

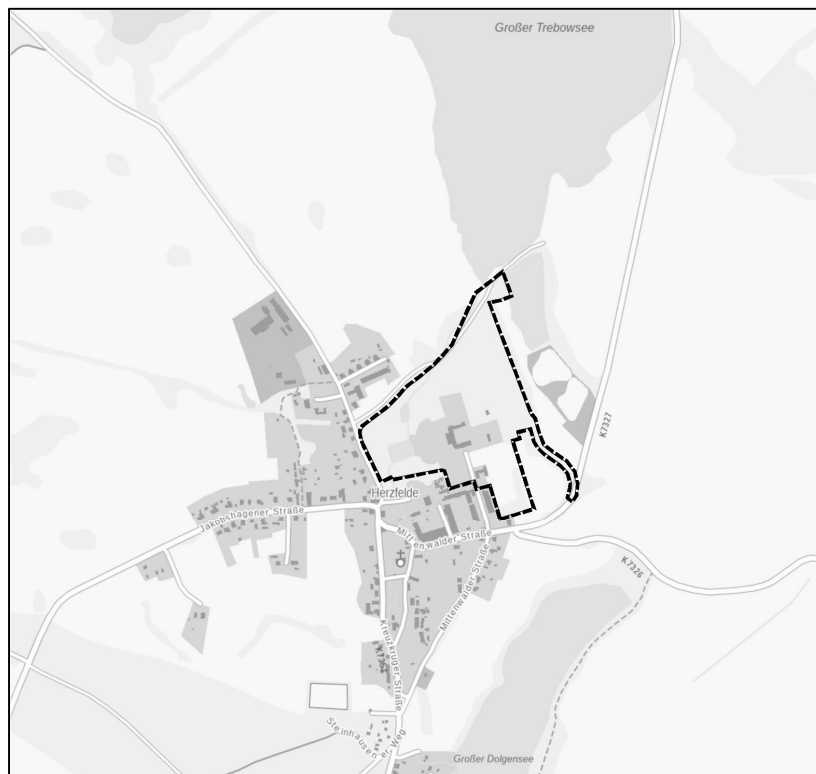
Stadt Templin  
Landkreis Uckermark

**Bebauungsplan**

**"Gutshaus und Gutspark Herzfelde"  
im Ortsteil Herzfelde**

**Begründung des Vorentwurfes**

Fassung für das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Stand Juni 2020

Stadtverwaltung Templin  
Prenzlauer Allee 7  
17268 Templin

Bearbeitung durch:  
Plankontor Stadt und Land GmbH  
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin  
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88  
Am Born 6b • 22765 Hamburg  
Tel./Fax: 040-29 81 20 99-0 • 040-29 81 20 99-40  
Email: [info@plankontor-np.de](mailto:info@plankontor-np.de) • [info@plankontor-hh.de](mailto:info@plankontor-hh.de)  
Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.0</b>	<b>Veranlassung der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>2</b>
<b>3.0</b>	<b>Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes .....</b>	<b>3</b>
<b>4.0</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes .....</b>	<b>4</b>
<b>4.1</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>4</b>
<b>4.2</b>	<b>Nutzungen der verschiedenen Sondergebiete.....</b>	<b>6</b>
4.2.1	Sondergebiet im Baufeld 1 (Gutshaus / Hotel).....	6
4.2.2	Sondergebiet im Baufeld 2 (Swimmingpool).....	8
4.2.3	Sondergebiet im Baufeld 3 (ehemalige Gärtnerei) .....	8
4.2.4	Sondergebiet im Baufeld 4 (Waldsauna).....	8
4.2.5	Sondergebiet im Baufeld 5 (Ferienhäuser).....	9
<b>5.0</b>	<b>Verkehrsflächen .....</b>	<b>9</b>
<b>6.0</b>	<b>Grün- und Wasserflächen .....</b>	<b>10</b>
<b>7.0</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Flächen.....</b>	<b>10</b>
<b>8.0</b>	<b>Flächenaufteilung .....</b>	<b>12</b>
<b>9.0</b>	<b>Technische Infrastruktur .....</b>	<b>13</b>
<b>10.0</b>	<b>Umweltbericht und Natura 2000 Verträglichkeitsuntersuchungen .....</b>	<b>13</b>
<b>11.0</b>	<b>Fortgang des Planverfahrens .....</b>	<b>15</b>

## 1.0 Veranlassung der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

In dem im Nordosten des Territoriums der Stadt Templin gelegenen heutigen Ortsteil Herzfelde wurde das ehemalige Rittergut Herzfelde, welches Mitte des 15. Jahrhunderts eingerichtet wurde, zu Beginn des 20. Jahrhunderts von dem Holzgroßhändler Max Francke aus Berlin erworben. Er ließ auf dem Rittergutgelände das heute noch existierende Gutshaus im neobarocken Stil vom Berliner Architekten Risse entwerfen. Der Gutspark wurde von der Berliner Baumschule Späth entworfen und ausgeführt. Max Francke plante die Gutsanlage nicht nur für sich und seine Familie als Sommersitz herzurichten, sondern zu einem Mustergut nach den damals neuesten agrarwissenschaftlichen Erkenntnissen auszubauen. Nach Fertigstellung des Gutshauses und des Gutsparkes im Jahre 1912 diente die Anlage der Familie Francke bis etwa 1940 als Sommerwohnsitz.

Im 2. Weltkrieg wurde das Anwesen nicht beschädigt und am Kriegsende durch die sowjetische Besatzungsmacht beschlagnahmt. Die Gutsanlage diente dann auch als Notunterkunft für Flüchtlinge und Umsiedler. Zeitweise sollen dort etwa 200 Personen gewohnt haben. 1946 wurde das Gut enteignet und es gab verschiedene Nachnutzungen, durch welche auch Grundrisse verändert und Innenräume beschädigt wurden.

Im Jahre 1966 zog das Kinderheim „Willy Fahrensohn“ von Templin in das Gutshaus. Das Kinderheim wurde 1990 aufgelöst. Bis 1993 diente dann das Erdgeschoss als Wohnung. Seitdem steht das Gutshaus leer. 1994 erwarb ein Berliner Unternehmer die Anlage, der das Gutshaus und den Gutspark an die Firma ANH Hausbesitz GmbH & Co. KG, 59755 Arnsberg verkaufte, welche das Ziel verfolgt, dort eine qualitativ hochwertige Hotel- und Erholungsanlage zu schaffen. Da sich die Gutsanlage im nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, ist es erforderlich, zur Realisierung der neuen Nutzungsabsicht einen Bebauungsplan aufzustellen. Parallel dazu muss der Flächennutzungsplan im Ortsteil Herzfelde im Bereich der Gutsanlage geändert werden.

