

**Bebauungsplan Nr. 3 "Schlosshotel Marquardt"  
der Gemeinde Marquardt**

**Begründung**

**mit Stand vom 26.01.1999**

**INHALTSVERZEICHNIS**

		Seite
1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Angaben zur Gemeinde	4
1.2	Darstellung und Veranlassung des Vorhabens	4
2.	Planerische Vorgaben	6
2.1	Rechtsgrundlagen	6
2.2	Übergeordnete Planungen	6
2.3	Gemeindliche Planungen	7
2.4	Grünordnungsplan	8
2.5	Denkmalschutz	10
2.6	Schutzgebiete	12
2.7	Fachplanungen / Nutzungsregelungen	12
3.	Angaben zum Plangebiet	13
3.1	Lage, Abgrenzung und Eigentumsverhältnisse	13
3.2	Aktueller Bestand des Guts- und Parkensembles	14
3.3	Beschaffenheit	18
4.	Gebietsdarstellung	19
4.1	Siedlungs- und Anlagengeschichte	19
4.2	Orts- und Landschaftsbild	22
4.3	Naturräumliche Gliederung, Relief	23
4.4	Verkehrliche Anbindung	24
5.	Städtebauliches Konzept / Planinhalt	24
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	24
5.2	Baustruktur	26
5.3	Grünraum / Naturschutz	26
5.4	Verkehr / Stellplätze	27
5.5	Stadtechnische Erschließung	27
5.6	Immissionsschutz	29
6.	Flächenbilanz	30
7.	Verfahrensstand	30

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Marquardt mit ca. 950 Einwohnern gehört zum Landkreis Potsdam-Mittelmark und wird durch das Amt Fahrland verwaltet. Sie liegt 13 km westlich Berlins und 10 km nordwestlich Potsdams. Trotz seiner Zugehörigkeit zum Ballungsraum der Zentren Berlin/Potsdam und trotz guter verkehrlicher Anbindung vermittelt das Dorf durch seine ruhige Lage inmitten der Potsdamer Kulturlandschaft den Eindruck ländlicher Abgeschiedenheit.

Die Bundeshauptstadt Berlin ist sowohl über die Bundesstraße 2 als auch über die Autobahn A 10, Berliner Ring, deren Anschlußstelle "Potsdam-Nord" nur ca. 2 km entfernt liegt, zu erreichen. Von der Landeshauptstadt Potsdam aus kommt man nach Marquardt über die Bundesstraße B 273 über Bornstedt und Bornim von der nach der Brücke über den Sacrow-Paretzer Kanal eine baumbestandene Landstraße nach Marquardt abzweigt, so dass das Dorf trotz guter verkehrlicher Anbindung nicht von Durchgangsverkehr betroffen ist. Ebenso gibt es über den äußeren Berliner S-Bahn-Ring Anschluss an das Bahnnetz.

Das Dorf Marquardt liegt im Schnittpunkt des Sacrow-Paretzer Kanals im Süden mit dem Schlänitzsee im Osten. Das kulturgeschichtlich wertvolle Ensemble von Gutshaus (Schloss), Park, Gutshof und Kirche bestimmt wesentlich das Ortsbild im Zentrum der bebauten Ortslage. Die Parkanlage gestaltet den Übergangsbereich zum See und zum südlichen Landschaftsraum in Richtung Kanal.

Aufgrund der landschaftlich reizvollen und verkehrsgünstigen Lage im Nahbereich von Berlin und Potsdam wird Marquardt als Wohnstandort sowie für die Naherholung und den Fremdenverkehr an Bedeutung gewinnen.

Eine solche Entwicklung ist wünschenswert für die Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung des Ortes und für die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze.

### 1.2 Darstellung und Veranlassung des Vorhabens

Marquardt verfügt in seiner Ortslage über ein denkmal- und kulturgeschichtliches Kleinod, das Herrenhaus (Schloss) Marquardt, das zusammen mit dem Gutspark und dem Gutshof sowie der benachbarten Dorfkirche unter Ensembleschutz steht.

Diese Herrenhäuser sind neben Schlössern und Kirchen die prägenden Denkmalkategorien im Land Brandenburg. Sie dienten dem Landadel als Wohnsitz und waren meist aus wirtschaftlichen Gründen mit dem dazu gehörenden Gutshof räumlich eng verbunden. Sie bildeten darüber hinaus mit dem Gutsgarten, der Parkanlage, dem Dorf und der sie umgebenden Landschaft eine räumliche Einheit.

Bis zum zweiten Weltkrieg stellten diese Gutsanlagen wichtige Wirtschafts-, Kunst- und Kulturträger im ländlichen Raum Brandenburg dar. Nach dem zweiten Weltkrieg, in dem viele dieser kulturhistorisch wertvollen Gutsensembles durch Kriegszerstörungen verloren gingen, fanden in der sowjetischen Besatzungszone Enteignungen statt. Wenn die Gebäude nicht abgerissen oder dem Verfall preisgegeben wurden, sind sie in den darauf folgenden vier Jahrzehnten bis zur Wiedervereinigung zumindest zweckentfremdet genutzt und z.T. im Zusammenhang damit umgebaut worden. Wenn auch die Herrenhäuser durch die Nutzung zumindest einigermaßen instandgehalten wurden, war dies bei den Parkanlagen nur in einigen Ausnahmen der Fall.

Nach Auflösung der DDR gingen die Gutsensembles, die meist unter Denkmalschutz stehen, aus dem Staatsbesitz in den Besitz der Gemeinden, der Alteigentümer oder der Treuhand, heute eine ihrer Nachfolgeeinrichtungen, über. Die inadäquaten Nutzungen wurde eingestellt. Eine Erhaltung der Anlagen ist nur durch eine sinnvolle, denkmalgerechte Nutzung möglich, da weder die Denkmalämter noch die Gemeinden die für die zumeist dringende Sanierung und für die Unterhaltung notwendigen finanziellen Mittel bereitstellen können.

Diese Ausführungen treffen mehr oder weniger auch für die Marquardter Parkanlage einschließlich Herrenhaus (Schloss) und Gutshof zu, die zu den bedeutendsten Ensembles im Land Brandenburg gehört. Dieser Bedeutung entsprechend, wurde sie bereits vor der Wende in die Denkmalliste des damaligen Kreises Potsdam eingetragen und ist auch heute sowohl als Einzeldenkmal, Schloss mit Nebengebäuden und Schlosspark als auch als Ensemble, bestehend aus Schloss, Nebengebäuden, Park und Dorfkirche Bestandteil der Denkmalliste des Landkreises Potsdam-Mittelmark ist.

Veränderte wirtschaftliche Bedingungen nach dem ersten Weltkrieg führten in Marquardt Anfang der 30er Jahre zur Aufgabe des eigentlichen Gutsbetriebes und zur ersten kommerziellen Nutzung von Schloss und Park als Hotel und Ausflugsgaststätte. In diesem Zusammenhang wurden Umgestaltungen an den Gebäuden und im Park vorgenommen, die einen wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Anlage insgesamt hatten. Bis zum Beginn des 2. Weltkrieges wurde diese Nutzung erfolgreich fortgesetzt; dann erfolgte eine Beschlagnahmung durch die Heeresverwaltung und die Einrichtung eines Reservelazaretts.

Mit Kriegsende wurde der Besitz 1945 enteignet. Bald zeichnete sich die Nutzung als Gartenbauschule bzw. als Versuchseinrichtung für die Landwirtschaft ab. Letzter Nutzer vor der Wende war die Sektion Gartenbau der Humboldtuniversität Berlin, die sich hier der Forschung und Lehre widmete. Der Gutshof wurde als Lehr- und Versuchsgut der "Zentralstelle für Sortenwesen" bewirtschaftet. Das Gebäude des Herrenhauses ist durch diese Nutzungen kaum verändert worden, auch der Park wurde in seiner Grundstruktur erhalten. Auf dem Gutshof, dessen Wirtschaftsgebäude zuletzt nur noch als Materiallager dienten, wurde die Instandhaltung stark vernachlässigt.

Seit der Wende 1990 stehen das Herrenhaus und der Gutshof leer. Während beim Herrenhaus aufgrund der guten Bausubstanz und der vorgenommenen Sicherungen der Verfall in Grenzen gehalten werden konnte, sind auf dem Gutshofgelände die Gebäude stark verwahrlost und baufällig; die Scheunen sind teilweise eingefallen bzw. nicht mehr vorhanden.

Neuer Eigentümer von Gutshof und Schloss mit dem dazu gehörenden Parkteil ist als Treuhandnachfolgegesellschaft, die Bundesanstalt für Vereinigungsbedingte Vermögensfragen. Eigentümer des neueren südlichen Parkteils ist die Gemeinde Marquardt.

Während der neuere Parkteil im Rahmen einer ABM-Maßnahme und mit Hilfe von Fördermitteln rekonstruiert und gepflegt wird, muss für Schloss und Gutshof dringend eine mit den Auflagen des Denkmalschutzes vereinbare Nutzung gefunden werden, die die Kosten der Schloss- und Parksanierung tragen kann.

Neben dem Schloss sind weitere Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, zu erhalten und zu sanieren. Es gibt Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden, die unter Beachtung des Ensembleschutzes Neubauten auf dem Gelände des Gutshofes zulassen.

Die Gemeinde erhofft sich durch entsprechende Investitionen eine Initiativwirkung für die zukünftige Entwicklung des Ortes. Solche angedachten Nutzungen, wie Hotel, Restaurant, Apartment- und Boarding-Haus, Büro und Dienstleistungsbetriebe sowie Ferienwohnungen sollen an die Nutzungen vor dem Krieg anknüpfen, den Ausbau einer Infrastruktur sowie das örtliche Handwerk, das Dienstleistungsgewerbe und den Gartenbau fördern. Zusammen mit den positiven Folgewirkungen auf dem Tourismus- und Freizeitsektor erhofft die Gemeinde sich ein neues Arbeitsplatzangebot für die örtliche Bevölkerung, das zumindest zum Teil die Auswirkungen der drastischen Reduzierung des Arbeitsmarktes Landwirtschaft nach der Wende ausgleichen soll.

Diesen Gegebenheiten Rechnung tragend hat die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schloßhotel Marquardt" beschlossen. Ein erstes, 1992 eingeleitetes Bebauungsplanverfahren wurde nach Absage des potentiellen Investors nicht weiter verfolgt. Inzwischen gibt es im Zusammenhang mit dem Investitionskonzept eines neuen Grundstückseigentümers und Investors geänderte, neue Entwicklungsvorstellungen für das Gebiet. Die Gemeinde hat deshalb mit dem Aufstellungsbeschluss vom 15.10.1998 das Verfahren zum Bebauungsplan erneut aufgenommen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 "Schloßhotel Marquardt" soll unter Erhaltung der historischen, denkmalgeschützten Bausubstanz und der unter Denkmalschutz stehenden Parkanlage eine sinnvolle Nutzung des Herrenhauses, der dazugehörenden Zweckbauten und des Gutshofes vorbereitet und planungsrechtlich gesichert werden.

Die Ausweisung eines Sondergebietes für die Fremdenbeherbergung und Erholung sowie die Errichtung von Büro- und Apartmentanlagen soll die Wiederaufnahme der Hotel- und Restaurantnutzung für das Herrenhaus sowie ein auf den Standort zugeschnittenes Nutzungsspektrum für die geplante Neubebauung auf dem ehemaligen Gutshof, das trotz seiner Begrenzung in der Umsetzung des Planes dem Investor genügend Handlungsspielraum lässt, ermöglichen.

Es geht, neben einer eventuellen Nutzung im Bereich Fremdenverkehr und Erholung, um Formen des vorübergehenden, hotelähnlichen Wohnens in Verbindung mit der Möglichkeit des Arbeitens vor Ort und in Verbindung mit einem umfassenden Dienstleistungs-, Versorgungs- und Freizeitangebot. Dem neuen Trend des "Wohnens auf Zeit", den zunehmend Pendler, die aus beruflichen Gründen zeitweise von ihrem eigentlichen Wohnsitz entfernt arbeiten, in Anspruch nehmen, kommen speziell

die Boarding-Häuser entgegen, die auf gehobenem Standard umfangreich ausgestattete Apartments zusammen mit vollem Hotelservice anbieten.

## 2. Planerische Vorgaben

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Marquardt wird auf Grundlage folgender Gesetze aufgestellt:

- BAUGESETZBUCH (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der jeweils gültigen Fassung
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- BRANDENBURGISCHE BAUORDNUNG (BbgBO) vom 01.07.1994 (GVBl. Bbg. I S.126, 404), geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. Bbg. I S. 124)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 26.08.1998 (BGBl. I Nr. 57)
- BRANDENBURGISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. Bbg. S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. Bbg. I S. 140).

Im Zuge der Integration des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan wird beachtet:

Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29.04.1997 "Bauleitplanung und Landschaftsplanung", veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt für das Land Brandenburg Nr. 20 vom 23.05.1997.

Weiterhin sind zu beachten:

- BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung und Vereinfachung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren vom 9.10.1996 (BGBl. I S. 1498)
- WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695)
- BRANDENBURGISCHES WASSERGESETZ (BbgWG) vom 13.07.1994
- BAUMSCHUTZVERORDNUNG (BaumSchVO), Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz der Bäume vom 28.05.1981, übergeleitet durch § 77 BbgNatSchG.

### 2.2 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Als übergeordnete Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung liegen derzeit vor:

- Landesentwicklungsprogramm 07.08.1997
- Landesentwicklungsplan Brandenburg, LEP I -Zentralörtliche Gliederung- vom 04.07.1995
- Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (LEPeV) vom 02.03.1998
- Regionalplan Havelland-Fläming in der Fassung vom 18.12.1997, genehmigt am 23.02.1998, Bekanntmachung am 11.09.1998.

