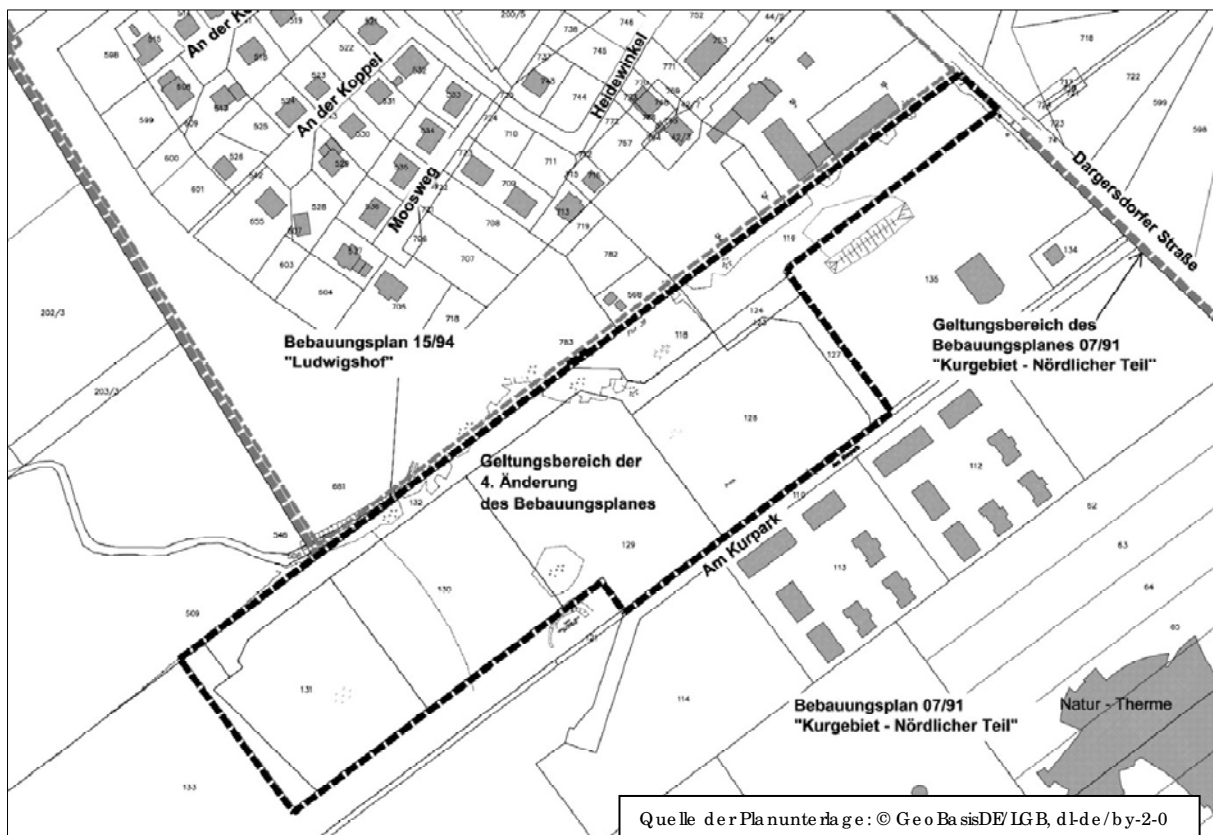


## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/91 „Kurgebiet – Nördlicher Teil“





## **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/91 „Kurgelbiet – Nördlicher Teil“**

Entwurf Februar 2024

Gemeinde: Stadt Templin  
Prenzlauer Allee 7  
17268 Templin  
Tel: 03987 – 2030164  
Fax: 03987 – 2030104

Auftraggeber: Hans-Georg-Barwinsky  
Reihestraße 45  
17268 Templin  
Tel: 03987 – 54 808

Auftragnehmer: W.O.W. Kommunalerberatung und Projektbegleitung GmbH  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bemaubei Berlin  
Tel: (0 33 38) 75 66 00  
Fax: (0 33 38) 75 66 02  
Mail: info@wow-bemaude

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Boris Winker, Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Ing. Franziska Brandt, Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Ing. Katharina Sedlacek, Landschaftsnutzung und Naturschutz



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (Teile A und B1 und B2), Karte „Darstellung der zeichnerischen Änderungen des Bebauungsplanes“, Ausschnitt aus dem seit 2003 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07/91 "Kurgelbiet-Nördlicher Teil" 1. Änderung und Erweiterung</b>	
<b>II. BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	
1. ALLGEMEINE PLANUNG SVORAUSETZUNGEN .....	13
1.1. Anlass und Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes .....	13
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse .....	14
1.3. Planungsbindungen .....	16
2. AUSGANGSSITUATION .....	18
2.1. Planungserchtliche Ausgangssituation / ursprünglicher Bebauungsplan .....	18
2.2. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld .....	19
2.3. Verkehrliche Erschließung .....	20
2.4. Topografie, Bodenverhältnisse .....	20
3. PLANUNGSKONZEPT .....	22
4. PLANINHALT .....	24
4.1. Art der baulichen Nutzung .....	24
4.2. Maß der baulichen Nutzung .....	25
4.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche .....	27
4.4. Verkehrsflächen .....	29
4.5. Grünflächen / Flächen für Wald .....	30
4.6. Natur und Landschaft .....	33
4.7. Ver- und Entsorgung .....	44
4.8. Immissionsschutz .....	46
4.9. Örtliche Bauvorschriften .....	48
5. FLÄCHENVERTEILUNG .....	50
6. VERFAHREN .....	50
<b>III. UMWELBERICHT</b>	
1. EINLEITUNG / GRUNDLAGEN .....	55
1.1. Rechtsgrundlage .....	55
1.2. Kurzdarstellung Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	55

1.3.	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen.....	58
1.4.	Wirkfaktoren der Planung .....	60
1.5.	Naturräumliche Situationen.....	62
1.6.	Schutzgebiete .....	63
1.7.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	66
1.8.	Schutzgut Boden und Fläche .....	68
1.9.	Schutzgut Grund- und Oberflächennasser.....	74
1.10.	Schutzgüter Biotope, Pflanzen und Tiere .....	77
1.11.	Schutzgut Klima / Lufthygiene .....	90
1.12.	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	92
2.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN, KUMULIERENDE VORHABEN, ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN .....	96
2.1.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	96
2.2.	Kumulierende Vorhaben .....	96
2.3.	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen ...	98
3.	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH.....	99
3.1.	Allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	99
3.2.	Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen .....	101
3.3.	Arten- und artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	107
3.4.	Bilanz Eingriffe / Ausgleich .....	111
4.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	113
4.1.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	113
4.2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	114
4.3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts ..	115
4.4.	Quellen zum Umweltbericht.....	117

### Verzeichnis der Karten und Abbildungen

Abbildung 1	Räumliche Lage des Änderungsbereiches im Stadtgebiet.....	15
Abbildung 2:	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Kurgelbiet nördlicher Teil“ .....	16
Abbildung 3:	Beispielhaftes städtebauliches Konzept.....	23
Abbildung 4:	Regelquerschnitt Planstraße 2a .....	30
Abbildung 5	Räumliche Lage des Änderungsbereiches im Stadtgebiet.....	56
Abbildung 6	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Kurgelbiet nördlicher Teil“ .....	57
Biotopkarte :	.....	nach Seite 80

## **Tabellenverzeichnis**

Table 1: Zulässige Grundfläche .....	26
Table 2: Städtebauliche Kennwerte .....	50
Table 3 Fläche n n u t z u n g i m a k t u e l l e n B e s t a n d .....	69
Table 4 Fläche n n u t z u n g g e m ä ß a l t e r P l a n u n g u n d g e m ä ß a k t u e l l e m Be stand .....	70
Table 5 G e g e n ü b e r s t e l l u n g d e r f e s t g e s e t z t e n ü b e r b a u b a r e n F l ä c h e n - u r s p r ü n g l i c h e P l a n u n g u n d g e p l a n t e 4. Ä n d e r u n g - .....	72
Table 6 B i o t o p t y p e n u n d g e p l a n t e E i n g r i f f e g e m ä ß a l t e r u n d n e u e r P l a n u n g i m Ä n d e r u n g s b e r e i c h d e s B e b a u u n g s p l a n e s.....	79
Table 7 I m Ä n d e r u n g s b e r e i c h v o r k o m m e n d e V o g e l a r t e n .....	84
Table 8 Ü b e r s i c h t T a g f a l t e r i m P l a n g e b i e t .....	87
Table 9 G e g e n ü b e r s t e l l u n g d e r T e x t l i c h e n F e s t s e t z u n g e n , d i e D i f f e r e n z e n z w i s c h e n d e m a l t e n u n d d e m n e u e n B - P l a n a u f z e i g e n ( n a c h D r. M a r x I n g e n i e u r e G m b H).....	105
Table 10 B i l a n z i e r u n g v o n i m G e l t u n g s b e r e i c h u m z u s e t z e n d e n K o m p e n s a t i o n s m a ß n a h m e n .....	106
Table 11 E i n g r i f f s - A u s g l e i c h s b i l a n z.....	111





**I. Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen  
(Teile A und B1 und B2)**

**und**

**Karte „Darstellung der zeichnerischen  
Änderungen des Bebauungsplanes“**

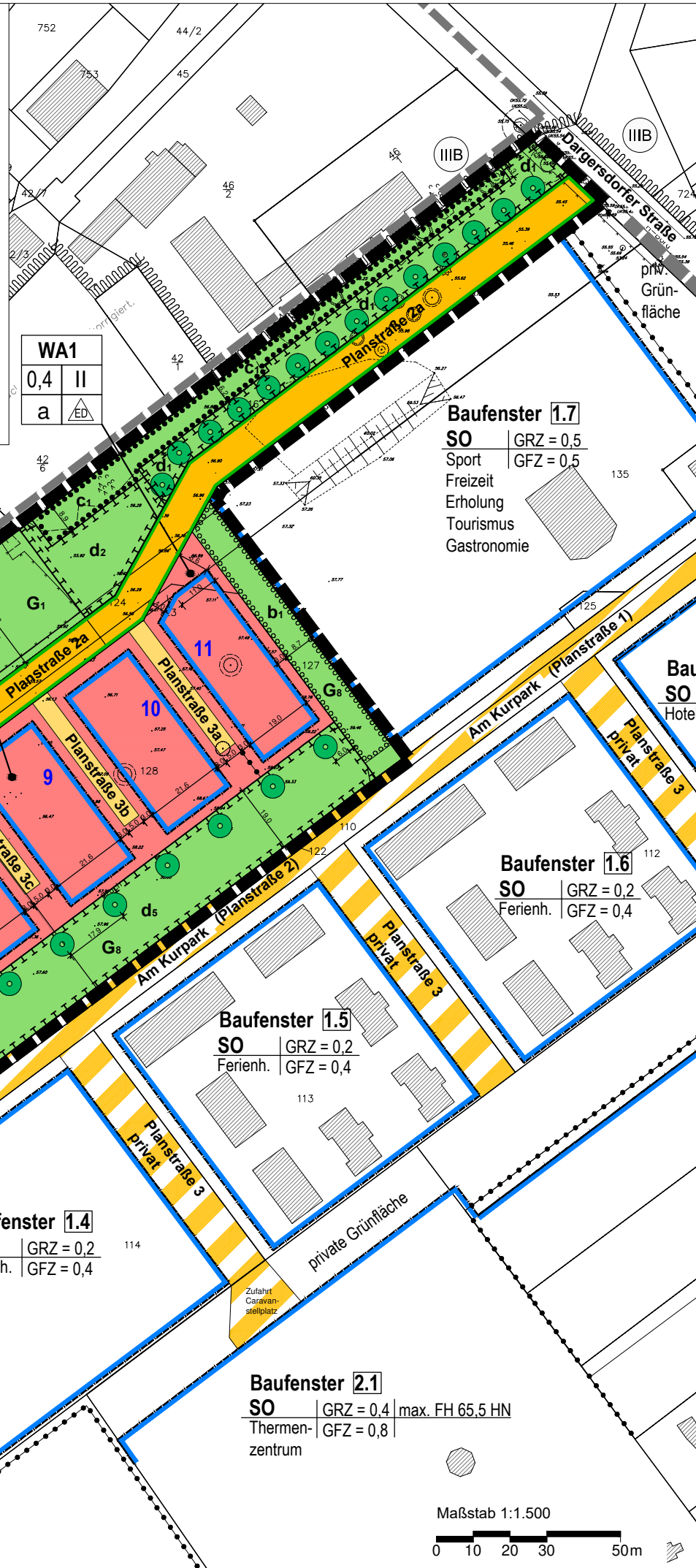
**und**

**Ausschnitt aus dem seit 2003  
rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07/91  
"Kurgelbiet-Nördlicher Teil"  
1. Änderung und Erweiterung**



### Planzeichenerklärung

- Grenzen**
- Grenze des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Grenze des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes
  - Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ludwigshof"
  - Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Grenze der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Templin
- Hinweise:**
- Bestehende Waldflächen gemäß LWaldG
  - Fläche für die ein Antrag auf Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG zu stellen ist.
- Planunterlage**  
(Katasterstand: ALKIS-Daten vom Oktober 2022 ETRS '89, DHHN 2016)
- Gebäudebestand
  - Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
  - Böschung
  - Geländehöhe in Meter (m) über NHN
  - Zaun
  - Laubbaum



### Planzeichenerklärung

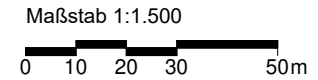
- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
  - II Zwingende Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise**
- Durch Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksfläche mit Kennziffer (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
  - E Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - D Nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Öffentliche Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Fußweg
  - Private Verkehrsfläche
- Grünflächen / Flächen für Wald**
- G Private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
- Ver- und Entsorgung**
- Anlage für die Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzungen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

WA6
0,3 I
a

Öffentliche Grünfläche Erholungs- und Landschaftspark

Baufenster 1.4
SO   GRZ = 0,2
Ferienh.   GFZ = 0,4

Baufenster 2.1
SO   GRZ = 0,4   max. FH 65,5 HN
Thermen-   GFZ = 0,8
zentrum



**Stadt Templin**

### 4. Änderung des Bebauungsplanes 07/91 "Kurgebiet-Nördlicher Teil"

#### Entwurf - Teil A

(Planzeichnung besteht aus den Teilen A und B)

Stand: Februar 2024

Maßstab 1:1.500

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH

Tel.: 033 38 / 75 66 00  
Tel.: 033 38 / 75 66 02  
e-mail: info@wow-berna.de  
www.wow-berna.de



## Teil B

### - Auszüge, die den Bereich der 4. Änderung betreffen -

#### Hinweis:

Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan sind durch rote Schrift bzw. Streichungen kenntlich gemacht.

#### Festsetzung:

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen gelten nur für den in der Planzeichnung festgesetzten Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes

### I. Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 10, 11 und § 12 BauNVO)

##### Baufenster ~~1.0 - 1.6~~ 1.4 - 1.6:

SO - Ferienhausgebiet gem. § 10 Abs. 1 BauNVO zulässig sind:

- Ferienhäuser
- PKW Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf
- Garagen nicht zulässig.

.....

#### 1.1 Im allgemeinen Wohngebiete sind folgende Nutzungen und Anlagen unzulässig:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

#### 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO allgemein zulässig.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

#### 3.1 Höhe der baulichen Anlagen

##### ~~Baufenster 1.0 und 1.1:~~

~~GRZ = 0,25, GFZ = 0,4~~

~~I - 1 Geschossig~~

~~o - offene Bauweise~~

~~E - Einzelhäuser~~

~~D - Doppelhäuser~~

~~H - Hausgruppen~~

##### Baufenster ~~1.2 / 1.3~~ / 1.4 / 1.5 / 1.6:

GRZ = 0,20, GFZ = 0,4

II - 2-Geschossig

o - offene Bauweise

E - Einzelhäuser

D - Doppelhäuser

H - Hausgruppen

.....

#### 3.2 Abweichende Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge von Einzelhäusern darf maximal 15,0 m und die Länge von Doppelhäusern maximal 20,0 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

#### 4. Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

(§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

##### Baufenster ~~1.0 - 1.8~~ 1.4 - 1.8:

- Dächer

zulässig sind:

Begrünte Dächer

Dächer mit Ziegeln oder Dachsteinen, Farbe rotbraun

Alle anderen Bedachungsmaterialien sind ausgeschlossen.

DN - Dachneigung max. 15 °

- Fassaden  
zulässig sind:  
Farbige Putze  
Holzschalung  
Feldsteine

Alle anderen Materialien sind ausgeschlossen.

.....

Gemäß § 87 Abs. 9 BbgBO werden für die allgemeinen Wohngebiete folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### 4.1 In den mit 1, 2, 8, 9, 10 und 11 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen darf die Neigung der Dächer von Gebäuden maximal 25° betragen. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

#### 4.2 In der mit 7 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist das zweite Vollgeschoss von Gebäuden als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 35° Grad begrenzt sind. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

#### 4.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 ist eine gärtnerische Gestaltung durch Schüttungen aus Schotter, Steinen, Kies und Splitt (Schottergärten) mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 4 m<sup>2</sup> unzulässig. Davon ausgenommen sind Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Traufstreifen, Arbeits- und Lagerflächen und Spielplätze. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

#### 4.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtliche Bauvorschriften 4.1, 4.2 und 4.3 verstößt und einen Schottergarten herstellt bzw. in den bezeichneten Bereichen die maximal zulässige Dachneigung überschreitet oder das zweite Vollgeschoss nicht als Dachgeschoss ausbildet. Nach § 85 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung können Handlungen, die gegen Regelungen dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen, als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis 500.000,- Euro geahndet werden.

### 5. Grünordnerische Festsetzungen

Ferienhaus-, Sport- und Hotelanlagen sowie allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 22 und 25 BauGB)

#### 1. Allgemeine Grundsätze

In Ergänzung zu den im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen gelten für die Baugrundstücke folgende Aussagen:

.....

Pflanzflächen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Artenliste siehe Empfehlung)

.....

#### 2. Einzelmaßnahmen

##### 2.1 Bäume und Sträucher

a) Je 5 Ferienhäuser ist mindestens ein groß- oder kleinkroniger heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Verwendung von Nadelbäumen ist nicht gestattet.

Sport- und Hotelflächen: Zusätzlich ist je 500 m<sup>2</sup> Gebäudefläche 1 Baum in vorgenannter Qualität zu pflanzen.

b) In den allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum oder zwei kleinkronige Laub- bzw. zwei hochstämmige Obstbäume der Pflanzlisten I bis III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

c) In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den an die Planstraße 2a angrenzenden Grundstücken jeweils ein kleinkroniger Laubbaum der Pflanzliste II in einem Abstand von maximal 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Die gemäß Buchstabe b) zu pflanzenden Bäume können an die Pflanzverpflichtung angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

d) Auf der privaten Grünfläche G<sub>1</sub> sind entlang der Planstraße 2a im Abstand von 10 m zueinander 14 kleinkronige Laubbäume der Pflanzliste II zu pflanzen. Die Laubbäume sollen einen maximalen Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

e) Auf der privaten Grünfläche G<sub>8</sub> sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten insgesamt 9 kleinkronige Laubbäume der Pflanzliste II zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

f) Die mit b<sub>1</sub> bezeichnete Fläche zum Anpflanzen ist als 3-reihige Gehölzpflanzung mit Sträuchern der Pflanzliste IV anzulegen. Der Abstand der Gehölze soll 1,5 m zueinander betragen. In die Gehölzpflanzungen sind 7 kleinkronige Laubbäume der Pflanzliste II mit einem Abstand von 10 m zueinander zu integrieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

g) Die mit b<sub>2</sub> und b<sub>3</sub> bezeichneten Flächen sind als 2-reihige Gehölzpflanzungen mit Sträuchern der Pflanzliste IV anzulegen. Der Abstand der Gehölze soll 1,5 m zueinander betragen. In die Gehölzpflanzungen sind jeweils 4 kleinkronige Laubbäume der Pflanzliste II mit einem Abstand von 10 m zueinander zu integrieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

h) In der mit c<sub>1</sub> bezeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### 2.2 Einfriedungen

Diese sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig, eine Kombination mit Drahtgeflecht oder Holzzäunen ist möglich. Für den Bereich der 4. Änderung sind dabei nur sockellose Zäune erlaubt. Geeignete Arten sind z.B. Hainbuche, Hartriegel, Liguster, Buchsbaum, Weißdorn, etc. Weitere geeignete Arten für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind der Pflanzliste IV zu entnehmen. Einfriedungen der Vorgärten sind im Bereich der Wendeanlagen nicht zulässig; davon ausgenommen sind die Vorgärten im Bereich der Wendeanlage der Planstraße 2a.

#### 2.3 Vorgärten

Diese halböffentlichen Grundstücksflächen zwischen der Planstraße und Neubauten dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz- oder Arbeitsfläche hergestellt oder benutzt werden. Sie sind mit Ausnahme der Zugänge, Zufahrten, und ggf. notwendiger Stellplätze gem. Punkt 1 gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

#### 2.4 Stellplätze, Stellplatzanlagen

- je 6 nicht überdachte PKW-Stellplätze ist dort mind. 1 standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm in einer Baumscheibe oder Pflanzstreifen von min. 5 m<sup>2</sup> fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten.
- Carport / Pergolaanlagen etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

#### 2.5 Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen in gleicher Art und Zahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

#### 2.6 Flächen für Müll- und Abfallcontainer sind mit standortgerechten Sträuchern abzuschirmen, eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.

#### 2.7 Grünfläche:

hier: Verkehrsgrün

- Bepflanzungen sind nur aus standortheimischen Gehölzen, alternativ einheimische Wiesen- oder Rasensaat der Fläche möglich.

- Mindestens alle 20 m ist im Straßenbegleitgrün als alleearartige Bepflanzung ein einheimischer Alleebaum (Stammumfang 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Davon ausgenommen sind die Planstraße 2a sowie die privaten Planstraßen 3a, 3b, 3c und 3d.

.....

#### 2.8 Reserveflächen und ungenutzte Grundstücksteile sind zwischenzeitlich mit einer niedrigen Initialvegetation, die keiner Pflege bedarf, zu gestalten.(z.B. Wildrasen, Wildblumen)

#### 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Umgrenzung der Flächen für entsprechende Maßnahmen

.....

#### 3.2 Zu erhaltende Biotopflächen

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1. Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Gehwege und Hofflächen auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen (Schotterrasen, Kies, etc.), d.h. in zumindest teilversiegelter Bauweise (unverfugtes Pflaster mit min. 2 cm Fugenbreite, Rasengittersteinen oder wasserdurchlässigen Pflaster) anzulegen, soweit nicht besondere Gründe dem entgegenstehen (z.B. Trinkwasserschutzzone III im Bereich Dargersdorfer Straße).

3.3 Die mit d<sub>1</sub> bezeichnete Fläche ist als blüten- und artenreiche Wiese zu erhalten und zu pflegen. Der Bereich ist dafür 1x jährlich im Zeitraum 15. August bis 15. September zu mähen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3.4 Die mit d<sub>2</sub> bezeichnete Fläche ist als altgras- und staudenreichen Saumflure durch extensive Nutzung zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche ist dafür alle zwei Jahre 1x im Zeitraum 15. August bis 15. September zu mähen.Weiterhin sind zwei Haufwerke aus Totholz und Lesesteinen mit einer jeweiligen Größe von 3 bis 5 m<sup>2</sup> anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.5 Die mit d<sub>3</sub> bezeichnete Fläche ist der Sukzession zu überlassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.6 Die mit d<sub>4</sub> bezeichnete Fläche ist als altgras- und staudenreiche Saumflur zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche ist dafür alle zwei Jahre 1x im Zeitraum 15. August bis 15. September zu mähen. Weiterhin sind zwei Haufwerke aus Totholz und Lesesteinen mit einer jeweiligen Größe von 3 bis 5 m<sup>2</sup> anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.7 Die mit d<sub>5</sub> bezeichnete Fläche ist durch extensive Nutzung in eine blüten- und artenreiche Wiese zu entwickeln. Die Fläche ist dafür 1x jährlich im Zeitraum 15. August bis 15. September jeweils versetzt zu mähen. In der Fläche vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu ersetzende Gehölze sind der Pflanzliste IV zu entnehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Auf den mit G<sub>3</sub> und G<sub>4</sub> bezeichneten öffentlichen Grünflächen ist die Errichtung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung zulässig.

Stadt Templin

## 4. Änderung des Bebauungsplanes 07/91 "Kurgebiet-Nördlicher Teil"

### Entwurf - Teil B1

(Planzeichnung besteht aus den Teilen A, B1 und B2)

Stand: Februar 2024

W.O.W. Kommunalberatung  
und Projektbegleitung GmbH

Tel.: 033 38 / 75 66 00  
Tel.: 033 38 / 75 66 02  
e-mail: info@wow-bernau.de  
www.wow-bernau.de



## Pflanzlisten

Für festgesetzte Bepflanzungen im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind folgende Pflanzlisten zu verwenden:

### Nr. I - Großkronige Laubbäume (StU 14 - 16 cm)

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Berg-Ahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Hänge-Birke</i>
<i>Populus tremular</i>	<i>Zitter-Pappel, Espe</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Sal-Weide</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommer-Linde</i>
<i>Ulmus glabra</i>	<i>Berg-Ulme</i>
<i>Ulmus x hollandica</i>	<i>Bastard-Ulme</i>
<i>Ulmus minor</i>	<i>Feld-Ulme</i>

### Nr. II - Kleinkronige Laubbäume (StU 12 - 14 cm)

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Aesculus x carnea</i>	<i>Rotblühende Rosskastanie</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Rotdorn</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Malus sylvestris</i> agg.	<i>Wildapfel</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Gewöhnliche Traubenkirsche</i>
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.	<i>Wild-Birne</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Gemeine Eberesche</i>
<i>Sorbus domestica</i>	<i>Speierling</i>
<i>Sorbus intermedia</i>	<i>Schwedische Mehlbeere</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Elsbeere</i>

### Nr. III - Hochstämmige Obstbäume (StU 10 - 12 cm)

<i>Malus domestica</i>	<i>Apfel</i>
<i>Pyrus communis</i>	<i>Birne</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Süßkirsche</i>
<i>Prunus domestica</i>	<i>Pflaume</i>

### Nr. IV - Sträucher (h = 50 - 70 cm)

<i>Amelanchier ovalis</i>	<i>Gewöhnliche Felsenbirne</i>
<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Gewöhnliche Berberitze</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Gemeine Hasel</i>
<i>Crataegus -Hybriden</i>	<i>Weißdorn</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweiggrifflicher Weißdorn</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Cytisus scoparius</i>	<i>Besenginster</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Europäisches Pfaffenhütchen</i>
<i>Frangula alnus</i>	<i>Faulbaum</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Purgier-Kreuzdorn</i>
<i>Rosa canina</i> agg.	<i>Artengruppe Hunds-Rose</i>
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	<i>Artengruppe Hecken-Rose</i>
<i>Rosa inodora</i>	<i>Geruchlose Rose</i>
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	<i>Artengruppe Wein-Rose</i>
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	<i>Artengruppe Filz-Rose</i>
<i>Rubus sectio</i>	<i>Brombeere</i>
<i>Salix purpurea</i>	<i>Purpur-Weide</i>
<i>Salix viminalis</i>	<i>Korb-Weide</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Virburnum opulus</i>	<i>Gemeiner Schneeball</i>

## **Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])

## **Verfahrensvermerke**

1. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom ..... bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (DS-Nr. ....). Die Begründung des Bauungsplanes wurde gebilligt.

Templin, ... ..

Bürgermeister

Siegel

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

....., .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmt.

Ausgefertigt am ... ..

Bürgermeister

Siegel

4. Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. .... der Stadt Templin bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Templin, ..... ..