In den Jahren 2018/2019 hat die neue Eigentümerin, die Firma ANH Hausbesitz GmbH & Co. KG ein detailliertes Nutzungskonzept erstellt und dieses inhaltlich mit der Stadt Templin abgestimmt. Durch diese neue Nutzung, die sowohl im Gutshaus, wie in ergänzenden Bauten und Freianlagen erfolgt, wird das denkmalgeschützte Gutshaus und das Gartendenkmal des Gutsparkes langfristig erhalten und für die Stadt Templin eine wichtige ergänzende touristische Einrichtung geschaffen, auch zur Stärkung des touristischen Wirtschaftssektors in dieser ansonsten strukturschwachen Region.

In Abstimmung und mit Unterstützung der Verwaltung der Stadt Templin gab es im Jahr 2019 bereits diverse Beratung und auch einen Vororttermin mit dem Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft im Rahmen einer formellen Voranfrage zur Zustimmung der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Landschaftsschutzgebiet.

Obleich der Vorhabenträger alle geforderten Untersuchungen und Gutachten im Einvernehmen mit dem Bauamt der Stadt Templin hat erstellen lassen, wurde deutlich, dass das MLUK

(bisher MLUL) von einer endgültigen Zustimmung nun zumindest die Erstellung eines Bebauungsplan-Vorentwurfes erwartet.

Daher hat die ANH Hausbesitz mit Schreiben vom 17.12.2019 bei der Stadt Templin beantragt, für das Gebiet des Gutshauses und des Gutsparks Herzfelde einen Bebauungsplan aufzustellen und sich bereit erklärt, mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme aller mit dieser Planung zusammenhängenden Kosten zu übernehmen. Die ANH hatte inzwischen auch das Neuruppiner Stadtplanungsbüro Plankontor Stadt und Land GmbH beauftragt, in Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Templin die fachlichen Arbeiten zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu beginnen.

In der Stadt Templin ist die Anzahl der Übernachtungen von 822.447 im Jahre 2011 auf 1.019.880 im Jahre 2019 gestiegen. 40% aller Gäste in der Uckermark besuchen Templin und 38% aller Übernachtungen der Uckermark erfolgen in der Stadt Templin. In dem Zeitraum zwischen 2011 und 2019 ist die Zahl der Übernachtungen um 23% gestiegen. Als weitere touristische Kennzahl ist die Tourismusintensität zu nennen. 2018 lag die Stadt Templin hier bei 23.724 Übernachtungen je 1.000 Einwohner.

In Templin existieren aktuell nur zwei Häuser für Individualreisende und Gruppen, deren Hotelkapazitäten über 20 Zimmer und im 3-Sterne-Plus-Segmente liegen, das AHORN Seehotel Templin und das Hotel Döllnsee. Das geplante Hotelvorhaben im Gutshaus und Gutspark Herzfelde würde die Nachfrage und zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten in einem besonderen Haus, mit einem besonderen Konzept in einer einzigartigen Naturlandschaft bedienen.

Auf der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 11. März 2020 wurde dann der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gutshaus und Gutspark Herzfelde“ im Ortsteil Herzfelde gefasst. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

## 2.0 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Templin mit allen Ortsteilen hatte am 31. Dezember 2019 insgesamt 15.728 Einwohner mit 1. Wohnsitz, davon 239 Einwohner im Ortsteil Herzfelde. Templin liegt im Westen des Landkreises Uckermark und war bis zur letzten Kreisreform Kreisstadt im damaligen Landkreis Templin. In dem seit Juli 2019 rechtswirksame Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wird die Stadt Templin als Mittelzentrum eingestuft.

Im LEP HR ist nördlich der Ortslage von Herzfelde ein Freiraumverbund festgelegt der von Warthe und Jakobshagen kommend über dem großen Trebowsee weiter zum östlich gelegenen Kuhzer See führt. Die geplanten Sondergebiete in dem Bebauungsplan tangieren diesen Freiraumverband nicht.

Templin befindet sich im Bereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim. Im Osten des Stadtgebietes befindet sich das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin. Der

westliche und nordwestliche Teil des Stadtgebietes, d.h. auch die gesamte Ortslage von Herzfelde, befindet sich innerhalb des Naturparks Uckermärkische Seen. Der Ortsteil Herzfelde liegt etwa 12 km Luftlinie nordöstlich der Kernstadt.

Verkehrlich wird Templin erschlossen durch die Bundesstraße 109 mit 19 km Entfernung nach Zehdenick und 33 km bis zur Kreisstadt Prenzlau. Der nächstgelegene Anschluss an die Autobahn A 11 befindet sich in ca. 35 km Entfernung an der Anschlussstelle Joachimstal. Mit der Bahn ist Templin über eine Nebenbahnstrecke von Neulöwenberg erschlossen.

Die frühere Gemeinde Herzfelde war Mitgliedsgemeinde im damaligen Amt Templin-Land. Für alle Gemeinden im früheren Amt Templin-Land gab es einen Gemeinsamen Flächennutzungsplan (September 2003), der nun als räumlicher Teilflächennutzungsplan in der Stadt Templin weiterhin rechtswirksam ist. Dort wird die gesamte Ortslage als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Der Bereich der geplanten Baufelder 2 und 3, südlich des Gutshauses werden als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der gesamte Gutspark einschließlich des Gutshauses (!) wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Somit stehen die Flächendarstellung in dem räumlichen Teilflächennutzungsplan von 2003, wo das gesamte Gebiet des Bebauungsplans als Grünfläche-Parkanlage und Fläche für Landwirtschaft dargestellt ist im Widerspruch zu den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan. Daher ist es erforderlich gemäß §8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern.