Der Gemeinde Marquardt kommt sowohl nach dem LEP I als auch nach dem Regionalplan keine

zentralörtliche Bedeutung zu. Bei einer Entwicklung der Gemeinde sollen daher die Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung im Vordergrund stehen.

Das Plangebiet wird im LEP eV und im Regionalplan Havelland-Fläming als Siedlungsbereich ausgewiesen.

Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin (GL) stimmt mit Schreiben vom 04.12.1998 den Planungsabsichten der Gemeinde, im Bereich des Schlosses und Gutshofes Marquardt ein Sondergebiet für Hotel, Aparthotel, Ferienwohnungen bzw. Boardinghausanlage auszuweisen, zu.

Die vorerst nicht abschließende Stellungnahme der GL im Rahmen der Beteiligung der TÖB's zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 20.07.1999 wird nach einer Beratung, in der die Planinhalte und Planungsabsichten der Gemeinde noch einmal erläutert wurden, mit Schreiben vom 20.09.1999 um die Aussage ergänzt, dass der Bebauungsplan Nr. 3 "Schlosshotel Marquardt" mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming äußert sich in ihrem Schreiben vom 11.12.1998 positiv zum angedachten Nutzungskonzept und zur Ergänzung des Gebäudebestandes durch Neubebauung. Allerdings soll bei der Planung auf die Erhaltung und Wiederherstellung kulturhistorisch und landschaftlich prägender Merkmale sowie auf eine Einbindung des Vorhabens im Sinne einer zeitgemäßen und identifikationsfördernden Weiterentwicklung des Ortsbildes geachtet werden. Bei dem Vorhaben sind die Belange der Denkmalpflege besonders zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange werden diese Aussagen noch einmal bekräftigt; es wird angeregt zur besseren Einfügung des Vorhabens die Gebäudehöhen noch einmal zu überdenken. Die Gemeinde ist dieser Anregung in dem jetzt vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 23.09.1999, gefolgt; die maximale Höhe der Neubebauung auf dem Gutshof wurde um 2 m reduziert.

Die Planung ist mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der mit den konkreten Vorgaben der Regionalplanung vereinbar.

### 2.3 Gemeindliche Planungen

Die Gemeinde Marquardt verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1991, der das Plangebiet zum großen Teil als Sondergebiet ausweist.

Der FNP als vorbereitender Bauleitplan stellt die von der Gemeinde beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren nur in den Grundzügen der künftigen Bodennutzung dar. Er muss daher durch verbindliche Planungen, wie z.B. Bebauungspläne, konkretisiert werden.

Die Gemeinde Marquardt hat am 15.10.1998 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3 "Schlosshotel Marquardt" gefasst. Ziel der Planungen ist die sinnvolle Nachnutzung des Herrenhauses (Schlosses) Marquardt, der dazu gehörenden Nebengebäude sowie des angrenzenden Gutshofes und somit die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebiets ( § 11 BauNVO) für Fremdenbeherbergung, Erholung, Büro- und Apartmentanlage.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schlosshotel Marquardt" entsprechen weitgehend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Marquardt; allerdings werden zwei Gebäude am Nordrand der Parkanlage, die ehemalige Wäscherei und ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude, die zum Schlossensemble gehören und unter Denkmalschutz stehen, in Abweichung zur Sondergebietsfestsetzung des Bebauungsplanes, im Flächennutzungsplan in die benachbarte Wohnnutzung miteinbezogen und als Wohnbaufläche dargestellt. Dies ist zum damaligen Zeitpunkt sicher aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung in einem der Gebäude geschehen.

Der eigentliche funktionelle Zusammenhang, auch hinsichtlich ihrer Erschließung, ergibt sich für diese Gebäude aber aus der Zugehörigkeit zum Schlossensemble und aus der Lage im Park. So war es sinnvoll, diese beiden Gebäude in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schlosshotel Marquardt" aufzunehmen. Im Konzept der Nutzungen für das Bebauungsplangebiet sind für diese

beiden Gebäude vor allem Personalwohnungen oder Büros der Verwaltung vorgesehen; also eine konkrete Nutzung, die den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht.

Für die Gemeinde stellt der Flächennutzungsplan eine rahmensetzende Selbstbindung für die weitere städtebauliche Entwicklung dar; insbesondere Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln; Entwicklungsgebot entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB. Allgemein gilt hierbei der Grundsatz, dass die Darstellungen des FNP's im Rahmen des Entwickelns konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden können. Das schließt Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht aus, wenn sie die Grundzüge des Flächennutzungsplanes unberührt lassen.

Aufgrund der flächenmäßigen Geringfügigkeit der Abweichung und aufgrund der geplanten konkreten Nutzung innerhalb des Sondergebietes, die der städtebaulichen Zielstellung des Flächennutzungsplanes entspricht, kann man sagen, dass der FNP durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in seinen Grundzügen nicht verändert und das Entwicklungsgebot nicht verletzt wird.

## 2.4 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3 "Schloßhotel Marquardt" ist der Gemeindevertretung vorgestellt worden. Der Entwurf vom 24.03.1999 ist von der zuständigen Fachbehörde, der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Potsdam-Mittelmark, mit Schreiben vom 13.07.1999 abschließend fachbehördlich beurteilt worden. Er stellt somit eine geeignete Grundlage für die Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in der Bauleitplanung sowie für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung dar.

Der Träger der Bauleitplanung hat bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 1 (5) Nr. 4, 7 i.V.m. § 1a (1) und (2) BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. § 7 Abs. 1 BbgNatSchG in Grünordnungsplänen dargestellt, um diese Belange in den Planungs- und Abwägungsprozess einzubringen. Gleichzeitig hat der Grünordnungsplan die Aufgabe die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln und darzustellen (§ 8a BNatSchG i.V.m. den §§ 10 ff. BbgNatSchG).

Der Bebauungsplan selbst ist kein Eingriff. Als Planung, die Eingriffe im Sinne von § 10 (2) Nr. 9 BbgNatSchG zur Folge hat, besitzt er allerdings vorbereitenden Charakter für die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die bei der Verwirklichung der entsprechenden Baumaßnahmen notwendig werden.

Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Flächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können. Eingriffe sind soweit wie möglich zu unterlassen oder zu minimieren; unvermeidbare Eingriffe sind durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen, wobei die gestörten oder ausgeschalteten Funktionen wiederherzustellen sind. Ist ein Eingriff nicht ausgleichbar, ist er nicht zulässig, es sei denn, das geplante Vorhaben geht im Abwägungsverfahren gegenüber landschaftspflegerischen Belangen vor. Für diesen Fall sind Ersatzmaßnahmen vorzuschlagen, mit denen die durch den Eingriff gestörten Funktionen an anderer Stelle kompensiert werden. Entsprechend der Regelungen im Land Brandenburg (§ 7 BbgNatSchG) übernimmt der Grünordnungsplan die abschließende naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung.

Aufbauend auf der Ermittlung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsgebiet werden im Grünordnungsplan, in diesem Fall unter zusätzlicher Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte, das Ausmaß, die Minimierungsmöglichkeiten und die Ausgleichbarkeit der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Eingriffe dargestellt sowie andererseits ökologisch und gestalterisch orientierte Rahmenvorgaben zur umwelt- und landschaftsgerechten Integration der geplanten Nutzungen in die umgebende Landschaft erarbeitet.

Als Eingriffe in Natur und Landschaft im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schloßhotel Marquardt" waren vor allem zu berücksichtigen:

- Neubebauung auf teil-/versiegelten bzw. vorbelasteten Flächen des Gutshofes und Beseiti-

- gung mehrjähriger Ruderalvegetation,
- Neubebauung auf schattiger Parkvegetation im Bereich der ehemaligen Kegelbahn,
- Errichtung einer Parkplatzanlage auf einer nährstoffreichen Ruderalflur mit spontanem Gehölzaufwuchs ausserhalb des Parks,
- Verringerung der Infiltration von Niederschlagswasser und somit der Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung.

Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht negativ beeinträchtigt. Die Neubebauung des Gutshofes liegt an der Hauptstraße innerhalb des Bebauungszusammenhanges. Die Geometrie und vor allem die Höhe der Gebäude wird so gewählt, dass sich das Vorhaben in das Ortsbild einfügt.

Folgendes Maßnahmenkonzept schlägt der Grünordnungsplan zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt vor:

#### **Maßnahmen zur Minimierung**

- Offenporige Versiegelung von Stellplätze, Zufahrten und Terrassen
- Örtliche Versickerung bzw. Verregnung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

- Entsiegelungen bzw. Gebäudeabriss im Gutshof
- Entsiegelungen im Park, sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Plangebietes
- Rückbau und Begrünung von Wegeflächen im Park
- extensive Dachbegrünung des Tiefgaragendaches

#### **Kompensations- und Ersatzmaßnahmen**

- Pflanzen einer mehrstufig aufgebauten dichten Hecke entlang der nördlichen Parkgrenze als Abpflanzung zu den Parkplätzen und zur angrenzenden Bebauung
- Stellplatzbegrünung durch das Anpflanzen von 10 großkronigen Laubbäumen
- Pflanzung von 11 hochstämmigen Parkbäumen auf historischen Standorten in Abstimmung mit dem gartendenkmalpflegerischen Konzept der Gemeinde Marquardt
- 10 m breite Sichtschutzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern im südlichen Parkbereich ausserhalb des Plangebietes
- Wegbepflanzung (Flurstück 63/3, Flur 1) mit 35 hochstämmigen Laub- und Wildobstbäumen ausserhalb des Plangebietes.

#### **Gartendenkmalpflegerische Maßnahmen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (außer Flst. 60/3) ist Bestandteil des Denkmalensembles Schloss und Nebengebäude, Park und Dorfkirche in Marquardt. Sowohl das Ensemble als auch der Park und die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäude sind als Einzelobjekte Bestandteil des Denkmalverzeichnisses des Landkreises Potsdam-Mittelmark und stehen unter Denkmalschutz. Folgende Maßnahmen dienen der Rekonstruktion und Neugestaltung der denkmalgeschützten Parkanlagen; sie sind allerdings in Abstimmung mit dem Gartendenkmalpflege auszuführen.

- Erhaltung und Pflege des vorhandenen historisch begründete Baumbestand der Parkanlage; Ersatz abgängiger Bäume
- Pflanzung einer 1,6-1,8 m hohen Hainbuchenhecke mit Skulpturenischen entlang der Nordseite der Schlosszufahrt nach historischem Vorbild (Ravene´-Phase)
- Bepflanzung des Rondells der Schlossvorfahrt mit Ziersträuchern und einem Solitärbaum
- Rekonstruktion der an die Westterrasse angebauten Kalkstein-Terrassen
- Wiederherstellung der Parkwege nach dem historischem Wegeverlauf (soweit durch das Auffinden der alten Einfassungen belegbar) als helle Kies-Sandwege bzw. Rückbau überflüssiger bzw. zu breiter Wegeflächen
- Auslichtung bzw. Rückschnitt von Strauch- und Nadelgehölzgruppen zur Wiederherstellung der räumlichen Bezüge und Sichtverbindungen



### Schutzmaßnahmen

- Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 während der Bau- bzw. Abrissarbeiten
- Einhaltung von Mindestabständen und Schutz der Bäume beim Herstellen der Baugruben bzw. beim Verlegen von Leitungen
- Vermeidung der Beeinträchtigung der Bäume bei Grundwasserabsenkungen
- Verbot der Anwendung von Herbiziden, Fungiziden und Insektiziden

Gemäß § 7 (2) BbgNatSchG sind die Darstellungen des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 3 (4) BbgNatSchG zu begründen.

Über die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausserhalb des Plangebietes ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Gemeinde abzuschließen. Die Realisierung der Maßnahmen des Grünordnungsplanes ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

## 2.5 Denkmalschutz

### GEBÄUDE-, GARTEN- UND ENSEMBLESCHUTZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (außer Flst. 60/3) ist Bestandteil des Denkmalensembles Schloss und Nebengebäude, Park und Dorfkirche in Marquardt. Sowohl das Ensemble als auch der Park und die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäude sind als Einzelobjekte Bestandteil des Denkmalverzeichnisses des Landkreises Potsdam-Mittelmark.

#### Schlosspark

Der Substanzschutz des Parks bezieht alle raumbildenden Komponenten ein, so das Bodenrelief, die Ausformung der Ufer, die Vegetation, die Wege mit ihrer charakteristischen Materialbeschaffenheit, die Plastiken und die Kleinarchitektur. Die Beziehungen zur umgebenden Landschaft, insbesondere die Sichtbeziehungen sind ebenfalls Gegenstand des Denkmalschutzes.

Der Denkmalwert der Parkanlage Marquardt ist vor allem historisch und künstlerisch begründet. Der geschichtliche Denkmalwert beruht weniger auf dem Alter der Anlage, als vielmehr auf der Aussage über eine ganz bestimmte Phase und Stilrichtung der Gartenkunst. Künstlerisch bedeutend ist die Parkanlage durch die meisterhafte Umsetzung von Stilprinzipien der Lenne'-Meyerschen Schule durch Martha und Louis Ravene', als auch in der Dokumentation des Ideengehalts und der Lebensform ihrer Schöpfer.

Im Park ist der vorhandene Baumbestand in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde fachgerecht zu sanieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Wege im Park sind nach historischem Wegeverlauf (soweit durch das Auffinden der alten Einfassungen belegbar) als helle Sand- und Kieswege wiederherzustellen.

Alle baulichen Maßnahmen im und am Gartendenkmal bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Im Interesse der Sicherung der Qualität sollten alle Freiflächenplanungen in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege vorgenommen werden.

#### Schlosskomplex

Neben Zeugnissen der frühen Siedlungsgeschichte von Marquardt innerhalb des Parkes, dokumentiert das denkmalgeschützte Ensemble die für viele Gebiete Brandenburgs bis 1945 bestimmende Gutsstruktur.