Bürgermeister

Siegel

**Stadt Templin**

## **4. Änderung des Bebauungsplanes 07/91 "Kurgebiet-Nördlicher Teil"**

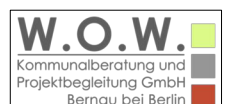
### **Entwurf - Teil B2**

(Planzeichnung besteht aus den Teilen A, B1 und B2)

Stand: Februar 2024

W.O.W. Kommunalberatung  
und Projektbegleitung GmbH

Tel.: 033 38 / 75 66 00  
Tel.: 033 38 / 75 66 02  
e-mail: info@wow-bernaud.de  
www.wow-bernaud.de

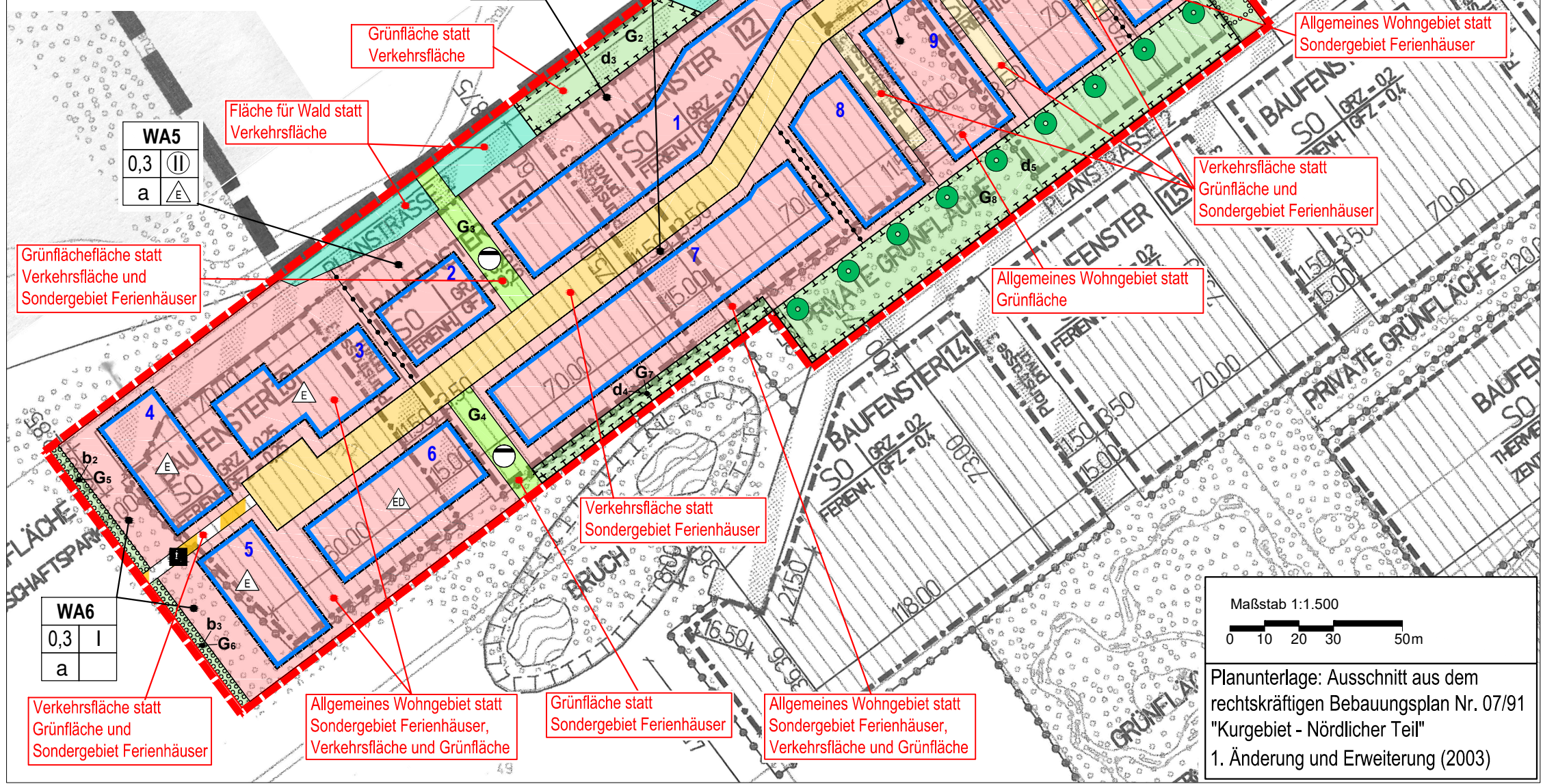


# Planzeichenerklärung der zeichnerischen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 0,3** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
  - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
  - II** Zwingende Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise**
- 1** Durch Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksfläche mit Kennziffer (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
  - E** Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - D** Nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Öffentliche Verkehrsfläche**
  - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung**
  - Zweckbestimmung: Fußweg**
  - Private Verkehrsfläche**
- Grünflächen / Flächen für Wald**
- G** Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - G** Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Fläche für Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

- Ver- und Entsorgung**
- Anlage für die Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzungen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- d** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - b** Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - c** Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)
- Grenzen**
- Grenze des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Verkehrsfläche statt Grünfläche und Sondergebiet Sport, Freizeit, Erholung, Tourismus, Gastronomie



# Planzeichenerklärung der zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes "Kurgebiet - Nördlicher Teil" - 1. Änderung und Erweiterung (2003)

- Art der baulichen Nutzung, Baulinien, Baugrenzen**
- S, SO** S, SO - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), SO - Sondergebiet (§ 10 BauNVO)
  - Baugrenze**
  - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie**
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** Planstraße 1, 2 und 3
  - Einfahrt**
  - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
  - Grünflächen** Zweckbestimmung öffentlich/privat
  - Zweckbestimmung Parkanlage**
  - Zweckbestimmung Spielplatz**
  - Zweckbestimmung Erholungsfunktion**
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen**
  - St** Zweckbestimmung: Stellplätze
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
  - Hauptversorgungsleitung unterirdisch mit Bezeichnung der Art**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
  - Grundstücksnummer**

Maßstab 1:1.500

Planunterlage: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07/91 "Kurgebiet - Nördlicher Teil" 1. Änderung und Erweiterung (2003)

**Stadt Templin**

**4. Änderung des Bebauungsplanes 07/91 "Kurgebiet-Nördlicher Teil"**

Darstellungen der zeichnerischen Änderungen des Bebauungsplanes Entwurf Februar 2024

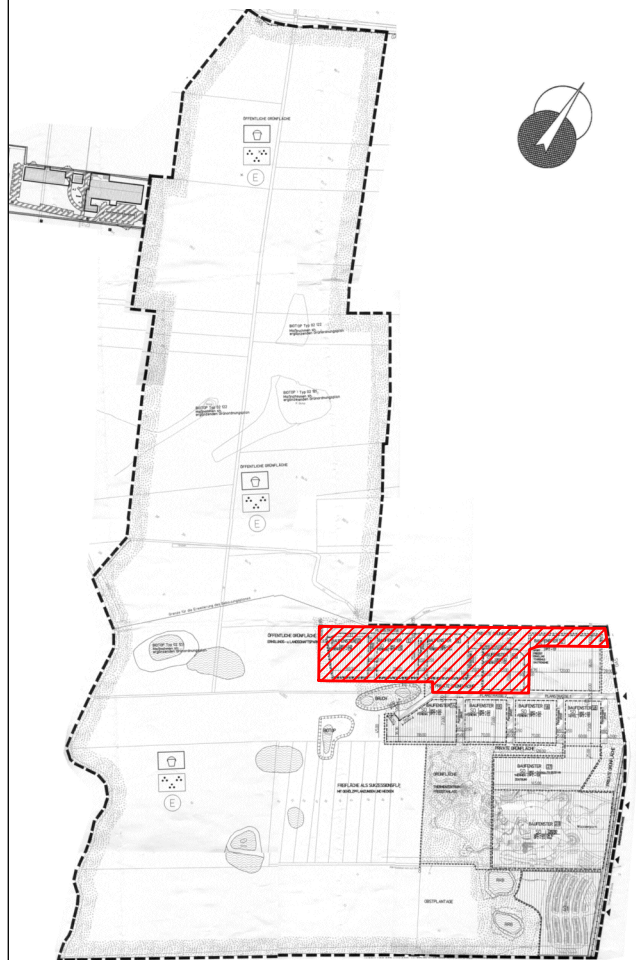
Maßstab 1:1.500


W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH

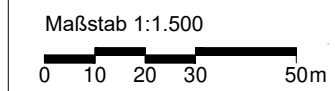
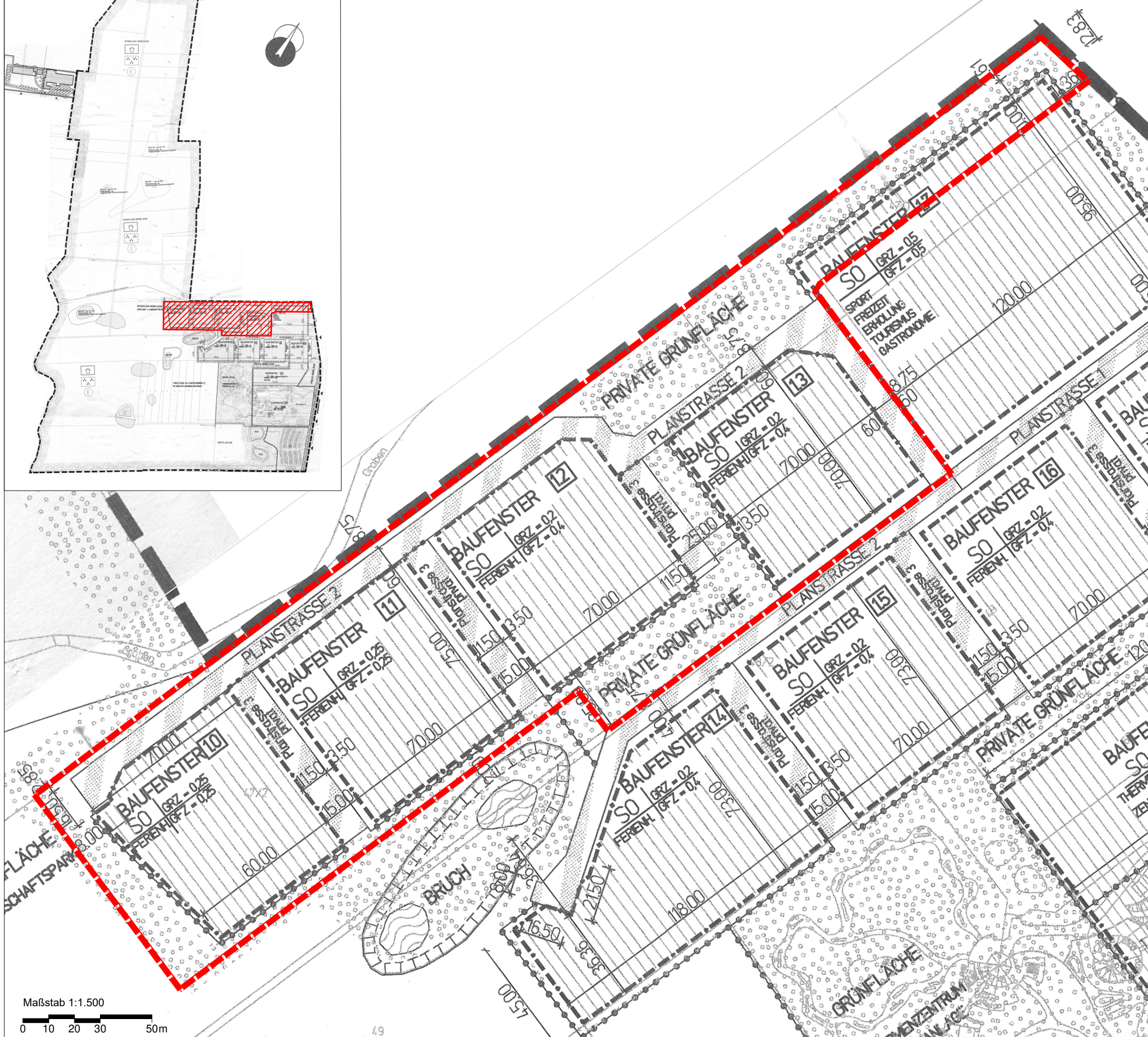
Tel.: 033 38 / 75 66 00  
 Fax: 033 38 / 75 66 02  
 e-mail: info@wow-bernau.de  
 www.wow-bernau.de

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH Bernau bei Berlin

Lage des Geltungsbereiches der 4. Änderung im rechtskräftigen Bebauungsplan (1. Änderung und Erweiterung)



 Grenze des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



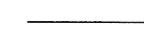
# PLANZEICHENERKLÄRUNG


Art der baulichen Nutzung, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

 S, SO - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
SO - Sondergebiet (§ 10 BauNVO)

 Baugrenze

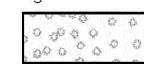
Verkehrsfächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)


 Straßenbegrenzungslinie


 Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung  
Planstraße 1, 2 und 3


 Einfahrt

Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

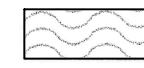
 Grünflächen  
Zweckbestimmung öffentlich/privat

 Zweckbestimmung Parkanlage

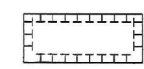
 Zweckbestimmung Spielplatz

 Zweckbestimmung Erholungsfunktion


Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)


 Wasserflächen


Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)


 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)


Sonstige Planzeichen


 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen

 St  
Zweckbestimmung: Stellplätze

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Hauptversorgungsleitung unterirdisch mit Bezeichnung der Art

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

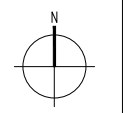
 Grundstücksnummer

**Stadt Templin**

## 4. Änderung des Bebauungsplanes 07/91 "Kurgebiet-Nördlicher Teil"

Ausschnitt aus dem seit 2003 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07/91 "Kurgebiet-Nördlicher Teil"  
1. Änderung und Erweiterung

Maßstab 1:1.500



## **II. Begründung des Bebauungsplanes**





## **1. ALLGEMEINE PLANUNG SVORAUSETZUNGEN**

### **1.1. Anlass und Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes**

Durch den insgesamt ca. 88,45 ha umfassenden Bebauungsplan Nr. 07/91 „Kurgebiet – Nördlicher Teil“ wurden die planungserchtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Natur-Theme Templin und ergänzender touristischen Nutzungen sowie die Entwicklung eines Grünzugs zwischen der Feldstraße und dem Kurgebiet (Kurpark) geschaffen.

Die im Jahr 2003 in Kraft getretene 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes setzt nördlich der Natur-Theme u.a. sieben Baufelder als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser fest. Im Jahr 2009 wurden auf zwei der Baufelder 56 Ferienhäuser und Appartements errichtet. In den Folgejahren zeichnete sich jedoch ab, dass für weitere Ferienhäuser auf den noch fünf freien Baufeldern kein Bedarf besteht.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt der Grundstückseigentümer auf vier der noch unbebauten Baufelder anstelle von Ferienhäusern Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser zu entwickeln. Zudem sieht er die Verschiebung der am nördlichen Gebietesrand geplanten Erschließungsstraße (Planstraße 2) und deren direkte Anbindung an die Dargersdorfer Straße vor. Um hierfür die planungserchtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat er die Änderung des Bebauungsplanes 07/91 „Kurgebiet–Nördlicher Teil“ beantragt. Dabei soll statt dem Sondergebiet „Ferienhäuser“ ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die Stadtverordneteversammlung von Templin hat in Ihrer Sitzung am 06.07.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes 07/91 „Kurgebiet – Nördlicher Teil“ gefasst. Der Flächennutzungsplan der Stadt Templin, der das Plangebiet als Sonderbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft darstellt, wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (10. FNP-Änderung).

Ziel der Bebauungspländerung ist es, zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen, um der Nachfrage nach Einfamilienhäusern Rechnung zu tragen. In Baulücken und in B-Plangebietern stehen in der Stadt Templin kaum noch adäquate Angebote zur Verfügung. So sind die ca. 20 Baugrundstücke unmittelbar nördlich des Plangebietes, die durch die seit dem Juni 2020 rechtskräftige Änderung des Bebauungsplanes „Ludwigshof“ geschaffen wurden, nahezu vollständig veräußert und bebaut.

Durch die Änderung der Planung kann Wohnbauland auf Flächen geschaffen werden, die ohnehin bereits für eine bauliche Inanspruchnahme vorgesehen waren.

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft können dadurch weitgehend minimiert werden.

Neben der grundsätzlichen Schaffung von Bauplanungsrecht für die geplante Wohnungsbauentwicklung ergibt sich die Änderung des Bebauungsplanes auch aus folgenden Erfordernissen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung:

- Die Sicherung unterschiedlicher Haustypen für verschiedene Nachfragegruppen,
- Die Schaffung eines vertraglichen und landschaftsrechtlichen Übergangs zum anschließenden Kurpark.
- Die Herstellung einer eigenständigen Erschließung des Wohngebietes mit Anschluss an die Dargersdorfer Straße,
- Die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Sicherung geeigneter Kompensationsmaßnahmen insbesondere mit Blick auf die Bodenversiegelung, den Artenschutz und das Orts- und Landschaftsbild.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im „Normalverfahren“ nach § 2 und 2a BauGB einschließliche einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts durchgeführt.

## **1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung liegt an der Dargersdorfer Straße ca. 2 km südlich der Altstadt Templin. Südlich davon befinden sich der Ferienpark Templin sowie die Naturtherme Templin.

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes hat eine Größe von ca. 3,93 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Dargersdorfer Straße,
- im Südosten durch die Straße Am Kurpark
- im Südwesten durch den Landschaftsraum des Kurparks
- im Nordwesten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ludwigshof“.

Folgende Flurstücke sind in den Änderungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen:

Flur 38, Gemarkung Templin:

116, 118, 123, 124, 127, 128, 129, 130, 131, 132 und 133 (teilweise)

Abbildung 1 Räumliche Lage des Änderungsbereiches im Stadtgebiet

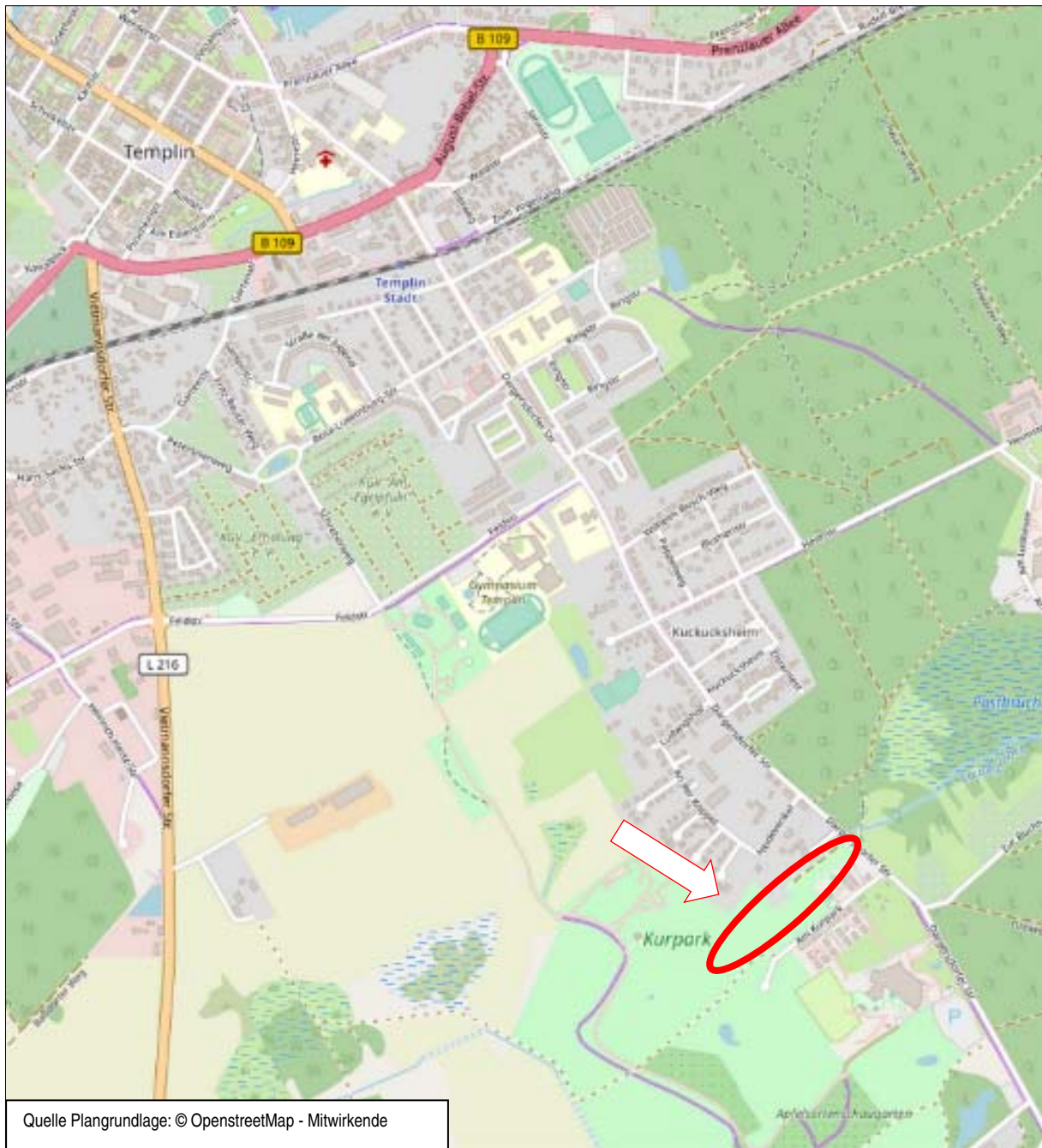
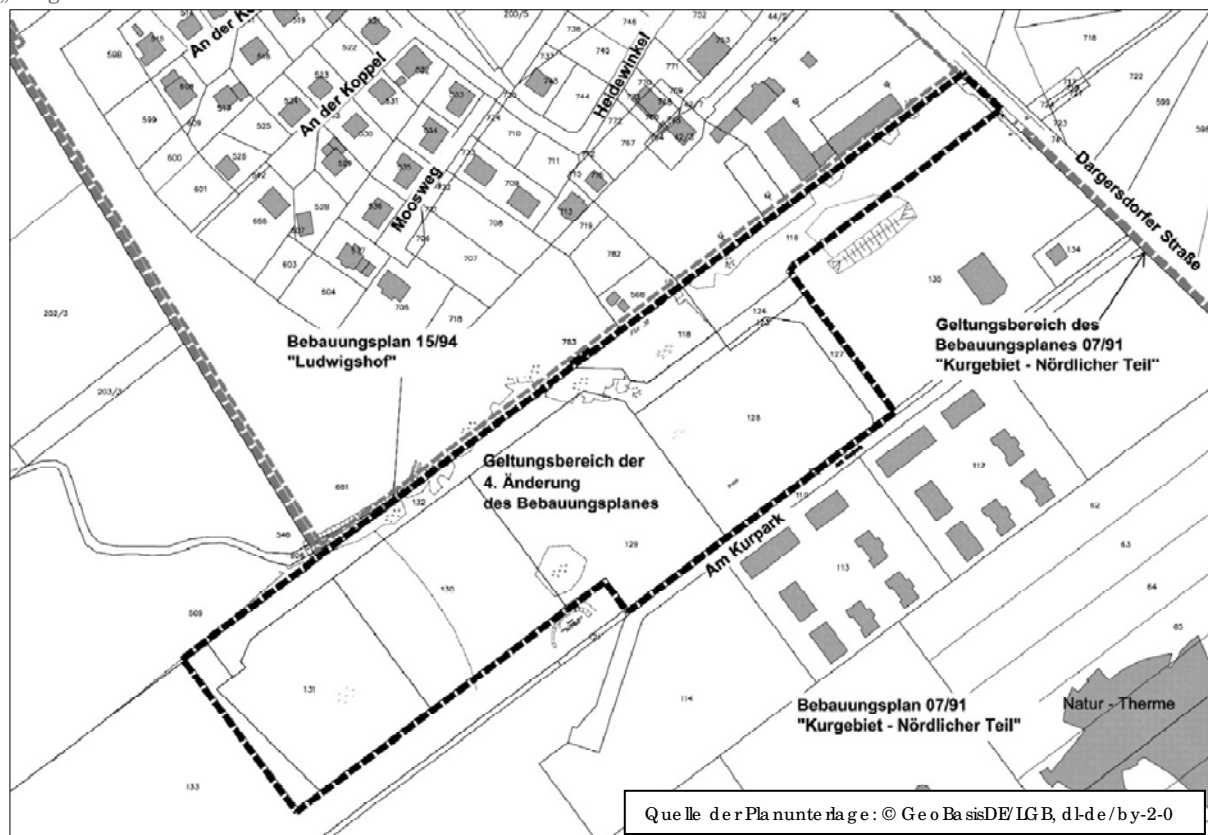


Abbildung 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Kurgebiet nördlicher Teil“



### 1.3. Planungsbindungen

#### 1.3.1 Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR), dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie den Regionalplänen dargestellt.

Nach § 5 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte ausgerichtet werden. Dabei soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29.04.2019 ist in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung am 01.07.2019 in Kraft getreten. Danach sind folgende Ziele und Grundsätze für den Änderungsbereich von Bedeutung:

- Aus der Festlegungskarte zum LEP HR ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet im weiteren Metropolitanraum im Mittelzentrum Templin befindet, das gemäß dem Ziel (Z) 5.6 Abs. 2 LEP HR ein Schwerpunkt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. Hier ist gemäß Abs. 3 eine quantitative und eingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.
- Entsprechend dem Ziel (Z) 5.2 Abs. 1 des LEP HR sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Nach Ziel (Z) 5.4 LEP HR ist die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden.

Den o.g. Erfordernissen der Raumordnung wird mit der beabsichtigten Planung entsprochen. Das Plangebiet schließt an den bestehenden Siedlungsbereich an, so dass die Entstehung von Splittersiedlungen vermieden wird. Auch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung geschaffen werden, die im Mittelzentrum Templin quantitativ und eingeschränkt möglich ist.

Die für die Raumordnung zuständige Behörde – die Gemeinsame Landesplanungsausschuss – hat mit Schreiben vom 23.08.2022 mitgeteilt, dass derzeit keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

### **1.3.2 Regionallplanung**

Die Regionallplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar. Dabei geben die Regionallpläne den Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor. Sie sind aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm und dem gemeinsamen Landesentwicklungsplan (LEP HR) zu entwickeln und vertiefen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Sie konkretisieren die Ziele für die jeweiligen Regionen zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen und wirtschaftlichen Lebensgrundlagen.

Am 23. Dezember 2020 trat der Sachliche Teil der Regionallplanung „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionallplanungsgemeinschaft Uckermark-Baumitz (2020) in Kraft. In diesem wurde Templin als Mittelzentrum aus dem LEP HR nachrichtlich übernommen. Der Teil der Regionallplanung steht der geplanten Entwicklung des Wohngebietes nicht entgegen. Die Regionale Planungsstelle Uckermark-Baumitz hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Bedenken gegen die Planung geäußert (Schreiben vom 05.08.2022).

### **1.3.3 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Templin ist der Änderungsbereich als Sonderbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, ist dessen Änderung erforderlich. Diese wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

#### **1.3.4 Nationale und europäische Schutzgebiete**

Der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht Teil eines nationalen oder europäischen Schutzgebietes.

Das Landschaftsschutzgebiet „Templiner Senkreuz“ befindet sich unmittelbar östlich der Dargersdorfer Straße. Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) Lübbeseeligta. 600 m östlich.

Eine Beeinträchtigung der Ziele und Schutzzwecke der benannten Schutzgebiete durch die Planung ist nicht zu erwarten.

#### **1.3.5 Wasserschutzgebiet Templin**

Unmittelbar nördlich grenzt die Zone III B des Wasserschutzgebietes „Templin“ an (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Templin vom 30.07.2012 (GVBl. II/12, Nr. 66)). Der Änderungsbereich selbst liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes.

## **2. AUSGANGSSITUATION**

### **2.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation / ursprünglicher Bebauungsplan**

1991 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 07 „Kurgeliet Dargersdorfer Straße“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung Templins zur Kur- und Bäderstadt zu schaffen.

Durch die im Jahr 2003 rechtskräftig gewordene 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgte eine Umbenennung in „Kurgeliet – Nördlicher Teil“. Im Rahmen der 1. Änderung wurde der Geltungsbereich in nördliche Richtung bis zur Feldstraße erweitert und die Voraussetzungen für die Entwicklung ergänzender Freizeit- und Wellnessangebote des Themenzentrums sowie zusätzlicher Übernachtungsangebote geschaffen.

Die 1. Änderung bildet den Ursprungsbebauungsplan für die nun vorliegende 4. Änderung (siehe Karte „Ausschnitt aus dem seit 2003 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.

07/91 "Kurgeliet-Nördlicher Teil" 1. Änderung und Erweiterung“ in Teil D). Dieser ursprüngliche Bebauungsplan setzt innerhalb des Änderungsbereiches 4 Baufelder (Nr. 1.0 – 1.3) für die Errichtung von zweigeschossigen Ferienhäusern (siehe Abb. 2) mit einer Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,25 fest. Für die Verkehrliche Erschließung sind eine öffentliche Erschließungsstraße (Planstraße 2), die über die Dargersdorfer Straße an die Planstraße 1 (heutige Straße Am Kurpark) anbindet, sowie drei private Stichstraßen vorgesehen.

Darüber hinaus ist der nördliche Teil des ursprünglichen Baufeldes 1.7 in den Änderungsbereich einbezogen, für das ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport, Freizeit, Erholung, Tourismus, Gastronomie“ festgesetzt ist.

Die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes aus den Jahren 2008 und 2010 betreffen die Festsetzung eines Parkplatzes südlich der Thermo bzw. die Modifizierung eines Baufeldes (Nr. 1.8) um die Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels zu schaffen. Beide Änderungen liegen außerhalb des Bereiches der 4. Änderung und berühren diese nicht.

## **2.2. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld**

Innerhalb des Änderungsbereiches wurden die ursprünglich geplanten Ferienhäuser nicht realisiert, so dass das Plangebiet noch vollständig unbebaut ist. Das Gelände ist weitgehend durch Wiesen mit vereinzelt Gehölzbeständen geprägt. An der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze sind kleinräumige Waldbestände vorhanden, die sich außerhalb des Plangebietes fortsetzen. Weiterhin befindet sich am nordöstlichen Gebietsrand ein gärtnerisch angelegtes Grundstück auf dem ein künstlicher Teich angelegt ist (Flurstück 118). Am südlichen Gebietsrand besteht entlang der Straße Am Kurpark eine junge Baumreihe.

Die Umgebung des Änderungsbereiches weist im Wesentlichen folgende Merkmale auf:

Südlich und westlich grenzt der Kurpark an, der sich durch eine naturnahe Gestaltung mit Wegeverbindungen und Erholungsangeboten auszeichnet. Z.T. wurden Streuobstwiesen angelegt. Unmittelbar südlich ist eine Kette aus vier Söllen in den Kurpark eingebettet. Nordwestlich befindet sich eine Pferdekoppel.

Die nördlich des Plangebietes befindlichen Flächen sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Ludwigshof“, der in unmittelbarer Nachbarschaft ein allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung als auch Grünflächen festsetzt. Die Wohnbebauung an der Dargersdorfer Straße wurde bereits in den 1990er Jahren verwirklicht.