### **3.0 Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Die Lage des Plangebietes befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteiles Herzfelde, nördlich der dorfmittig verlaufenden Mittenwalder Straße (K 7326), östlich der Kreuzkruger Straße, grob südlich des Trebowseegrabens und westlich der Klärteichanlagen südlich vom Trebowsee. Das Plangebiet umfasst den größten Teil der früheren Gutsanlage. Nur die zur Mittenwalder Straße gelegenen Fläche mit dem ehemaligen Wirtschaftshof mit Gutsverwalterhaus, ehemaliger Schmiede und 2 Scheunen an der Mittenwalder Straße wurden nicht in das Plangebiet einbezogen. Dieser Bereich wurde in der DDR-Zeit durch die dort ansässige landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft genutzt und bildet seitdem keine Nutzungseinheit mehr mit der Fläche des Gutshauses und des Gutsparkes.

Das Plangebiet ist 14,07 ha groß und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Herzfelde: In der Flur 2 das Flurstück 357 und in der Flur 3 folgende Flurstücke: 102, 103, 107, 115, 137 teilw. (Trebowseegraben), 190 teilw. (K 7327), 191.

Im Norden der Flurstücke 115 der Flur 3 und 357 der Flur 2 verläuft ein 260 m öffentlich gewidmeter Weg durch das Plangebiet. Ursprünglich waren die Flurstücke 116 der Flur 3 und 371 der Flur 2 das Wegeflurstück für diesen nach Süden „verrutschten“ Weg.

Das gesamte Plangebiet (140.685 qm) ist fast vollständig überlagert mit verschiedenen naturschutzfachlichen Schutzgebieten:

1. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Norduckermärkische Seenlandschaft (Nr. DE 2846-601) umfasst innerhalb des Plangebietes eine Fläche von 135.570 qm. Nur südlich des Gutshauses sind Teilflächen der Flurstücke 102, 103 und 107 nicht Bestandteil des LSG.
2. Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA, Special Protection Area), hier Uckermärkische Seenlandschaft (Nr. DE 2746-401). Der SPA-Flächenanteil im Plangebiet beträgt 99.870 qm. Im Westen liegt die Grenze des SPA-Gebietes etwa mittig zwischen dem Südteich und dem Gutshaus. Der Teil der Parkanlage um den Südteich, den Nordteich und westlich davon befindet sich nicht SPA-Gebiet.
3. Gebiet nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH), hier Kuhzer See/Jakobshagen (Nr. DE 2747-303). Das FFH-Gebiet umfasst 10.310 qm im Norden des Plangebietes. Dort werden keine Baugebiete vorgeschlagen und es sind keinerlei bauliche Tätigkeiten geplant.

Das Gutsgebäude ist als Einzeldenkmal eingetragen und die gesamte Parkanlage einschließlich des früher zur Gutsanlage gehörenden Wirtschaftshofes, des Gutsverwalterhauses, der Schmiede etc., ist ein Gartendenkmal. Nur das Flurstück 107, die ehemalige Gärtnerei des Guts Hofes ist aus nicht erkennbaren Gründen nicht in das flächige Gartendenkmal einbezogen worden.

## **4.0 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Das Entwurfskonzept sieht vor, das denkmalgeschützte Gutshaus in seiner Außengestaltung im Wesentlichen unverändert zu lassen. Im Zuge der Instandsetzung der Dächer, Fenster, Türen und Fassaden sind Erneuerungen zu erwarten, die mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind und den Gebäudeeindruck nicht verändern werden. Durch neue Nutzungsanforderungen sind allerdings auch räumliche Veränderungen notwendig, die jedoch für die Bauleitplanung unerheblich sind. In der Außengestaltung soll nun ein ca. 100 qm großer Wintergarten zum Innenhof gelegen am Südflügel ergänzt werden.

Das Gutshaus wird überwiegend mit der Hotelnutzung belegt. Es entstehen Seminarräume, die aber auch als Arbeitsräume genutzt werden können, einschließlich einer „Workspace“, wo flexibel in Zeit und Umfang Arbeitsplätze eingerichtet werden können.

Die direkte Zufahrt aus dem Dorf, bzw. von der Mittenwalder Straße wird die im Süden von der Mittenwalder Straße in Richtung Norden abzweigende als Allee ausgebildete Zufahrt über die Wegeflurstücke 165 und 103.

Eine weitere Zufahrt direkt zum Innenhof des Gutshauses erfolgt von Osten über die vierreihige Kastanienallee, die dann auch räumlich im Zusammenhang steht mit der Stellplatzanlage östlich des Gutshausbereiches und südlich der Kastanienallee. Diese im Gutsparkbereich vorhandene, sehr repräsentative Zufahrt wird im Osten über das Flurstück 191 mit der dortigen

Pappelallee an die Kreisstraße 7327 angebunden. Durch dieses Konzept kann der größte Teil des Kfz-Verkehrs der Gäste der Hotel- und Erholungsanlage aus dem Kernbereich der Anlage, um das Gutshaus, herausgehalten werden.

Der Hotelbetrieb im historischen Gutshaus wird im Norden durch ein neues Gästehaus mit Hotelzimmern und -suiten ergänzt. Durch eine geschickte Terrassierung des Gästehauses mit nur zwei Vollgeschossen über der Hauptebene mit zwei unteren Vollgeschossen, die in den kleinen Hang hineingebaut werden, setzt sich der Neubau vom deutlich massiveren neobarocken Gutshaus ab und steht somit nicht in Konkurrenz zum denkmalgeschützten Gutshaus.

Dieses Sondergebiet im Baufeld 1 bezieht auf der Westseite des Gutshauses die sehr dominante Terrassen- und Treppenanlage mit ein. Die Mittelterrasse vor dem Mittelbau des Gutshauses hat eine Geländehöhe von 90,90 m NHN, während westlich der unteren Terrassen- und Treppenanlage das Geländeniveau des so genannten „Rasenparterre“ bei 84,70 m NHN liegt, was ein Niveauunterschied zur Mittelterrasse von 6,20 m ist.

Westlich dieser „Rasenparterrefläche“ beginnt eine Hangfläche zu dem ursprünglichen Niederungsbereich des früheren Dorfbaches, dem jetzigen Trebowsee graben mit einer Geländehöhe von ca. 76,60 m NHN, mit dem repräsentativen Südteich und dem nördlich anschließenden kleineren Nordteich, die Anfang des 19. Jahrhunderts als „Architekturteiche“ in der neuen Parkanlage geschaffen wurden.

Südlich des Gutshauses, westlich der Zufahrtsstraße durch die Robinienallee wird zur Anlage eines Hotelbezogenen Swimmingpools im Baufeld 2 ein gesondertes Sondergebiet festgesetzt.