Es ist von der Erhaltung und Wiederherstellung der vorhandenen Bausubstanz und der überlieferten Raumstruktur auszugehen. Nutzungsbedingte Veränderungen können nur im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nach § 15 DSchG vorgenommen werden.

#### Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie Wäscherei (an der nördlichen Parkgrenze)

Die Gebäude sind in ihrer historischen Struktur und im Erscheinungsbild zu erhalten; entstehende Anbauten können abgerissen werden.

### Gutshof

Die denkmalrelevanten Gebäude, die alte Brennerei mit Wasserturm, das Backsteinhaus und der Hühnerstall sind zu erhalten und angemessen zu nutzen.

Im Vorfeld der Planungen gab es Vor-Ort-Termine und Abstimmungen sowohl mit dem Landesamt für den Denkmalpflege als auch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Es wurden Festlegungen hinsichtlich der zu erhaltenen und denkmalgerecht zu rekonstruierenden Gebäude, des Umfangs der Neubebauung auf dem Gutshof, der möglichen baulichen Aktivitäten am Schloss, zur Neubebauung im Bereich der Kegelbahn und zur Gestaltung und verkehrlichen Anbindung der geplanten Parkplatzanlage getroffen.

### BODENDENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zwei geschützte Bodendenkmale einmal das Bodendenkmal Nr. 5, das entsprechend § 12 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbDSchG) zu erhalten ist und Teile des "mittelalterlichen/historischen Dorfkerns" im SO 1, der unter Bodendenkmalsverdacht steht. Für den Fall, dass hier Bodendenkmale vorhanden sind, unterliegen diese den Schutzbestimmungen nach §§ 2, 5 und 8 BbDSchG.

Da das Bodendenkmal durch das Bauvorhaben verändert wird, ist dafür vor Baubeginn entsprechend § 15.1 BbDSchG eine Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig (§ 15.3 BbDSchG). Die Erdarbeiten im Vermutungsbereich sind daher voraussichtlich durch einen vertraglich zu bindenden Archäologen bzw. eine archäologische Fachfirma zu begleiten. Der verpflichtete Archäologe / die Firma ist, wie auch der Termin des Beginns der Erdarbeiten, dem Brandenburgischen Landesamt für Ur- und Frühgeschichte und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig mitzuteilen. Nach Maßgabe § 12.2 BbDSchG sind die Kosten im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen.

Unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Wünsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19.1 und 2 BbDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind in diesem Fall für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19.3 BbDSchG). Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19.4 und § 20 BbDSchG).

Am 30.07.1999 wurde durch das Brandenburgische Landesamt für Ur- und Frühgeschichte im Bereich des Bodendenkmalverdachtetes "mittelalterlicher/historischer Dorfkern" eine archäologische Bestandsanalyse in Form von Schnittsondagen vorgenommen, durch die festgestellt wurde, dass beim Bau verschiedener Stallungen und bei der Hopfplasterung das Bodendenkmal bereits großflächig zerstört worden ist.

Lediglich in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten südwestlichen Gutshofbereich muss noch mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern (Körpergräber des naheliegenden Kirchfriedhofs) gerechnet werden. Da dieser Bereich zur Zeit für die Anlage von archäologischen Sondagen unzugänglich ist, wird vorgeschlagen, hier noch einmal im Zusammenhang mit dem geplanten Abbruch des dort befindlichen Scheunengebäudes eine Bestandsanalyse durchzuführen.

Der Abbruch dieser Scheune ist zum Schutz möglicherweise noch vorhandener Bodendenkmalsubstanz z.Z. nur bis zur heutigen Geländeoberkante erlaubnisfähig. Einer Tiefenenttrümmerung und eventuellen Neubebauung wird durch das Brandenburgische Landesamt für Ur- und Frühgeschichte erst nach Durchführung der Bestandsanalyse bzw. unter Sicherstellung einer archäologischen Dokumentation zugestimmt.

## 2.6 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt bis auf eine Teilfläche angrenzend an den Uferbereich des Schlänitzsees (Flurst. 105/6 der Flur 6) außerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet".

Im Plangebiet kommen keine nach § 32 BdbgNatSchG geschützten Biotope vor.

Auflagen des Trinkwasserschutzes sind nicht zu berücksichtigen.

## 2.7 Fachplanungen / Nutzungsregelungen

### Gartendenkmalpflege / Parkanlage

Aufgrund der besonders kulturhistorischen und touristischen Bedeutung der am Schlänitzsee gelegenen Parkanlage für Marquardt und für die Region Potsdam soll ihre Instandsetzung in die Buga-Vorbereitungen einbezogen werden. Für Wegebau-, Gehölzpflegemaßnahmen sowie für Gehölzplantagen werden Fördermittel ausgereicht. Die Arbeiten werden z.T. im Rahmen einer ABM-Maßnahme ausgeführt und vom Büro für Landschaftsarchitektur, A. Brückner, Hauptstraße 31, 16845 Sieversdorf vorbereitet und fachlich begleitet.

Eine durch das Landesamt für Denkmalpflege und durch die Gemeinde begleitete Dipl. Arbeit aus dem Jahre 1999 von Dipl.-Ing. Barbara Anna Grau mit dem Titel "Die Maquardter Parkanlage -eine gartendenkmalpflegerische Studie-" dokumentiert die Geschichte von Gutsensemble und Park, macht eine Bestandsaufnahme des gegenwärtigen Zustandes, nimmt eine gartendenkmalpflegerische Bewertung vor und erarbeitet ein gartendenkmalpflegerisches Leitbild sowie Maßnahmenvorschläge für Einzelbereiche.

### Artenschutz

Die abzureißenden Gebäude des Gutshofes sind vor Abriß auf Vorkommen geschützter Arten, wie Fledermäuse und Gebäudebrüter, zu untersuchen. Im Zuge der Neubebauung bzw. Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude sind entsprechende Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für diese Arten in jedem Fall vorzusehen.

Der Altbaumbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Fällungen im Rahmen der Neubaumaßnahmen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Primär ist auf einen umfassenden Wurzelschutz zu achten, der die Nachbarbäume vor Schäden und Beeinträchtigungen schützt. Im unmittelbaren Wurzelbereich ist Handschachtung vorzusehen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Baumaschinen ist innerhalb des Wurzel- und Kronenbereiches von Gehölzen unzulässig. Die gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz (RAS-LG, ZTV-Baum, DIN 18920) sind einzuhalten.

Das Beseitigen der Strauchvegetation hat gemäß § 34 BbgNatSchG ausschließlich außerhalb der Brutzeit (April-August) zu erfolgen.

### Grundwasser- und Gewässerschutz

Folgende Auflagen bzw. Gesetzlichkeiten sind nach Aussagen des zuständigen Landesumweltamtes Brandenburg, Abt. Gewässerschutz/Wasserwirtschaft, bei der Bau- und Erschließungsplanung bzw. bei den Bauarbeiten zu beachten:

- Alle Maßnahmen, die in Bezug auf das WHG bzw. das BbgWG einer Gewässerbenutzung entsprechen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig der zuständigen Wasserbehörde zur Prüfung der Erlaubnisfähigkeit vorzulegen (§ 28 Abs. 1 und 2 BbgWG - Inhalt von Erlaubnis und Bewilligung)
- Bei der Durchführung des Vorhabens sind grundwassergefährdende Kontaminationen zu vermeiden. Dabei sind die geltenden Rechtsvorschriften, insbesondere die §§ 19 g-l WHG, 20 BbgWG zu berücksichtigen.
- Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewässerrandstreifen (Schlänitzsee) einschließt, sind die aus § 84 BbgWG erwachsenden Anliegerpflichten, Bewirtschaftungsfestlegungen und Verhaltensregelungen zu beachten.

## Infrastruktur/Erschließungsplanung

### Telekom

Im Ausbaubereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Wir bitten Sie, sich mindestens 9 Monate vor Baubeginn mit der zuständigen Niederlassung 2 Potsdam, Bezirksbüro Netze, BBN 81, Michendorfer Chaussee 8, in 14473 Potsdam, Telefon (0331) 8 65-60 80 in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

### Elektro

Bei der Konzipierung von neuen Straßen und Wegen ist zu beachten, dass möglichst im offenen Gelände Trassen für die Verlegung von MS- und NS-Kabel beidseitig der Straßen benötigen werden. Werden keine Gehwege vorgesehen, sind zwischen Straßenkante und Grundstücksgrenze/Zäune entsprechende Freistreifen vorzusehen. Eine Kabeltrassenführung unterhalb befestigter, überfahrbarer Mischverkehrsflächen sowie unter Entwässerungsmulden ist nicht möglich. Für notwendige Trafostationen benötigen wir Grundstücksflächen von ca. 3,0 x 4,0 m.

Bei Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften DIN 18920, DIN 1998, das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen und die ZTV Baum zu beachten und einzuhalten. Da Energieanlagen nicht überbaut werden dürfen, sind evtl. Umverlegungs- bzw. Schutzmaßnahmen rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Dieser Verfahrensweg ist auch dann notwendig, wenn z. Z. unbefestigte Straßen und Gehwege ausgebaut, verändert bzw. befestigt werden sollen. Die Lage der vorhandenen Versorgungsleitungen (Baufeldfreimachung) ist rechtzeitig im Meisterbereich Falkensee, Tel. (03322) 28 02 60, zu erfragen.

### Erdgas

Erdgasleitungen dürfen nicht überbaut werden. Die Lage vorhandener Erdgasleitungen ist beim zuständigen Versorger zu erfragen.

Bitte weisen Sie nach Abschluß der Planungen das zum Einsatz kommende Bauunternehmen auf seine Erkundigungspflicht gemäß UVV hin.

## 3. Angaben zum Plangebiet

### 3.1 Lage, Abgrenzung und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schloßhotel Marquardt" der Gemeinde Marquardt, umfasst das Schloss Marquardt mit den dazu gehörenden Teilflächen des Gutsparks, den ehemaligen Gutshof sowie eine nördlich angrenzende Wegefläche; er ist ca. 3,3 ha groß. Eine nördlich angrenzende ehemalige Wegefläche, die nicht zum Park gehört, ist ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereiches.

Der Gutspark nimmt den Raum zwischen Hauptstraße und Schlänitze See ein und erstreckt sich nach Süden bis zum Sacrow-Paretzer Kanal. Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 "Schloßhotel Marquardt" wird nur der nördliche und ältere Teil des Gutsparks überplant. Das eigentliche Dorf Marquardt liegt östlich der Hauptstraße.

Im Norden grenzt das Plangebiet an eine mehrstöckige Zeilenbebauung, im Osten an die Hauptstraße mit einer Lindenallee, im Süden und Westen schließen sich die Dorfkirche und die weitere denkmalgeschützte Parkanlage mit Uferbereichen des Schlänitzees an.

Von der Planung sind folgende Flurstücke in der Gemarkung Marquardt betroffen:

Flur 1; 60/3

Flur 6; 105/2, 105/4, 105/5, 105/6, 105/7.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung auf der Planzeichnung.

Der Eigentümer der Grundstücke 105/2, 105/4, 105/7 der Flur 6 war bis 1991 der Rat des Kreises Potsdam. Neuer Eigentümer dieser Grundstücke und damit von Gutshof und Schloss mit dem dazu gehörenden Parkteil ist als Treuhandnachfolgegesellschaft, die Bundesanstalt für Vereinigungsbe-

dingte Vermögensfragen mit der, der Investor, Herr Wolfram Jürgens, Penelope Immobilien Verwaltungs GmbH, einen Kaufvertrag abgeschlossen hat.

Die Flurstücke 105/5 und 105/6 der Flur 6 (Hauptstraße 16 und 18) im Eigentum des Bundes, da ein Kaufvertrag mit der THA wegen nicht abschließend geklärt Ansprüche nach dem VermG bis heute nicht vollzogen werden konnte.

Für das Flurstück 60/3 der Flur 1, öffentlicher Weg, an den Park angrenzenden Wegefläche das der BVVG zugeordnet wurde, hat die Gemeinde Marquardt einen Antrag auf Übertragung gestellt.

### 3.2 Aktueller Bestand des Guts- und Parkensembles

Das Plangebiet wird hauptsächlich durch den Gutspark, einen historischen Landschaftspark mit altem wertvollen Baumbestand und die integrierte historische Bebauung bestimmt. Zentraler Blickpunkt ist das von allen Seiten sichtbare Herrenhaus (Schloss) im Stil des Neubarock. Der Gutshof an der östlichen Parkgrenze, direkt an der Hauptstraße gelegen, ist durch die einfassende Bebauung räumlich vom Park getrennt.

Die heutige Gestalt der Gebäude, das Wegesystem, die dominierende Sichtachse nach Westen zum Schlänitzsee sowie der größte Teil des Baumbestandes geht auf die Gestaltung durch die Familie Ravene´ ab 1892 zurück.

Die Grundzüge der räumlichen Gliederung des älteren Parkteiles (nördlich der alten Dorfstraße) und der Standort des Herrenhauses sowie des Gutshofes wurden aber bereits in der Anfangsphase unter Rudolf von Bischoffswerder (1795-1803) angelegt.

#### GEBÄUDEBESTAND

##### **Herrenhaus (Schloss)**

Das Herrenhaus stammt aus dem Jahr 1795. Die letzten prägenden baulichen Veränderungen, Aufstockung und Saalanbau, fanden in den Jahren 1892 bis 1912 statt. Seit 1913 wurde das Gebäude baulich kaum verändert.

Es handelt sich um ein zweigeschossiges Hauptgebäude mit abgewalmtm Mansarddach mit Gauen und einem vorspringenden Ostturm, dem nach Süden eine Terrasse mit Freitreppe und Balustrade vorgelagert ist. An das Hauptgebäude schließt sich im stumpfen Winkel ein Westflügel, der den zweigeschossigen Saal beherbergt, mit ebenfalls vorgelagerter Terrasse an. Die Ost- und Westfassade des Herrenhauses zeigen zum Park und zum Schlänitzsee, an der Nordseite liegt die Zufahrt, die in einem Rondell endet.