Die dort festgesetzten Grünflächen sind von naturschutzfachlicher Bedeutung. Hier verläuft ein zeitweise wasserführender Graben, an dessen Randbereichen sich feuchte Senken und Kleingewässer, die mit Bäumen und Gebüsch umstanden sind, ausgebildet haben. Die Gehölzbestände werden von der unteren Forstbehörde als Wald gemäß dem Brandenburgischen Waldgesetz beurteilt.

Südöstlich des Änderungsbereichs schließt der Ferienpark Templin an. Hier liegt zwischen dem Änderungsbereich und der Dargersdorfer Straße das Baufenster 1.7, in dem gem. dem ursprünglichen Bebauungsplan Anlagen für Sport, Freizeit, Erholung Tourismus und Gastronomie zulässig sind. Innerhalb des Baufensters wurde mittig das Rezeptionsgebäude des Ferienparks mit einer gastronomischen Einrichtung errichtet. Auf der nordöstlichen Gebäudeseite ist der Besucherparkplatz angelegt. Auf der südwestlichen Seite befinden sich mehrere Kinderspielflächen, die in Richtung Nordosten durch einen ca. 3 m hohen Wall und nach Südwesten durch eine einreihige Hecke vom Änderungsbereich getrennt sind.

Die zum Ferienpark gehörenden Ferienhäuser wurden südlich der Straße Am Kurpark in den Baufenstern 1.5 und 1.6 errichtet. Hierbei bestehen in 14 zweigeschossigen Gebäuden insgesamt 56 Ferienwohnungen. Das südwestlich anschließende Baufenster 1.4, das ebenfalls für Ferienhäuser vorgesehen ist, ist noch unbebaut.

Südlich der Baufelder 1.4 bis 1.6 beginnt das Gelände der Naturtherme Templin, auf dem sich auch ein Wohnmobilstellplatz befindet. Das Thermengebäude ist ca. 160 m und der Wohnmobilstellplatz ca. 100 m vom Änderungsbereich entfernt.

### **2.3. Verkehrliche Erschließung**

Der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes liegt unmittelbar an der Dargersdorfer Straße an, die den Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßennetz herstellt. An der südlichen Grenze des Änderungsbereichs verläuft die Straße Am Kurpark, die von der Dargersdorfer Straße abgeht und den Ferienpark erschließt.

Gemäß den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans war für die Verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs ein Anschluss an die Straße Am Kurpark vorgesehen.

### **2.4. Topografie, Bodenverhältnisse**

Das Gelände weist Höhen zwischen ca. 55 m und 57,5 m über Normalhöhe null (NHN) auf, wobei sich leichte Erhebungen und flache Senken abwechseln.

Es wurde ein geotechnischer Bericht erstellt<sup>1</sup>, für den 16 Sondierungen bis in eine maximale Tiefe von 6,0 m im Kleindrahboreverfahren durchgeführt wurden. Im Ergebnis sind die Bodenverhältnisse als relativ ungleichförmig zu bezeichnen, wobei nicht bindige, bindige und gemischtkörnige Böden in einem unregelmäßigen Wechsel vorliegen. Teilweise wurde eine Konsistenz festgestellt, die geringer als steif ist (weichsteif, weich).

In allen Bohrungen wurden Mutterböden in einer Stärke von 0,10 m bis 0,70 m angetroffen, die überwiegend aus humosen Feinsanden bestehen.

Zudem wurden mit einer Ausnahme Gescchiebeablagerungen angetroffen, die sich weit überwiegend aus schluffigen bis stark schluffigen Sanden mit geringen Kiesbeimengungen zusammensetzen. Die als Gescchiebelehm und Gescchiebemergel bezeichneten Schichten weisen überwiegend steife Konsistenz auf, teilweise wurde auch weiche Konsistenz festgestellt.

Die Gescchiebeablagerungen werden in unterschiedlichem Ausmaß von Sandablagerungen überlagert und/oder unterlagert. Teilweise sind auch starke Sandlinsen in die Gescchiebeablagerungen eingeschaltet.

Bei fünf Bohrungen wurden unterhalb des Mutterbodens nur Gescchiebeablagerungen festgestellt. In allen anderen Bohrungen sind nicht bindige Böden als Überlagerung, Unterlagerung oder zwischengeschaltet vorhanden.

Die Abschlüsse bilden Gescchiebeablagerungen oder nicht bindige Böden.

Die anstehenden Böden waren sämtlich organoleptisch unauffällig.

Bei den durchgeführten Erkundungen wurden Wasserstände von 1,5 m bis 5,65 m unter der Geländeoberkante angetroffen. Die stark unterschiedlichen Wasserstände sprechen dafür, dass es sich mindestens teilweise um Schichtenwasser handelt. Der Bemessungswasserstand ist aufgrund der festgestellten Bodenverhältnisse in Geländehöhe anzusetzen.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser sind Böden gemäß dem Arbeitsblatt DWA A 138 grundsätzlich dann für die Anlage von Versickerungsanlagen geeignet, wenn die Wasserdurchlässigkeit im Bereich von  $k_f = 10^{-6} - 10^{-3} \text{ m/s}$  liegt.

Anhand der Kömungsanalyse wurden als Wasserdurchlässigkeiten:

$k_f = 3,3 \cdot 10^{-5} - 7,5 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$  ermittelt.

Die festgestellten Gescchiebeablagerungen sind überwiegend als schwach wasserdurchlässig einzustufen. Die in etlichen Bohrungen darüber liegenden schluffigen Sande können überwiegend für die Versickerung genutzt werden. Für die Berechnung der Versickerungsmulden ist die Wasserdurchlässigkeit mit  $k_f = 2,5 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$  anzusetzen. Die Sande weisen aber teilweise eine nicht ausreichende Mächtigkeit auf. Aus diesem Grunde sollte die Möglichkeit eines Überlaufgenerell mit eingeplant werden.

---

<sup>1</sup> Geotechnischer Bericht; BV Erschließung "Kurgelbiet-Nördlicher Teil" in 17268 Templin, Am Kurpark, Dr. Max Ingenieure GmbH, Spechthausen, 12.04.2023

### 3. PLANUNGSKONZEPT

Das der Änderung des Bebauungsplanes zu Grunde liegende Planungskonzept sieht vor, anstelle der ursprünglich geplanten zweigeschossigen Ferienhäuser im Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern zu entwickeln. Dabei soll das Gebiet nach der Art der Haustypen und Grundstücksgroßen gegliedert werden, um Angebote für verschiedene Nachfragegruppen zu schaffen. So sind in gesonderten Bereichen jeweils nur Einzelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss, nur sogenannte Stadtvillen bzw. nur Doppelhäuser zulässig. Im westlichen Teil des Gebietes, der in den offenen Landschaftsraum des Kurparks übergeht, sollen nur eingeschossige Gebäude errichtet werden dürfen. Insgesamt lassen sich ca. 40 Einfamilienhäuser auf 260 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücken errichten.

Für die Verkehrliche Erschließung des Gebietes ist der Bau einer neuen Anliegerstraße vorgesehen, die direkt an die Dargersdorfer Straße anschließt. Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Anbindung an die Straße Am Kurpark wird nicht mehr umgesetzt, um für das Wohngebiet und den Ferienpark jeweils eine eigenständige Erschließung herzustellen.

Zudem wird entgegen der ursprünglichen Planung davon abgesehen, die Erschließungsstraße am nördlichen Rand des Gebietes entlang zu führen. Sie wird nunmehr mittig durch das Gebiet gelegt, wodurch die Baugrundstücke auf beiden Straßenseiten angeordnet werden können. Dadurch wird auch die Gesamtgröße der Erschließungsflächen verringert.

Die im alten Bebauungsplan enthaltenen Grün- und Freiflächen werden z.T. erweitert und ihre Lage modifiziert. So wird entlang der Straße Am Kurpark ein durchgehender Grünstreifen festgesetzt, der als Abschirmung zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Ferienpark dient.

Im Norden des Gebietes wird die private Grünfläche zwischen der Planstraße und der Gebietsgrenze verbreitert. Sie soll als grünpprägter Eingangsbereich in das Wohngebiet dienen. Ein Teil der ursprünglich ausgewiesenen Grünflächen wird entlang der Geltungsbereichsgrenze verschoben und als Wald festgesetzt, um die hier befindlichen Waldbestände zu sichern und zu erweitern.

Weiterhin werden zwei Grünstreifen eingefügt, wodurch sich der westliche Abschluss des Wohngebietes um ca. 10 m in Richtung Kurpark verschiebt.

Abbildung 3: Beispielhafte städtebauliche Konzept



## 4. PLANINHALT

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die geplanten Wohnnutzungen statt des ursprünglichen Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es wird in die Gebiete WA1 bis WA6 gegliedert, die sich nach den einzelnen zulässigen Nutzungen bzw. dem Maß der baulichen Nutzung (siehe Kapitel 4.2) unterscheiden. Insgesamt umfasst das allgemeine Wohngebiet eine Fläche von ca. 22.714 m<sup>2</sup>.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, lassen in untergeordnetem Maße aber auch die Errichtung ergänzender Nutzungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur wie z.B. soziale Einrichtungen oder auf die Versorgung des Gebietes ausgerichtete Einzelhandels- und Handwerksbetriebe zu. Im Einzelnen sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ein Teil der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen wird durch die textliche Festsetzung 1.1 ausgeschlossen.

#### Textliche Festsetzung 1.1:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen und Anlagen unzulässig:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.“

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

#### Begründung

Die genannten Betriebe und Anlagen werden ausgeschlossen, um Konflikte durch das mit ihnen verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen zu vermeiden. Für die verkehrliche Erschließung ist eine Anliegerstraße geplant, die als Stichstraße ausgebildet wird. Sie ist für die Abwicklung größerer Gebietsfremder Verkehre nicht geeignet.

Zudem soll das Gebiet vorrangig der Wohnraumversorgung dienen. Insbesondere Anlagen Verwaltungen und Gartenbaubetriebe nehmen oftmals einen hohen Flächenbedarf in Anspruch, der zu Lasten des Wohnens gehen würde.

Durch den Ausschluss der Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen verbleiben folgende Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Davon abweichend sollen im WA1 Ferienwohnungen, die gemäß § 13a BauNVO unter die sonstigen Gewerbebetriebe fallen, nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zulässig sein. Es wird daher folgende textliche Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung 1.2:

„Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO allgemein zulässig“  
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Begründung

Da das Plangebiet ursprünglich vollständig der Errichtung von Ferienhäusern diente, sowie aufgrund der Nachbarschaft zu touristischen Einrichtungen und der Thematik, sollen in einem untergeordneten Teil des Gebietes Ferienwohnungen allgemein zulässig sein. Das WA1 ist hierfür besonders geeignet, da es sich in unmittelbarer Nähe zu der gastronomischen Einrichtung und den Freizeitaangeboten des Ferienparks Templin befindet.

## **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO bestimmt. Da die bauliche Ausnutzung der Grundstücke durch diese Maßgaben hinreichend geregelt ist, wird von einer zusätzlichen Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ), die angibt wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, abgesehen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ zusätzlich durch Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden.

Die zulässige Grundflächenzahl betrug im ursprünglichen Bebauungsplan 0,2 bzw. 0,25. Sie wird nunmehr in Abhängigkeit der geplanten Grundstücksgroßen und

Haustypen mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Der für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO geltende Orientierungswert für die GRZ-Obergrenze von 0,4 wird damit eingehalten bzw. unterschritten.

Die GRZ von 0,3 wird für die Gebietsteile WA3, WA4, WA5 und WA6 festgesetzt, die an die benachbarten Natur- und Landschaftsräume anschließen und vorwiegend für die Errichtung von Einhäusern vorgesehen sind.

Damit wird unter Berücksichtigung von ca. 550 m<sup>2</sup> bis 700 m<sup>2</sup> großen Grundstücken die Errichtung herkömmlicher Einfamilienhäuser ermöglicht, deren Grundflächen i.d.R. zwischen 100 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup> inkl. Terrassen betragen.

In den Gebietsteilen WA1 und WA2, die gegenüber der Ferienhausbebauung liegen, sollen Doppelhäuser auf kleineren Grundstücken von ca. 260 m<sup>2</sup> bis 460 m<sup>2</sup> entwickelt werden können. Um sie zu verwirklichen wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Insgesamt ergibt sich im allgemeinen Wohngebiet aus den festgesetzten GRZ-Werten sowie der zusätzlichen Überschreitung um 50 % folgende zulässige Grundfläche, die durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf:

<b>Tabelle 1: Zulässige Grundfläche</b>					
Gebiet	Gebietsgröße in m <sup>2</sup>	GRZ	Zulässige Grundfläche in m <sup>2</sup>	Zusätzliche Überschreitung um 50% in m <sup>2</sup>	Zulässige Grundfläche insgesamt in m <sup>2</sup>
WA1 + WA2	5.931	0,4	2.372	1.186	3.558
WA3, WA4, WA5, WA6	16.783	0,3	5.053	2.517	7.552
<b>Summe WA 1- 6</b>	<b>22.714</b>		<b>7.425</b>	<b>3.703</b>	<b>11.110</b>

#### Zahl der Vollgeschosse

Vollgeschosse sind gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 17.09.2008 i.V.m. § 88 Abs. 2 BbgBO vom 28.09.2023 alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume

zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren im früheren Ferienhausbiet I bzw. II Vollgeschosse zulässig.

Im geänderten Bebauungsplan wird für das am westlichen Gebietsrand liegende WA6 ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt, um einen gestuften Übergang vom Siedlungsgebiet zum Landschaftsraum des Kurparks zu entwickeln.

In den übrigen Bereichen des Wohngebietes sind in Anlehnung an die Umgebungsbauung des Ferienhausbietes und des Wohngebietes Ludwigshof 2 Vollgeschosse zulässig. Diese sind in den im Gebietsinneren liegenden Teilbereichen WA2, WA3, WA4 und WA5 zwingend herzustellen, um ein Nebeneinander von Gebäuden mit unterschiedlicher Geschosshöhe zu vermeiden und eine einheitliche Höhenentwicklung der Bauung zu sichern.

Davon abweichend sind in dem am östlichen Gebietsrand liegenden WA1 2 Geschosse als Höchstmaß zulässig; d.h. dass hier sowohl eingeschossige als zweigeschossige Gebäude errichtet werden können. Damit wird ein variabler Übergang zum östlich anschließenden Baufeld 1.7 des ursprünglichen Bebauungsplanes ermöglicht, in dem nur ein Geschoss zulässig ist.

#### Geschossflächenzahl

Auch wenn im Bebauungsplan keine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt wird, ist ihre rechnerische Größe mit Blick auf die Obergrenzen des § 17 BauNVO zu berücksichtigen.

Unter Zugrundelegung der im Plangebiet maximal zulässigen Nutzungsmaße GRZ 0,4 x 2 Vollgeschosse errechnet sich eine maximale GFZ von 0,8. Die GFZ-Obergrenze des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2 wird damit deutlich unterschritten.

### **4.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise

Für die ursprünglich geplante Ferienhäuser waren als Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen sowie die offene Bauweise zulässig.



Im geplanten Wohngebiet soll aufgrund der landschaftlichen Prägung durch den anschließenden Kurpark eine offene Baustruktur entwickelt werden, die sich überwiegend aus freistehenden Einzelhäusern zusammensetzt. Daher sind in den Baufeldern 1, 2, 3, 4, 5 und 7 ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Daneben sollen in bestimmten Teilbereichen aber auch Doppelhäuser errichtet werden können. Da bei diesem Haustyp nur ein einseitiger Grenzabstand erforderlich ist, wird die Bildung kleinerer Grundstücke ermöglicht, wodurch ein differenziertes Angebot unterschiedlicher Grundstücksgößen geschaffen werden kann. Aus diesem Grunde sind in den unmittelbaren Nachbarschaft der Ferienhaussiedlung befindlichen Baufelder 8, 9, 10 und 11 sowie im weiter westlich liegenden Baufeld 6 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Nicht mehr festgesetzt wird die ursprüngliche offene Bauweise, da diese gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Häuser mit einer Länge von bis zu 50 m ermöglichen würde. Vielmehr soll eine intelligente Bebauung entwickelt werden, die die umliegende Siedlungsstruktur des nördlich angrenzenden Gebietes Ludwigshof aufnimmt und der landschaftlichen Prägung des Gebietes Rechnung trägt. Aus diesem Grunde wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die Länge der Gebäude begrenzt:

Textliche Festsetzung 3.2:

*„Für das allgemeine Wohngebiet wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude sind mit einer maximalen Grenzlänge zu errichten. Die Länge von Einzelhäusern darf maximal 15,0 m und die Länge von Doppelhäusern maximal 20,0 m betragen.“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO)“*

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Sie dürfen durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

Durch die Baugrenzen werden innerhalb des Änderungsbereiches insgesamt 11 Baufelder gebildet, durch die die künftige Bebauung auf bestimmte Teilflächen der Grundstücke beschränkt wird. So sind die Baufelder 1 bis 7 in den vorderen Grundstücksteilen angeordnet, so dass in den rückwärtigen Bereichen unbebaute Gartenflächen freigehalten werden. Die Baufelder sind mit einer Tiefe von 20 m so dimensioniert, dass sie eine zweireihige Bebauung ausschließen, aber noch einen Spielraum für unterschiedliche Varianten der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken sowie zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes zulassen. Zur Straße halten die

Baufenster einen Abstand von 4,0 m ein, um eine durchgehende Vorgartenzone zu sichern, die von Gebäuden (Hauptanlagen) freizuhalten ist.

Die Baufelder 9 bis 11 umfassen die Bereiche, in denen Einzel- und Doppelhäuser mit einer höheren baulichen Dichte entwickelt werden sollen. Aufgrund der kleinen Grundstücksgößen umfassen die Baufenster je weils nahezu das gesamte Baugelände.

#### **4.4. Verkehrsflächen**

Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches ist durch die Dargersdorfer Straße gegeben.

Für die innere Erschließung des Plangebietes werden neu herzustellende öffentliche und private Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, deren Lage und Verlauf gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan geändert werden.

Im ursprünglichen Bebauungsplan war eine innere Erschließungsstraße vorgesehen, die über die durch den Ferienpark führende Straße Am Kurpark (Planstraße 1) an die Dargersdorfer Straße angebunden wird. Im geänderten Bebauungsplan wird die neue Erschließungsstraße (Planstraße 2a) nunmehr direkt an die Dargersdorfer Straße angegeschlossen, um eine vom Ferienhausgebiet unabhängige Erschließung zu schaffen.

Die Planstraße 2a wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie wird als Stichstraße ausgebildet, deren Fahrbahn sich zwei Mal verschnenkt, wodurch eine geschwindigkeitssenkende Wirkung erzielt wird. Die Verkehrsfläche ist mit einer Gesamtbreite von 10 m auf den Anliegerverkehr ausgerichtet. Die 5,5 m breite Fahrbahn ermöglicht den Begegnungsverkehr Pkw / Lkw bei verminderter Geschwindigkeit. Fahrbahnbegleitend verlaufen eine 2,5 m breite Mulde für die Straßentwässerung bzw. ein 2,0 m breiter unbefestigter Randstreifen, in dem die Ver- und Entsorgungslösungen geführt werden. Von der Herstellung eines gesonderten Gehweges kann aufgrund des auf die Anliegerbeschränkten Verkehrs aufkommens abgesehen werden.

Am Ende der Stichstraße ist ein Wendehammer mit einem Radius von 6,0 m vorgesehen, der gemäß der RAS 06<sup>2</sup> für Fahrzeuge bis 10 m Länge (dreiachsiger Müllfahrzeug) dimensioniert ist.

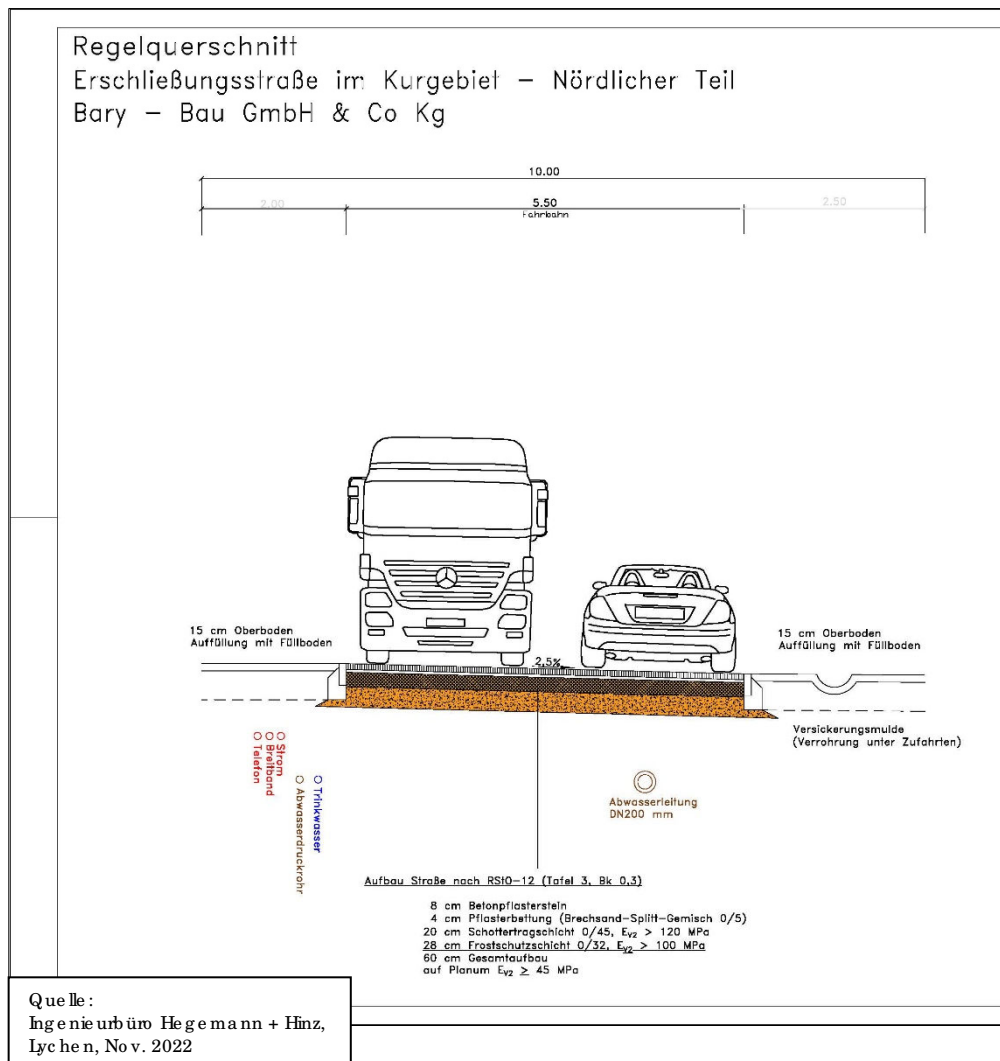
An den Wendehammer schließt ein 3,5 m breiter öffentlicher Fußweg an (Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“), durch den aus dem Plangebiet eine fußläufige Erreichbarkeit des Kurparks geschaffen wird.

---

<sup>2</sup> Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln

Von der öffentlichen Planstraße 2a gehen drei untergeordnete Straßen mit einer Breite von jeweils 5,0 m ab (Planstraßen 3a, 3b und 3c), durch die Baufestem 8 bis 11 erschlossen werden. Da sie ausschließlich der Erschließung der anliegenden Grundstücke mit einem überschubaren Nutzereis dienen, werden sie als private Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Dies bedeutet, dass Pflichten wie Instandhaltung, Verkehrsicherung, Reinhaltung, Winterdienst usw. in Verantwortung der Privateigentümer und nicht der öffentlichen Hand liegen.

Abbildung 4: Regelquerschnitt Planstraße 2a



#### 4.5. Grünflächen / Flächen für Wald

Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan waren am nördlichen und südlichen Rand des Änderungsbereiches Grünflächen festgesetzt. Sie werden modifiziert und an das

neue Planungskonzept angepasst. Daneben werden am nördlichen Gebietsrand Flächen für Wald vorgesehen, um vorhandene Waldbestände zu erhalten und zu entwickeln. Insgesamt ergeben sich knapp 11.090 m<sup>2</sup> Grün- und Waldflächen.

### **Grünflächen**

Im geänderten Bebauungsplan werden insgesamt 10.010 m<sup>2</sup> private Grünflächen festgesetzt. Für die Gestaltung der Grünflächen werden ergänzend Pflanzbindungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgegeben (siehe Kapitel 4.6.1 und textliche Festsetzungen 2.1 b) – h) sowie 3.3 – 3.7), durch die auch die Zweckbestimmung der Grünflächen definiert wird. Zudem dienen sie z.T. der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen.

#### Private Grünfläche G1:

Die mit G1 bezeichnete Grünfläche war im ursprünglichen Bebauungsplan als Teil eines ca. 12,6 m breiten Grünstreifen zwischen dem Baufenster 1.7 und der nördlichen Plangebietsgrenze enthalten. Sie wird nun bis zur neuen Planstraße 2a auf 20,5 m verbreitert. Dadurch wird ein gründerprägter Eingangsbereich zum Wohngebiet geschaffen. In südwestlicher Richtung weitet sich die Grünfläche wie bereits im Ursprungsbauungsplan auf knapp 30 m auf und umfasst dort u.a. ein vorhandenes privates Gartengrundstück.

#### Private Grünflächen G2:

Die Grünfläche G2 dient zusammen mit den festgesetzten Waldflächen dem Erhalt und der Arondierung einer mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Fläche. Diese setzt sich nördlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ludwigshof“ mit Gehölzbeständen sowie einem Graben, an dessen Randbereichen feuchte Senken und Kleingewässer entstanden sind, fort. Aufgrund der naturschutzfachlichen Bedeutung ist der Bereich im benachbarten Bebauungsplan „Ludwigshof“ als Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Durch die Grünfläche G2 soll ein verträglicher Übergang zwischen dem Naturaum und der südlich geplanten Wohnbebauung ausgebildet werden.

Im ursprünglichen Bebauungsplan war anstelle der Grün- und Waldflächen die Trasse der Planstraße 2 festgesetzt, die durch die 4. Änderung als Planstraße 2a weiter nach Süden verschoben wird.

#### Private Grünflächen G3 und G4:

Die Grünflächen G3 und G4 werden als 8,0 m breite Koridore festgesetzt, die zu einer gründerprägten Auflockerung und Gliederung des Gebietes beitragen sollen. Zudem nehmen sie Regenentwässerungslinien auf, die von der Planstraße 2a zum nördlich verlaufenden Graben 227 bzw. zu den südlich liegenden Söllen geführt werden. Daneben sind hier jeweils unterirdische Pumpwerke und Sedimentationsanlagen

vorgesehen. Um die Zulässigkeit der Anlagen zu sichern, wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung 6.1:

*Auf den mit G3 und G4 bezeichneten privaten Grünflächen ist die Errichtung von Anlagen zur Abwasserbe- und -entwässerung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).*

Private Grünflächen G5 und G6:

Um eine Abgrünung des neuentstehenden Siedlungsrandes zum Kurpark herzustellen, werden am Ende des Wohngebietes WA6 die privaten Grünflächen G5 und G6 festgesetzt, die in einer Breite von 3,0 m mit Gehölzen zu bepflanzen sind (siehe textliche Festsetzung 2.1 g)).

Private Grünfläche G7:

Die Grünfläche umfasst einen 5,0 m breiten Geländestreifen an der südlichen Grenze des Änderungsbereiches. Sie dient als Puffer zwischen dem südlich liegenden Kleingewässer, das in geschütztes Biotope darstellt und dem nördlich geplanten Wohngebiet WA3.

Private Grünfläche G8:

Der ursprüngliche Bebauungsplan enthält entlang der Planstraße 2 (Straße Am Kurpark) zwischen den Baufeldern 1.2 und 1.4 bereits eine private Grünfläche. Diese wird im geänderten Bebauungsplan weiterhin in Richtung Osten bis zum Baufeld 1.7 verlängert und von dort zur Planstraße 2a geführt. Dadurch wird ein grünes Band zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Ferienpark geschaffen.

Im Einzelnen umfassen die festgesetzten Grünflächen folgende Größen

Grünfläche G1:	ca. 4.340 m <sup>2</sup>
Grünfläche G2:	ca. 644 m <sup>2</sup>
Grünfläche G3:	ca. 361 m <sup>2</sup>
Grünfläche G4:	ca. 280 m <sup>2</sup>
Grünfläche G5:	ca. 134 m <sup>2</sup>
Grünfläche G6:	ca. 134 m <sup>2</sup>
Grünfläche G7:	ca. 417 m <sup>2</sup>
<u>Grünfläche G8:</u>	<u>ca. 3.700 m<sup>2</sup></u>
Summe:	ca. 10.010 m <sup>2</sup>

**Flächen für Wald**

An der nordwestlichen Grenze des Plangebietes befinden sich Baum- und Gehölzbestände, für die die untere Forstbehörde mit Schreiben vom 21.09.2022 die

Wald eigenhaft gemäß § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) festgelegt hat. Dabei handelt es sich um drei Teilflächen mit einer Größe von zusammen ca. 615 m<sup>2</sup>.