Östlich der Robinienallee wird im Baufeld 3 im Bereich der ehemaligen Gärtnerei ein Sondergebiet festgesetzt, wo einerseits kleinere Ferienhäuser und Ferienapartments entstehen sollen, aber auch Freizeitanlagen für alle Nutzer der Gesamtanlage und im früheren Gewächshauskomplex soll ein gastronomischer Betrieb einziehen.

Hier soll der relativ stark durchgeführte Charakter der alten Gärtnereianlage auch in seiner neuen Nutzung erhalten bleiben und einen Gegenpool zu dem „kompakten und herrschaftlichen schlossartigen Gutshaus“ dienen.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden im Baufeld 3 sollen abhängig der jeweiligen Nutzungen in den kleineren Gebäuden auch gärtnerisch genutzt werden und der Hotelgastronomie als Küchengarten zur Verfügung stehen. Mit der deutlich geringeren Baudichte, den kleineren Gebäuden und der starken Eingrünung und der teilweisen Nutzung der Zwischenräume als Nutz- und Obstgärten, korrespondiert das Baufeld 3 dann auch stärker mit der dörflichen Bebauung der angrenzenden Bebauung der Ortslage von Herzfelde.

In den Baufeldern 4 und 5 und den Sondergebieten für eine Waldsauna wird eine kleine Ferienhausanlage mit 3 Ferienhäusern als Doppelhäuser mit jeweils 2 Ferienwohnungen geschaffen. Mit diesen Sondergebieten sowohl am Südteich als auch am Nordteich sollen im bisher noch nicht baulich genutzten Teil des Gutsparkes zwei, durch die umgebende Bewaldung kaum wahrnehmbare, zusätzliche Attraktion entstehen.

Alle 5 Sondergebiete zusammengefasst haben eine Gesamtfläche von 37.515 qm, das sind 26,7 % des gesamten Plangebietes. Für die Kfz-Zuwegungen, die Stellplatzanlage, die Wege zu den Sondergebieten am Süd- und Nordteich und dem öffentlichen Weg im Nordwesten 10.025 qm Verkehrsfläche festgesetzt, so dass mit den Sondergebieten zusammen 47.540 qm für Bau- und Verkehrsanlagen festgesetzt werden (33,8 % des Plangebietes).

Der westliche und der gesamte nördliche Teil des Plangebietes, der wesentliche Teil des Gutsparkes wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Parkanlage“ festgesetzt.

In den ersten Entwurfskonzepten von 2019 war im Nordosten des Plangebietes, auf dem Flurstück 357, im Bereich des früheren Pumpenhauses noch ein weiteres 1.445 qm Sondergebiet geplant, mit dem geplanten Umbau des ehemaligen Pumpenhauses zu einem „Haus der Stille“. Dieses wäre allerdings das einzige Baufeld gewesen, was nicht nur im LSG und im SPA-Gebiet gelegen hätte, sondern auch im FFH-Gebiet.

Der Eigentümer der Anlage hat sich daher entschieden, auf dieses Sondergebiet zu verzichten und stattdessen wird das ehemalige Pumpenhaus als ökologische Kompensationsmaßnahme abgerissen, die versiegelte Fläche entfernt und der natürliche Naturraum wiederhergestellt.

Aufgrund der Festsetzung des Gutsparkes als Gartendenkmal hat die „mit Bäumen bestockte Fläche“ nicht den Status einer Waldfläche, so dass die Festsetzung als private Grünfläche erfolgt. Um planerisch zu dokumentieren, dass nicht beabsichtigt ist, die bewaldeten Flächen des Gutsparkes „abzuholen“ und zu offenen Wiesen zu entwickeln, werden die bestockten Flächen mit einem Gebot zum Erhalt der Bäume belegt.

Innerhalb der Sondergebiete und der privaten Grünfläche ohne den flächenhaften Baumerhalt werden die zu erhaltenden Bäume, Baumreihen und Alleen auch in der Planzeichnung als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

## **4.2 Nutzungen der verschiedenen Sondergebiete**

### **4.2.1 Sondergebiet im Baufeld 1 (Gutshaus / Hotel)**

Im Baufeld 1 erfolgt eine Festsetzung nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), da dort nicht nur „Nutzungen, die der Erholung dienen“ erfolgen sollen, wie mit dem Angebot von flexibel angebotenen Räumen für Büroarbeitsplätze. Das Sondergebiet im Baufeld erhält die Zweckbestimmung „Hotel, Ferienapartments, Büro“.

Sowohl für den Nordflügel als auch für den Südflügel wird die Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen festgesetzt, während der Mittelbau die Zulässigkeit von 4 Vollgeschossen erhält. Im Dachgeschoss des Südflügels und des Mittelbaus sind Hotelzimmer und -apartments geplant, während im Nordflügel im Dachgeschoss eine ca. 400 qm Nutzfläche umfassende „Workspace-Fläche“ geschaffen wird für die Einrichtung von verschiedenen individuellen Arbeitsplätzen. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, außerhalb der Großstädte und dortiger



Büroarbeitsplätze für eine bestimmte Zeit in die „Ruhe und Abgeschiedenheit der Uckermark“ zu ziehen, in ein Hotelzimmer, Apartment oder Ferienhaus und von dort aus per Internetverbindung seine Arbeit zu erledigen. Aufgrund der Angebote für diese flexiblen Arbeitsflächen (Workspace-Fläche) ergibt sich die Nutzungsfestsetzung „Büro“. Im Hotelbereich sollen ca. 80 Zimmer mit 160 Betten entstehen.

Im Mittelbau gibt es über dem Dachgeschoss noch einen so genannten Dachboden und auch dort soll eine 220 qm große Workspace-Fläche angeboten werden, woraus sich für den Mittelbau die Erforderlichkeit der Festsetzung eines 4. Vollgeschosses ergibt. Das Gutshaus dient ansonsten ausschließlich dem Hotelbetrieb, einschließlich der Restauration sowie Veranstaltungs- und Seminarräumen.