Durch die z.T. zweckentfremdete Nutzung und nur mangelhafte Instandhaltung zu DDR-Zeiten und durch die Nutzungsauffassung nach der Wende gibt es dringenden Sanierungsbedarf. Eine vorläufige Bestandssicherung soll Vandalismus und weiteren Verfall verhindern.

##### **Gutshof mit Brennerei**

Der Gutshof/Wirtschaftshof diente traditionell der Bewirtschaftung der zum Gut gehörenden Ländereien. Entsprechend war auch die Bebauung mit Stallungen, Scheunen und anderen Landwirtschaftsbauten. Die Gebäude des Gutshofes mit Brennerei und Wasserturm wurden um die Jahrhundertwende errichtet.

Zuletzt dienten die Stallgebäude zwischen 1960 und 1990 als Baustoff- und Materiallager. Die Wohngebäude wurden von ehemaligen Gutsarbeitern bewohnt. Nach der Wende kam es aufgrund des Leerstandes und des schlechten Zustandes zu einem schnellen Verfall der Gebäude, die Scheunen sind zum Teil eingefallen.

Nur die unter Denkmalschutz stehenden Backsteinbauten, wie z.B. die ehemaligen Brennerei mit Wasserturm und das nördlich angrenzende Backsteinhaus befinden sich in einem etwas besseren Bauzustand.

**Pförtnerhaus**

Das Pförtnerhaus an der Einmündung der Schlossauffahrt, wahrscheinlich kurz nach der Jahrhundertwende errichtet, wurde nachträglich mit Anbauten versehen und wird als Wohnhaus genutzt.

**Wirtschaftsgebäude (Wohnhaus für Personal), Wäscherei**

Die Wohnhaus für Personal und die Wäscherei mit dem vorgelagerten Eiskeller an der nördlichen Parkgrenze stammen aus der Zeit zwischen 1892 und 1901. Bei dem Wirtschaftsgebäude handelt es sich um einen eingeschossigen Fachwerkbau mit turmartigen Vorbau und Garagen bzw. Werkstattanbauten neueren Datums. Es ist auch heute noch bewohnt. Die ehemalige Wäscherei ist ebenfalls ein eingeschossiger Fachwerkbau, der zuletzt Wohnzwecken gedient hat, aber jetzt leersteht.

**Eiskeller**

Bei dem Eiskeller handelt es sich um einen ebenerdigen, unverputzten Backsteinbau mit rundem Aufbau, der durch ca. 1,5 m hohe Erdaufschüttungen isoliert wird.

**Kegelbahn**

Die Kegelbahn, die wie auch die benachbarten Wirtschaftsgebäude am Nordrand des Parks 1893 im Zuge der Umgestaltung des Gutshaus- und Parkensembles durch die Familie Ravenè errichtet wurde, war ein wichtiges architektonisches Element; die Pläne stammen von dem Berliner Architekten Stegmüller. Die beiden Kegelhallen waren Fachwerkbauten, die dazwischen liegende Kegelbahn eine überdachte Holzkonstruktion. 1932 wurde die Kegelbahn von der Firma Kempinski für die Nutzung durch die Hotelgäste des Schlosses umgebaut. Wenn auch nach Brand und notwendigem Abriß der baufälligen Kopfbauten inzwischen die Kegelbahn nicht mehr steht, so kann aufgrund der 100jährigen Existenz durchaus von einem auch historisch begründeten Bestandsschutz ausgegangen werden.

**Gartenhaus**

Innerhalb des Parkes unmittelbar am öffentlichen Uferweg entlang des Schlänitzsees ist zu DDR-Zeiten auf einer eingezäunten Teilfläche eine massive Gartenlaube errichtet worden, die jetzt nicht mehr genutzt wird.

**ARCHITEKTONISCHE ELEMENTE UND PLASTIKEN****Parktor**

Die zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 gehörende Schlosszufahrt führt von der Dorfstraße aus durch eine prunkvoll gestaltete Torzufahrt. Das kunstvoll geschmiedete Eingangstor ist seitlich durch etwa 4 m hohe Backsteinpfeiler eingefasst, die mit schmiedeeisernen Laternen geschmückt sind. Parktor und Laternen sind nach dem Schlossleerstand aus Sicherheitsgründen entfernt worden.

**Parkzaun**

Der Parkzaun entlang der Marquardter Hauptstraße mit gemauerten, etwa 2 m hohen Pfeilern und geschmiedetem Zaunfeldern. Die Zaungitter wurden teilweise ersetzt, viele Pfeiler sind beschädigt, oder die Aufsätze abgebrochen.

**Stelen mit Büste**

In den 30er Jahren war die Nordseite der Schlossauffahrt mit einer Hainbuchenhecke eingefasst, in deren Nischen Stelen mit Büsten berühmter Persönlichkeiten des geistigen Lebens aufgestellt waren.

**Steinbalustrade mit Putten**

Die Sandsteinbalustraden mit Putten im Stil des Neorokkoko wurden 1913 als Einfassung der Garten- und der Westterrasse des Herrenhauses errichtet. 1990 wurde sie aus Sicherheitsgründen entfernt und eingelagert.

### **Erweiterte Terrassenanlage**

Zwei weitere Terrassen aus Kalksteinmauerwerk wurden 1932 an die vorhandene Westterrasse Herrenhauses angebaut. Die Mauerenden sind als Pflanztröge ausgebaut. Die Terrassen sind sanierungsbedürftig, an einigen Stellen beginnt die Mauer einzufallen und einzelne Steine sind herausgebrochen.

### **PARKWEGE**

Die Parkwege im älteren Parkteil, der Gegenstand des Bebauungsplanes ist, lassen sich in zwei Kategorien einteilen:

- als Fahrweg genutzte Wege, wie die 5 m breite Schlossauffahrt bis zum Wirtschafts-/Wohnhaus einschließlich der Rondellumfahrt, sowie der 3 m breite Weg von der Auffahrt entlang des Gutshofes südlich bis zur alten Dorfstraße führend
- von den schmalere, reine Parkwege.

Sämtliche Parkwege sind als wassergebundene Decke ausgebildet, wobei unterschiedliche Deckmaterialien verwendet wurden.

Bei den befahrenen Wegen sind die Wegekanten teilweise ausgefahren, und der etwas unter Geländeniveau liegende Verbindungsweg zur Kirche zeigt eine deutliche Fahrspur. Die Sand/Kies-Deckschicht der Schlossvorfahrt ist nahezu eben und in relativ gutem Zustand, während die anschließenden Parkwege z.T. stark ausgespült sind und die Deckschicht nur noch in Resten vorhanden ist.

### **PARK**

In unterschiedlichem Ausmaß sind insgesamt vier verschiedene gartenkünstlerische Gestaltungsphasen der Parkanlage zwischen 1795 und 1932 anhand der historischen Dokumente im Vergleich mit dem vorhandenen Bestand nachweisbar.

#### **Sentimentaler Landschaftsgarten - Ära Rudolf von Bischoffswerder**

Von der zwischen 1795 und 1803 gestalteten Parkanlage sind heute nur noch vereinzelt der Altbaumbestand vorhanden. Die räumliche Grundstruktur des älteren Parkteils beruht aber auf den von Bischoffswerder getroffenen grundlegenden Entscheidungen, die in die späteren Gestaltungsphasen aufgenommen wurden. Dazu gehören:

- die Ausdehnung des Parks bis zur alten Dorfstraße und zum Schlänitzsee
- der Standort für das Herrenhaus und den Gutshof
- die breite, tangentielle Auffahrt auf der Rückseite des Herrenhauses
- die dem Park vorgelagerte, mit zwei Brücken verbundene Insel
- die von Gehölzen eingerahmte südliche Parkwiese.

#### **Klassischer Landschaftspark - Ferdinand von Bischoffswerder**

Kennzeichnend für diese Phase der Landschaftsgartenkunst, zu der die Lenne'-Skizze der Parkanlage gehört, ist das Ziel, die Schönheit der vorgefundenen landschaftlichen Formen durch künstlerische Gestaltung hervorzuheben und im Ganzen zu vervollkommen. Die Wege haben die Aufgabe, die Anlage in ihren unterschiedlichen Qualitäten und Beziehungen erlebbar zu machen.

Die Ausführung der Skizze ist allerdings sehr fraglich. Bis auf den Baumbestand der Zeit sind keine weiteren Details nachweisbar. Vom heutigen Wegenetz stimmen der grobe Verlauf des die südliche Schlosswiese umrundenden Weges mit der Skizze überein, was durch das Alter einiger Altbäume und Stubben unterstützt wird. Ob der vorhandene Weg dem historischen Wegeverlauf entspricht, lässt sich allerdings nicht mit Sicherheit herausfinden.

#### **Lenne' - Meyersche Schule - Ära Ravene'**

Die von der Familie Ravene' um die Jahrhundertwende eingebrachten formalen Schmuckelemente, die teilweise durch Fotos nachgewiesen sind, sind nicht mehr erhalten. Von der vorhandenen Vegetation kann der ein Großteil des Altbaumbestandes und die Reste einiger Strauch- und Konife-

renunterpflanzungen dieser Phase zugeordnet werden. Neben dem ersten Umbau des Herrenhauses wurden Wirtschaftsgebäude, Gutsgebäude und der Eiskeller, sowie die Kegelbahn neu errichtet. Durch den zweiten Umbau des Herrenhauses von 1913 wurde die gesamte Anlage stark verändert, so dass frühere Gestaltungsphasen überformt wurden. In diese Zeit fällt auch die Erweiterung des Parks nach Süden, die für die verlängerte Sichtbeziehung von der Südterrasse des Schlosses bedeutend ist.

Die meisten der damals veranlassten Gestaltungen sind heute noch -in unterschiedlichem Erhaltungsgrad- vorhanden und bilden den historischen Bestand der Parkanlage. Dazu gehören im einzelnen:

- das Schlossgebäude mit angebautem Westflügel
- die Auffahrt mit Vorfahrtsbereich und Rondell
- das Pförtnerhaus nebst Peterhaus, und Gärtnerei
- Stelen mit Büsten (nicht am Originalstandort)
- die Südterrasse und innere Westterrasse mit Balustrade und Putten
- Bodenmodellierung und Bepflanzung der Sichtachse nach Westen
- Gestaltung des Teufelsberges als Aussichtspunkt (Plastik ist nicht erhalten)
- Insel mit Graben (Geländeform an der Seeseite z.T. verändert).

Das Wegesystem aus dieser Zeit ist im älteren Parkteil überwiegend noch erhalten, wobei einige kleinere Querwege und "Abkürzungen" erst später dazu gekommen sein dürften.

### **Foerster'sche Schule**

Die Umgestaltung des Parks nach der Übernahme durch die Firma Kempinski beschränkte sich im wesentlichen auf Strauch- und Staudenpflanzungen, so dass die Raum- und Erschließungsstruktur in ihrer Gesamtheit kaum verändert wurde. Besonders im Bereich der Westachse wurden die Althölzer mit Blütenstauden und Ziergehölzen unterpflanzt. Von den Staudenpflanzungen ist nichts mehr vorhanden.

Nach dieser Zeit fanden keine weiteren gartenkünstlerischen Umgestaltungen statt. Die Veränderungen beruhen einerseits auf der natürlichen Altersentwicklung der Gehölze und zunehmender Ausbreitung bestimmter Gehölzarten aufgrund mangelnder Pflege, andererseits auf einem Nutzungswandel. Zu den Veränderungsschäden gehören vor allem die Nutzung einiger Parkwege als Fahrwege für die Anwohner und für "Durchgangsverkehr", die Anlage des Kinderspielplatzes und des Bootsanlegeplatzes durch den DAV im Bereich der Insel.

Die räumliche Struktur und die Proportionen der Parkanlage werden durch das Ausfallen alter Solitärs (belegt durch Stubben) sowie durch Baumaufwuchs vor allem von Ahorn und das Durchwachsen der Strauchgruppen stark beeinflusst.

Besonders deutlich werden diese Veränderungen am Uferweg; die ursprüngliche Sichtbeziehung vom Rondell zum Schlänitzsee wird von einem dicht schließenden Erlenwald vollkommen verdeckt. Auch große Teile des Uferweges wirken dadurch schattig-düster und eng. Ein Vergleich der Luftbilder von 1936 und 1995 belegt diese Veränderungen eindrucksvoll.

Insgesamt zeigt sich, dass der aus der Umgestaltungsphase der Lenne-Meyerschen Schule erhaltene historische Bestand bezogen sowohl auf die Gebäude als auch auf die Raum- und Erschließungsstruktur der Parkanlage überwiegt. Im älteren Parkteil überlagert er schon vorher vorhandene Strukturen, wie die Schlossauffahrt und die südliche Schlosswiese; oder er überformt vorherige historische Substanz, wie im Bereich der neu angelegten westlichen Sichtachse. Die spätere Verwandlung des Parkcharakters durch die Mattern/Foerstersche Gestaltung ist bis auf die Terrassenanlage und Reste von Strauchgehölzen unter den Bäumen der West-Sichtachse nicht mehr vorhanden.



### 3.3 Beschaffenheit

#### Relief

Das Gelände des Plangebietes ist im Bereich zwischen Hauptstraße und Schloss sowie im Gutshof relativ eben, hier sind Geländehöhen zwischen 39 und 37 m ü.HN vorzufinden. Das Gelände fällt ab Gutshof in südliche Richtung auf ca. 35 m ü.HN und ab Schloss in Richtung Schlänitzsee auf eine Höhe von 31 m ü.HN ab. Das Seeufer liegt bei einer Höhe von ca. 30 m ü.HN und das Schloss 8 m höher bei 38 m ü.HN.