Im geänderten Bebauungsplan wird der bestehende Wald überwiegend gesichert und als Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt. Davon ausgenommen ist eine ca. 115 m<sup>2</sup> in das Baufeld 1 hineinragende Teilfläche, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Gemäß § 8 LWaldG ist für die Einbeziehung dieser Teilfläche in ein Baugrundstück bei der unteren Forstbehörde ein Antrag auf Umwandlung in eine andere Nutzungsart zu stellen (siehe Darstellung in der Planzeichnung). Um den Waldverlust zu kompensieren werden die verbleibenden Waldflächen vergrößert, so dass insgesamt 1.075 m<sup>2</sup> als Fläche für Wald festgesetzt werden. Die Flächen, die als Waldflächen hinzukommen sollen sich über Naturverjüngung selbst begrünen.

## **4.6. Natur und Landschaft**

### **4.6.1 Pflanz- und Erhaltungsbindungen / Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Eingriffsregelung**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Pflanzung bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen. Sie dienen zum einen der städtebaulich begründeten Begrünung des Plangebietes und zum anderen der Vermeidung, Minderung und Kompensation von Eingriffen in das Landschaftsbild sowie der Leistungs- und Funktionstauglichkeit des Naturhaushalts.

#### **Eingriff/ Ausgleich**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich, soweit sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da eine bauliche Entwicklung bereits gemäß der ursprünglichen 1. Änderung des Bebauungsplanes zulässig war, sind die durch die 4. Änderung verursachten erheblichen Eingriffe nur soweit auszugleichen, als sie über die erheblichen Eingriffe des ursprünglichen Bebauungsplanes hinausgehen. Dazu ist im Umweltbericht im Kapitel 3.5 eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz dargestellt. Aus ihr geht hervor, dass es im Saldo zu einer zusätzlichen Fläche in Anspruchnahme durch Überbauung und Versiegelung von insgesamt 910 m<sup>2</sup> kommt, durch die insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Biotope und Pflanzen verursacht werden.

Darüber hinaus sind auch die Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen, die in der ursprünglichen 1. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich der vorliegenden

4. Änderung festgelegt waren. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um folgende Maßnahmen:

- Die Pflanzung eines Baumes je 5 Ferienhäuser,
- Die Pflanzung eines Baumes je 6 nicht überdachte Stellplätze bzw. die Begrünung von Carports mit Rank-, Schling- oder Klempflanzen,
- Die Pflanzung von Hecken als Einfriedungen
- Die alleeartige Pflanzung von mindestens alle 20 m im Straßengeleitgrün
- Die wasserurhlässige Herstellung von Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Gehwege und Hofflächen auf Privatgrundstücken

Diese ursprünglichen Maßnahmen gelten teilweise auch für den Bereich der 4. Änderung fort bzw. werden in modifizierter Form an die geplante Wohnbebauung angepasst (siehe Begründung der textlichen Festsetzungen 5./2.1 b) und c), 5./2.2 und 5./2.7 auf den Folgeseiten). Im Umweltbericht werden die ursprünglichen sowie die geänderten Maßnahmen gegenübergestellt und miteinander verrechnet. Im Saldo sind in etwa Pflanzungen im gleichen Umfang umzusetzen (siehe Kapitel 4.3.2 des Umweltberichtes).

Somit sind neue Ausgleichsmaßnahmen lediglich für die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von 910 m<sup>2</sup> erforderlich. Als Kompensation für die hiermit verbundenen Eingriffe in den Boden wird die Pflanzung von 23 kleinkronigen Bäumen auf den Grünflächen G1 und G8 sowie die Anlage einer dreireihigen Gehölzpflanzung auf einer Fläche von ca. 700 m<sup>2</sup> (Fläche b1) festgesetzt.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope und Pflanzen werden durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme vor allem Gras- und Staudenfluren am westlichen und südlichen Rand des WA6 sowie im Bereich des WA2 überplant. Als Kompensation wird auf den privaten Grünflächen G1, G7 und G8 der Erhalt und die Entwicklung von Gras- und Staudenfluren gesichert, denen auch eine Bedeutung als Lebensraum insbesondere für Vögel, Schmetterlinge und Zauneidechsen zukommt.

Zwar waren diese Flächen auch im ursprünglichen Bebauungsplan z.T. als private Grünflächen festgesetzt; allerdings waren hier keine näheren Vorgaben getroffen worden, so dass ein Verlust der bestehenden Biotypen durch die Anlage von z.B. Scherrasen und die Pflanzung gebietsfremder Gehölze zulässig war.

### **Pflanz- und Erhaltungsbindungen / Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft**

Im Einzelnen werden im Bebauungsplan nachfolgend angeführte Pflanz- Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB geändert bzw. ergänzt (***Ergänzungen der textlichen Festsetzungen sind kursiv und fett gedruckt***).

Dabei erfolgt auf den privaten Grünflächen die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß den textlichen Festsetzungen 5./2.1d, e, f und sowie der Erhalt und die Entwicklung von Wiesen und Saumfluren gemäß den textlichen Festsetzungen 5./3.3 bis 3.7 durch den Vorhabenträger. Die Maßnahmen müssen vor Umsetzung der Eingriffe, d.h. vor der Genehmigung und Durchführung der einzelnen Bauvorhaben realisiert werden.

Auf den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes sind die Pflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen 5./2.1 a) bis c) durch die jeweiligen Bauherren umzusetzen.

#### Textliche Festsetzung 5. / 2.1 Bäume: a) und b):

*a) Je 5 Ferienhäuser ist mindestens ein groß- oder kleinkroniger heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Verwendung von Nadelbäumen ist nicht gestattet.*

*Sport- und Hotelflächen: Zusätzlich ist je 500 m<sup>2</sup> Gebäudefläche 1 Baum in vorgenannter Qualität zu pflanzen.*

**b) In den allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum oder zwei kleinkronige Laub- bzw. hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### Begründung der ergänzten textlichen Festsetzungen 5. / 2.1 b)

Durch die festgesetzte Pflanzung eines Baumes je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche soll aufgrund der landschaftsgeprägten Lage eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden. Unter Zugrundelegung der im städtebaulichen Konzept vorgeschlagenen Grundstücksgößen ergeben sich insgesamt ca. 52 neu zu pflanzende Bäume.

Die Pflanzungen dienen auch als Ersatz für die gemäß der Absatz a) der textlichen Festsetzung zu pflanzenden Bäume, die sich auf die Anzahl der ursprünglich zu errichtenden Ferienhäuser bezog. Da Ferienhäuser im allgemeinen Wohngebiet nicht mehr zulässig sind, wären die Pflanzverpflichtungen entfallen.



**Textliche Festsetzung 5. / 2.7 Grünfläche:**

hier: Verkehrsgrün

.....

- *Mindestens alle 20 m ist im Straßenebegleitgrün als alleeartige Bepflanzung eine inheimische Alleebaum (Stammumfang 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Davon ausgenommen sind die Planstraße 2a sowie die privaten Planstraßen 3a, 3b, 3c und 3d.*

**Textliche Festsetzungen 5. / 2.1 c):**

*c) In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den an die Planstraße 2a angrenzenden Grundstücken jeweils ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste in einem Abstand von maximal 2,0 m zur Straßenebegrenzungslinie zu pflanzen. Die gemäß Buchstabe b) zu pflanzenden Bäume können an die Pflanzverpflichtung angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

**Textliche Festsetzungen 5. / 2.1 d):**

*d) Auf der privaten Grünfläche G1 sind entlang der Planstraße 2a im Abstand von 10 m zueinander 14 kleinkronige Laubbäume der Pflanzliste II zu pflanzen. Die Laubbäume sollen einen maximalen Abstand von 2 m zur Straßenebegrenzungslinie aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Be gründung der geänderten textlichen Festsetzung 5. / 2.7 und der ergänzten textlichen Festsetzungen 5. / 2.1 c) und d)

Gemäß der ursprünglichen textlichen Festsetzung 5.2.7 sind im Straßenebegleitgrün Alleebäume zu pflanzen. In der neu geplanten Planstraße 2a sind Baumpflanzungen im Straßenebegleitgrün jedoch nicht möglich, da hier Ver- und Entsorgungslösungen verlegt werden bzw. Mulden für die Versickerung und Ableitung des Regenwassers angelegt werden sollen (siehe Kapitel 4.7). In den privaten Planstraßen 3a, 3b, 3c, und 3d ist aufgrund der geringen Breite von 5,0 m kein Straßenebegleitgrün vorzusehen, so dass auch Baumpflanzungen nicht in Betracht kommen. Die textliche Festsetzung 5.2.7 wird daher dahingehend geändert, dass die neuen Straßen von Baumpflanzungen ausgenommen sind.

Dennoch soll die Planstraße 2a durch Bäume geprägt werden. Daher ist gemäß der ergänzten textlichen 5.2.1 c) je Baugrundstück ein Baum zu pflanzen, der maximal 2,0 m von der Straße entfernt sein darf. Die zu pflanzenden Bäume können an die Pflanzverpflichtung gemäß der textlichen Festsetzung 5.2.1 b) angerechnet werden.

Ergänzend ist auf der nördlich an die Planstraße 2a angrenzenden Grünfläche G1 eine straßenebegleitende Baumreihe mit 14 Bäumen zu pflanzen. Diese werden auch Ausgleich für die zusätzliche Bodenversiegelung angerechnet, da mit der Pflanzung von Bäumen auch eine Bodenverbesserung erreicht wird.

**Textliche Festsetzungen 5. / 2.1 Bäume und Sträucher e):**

**e) Auf der privaten Grünfläche G8 sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten insgesamt 9 kleinkronige Laubbäume der Pflanzliste II zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

**Textliche Festsetzungen 5. / 2.1 Bäume und Sträucher f):**

**f) Die mit b1 bezeichnete Fläche zum Anpflanzen ist als 3-reihige Gehölzpflanzung mit Sträuchern der Pflanzliste IV anzulegen. Der Abstand der Gehölze soll 1,5 m zueinander betragen. In die Gehölzpflanzungen sind 7 kleinkronige Laubbäume der Pflanzliste II mit einem Abstand von 10 m zueinander zu integrieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).**

**Textliche Festsetzungen 5. / 2.1 Bäume und Sträucher g):**

**g) Die mit b2 und b3 bezeichneten Flächen sind als 2-reihige Gehölzpflanzungen mit Sträuchern der Pflanzliste IV anzulegen. Der Abstand der Gehölze soll 1,5 m zueinander betragen. In die Gehölzpflanzungen sind jeweils 4 kleinkronige Laubbäume der Pflanzliste II mit einem Abstand von 10 m zueinander zu integrieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).**

**Begründung der ergänzten textlichen Festsetzungen 5. / 2.1 e), f) und g)**

Die Pflanzung von Gehölzflächen mit einzelnen Bäumen dient der Eingrünung der Ränder des geplanten Wohngebietes sowie dem Ausgleich von Eingriffen in den Boden.

Durch die mehreihigen Heckenpflanzungen auf der Fläche b1 wird ein grünes Band als Puffer zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Ferienpark geschaffen.

Um eine Abgrünung des neu entstehenden Siedlungsrandes zum Kurpark herzustellen, sind die am Ende des Wohngebietes WA6 liegenden Flächen b2 und b3 mit Gehölzen zu bepflanzen.

**Textliche Festsetzungen 5. / 2.1 Bäume und Sträucher h):**

**h) In der mit c1 bezeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

**Begründung der ergänzten textlichen Festsetzungen 5. / 2.1 h)**

Die mit c1 bezeichnete Fläche umfasst vorhandene Strauchbestände am nördlichen Rand der Grünfläche G1. Sie sollen erhalten bleiben, da sie die Gärten und Terrassen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung von der neuen Tasse der

Planstraße 2a abschirmen und zur Begrünung des Eingangsbereiches in das geplante Wohngebiet beitragen.

Textliche Festsetzung 5. / 2.2 Einfriedungen:

*Die sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig, eine Kombination mit Drahtgeflecht oder Holzzäunen ist möglich. Für den Bereich der 4. Änderung sind dabei nur sockellose Zäune erlaubt. Geeignete Arten sind z.B. Hainbuche, Hartriegel, Liguster, Buchsbaum, Weißdorn, etc. Weitere geeignete Arten für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind der Pflanzliste IV zu entnehmen. Einfriedungen der Vorgärten sind im Bereich der Wendeanlagen nicht zulässig; davon ausgenommen sind die Vorgärten im Bereich der Wendeanlage der Planstraße 2a.*

Begründung der ergänzten textlichen Festsetzung 5. / 2.2

Die Vorgabe des Ursprungsbebauungsplanes, dass Einfriedungen nur als Laubhecken zulässig sind, soll auch für den Bereich der 4. Änderung fortgelten. Ergänzend werden für den Änderungsbereich Zäune mit Sockeln ausgeschlossen, um ein ungehindertes Wandern von Kleintieren zu ermöglichen. Insbesondere soll die Durchlässigkeit für im Plangebiet vorkommende, wandemde Amphibien und Reptilien erleichtert werden.

Der in der ursprünglichen Festsetzung enthaltene Ausschluss von Einfriedungen von Vorgärten im Bereich von Wendeanlagen ist im geänderten Plan nicht mehr erforderlich. Da in der Wendeanlage der neuen Planstraße 2a der Überhangstreifen für Lkw und Müllfahrzeuge innerhalb des öffentlichen Straßenraumes berücksichtigt ist, wird sie aus dem Einfriedungsverbot ausgenommen.

Textliche Festsetzung 3.3:

*Die mit d1 bezeichnete Fläche ist als blüten- und artenreiche Wiese zu erhalten und zu pflegen. Der Bereich ist dafür 1x jährlich im Zeitraum 15. August bis 15. September zu mähen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).*

Textliche Festsetzung 3.4:

*Die mit d2 bezeichnete Fläche ist als altgras- und staudenreiche Saumflur zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche ist dafür alle zwei Jahre 1x im Zeitraum 15. August bis 15. September zu mähen. Weiterhin sind zwei Haufwerke aus Totholz und Lesesteinen mit einer jeweiligen Größe von 3 bis 5 m<sup>2</sup> anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Textliche Festsetzung 3.6:

*Die mit d4 bezeichnete Fläche ist als altgras- und staudenreiche Saumflur zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche ist dafür alle zwei Jahre 1x im Zeitraum 15. August bis 15. September zu mähen. Weiterhin sind zwei Haufwerke aus Totholz und Lesesteinen mit einer jeweiligen Größe von 3 bis 5 m<sup>2</sup> anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).*

#### **Textliche Festsetzung 3.7:**

*Die mit d5 bezeichnete Fläche ist durch extensive Nutzung in eine blüten- und artreiche Wiese zu entwickeln. Die Fläche ist dafür 1x jährlich im Zeitraum 15. August bis 15. September jeweils versetzt zu mähen. In der Fläche vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu ersetzende Gehölze sind der Pflanzliste IV zu entnehmen.*

#### **Begründung der ergänzten textlichen Festsetzung 3.3, 3.4, 3.6 und 3.7**

Durch die angeführten Festsetzungen werden der Erhalt und die Entwicklung von Gras- und Staudenfluren im Bereich der privaten Grünflächen G1, G7 und G8 gesichert. Dadurch wird der Verlust dieses Biotoptyps im Bereich des WA2 und WA6 kompensiert. Darüber hinaus werden spezielle Maßnahmen wie die Mahd zu bestimmten Jahreszeiten sowie die Ausstattung mit Totholzhaufen und ein Lesesteinhaufen vorgegeben, die die Vermeidung bzw. dem Ausgleich von Eingriffen in den Artenschutz, insbesondere in Bezug auf Vögel, Schmetterlinge und Zaunidechsen, dienen. Diese werden in Kapitel 4.6.2 erläutert.

#### **Textliche Festsetzung 3.5:**

*Die mit d3 bezeichnete Fläche ist der Sukzession zu überlassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

#### **Begründung der ergänzten textlichen Festsetzung 3.5**

Die Fläche d3 befindet sich zwischen zwei Waldbereichen, die sich nördlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ludwigshof“ fortsetzen. Durch die festgesetzte Sukzession soll sich ein Waldrand im Übergangsbereich zwischen dem geplanten Wohngebiet und den bestehenden Waldflächen entwickeln.

#### **Pflanzliste**

*Für festgesetzte Bepflanzungen im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans sind folgende Pflanzlisten zu verwenden:*

##### **Nr. I- Großkronige Laubäume (StU 14 - 16 cm)**

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Berg-Ahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Hänge-Birke</i>
<i>Populus tremular</i>	<i>Zitter-Pappel, Espe</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Sal-Weide</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>

<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommer-Linde</i>
<i>Ulmus glabra</i>	<i>Berg-Ulme</i>
<i>Ulmus x hollandica</i>	<i>Bastard-Ulme</i>
<i>Ulmus minor</i>	<i>Feld-Ulme</i>

**Nr. II - Kleinkronige Laubbäume (StU 12 - 14 cm)**

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Aesculus x camea</i>	<i>Rotblühende Rosskastanie</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Rotdom</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingriffiger Weißdom</i>
<i>Malus sylvestris</i> agg.	<i>Wildapfel</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Gewöhnliche Traubenkirsche</i>
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.	<i>Wild-Birne</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Gemeine Eberesche</i>
<i>Sorbus domestica</i>	<i>Speierling</i>
<i>Sorbus intermedia</i>	<i>Schweidische Mehlbeere</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Elsbeere</i>

**Nr. III - Hochstämmige Obstbäume (StU 10 - 12 cm)**

<i>Malus domestica</i>	<i>Apfel</i>
<i>Pyrus communis</i>	<i>Birne</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Süßkirsche</i>
<i>Prunus domestica</i>	<i>Pflaume</i>

**Nr. IV - Sträucher (h = 50 - 70 cm)**

<i>Amelanchier ovalis</i>	<i>Gewöhnliche Felsenbirne</i>
<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Gewöhnliche Berberitze</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Gemeine Hasel</i>
<i>Crataegus -Hybriden</i>	<i>Weißdom</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigriffiger Weißdom</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingriffiger Weißdom</i>
<i>Cytisus scoparius</i>	<i>Besenjüster</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Europäische Pfaffenhütchen</i>
<i>Frangula alnus</i>	<i>Faulbaum</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Purgier-Kreuzdom</i>
<i>Rosa canina</i> agg.	<i>Artengruppe Hundsröse</i>
<i>Rosa corymbifera</i>	<i>agg. Artengruppe Hecken-Röse</i>
<i>Rosa inodora</i>	<i>Geruchlose Röse</i>
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	<i>Artengruppe Wein-Röse</i>
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	<i>Artengruppe Filz-Röse</i>
<i>Rubus scoticus</i>	<i>Brombeere</i>
<i>Salix purpurea</i>	<i>Purpur-Weide</i>

<i>Salix viminalis</i>	<i>Korb-Weide</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gemeiner Schneeball</i>

#### Begründung der Pflanzliste

Ziel der Pflanzliste ist es, eine standortgerechte, naturnahe, siedlungstypische und Ortsbild adäquate Bepflanzung zu erreichen und den künftigen Grundstückseigentümern Auswahlmöglichkeiten zu bieten. Basis für die Pflanzliste bildet die Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten gemäß der entsprechenden Verwaltungsvorschrift vom 2. Dezember 2019. Hier von wurde eine Auswahl in Hinblick auf die im Plangebiet gegebenen natürlichen Standortverhältnisse getroffen. Mit der Verwendung möglichspezifischer Gehölze für Neupflanzungen können Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotope, Pflanzen und Tiere weiter minimiert werden und langfristig können Lebensräume neu geschaffen werden. Da die hier heimischen Tierarten auf gebietsspezifische Pflanzenarten angewiesen sind, ist es erforderlich die Gehölze der entsprechenden Pflanzliste zu verwenden.

Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes gemäß der Nummer 5. / 1. „Allgemeine Grundsätze“, 5. / 2. „Einzelmaßnahmen“ und 5. / 3. „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Umgrenzung der Flächen für entsprechende Maßnahmen“ bleiben unverändert und sind auch im Bereich der 4. Änderung zu berücksichtigen.

#### **4.6.2 Artenschutz**

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark wurde für den Änderungsbereich die faunistische Bestandserfassung von Brutvögeln, Amphibien und Reptilien sowie die Überprüfung des Geländes auf das Vorkommen FFH-relevanter Schmetterlingsarten festgelegt. Die Untersuchungen dieser Artengruppen erfolgten im Zeitraum März 2023 bis September 2023 und sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags<sup>3</sup> dokumentiert. Dieser kommt im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen (siehe auch umfassende Darstellung im Kapitel 1.11.3 Des Umweltberichtes):

#### Vögel

Insgesamt wurden 35 Vogelarten nachgewiesen. Davon nutzen 6 Arten das Plangebiet und weitere 9 Arten die unmittelbaren Randbereiche zur Reproduktion. Die nachgewiesenen 20 Gastvogelarten nutzen den Änderungsbereich lediglich zum Nahrungserwerb. Alle 6 Brutvogelarten im Plangebiet zählen zu den Freibrütern, die ihre Nester jährlich neu am Boden von Offenland- und offenen Saumbereichen

---

<sup>3</sup> Faunistische Erfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Ferienpark Templin - B-Plan 07/91 „Kurgelbiet-Nördlicher Teil“, Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung & Naturschutz Thomas Gröwe, 10.10.2023

(Grauammer), im halboffenen Bereich und in Saumbiotopen (Goldammer und Sumpfrohrsänger), bodennah im Schutz von Gebüschstrukturen und Bäumen (Zilpzalp) oder in Büschen und Bäumen (Girlitz und Pirol) anlegen. Da die Nester der Freibrütere jährlich neu angelegt werden, unterliegen sie nach der Brutsaison nicht mehr dem Schutz des § 44 BNatSchG.

Durch die Fällung von Gehölzen und die Bebauung der offenen Grünlandflächen tritt partiell ein Verlust von Habitaten der o.g., an Gehölzstrukturen und Offenflächen bzw. Saumbiotopen gebundenen Freibrüterein.

#### Reptilien

Es wurden Zauneidechsen, Blindschleichen und Ringelnatter festgestellt. Sie wurden innerhalb der mit Altgrasem und Hochstauden bewachsenen Übergangsbereiche zwischen Gehölzen und Offenland - den sogenannten Saumbereichen - im nördlichen und südlichen Plangebiet, im unmittelbaren Grenzbereich und außerhalb des Plangebietes erfasst. Die Zauneidechse gehört zu den im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten, die unter die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG fallen. Die Habitatbestandteile für Reptilien werden lediglich in einem geringen Teil der vorliegenden Planstraße 2a überbaut.

#### Amphibien

Das unmittelbar südlich des Änderungsbereiches angrenzende Kleingewässernutzen Erdkröte, Teichfrosch und Knoblauchkröte als Laichgewässer. Ein weiteres Kleingewässersüdwestlich des Änderungsbereiches nutzen Laubfrosch, Teichfrosch und Knoblauchkröte zum Laichen. Der künstlich angelegte Gartenteich im Bereich der Grünfläche G1, welcher das einzige Gewässer im Plangebiet darstellt, konnte als Laichgewässer für Teichfrosche festgestellt werden.

Die erfassten Arten nutzen neben den Gewässern die angrenzenden Gehölzbestände und Saumbereiche mit ihren Altgrasbeständen und Staudenfluren im nördlichen und südlichen Plangebiet als Sommer- und Winterhabitat. Die Gutachter gehen, bezogen auf die Untersuchungsfläche, insgesamt von einer sehr geringen Populationsdichte der vier vorkommenden Amphibienarten aus.

Da die für Amphibien geeigneten Randbereiche des Gebietes weitgehend von einer Bebauung ausgenommen sind, führt die Planung nur in geringem Maße zum Verlust von Habitatbestandteilen (Sommer- u. Landlebensräumen) für die artenschutzrechtliche relevante Amphibienarten, wie der Knoblauchkröte und dem Laubfrosch (nach Anhang IV der FFH-RL streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse).

### Schmettlinge

Mit Blick auf die artenschutzrechtliche relevanten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie wurde zunächst eine Potentialabschätzung geeigneter Habitats vorgenommen. Im Ergebnis konnten keine geeigneten Habitatbedingungen festgestellt werden.

Bei Voruntersuchungen wurden 13 Tagfalterarten erfasst. Darunter finden sich Kleiner Feuerfalter und Heuschreckläuling, die gemäß BNatSchG zu den besonders geschützten Arten zählen. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG trifft jedoch nicht auf sie zu.

Die geplante Überbauung von blütenreichen Wiesen- und Saumbeständen führt zum teilweisen Verlust von Nahrungspflanzen und Eiablagelätzen.

### Maßnahmen für den Artenschutz

Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu begegnen sind zum einen Vermeidungsmaßnahmen während der Bauurhführung umzusetzen. Dazu gehören im Wesentlichen die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, Vergrämuungsmahden und die Installation von Reptilien- und Amphibienzäunen. Die konkreten Maßnahmen sind in Kapitel 3.3 des Umweltberichtes erläutert.

Zum anderen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Vermeidung von Eingriffen sowie zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe getroffen. So werden die Bereiche, in denen Habitatstrukturen von Reptilien und Amphibien sowie von Vögeln, die in Sträuchern und Bäumen oder in ihrer bodennahen Saumbiotopen brüten, weitgehend von einer Bebauung ausgenommen und als Grünflächen oder Wald festgesetzt. Diese befinden sich im Randbereich des Plangebietes. Darüber hinaus werden konkrete Maßnahmen zur Erhaltung, Entwicklung und Aufwertung der Flächen als Lebensraum für die vorkommenden Tierarten festgesetzt.

Diesbezüglich werden folgende Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags aufgeführt:

Als Kompensationsbereiche für Artenschutzmaßnahmen, betreffend der Bodenbrüter (v.a. Goldammer, Grauammer) Amphibien (v.a. Knoblauchkröte) und Reptilien (v.a. Zaunidechse), sollen am Rand des Plangebietes, halboffene Saumflächen mit besonnten Gras- und Staudenfluren bzw. einer Vegetation aus heimischen Gräsern und Kräutern und in Teilbereichen heimischen Laubgehölzen (Büschen u. Bäumen) gesiebert und entwickelt werden. Diese können neben der gegebenen Eignung für boden-, busch- und baumbrütende Vögel durch geeignete Maßnahmen auch eine hohe Eignung für Reptilien und Amphibien sowie für Schmettlinge aufweisen. Es sollte daher innerhalb der Säume zur Strukturaufwertung an geeigneten Stellen Haufwerke aus Feldsteinen und Totholz (z.B. Stubbenmaterial) unterschiedlicher Größe angelegt



werden. Zudem bedarf die Offenhaltung der besonnten Saumflächen einer schonende Herbstmahd ab Oktober, nach Beendigung der Brutzeit von Bodenbrütern und der Aktivitätszeit der Amphibien und Reptilien.

Diese Maßnahmen werden im Einzelnen wie folgt durch textliche Festsetzungen gesichert:

- Gemäß textlicher **Festsetzungen 3.3 und 3.7** sind die mit d1 bezeichnete Fläche am nordöstlichen Gebietsrand sowie die mit d5 bezeichnete Fläche am südöstlichen Gebietsrand als blüten- und artenreiche Wiesen durch 1x jährliche Mahd im Zeitraum 15. August bis 15. September als blüten- und artenreiche Wiesen zu entwickeln und zu pflegen. Die Flächen dienen u.a. dem Ausgleich des teilweisen Verlustes von offenen Grünlandbereichen, welche von Vögeln und Schmetterlingen als Nahrungsfläche genutzt werden.
- In zwei Teilbereichen sollen gemäß den **textlichen Festsetzungen 3.4 und 3.6** durch die Sicherung und Entwicklung arten- und blütenreicher Säumehabitate für die dort vorkommenden Brutvögel, Amphibien und Reptilien erhalten und aufgewertet werden. Dabei handelt es sich zum einen die mit d2 bezeichnete Fläche am nördlichen Gebietsrand, auf der Zaunidechsen festgesetzt wurden. Zum anderen ist die mit d4 gekennzeichnete Fläche in unmittelbarer Nähe zum Kleingewässer am südlichen Gebietsrand zu sichern zu entwickeln. Ihr kommt insbesondere als Lebensraum für Amphibien eine besondere Bedeutung zu. Auf beiden Flächen sind Haufwerke aus Totholz und Feldsteine als Versteckmöglichkeiten für Amphibien und Reptilien anzulegen.

#### **4.7. Ver- und Entsorgung**

##### **Trinkwasser, Löschwasser**

Grundlage für die Lieferung von Wasser sowie für die Anschlussherstellung ist die Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser im Versorgungsgebiet des ZVWU -Wasserversorgungssatzung vom 23. November 2001 in der zurzeit geltenden Fassung.

Für die geplante Bebauung/ Erschließungsstraße besteht Anschlussmöglichkeit in der Dargersdorfer Straße an der vorhandenen Wasserversorgungsleitung PE 225.

Die Löschwasserversorgung des o.g. Objekts für den Grundschutz ist aus dem öffentlichen Trinkwassernetz durch die Nutzung vorhandener Hydranten im näheren Umkreis (kleiner 300 m) in der Dargersdorfer Straße möglich.

Die Hydranten werden vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Westuckermark im normalen Betriebszustand unter Berücksichtigung der

Verordnungspflicht als Feuerlöschhydranten eingestuft und gewährleisten eine Löschwasserentnahmemenge von 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) je Entnahmestelle, für die Dauer von 2 Stunden.

Für die Bereiche des geplanten Wohngebietes, die weiter als 300 m von dem Hydranten in der Dargersdorfer Straße entfernt liegen, sind weitere Hydranten in der Planstraße 2a herzustellen, so dass ein Erschließungsradius von 300 m gewährleistet wird.

### **Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser ist gemäß geltender Abwasserbeseitigungssatzung des ZVWU für das Verbandsmitglied Abwasser Templin (ABS Templin) der öffentlichen Abwasseranlage anzuliefern.