Im Südflügel soll im östlichen Teilbereich das Hauptrestaurant eingerichtet werden mit dem größten Flächenangebot auch für Familienfeiern und unterschiedliche Events. Daher soll die Innenraumgastronomie in den Innenhof um ca. 100 qm durch einen gläsernen Anbau eines Wintergartens erweitert werden. Hierfür wird in der Planzeichnung die Zulässigkeit eines eingeschossigen Anbaus festgesetzt. Dieser Wintergarten wird dann ergänzt durch eine weitere Außenterrasse im Innenhof.

Nordwestlich des Gutshauses wird eine \_\_\_ qm überbaubare Fläche festgesetzt für den Neubau eines Gästehauses.

2 Vollgeschosse des Gästehauses entstehen oberhalb des natürlichen Geländeniveaus mit einer Dachgeschosshöhe von ca. 5,50 m über der natürlichen Geländehöhe. Diese Höhe liegt etwa 1,50 m unter der Traufhöhe des Mittelbaus des Gutshauses. Die zwei darunter liegenden Vollgeschosse, die sich in den ca. 6,30 m hohen Hang hineinschieben, reichen bis unter die 2 Vollgeschosse über dem oberen Geländeniveau, so dass in diesem Baufenster die Zulässigkeit von vier Vollgeschossen erforderlich ist.

Damit diese vier Vollgeschosse nicht über dem oberen Geländeniveau gebaut werden können, werden im weiteren Verfahren unterschiedliche, maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt werden. Im östlichen Teil des Gästehauses wird eine maximale Gebäudehöhe von ca. 96,5 m NHN, d.h. ca. 5,50 m über dem oberen Geländeniveau festgesetzt, während im westlichen Teil eine maximale Gebäudehöhe von ca. 87,0 m NHN festgesetzt wird, d.h. ca. 4,00 m unter der oberen Geländehöhe.

Mit der Terrassierung des Gästehauses wird das Motiv der historischen Gartenterrassen vor dem Gutshaus aufgenommen. In dem Gästehaus sind überwiegend Hotelzimmer und Suiten geplant, mit den zum Park vorgelagerten Terrassenflächen. Im Erdgeschoss, bezogen auf die untere Parkebene, werden Räume für Spa- und Kosmetikanwendungen angeordnet, die im Bedarfsfall auch noch im obersten Geschoss ergänzt werden können. Südlich des Gästehauses wird aus dem Sondergebiet im Baufeld 1 der Gehweg herausgeführt zu den Sondergebieten 4 und 5 mit der Waldsauna am Südteich und den Ferienhäusern am Nordteich.

#### **4.2.2 Sondergebiet im Baufeld 2 (Swimmingpool)**

Das Sondergebiet im Baufeld 2 erhält die Zweckbestimmung „Hotelbezogener Swimmingpool“. Südlich des Baufeldes 1, westlich der in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Robinienallee wird ein 1.078 qm großes Sondergebiet festgesetzt, um dort einen hotelbezogenen Swimmingpool bauen zu können. Das Gelände soll sich mit 2 verschiedenen Ebenen terrassenförmig abstufen und auf der unteren Terrasse wird durch die Baugrenze eine 200 qm Fläche als überbaubare Fläche festgesetzt, in welcher der offene Swimmingpool entsteht.

#### **4.2.3 Sondergebiet im Baufeld 3 (ehemalige Gärtnerei)**

Das Sondergebiet im Baufeld 3 erhält die Zweckbestimmungen „Ferienhäuser, Ferienapartments, Gastronomie, Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Das nach § 10 BauNVO festgesetzte Sondergebiet im Baufeld 3 ist mit 19.492 qm das größte der 5 Sondergebiete. Es umfasst die gesamte Fläche der früheren Gutspark-Gärtnerei.

Die westliche überbaubare Fläche (Baufenster), zur Robinienallee gelegen, umfasst das frühere Gewächshaus. Die dort vorhandenen Stahl-Glas-Konstruktionen sollen instandgesetzt werden und zukünftig wieder gärtnerisch genutzt werden in Verbindung mit den umliegend geplanten Küchengärten zur Nutzung des eigenen Obsts und Gemüses für die Hotelgastronomie. Zwischen den westlichen und östlichen „Glashausflügeln“ wird das Gebäude inklusive eines Anbaus genutzt für einen Cafébetrieb mit Gastronomie.

Westlich angrenzend, im nördlichen Teil des östlichen Baufensters entsteht ein Sport- und Badebereich mit drei unterschiedlichen, aber mit einander verbundenen Gebäuden für unterschiedliche Sportangebote und zusätzlich wird südlich der Sportgebäude ein weiterer Außenpool angelegt. Dieses wird am östlichen Rand des Sondergebietes möglicherweise noch ergänzt durch eine offene Tennisanlage.

In der südlichen Hälfte des östlichen Baufensters sollen bis zu 6 einzelne Ferienhäuser im Stile „uckermärkischer Landhäuser“ als Doppelhäuser für dann 10 Ferienapartments entstehen. Um dort größere Nutzflächen zu erreichen, werden diese kleinen Landhäuser mit 2 Vollgeschossen gebaut. In der weiteren Bearbeitung wird im Teil B festgesetzt, dass dort maximal 3 Ferienhäuser mit 125 qm Grundfläche und weitere maximal 3 Ferienhäuser mit jeweils maximal 165 qm Grundfläche (jeweils ohne Außenterrassen) als Ferien- und Doppelhäuser gebaut werden dürfen. Durch diese Festsetzungen wird eine stark durchgrünte Bebauung des „alten Gärtnergeländes“ sichergestellt. Das Baufeld 3 ist das einzige Baugebiet, dessen Fläche nicht als Gartendenkmal festgesetzt ist.

#### **4.2.4 Sondergebiet im Baufeld 4 (Waldsauna)**

Das Sondergebiet im Baufeld 4 erhält die Zweckbestimmung „Waldsauna“.

Etwa 100 m weiter westlich des Gästehauses im Baufeld 1 befindet sich das 762 qm große Sondergebiet zum Bau einer am Südsee gelegenen Waldsauna. Die Sauna soll als Holzgebäude im skandinavischen Stil entstehen und sich in den waldartigen Teil des Gutsparkes einfügen.

Das Angebot besteht aus zwei Saunen, einem Ruheraum sowie Abkühl- und Wärmebecken, die im nördlichen Außenraum angeordnet sind.

Eine zusätzliche Nutzung des Südteiches als Badeteich ergänzt den Saunabetrieb.