#### Boden / Grundwasser

Unmittelbar östlich des Sees sind oberflächlich holozäne Niedermoortorfe anzutreffen. In den höher gelegenen Teilen des Schlossparks Marquardt bilden Geschiebemergel und -sande der Grundmoräne das geologische Ausgangssubstrat, woraus sich Sandbraunerden und anlehmige Parabraunerden entwickelten.

Der Untergrund des Gutshofes ist größtenteils durch die bereits vorhandene und 2 Jahrhunderte zurückreichende Überbauung verändert und mit sandig-lehmigem Material und Ziegelschutt aufgefüllt worden. Nur in kleinen Bereichen in der Mitte des Gutshofes und im Südosten in denen diese Aufschüttungen fehlen, steht der eiszeitliche Geschiebemergel an. Nach historischen Abbildungen des Gutshofes um die Jahrhundertwende ist davon auszugehen, dass mindestens 85 % der Grundfläche überbaut bzw. als Wege- und Stellflächen versiegelt war. Damit ist im gesamten Gutshofbereich die Reinigungs- und Filterfunktion der oberen Bodenschichten bis auf kleinräumige Flächen eingeschränkt.

Innerhalb des Baufensters der Kegelbahn/Remise stand bis Anfang der 90er Jahre eine Kegelbahn, so dass auch hier der Untergrund mit Schuttresten durchsetzt ist.

Die Sande des obersten Grundwasserleiters sind je nach Ausbildung des Geschiebemergels in einer Tiefe von etwa 0,7 m bis 4 m anzutreffen; ihre Mächtigkeit beträgt 9 bis 12 m. Die Sande sind grundwasserführend, wobei der mittlere Grundwasserspiegel bei ca. 7,5 m unter Geländeoberkante liegt.

Durch die relativ hohen Grundwasserflurabstände und die dem obersten Grundwasserleiter aufgelagerten Geschiebemergel sind die Grundwasservorräte gegenüber der Gefahr des Eindringens von Schadstoffen relativ gut abgepuffert.

Nach Aussagen des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg ist das Grundwasser gegenüber Flächenhaft eindringenden Rohstoffen überwiegend nicht unmittelbar gefährdet. Die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser ist aus geologischer Sicht aufgrund des anstehenden Bodens nur eingeschränkt bzw. mittels entsprechender Einrichtungen an Ort und Stelle möglich.

#### Vegetation

Die Vegetation des Plangebietes wird wesentlich durch den Park mit seinem alten Baumbestand bestimmt. Die Parkbäume können in vier Altersklassen, die jeweils einer Gestaltungsphase der Parkanlage entsprechen, unterschieden werden. Die ältesten Bäume sind über 190 Jahre alt, die jüngsten stammen aus Pflanzungen im 20. Jh. und sind nicht älter als 70 Jahre. Das Alter der meisten Parkbäume im Plangebiet liegt bei 80 bis 110 Jahren. Die am häufigsten vorkommenden Baumarten sind Spitzahorn, Roßkastanie, Eiche, Linde, Esche, Erle und Platane, wobei die beiden erstgenannten im Plangebiet deutlich überwiegen.

Nach Einschätzung des Grünordnungsplanes haben etwa dreiviertel der Bäume Stammschäden, Wunden mit Faulstellen und einen hohen Totholzanteil, sie werden als leicht geschädigt eingestuft. Weitere 15 % gelten als stark geschädigt.

Im Schatten der Bäume finden sich vor allem die Pflanzenarten der nährstoffreichen Waldränder wie z.B. Wiesenkerbel, Brennessel und Taubnessel, sowie die Arten der Krautschicht von Eichen- und

Buchenwäldern mit z.B. Goldnessel und Kleinem Springkraut. In anderen Bereichen findet man unter den Bäumen vorwiegend eine Krautschicht aus Efeu.

Im Gutshof haben sich nach Auflassung der Nutzung vor allem ruderale Staudenfluren ausgebreitet. Entlang von Gebäuden bzw. an Mauer- und Fundamentresten hat sich die ruderale Staudengesellschaft bereits zum Vorwaldstadium mit dichten Reihen aus Spitzahorn, Birke, Schwarzem Holunder und stellenweise aus Brombeere und Hopfen entwickelt.

Der mit Spontangehölzen bewachsene Ruderalstreifen (Wegeflurstück 60/3) liegt gegenüber der Umgebung bis zu 5 m tiefer und wurde auf der gesamten Länge mit Müll verfüllt. Die überwiegend auf den Böschungen sehr dicht stehenden und tief gegabelten Pioniergehölze wachsen sehr schräg und weisen zu ca. 70 % hohen Totholzanteil, Astbrüche mit Faulstellen und Stammschäden auf.

Im Bereich der Terrassen sind Arten der sogenannten städtischen Ruderalfluren und trockener Wegränder anzutreffen, kleinflächig und vereinzelt kommen auch die Arten der höheren Staudenfluren vor.

Auf Flächen mit wenig beschattetem, ausgehagertem Parkrasen verbinden sich Arten der Magerwiesen mit ruderalen Pionierarten.

#### **4. Gebietsdarstellung**

##### **4.1 Siedlungs- und Anlagengeschichte**

Die Siedlungsentwicklung des Dorfes Marquardt war über einen langen Zeitraum eng mit der Entwicklung des Gutes Marquardt verbunden. Für den Bebauungsplan Nr. 3 ist vor allem der geschichtliche Hintergrund des Guts- und Parkensembles von Belang.

##### **Erste Besiedlung und Gutsherrschaft bis zum Ende des 18. Jahrhunderts**

Der Ort Marquardt, damals noch unter dem Namen „Schorin“ oder „Skorin“ bekannt, wird urkundlich erstmals im Jahr 1313 erwähnt, als Zabel von Schorin zum erblichen Lehnsherrn ernannt wurde. Archäologische Grabungen belegen allerdings eine slawische Fischersiedlung bereits ab dem 8. Jahrhundert am Rande des Schlänitzsees, wo auch die erste Dorfstraße verlief.

Verschiedene Adelsfamilien bewirtschafteten das Gut, darunter über vier Generationen die Spandauer Familie von Wartenberg zwischen 1533 und 1704. Durch die Teilung des Lehnsgutes ab 1358 kam es zum Bau des zweiten Herrenhauses.

Der Obermarschall und Geheime Etatsrat Marquardt Ludwig von Printzen, der das Gut 1704 als Geschenk des Königs erhielt, erwirkte die Umbenennung seines Besitzes in den heutigen Ortsnamen "Marquardt".

Bereits 1708 wurde Marquardt an den Hofrat Johann Arnold von Wykersloot weiterverkauft, dessen Familie das Gut bis 1781 besaß.

Über die Existenz einer Gartenanlage wird in einem Verzeichnis des Herrenhauses nichts erwähnt, ebenso fehlt auf der Karte von 1786 eine entsprechende Eintragung. Es ist aber auch nicht ganz auszuschließen, dass eine damals für die Mark Brandenburg typische einfache Gartenanlage, ein Blumen-, Gemüse- und Obstgarten, eingefasst mit regelmäßigen Hecken- und Laubengängen im "französischen Stil" vorhanden war.

1791 zerstörte ein Großbrand den Wirtschaftshof, das Herrenhaus, das Gartenhaus, die Brauerei und mehrere Bauerngehöfte vollständig. Die bis 1795 in kurzen Abständen wechselnden adeligen Besitzer -sämtlich hohe Würdenträger des preußischen Königs- begannen mit dem Wiederaufbau des Herrenhauses.

## Die Ära Bischoffswerder ( 1795 - 1858)

Bedeutendste Besitzer von Gut und Herrenhaus sind von 1795 bis 1858 Hans Rudolf von Bischoffswerder, Generalmajor, Minister und gleichzeitig enger Vertrauter des Königs Friedrich Wilhelm II, der ihm 1795 auf seine Bitte das Gut Marquardt als Schenkung überlies sowie dessen Sohn.

Bischoffswerder vollendete das Herrenhaus und errichtete den Gutshof östlich des Herrenhauses, auf dem ehemaligen Kirchenacker neu. Wie die Ortschronik berichtet, lies er einen Zaun zwischen der Kirche und dem Seeufer aufstellen, nachdem er die Bauerngehöfte nördlich der alten Dorfstraße in einem freiwilligen Separationsprozess umgesiedelt hatte. Daraus lassen sich die Grenzen des älteren Parkteils ableiten; im Süden die Bebauung an der alten Dorfstraße, im Westen der Schlänitzsee, im Osten der Gutshof sowie im Norden der neu errichteten Verbindungsweg zur Straße nach Uetz.

Fontane beschreibt relativ ausführlich das Wirken Bischoffswerders in Marquardt. Dabei werden, u.a. verschiedene landeskulturelle Leistungen, wie z.B. die Bepflanzung der Feldwege mit Obstbäumen erwähnt und in leuchtenden Farben ein Sommerfest im Park anlässlich der Taufe des Sohnes von Bischoffswerder im Beisein des Königs erzählt. Der Erinnerungsbaum an dieses Ereignis, eine rotblühende Kastanie stand bis Mitte des 20. Jahrhunderts in der Mitte des Rondells vor dem Schloss.

Mit der Anlage eines Parks nach englischem Muster wurde begonnen. Über die tatsächliche Parkgestaltung liegen allerdings nur sehr spärliche Dokumente vor. Einziges Plandokument aus dieser Zeit ist die "Charte von der Feldmark Marquardt" von 1797. Deutlich erkennbar sind die Lage des Herrenhauses und der Gutshof auf der östlichen Seite, die mit Bäumen bepflanzte Dorfstraße sowie der Verbindungsweg im Norden als Begrenzung, während die Gliederung des Parks nur angedeutet ist. In die Deckersche Karte aus den Jahren 1811 - 1816 ist zusätzlich das Wegesystem und ein dichter Baumbestand eingetragen, wobei aber auch von dieser Darstellung nicht direkt auf die wirklichen Verhältnisse geschlossen werden kann, da die Darstellungsweise eher symbolhaften Charakter trägt. Der Sohn Rudolf Ferdinand von Bischoffswerder, der ab 1819 das Gut führte, bestellte 1823 bei Peter Joseph Lenne eine Skizze zur Überarbeitung der Parkanlage. In die handsignierte Skizze sind zahlreiche Sichtachsen eingezeichnet, die Räume innerhalb des Parks und den Park mit der umgebenden Landschaft verbinden. Die beiden Hauptausrichtungen weisen zum einen über offene Wiesenräume, die seitlich mit Bäumen eingefasst sind, nach Süden und Südwesten zur Dorfstraße, zum andern nach Norden in die leicht ansteigende Landschaft Richtung "Hasselberg" und "Kienheide". Eine Öffnung nach Westen zum Schlänitzsee fehlt; nach dieser Seite drängen sich ein enges Wegenetz und dichte Gehölzpflanzungen. Das Urmesstischblatt von 1839 zeigt -im Rahmen seiner Genauigkeit- die beschriebene räumliche Grundgliederung der Skizze. Der von Lenne skizzierte geschwungene Uferweg, der in eine Halbinsel mit Aussichtspunkt mündet, fehlt. Statt dessen ist im Messtischblatt eine langgestreckte Halbinsel, im Süden begrenzt durch einen Graben und eine teichartige Erweiterung zu sehen. Ähnliche, aber noch ungenauere Darstellungen zeigen die Messtischblätter von 1851 und 1855. Bezüglich der Wegeführung und der Gehölzbepflanzung lassen die mehr symbolhaft bleibenden Kartendarstellungen keine genauen Aussagen zu. Somit lässt sich aus den vorliegenden Unterlagen die Umsetzung der Lenne-Skizze nicht nachweisen.

Hans Rudolf von Bischoffswerder veranstaltet im Park in der sogenannten "Blauen Grotte" spiritistische Sitzungen des Rosenkreuzer Ordens, an denen gelegentlich auch der König teilgenommen haben soll. Theodor Fontane berichtet in den "Wanderungen durch die Mark Brandenburg" hiervon.

## Die Geschichte des Gutes Marquardt zwischen 1858 und 1892

Von Ferdinand von Damnitz, dem Ehemann der Enkelin des Parkbegründers von Bischoffswerder, ist nur bekannt, dass er die von seinem Schwiegervater in einer Tonne aufbewahrten Dokumente aus der Ära der Bischoffswerders dem Feuer preis gab. Darin liegt auch der Grund, dass über diese Zeit so wenige Dokumente vorliegen.

Paul Tholuck, der das Gut 1860 erwarb, war offensichtlich vor allem an der Landwirtschaft interessiert, was zwei Pläne zur Erweiterung und zum Umbau der Gutsgebäude belegen.

Von dem nachfolgenden Besitzer, Carl Meier, dem damaligen Vertreter der Firma Krupp in Berlin, liegen nur Angaben zum Neubau des Herrenhauses unter Verwendung der alten Grundmauern vor,

über Veränderungen im Park sind keine Angaben bekannt.

### Die Ära Ravene´ (1892 - 1931)

1892 erwarb die Familie des Berliner Industriellen Dr. Louis Ravene´ das Gut Marquardt; noch im selben Jahr wurde das Herrenhaus bis auf die Grundmauern abgerissen und an gleicher Stelle ein zweistöckiges Gebäude mit vorstehendem Ostturm im eklektizistischen Stil, d.h. an bestehende Vorbilder angelehnt, errichtet.

Die Gestaltung des hausnahen Gartenbereichs ist durch Fotos und ein Gemälde von Hertel mit dem Titel "Ein Sommertag in Marquardt" gut dokumentiert. Vor der Gartenterrasse umranden helle Sandwege eine sehr gepflegte Rasenfläche, die mit Bogenkanten eingefasst ist. Darauf ist ein ebenfalls rundes Schmuckbeet mit Sommerstauden und blühenden Hochstammbäumchen angelegt. Unter der alten Linde am rechten Bildrand ist ein Pflanzbeet mit Palmen und anderen exotischen Arten abgebildet. Diese formalen Schmuckelemente in Verbindung mit einer Parkanlage im landschaftlichen Stil weisen auf den gemischten Stil der Lenne´- Meyerschen Schule hin.