Für die geplante Bebauung/ Erschließungsstraße besteht Anschlussmöglichkeit an die vorhandene Schmutzwasserdruckleitung PVC 150 in der Dargersdorfer Straße.

Innehalb des Plangebietes wird eine Pumpstation erforderlich, um das Schmutzwasser zur Anschlussstelle in der Dargersdorfer Straße zu führen.

### **Niederschlagswasser**

Eine Kanalisation für die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Eine Ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Böden nicht oder nur bedingt möglich (siehe Kapitel 2.4)

Es ist daher vorgesehen, das auf der Planstraße 2a anfallende Niederschlagswasser in den nördlich des Plangebietes verlaufenden Graben 227 einzuleiten. Dazu wird im öffentlichen Straßenraum eine fahrbahnbegleitende Mulde angelegt, in der das Regenwasser gesammelt und von dort über einen 8 m breiten Korridor (Grünfläche G3) zwischen den Baugrundstücken zum Graben geführt wird. Innehalb des Korridors werden zudem eine Pumpstation sowie eine Sedimentationsanlage errichtet.

Die Herstellung der Anlagen erfolgt durch den Vorhabenträger im Zusammenhang mit dem Straßenbau. Die fahrbahnbegleitenden Mulden werden an die Stadt Templin übertragen und zukünftig durch sie betrieben und unterhalten. Die Leitung zum Graben sowie die Pumpstation und die Sedimentationsanlage verbleiben beim Vorhabenträger und werden durch ihn betrieben.

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke soll – soweit eine Versickerung auf dem Grundstück selbst nicht möglich ist – über ein herzustellendes Leitungssystem mittels eines Pumpwerkes in eine Kette von Söllen, die sich südlich des Plangebietes befinden, eingeleitet werden. Damit wird zu einer ökologischen Aufwertung der Sölle beigetragen, die in den vergangenen Jahren, z.T. trocken lagen. Für die Leitungsführung von

der Planstraße zu den Söllen wird ein zweiter Korridor freigehalten (Grünfläche G4), in dem aufgrund der Topografie des Gebietes ebenfalls ein Pumpwerk zu errichten sein wird.

Die Herstellung und der Betrieb des Leitungssystems sowie des Pumpwerks erfolgt ebenfalls durch den Vorträger. Eine Übernahme des Pumpwerks wurde durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Westuckermark (ZVWU) mit Schreiben vom 12.01.2024 abgelehnt. Eine Übernahme durch den ZVWU ist nur von Leitungsebenen Anlagen möglich. Das heißt, dass straßenbegleitende Mulden, weitere Entwässerungsräben, Gerinne, naturnahe Rinnen, Sölle, Niederschlagswasserpumpwerke und auch mögliche Retentionsbauwerke, Rigolen u.ä. nicht vom ZVWU betrieben werden können und keine Anlage des ZVWU werden.

Im weiteren Verfahren sind für die Einleitung in den Gräben bzw. die Sölle jeweils wasserrechtliche Erlaubnisse mit den entsprechenden Berechnungen zu beantragen.

#### **Strom- und Gasversorgung**

Für die Gas- und Stromversorgung liegen die entsprechenden Leitungen in der Dargersdorfer Straße an.

Voraussetzungen für die Stromversorgung ist die Errichtung mindestens einer Ortsnetzstation mit einer Flächenbedarfe von 7m x 5m erforderlich.

### **4.8. Immissionsschutz**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung u.a. die Belange des Umweltschutzes und damit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Dabei sind zum einen die Emissionen von Bedeutung, die von der geplanten Nutzung auf die Nachbarschaft ausgehen können. Zum anderen können Immissionen aus der Umgebung auf das geplante Wohngebiet einwirken.

In dem geplanten allgemeinen Wohngebiet sind u.a. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Von ihnen darf nur ein geringerer Emissionsgrad ausgehen, da sie das Wohnen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO nicht stören dürfen. Insofern ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das nördlich angrenzende Wohngebiet Ludwigshof, da dieses ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, so dass dort die gleichen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen gelten.

Auch für das südlich angrenzende Ferienhausgebiet gelten gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Ausgabe 2023) die gleiche Schutzwürdigkeit wie für allgemeine Wohngebiete so dass beide Gebietsarten konfliktfrei nebeneinander bestehen können. Gleichwohl wird ein Grünstreifen als „Puffer“ festgesetzt, so dass zwischen

dem allgemeinen Wohngebiet und dem Ferienhausgebiete in Abstand von insgesamt ca. 32 m gesichert wird.

Durch das geplante Wohngebiet werden zusätzliche Verkehrsströme auf der Dargersdorfer Straße verursacht, die die einzige Zu- und Abfahrtsstraße darstellt. Allerdings würden auch die ursprünglich geplanten Ferienhäuser zu einer Verkehrszunahme führen, so dass nicht von einer wesentlichen Veränderung der Verkehrsauswirkungen auszugehen ist.

Auf das geplante allgemeine Wohngebiet selbst können von den im Umfeld bestehenden Nutzungen und Verkehrswegen Geräusch- bzw. Geruchsmissionen ausgehen. Unverträgliche Einwirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Im Einzelnen sind folgende Immissionsquellen relevant:

- Die Dargersdorfer Straße dient als Hauptzufahrt zur Naturthème Templin, so dass sie zu bestimmten Stoßzeiten eine erhöhte Verkehrsaufkommen aufweisen kann. Aufgrund der gegebenen Entfernung von ca. 130 m zum geplanten Wohngebiet können störende Verkehrslärmmissionen ausgehoben werden.
- Zwischen der Dargersdorfer Straße und dem geplanten Wohngebiet befinden sich im Baufeld 1.7 des ursprünglichen Bebauungsplans Infrastruktureinrichtungen des Ferienparks Templin. So grenzen unmittelbar an das Plangebiet verschiedene Spielbereiche für Kinder an. Kinderlärm ist i.d.R. als „ein Ausdruckskindlicher Entfaltung“ anzusehen und als soziales Äquivalent hinzunehmen. Auch stellen gem. § 22 Abs. 1a BImSchG Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielflächen durch Kinderhervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung dar.

Zudem besteht auf dem Gelände das Rezeptionsgebäude in dem sich auch ein Restaurant mit Außenterrasse befindet. Der Gästeparkplatz mit ca. 30 Stellplätzen ist zur Dargersdorfer Straße orientiert, so dass er weitgehend durch das Rezeptionsgebäude vom geplanten Wohngebiet abgeschirmt wird. Aufgrund der gegebenen Entfernung von ca. 65 m zur Außenterrasse, ca. 77 m zum Gebäude und knapp 100 m zum Parkplatz ist nicht von unverträglichen Geräuschauswirkungen auf das künftige Wohngebiet auszugehen.

- Dem nördlich bestehenden allgemeinen Wohngebiet Ludwigshof und dem südlich angrenzenden Ferienhausgebiet kommt die gleiche Schutzwürdigkeit wie dem geplanten allgemeinen Wohngebiet zu, so dass das Wohnen störende Nutzungen dort nicht zulässig sind.
- Nordwestlich des Änderungsbereiches befindet sich eine Koppel, auf der bis zu vier Pferde stehen. Ein Stall befindet sich in ca. 50 m Abstand. Aufgrund der

geringen Anzahl von Tieren und der gegebenen Entfernung des Stalls ist nicht von störenden Geruchsbelästigungen auf das geplante Wohngebiet auszugehen.

#### **4.9. Örtliche Bauvorschriften**

Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zum Verbot von Schottergärten werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan enthält für die Ferienhausbetriebe Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und der Fassaden (siehe Teil B der Planzeichnung). Sie werden für das Wohngebiet nicht übernommen, da diese seine eigenständige Gestaltung erhalten soll, die sich vom benachbarten Ferienhausbetrieb abhebt und der unterchiedlichen Nachfrage nach bestimmten Hausformen Rechnung trägt.

So sollen in den nördlich der Planstraße 2a liegenden Baufeldern 1 und 2 zweigeschossige sogenannte „Stadtville“ errichtet werden, die sich durch zwei übereinander liegende gleichgroße Vollgeschosse und eine flache Dachneigung auszeichnen. Um zu vermeiden, dass das zweite Vollgeschoss als ausgebauter Dachgeschoss ausgebildet wird, wird die Dachneigung auf 25° begrenzt. Aufgrund der sich daraus ergebenden niedrigen Deckenhöhen sind im Dachraum i.d.R. keine Aufenthaltsräume möglich, so dass diese gemäß der Brandenburgischen Bauordnung nicht als 2. Vollgeschoss gewertet wird, das nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes aber zwingend herzustellen ist.

Auch auf der gegenüberliegenden südlichen Straßenseite sollen die in den Baufeldern 8 bis 11 zulässigen Doppelhäuser zwingend zweigeschossig mit flacher bzw. ohne Dachneigung hergestellt werden. Es wird daher folgende textliche Festsetzung getroffen:

**Textliche Festsetzung 4.1:**

***In den mit 1, 2, 8, 9, 10 und 11 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen darf die Neigung der Dächer von Gebäuden maximal 25° betragen.  
(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)***

Gegenüber den Baufeldern 1 und 2 ist das südlich der Planstraße 2a liegende Baufeld 7 für zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Für sie gilt die textliche Festsetzung 4.2:

**Textliche Festsetzung 4.2:**

***In der mit 7 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist das zweite Vollgeschoss von Gebäuden als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 35° Grad begrenzt sind. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)***

Für die am Ende der Planstraße liegenden Baufelder 3, 4, 5 und 6 wird von örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung abgesehen, da hier aufgrund der vorgegebenen Eingeschossigkeit ohnehin nur Gebäude mit geringerer Dachneigung realisierbar sind. Bei steilerer Dachneigung wären Aufenthaltsräume möglich, woraus sich ein nicht zulässiges 2. Vollgeschoss ergäbe.

Weiterhin soll durch eine örtliche Bauvorschrift die Anlage von Schottergärten ausgeschlossen werden. Ein Schottergarten ist eine Fläche, welche mit Schotter oder Splitt unterschiedlicher Größe sowie vereinzelter Bepflanzung gestaltet wird. Aufgrund der unmittelbaren Lage des geplanten Wohngebietes am Kurpark soll ein durchgrüntes Orts- und Landschaftsbild geschaffen werden, dem geschotterte Flächen aber entgegenstehen würden.

**Textliche Festsetzung 4.3:**

***In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 ist eine gärtnerische Gestaltung durch Schüttungen aus Schotter, Steinen, Kies und Splitt (Schottergärten) mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 4 m<sup>2</sup> unzulässig. Davon ausgenommen sind Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Traufstreifen, Arbeits- und Lagerflächen und Spielplätze. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)***

Mit dem Verbot von Schottergärten erfolgt eine Konkretisierung der nach § 8 Abs. 1 BbgBO ohnehin bestehenden Pflicht, unbebaute Grundstücksflächen wasserunfähig herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

## 5. FLÄCHENVERTEILUNG

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich innerhalb des Änderungsbereiches folgende Flächenbilanz:

Tabelle 2: Städtebauliche Kennwerte

Baugebiet Nutzung	Ursprünglicher Bebauungsplan (1. Änderung)	4. Änderung des Bebauungsplanes	Differenz
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0 m <sup>2</sup>	22.714 m <sup>2</sup>	+ 22.714 m <sup>2</sup>
SO Ferienhausgebiet	20.275 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	- 20.275 m <sup>2</sup>
SO Sport, Freizeit, Erholung, Tourismus, Gastronomie	1.187 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	- 1.187 m <sup>2</sup>
Öffentliche und private Verkehrsflächen	6.365 m <sup>2</sup>	5.486 m <sup>2</sup>	- 879 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	10.830 m <sup>2</sup>	10.010 m <sup>2</sup>	- 820 m <sup>2</sup>
Fläche für Wald	0 m <sup>2</sup>	1.077 m <sup>2</sup>	+ 1.077 m <sup>2</sup>
Nicht definierte Flächen	630 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	- 630 m <sup>2</sup>
<b>Summe Änderungsbereich</b>	<b>39.287 m<sup>2</sup></b>	<b>39.287 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

## 6. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

### 1) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes 07/91 „Kurgeliet nördlicher Teil“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin am 06.07.2022 gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Templin Nr. 15 vom 18.07.2022.

### 2) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 26.07.2022 bis zum 25.08.2022 durchgeführt. Sie wurde im Amtsblatt für die Stadt Templin Nr. 15 vom 18.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

3) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 14.07.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

4) Entwurf des Bebauungsplanes

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom Oktober 2023 ausgearbeitet.

Die weiteren Verfahrensschritte werden nach ihrer Durchführung ergänzt.





### **III. Umweltbericht**



## **1. EINLEITUNG / GRUNDLAGEN**

### **1.1. Rechtsgrundlage**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Stadt Templin legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich, soweit sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da eine bauliche Entwicklung bereits gemäß der ursprünglichen 1. Änderung des Bebauungsplans zulässig war, sind die durch die 4. Änderung verursachten erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nur soweit auszugleichen, als sie über die Eingriffe des ursprünglichen Bebauungsplans hinausgehen.

### **1.2. Kurzdarstellung Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

Durch den insgesamt ca. 88,45 ha umfassenden Bebauungsplan Nr. 07/91 „Kurgelbiet – Nördlicher Teil“ wurden die planungserichtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Natur-Theme Templin und ergänzender touristischer Nutzungen sowie die Entwicklung eines Grünzugs zwischen der Feldstraße und dem Kurgelbiet (Kurpark) geschaffen.

Die im Jahr 2003 in Kraft getretene 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans setzt nördlich der Natur-Theme u.a. sieben Baufelder als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser fest. Im Jahr 2009 wurden auf zwei der Baufelder 56 Ferienhäuser und Appartements errichtet. In den Folgejahren zeichnete sich jedoch ab, dass für weitere Ferienhäuser auf den noch fünf freien Baufeldern kein Bedarf besteht.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt der Grundstückseigentümer auf vier der noch unbebauten Baufelder anstelle von Ferienhäusern Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser zu entwickeln. Zudem sieht er die Verschiebung der am nördlichen

Gebietsrand geplanten Erschließungsstraße (Planstraße 2) und deren direkte Anbindung an die Dargersdorfer Straße vor. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen

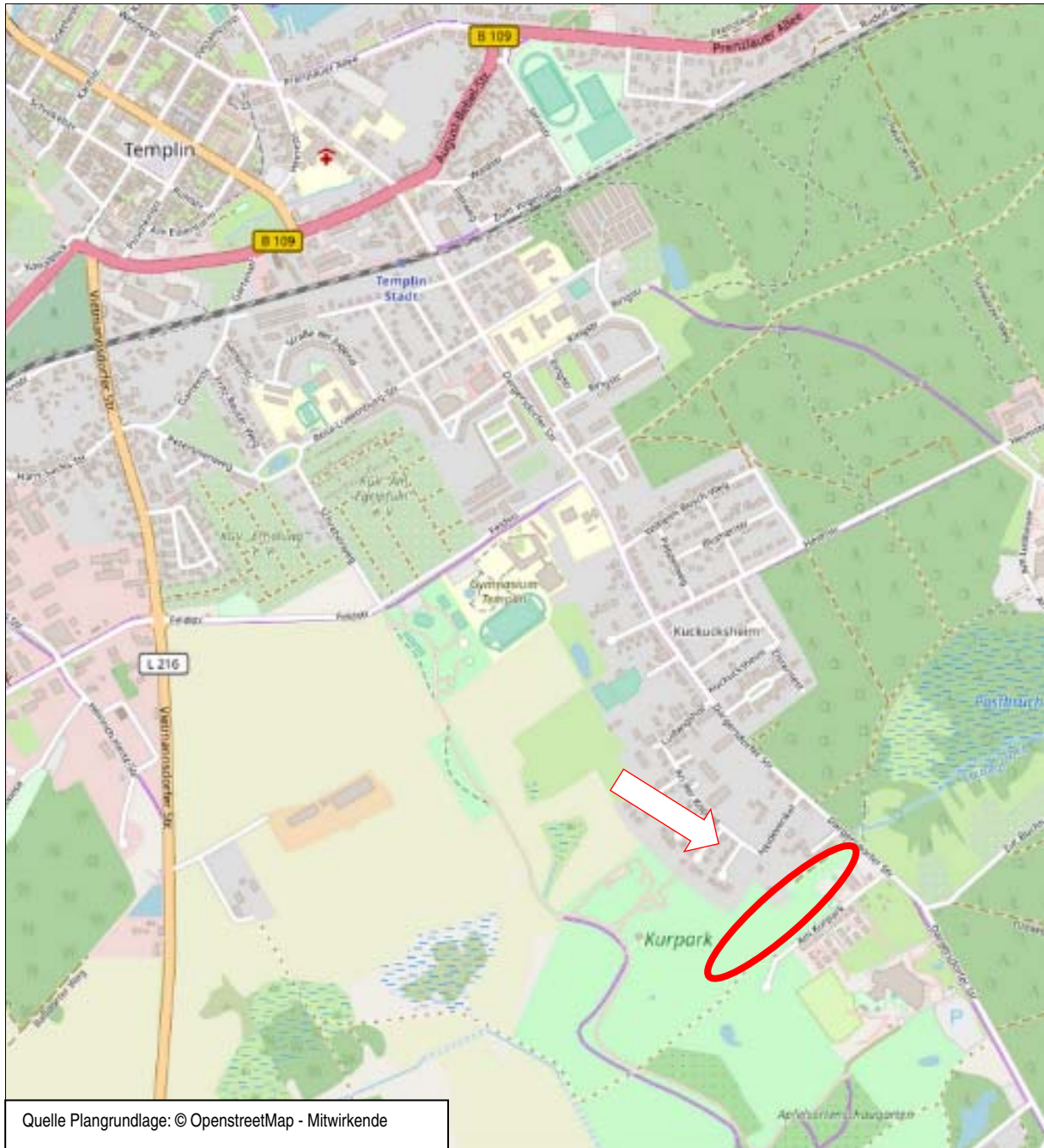


Abbildung 5 Räumliche Lage des Änderungsbereiches im Stadtgebiet

zu schaffen, hat er die Änderung des Bebauungsplanes 07/91 „Kurgeliet-Nördlicher Teil“ beantragt. Dabei soll statt dem Sondergebiet „Ferienhäuser“ ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

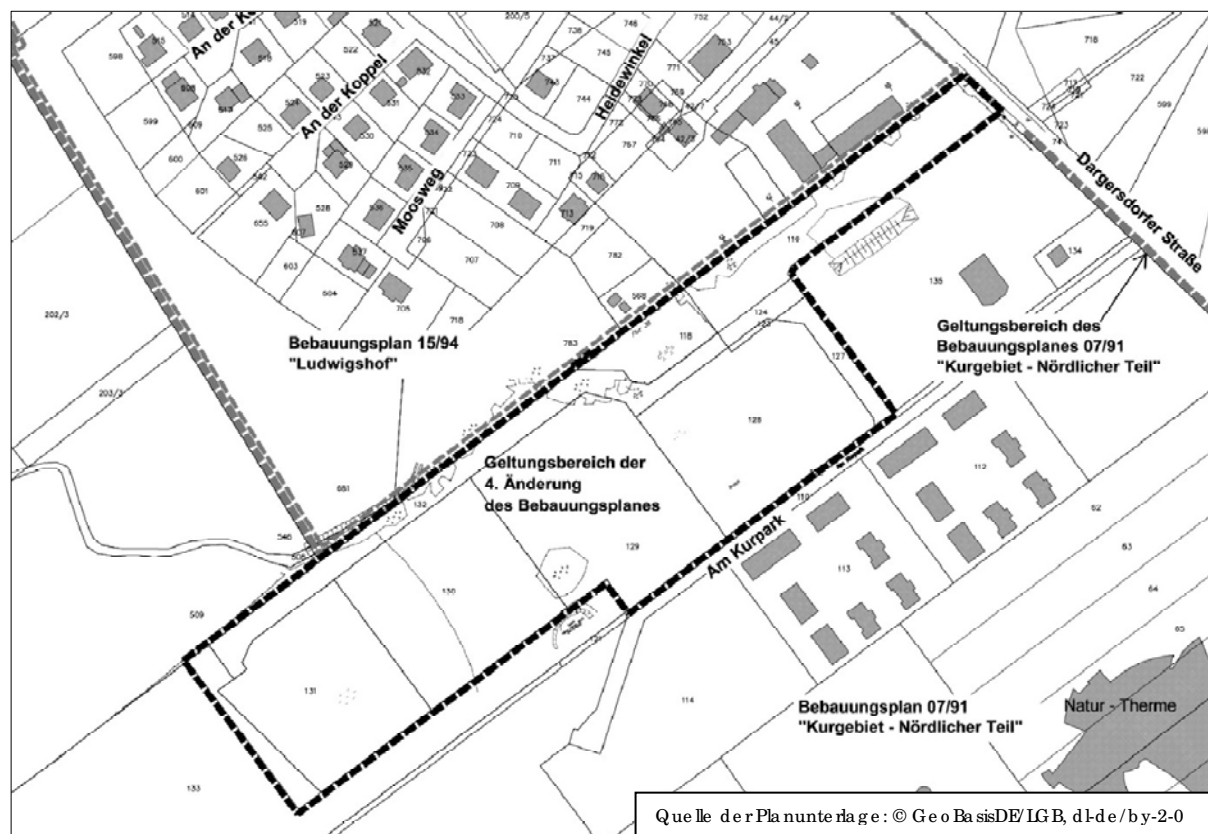


Abbildung 6 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Kurgeliet nördlicher Teil“

Die Stadtverordnetenversammlung von Templin hat in Ihrer Sitzung am 06.07.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes 07/91 „Kurgeliet – Nördlicher Teil“ gefasst. Der Flächennutzungsplan der Stadt Templin, der das Plangebiet als Sonderbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft darstellt, wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (10. FNP-Änderung). Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen, um der Nachfrage nach Einfamilienhäusern Rechnung zu tragen. In Baublöcken und in B-Plangebietes stehen in der Stadt Templin kaum noch adäquate Angebote zur Verfügung. So sind die ca. 20 Baugrundstücke unmittelbar nördlich des Plangebietes, die durch die seit dem Juni 2020 rechtskräftige Änderung des Bebauungsplanes „Ludwigshof“ geschaffen wurden, nahezu vollständig veräußert und bebaut.

Durch die Änderung der Planung kann Wohnbauland auf Flächen geschaffen werden, die ohnehin bereits für eine bauliche Inanspruchnahme vorgesehen waren. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft können dadurch weitgehend minimiert werden. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im „Normalverfahren“ nach § 2 und 2a BauGB, einschließlich einer Umweltsprüfung und eines Umweltberichts durchgeführt.

### **1.3. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

Grundlage der Umweltpflichtprüfung in der Bauleitplanung ist das zuletzt im Jahr 2017 novellierte **Baugesetzbuch** (BauGB). Eines seiner grundlegenden umweltbezogenen Ziele ist, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Das Baugesetzbuch enthält inzwischen umfassende umweltbezogene Ziele, verankert insbesondere in den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB. Dazu gehören z.B. auch Schutz vor Lärm sowie der Klimaschutz.

Relevant ist auch das **Bundesnaturchutzgesetz (BNatSchG)**, das Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 BNatSchG formuliert. Allgemeiner Grundsatz ist, Natur und Landschaft [...] so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Das **Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)** enthält v.a. Verfahrensvorschriften, aber auch einige landesspezifische Regelungen, wie eine Erweiterung des Katalogs gesetzlich geschützter Biotope.

Weitere Gesetze mit umweltbezogenen Zielen sind das Bundes-**Bodenschutzgesetz** (BBodSchG), das Bundes-**Immissionsschutzgesetz** (BImSchG), das **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) und das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG), das Bundes-**waldgesetz** und das Brandenburgische Landeswaldgesetz (BWaldG, LWaldG) sowie das Brandenburgische **Denkmalschutzgesetz** (BbgDScHG).

Zudem gibt es weitere bundesweite strategische Zielsetzungen, die nicht gesetzlich verankert sind. So hat das Bundeskabinett z.B. im Januar 2017 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuaufgabe 2016“ das Ziel beschlossen, bis zum Jahr 2030 den Flächenverbrauch in Deutschland auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern.

#### **Landschaftsprogramm Brandenburg**

In der Entwicklungskarte des Landschaftsprogramms Brandenburg von 2001 ist für das Plangebiet die „Abstimmung der Erholungsnutzung mit den Schutz-, Pflege- und Entwicklungsziele“ sowie der Erhalt und die Entwicklung einer naturnahen und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung gekennzeichnet. In den schutzgutbezogenen Karten sind folgende jeweilige Ziele formuliert:

### Karte 3.1 Arten und Lebensgemeinschaften

- Erhalt bzw. Wiederbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen, Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide)

### Karte 3.2 Boden

- Schutz wenig beeinträchtigter und Regeneration degradierter Moorböden zur nachhaltigen Sicherung seitenrund charakteristischer Bodenbildungen Brandenburgs
- Bodenschonende Bewirtschaftung überwiegend sorptionschwacher, durchlässiger Böden zur nachhaltigen Sicherung der Potentiale überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzter Böden

### Karte 3.3 Wasser

- Allgemeine Anforderungen an die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten vorwiegend bindiger Deckschichten (Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit)
- Priorität Grundwasserschutz in Gebieten überdurchschnittlicher Neubildungshöhe (> 150 mm/a), Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung, Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen, die zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen

### Karte 3.4 Klima/ Luft

- Sicherung von Freiflächen, die für die Durchlüftung eines Ortes (Wirkungsraum) von besonderer Bedeutung sind (Nutzungsänderung von Freiflächen in Siedlungen oder Wald sind unter klimatischen Gesichtspunkten besonders zu prüfen)

### Karte 3.5 Landschaftsbild

- schwach reliefierte Platten- und Hügelland
- Schutz und Pflege des vorhandenen hochwertigen Eigencharakters/ bewaldeter erweiternde Maßnahmen bzw. Neuansiedlungen in den Bereichen Siedlung, Gewerbe und Verkehr sind auf eine mögliche, landschaftsbildbeeinträchtigende Wirkung zu überprüfen
- Standgewässer sind im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung zu sichern und zu entwickeln

### Karte 3.6 Erholung

- Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft
- Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung



### **Landschaftsplan der Stadt Templin**

Auf der Ebene des Landschaftsplanes werden die Leitbilder, Leitlinien und Entwicklungsziele für die naturräumlichen Haupteinheiten konkretisiert. Der Landschaftsplan der Stadt Templin stellt für das Plangebiet als Entwicklungsziele u.a. dar:

- Erhöhung des Heckenanteils/ Feldgehölze (Karte 7 – Arten- und Biotopschutz Entwicklung)
- Vermeidung einer Ausräumung und Nivellierung der Landschaft, Gliederung der Landschaft durch Erhalt, Vermehrung und Neubegründung von Pflanzungen, insbesondere an Leitstrukturen, Hangkanten, Verkehrswege, Wasserläufe, etc. (Karte 8)
- Plangebiet gehört zum Bereich vorrangiger Entwicklung für die Naherholung (Karte 8)
- Erhalt von nicht bewaldeten Flächen zur Grundwasserneubildung, Extensivierung der LW (Karte 16)
- Windschutz-Pflanzungen, z.B. um Ortslagen
- Nachhaltige Sicherung des Bodens, Wiederherstellung einer strukturellen Landschaft

### **1.4. Wirkfaktoren der Planung**

Um die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu identifizieren, werden zunächst die Wirkfaktoren der Planung aufgezeigt. Dies sind Charakteristika der Planung, die im Zusammenwirken mit den Empfindlichkeiten der Umwelt Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter hervorrufen können. Unterschieden wird nach bau-, anlage- und nutzungsbedingten Wirkfaktoren. Baubedingte Wirkungen sind i.d.R. temporär, während anlage- und nutzungsbedingte Wirkungen zumeist dauerhaft sind. An den Wirkfaktoren können auch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie das Monitoring ansetzen.

#### **1.4.1 Baubedingte Wirkfaktoren**

- Baufeldfreimachung und Beseitigung von Vegetation
- Bodenverdichtung durch Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge
- Bodenumlagerung und -durchmischung
- Geräusche, Erschütterungen, Beleuchtung und stoffliche Emissionen durch Baustelleneinrichtungen und Bauarbeiten

#### **1.4.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren**

- Bodenversiegelung durch Errichtung von baulichen Anlagen, Stellplätzen und Zufahrten

- veränderte Niederschlagsentwässerung und -versickerung
- Veränderung des Ortsbildes (Wohngebiet statt bisher unversiegelte mit einzelnen Gehölzen bestandene Gras- und Staudenflur)

#### 1.4.3 Nutzungsbedingte Wirkfaktoren

- Änderung von Verkehrsströmen - ggf. Verkehrszunahme, Parkplatznutzung
- stoßliche Emissionen durch Stäube und Fahrzeugabgase etc.
- zusätzliche Geräuschemissionen
- zusätzliche Beleuchtung
- Entstehung von Siedlungsauffälligkeiten

#### 1.4.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung, der sogenannten „Nullvariante“ werden überschlägig prognostiziert, um eine Referenz für die Beurteilung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu erhalten.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Teilgebiet des bereits rechtswirksamen B-Planes - Kurgelbiet nördlicher Teil, Stadt Templin – „1. Änderung und Erweiterung“, Fassung November 2002. Die im Jahr 2003 in Kraft getretene 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes setzt nördlich der Natur-Theme u.a. sieben Baufelder als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser fest. Im Jahr 2009 wurden auf zwei der Baufelder südlich der Straße „Am Kurpark“ 56 Ferienhäuser und Appartements errichtet.