#### **4.2.5 Sondergebiet im Baufeld 5 (Ferienhäuser)**

Das Sondergebiet im Baufeld 5 erhält die Zweckbestimmung „Ferienhäuser“.

Etwa 35 m nördlich des Sondergebietes im Baufeld 4 mit der Waldsauna wird das 1.170 qm große Sondergebiet im Baufeld 5 festgesetzt mit der Zweckbestimmung, dort drei kleinere Feriendoppelhäuser, direkt am Nordteich gelegen, zu bauen.

Das Baufeld 5 wird über einen Gehweg mit dem südlich gelegenen Baufeld 4 verbunden, von welchem aus die Wegeverbindung zum Sondergebiet im Baufeld 1 besteht. Im Gegensatz zu den Ferienhäusern im Baufeld 3 (alte Gärtnerei) können die Ferienhäuser im Baufeld 5 nicht mit dem eigenen Pkw angefahren werden.

Die „Teichferienhäuser“ sollen kleinere Holzhäuser mit jeweils zwei Ferienwohnungen direkt am Nordwestufer des Nordteiches werden. Die Holzkonstruktionen sollen auf Pfählen gebaut werden, so dass sie über dem Waldboden „schweben“, und zur Teichseite jeweils eine vorge-lagerte, ebenfalls hochliegende Terrasse erhalten.

Aufgrund der geringen Größe der hier angebotenen „Waldhäuser“ und der schweren Erreichbarkeit, werden hier nur einige wenige Gäste die Ferienhäuser an dem sehr naturbelassenen Standort nutzen. Im Teil B der Planung wird festgesetzt, dass die dortigen Feriendoppelhäuser als Einzelgebäude maximal 85 qm Grundfläche umfassen dürfen und für alle drei Feriendoppelhäuser zusammen eine Grundfläche von maximal 250 qm zulässig ist.

## **5.0 Verkehrsflächen**

Im gesamten Plangebiet werden insgesamt 10.025 qm als Verkehrsfläche festgesetzt. Als öffentliche Verkehrsfläche ist im Norden des Plangebietes, den Gutspark durchquerend, eine 1.315 qm große Fläche als öffentlicher Weg festgesetzt, der sowohl für den landwirtschaftlichen Verkehr, wie aber auch für Fahrrad- und Fußgängerverkehr der Öffentlichkeit genutzt wird, und aus Herzfelde an das Südostufer des Trebowsees führt.

Die 4,0 m breite und ca. 260 m lange Wegefläche ist als öffentlicher Weg gewidmet und führt über die im Privateigentum befindlichen Flurstücke 115 der Flur 3 und 367 der Flur 2. Aufgrund der Widmung als öffentlicher Weg, hat der Privateigentümer das Recht zu verlangen, dass der Weg von der Stadt Templin in dessen Eigentum übernommen wird und dafür ein eigenständiges Flurstück gebildet wird.

Weitere 5.838 qm werden als private Verkehrsflächen und für Kraftfahrzeuge nutzbar für die Zuwegungen zum Gutshaus festgesetzt. Das ist der von Süden kommende Weg durch die

Robinienallee und die deutlich längere im Osten gelegene Zufahrt von der K 7327 über die Kastanienallee zum Gutshaus mit gleichzeitiger Anbindung der zentralen Stellplatzanlage.

Die Stellplatzanlage ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für 54 Stellplätze mit 2.332 qm festgesetzt.

Mit 541 qm sind die Verkehrsflächen ausschließlich für Fußgänger zwischen den Baufeldern 1, 4 und 5 festgesetzt.

Diese Verkehrsflächen sind nicht vollständig versiegelt, sondern umfassen auch die mit Allee-bäumen bestockten Randflächen bei der von Süden kommenden Robinienallee, der von Osten auf das Gutshaus zulaufenden Kastanienallee und grüne Rand- und Böschungflächen, wie auf dem Flurstück 191 mit der Anbindung an die K 7327.

## **6.0 Grün- und Wasserflächen**

Insgesamt werden 86.930 qm private Grünflächen und 6.210 qm Wasserflächen im Plangebiet festgesetzt. Diese zusammen 93.140 qm stellen 66,2 % der Gesamtfläche des Plangebietes dar.

Da mit Ausnahme des Flurstückes 107 das gesamte Plangebiet als Gartendenkmal festgesetzt und damit auch verbunden ist, dass die dortigen Baum- und Gehölzstrukturen als Teil des Gartendenkmals zu erhalten sind erfüllt der bewaldete Parkteil nicht die Funktion eines Waldes nach Waldgesetz. Um planerisch zu dokumentieren, dass der „Waldbereich“ des Gutsparkes erhalten bleibt, wird auf 66.480 qm auf der privaten Grünfläche zusätzlich festgesetzt, dass dort die Bäume flächenhaft zu erhalten sind.

Die eher offenen und wiesenartigen Flächen, wie z. B. zwischen Gutshaus und Südteich oder südlich des Gutshauses, erhalten keine flächenhafte Baumerhaltungsgebiete. In der Grünfläche nördlich des Gutshauses werden die Bäume der dort beginnenden, nach Norden führenden Lindenallee und andere dominante Baumreihen zum Erhalt festgesetzt. Das gilt für die Baumreihen an der Robinienallee und der Kastanienallee.

Der aus der südwestlich angrenzenden Dorflage kommende ehemalige Dorfbach fließt – nun als Trebowseeegraben – in das Plangebiet, durchfließt den Süd- und Nordteich, läuft dann etwas aus dem Plangebiet heraus und fließt etwas nördlich des Plangebietes in den Trebowsee. Die 6.210 qm Wasserfläche sind der Trebowseeegraben und die durch ihn durchfließenden Teiche.

## **7.0 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Flächen**

In den Baugebieten erfolgen keine Festsetzungen von Grundflächen- oder Geschossflächenzahlen, sondern es werden je nach Baufeld differenziert maximal zulässige Grundflächen (GR) in der Planzeichnung festgesetzt.

Dieses wird kombiniert mit der Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen.