Fotografien bestätigen die Darstellungen des Gemäldes. Sie zeigen außerdem die Nordseite des Hauses, ebenfalls mit gepflegten Rasenflächen, gegliedert durch Baumgruppen, die mit Koniferen unterpflanzt waren. Ein Foto von 1911 von der Westseite zeigt eine schmale, steile Sichtachse, wobei nicht deutlich ist, ob die Sicht auf den See vom Haus aus schon offen war.

Auf einem Messtischblatt von 1901 sind der Neubau des Herrenhauses sowie die Vergrößerung des Gutshofes zu erkennen. An der nördlichen Grenze des Parkes sind eine Kegelbahn und die zum Herrenhaus gehörenden Wirtschaftsgebäude entstanden. Ein Bootssteg mit Bootshaus und eine Insel mit einem als Badehaus bezeichneten Gebäude, die über zwei Brücken zu erreichen war, wurden 1899 im südlichen Uferbereich angelegt. Das eingezeichnete Wegesystem ist aufgrund des Maßstabs eher als Signatur zu verstehen, allerdings dürfte die grobe Struktur der Wirklichkeit entsprechend dargestellt sein. Deutlich erkennt man die breite Auffahrt nördlich des Herrenhauses, von deren Ende verschiedene Wege in den Park abzweigen.

In den Jahren zwischen 1905 und 1912 wurden von Louis Ravene´ die südlich der Dorfstraße gelegenen Grundstücke aufgekauft und die dort noch ansässigen Bauern und Kossäten auf Kosten des Gutsbesitzers umgesiedelt. Die Gebäude wurden ebenso wie das alte Pfarrhaus abgerissen. Später entstanden hier das Peterhaus und eine neue Gärtnerei. Ebenfalls wurde das Pförtnerhaus an der Schlossauffahrt errichtet. Nachdem 1913 eine Einigung über die Schließung der Dorfstraße als öffentlicher Weg erzielt wurde, stand einer Vergrößerung des Parkes nichts mehr im Wege. Die Parkanlage konnte auf das Doppelte ihrer ursprünglichen Fläche erweitert werden.

Das Herrenhaus wurde ab 1913 zum zweiten Mal umgebaut, aufgestockt und erhielt eine neobarocke Fassade bzw. Stilelemente des "Neo-Rokoko". Damit war der Ostturm in die Gartenfassade integriert, die Terrasse dehnte sich, eingefasst durch eine mit Putten geschmückte Balustrade über die gesamte Gebäudelänge aus; eine schwungvolle Freitreppe führte zum Garten. Der neu angebaute Westflügel mit großzügigem ovalem Tanzsaal und bis zum Boden reichenden Flügeltüren wurde so in das Gelände eingefügt, dass er die Sichtachse zum Schlänitzsee aufnimmt. Eine Seeterrasse wurde angelegt.

Als wesentliche Veränderung des älteren Parkteils wurde spätestens jetzt mit der Gestaltung des Westachsens begonnen. Mit dem anfallenden Bodenaushub wurde das Ufer verbreitert und der Hang im oberen Bereich stark abgeflacht und ausgemuldet, so dass er weit und allmählich zum Ufer hin abfällt. Der Westhang war durch mindestens zwei quer verlaufenden Balustraden gegliedert, deren gestaffelte Anordnung die Raumtiefe der Sichtachse zum See erhöhte. Da diese nur auf einem Foto dokumentiert sind, ist ihre Lage nicht rekonstruierbar.

Mit dieser Umgestaltung veränderte sich der Charakter der gesamten Parkanlage. Vom Schloss ist jetzt ein weiter Ausblick zum Schlänitzsee möglich, die Wasserfläche bis zu den Hügelrücken am anderen Ufer erscheint als Fortsetzung des Parks in die Landschaft. Die Parkanlage ist in ihrer räumlichen Struktur -mit Ausnahme des Königsdammes- mit den beiden Hauptsichtachsen nach Süden und Westen auf das Schloss hin orientiert. Der vorher dichter bepflanzte westliche Parkteil mit der Grotte, der in Zeitzeugenberichten aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts beschriebene "tieferliegende, besonders schöne Parkteil", erhielt eine neue Gestalt. Die Sichtverbindung zum Dorf wie zur Landschaft nach Norden ist verschwunden.

## Das "Hotel Schloss Marquardt" der Firma Kempinski

Nach dem ersten Weltkrieg zwangen finanzielle Schwierigkeiten die Familie Ravene´ das Gut Marquardt aufzugeben. Aufgrund der allgemein schlechten wirtschaftlichen Lage wurde lange kein Käufer gefunden. Erst 1932 gelang es, die Firma Kempinski als geeigneten Pächter für Herrenhaus und Park zu finden. Marquardt bot mit seinem großzügig angelegten Herrenhaus und Park in stadtrandnaher Lage und landschaftlich attraktiver Umgebung ideale Voraussetzungen für eine dem Trend entsprechende "gepflegte Ausflugsgaststätte".

Das Herrenhaus wurde für die Zwecke eines Hotel- und Restaurationsbetriebes umgebaut. Im oberen Stockwerk wurden etwa 30 Gästezimmer hergerichtet, die Eingangshalle diente als Hotelhalle und die übrigen Räume im Erdgeschoss wurden zu Restaurationsräumen umgestaltet.

An die Westterrasse wurden zwei weitere mit Kalksteinen eingefasste Terrassen angebaut und im Übergang zu den Rasenflächen ein Steingarten angelegt. Verschiedene Baumgruppen wurden mit Stauden und Blühsträuchern, z.B. Rhododendron unterpflanzt sowie im südlichen Parkteil bepflanzte Holzpergola und ein großer rechteckiger Stauden-Sichtungsgarten angelegt. Beauftragt wurde damit die damals stilbildende Arbeitsgemeinschaft Hammerbacher/Förster/Mattern in Potsdam-Bornim.

Neben der Kegelbahn wurde ein Kasino für die Chauffeure errichtet; Fahrzeuge konnten auf einem großen Parkplatz nördlich des Schlosses Vorfahren und parken.

Am Westufer des Schlänitzees wurde eine Badebucht angelegt und ein Badehaus errichtet. Eine Holzpromenade mit einer ins Wasser führenden Treppe und angrenzende Liegewiesen vervollständigten die Anlage. Der vorhandene Bootssteg wurde um einen Kopfsteg für Motorboote erweitert, das alte Bootshaus und die Plattform wurden beibehalten.

Während das Herrenhaus in seinem äußeren Erscheinungsbild weitgehend erhalten blieb, wandelten die umfangreichen, räumlich und farblich wirksamen Bepflanzungen in kurzer Zeit den Parkcharakter.

Ab 1937 wurde das Unternehmen aufgrund des politischen Drucks durch die Firma Aschinger AG Berlin weitergeführt, die das Gut Marquardt 1942 von Louis Ravene´erwarb. Während des zweiten Weltkrieges wurde ein Militärlazarett eingerichtet.

## Die Nutzung nach 1945 bis in die Gegenwart

Ab 1949 wurde das Institut für Obstbau und Obstzüchtung der Deutschen Akademie der Landwirtschaftswissenschaften nach Marquardt verlegt, das später der Humboldt-Universität angegliedert wurde. Es wurde ein Versuchsgut mit umfangreichen Obst- und Gärtnereianlagen eingerichtet. Einige nicht näher bestimmte Wildobstgehölze am Eingangsweg zum südlichen Parkteil zeugen davon. Der alte Gutshof wurde vom Lehr- und Versuchsgut der "Zentralstelle für Sortenwesen" bewirtschaftet.

Für die Parkerhaltung war bedeutend, dass besonders die schlossnahen Wege gepflegt und die Wiesen gemäht wurden. Später wurde in "freiwilligen Arbeitseinsätzen" der Gehölzaufwuchs von Ahorn, Ulme u.a. unter den alten Bäumen, besonders im Bereich der westlichen Sichtachse und an einigen Stellen im neueren Parkteil ausgelichtet. Diese Maßnahme verhinderte ein Absterben der Altbäume durch eine zu hohe Gehölzdichte.

Ab den 70er Jahren wurden die Wiesen aufgrund der Förderung der Kleintierzucht teilweise durch Kaninchenzucht und Schafhaltung offen gehalten.

Seit 1991 wird der Park durch eine ABM-Gruppe der Gemeinde gepflegt. Im älteren Parkteil wurden einige Bäume, vor allem Spitzahorn ergänzt. Im gemeindlichen neueren Teil des Parkes wurde mit der Umsetzung eines Parksanierungskonzeptes begonnen.

## 4.2 Orts- und Landschaftsbild

Marquardt liegt im Übergangsbereich zwischen der höher gelegenen Grundmoräne und dem Niederungsbereich der Wublitzrinne am Ostufer des Schlänitzees, einer Aufweitung der Wublitz. Entsprechend gestalten sich die Geländehöhen, die von 30 m am Schlänitzeesee auf 40 m in der heutigen

Ortslage von Marquardt ansteigen. Die höchsten Erhebungen der welligen Grundmoräne befinden sich mit dem Sandhaardenberg (52,7) und dem Weinberg (49,2) im nördlichen Teil der Gemarkung von Marquardt.

Die Umgebung von Marquardt ist relativ Waldarm; nur in der Kienheide gibt es eine Waldfläche. Auf den höher gelegenen Flächen der Grundmoräne wird Acker- und vor allem Obstanbau betrieben, die Niederungsbereiche am Sacrow-Paretzer Kanal werden als Wiesen und Weiden genutzt. Der Uferbereich der Wublitz und des Schlänitzsees wird von ausgedehnten Schilfflächen und Erlenbruchwäldern begleitet.

Das Plangebiet nimmt die nördliche Teilfläche des Gutsparks mit Herrenhaus und Gutshof ein; das Gutsensemble hat zusammen mit der benachbarten Kirche einen wesentlichen Anteil am Ortsbild der Gemeinde Marquardt. Der als Landschaftspark gestaltete Gutspark, geprägt durch seinen Wechsel von offenen Wiesenflächen und mit alten Bäumen bestandenen Bereichen, bildet einen harmonischen Übergang vom Dorf zum Schlänitzsee im Westen und zur offenen Landschaft im Süden.

Zentraler Blickpunkt des Parkes ist das von allen Seiten sichtbare Herrenhaus im Neubarock. Der öffnenden Geste der Gartenseite des Herrenhauses entsprechen Sichtbeziehungen nach Süden in die weiten Wiesenräume und nach Westen zum Schlänitzsee sowie die nahezu kreisförmig von alten Baumgruppen eingerahmte Südwiese. Die Sichtachse nach Süden reicht bis zu den Baumgruppen unmittelbar vor den Teichen, also fast bis an das Ende des neueren Parkteils.

Nördlich des Herrenhauses sind die Baum- und Strauchpflanzungen nicht unmittelbar auf die sehr klaren Formen des Rondells und der Gebäudegrenzen bezogen. Besonders die unklaren und durchgewachsenen Strauchgruppen auf der Ost- und Nordwestseite des Rondells und die fehlende Mittelpunktsgestaltung tragen zu einem diffusen Gesamtbild bei.

Ähnliches gilt für den anschließenden Bereich um den sogenannten "Teufelsberg" in Richtung Uferweg; durchgewachsene Eiben, Buxbäume und Scheinzypressen, die ursprünglich als Unterwuchs gepflanzt wurden, verwischen das für die Raumwirkung wichtige Relief des Hügels.

An der Einmündung des Verbindungsweges von der Kirche in die Schlossauffahrt werden Blickbeziehungen zu den Gutsgebäuden im Osten, nach Süden in die Wiesen des neueren Parkteils und nach Südwesten auf den Wiesenraum vor der Gartenterrasse gleichzeitig erlebbar. Daher bedarf diese Stelle in der weiteren Gestaltung und Rekonstruktion erhöhte Aufmerksamkeit, auch hier versperrt eine durchgewachsene große Eibengruppe teilweise den Blick.

Der Uferweg, begleitet von alten Bäumen bietet das Erlebnis eines geschützten Innenraumes, der durch den dichten Erlenwald eng und dunkel wird, wobei die gelegentlichen Ausblicke auf den Wiesenhang dadurch um so stärker erlebt werden.

Das hinsichtlich der Wegebreiten, der Beläge und Wegeführung sehr differenzierte Wegenetz im Park erweckt den Eindruck einer Wegehierarchie, die mehr das Ergebnis der speziellen Nutzung der letzten Jahrzehnte, als gestalterische Absicht ist. So sind die Kanten der durch Anlieger befahrenen Wege beschädigt und breitgefahren. Hinzu kommen ausgefahrene Fahrspuren. Dieser Zustand des Wegenetzes trägt maßgeblich zum uneinheitlichen Gesamteindruck der Parkanlage bei.

Der Bereich des Gutshofes befindet sich nach Nutzungsauffassung und Verfall des landwirtschaftlichen Nutzbauten in einem desolaten Zustand. Nur durch eine sinnvolle Nachnutzung und Neubebauung des Geländes kann der städtebauliche Missstand beseitigt werden.

### 4.3 Naturräumliche Gliederung, Relief

Das Plangebiet gehört zum Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet innerhalb der mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen. Die Topographie des Gebietes entstand hauptsächlich während des Brandenburger Stadiums der Weichseleiszeit, deren südlichster Eisvorstoß etwa 30 km von Marquardt anzutreffen ist. Großräumig betrachtet besteht der Naturraum aus zahlreichen Grundmoränenplatten unterschiedlicher Größe und breiten Niederungen, die durch den Schmelzwasserabfluß des Eises entstanden.