Rechtlich betrachtet besteht für den vorliegenden Geltungsbereich seit 2003 das Planungsrecht für die Errichtung von Ferienhäusern, gleich denen südlich der Straße „Am Kurpark“.

Weil sich in den Jahren nach 2009 abzeichnete, dass für weitere Ferienhäuser auf den noch fünf freien Baufeldern (vier davon nördlich der Straße „Am Kurpark“ und im aktuellen Plangebiet gelegen) kein Bedarf besteht, blieb das betrachtete Plangebiet bis heute unbebaut.

Eine Nichtdurchführung der vorliegenden Änderungsplanung hätte aus aktueller Sicht zwei Alternativen:

1. Eine weitere extensive Pflege der Fläche um die Sukzession in Richtung Wald zu verhindern. Dies hätte weiterhin positive Auswirkungen auf den Boden und seine Versickerungsfähigkeit für Niederschläge sowie der Fläche als strukturelle Lebensräume für Vögel, Kleinsäuger, Amphibien, Reptilien und Insekten. Die Fläche

hätte weiterhin eine klimatische Durchlüftungsfunktion und würde der Naheholung dienen. Sie hätte somit positive Effekte auf die weiteren Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Mensch/ menschliche Gesundheit.

2. Die wahrscheinlichere Alternative wäre die Bebauung mit Ferienhäusern gemäß ursprünglicher Planung. Die aktuell hohe und langfristige Auslastung der vorhandenen Ferienhäuser spiegelt das gestiegene Interesse an Inlandsurlauben wider. Die Auswirkungen auf die biotischen und abiotischen Schutzgüter würden sich bei Umsetzung dieser Planung nur geringfügig von der vorliegenden Änderungsplanung unterscheiden.

Solange das Plangebiet unbebaut bliebe, würde sich die Fläche in Bezug auf die Biotopeausstattung ähnlich der aktuellen Ausstattung zeigen. Die Pflege der Fläche erfolgte bisher extensiv, es etablierten sich einzelne Gehölze als auch Gehölzgruppen sowie randliche Saumbereiche, die in Verbindung mit der offenen Landschaft sehr wertvolle Strukturen für Vögel, Kleinsäuger, Reptilien, Amphibien und Insekten bilden. Die vorkommenden Baum- und Straucharten unterliegen keinem gesetzlichen Schutz, so dass diese unter Beachtung des allgemeinen Schutzes wildlebender Tiere und Pflanzen nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG außerhalb des Schutzzeitraumes vom 01. Oktober bis 28./ 29. Februar jederzeit gefällt werden können. Dies geschah bereits im Winter 2022/2023 wodurch sich im Frühjahr 2023 eine im Vergleich zum Herbst 2022 Gehölzärmere Fläche zeigte.

#### Umweltzustand und mögliche Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird, untergliedert nach den zu betrachtenden Schutzgütern, zunächst der derzeitige Umweltzustand im Plangebiet beschrieben (so g. „Basiszenario“). Im direkten Anschluss wird prognostiziert, welche voraussichtlichen Auswirkungen die vorgesehene Planung auf das jeweilige Schutzgut haben wird (Umweltauswirkungen).

Gemäß der im Jahr 2017 novellierte Anlage 1 des BauGB (Inhalte des Umweltberichtes) soll sich die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, auf „die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben“ erstrecken.

### **1.5. Naturnäumliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Naturnäum Mecklenburgische Seenplatte, Templiner Platte und wird im Landschaftsprogramm Brandenburg dem Nordbrandenburgischen Wald- und Seengebiet zugeordnet (MLUK 2001). Geprägt ist der Naturnäum durch die Prozesse der Weichselzeit. Die Templiner Platte wird als flachweilige Lehmplatte mit Höhen von 50 m bis 70 m ü NHN charakterisiert, die von mehreren Talinnen mit Seen

(Templiner Seenkreuz) durchzogen ist, welche zur Havel entwässern. Mehr oder weniger geschlossene Grundmoränenplatten durchragen bei Templin die Sandeflächen.

Als heutige potentiell natürliche Vegetation wird für das Plangebiet Traubeneichen-Hainbuchenwald angegeben (Landschaftsplan Templin 1994, Karte 3).

Die natürliche Geländehöhe im Plangebiet liegt etwa zwischen 55 m und 57,5 m NHN. Inklusive Mulden/Gräben und Aufschüttungen liegt die Geländehöhe bei ca. 54 m bis 59 m NHN.

## 1.6. Schutzgebiete

### 1.6.1 Bestandssituation und mögliche Auswirkungen

**Der Änderungsbereich selbst ist nicht Teil eines nationalen oder europäischen Schutzgebietes.** Er befindet sich allerdings in einer Region, die reich an unterschiedlichen Schutzgebieten ist und sich in nächster Nachbarschaft zum Plangebiet befinden.

Im Folgenden werden die Schutzgebiete sortiert nach europäischen und nationalen Schutzgebieten genannt und deren grundlegende Schutzzwecke aufgeführt.

#### Flora – Fauna – Habitate (FFH) „Lübbesee Ergänzung“ und „Lübbesee“

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet ist das 340 ha große FFH-Gebiet „Lübbesee Ergänzung“ (DE2847-325) östlich der Dargersdorfer Straße rund 700 m vom Plangebiet entfernt. Das FFH-Gebiet „Lübbesee Ergänzung“ bildet den Westteil des Lübbesees in Ergänzung des bereits gemeldeten Ostteils dem FFH-Gebiet (DE 2947-304) „Lübbesee“, welches sich bis zum Ostufer des Lübbeloses erstreckt. Charakteristisch für diese zwei FFH-Gebiete ist die besondere Ausprägung eines mesotropen Klarwassersees. Gemäß Managementplan zum FFH-Gebiet „Lübbesee“ sind folgende grundlegende Erhaltungsziele für das Gebiet festgelegt worden:

- **Erhaltung und Entwicklung der See-LRT<sup>4</sup> als Habitat für Otter und Biber, Brutvögel, Fisch-, Amphibien-, Mollusken- und Libellenarten sowie als Jagdhabitat für Fledermäuse**
- **Erhaltung und Entwicklung der Moore sowie der Moor- und Bruchwälder mit Habitaten ihrer wertgebenden Arten wie Libellen, Amphibien, Fledermäuse und Vögel**
- **Erhaltung und Entwicklung naturnaher, strukturreicher Wälder und ihrer wertgebenden Arten**

---

<sup>4</sup> IRT- Lebensraumtypen

Zwischen geplanter Bebauung und Lübbesee befindet sich am Weg „Zur Buchheide“ eine der Erholung dienende Bebauung mit Wochenendhäusern und Gartenlauben, die in ihrer geringsten Entfernung einen Abstand von ca. 400 m zum Lübbesee aufweist. Der Weg „Zur Buchheide“ führt direkt zu einem öffentlichen Strand am Westufer des Lübbesees. Nördlich dieser im FNP als Grünfläche angegebene Erholungssiedlung befindet sich direkt am westlichen Ufer des Lübbesees, die Wohnsiedlung „Postheim“ sowie das als Sondergebiet ausgewiesene Gelände des Ahoim-Seehotels. **Eine erhebliche Beeinträchtigung der Ziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete „Lübbesee – Ergänzung“ und „Lübbesee“ durch die vorliegende Änderungsplanung ist nicht erkennbar.**

Auf Höhe des Änderungsbereichs schließen sich östlich der Dargersdorfer Straße das Landschaftsschutzgebiet „Norduckermärkische Seenlandschaft“ sowie der Naturpark „Uckermärkische Seen“ an. Nordöstlich und südöstlich des Plangebietes geht das Landschaftsschutzgebiet „Norduckermärkische Seenlandschaft“ in das Landschaftsschutzgebiet „Templiner Seenkreuz“ über.

#### Landchaftsschutzgebiet (ISG) „Norduckermärkische Seenlandschaft“

Aufgrund des § 22 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208) wurde das Landschaftsschutzgebiet „Norduckermärkische Seenlandschaft“ durch den Minister für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung verordnet. Das Gebiet hat eine Größe von 63.951 ha und erstreckt sich v.a. nördlich von Templin. Es umfasst sowohl Abschnitte der Mecklenburgischen Seenplatte als auch des Feldberger und Uckermärkischen Hügellandes.

Der Schutzzweck gemäß § 3 Nr. 1 bis 4 der Verordnung umfasst insbesondere

- die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes einer eiszeitlich geprägten, ursprünglich vorwiegend extensiv genutzten Kulturlandschaft
- die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturschauspiels
- die Erhaltung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturverträgliche Erholung
- die Entwicklung des Gebietes unter Berücksichtigung des § 3 Nr. 1 a) und b) sowie Nr. 3

Sonstige Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturschutz zu schädigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, bedürfen der Genehmigung. Dazu zählen die bauliche Errichtung von Anlagen, die Versiegelung von Böden, das Anlegen von Straßen, Wegen und Plätzen, das Verlegen von Leitungen, etc. (§ 4 (2) der Verordnung über das ISG Norduckermärkische Seenlandschaft).

**Eine erhebliche Beeinträchtigung** der Schutzzwecke des an den Änderungsbereich angrenzenden ISG „**Norduckermarkische Seenlandschaft**“ durch die Planung **ist nicht zu erwarten**.

#### Landscraftsschutzgebiet (LSG) „Templiner Seengebiet“

Das Landschaftsschutzgebiet „Templiner Seengebiet“ wurde per Beschluss Nr. X-5-10/62 des Rates des Bezirkes Neubrandenburg vom 25.05.1962 unter Schutz gestellt und umfasst aktuell eine Fläche von ca. 300 ha. Es handelt sich um ein von zahlreichen Rinnenseen und Waldflächen geprägtes Gebiet rund um Templin. Eine Verordnung wurde nicht erlassen.

Der Beschluss von 1962 zielte v.a. auf den Schutz des Landschaftscharakters. Verboten ist danach, „den Charakter der Landschaft zu verändern“, die „Verunstaltung“ der Landschaft z.B. durch störende Reklameschilder und Kioske, außerdem das Zeltenaufbau für Freigegebener Plätze. Hoch- und Tiefbauten seien „im Einvernehmen mit der [...] Naturschutzverwaltung“ zu planen und auszuführen.

Mit der Verordnung zur Änderung von Regelungen über Landschaftsschutzgebiete vom 17. Februar 2017 (Artikel 6) wurde der Beschluss von 1962 wie folgt ergänzt:

„(1a) Die Errichtung oder wesentliche Veränderung baulicher Anlagen ist zulässig auf Flächen im Änderungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche oder sonstige dem Schutzzweck widersprechende Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist, sofern das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium diese Darstellungen oder Festsetzungen zugestimmt hat. Diese Flächen sind im Bauleitplan in geeigneter Maßstab kartografisch darzustellen.“

**Eine erhebliche Beeinträchtigung** der Schutzzwecke des an den Änderungsbereich angrenzenden ISG „**Templiner Seengebiet**“ durch die Planung **ist nicht zu erwarten**.

#### Naturpark (NP) „Uckermarkische Seen“

Der Schutzstatus des Naturparks „Uckermarkische Seen“ wurde mit Erklärung des MUNR Brandenburg vom 10.01.1997 festgesetzt. Das Schutzgebiet umfasst eine Fläche von 89.630 ha und erstreckt sich von Prenzlau im Nordosten über Templin, Zehdenick und Lindow im Süden bis nach Alt Ruppiner und schließt die Kyritz-Ruppiner Heide im Westen mit ein. Die Nordgrenze des Naturparks bildet die Landesgrenze zwischen Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern. In der Erklärung ist der Zweck des Naturparks festgeschrieben:

„Zweck der Ausweisung des Naturparks ist die Bewahrung des brandenburgischen Natur- und Kulturerbes. Es sollen beispielhaft umweltschonende Nutzungformen in Übereinstimmung mit Naturschutzforderungen praktiziert werden. Zweck ist weiterhin die

einheitliche Pflege und Entwicklung des Gebietes für die Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume und der naturnahen Erholung sowie Bewahrung und Entwicklung einer einheitlich geprägten Kulturlandschaft.“

**Ein erheblicher Konflikt des Vorhabens mit den Schutzzwecken des Naturparks „Uckermärkische Seen“ ist nicht zu erkennen.**

## 1.7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

### 1.7.1 Bestandssituation

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Rand des zusammenhängenden Siedlungsbereiches von Templin.

Im Süden befindet sich das Gelände des Ferienparks Templin mit seiner durchgrünten Ferienhauseanlage im „Toskana-Stil“, dazu gehörigen Stellplätzen und der Straße „Am Kurpark“. Diese Anlage erstreckt sich auch östlich des Änderungsbereiches. Hier befinden sich ein weitläufiger Spielplatz, Streichelgehege für Nutztiere wie Schafe, Ziegen und Ponys, ein Restaurant sowie die Rezeption des Ferienparks Templin. Weiter südlich geht der Ferienpark in das Gelände der Naturtherme Templin über.

Im Osten grenzt das Postbucht an die Dargersdorfer Straße ein mit Gräben durchzogenes Mosaik aus Grünland, Kleingewässern und Bestandstreifen in seiner gesamten zusammenhängenden Waldgebieten an. Diese geht nach Süden in die im FNP als Grünfläche dargestellte Erholungssiedlung „Zur Buchheide“ über.

Westlich des Geltungsbereiches schließt sich der weitläufige mit teils trockengefallenen Senken, einer Streuobstanlage sowie einzelnen Gehölzen, Gehölzgruppen und Wegen durchzogene Kurpark Templin an.

Im Norden befinden sich ein trockengefallener Graben, ein kleines Waldgebiet - welches nach Norden hin in eine Sukzessionsfläche übergeht sowie die Wohnplätze Ludwigshof und Kuckucksheim.

Der Änderungsbereich selbst befindet sich auf einem flachwelligen Gelände mit leichten Erhebungen und flachen Senken. Das Erscheinungsbild des Plangebietes ist größtenteils geprägt durch einen mehr oder weniger ruderalisierten Wiesennbestand der kleinstrukturiert zwischen trockenen und frischen sowie artenarmen und artenreichen Verhältnissen wechselt. Kleinere Bereiche mit wertgebenden Trockenrasenarten, die fragmentarisch eingestreut sind, finden sich ebenso, wie magerer Frischwiesennbereich. Niedrige Vegetationsbestände, welche v.a. im Süden entlang der Straße am Kurpark, im Nordosten des Änderungsbereiches, auf trockenen Kuppen sowie im Westen des Plangebietes zu finden sind, wechseln sich mit mittelhohen Gras-, Kraut- und

Staudenbeständen mosaikartig ab. Im Bereich von Gehölzrändern sowie im Bereich des Lärm- und Sichtschutzwalls befinden sich hohe Altgras- und Staudenbestände, sogenannte Staudenfluren und Säume. Einzelne Laub- und Obstgehölze jungen und mittleren Alters sowie kleinere Baumgruppen gleichen Alters aus spontaner Besiedlung durchziehen v.a. den östlichen und mittleren Teil des Änderungsbereiches. Im nördlichen und östlichen Randbereich befinden sich außerdem einreihige Hecken unterschiedlicher Straucharten. Ein eingefriedeter Garten mit künstlich angelegtem Teich und Baumgruppen mit Fichten mittleren Alters charakterisieren ebenfalls den nördlichen Rand des Änderungsbereiches. Unmittelbar im Süden grenzt ein wasserführendes Soll mit Grauwidengebüsch im Uferbereich an das Plangebiet an. Weitere nicht wasserführende mit Gehölzen bewachsene Senken reihen sich südwestlich außerhalb des Plangebietes an. Während der westliche, östliche und südliche Randbereich deutliche erkennbare einer regelmäßigen Nutzung durch Beweidung und Schnitt unterliegt, wird der mittlere mit Gehölzen durchzogene Bereich sehr extensiv gepflegt.

Im Landschaftsplan von Templin wird der Änderungsbereich als „Acker“ dargestellt (Karte 2). Gemäß Karte 8 wird das Gebiet Bereichen mit allgemeiner wertvollem Landschaftsbild zugeordnet. Ausräumung und Nivellierung der Landschaft sollten vermieden werden. Durch Erhalt, Vermehrung und Neubegründung von Pflanzungen, insbesondere an Leitstrukturen, wie Verkehrswegen etc. soll die Landschaft nach Möglichkeit gegliedert werden.

Dem Orts- und Landschaftsbild kommt im Änderungsbereich und dessen Umfeld eine **mittlere bis hohe** Bedeutung zu.

### 1.7.2 Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild

Im Zuge der Planung kommt es zur fast vollständigen Überbauung der im Gebiet vorhandenen kulturlandschaftlich gewachsenen Strukturen. Eine Ausnahme bilden die randlichen Gehölze im Norden, Osten und Süden.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild sind mit dem alten B-Plan vollumfänglich kompensiert worden. Mit den grünordnerischen Festsetzungen des neuen B-Planes werden die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes aufgrund der zusätzlichen Inanspruchnahme von 910 m<sup>2</sup> Fläche weitestgehend gemindert. Mit dem Erhalt vorhandener Gehölze, der Pflanzung neuer heimischer Laubgehölze sowie der Entwicklung artenreicher Wiesen- und Saumbestände soll das Plangebiet durchgrünt und strukturell gestaltet werden. Die Entwicklungsziele für Siedlungsbereich aus dem Landschaftsplan Templin und dem Landschaftsprogramm Brandenburg werden mit diesen Maßnahmen umgesetzt. **In Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.**



## 1.8. Schutzgut Boden und Fläche

### 1.8.1 Bestandssituation

Natürlicherweise ist das Plangebiet dem "Templin-Weßeliner Seen- und Sandergebiet" zugeordnet und bildet den südlichen Teil der zum Urstromtal der Havel hin entwässerten Mecklenburger Seenplatte. Geomorphologisch handelt es sich bei dem als "Templiner Platte" bezeichneten Bereich um eine nahezu ebene bis flachwellige, von einer Senkette durchzogene Grundmoränenplatte, die im Anschluss an die letzte Eiszeit ausgeformt wurde.

Die natürliche Geländehöhe im Plangebiet liegt etwa zwischen 55 m und 57,5 m über NHN, wobei sich leichte Erhebungen und flache Senken abwechseln. Im Bereich von Mulden/Gräben liegt die Geländehöhe bei ca. 54 m und im Bereich von Aufschüttungen (Kieshaufen) im Bereich von 57,5 m über NHN.

Die Bodenübersichtskarte (BÜK300) des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBR) gibt für das Plangebiet überwiegend Fahlerde-Braunerden und Fahlerden, z.T. lessiviert aus Sand über Lehm an.

Im Rahmen der Vorplanung und zur Untersuchung des Baugrundes wurde ein geotechnischer Bericht erstellt<sup>5</sup>, für den 16 Sondierungen bis in eine maximale Tiefe von 6,0 m im Kleinkammbohrverfahren durchgeführt wurden. Im Ergebnis sind die Bodenverhältnisse als relativ ungleichförmig zu bezeichnen, wobei nicht bindige, bindige und gemischtkörnige Böden in einem unregelmäßigen Wechsel vorliegen. Teilweise wurde eine Konsistenz festgelegt, die geringer als steif ist (weich-steif, weich).

In allen Bohrungen wurden Mutterböden in einer Stärke von 0,10 m bis 0,70 m angetroffen, die überwiegend aus humosen Feinsanden bestehen.

Zudem wurden mit einer Ausnahme Gesciebablagerungen angetroffen, die sich weit überwiegend aus schluffigen bis stark schluffigen Sanden mit geringen Kiesbeimengungen zusammensetzen. Die als Gesciebelehm und Gesciebemergel bezeichneten Schichten weisen überwiegend steife Konsistenz auf, teilweise wurde auch weiche Konsistenz festgestellt.

Die Gesciebablagerungen werden in unterschiedlichem Ausmaß von Sandablagerungen überlagert und/oder unterlagert. Teilweise sind auch starke Sandlinsen in die Gesciebablagerungen eingeschaltet. Bei fünf Bohrungen wurden unterhalb des Mutterbodens nur Gesciebablagerungen festgestellt. In allen anderen Bohrungen sind nicht bindige Böden als Überlagerung, Unterlagerung oder zwischengeschaltet vorhanden. Die Abschlüsse bilden Gesciebablagerungen oder nicht bindige Böden.

---

<sup>5</sup> Geotechnischer Bericht; BV Erschließung "Kurgelbiet-Nördlicher Teil" in 17268 Templin, Am Kurpark, Dr. Marx Ingenieure GmbH, Spechthausen, 12.04.2023

Die anstehenden Böden waren sämtlich organoleptisch unauffällig.

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind die Böden, bis auf sehr kleine flächige Bereiche im Privatgarten unversiegelt und abgesehen vom Kieshaufenvegetationsbeständen. Die mit Gehölzen bewachsene Gras- und Staudenflur unterliegt einer extensiven Nutzung durch Mahd und Beweidung.

Der 41.700 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich weist **geringe Vorbelastungen** des Bodens auf. Der bei der Baugrunduntersuchung vorgenommene Mutterboden ist teils durch Auffüllungen überdeckt, teils mit Auffüllunganteilen aus Ziegelmischschutt. Teilweise besteht die Auffüllung auch aus umgelagertem Geschiebeboden.

Weitere Vorbelastungen bestehen im Bereich des nördlich gelegenen privaten Gartens mit angelegtem Teich und geringfügiger Überbauung, im Bereich der Kiesaufschüttung in einer Höhe von ca. 1 – 1,5 m und im Bereich der östlichen Pferdekoppel.

Aufgrund der bereits zulässigen Versiegelung gemäß altem B-Plan von 13.796 m<sup>2</sup> (33 % des Plangebietes) wird dem Schutzgut Boden zusammenfassend ein **mittlerer** Schutzwert zugewiesen.

Tabelle 3 Flächennutzung im aktuellen Bestand

Flächennutzung	Flächanteil in m <sup>2</sup>	Flächanteil in %
unversiegelte Flächen	40.916	98 %
aufgeschüttete Flächen (Kiesaufschüttung)	784	2 %
Gesamtes Plangebiet	41.700	100,0 %

### 1.8.2 Altlasten

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

### 1.8.3 Mögliche Auswirkungen der Planung auf Boden und Fläche

Baubedingt kann es zu einer Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen und Baufahrzeuge sowie zu einer temporären Störung des Bodengefüges durch Abgrabungen und Überschüttungen kommen. Während der Bauphase sind die einschlägigen Vorschriften zum Schutz des Bodens zu beachten. Eine erhebliche baubedingte Beeinträchtigung des Bodens ist nicht zu erwarten.

Anlage bedingt wird es zu einer Neuversiegelung von Böden infolge der Änderungsplanung kommen. Der Geltungs- bzw. Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von 41.700 m<sup>2</sup>.

Für den Änderungsbereich ergibt sich eine vorgesehene **überbaubare Fläche** von insgesamt **14.705 m<sup>2</sup>**. Der Anteil der gemäß altem B-Plan genehmigten überbaubaren Flächen innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches beträgt 13.796 m<sup>2</sup>. Die geplante Neuversiegelung erhöht sich mit der Änderungsplanung somit um 910 m<sup>2</sup> gegenüber der alten Planung.

Bezogen auf den ursprünglichen B-Plan stellt sich die 4. Änderung, wie in Tabelle 3 aufgeführt, dar:

Tabelle 4 Flächennutzung gemäß alter Planung und gemäß aktuellem Bestand

Flächennutzung	Flächeanteil alte Planung		Flächeanteil aktuelle Bestand		Flächeanteil neue Planung		Bilanz alte Planung/ neue Planung	
	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Gesamtgröße Plangebiet	41.700	100	41.700	100	41.700	100	0	0
unversiegelte Flächen	27.904	67	40.916	98	26.995	65	-910	-2
überbaubare Flächen	13.796	33			14.705	35	+910	+2
überbaute Flächen			0	0				
aufgeschüttete Flächen (Kies)			784	2				
<b>geplante Neuversiegelung</b>							<b>+910</b>	<b>+2</b>

Im Detail stellt sich die vorgesehene Änderungsplanung wie in der nachfolgenden Tabelle 4 aufgeführt dar. Anstelle der bisher genehmigten Planung über die Festsetzung eines Sondergebietes Ferien werden im Änderungsbereich sechs Allgemeine Wohngebiete mit einer Gesamtgröße von 22.715 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Für die Baugebiete werden GRZ-Werte von 0,30 und 0,40 mit einer jeweils maximal zulässigen Überschrägung von 50 % festgesetzt. Darüber hinaus werden öffentliche Verkehrsflächen (4.725 m<sup>2</sup>), Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung/ Fußweg (137 m<sup>2</sup>) und private Verkehrsflächen (620 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Zusätzlich werden Festsetzungen für private Grünflächen sowie Waldflächen getroffen.

Gemäß Festsetzung 3.2 Nr. 1 sind Garagenzufahrten, PKW-Steplplätze, Gehwege und Hofflächen auf Privatgrundstücken wasserundurchlässig herzustellen. (Schotterrasen,

*Kies, etc.), d.h. in zumindest teilweise geteilter Bauweise (unverfugtes Pflaster mit min. 2 cm Fugenbreite, Rasengittersteine oder wasserdurchlässiges Pflaster) anzulegen, soweit nicht besondere Gründe dem entgegenstehen (z.B. Trinkwasserschutzzone III im Bereich Dargersdorfer Straße).*

Wie bereits in Tabelle 3 dargestellt, erhöht sich die **Neuersiegelung um 910 m<sup>2</sup> bzw. 2 % gegenüber der alten Planung**. Der Wert ergibt sich aus höheren Flächengrößen für die Allgemeinen Wohngebiete gegenüber geringeren Flächengrößen für ein Sondergebiet Ferien aus der alten Planung. Auch die GRZ-Werte für das Allgemeine Wohngebiet sind gegenüber den GRZ-Werten der alten Planung für das Sondergebiet Ferien erhöht.

**Die über die bisherige Planung hinausgehende Neuversiegelung von 910 m<sup>2</sup> verursacht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und Fläche. Aufgrund der unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigung ist eine ortsnahe Kompensationsmaßnahme erforderlich.** Der Faktor der Kompensationsmaßnahme richtet sich dabei nach der jeweiligen Maßnahme.

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/91 „Kurgeliet-Nördlicher Teil“ – Stadt Templin,  
Entwurf Februar 2024

Tabelle 5 Gegenüberstellung der festgesetzten überbaubaren Flächen - ursprüngliche Planung und geplante 4. Änderung -

Art der Bodennutzung	Planung alt	Planung neu	GRZ	Planung alt	Planung neu	RÜ <sup>6</sup> in %	Planung alt	Planung neu	Summe Planung alt	Summe Planung neu	Differenz alt - neu
	Fläche in m <sup>2</sup>			überbaubare Fläche in m <sup>2</sup>			zusätzlich bebaubare Fläche in m <sup>2</sup>		Fläche in m <sup>2</sup>		
Allgemeines Wohngebiet (WA1)		1.471	0,40		588	50		294		883	+883
Allgemeines Wohngebiet (WA2)		4.460	0,40		1.784	50		892		2.676	+2.677
Allgemeines Wohngebiet (WA3)		3.728	0,30		1.118	50		559		1.678	+1.854
Allgemeines Wohngebiet (WA4)		3.813	0,30		1.144	50		572		1.716	+1.716
Allgemeines Wohngebiet (WA5)		1.318	0,30		395	50		198		593	+593
Allgemeines Wohngebiet (WA6)		7.925	0,30		2.378	50		1.189		3.566	+3.566
<b>Gesamt Allgemeines Wohngebiet</b>		<b>22.715</b>			<b>7.408</b>			<b>3.704</b>		<b>11.111</b>	<b>+11.111</b>
Sondergebiet Ferien 1.0	4.875		0,25	1.219		50	609		1.828		-1.828
Sondergebiet Ferien 1.1	5.250		0,25	1.313		50	656		1.969		-1.969
Sondergebiet Ferien 1.2	5.250		0,20	1.050		50	525		1.575		-1.575
Sondergebiet Ferien 1.3	4.900		0,20	980		50	490		1.470		-1.470
Sondergebiet Sport, Freizeit, Erholung, Tourismus	1.187		0,50	1.096		50	548		1.644		-1.644
<b>Gesamt Sondergebiet</b>	<b>21.462</b>			<b>5.657</b>			<b>2.829</b>		<b>8.486</b>		<b>-8.486</b>

<sup>6</sup> RÜ = Regelüberschreitung

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/91 „Kurgeliet-Nördlicher Teil“ – Stadt Templin,  
Entwurf Februar 2024

Art der Bodennutzung	Planung alt	Planung neu	GRZ	Planung alt	Planung neu	RÜ <sup>6</sup> in %	Planung alt	Planung neu	Summe Planung alt	Summe Planung neu	Differenz alt - neu
	Fläche in m <sup>2</sup>			überbaubare Fläche in m <sup>2</sup>			zusätzlich bebaubare Fläche in m <sup>2</sup>		Fläche in m <sup>2</sup>		
Öffentliche Verkehrsfläche	4.045	4.725	1	2.990	2.837	0	-	-	2.990	2.873	-153
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung/ Fußweg		137	1		137	0	-	-	-	137	+137
Private Verkehrsfläche	2.320	620	1	2.320	620	0	-	-	2.320	620	-1.700
<b>Gesamt Verkehrsfläche</b>	<b>6.365</b>	<b>5.482</b>		<b>5.310</b>	<b>3.594</b>				<b>5.310</b>	<b>3.594</b>	<b>-1.716</b>
<b>Total</b>	<b>27.827</b>	<b>28.197</b>		<b>10.967</b>	<b>11.002</b>		<b>2.829</b>	<b>3.704</b>	<b>13.796</b>	<b>14.705</b>	<b><u>±910</u></b>

## **1.9. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser**

### **1.9.1 Bestandssituation**

Zu den Oberflächengewässern im unmittelbaren Umfeld zählt ein wasserführendes Sohl im südwestlichen Grenzbereich der Änderungsfäche, welches von Strauchweiden umgeben ist. Die Wasseroberfläche hat eine Größe von knapp 200 m<sup>2</sup>. Südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches reißen sich weitere, teils trockengefallene Söle an. Das beschriebene Sohl an der Grenze zum Änderungsbereich wird mit anfallendem Niederschlagswasser aus dem südlich gelegenen Ferienpark über ein Rohrsystem gespeist.

