 2020 (1. Neuauflage). Potsdam, Stand Januar 2020
- MLUR/ Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (Hrsg.), 2020: Landschaftsprogramm Brandenburg. Fortschreibung vom Oktober 2022. Potsdam, Stand 2022
- Peschel Ökologie & Umwelt, 2021: Biotopkartierung "Herrenhaus Zeesen". Berlin
- Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (2004): Regionalplanung. In: <http://gl.berlin-brandenburg.de/regionalplanung/plaene/index.html>
- Stadt Königs Wusterhausen (1999): 2. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes für die Gemarkung Zeesen.
- Stadt Königs Wusterhausen (Hrsg.) 2014: Vorentwurf Landschaftsplan Königs Wusterhausen, Ortsteil Zeesen. Königs Wusterhausen
- Stadt Königs Wusterhausen (Hrsg.) 2014: Vorentwurf Flächennutzungsplan Königs Wusterhausen. Königs Wusterhausen

### Internetseiten

- <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/lep-fs/>
- <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

- <https://www.sueddeutsche.de/kultur/schloss-zeesen-geschichte-gruendgens-1.5166080>
- <https://www.neues-deutschland.de/artikel/62139.im-trauerspiel-von-schloss-zeesen-soll-der->
- HiDA4web Denkmaldatenbank Land Brandenburg <https://ns.gis-bldam-brandenburg.de/hida4web/search?smode=advanced>
- Grundwasserdaten: dl-de/by-2-0, Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
- [https://apw.brandenburg.de/?th=ZR\\_GW\\_ME&feature=legend&showSearch=false](https://apw.brandenburg.de/?th=ZR_GW_ME&feature=legend&showSearch=false)
- Hydrantennetz: <https://hydrants.online/de>
- [https://apw.brandenburg.de/LFUBRB.aspx?th=WRRL\\_1\\_1\\_RW|WRRL\\_1\\_1\\_LW&feature=showNodesInTree|\[\[239.336\],true](https://apw.brandenburg.de/LFUBRB.aspx?th=WRRL_1_1_RW|WRRL_1_1_LW&feature=showNodesInTree|[[239.336],true)
- <https://bravors.brandenburg.de/de/verordnungen-212154/> Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet Teupitz-Köriser-Seengebiet
- <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/32>
- <https://apw.brandenburg.de/>
- <https://www.openstreetmap.de/karte/>