Neben den breiten Urstromtälern bildeten sich beim allmählich verlaufenden Rückzug des Eises in der Nacheiszeit auch kleinere, verästelte Abflußsysteme, wie z.B. die Havelseenrinne nordwestlich von Potsdam. Die Wublitzrinne, ein Nebenarm der Havelseenrinne bildet eine Aufweitung, den Schlänitzsee, an dessen östlichem Ufer das Dorf Marquardt liegt.

Der Schlänitzsee entstand, indem zurückgelassene Eisreste von Schmelzwasserschüttungen überdeckt wurden und so nur langsam auftauen konnten, wodurch sich die typische Form eines flachen Rinnensees gebildet hat.

Die mit Flachmooren und Moorerde ausgefüllte Niederung liegt bei 29,5 m NN, während sich die daran anschließende Grundmoräne auf 39,5 m erhebt. Die höchsten Erhebungen dieser welligen Grundmoräne liegen mit dem Sandhaardenberg (52,7 m) und dem Weinberg (49,2 m) im nördlichen Teil der Gemarkung.

#### 4.4 Verkehrliche Anbindung

Das Dorf Marquardt liegt innerhalb des Berliner Autobahnringes 13 km westlich von Berlin und 10 km nordwestlich von Potsdam.

Die Bundeshauptstadt Berlin ist sowohl über die Bundesstraße 2 als auch über die Autobahn A-10, Berliner Ring, deren Anschlussstelle "Potsdam-Nord" nur ca. 2 km entfernt liegt, zu erreichen. Der Autobahnring hat Verbindung zu den anderen Autobahnen, die von Berlin aus in alle Richtungen führen. Die Landeshauptstadt Potsdam erreicht man über Bornstedt und Bornim auf der Bundesstraße B 273, die in ca. 1 km Entfernung an dem Ort vorbeiführt.

Ebenso gibt es über den äußeren Berliner S-Bahn-Ring Anschluß an das örtliche und überörtliche Bahnnetz. Zwischen Marquardt und Potsdam besteht eine Regionalbahnverbindung, die im 1-Stunden-Takt verkehrt. Der Bahnhof Marquardt liegt am östlichen Ortsrand in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet.

Weiterhin besteht über folgende zwei Buslinien der Anschluß an den öffentlichen Personenahverkehr:

- Regionalverkehrslinie 614, Potsdam, Ketzin, Gutenpaaren; werktags mit je 15 Fahrten am Tag in beide Richtungen (zu den Hauptverkehrszeiten stündlich), am Wochenende und Feiertags 5 bzw. 7 Fahrten am Tag
- Regionalverkehrslinie 650, Nauen-Potsdam-Stahnsdorf; werktags mit 2 Fahrten am Tag bis Ortsmitte.

Die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet, vor der Gaststätte und mit 3 min Fußweg zu erreichen.

Mit dem Ausbau des Sacrow-Paretzer Kanals ist in Marquardt eine Dampferanlegestelle, die über den Königsweg in den Park führt, geplant.

## 5. Städtebauliches Konzept / Planinhalt

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Grundsatz der Planungen ist, das kultur- und kunstgeschichtlich wertvolle Erscheinungsbild der Gutsanlage und des Parkes zu erhalten bzw. wiederherzustellen und diese Standortqualitäten mit Neuem zu verbinden.

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Schlosshotel Marquardt" stellt die planungsrechtliche Grundlage für verschiedene Vorhabenmodelle dar, die in jedem Fall zu einer Aktivierung des dörflichen Lebens beitragen können und von denen sich die Gemeinde eine Initiativwirkung für die zukünftige Entwicklung des Ortes erhofft. Das an drei Seiten von einem Park bzw. von der Kirche umgebene und direkt an der Hauptstraße gelegene Vorhaben ordnet sich städtebaulich sinnvoll in den zentralen Bereich des Dorfes Marquardt ein.

Mit dem Bebauungsplan soll eine sinnvolle Nutzung des Herrenhauses, der dazu gehörenden Zweckbauten sowie des Gutshofes vorbereitet und planungsrechtlich gesichert werden.

Die Ausweisung eines Sondergebietes für die Fremdenbeherbergung, Erholung, Büro- und

Appartementanlage ermöglicht die Wiederaufnahme der Hotel- und Restaurantnutzung für das Herrenhaus sowie ein auf den Standort zugeschnittenes Nutzungsspektrum für die geplante Neubebauung, das trotz seiner Begrenzung dem Investor in der Umsetzung des Planes genügend Handlungsspielraum lässt. Es geht neben einer eventuellen Nutzung im Bereich Fremdenverkehr und Erholung, um Formen des vorübergehenden, hotelähnlichen Wohnens in Verbindung mit der Möglichkeit des Arbeitens vor Ort und in Verbindung mit einem umfassenden Dienstleistungs- und Freizeitangebot. Dem neuen Trend des "Wohnens auf Zeit", den zunehmend Pendler, die aus beruflichen Gründen zeitweise von ihrem eigentlichen Wohnsitz entfernt arbeiten, in Anspruch nehmen, kommen speziell die Boarding-Häuser entgegen, die auf gehobenem Standard umfangreich ausgestattete Apartments zusammen mit vollem Hotelservice anbieten.

Es soll möglich sein, den Dienstleistungs- und Versorgungsbedarf des Gebietes durch Betriebe des Dienstleistungsgewerbes, wie z.B. Friseur, Kosmetik, Textilreinigung, Büro- und Kopierservice, sowie durch Ladengeschäfte des täglichen und besonderen Bedarfs, wie z.B. Bäcker/Konditorei, Apotheke, Schmuck-, Mode- und Sportartikelgeschäfte zu decken. Hinzu können Praxen, z.B. für die ärztliche und physiotherapeutische Betreuung sowie Nutzungen im Freizeit- und Fitnessbereich, wie z.B. Schwimmbad, Sauna und Sportstudio, kommen.

Das sonstige Sondergebiet wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, eine Gliederung erfolgt lediglich nach dem Maß der baulichen Nutzung. In seiner Zweckbestimmung, Fremdenbeherbergung, Erholung, Büro- und Appartementanlage, die eine gebietsprägende Wirkung und Einfluß auf den funktionellen Zusammenhang einzelner Nutzungen hat, unterscheidet es sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO. Der Planungswille der Gemeinde ließe sich sachgerecht nicht mit einer auf den Gebietstypen nach §§ 2 bis 10 BauNVO gestützten Festsetzung umsetzen.

Die Zulässigkeit der einzelnen Nutzungen, auch wenn sie in anderen Baugebieten ebenfalls zulässig wären, hat sich der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes unterzuordnen.

Konkret sind in dem Sondergebiet folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wie Hotels, Apartmenthotels
- Boardinghäuser
- Büros
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ferienwohnungen
- Wohnungen für Personal.

Da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der nicht vorhabenbezogen ist und der in seiner Umsetzung Handlungsspielräume für einen Investor offen lassen soll, ist es nicht gewollt, zum jetzigen Zeitpunkt einzelnen Baufenstern konkrete Nutzungen zuzuweisen. Die geplante bauliche Nutzung definiert sich ausschließlich über die den einzelnen Baufenstern zugeordneten Nutzungsschablonen, wobei, wie schon dargestellt, das Sondergebiet nach der Art der baulichen Nutzung nicht gegliedert wird.

Die vorhandenen und zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäude auf dem Gutshof bzw. im Park werden in das Gesamtnutzungskonzept einbezogen. Die textlichen Einschriebe in den einzelnen Bestandsgebäuden/Baufenstern verdeutlichen im Zusammenhang mit dem historischen Wert des Schlossensembles und den zu beachtenden Belangen des Denkmalschutzes die ehemaligen, aufgegebenen Nutzungen und dienen der textlichen Beschreibung der Bestandssituation.

Die Parkanlage wird in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde aufgrund des besonderen Schutzanspruches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park festgesetzt. Beeinträchtigungen durch andere Grundstücksnutzungen sollen weitgehend ausgeschlossen werden. Deshalb werden den Gebäuden nicht oder kaum Baugrundstücksflächen zugeordnet. So ist es erforderlich, das Maß der baulichen Nutzung in absoluten Grund- und Geschossflächen festzusetzen (Grünflächen können nicht zur Berechnung einer GRZ, GFZ herangezogen werden). Bei den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden im Park entspricht das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in etwa den vorhandenen Gebäuden. Für den Neubau im Gutshof werden für drei Vollgeschosse einschließlich ausgebautem Dachgeschoss unter Einbeziehung der Bestandsgebäude 14.000 qm Geschossfläche ge-



plant. Wenn im Kellergeschoss eine Tiefgarage errichtet werden soll, ist es möglich, hierfür die Geschossfläche um 45 %, d.h. um 6.300 qm zu erhöhen.

## 5.2. Baustruktur

Während das Herrenhaus (Schloss) instandgesetzt und ausgebaut, aber in seinem äußeren Erscheinungsbild erhalten werden soll, ist für den Bereich des Gutshofes nach Abriss der nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude eine hufeisenförmige im äußeren Erscheinungsbild zweigeschossige Neubebauung geplant. Die hier zu erhaltenden denkmalgeschützten Bestandsgebäude, wie Brennerei, Backsteinhaus und Hühnerstall bilden die Grenze zum Park. Sie sollen in das neue Ensemble integriert werden. Der entstehende Innenhof öffnet sich zum Park; eine Blick- und Wegebeziehung soll möglich sein.

Die geplante Neubebauung auf dem Grundstück des ehemaligen Gutshofes, fügt sich sowohl in der angestrebten Geschossigkeit und den daraus resultierenden Gebäudehöhen als auch in der Bebauungstiefe, die die ehemalige Situation wieder aufnimmt, in die städtebauliche Situation der Umgebung ein. In Vorbereitung der Bebauungsplanung hat es aufgrund des Ensembleschutzes entsprechende Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden gegeben.

Bei den Gebäuden an der nördlichen Parkgrenze handelt es sich ebenfalls um denkmalgeschützten Bestand, der nur in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde baulich verändert werden kann. Für die inzwischen nicht mehr vorhandene Kegelbahn sieht der Bebauungsplan einen eingeschossigen Ersatzbau vor.

Die bebaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen dargestellt, die sich bei den unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäuden im Park an den Gebäude- bzw. Terrassenkanten orientieren. Lediglich für die geplante Neubebauung auf dem Gutshof ist das Baufenster großzügiger gestaltet, um bei der Realisierung des konkreten Vorhabens Gestaltungsspielraum zu haben. Weiterhin wird im Gutshof entsprechend dem historischen Vorbild eine abweichende Bauweise festgesetzt, die ein Heranbauen an die Grundstücksgrenzen zur Hauptstraße bzw. zur Kirche sowie eine Straßenfront bis zu einer Länge von 90 m ermöglicht.

Das Kellergeschoss der Neubebauung und Teile der Hoffläche können für eine Tiefgarage in Anspruch genommen werden.

Die Höhen der Neubebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 8 m und einer maximalen Firsthöhe von 13 m orientieren sich an der Umgebungsbebauung, sie entsprechen der Firsthöhe des benachbarten Kirchenschiffs (13 m) und liegen deutlich unter der Firsthöhe des Herrenhauses (18 m).

Außer den Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und Dachneigungen werden im Bebauungsplan keine Gestaltungsvorschriften getroffen. Die Vielschichtigkeit der zu berücksichtigenden Aspekte, um die Integration der geplanten Bebauung in das denkmalgeschützte Ensemble zu gewährleisten, würde die Regelungsdichte eines Bebauungsplanes überfordern. Da aufgrund des Ensembleschutzes und der damit erforderlichen Abstimmung aller Baumaßnahmen mit den Denkmalschutzbehörden konkret auf die Gestaltung der Neubebauung bzw. auf Instandsetzungs- und Ausbaumaßnahmen Einfluß genommen wird, werden Gestaltungsfragen bewußt dem Baugenehmigungsverfahren überlassen.

## 5.3. Grünraum / Naturschutz

Bis auf den Bereich des ehemaligen Gutshofes und des Grundstückes, das zum ehemaligen Pförtnerhaus am Parkeingang gehört, handelt es sich bei den Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um einen denkmalgeschützten Landschaftspark. Entsprechend wird im Bebauungsplan die Festsetzung private Grünfläche, Parkanlage, getroffen. Der zu DDR-Zeiten nördlich der Schlosszufahrt im Zusammenhang mit dem angrenzenden Kindergarten angelegte Spielplatz hat Bestands-

schutz.

Der Substanzschutz des Parks bezieht alle raumbildenden Komponenten ein, so das Bodenrelief, die Vegetation, die Wege mit ihrer charakteristischen Materialbeschaffenheit, die Plastiken und die Kleinarchitektur. Die Beziehungen zur umgebenden Landschaft, insbesondere die Sichtbeziehungen sind ebenfalls Gegenstand des Denkmalschutzes. Insbesondere der Bestand an alten Parkbäumen soll erhalten werden. Da eine Dokumentation des Baumbestandes hinsichtlich seiner historischen Bedeutung noch aussteht, im Ergebnis der Grünordnungsplanung heute aber schon sicher ist, dass ein Großteil der Bäume stark geschädigt ist und Ersatzpflanzungen notwendig werden, die dann mit der Denkmalschutzbehörde konkret abgestimmt werden müssen, wurde auf eine Erhaltungsfestsetzung hinsichtlich des Baumbestandes verzichtet.

Die Wege im Park sind nach historischem Wegeverlauf (soweit durch das Auffinden der alten Einfassungen belegbar) als helle Sand- und Kieswege wiederherzustellen. Da hier ebenfalls eine entsprechende Bestandsdokumentation noch nicht vorliegt, werden im Bebauungsplan lediglich die notwendigen Erschließungsflächen für den Fahrzeugverkehr dargestellt. Der Bebauungsplan eröffnet lediglich die Möglichkeit innerhalb der Grünflächen Wege und Zufahrten anzulegen.