Das nächste Oberflächenwasser ist der östlich gelegene langgestreckte Lübbesee, ein Rinne in ca. 1 km Entfernung.

Im Norden grenzt ein trockengefallener Graben an den Änderungsbereich.

Der nordöstliche Teil des Änderungsbereiches grenzt unmittelbar an die Zone III B des Wasserschutzgebietes „Templin“ (Landesamt für Umwelt Brandenburg 2023). Verbot und zulässige Handlungen werden in der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Templin vom 30. Juli 2012 (GVBl. II 12, [Nr. 66]) geregelt (siehe Teil II Begründung des Bebauungsplanes, Kapitel 1.3.5), betreffen aber nicht den Änderungsbereich.

Der Landschaftsplan Templin gibt in der Karte 15 für das Plangebiet an, dass das Grundwasser gegenüberflächennahen eindringenden Schadstoffen geschützt ist. In der Karte 16 wird als Entwicklungsziel aufgeführt, nicht bewaldete Flächen zur Grundwasserneubildung zu erhalten und die Landwirtschaft zu extensivieren.

Die Hydrogeologische Karte (HYK50) gibt für den Änderungsbereich ein Grundwassergerinne in östlicher Richtung (Lübbesee) an. Aus der Höhe der Hydroisohypsen (Linien gleicher Grundwasserhöhe) von 54 – 55 m lässt sich ein Grundwasserflurabstand von 0 - 3 m ableiten. Weiterhin ist der Karte eine Bedeckung aus einem wasserstauenden Boden mit hohem Sandgehalt zu entnehmen (Dr. Marx Ingenieure GmbH 12.02.2023).

Die im Rahmen der Baugrunduntersuchung durchgeführte 16 Bohrungen stellten Wasserstände zwischen 1,50 m und 5,65 m unter Geländeoberkante fest. Aus den stark unterschiedlichen Wasserständen kann abgeleitet werden, dass es sich zumindest teilweise um Schichtenwasser handelt. Aufgrund der festgestellten Bodenverhältnisse wird der Bemessungswasserstand in Geländehöhe angesetzt (Dr. Marx Ingenieure GmbH 12.02.2023).

„Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser sind Böden gemäß dem Arbeitsblatt DWA A 138 grundsätzlich dann für die Anlage von Versickerungsanlagen geeignet, wenn die Wasserdurchlässigkeit im Bereich von  $k_f = 10^{-6} - 10^{-3} \text{ m/s}$  liegt.

Anhand der Kömungsanalyse wurden als Wasserdurchlässigkeiten:

$k_f = 3,3 \cdot 10^{-5} - 7,5 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$  ermittelt.

Die festgestellten Geschlebeablagerungen sind überwiegend als schwach wasser-durchlässig einzustufen.

Die in etlichen Bohrungen darüberliegenden schluffigen Sande können überwiegend für die Versickerung genutzt werden. Für die Berechnung der Versickerungsmulden ist die Wasserdurchlässigkeit mit  $k_f = 2,5 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$  anzusetzen. Die Sande weisen aber teilweise eine **nicht ausreichende Mächtigkeit** auf. Aus diesem Grunde sollte die Möglichkeit eines Überlaufgenerells mit eingeplant werden.

Aufgrund der stark unterirdischen Bodenverhältnisse sollte die Planung von Versickerungsanlagen generell durch speziell hierfür auszuführende Bohrungen abgesichert werden“ (Dr. Marx Ingenieure GmbH 12.02.2023).

### **1.9.2 Mögliche Auswirkungen der Planung auf Oberflächengewässer und Grundwasser**

Beinträchtigungen der Grundwasserpotentiale erfolgen durch die Verdichtung, Versiegelung und Teilversiegelung auf den Bau- und Verkehrsflächen. Dies führt zu einer Verringerung der Grundwassermehubildungsrate durch erhöhte Oberflächenabfluss. Außerdem besteht während der Bauphase erhöhte Gefahr von Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen und damit Verschmutzung des Grundwassers.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich, soweit sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da eine bauliche Entwicklung bereits gemäß der ursprünglichen 1. Änderung des Bebauungsplanes zulässig war, sind die durch die 4. Änderung verursachten Eingriffe nur soweit auszugleichen, als sie über die Eingriffe des ursprünglichen Bebauungsplanes hinausgehen.

Bei Umsetzung der ursprünglichen sowie der aktuellen Planung ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Durch diesen Umstand wird die Grundwassermehubildung im Plangebiet unabhängig von der Art der Bebauung minimiert. Die vorliegende Änderungsplanung vermindert die Fläche für eine vollständige Versickerung von Niederschlagswasser um weitere  $910 \text{ m}^2$ .

Um die negativen Effekte von Versiegelung auf die Grundwassermehubildung zu minimieren wird in der Grünordnerischen Festsetzung 3.2 Nr. 1 bestimmt, dass



*Garagenzufahrten, PKW-Steplplätze, Gehwege und Hofflächen auf Privatgrundstücken wasserdurchlässig (Schottrassen, Kies, etc.) herzustellen sind, d.h. in zumindest teilweise geteilter Bauweise (unverfugtes Pflaster mit mind. 2 cm Fugenbreite, Rasengittersteine oder wasserdurchlässigen Pflaster anzulegen, soweit nicht besondere Gründe dem entgegenstehen)*

Eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers ist, wie schon erwähnt, aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Böden nicht oder nur bedingt möglich (siehe Kapitel 1.9 und 1.10.1). Für die Ableitung des anfallenden nicht versickerungsfähigen Niederschlagswassers ist im Umfeld des Plangebietes keine Kanalisation vorhanden. Es ist daher vorzusehen, **das auf der Planstraße 2a anfallende Niederschlagswasser** in den nördlich des Plangebietes verlaufenden Graben 227 einzuleiten. Dazu wird im öffentlichen Straßenraum eine fahrbahnbegleitende Mulde angelegt, in der das Regenwasser gesammelt und von dort über einen 8 m breiten Korridor zwischen den Baugrundstücken zum Graben geführt wird. Innerhalb des Korridors werden zudem eine Pumpstation sowie eine Sedimentationsanlage errichtet. Der Korridor wird als Fläche für die Abwasserseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

**Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke** soll – soweit eine Versickerung auf dem Grundstück selbst nicht möglich ist – über ein herzustellendes Leitungssystem mittels eines Pumpwerkes in eine Kette von Söllen, die sich südwestlich des Plangebietes befinden, eingeleitet werden. Mit der Vermessung dieser aktuell trockenen Biotope werden diese ökologisch aufgewertet, was dem Schutzgut Oberflächennasser zu Gute kommt. Gleichzeitig wird die Entwicklung hin zu nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen unterstützt.

**Mit den aufgeführten Maßnahmen, der Einleitung von nicht versickerungsfähigem Niederschlagswasser in benachbarte Oberflächengewässer wird das Wasser in der Landschaft gehalten. Die Biotope erfahren eine ökologische Aufwertung. Gleichzeitig ergeben sich positive Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern wie Klima und Biotop, Pflanzen und Tiere. In Verbindung mit den aufgeführten Maßnahmen nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser dennoch in der Landschaft zu halten, ergeben sich nach aktuellem Planungsstand keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grund- und Oberflächennasser.**

Im weiteren Verfahren sind für die Einleitung in den Graben bzw. die Sölle jeweils wasserrechtliche Erlaubnisse mit den entsprechenden Berechnungen zu beantragen.

## **1.10. Schutzgüter Biotope, Pflanzen und Tiere**

### **1.10.1 Bestand und Bewertung Biotoptypen**

Als Grundlage für die Bewertung des Schutzgutes Biotope und Pflanzen, erfolgten eigene Begehungen im Oktober 2022, Mai und Juni 2023. Erfasst wurden alle Biotope innerhalb des Plangebietes sowie die für die Planung relevanten Biotope in unmittelbarer Nachbarschaft und in der nahen Umgebung. Die im Gelände festgestellten Biotope werden noch vor Ort in ein Luftbild eingetragen und voneinander abgegrenzt. Die Ansprache der Biotope erfolgt über die Biotopkartierung Brandenburg (Stand 09. März 2011), welche in einer Liste die einzelnen Kartier-Einheiten mit zugehörigem Biotopcode aufführt. Detaillierte Beschreibungen zu den einzelnen Biotoptypen und entsprechende Kartier-Hinweise wurden dem Band 2 der Biotopkartierung Brandenburg (Stand 2007) entnommen. Die im Gelände angefertigte Karte ist im Anschluss in eine digitale Karte mit entsprechender Legende übertragen worden.

Zusätzlich zur Karte werden die im Plangebiet vorkommenden Biotope in einer Tabelle aufgeführt. Neben Biotopcode und Kartier-Einheit werden Biotopwert, Schutzstatus sowie die anteiligen Flächengrößen in m<sup>2</sup> und % der jeweiligen Biotope im Plangebiet angegeben. Biotopkarte und zugehörige Tabelle bilden die Grundlage für die Eingriffsbewertung der Schutzgüter Biotope, Pflanzen und auch Tiere. Karte und Tabelle finden sich am Ende dieses Kapitels.

In der Nachbarschaft zum Änderungsbereich erfasste Biotope, die für die Planung relevant sind, aber nicht im Plangebiet vorkommen, weisen in der anteiligen Fläche 0 m<sup>2</sup> bzw. 0 % auf.

Der Änderungsbereich wird fast vollständig (91 %) von Gras- und Staudenfluren unterschiedlicher Feuchteverhältnisse und Ausprägung eingenommen. Die Zusammensetzung der Arten spiegelt dabei eine leichtzunehmende Bodenfeuchtigkeit in Richtung Westen wider. Einzelne als auch in Gruppen wachsende junge bis mittelalte Laub- und Obstgehölze aus spontaner Besiedlung durchziehen v.a. den mittleren Teil dieser Gras- und Staudenflur. Während die westlichen, östlichen und südlichen Bereiche deutliche erkennbare regelmäßige Nutzung durch Beweidung und Schnitt unterliegen, wird der mittlere mit Gehölzen durchzogene Bereich eher extensiv gepflegt. Nach Norden, Osten und Süden wird der Änderungsbereich von unterschiedlichen Gehölzstrukturen begrenzt. Die Übergangsbereiche zwischen Offenlandbereichen und Gehölzen, welche einer sehr extensiven bis fehlenden Nutzung unterliegen, werden wiederum von sogenannten Saumbiotopen eingenommen. In diesen Altgras- bzw. Hochstaudenbereichen finden Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien Unterschlupf, Schutz und Nahrung. Sie sind ein notwendiger Bestandteil ihres Lebensraumes. Insekten wiederum profitieren von der langanhaltenden Blühphase. In den Randbereichen sind die Saumstrukturen separat kartiert. Einzelne insektenreiche und kleinflächige Ausprägungen in der Mitte der Planfläche

wurden nicht separat kartiert, sondern sind dem Offenland zugeordnet. In seiner Gesamtheit weist der hier vorzufindende Biotopkomplex eine hohe Wertigkeit auf.

Im nördlichen Randbereich befinden sich Reste ehemals zusammenhängender Waldbereiche, die hier als naturnahe Laubwälder mit heimischen Baumarten angesprochen werden. Weiterhin bilden eine einreihige Hecke, ein eingefriedeter Garten mit künstlich angelegtem Teich und Fichtengruppen mittleren Alters sowie Wechselbepflanzungen mit Obst- und Ziergehölzen den Übergangsbereich zur nördlich angrenzenden Bebauung. Für diese Biotope ist ein geringer bis mittlerer Wert anzunehmen.

Der östliche Randbereich ist durch eine knapp 800 m<sup>2</sup> (davon 538 m<sup>2</sup> im Plangebiet) große Sand-/Kiesaufschüttung mit einer Höhe von ca. 1,50 m, Gras- und Staudenfluren sowie einreihigen Hecken unterschiedlicher Straucharten (heimisch und nicht heimisch) charakterisiert. Der Wert dieser Biotope ist ebenfalls als gering bis mittel einzustufen.

Im unmittelbaren südlichen Grenzbereich, mit nur sehr geringem Flächenanteil im Änderungsbereich, befindet sich ein nach § 30 BNatSchG sowie nach § 18 BbgNatSchAG geschütztes wasserführendes Soll (< 1 ha) mit einem ebenfalls geschützten Grauweidengebüsch im Uferbereich. Weitere nicht wasserführende mit Weiden bewachsene Senkenreihen sich südwestlich außerhalb des Plangebietes an.

Nach Westen hin geht der Änderungsbereich in den weitläufigen und flachwelligen der (Nah)Erholung dienenden Kurpark Templin über. Ähnlich dem Änderungsbereich wird dieser durch eine von Gehölzen und Wegen durchzogene Gras- und Staudenflureingenommen, die hier auf frischen bis feuchten Standorten anzutreffen ist.

Tabelle 6 Biotoptypen und geplante Eingriffe gemäß alter und neuer Planung  
im Änderungsbereich des Bebauungsplanes

Nr.	Biotoptypcode	Biotoptypwert*	Schutzstatus	Kartiereinheit	Anteilige Fläche im Plangebiet (Gesamtgröße: 41.700 m <sup>2</sup> )	
					Fläche m <sup>2</sup>	Anteil %
<b>01 Fließgewässer</b>						
1	01130	mittel	(§)	Graben	0	0
<b>02 Standgewässer</b>						
2	02122	sehr hoch	§	naturaheles, beschattetes, perennierendes Kleingewässer < 1 ha	0 gesamt 192	0
3	02150	gering	-	Teich im Privatgarten	91	< 1
<b>03 Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren</b>						
4	03120 (12720)	gering	-	vegetationsfreie, kiesreiche Fläche (Aufschüttung)	538 gesamt 784	2
5	032491 (12830)	gering	-	sonstige ruderale Staudeinflur, Gehölzdeckung < 10 %, Nordseite eines Läm- und Sichtschutzwalls	201	0
<b>05 Gras- und Staudeinfluren</b>						
6	051122	mittelhoch	-	magerer Frischwiese, verarmte Ausprägung, Gehölzdeckung < 10 %, mit Fragmenten von Tocke nrasen	11.336	27
7	0511311	mittelhoch	-	runderale Wiese/ Weide, artenreiche Ausprägung, Gehölzdeckung < 10 %, mit Fragmenten von Tocke nrasen, trocken als Biotoptyp 8, teilweise Beweidung mit Pferden	2.921	7
8	0511322	mittelhoch	-	runderale Wiese, verarmte Ausprägung, Gehölzdeckung < 10 % mit Fragmenten von Tocke nrasen	22.658	54
9	05142	hoch	-	Staudeinfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte	97 gesamt 1.944	< 1
10	051422	hoch	-	Staudeinfluren (Säume) frischer nährstoffreicher Standorte ruderale Ausprägung	1.072	2,3
11	051422	hoch	-	Staudeinfluren (Säume) frischer nährstoffreicher Standorte ruderale Ausprägung	211	< 1
<b>07 Laubgebüsch, Feldgehölze und Baumgruppen</b>						
12	071011	hoch	§	Strauhwidengebüsch	8 gesamt 321	< 1
13	07111	hoch	(§)	Feldgehölzfeuerstandorte	0 gesamt 2.072	0
14	07111	hoch	(§)	Feldgehölzfeuerstandorte	0 gesamt 744	0
15	0715212 und 0715312	mittel	-	sonstige Solitäräume und kleine Baumgruppen mit heimischen Laubbäumen, jungen bis mittleren Alters		< 10

Nr.	Biotoptype	Biotoptwert*	Schutzstatus	Kartiereinheit	Anteilige Fläche im Plangebiet (Gesamtgröße: 41.700 m <sup>2</sup> )	
					Fläche m <sup>2</sup>	Anteil %
16	0715322	gering-mittel	-	einschichtige Baumgruppe mit nicht heimischen Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)	62	< 1
17	0715322	gering-mittel	-	einschichtige Baumgruppe mit nicht heimischen Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)	143	< 1
<b>08 Wälder und Forste</b>						
18	08290	mittel	§ LWaldG	naturnaher Laubwald mit heimischen Baumarten	80	< 1
19	08290	mittel	§ LWaldG	naturnaher Laubwald mit heimischen Baumarten	135	< 1
20	08290	mittel	§ LWaldG	naturnaher Laubwald mit heimischen Baumarten	400	1
<b>10 Biotope der Grün- und Freiflächen</b>						
21	10111	gering	-	Gärten	1.471	3,5
22	10201	ohne	-	Spieleplatz (Kletterhang), ohne Gehölze, Südseite eines Lärm- und Sichtschutzwalls	57 gesamt 242	< 1
23	10272	mittel	-	Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe), einreihige Hecke	197	< 1
24	10272	gering	-	Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe)	71	< 1
25	10272	gering	-	Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe), einreihige Hecke mit Durchgangslücke zum Spielplatz	0 gesamt 329	0
26	10275	sehr gering	-	Wechselbepflanzung	gesamt 152	< 1

\*Biotoptwert angenommenes sechsstufiges Wertstufenmodell (kein - sehr gering - gering - mittel - hoch - sehr hoch)

§ geschütztes Biotope nach § 30 BNatSchG

(§) in bestimmten Ausprägungen geschützt nach § 30 BNatSchG






### 1.10.2 Mögliche Auswirkungen der Planung auf Biotope, Pflanzen / Artenschutz

Für den Großteil der im Änderungsbereich befindlichen Biotope gilt, dass gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich ist, soweit sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Vergleich zum bereits rechtskräftigen B-Plan – Kurgeliet nördlicher Teil, Stadt Templin – „1. Änderung und Erweiterung“ Fassung November 2002 werden zusätzliche Waldflächen, einzelne und flächige Gehölze sowie Gras- und Staudenfluren in Anspruch genommen. Diese zusätzlichen Inanspruchnahmen werden im folgenden Textteil genauer beschrieben. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die dazu beitragen, den Eingriff in die betroffenen Biotypen geringer zu gestalten sind ebenfalls beschrieben. Der erforderliche Ausgleich wird im Kapitel 3.3 dargestellt.

### Planunterlage

Vermessungsbüro ÖbVI H. Peschmann & S. Martin,  
Stand September 2021, Aktualisierung der Flurstücke im Januar 2023  
ETRS '89, DHHN 2016






















-  Gebäudebestand
-  Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
-  Laubbaum
-  Böschung
-  Höhenpunkt mit Geländehöhe über NHN im DHHN 2016



rot markiert = Waldfläche aus der Planzeichnung

### Biotoptypen

Entsprechend Liste der Biotoptypen Brandenburgs, Stand 2011

- 01 Fließgewässer
  -  0113322 Graben, weitgehend naturfern, ohne Verbauung, beschattet, trocken gefallen
- 02 Standgewässer
  -  02122 perennierendes Kleingewässer < 1 ha, naturnah, beschattet
  -  02150 Teich im Privatgarten
- 03 Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren
  -  03120/12720 vegetationsfreie, kiesreiche Flächen/ Aufschüttung
  -  03249/12720 sonstige ruderal Staudenflur, Gehölzdeckung < 10 %, Nordseite eines Lärm- und Sichtschutzwalls
- 05 Gras- und Staudenfluren
  -  0511221 magere Frischwiese, verarmte Ausprägung, Gehölzdeckung < 10 %, mit Fragmenten von Trockenrasen
  -  0511311 ruderaler Wiese, artenreiche Ausprägung, Gehölzdeckung < 10%, mit Fragmenten von Trockenrasen
  -  0511322 ruderaler Wiese, verarmte Ausprägung, Gehölzdeckung 10-30 %, mit Fragmenten von Trockenrasen
  -  05142 Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte
  -  051422 Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung
- 07 Laubgebüsche
  -  071011 Strauchweidengebüsch
  -  071011 Feldgehölze feuchter Standorte
  -  071511 Solitärbäume, heimisch
  -  0715322 einschichtige Baumgruppe mit nicht heimischen Baumarten, überwiegend mittleres Alter
- 08 Wälder und Forste
  -  08290 naturnaher Laubwald mit heimischen Baumarten
- 10 Biotope der Grün- und Freiflächen
  -  10111 Gärten
  -  10201 Spielplatz (Kletterhang), ohne Gehölzbewuchs, Südseite eines Lärm- und Sichtschutzwalls
  -  10272 Anpflanzung von Sträuchern (einreihige Hecke), > 1 m Höhe
  -  10275 Wechselbepflanzung
- Sonstige Darstellungen
  -  Geltungsbereich des Bebauungsplanes
  -  Kennziffer der Biotoptypentabelle im Umweltbericht

**Stadt Templin**

### 4. Änderung des Bebauungsplanes 07/91 "Kurgebiet-Nördlicher Teil"

**Biotopkarte**  
Stand: Juni 2023

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH  
Tel.: 033 38 / 75 66 00  
Tel.: 033 38 / 75 66 02  
e-mail: info@wow-bernau.de  
www.wow-bernau.de




02122 naturnahes, beschattetes Kleingewässer (Soil < 1 ha) dauerhaft wasserführend und 071011 Strauchweidengebüsch im Uferbereich des Soil

Im südlichen Grenzbereich befindet sich ein nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG geschütztes Kleingewässer/ Soil mit einem ebenfalls geschützten Strauchweidengebüsch im Uferbereich. Die Gesamtgröße dieser beiden Biotope beträgt ca. 600 m<sup>2</sup>.

In südwestlicher Richtung schließen sich weitere Weiden dominierte Feldgehölzefuchter Standorte an. In bestimmter Ausprägung können auch diese Feldgehölzede m gese tzlic hen Sc hutzsta tus nach § 30 BNatSchG unterliegen. Für eine genaue Einschätzung eines möglichen Schutzstatus ist jedoch eine weitere Prüfung dieser Biotope erforderlich.

Alle Handlungen die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, sind verboten. Um das Risiko einer erheblichen Störung und Beeinträchtigung zu vermeiden, sieht die Planung einen 5 m breiten Pufferstreifen zwischen Geltungsbereichsgrenze im Süden und der parallel dazu verlaufenden Grenze des Allgemeinen Wohngebietes vor. Der Abstand zwischen möglicher Baugrenze und Geltungsbereichsgrenze beträgt ca. 15 m. Innerhalb dieses Bereiches sind nur noch kleinflächige Nebenanlagen bis zu einer 50%igen Überschreitung der GRZ der jeweiligen Grundstücke zulässig.

Wenn es zur nicht erlaubten Inanspruchnahme von auch nur kleinflächigen Bereichen der Pufferzone sowie des Strauchweidengebüsches kommt, ist eine Verringerung der Schutzzone um das Gewässer gegeben. Auswirkungen können geringere Kapazitäten zur Bewahrung von Luftfeuchtigkeit in den bodennahen Luftschichten des Uferbereiches und damit einhergehende verminderte Qualität als Lebensraum sein. Auch die mit einer Wohnbebauung einhergehenden Geräusche und Lichtemissionen wirken auf den Lebensraum Soil mit Strauchweidengebüsch. Vogelaarten, Amphibien und Reptilien, die das Gebüsch mit der angrenzenden Offenlandschaft als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzen, könnten dauerhaft vergrämt werden. Auch noch so kleinflächige Inanspruchnahmen des festgesetzten Pufferstreifens müssen unbedingt unterlassen werden. Vergleich Kapitel 1.11.3.

**Auswirkungen der aktuellen Planung, die über die Auswirkungen der bisherigen Planung hinausgehen, können bei Einhaltung des festgesetzten Pufferstreifens vermieden werden.**

05 Gras- und Staudenfluren

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope und Pflanzen werden durch die zusätzliche Flächeinanspruchnahme vor allem Gras- und Staudenfluren im Bereich des WA2 sowie am westlichen und südlichen Rand des WA6 überplant und

anlage bedingt dauerhaft in Anspruch genommen. **Der erforderliche Ausgleich ist möglichst ortsnah umzusetzen.**

#### 08290 Naturnahe Laubwald mit heimischen Baumarten/ Waldrand

Der im Norden des Plangebietes durch die zuständige Revierförsterei festgestellte Wald wird durch die Änderungsplanung zu 115 m<sup>2</sup> in seinem Randbereich anlage bedingt und somit dauerhaft in Anspruch genommen. Der Biotopwert des Waldstückes ist als mittel einzustufen. **Der geplante dauerhafte Verlust erfordert einen Ausgleich.**

#### **1.10.3 Bestand und Bewertung Tiere/ Artenschutz**

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark wurde für den Änderungsbereich die faunistische Bestandserfassung von Brutvögeln, Amphibien und Reptilien sowie die Überprüfung des Geländes auf das Vorkommen FFH-relevanter Schmetterlingsarten festgelegt. Die Untersuchungen dieser Artengruppen erfolgten im Zeitraum März 2023 bis September 2023 und sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Grewe & Matthes September 2023) dokumentiert. Im Folgenden sind die Ergebnisse zusammengefasst. Z.T. wurden die Angaben aus dem Fachbeitrag direkt übernommen.

#### Vögel

Die Erfassung der Vögel erfolgte von März bis Juli 2023. Für die Planung relevant sind die Vogelarten, welche den Änderungsbereich sowie den unmittelbaren Randbereich als Bruthabitat nutzen. In der folgenden Tabelle 7 in welcher alle im Plangebiet vorkommenden Vogelarten aufgeführt sind, wird zwischen im Plangebiet vorkommenden Brutpaaren, unmittelbar randlichen Brutpaaren und Nahrungsgästen unterschieden.

Insgesamt wurden 35 Vogelarten nachgewiesen. Davon nutzen 6 Arten das Plangebiet und weitere 9 Arten die unmittelbaren Randbereiche zur Reproduktion. Die nachgewiesenen Gastvögel nutzen den Änderungsbereich lediglich zum Nahrungserwerb.

Das im vorhergehenden Kapitel Biotope als reich strukturiertes Gelände beschriebene Plangebiet bietet boden-, gebüsch-, als auch baumbrütenden Arten die entsprechenden Habitate.

Alle 6 nachgewiesenen **Brutvogelarten im Plangebiet** zählen zu den **Freibrütern**, die ihre Nester jährlich neu am Boden von Offenland- und offenen Saumbereichen (**Graumammer**), im halboffenen Bereich und in Saumbiotopen (**Goldammer** und **Sumpfrohrsänger**), bodennah im Schutz von Gebüschstrukturen und Bäumen (**Zilpzalp**) oder in Büschen und Bäumen (**Girlitz** und **Pirol**) anlegen. Die Graumammer wurde im westlichen Bereich des Biotops ruderaler Wiesen verarmter Ausprägung sowie im südlichen



Bereich der magere Frischwiege festgelegt. Girtitz, Piro l, Sumpfrohrsänger und Zilpzalp wurden ausschließlich im Bereich des Privatgartens nachgewiesen. Hier finden sich Gehölz- und angrenzende Saumstrukturen. Die Goldammer wurde in nördlichen und südlichen Saumbereichen festgelegt.

**Die unmittelbaren gehölzreichen nördlichen und südlichen Randbereiche** des Änderungsgebietes werden von 8 Busch- und Baumbrütenden Arten **Grünfink, Amsel, Nebelkrähe** und **Stieglitz** sowie von bodennah im Schutz von Bäumen und Sträuchern brütenden Arten **Fitis, Nachtigall, Mönchs-** und **Domgrasmücke** genutzt. Mit der **Kohlmeise** wurde in den randlichen Gehölzbeständen eine höhlenbrütende Art nachgewiesen.

Höhlen sind ganzjährig geschützte Niststätten gemäß § 44 BNatSchG. Im unmittelbaren südlichen Randbereich im als Feldgehölzfeuchter Standorte kartierten Biotoptyp Nr. 14 befindet sich eine Baumhöhle, welche in der Brutaison 2023 von einer Kohlmeise genutzt wurde.

Die Nester der im Plangebiet sowie dem unmittelbaren Randbereich festgelegten freibrütenden Vogelarten sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einer sicheren Aufgabe des Nestes geschützt. Nach der Brutaison verlieren diese jährlich neu anzulegenden Nester ihren Schutzstatus gemäß § 44 BNatSchG.