Folgende Festsetzungen werden dafür in der Planzeichnung getroffen:

- **Baufeld 1** (Gutshaus/Gästehaus) GR 3.500 qm  
 IV Vollgeschosse für Mittelbau des Gutshauses und das Gästehaus,  
 III Vollgeschosse für Nord- und Südflügel des Gutshauses  
 I Vollgeschoss für Nebengebäude westlich der Stellplatzanlage
- **Baufeld 2** (Swimmingpool) GR 200 qm
- **Baufeld 3** (ehemalige Gärtnerei) GR 3.500 qm  
 II Vollgeschosse
- **Baufeld 4** (Waldsauna) GR 180 qm  
 I Vollgeschoss
- **Baufeld 5** (Ferienhäuser Nordteich) GR 250 qm  
 II Vollgeschosse

Damit beträgt die zusammengefasste zulässige Grundfläche (GR) für Hauptgebäude im gesamten Plangebiet 7.630 qm.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Nebenanlagen, Wege, Zufahrten und Stellplätze um 50 v. H. überschritten werden. Somit ergibt sich eine zusätzliche „Überschreitungsgrundfläche“ von 3.815 qm. Insgesamt dürfen dadurch in allen fünf Baugebieten zusammen 11.445 qm versiegelt werden.

Ermittlung der Bestandsversiegelung im Jahr 2020:

Im gesamten Plangebiet ist – ohne die Zufahrtswege – folgende Bodenversiegelung vorhanden:

Durch Haupt- und Nebengebäude: 5.125 qm

Durch Wege sind 2.600 qm teilversiegelt.

Diese werden bei der Versiegelungsbilanz mit 50 v. H. angesetzt: 1.300 qm

Gesamtversiegelung vorhanden: 6.425 qm

Ohne Berücksichtigung der Zusatzversiegelung durch Verkehrsflächen ergibt sich durch den Bebauungsplan eine mögliche zusätzliche Bodenversiegelung von 5.020 qm.

Das Plangebiet befindet sich in LSG-, SPA- und FFH-Gebieten. Die ermittelte Bestandsversiegelung in den fünf Baufeldern hat nachfolgende Anteile in den LSG- und SPA-Flächen. Innerhalb des FFH-Gebietes befindet sich kein Baugebiet.

Tabelle der vorhandenen Versiegelungen im Bereich der Baufelder 1-5:

	Fläche BF	LSG			SPA			FFH
		Gesamt	Vollvers.	Teilvers.	Gesamt	Vollvers.	Teilvers.	
<b>BF 1</b>	15.008	<b>15.008</b>	2.560	1.060	<b>15.008</b>	2.450	1.060	<b>0</b>
<b>BF 2</b>	1.078	<b>214</b>	46	0	<b>392</b>	51	0	<b>0</b>
<b>BF 3</b>	19.492	<b>18.188</b>	960	0	<b>15.917</b>	945	0	<b>0</b>
<b>BF 4</b>	762	<b>762</b>	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>
<b>BF 5</b>	1.176	<b>1.176</b>	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>
<b>Summe</b>	<b>37.516</b>	<b>35.348</b>	<b>3.566</b>	<b>1.060</b>	<b>31.317</b>	<b>3.446</b>	<b>1.060</b>	<b>0</b>

Die Verkehrsflächen der jeweiligen Zufahrten erhalten keine zusätzliche Versiegelung. Zusätzliche Versiegelungen entstehen durch die Stellplatzanlage und die Zuwegungen zu den Baufeldern 4 und 5. Die Stellplatzanlage soll mit einer wasserdurchlässigen Schotterfläche gebaut werden, so dass auch hier, wie bei den Gehwegen, ein Versiegelungsansatz von 50 v. H. gewählt wird. Somit ergibt sich folgende zusätzliche Bodenversiegelung:

Gehwege	541	qm
Stellplatzanlage	<u>2.332</u>	<u>qm</u>
Summe	2.873	qm
davon 50 v. H.	1.436,5	qm

Somit ergibt sich durch die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine zusätzliche mögliche Bodenversiegelung von 6.456 qm (5.020 qm Baugebiete und 1.436,5 Verkehrsfläche).

Dem steht die Entsiegelung von 90 qm des Pumpenhauses im Nordosten gegenüber, so dass die bereinigte Bilanz eine Mehrversiegelung von 6.366,5 qm ergibt.

## 8.0 Flächenaufteilung

### 1. Baufelder

Baufeld 1 - SO-Gebiet nach § 11 BauNVO	15.010 qm
Baufeld 2 - SO-Gebiet nach § 11 BauNVO	1.080 qm
Baufeld 3 - SO-Gebiet nach § 11 BauNVO	19.495 qm
Baufeld 4 - SO-Gebiet nach § 11 BauNVO	760 qm
<u>Baufeld 5 - SO-Gebiet nach § 11 BauNVO</u>	<u>1.170 qm</u>
<b>Summe Baufelder</b>	<b>37.510 qm</b>

**2. Verkehrsflächen**

2.1 öffentliche Verkehrsfläche	1.315 qm
2.2 private Verkehrsfläche	
Südzufahrt (Flurst. 103)	675 qm
Zufahrt Pappel- und Kastanienallee	5.165 qm
Stellplatzanlage	2.330 qm
Gehweg Baufeld 1 – Baufeld 4	435 qm
Gehweg Baufeld 4 – Baufeld 5	105 qm
<b>Summe Verkehrsflächen</b>	<b>10.025 qm</b>

**3. Grün- und Wasserflächen**

3.1 private Grünfläche	86.935 qm
3.2 Wasserflächen	6.210 qm
<b>Summe Grün- und Wasserflächen</b>	<b>93.145 qm</b>

**Plangebiet insgesamt** **140.685 qm**

**9.0 Technische Infrastruktur**

Das Gutshaus ist in Bezug auf die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung bereit erschlossen, dieses gilt auch für die Energieversorgung. Die Ver- und Entsorgungsmedien müssen dann im Rahmen der konkreten hochbaulichen Entwurfsplanung entsprechend ertüchtigt und erweitert werden. Hierzu folgen Aussagen im weiteren Planverfahren.

**10.0 Umweltbericht und Natura 2000 Verträglichkeitsuntersuchungen**

Das Plangebiet betrifft drei verschiedene naturschutzfachliche Schutzgebiete. Mit einer Flächengröße von ca. 135.570 qm umfasst das Landschaftsschutzgebiet „Norduckermärkische Seenlandschaft (Nr. 2846-601) fast das gesamte Plangebiet. Nur das Baufeld 2 liegt außerhalb des LSG.