Die konkrete Gestaltung wird den nachgeordneten Planungsphasen überlassen, die entsprechend mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen sind.

Im Ergebnis der Grünordnungsplanung und der bauleitplanerischen Abwägung unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der städtebaulichen Belange, der Belange des Denkmalschutzes und nicht zuletzt der Belange der Grundstückseigentümer wird im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten folgendes Grünordnungskonzept berücksichtigt:

- Minimierung der Versiegelung und Förderung der Oberflächenwasserversickerung durch den wasserdurchlässigen Aufbau von Verkehrsflächen, Parkplätzen und Zufahrten bzw. von Terrassen und Wegen sowie durch die örtliche Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers,
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Parkplatzbegrünung und in Hecken, die der Parkgestaltung bzw. als Sichtschutz dienen
- Dachbegrünung zur Minimierung der Auswirkungen von Versiegelungen und zur Förderung eines positiven Ortsbildes.

#### 5.4 Verkehr / Stellplätze

Das Plangebiet wird über die angrenzende Hauptstraße verkehrlich erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt, wie schon geschildert, über die nahe gelegenen Bundesstraßen bzw. über die Autobahnanschlussstelle Potsdam-Nord.

Für erforderliche Stellplätze eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, im Kellergeschoss des Neubaus und unter der Hoffläche eine Tiefgarage zu errichten. Die Einfahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Hauptstraße. So wird ein Großteil des Verkehrs aus dem Park herausgehalten.

Die für die Nutzung des Herrenhauses erforderlichen Stellplätze werden ausserhalb des Parkes auf einem nördlich angrenzenden Grundstück, das die Gemeinde zur Verfügung stellt, als Parkplatz ausgewiesen. Ihre Erschliessung wird über eine Anbindung an die Schlossauffahrt gesichert.

#### STELLPLATZNACHWEIS

Aufgrund der noch nicht konkret feststehenden Nutzungen kann der Nachweis nur überschlägig geführt werden. Für die Neubebauung wird die stellplatzintensivste Nutzung angenommen.

#### Neubebauung Gutshof, Hotel/Aparthotel/Boardinghaus

Bei einer Geschossfläche für die Neubebauung von ca. 13.000 qm wird mit einer Kapazität von maximal 130 Apartments bzw. 170 Zimmern gerechnet.

erforderliche Stellplatzanzahl: 1 Stellplatz/Apartment	= 130 Stellplätze
Personal/Besucher	= 50 Stellplätze

**Schloss, Hotel**

Da nur die beiden Obergeschosse Hotelzimmer aufnehmen sollen, wird bei einer Geschossfläche von 2.400 qm mit einer Kapazität von 30 Zimmern gerechnet.

erforderliche Stellplatzanzahl: 1 Stellplatz/2 Betten = 20 Stellplätze

**Schloss, Restaurant**

Die Gaststättennutzung ist im Erdgeschoss des Schlosses geplant. Es wird eine Fläche von ca. 300 qm angenommen.

erforderliche Stellplatzanzahl: 1 Stellplatz/10 qm Gastraum = 30 Stellplätze

**Stellplatzkapazität Tiefgarage**

Bei einer Geschossfläche von 6.300 qm und der Annahme, das hiervon 75 % als Tiefgarage genutzt werden, ergibt sich bei einem Flächenbedarf von 25 qm je Stellplatz eine Tiefgaragenkapazität von ca. 190 Stellplätzen.

**Stellplatzkapazität Parkplatzanlage**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Parkplatzanlage an der nördlichen Parkgrenze hat eine Kapazität von 45 Stellplätzen. Hinzu kommen 5 Stellplätze an der Westseite des Schlosses.

Nach dieser Übersichtsrechnung können die 230 erforderlichen Stellplätze im Plangebiet nachgewiesen werden.

**5.5. Stadttechnische Erschließung**

Die an das Plangebiet angrenzende Dorfstraße übernimmt nicht nur verkehrliche Erschließungsfunktionen, in ihr sind/werden auch alle für die Erschließung der anliegenden Grundstücke notwendigen Medien verlegt. Die Versorgung des Plangebietes mit den üblichen Versorgungs- und Entsorgungsmedien ist grundsätzlich möglich.

Folgende Versorgungsträger sind zuständig:

**WASSER/ABWASSER**

Das Baugebiet ist an die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage des Amtes angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das zentrale Netz der Abwasserleitungen des Amtes Fahrland im Klärwerk Satzkorn. Für Neuanschlüsse sind entsprechend der Erschließungssatzung Erschließungsbeiträge zu zahlen. Das auf Dach- und versiegelten Oberflächen anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern.

**ELEKTRO**

e.dis Energie Nord AG

Postfach 14 43

15504 Fürstenwalde/Spree

Für die Erschließungsmaßnahmen sind die Einzelheiten unter Vorlage konkreter Baupläne mit dem SB Betrieb/Anschlußservice, des o. g. Ansprechpartners, abzustimmen bzw. die Vorhaben dort - rechtzeitig, spätestens jedoch ein Jahr vor Baubeginn anzumelden. Durch die e.dis Energie Nord AG werde auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen Baukostenzuschüsse erhoben und die entsprechenden Anschlußkosten berechnet.

Die e.dis Energie Nord AG bietet auch in den Sparten Telekommunikation, Breitbandverkabelung, Straßenbeleuchtungssysteme, Wasser-/Abwassermanagement sowie Nah- und Fernwärme Erschließungsleistungen an, es werden die komplette Planung, Erschließung und der Betrieb der Anlagen übernommen.

**ERDGAS**

Havelländische Stadtwerke GmbH  
Mielestraße 2  
14542 Werder/Havel

Die Ortslage Marquardt ist erdgastechnisch erschlossen, so dass ein Anschluß der geplanten bzw. vorhandenen Objekte an das Erdgasnetz möglich ist. Es werden Anschlußgebühren und Baukostenzuschüsse erhoben. Auf Wunsch wird anhand der konkreten Planungen ein Erschließungsangebot erstellt.

**TELEKOM**

Deutsche Telekom AG  
Geschäftskundenniederlassung 1  
Behlerstraße 3A  
14478 Potsdam

Grundsätzlich bestehen Anschlußmöglichkeiten an ein modernes Telekommunikationsnetz möglich; konkrete Abstimmungen erfolgen in der Bauphase.

**5.6 Immissionsschutz**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) festgesetzt. Durch die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes, Fremdenbeherbergung, Erholung, Büro- und Apartmentanlage, die eine prägende Wirkung auf den Gebietscharakter hat, wird der zulässige Störgrad des Gebietes definiert. Die Zulässigkeit der einzelnen Nutzungen hat sich der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes unterzuordnen. Aus folgenden Gründen kann man davon ausgehen, dass sich das Vorhaben auch hinsichtlich seines Störgrades in den städtebaulichen Zusammenhang einfügt:

- Die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes definiert eher einen ruhigen, schützenswerten Gebietscharakter, der das benachbarte Wohnen nicht beeinträchtigen wird.
- Die festgesetzten Nutzungen im einzelnen haben sich diesem Gebietscharakter unterzuordnen.
- Es sind nur (das Wohnen) nicht störende Gewerbetriebe mit einem zulässigen Störgrad wie in einem Allgemeinen Wohngebiet Bestandteil der Planung. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind vor allem Dienstleistungsbetriebe, die die Hauptnutzungen des Gebietes ergänzen, geplant.
- Vergnügungsstätten, von denen Lärmbelästigungen auch in den Ruhestunden ausgehen können, sind nicht Bestandteil des Sondergebietes.
- Das Gebiet soll im Zusammenhang durch einen Investor entwickelt werden, so dass bei der konkreten Planung Beeinträchtigungen der innergebietlichen Nutzungen untereinander ausgeschlossen werden können.
- Bei den Nutzungen am nördlichen Parkrand wird es sich aufgrund der geringeren Kubatur der vorhandenen bzw. geplanten Gebäude eher um Nebennutzungen, wie Personalwohnungen, Verwaltung u.ä. handeln, so dass Konflikte mit der nördlich benachbarten Wohnbebauung nicht zu erwarten sind.
- Bei den zulässigen Sportstätten kann es sich nur um Nutzungen innerhalb der geplanten Bebauung handeln, da in dem das Gebiet hauptsächlich einnehmenden denkmalgeschützten Schlosspark Sportstätten nicht zulässig sind. Darüber hinaus haben sich auch die Sportstätten in Art, Ausmaß und nicht zuletzt hinsichtlich ihres Störgrades in den geplanten Gebietstyp einzuordnen.

Das an drei Seiten von einem Park bzw. von der Kirche umgebene und direkt an der Hauptstraße gelegene Vorhaben ordnet sich städtebaulich sinnvoll in den zentralen Bereich des Dorfes Marquardt ein.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und bei der Verwirklichung eines konkreten Vorhabens ist der § 15 BauNVO, nach dem sonst in dem jeweiligen Baugebiet zulässige Anlagen unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen, sowie unzulässig sind, wenn von ihnen Störungen ausgehen können, die nach der Eigen-

art des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, zu beachten. Der § 15 BauNVO gilt ohne besondere Festsetzung als selbständige Norm in allen Baugebieten nach §§ 2 bis 14 BauNVO.

## 6. Flächenbilanz

geplante Flächennutzung im Geltungsbereich	Fläche in qm	prozentualer Anteil
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>	<b>32.533</b>	<b>100</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>3.060</b>	<b>9,4</b>
davon: - Verkehrsberuhigter Bereich	2.275	
- Parkplätze	785	
<b>private Grünflächen / Park</b>	<b>17.181</b>	<b>52,8</b>
<b>Nettobauland</b>	<b>12.292</b>	<b>37,8</b>
SO 1 (Gutshof)	7.960	
SO 2 (Schloss)	2.390	
SO 3 (Wohnhaus Flst. 105/4)	768	
SO 4 (Remise/Kegelbahn)	504	
SO 5 (Wäscherei)	190	
SO 6 Wohnhaus (Flst. 105/5)	480	

## 7. Verfahrensstand

Ein erstes, 1992 eingeleitetes Bebauungsplanverfahren wurde nach Absage des potentiellen Investors nicht weiter verfolgt. Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gab es zahlreiche Bedenken zur Planung, so z.B.:

- wegen einer zu hohen und massiven Neubebauung und zu intensiver Nutzung
- wegen eines zu geringen Stellplatzangebotes
- wegen der unzureichenden Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes.

Inzwischen gibt es im Zusammenhang mit dem Investitionskonzept eines neuen Grundstückseigentümers und Investors geänderte, neue Entwicklungsvorstellungen für das Gebiet. Die Gemeinde hat deshalb das Verfahren zum Bebauungsplan erneut aufgenommen. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 15.10.1998 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schloßhotel Marquardt" auf Grundlage des § 2 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 neu gefasst.

Bei den Planungen sind die im vorhergehenden Verfahren aufgezeigten Konflikte berücksichtigt worden. So hat es im Vorfeld mehrere Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden gegeben (siehe Pkt. 2. 5). Die Neubebauung auf dem Gutshof wird weniger massiv und wesentlich niedriger als im Vorgängerplanungen ausfallen. Im Park wird es nur geringe Neuversiegelungen geben. Die denkmalgeschützten Gebäude werden erhalten und in das Nutzungskonzept integriert.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde zusammen mit dem Vorentwurf zum Grünordnungsplan der Gemeindevertretung Marquardt sowie den Bürgern (frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 3 BauGB) am 24.03.1999 in einer öffentlichen Sitzung vorgestellt.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Stand vom 06.05.1999 wurde nach nochmaliger Billigung durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 20.05.1999 zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die Zeit vom 23.06.1999 bis zum 23.07.1999 öffentlich ausgelegt. Paral-

lei dazu erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die mit Schreiben vom 08.06.1999 zu einer Stellungnahme aufgefordert wurden. Für den Entwurf Grünordnungsplan vom 24.03.1999, dessen Inhalte in den Vorentwurf zum Bebauungsplan integriert worden sind, ist liegt mit Schreiben vom 13.07.1999 von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark die abschließende fachbehördliche Stellungnahme vor.

Im Ergebnis der Abwägung der zum Vorentwurf vorgetragenen Hinweise und Anregungen wurden durch die Gemeindevertretung folgende Änderungen beschlossen:

**Art der Nutzung:**

- Auf die Festsetzung des Kinderspielplatzes wird verzichtet.

**Maß der baulichen Nutzung:**

- Im SO 1 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe um 2 m von 53 m ü.HN auf 51 m ü.HN reduziert.
- Im SO 1 kann im Dachgeschoss ein Vollgeschoss ausgebildet werden; d.h. es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt.

**Hinweise:**

- Die Hinweise zu den Bodendenkmalen werden ergänzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 23.09.1999, in den die o.g. Änderungen eingeflossen sind, wurde zur förmlichen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 25.10.1999 bis zum 25.11.1999 erneut öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erfolgte die Information der bzw. die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die mit Schreiben vom 13.10.1999 zu einer Stellungnahme aufgefordert wurden.

Die vorgetragenen Hinweise führten im Rahmen der Abwägung zu keinen Planänderungen. Lediglich zwei geringfügige redaktionelle Planänderung, die der Verbesserung der Eindeutigkeit der Planzeichnung dienen, sind in den Satzungsentwurf des Bebauungsplanes vom 01.12.1999 eingearbeitet worden.

In Ihrer Sitzung am 01.12.1999 hat die Gemeindevertretung den Satzungsbeschuß vom 13.04.1994 aufgehoben und den Bebauungsplan Nr. 3 "Schlosshotel Marquardt" mit Stand vom 01.12.1999 zur Satzung beschlossen.

In der Sitzung am 26.01.2000 hat die Gemeindevertretung Marquardt den Satzungsbeschluss vom 01.12.1999 aufgehoben, geringfügige Änderungen beschlossen und den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 26.01.2000 zur Satzung beschlossen.