Mit ca. 99.870 qm ist der Flächenanteil des SPA-Gebietes „Uckermärkische Seenlandschaften“ (Nr. DE 2746-401) etwas kleiner. Im Westen des Plangebietes befinden sich die Baufelder 4 und 5 mit Nord- und Südteil nicht innerhalb des SPA-Gebietes.

Das FFH-Gebiet „Kurzer See / Jakobshagen“ (DE 2747-303) hat im Nordosten des Plangebietes einen relativ kleinen Flächenanteil mit ca. 10.310 qm. Das FFH-Gebiet wird nur durchquert durch die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche und auf dem Flurstück 357 wird das dort vorhandene Gebäude als eine ökologische Kompensationsmaßnahme abgerissen, so dass sich im FFH-Gebiet kein Baufeld befindet.

Im weiteren Verfahren wird ein eigenständiger Umweltbericht erstellt mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und der Festlegung der ökologischen Kompensationsmaßnahmen für die neue Bebauung innerhalb des Plangebietes. Es wird davon ausgegangen, dass ein wesentlicher Teil der Kompensationsmaßnahmen als externe Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgen müssen. Bereits vor Beginn des Bauleitplanverfahrens wurden folgende Untersuchungen und Gutachten erstellt.

Im Oktober 2019 wurde vom Büro ARCADIS Germany GmbH, Berlin eine Verträglichkeitsuntersuchung für das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) und das FFH-Gebiet erstellt. Deren Ergebnisse werden in den später parallel zum Bebauungsplan aufzustellenden Umweltbericht integriert.

Weiterhin wurde durch die Firma Natur + Text GmbH, 15834 Rangsdorf im Unterauftrag von ARCADIS ein Faunistisches Gutachten erstellt. Auch dieses Gutachten wird Grundlage des späteren Umweltberichtes. Hieraus werden sich im weiteren Verfahren auch Festsetzungen zu ökologischen Kompensationsmaßnahmen ergeben.

Im Rahmen der Brutvogelerfassung im Zeitraum März bis Ende Juni 2018 wurden 55 Brutvogelarten erfasst, von denen 15 als wertgebend gelten. Es wurden im Untersuchungsgebiet (d.h. Geltungsbereich des Bebauungsplanes) 191 Reviere von Brutvögeln festgestellt. Bei 30 der 55 Arten wurden jeweils nur ein oder zwei Reviere festgestellt. Die häufigsten Arten sind Rauchschwalbe (17 Rev.), Star (15 Rev.), Kohlmeise (13 Rev.) sowie Zaunkönig und Buchfink mit jeweils 10 Revieren.

Oberhalb des Haupteinganges des Mitteltraktes vom Gutshaus brüten 8 Brutpaare der Mehlschwalben. Hieraus werden sich Bauzeitenregelungen für Bauten an der Fassade des Gutshauses ergeben. Im gesamten Plangebiet wurden außerdem 9 verschiedene Fledermausarten nachgewiesen, davon am häufigsten die Mückenfledermaus und die Zwergfledermaus.

Weiterhin wurden Amphibien und Reptilien untersucht. Im Zuge der Reptilienerfassung wurden fünf Zauneidechsen, drei Ringelnattern, zwei Blindschleiche sowie drei Waldeidechsen beobachtet. Zwei Zauneidechsenfunde befanden sich im Bereich der ehemaligen Gärtnerei im zukünftigen Baufeld 3. Weiterhin erfolgten Untersuchungen zu Libellen und Tagfaltern. Es wurden 4 verschiedene Fischarten in den Teichen festgestellt, aber keine Muscheln.

Bei der FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde im Fazit festgestellt (S. 25 der FFH-Verträglichkeitsprüfung)

„Potenziell betroffen durch das Vorhaben sind **Vogelarten** (z. B. Schellente, Waldwasserläufer, Neuntöter, Heidelerche), **FFH-Anhang II Arten** (Große Moosjungfer, Rotbauchunke, Fischotter).

Lebensraumtypen nach FFH Anhang I sind nicht betroffen.

Außerdem sind potenziell Habitatflächen weiterer Brutvögel und Rastvögel betroffen, allerdings werden hier- bei durch das Vorhaben keine Erheblichkeitsschwellen nach Lambrecht & Trautner (2007) überschritten. **Baubedingte Beeinträchtigungen** (bauzeitliche Flächeninanspruchnahme,



akustische, optische und erschütterungsbedingte Beeinträchtigungen, baubedingte Verletzungs- oder Tötungsgefahr durch Fallenwirkung) sind prüfrelevant.

Unter Beachtung projektimmanenter Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (**V 1 bis V 3**) sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der Schutzgüter Lebensraumtypen nach FFH Anhang I, FFH Anhang II Arten und Vogelarten nach Anhang I sowie Art. 4 Abs. 2 VRL in Europäischen Vogelschutzgebieten zu erwarten.“

## 11.0 Fortgang des Planverfahrens

Bevor die Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes in die Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gehen kann, bedarf es bei dem Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Kultur (MLUK) der Durchführung eines Verfahrens zur Zustimmung der Aufstellung eines Bebauungsplanes in dem Landschaftsschutzgebiet „Norduckermärkische Seenlandschaft“. Dieses ist erforderlich, da die Festsetzungen eines Bebauungsplanes für mögliche Neubauten in dem LSG zuerst einmal dem Schutzzweck der jeweils betroffenen Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) widerspricht. Die vom MLUK zu treffende Zustimmung zu den Bebauungsplanverfahren hätte zur Folge, dass auf den Flächen (Baugebiete im B-Plan) die den geplanten Nutzungen entgegenstehende Bestimmungen der LSG-VO nicht mehr gelten. Der noch bestehende Normenkonflikt zwischen LSG-VO und Bauleitplan würde zugunsten des Bauleitplanes aufgehoben.

Der jetzt vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörigen Kurzbegründung dient nun als Vorlage beim MLUK, um dort zu prüfen, ob eine derartige Zustimmung in Aussicht gestellt werden kann.

Sobald eine derartige Inaussichtnahme der Zustimmung vorliegt, wird der Begründungstext vervollständigt und parallel mit der Aufstellung des Umweltberichtes begonnen, um dann parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auch gemäß § 1a und 2a BauGB das schriftliche Scopingverfahren durchzuführen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung und des Umweltberichtes.

Stand Juni 2020

Der Bürgermeister

Stadtverwaltung Templin

Bauamt

Prenzlauer Allee 7

17268 Templin