Tabelle 7 Im Änderungsbereich vorkommende Vogelarten

Artname	Abk.	Brut- habitat	Brutzeit	RL D	RL BB	Status im Plangebiet*	
<b>Vögel innerhalb Plangebiet</b>							
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	Ba, Bu	A 02 – E 08	*	*	<b>2 randl. BP</b>
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>				*	*	Nahrungsgast
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>				3	3	Nahrungsgast
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	Dg	B, Bu	E 04 – E 08	*	*	<b>2 randl. BP</b>
Elster	<i>Pica pica</i>				*	*	Nahrungsgast
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>				3	3	Nahrungsgast
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>				V	V	Nahrungsgast
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	F	B	E 04 – E 08	*	*	<b>1 randl. BP</b>
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	Gi	Ba	M 03 – E 08	*	V	<b>1 BP</b>
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	G	B, Bu	E 03 – E 08	*	*	<b>2 BP</b>
Grauhammer	<i>Emberiza calandra</i>	Ga	B	M 05 – E 08	3	*	<b>2 BP</b>
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	Ba	M 04 – M 09	*	*	<b>1 randl. BP</b>
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>				*	*	Nahrungsgast
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>				V	*	Nahrungsgast
Heidelerche	<i>Lullula arborea</i>				V	V	Nahrungsgast
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	H	A 04 – E 08	*	*	<b>1 randl. BP</b>
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>				*	*	Nahrungsgast
Mauersegler	<i>Apus apus</i>				*	*	Nahrungsgast
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>				*	*	Nahrungsgast
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>				3	3	Nahrungsgast
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	B, Bu	E 04 – A 09	*	*	<b>2 randl. BP</b>
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	N	B, Bu	E 04 – M 08	*	*	<b>3 randl. BP</b>
Nebelkrähe	<i>Corvus corone cornix</i>	Nk	Ba	A 03 – E 07	*	*	<b>1 randl. BP</b>
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	P	Ba	E 04 – E 08	V	*	<b>1 BP</b>
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>				3	V	Nahrungsgast
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>				V	3	Nahrungsgast
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>				*	*	Nahrungsgast
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>				*	*	Nahrungsgast
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>				3	*	Nahrungsgast
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti	Ba	A 04 – A 09	*	*	<b>1 randl. BP</b>
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	Su	B	A 05 – A 09	*	*	<b>1 BP</b>
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>				*	*	Nahrungsgast
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>				*	3	Nahrungsgast
Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>				3	2	Nahrungsgast
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zi	B, Bu	E 04 – A 08	*	*	<b>1 BP</b>

\* BP = Brutpaar, randl. BP = randliches Brutpaar

### Reptilien

Die Erfassung der Reptilien erfolgte von April bis September 2023. Innerhalb der mit Altgräsern und Hochstauden bewachsenen Übergangsbereiche zwischen Gehölzen und Offenland, den sogenannten Saumbereichen wurden im nördlichen und südlichen Plangebiet, im unmittelbaren nördlichen und südlichen Grenzbereich und außerhalb des Plangebietes Zaunidechsen, Blindschleichen und Ringelnatter nachgewiesen. Alle nachgewiesenen Reptilienarten benötigen ein reich strukturiertes Gelände, das ihnen eine Vielzahl an Unterschlupfmöglichkeiten als auch Plätze zum Sonnenbietet. Die Aktivitätszeiten der Reptilien beginnen im März und enden im Oktober/November. Dann verstecken sie sich im Boden oder suchen andere frostsichere Verstecke in Hohlräumen von Bäumen oder unter Haufwerken auf.

Mit insgesamt 4 Tieren (subadulten und adulten) beider Geschlechter wurde die **Zaunidechse** nachgewiesen. Der tatsächliche vorhandene Gesamtbestand fällt i.d.R. höher aus, da oftmals nicht alle Tiere erfasst werden können. Die Zaunidechse wird in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt und gehört somit zu den Arten von gemeinschaftlichem Interesse. Weiterhin wird sie in der Roten Liste Brandenburg mit der Stufe 3 (gefährdet) und in der Roten Liste Deutschland als Art der Vorwarnliste eingestuft.

Es ist davon auszugehen, dass die **Blindschleiche** in geringer bis mittlerer Populationsdichte die nicht gemähten Saumbiotope des Plangebietes besiedelt, in denen sie an drei Stellen angetroffen wurde. Aufgrund ihrer versteckten Lebensweise wird die Art jedoch oft übersehen. Die Blindschleiche ist in Brandenburg und Deutschlandweit noch relativ häufig und wird hier als ungefährdet eingestuft.

Weiterhin konnte die **Ringelnatter** im nördlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes nachgewiesen werden. Sie bevorzugt zusätzlich zu einem reich strukturierten Gelände das Vorhandensein von Gewässern in einer Entfernung. In der Roten Liste Deutschland als auch Brandenburg wird sie als gefährdet eingestuft.

### Amphibien

Die Erfassung der Amphibien erfolgte bei mehreren Begehungen des Geländes von März bis Juni 2023 parallel zur Erfassung anderer Artengruppen. Die Biologie von Amphibien ist durch die jahreszeitliche Wanderung zwischen Winterhabitat, Laichhabitat und Sommerlebensraum geprägt. Die Wanderentfernungen vom Laichgewässer zu den Sommer- und Winterhabitaten betragen für die in Brandenburg verbreiteten Amphibienarten zwischen 200 m und 4.500 m.

Der künstlich angelegte Gartenteich, welcher das einzige Gewässer im Plangebiet darstellt, konnte als Laichgewässer für **Teichfrosche** festgelegt werden.

Das unmittelbar südlich angrenzende dauerhaft wasserführende Kleingewässer nutzen **Erdkröte**, **Teichfrosch** und **Knoblauchkröte** als Laichgewässer. Weiter südwestlich außerhalb des Änderungsbereiches nutzen **Laubfrosch**, **Teichfrosch** und **Knoblauchkröte** ein temporäres Kleingewässer zum Laichen. Die zahlreichsten Tiere wurden für die Knoblauchkröte festgestellt. Erdkröte und Laubfrosch hingegen nur mit wenigen Individuen. Der Teichfrosch wurde in allen untersuchten Gewässern in mittlerer Individuenzahl erfasst.

Die festgestellten Arten nutzen neben den Gewässern das gesamte Plangebiet als Sommer- und Winterhabitat. Insbesondere die an Gewässern angrenzenden Gehölzbestände sowie die Saumbereiche mit ihren Altgrasbeständen und Staudenfluren im nördlichen und südlichen Plangebiet. Die Gutachter gehen, bezogen auf die Untersuchungsfläche, insgesamt von einer sehr geringen Populationsdichte der vier vorkommenden Amphibienarten aus.

Laubfrosch und Knoblauchkröte werden im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt. Deren Schutz ist somit von gemeinschaftlichem Interesse der Europäischen Union.

#### Sc hmett e r i n g e

Die Untersuchung der Schmettlinge wurde im Zeitraum Mai bis September 2023 parallel zur Erfassung weiterer Artengruppen durchgeführt. In erster Linie erfolgte dafür eine Potentialabschätzung des Änderungsbereiches als geeignetes Habitat für die 4 artenschutzrechtlich relevanten Arten: Großer Feuerfalter, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Heiler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Nachtkerzenschwärmer.

Im Ergebnis konnten keine geeigneten Habitatbedingungen für die oben genannten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt werden.

Daneben konnten aber 13 weitere Tagfalterarten erfasst werden. Darunter finden sich Kleiner Feuerfalter und Heuschreckbläuling, die gemäß BNatSchG zu den besonders geschützten Arten zählen. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG trifft jedoch nicht auf sie zu.

In der folgenden Tabelle sind die Arten und ihre jeweiligen Futterpflanzen aufgeführt.

Tabelle 8 Übersicht Tagfalter im Plangebiet

Artnamen	Genera- tion	Raupen- zeit	vorhandene Futterpflanzen im Plangebiet	Flugzeit	RL D	RL BB	FFH u. §
<b>Lycaenidae - Bläulinge</b>							
Felfalter, Kleiner <i>Lycaena phlaeas</i>	I II	09-W-04 06-07	Sauerampfer, Dist	05-06 07-08	*	*	§ (b)
Heuchelbläuling <i>Polyommatus icarus</i>	I II	09-W-05 06-07	div. Klearten	05-06 07-09	*	*	§ (b)
<b>Nymphalidae - Edelfalter</b>							
Wiesenvögelchen, Rost- braunes <i>Coenonympha glycerion</i>	I	08-W-05	Waldzwenke, Weiche Teespe	06-07	*	*	-
Großes Ochsenauge <i>Maniola jurtina</i>	I	09-W-05	Wiesens-Rispengras	06-08	*	*	-
Landkärtchen <i>Araucaria levana</i>	I II III	08-09 06-07 08-09	Brennseel (in warmen Jahren eine 3. Generation)	04-05 06-08 08-09	*	*	-
Kleiner Felfalter <i>Coenonympha pamphilus</i>	I II III	08-W-04 06 08	Wiesens-Rispengras, Rotschwengel	05 07 E08-09	*	*	-
Schachbrett <i>Melanargia galathea</i>	I	09-W-06	Liesgras, Honiggras, Teespe	06-08	*	*	-
Schmstiefler <i>Aphantopus hyperantus</i>	I	09-W-05	Wiesens-Rispengras, Rotschwengel	06-08	*	*	-
Tagpfauenauge <i>Inachis</i>	I II	05-06 08-W-05	Brennseel	06-07 08-W-05	*	*	-
<b>Heptidae - Dickkopffalter</b>							
Dickkopffalter, Komma- <i>Heptia comma</i>	I	04-06	Schwengarten, Rispengras- arten, Quecke	06-08	*	*	-
<b>Pieridae - Weißlinge</b>							
Weißling, Großer <i>Pieris brassicae</i>	I II III	08-10 06-07 09	Kreuzblütler	04-06 07-08 09-10	*	*	-
Weißling, Kleiner <i>Pieris rapae</i>	I II III	09-10 06 09	Kreuzblütler, Weigruke u. Resede	04-05 07-08 09-10	*	*	-
<b>Coliadinae - Gelbinger</b>							
Zitronenfalter <i>Gonepteryx rhamni</i>	I	05-07	Faulbaum, Echter Kreuzdorn	07-W-05	*	*	-
<b>RLD:</b> Rote Liste Deutschland (2011) <b>RLBB:</b> Rote Liste Brandenburg (2001) 0 ausgestorben; 1 vom Aussterben bedroht; 2 stark gefährdet; 3 gefährdet; 4 potenziell gefährdet; V Art der Vor- wamliste, * un gefährdet § (b): nach BNatSchG besonders geschützt; § (s): nach BNatSchG streng geschützt							

#### 1.10.4 Mögliche Auswirkungen der Planung auf Tiere/ Artenschutz

Die speziellen artenschutzrechtlichen Verbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Sie betreffen die Tötung und Verletzung von Tieren, die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie erhebliche Störungen. Bei Bebauungsplannverfahren ist zu beachten, dass für die Verbote des § 44 nur die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie die europäischen Vogelarten relevant sind.

Die Bearbeitung dieses Kapitels erfolgt auf Grundlage der Faunistischen Erfassung mit artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen durch Dipl. Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz Thomas Grewe vom September 2023. Im Folgenden werden die Angaben zur Konfliktnalyse zusammengestellt und daraus die artenschutzrechtlichen erforderlichen Maßnahmen abgeleitet.

##### Vögel

Die Nester der beiden Untersucher festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einer sicheren Aufgabe des Nestes geschützt. Da die Nester der Freibrüter jährlich neu angelegt werden müssen, unterliegen sie nach der Brutsaison nicht mehr dem Schutz des § 44 BNatSchG. Dies trifft für alle 6 Brutvogelarten im Plangebiet zu. Durch die Fällung von Gehölzen und die Bebauung der offenen Grünlandflächen tritt partiell jedoch ein Verlust von Habitaten der o.g., an Gehölzstrukturen und Offenflächen bzw. Saumhabitaten gebundenen Freibrüter ein.

**Über entsprechende Bauzeitenregelungen kann die Tötung von Individuen und die Beschädigung von Nestern vermieden werden.** Für die Zeit des Baubetriebs finden die vorkommenden Brutvogelarten in der Umgebung, im Siedlungsrandbereich von Templin und der unmittelbar angrenzenden offenen struktureichen Grünlandflur mit Feldgehölzen aller Voraussicht nach in ausreichendem Maße kurzfristige Ersatzlebensräume.

Langfristig müssen die **Habitatverluste durch ortsnahe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden um Verdrängungseffekte zu vermeiden** und die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin im räumlichen Zusammenhang zu wahren (siehe Kapitel 3.4). Dies ist möglich über den Erhalt und die Entwicklung von offenen bis halb offenen Grünland im randlichen Plangebiet sowie über die Pflanzung von Gehölzen im Plangebiet.

Die Planung hat keine direkte Auswirkung auf die vorgefundene Bruthöhle südlich außerhalb des Plangebietes, da der Baum nicht von einer vorgeesehenen Fällung betroffen ist. Weiterhin weist die Höhle einen Abstand von ca. 30 m zur geplanten Baugrenze auf. Kohlmeisen sind oft in menschlicher Nähe anzutreffen. Sie zählen zu den störungsunempfindlicheren Arten. Nach aktuellem Planungsstand kann das Eintreten von Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG für sie ausgeschlossen werden.

Für die nachgewiesenen Nahrungsgäste sind keine erheblichen Störungen zu erwarten, da sie im Plangebiet keine Mangelfaktoren vorfinden, an die sie funktionell gebunden wären. Das Plangebiet wird lediglich als kleiner Teil ihrer großräumigen Nahrungsbzw. Jagdgebiete genutzt bzw. überfliegen.

#### Reptilien

Durch die Planung werden geringfügige Habitabestandteile für Reptilien im Bereich der vorgesehenen Planstraße 2a überbaut. Hier wurden Zauneidechse und Blindschleiche nachgewiesen. Mögliche kurzfristige Inanspruchnahmen von weiteren Habitabestandteilen bestehen während der Bauphase im Rahmen der Materiallagerung und des Abstellens von Baufahrzeugen. Um erhebliche Beeinträchtigungen des Lebensraumes der Blindschleiche und **Verbotstatbestände** des § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte **Zauneidechse insbesondere das Tötungsverbot zu vermeiden, müssen geeignete Schutzmaßnahmen umgesetzt werden.** Dazu zählen die Bauzeiteinregelung, eine Vergrämungsmahd, die Installation eines Reptilien- und Amphibienschutzaunes sowie der Erhalt und die Entwicklung von offenen bis halboffenen Saumflächen im randlichen Plangebiet mit der Anlage von Totholz- und Leeseiteinhaufen am Grundstücksrand (siehe Kapitel 3.4).

#### Amphibien

Nach aktuellem Planungsstand können Verluste von Sommer- und Winterhabitaten der nachgewiesenen Amphibienarten durch die Festsetzung eines Pufferbereiches parallel zum südlich angrenzenden Klingewässer, durch den Erhalt von Saumbiotopen im östlichen Plangebiet und durch die Entwicklung eines Waldrandes im Norden größtmöglich vermindert werden. Betroffen sind einzig die Saumbereiche südlich des Privatgartens (Biotoptyp Nr. 22). Da Amphibien zwischen Land- und Wasserebensräumen wechseln und die hier vorkommenden Arten Wandereinfahrungen zum Laichgewässer zwischen 500 m bis 4.500 m zurücklegen, müssen dennoch **Schutzmaßnahmen getroffen werden um Verbotstatbestände** des § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten Arten **Knoblauchkröte** und **Laubfrosch insbesondere das Tötungsverbot zu vermeiden.** Dazu zählen die Bauzeiteinregelung, eine Vergrämungsmahd, die Installation eines Reptilien- und Amphibienschutzaunes sowie der Erhalt und die Entwicklung von offenen bis halboffenen Saumflächen im randlichen Plangebiet mit der Anlage von Totholz- und Leeseiteinhaufen am Grundstücksrand (siehe Kapitel 3.4).

#### Schmetterlinge

Im Plangebiet wurden 13 Tagfalter nachgewiesen, die im Zuge der Bebauung vom Eingriff in das Schutzgut Biotope betroffen sind. Die Überbauung von blütenreichen Wiesen- und Saumbeständen führt zum teilweisen Verlust von Nahrungspflanzen und Eiablageplätzen. Mit dem textlich festgelegten Erhalt und der extensiven Pflege von

ca. 3.000 m<sup>2</sup> Grünland im südlichen und östlichen Rand des Änderungsbereiches **können erhebliche Beeinträchtigungen in den Lebensraum und damit in die Population der hier vorkommenden Schmetterlingsarten vermieden werden.**

### **1.11. Schutzgut Klima / Lufthygiene**

#### **1.11.1 Bestandssituation**

Das Plangebiet zählt zum Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima. Bestimmend ist das kontinentale Klima, gekennzeichnet durch heiße Sommer und kalte Winter sowie geringe Niederschläge und Luftfeuchtigkeit. Die durchschnittliche Jahres-Niederschlagsmenge wird im Landschaftsplan mit 560 mm angegeben. Gemäß der Kartenanwendung „Hydrologie und Wasserhaushalt“ des Landesamtes für Umwelt Brandenburg liegt der Wert für das Plangebiet im Zeitraum 1991-2015 bei 570 bis 580 mm/a. Winde kommen überwiegend aus Südwesten (Landschaftsplan Karte 17). Die Jahresmitteltemperaturen in der Region liegen zwischen 7,5 °C und 8,0 °C (LP Templin).

Aufgrund der Lage am südlichen Siedlungsrand sowie der Einbindung in den Landschaftsraum mit größeren Offenlandflächen im Westen und Süden, sowie Waldflächen und Seen im Osten ist allgemein von einer guten Luftqualität auszugehen. Die östlich gelegenen Wälder und der Lübbeseefungieren als Frischluft und Feuchtigkeit produzierende Flächen. Die südlich und westlich gelegenen Bereiche stellen durch ihre offene Charakterkaltluftproduktionsflächen dar.

Das Plangebiet selbst fungiert ebenfalls als Kaltluftproduktionsfläche und dient mit seinen Gehölzen teils auch der Frischluftproduktion.

Der Landschaftsplan der Stadt Templin aus dem Jahr 1994 weist das Plangebiet noch als Ackerschleife mit windexponierten Flächen in Hauptwindrichtung aus (LP Templin Karte 17). Zum Schutz der Ortslagen werden Windschutzpflanzungen als Entwicklungsmaßnahmen empfohlen.

Die nördlichen Siedlungsflächen haben mit ihrer dichten Bebauung wärmespeichernden Charakter mit verstärktem Schadstoffausstoß. Empfohlen wird die Durchgrünung dieser Bereiche zur Vermeidung von Wärmestaus und Filtrierung von Luftschadstoffen (LP Templin Karte 17).

Im Gemeinsamen Raumordnungskonzept Energie und Klima für Berlin und Brandenburg, Teil 1 (GRK1) wird auf die besondere Verletzlichkeit der Region Berlin-Brandenburg durch den Klimawandel hingewiesen (GL 2011). Folgende hier grundsätzliche raumordnerische relevante Wirkfolgen des Klimawandels werden aufgelistet:



- häufigere Hitzeperioden oder Hitzewellen
- steigende Waldbrandgefahr
- häufigere Starkregenereignisse und Sturzfluten
- Veränderung von Frequenz und Stärke von Flusshochwassern
- häufigere Beeinträchtigung und Zerstörung der Infrastruktur
- Einschränkung der als Brauchwasser nutzbaren Wasseresourcen
- zunehmende Schwankungen des Grundwasserspiegels
- zunehmender Verlust des Oberbodens durch Wind- und Wasserosion
- steigende Gefährdung der Artenvielfalt

Die Synthesekarte „Vom Klimawandel betroffene Gebiete“ aus dem GRK2 zeigt auf, dass der hier relevante Raum für die Zeit bis 2040 vergleichsweise wenig von den genannten Veränderungen betroffen ist (2,0K-Szenarium 2011-40, GL2012). Templin liegt in einem Gebiet, in dem für die klimatische Wasserbilanz ein leicht positiver Wert (mehr Niederschlag als Verdunstung), Mitteltemperaturen für Juni-August von unter 19° C erwartet werden und auch die Anzahl der Starkniederschläge im unteren prognostizierten Bereich liegt. Ein Hochwasser-Risikobereich ist ebenfalls nicht auszuweisen.

Der aktuell unbebaute und unversiegelte Zustand des Änderungsbereichs stellt keine Vorbelastung für das Schutzgut Klima und Lufthygiene dar. Als Ausgangszustand ist jedoch der bereits genehmigte alte B-Plan heranzuziehen, der eine Bebauung und Versiegelung im hier betrachteten Änderungsbereich auf 13.796 m<sup>2</sup> und somit 910 m<sup>2</sup> weniger im Vergleich zur neuen Planung, erlaubt. Damit ist das betrachtete Plangebiet bereits aufgrund einer potentiell möglichen Bebauung vorbelastet.

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima ist für das Plangebiet und die nähere Umgebung als **gering** einzustufen.

#### **1.11.2 Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Lufthygiene**

Während der Bauarbeiten sind temporäre Beeinträchtigungen durch erhöhte Emissionen gas- und partikelförmiger Luftschadstoffe sowie Lärm und Erschütterungen zu erwarten. Eine erhebliche Verschlechterung des Schutzgutes ist aufgrund der zeitlichen Befristung der Bauarbeiten damit jedoch nicht verbunden.

Mit der Anlage bedingten Versiegelung von Flächen ist in der Regel eine höhere lokal-klimatische Erwärmung verbunden, mit der Besetzung von Vegetation der Verlust von kühlenden und luftreinigenden Strukturen.

Im vorliegenden Fall ist eine Vorbelastung durch die potentiell mögliche Bebauung und Versiegelung gegeben, die noch durch die umgebenden kühlenden Strukturen relativiert werden kann. Mikroklimatisch negative Effekte, die durch Bauungen

ausgelöst werden können, sollen innerhalb des Plangebietes durch verschiedene grüno rdnerische Festsetzungen so weit wie möglich minimiert werden.

Zur Verminderung der negativen Wirkungen von Bebauung und Versiegelung auf das Schutzgut Klima / Lufthygiene werden

- offen zu haltende Grünflächen,
- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Waldflächen
- Sukzessionsflächen, so wie
- Flächen zur Bepflanzung mit Laubgehölzen

festgesetzt. In Verbindung mit den genannten grüno rdnerischen Maßnahmen ist die gemäß vorliegender Änderungsplanung festgesetzte um 910 m<sup>2</sup> höhere Versiegelung nach aktuellem Stand **nicht geneigt, erhebliche** Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Lufthygiene auszulösen.

## **1.12. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit**

### **1.12.1 Bestandssituation**

Der Änderungsbereich ist aktuell unbebaut und unbewohnt. Unmittelbar südlich des Änderungsgebietes befinden sich die Appartementshäuser des Ferienparks Templin, nördlich befindet sich eine Reihenhausbauung sowie eine noch junge Einfamilienhausbauung auf dem ehemaligen Gelände des Heizwerks und Kohlelagers.

Die bislang unbebaute Fläche, die im Westen in den weitläufigen Kurpark übergeht hat einen hohen Wert für die (Na)herholung der benachbarten Feriengäste und Anwohner. Der hohe Erholungswert entsteht u.a. durch die uneingeschränkten Ost-West Sichtbeziehungen. Vermutlich wird die Fläche nur in geringem Maße direkt für Spaziergänge, Wanderungen und Spiele genutzt, da keine diesbezüglichen Spuren zu erkennen sind. Östlich der Änderungsfäche befindet sich der Spielplatz des Ferienparks der die Freizeittätigkeiten der Feriengäste in seine Richtung lenkt. Ebenso der westlich gelegene mit Wegen durchzogene Kurpark, der sich für Wanderungen und Radtouren eignet.

Aktuell sind keine Vorbelastungen auf das Schutzgut Mensch/ menschliche Gesundheit zu erkennen, die von der Änderungsfäche nach außen wirken bzw. von außen auf die Änderungsfäche wirken. Siehe auch das vorhergehende Kapitel 1.13 Immissionsschutz.

### 1.12.2 Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch

Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit stehen teilweise in engem Zusammenhang mit anderen Schutzgütern und werden in den jeweiligen Kapiteln beschrieben. Die Eingriffsregelung betrachtet Natur und Landschaft generell als Grundlage für das Leben und die Gesundheit des Menschen. An dieser Stelle sind daher nur solche Auswirkungen zu beleuchten, die nicht bereits im Zusammenhang mit anderen Schutzgütern betrachtet werden.

Mit der Änderungsplanung kommt es zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit dem Ausschluss bestimmter Nutzungen. Dabei wird ein bereits rechtskräftiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferien in ein Allgemeines Wohngebiet geändert und übergründnerische Festsetzungen weitestgehend durchgrünt und strukturiert.

Von besonderer Bedeutung sind die Auswirkungen, die durch Geräuschemissionen auf die Gesundheit des Menschen verursacht werden. Dabei sind zum einen die Immissionen von Bedeutung, die von der geplanten Nutzung auf die Nachbarschaft ausgehen können. Zum anderen können Immissionen aus der Umgebung auf das geplante Wohngebiet einwirken.

In dem geplanten allgemeinen Wohngebiet sind u.a. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Von Ihnen darf nur ein geringer Emissionsgrad ausgehen, da sie das Wohnen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO nicht stören dürfen. Insofern ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das nördlich angrenzende Wohngebiet Ludwigshof, da dieses ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, so dass dort die gleichen Erwartungen auf angemessenen Schutzworlärmbelastungen gelten.

Auch für das südlich angrenzende Ferienhausgebiet gelten gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Ausgabe 2023) die gleiche Schutzwürdigkeit wie für allgemeine Wohngebiete so dass beide Gebietsarten konfliktfrei nebeneinander bestehen können. Gleichwohl wird ein Grünstreifen als „Puffer“ festgesetzt, so dass zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Ferienhausgebiet ein Abstand von insgesamt ca. 32 m gesichert wird.

Durch das geplante Wohngebiet werden zusätzliche Verkehrsströme auf der Dargersdorfer Straße verursacht, die die einzige Zu- und Abfahrtsstraße darstellt. Allerdings würden auch die ursprünglich geplanten Ferienhäuser zu einer Verkehrszunahme führen, so dass nicht von einer wesentlichen Veränderung der Verkehrsauswirkungen auszugehen ist.

Auf das geplante allgemeine Wohngebiet selbst können von den im Umfeld bestehenden Nutzungen und Verkehrs wegen Geräusch- bzw. Geruchsmissionen auszugehen. Unverträgliche Einwirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Im Einzelnen sind folgende Immissionsquellen relevant:

- Die Dargersdorfer Straße dient als Hauptzufahrt zur Naturthème Templin, so dass sie zu bestimmten Stoßzeiten erhöhte Verkehrsaufkommen aufweisen kann. Aufgrund der gegebenen Entfernung von ca. 130 m zum geplanten Wohngebiet können störende Verkehrslärmmissionen ausgeschlossen werden.
- Zwischen der Dargersdorfer Straße und dem geplanten Wohngebiet befinden sich im Baufeld 1.7 des ursprünglichen Bebauungsplans Infrastruktureinrichtungen des Ferienparks Templin. So grenzen unmittelbar an das Plangebiet verschiedene Spielbereiche für Kinder an. Kinderlärm ist i.d.R. als „in Ausdruckskindlicher Entfaltung“ anzusehen und als sozialadäquat hinzunehmen. Auch stellen gem. § 22 Abs. 1a BImSchG Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielläuten und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspie lläuten durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung dar.
- Zudem besteht auf dem Gelände das Rezeptionsgebäude in dem sich auch ein Restaurant mit Außenterrasse befindet. Der Gästeparkplatz mit ca. 30 Stellplätzen ist zur Dargersdorfer Straße orientiert, so dass er weitgehend durch das Rezeptionsgebäude vom geplanten Wohngebiet abgeschirmt wird. Aufgrund der gegebenen Entfernung von ca. 65 m zur Außenterrasse, ca. 77 m zum Gebäude und knapp 100 m zum Parkplatz ist nicht von unverträglichen Geräuschauswirkungen auf das künftige Wohngebiet auszugehen.
- Auch für das südlich angrenzende Ferienhausgebiet gelten gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Ausgabe 2023) die gleiche Schutzwürdigkeit wie für allgemeine Wohngebiete so dass beide Gebietsarten konfliktfrei nebeneinander bestehen können. Gleichwohl wird ein Grünstreifen als „Puffer“ festgesetzt, so dass zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Ferienhausgebiet ein Abstand von insgesamt ca. 32 m gesichert wird.
- Nordwestlich des Änderungsbereichs befindet sich eine Koppel, auf der bis zu vier Pferde stehen. Ein Stall befindet sich in ca. 50 m Abstand. Aufgrund der geringen Anzahl von Tieren und der gegebenen Entfernung des Stalls ist nicht von störenden Geruchsbelastungen auf das geplante Wohngebiet auszugehen.

Zusammenfassend sind sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes **keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten**, die über die Auswirkungen des bishe rigen B-Planes hinausgehen und als erhebliche Inzidenzen wären.

### 1.13. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans und dessen näheren Umfeld befinden sich keine Bodendenkmale oder sonstige Kultur- und Sachgüter. Gemäß dem Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) befindet sich das nächstgelegene Bodendenkmal rund 800 m nordöstlich des Änderungsbereiches. Eine **Betroffenheit von Bodendenkmalen oder sonstigen Kultur- und Sachgütern ist nicht ersichtlich**. Die planbedingten Risiken für das kulturelle Erbe werden als äußerst gering eingeschätzt.

### 1.14. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe i BauGB die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis d) BauGB zu berücksichtigen.

Allgemein stehen die genannten Schutzgüter miteinander in Beziehung und haben teilweise wechselseitigen Einfluss aufeinander.

Bei Umsetzung der Planung, unabhängig davon, ob die alte Planung oder die Änderungsplanung durchgeführt wird, kommt es zu negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Grundwasser. Eine Bebauung der Fläche führt, bedingt durch die geringe sandige Deckenschicht überbindigen Schichten aus Geschiebelehm und Geschiebemergel zu einer nicht ausreichenden Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet. Um das überschüssige Niederschlagswasser dennoch in der Landschaft zu halten soll es in einen benachbarten Graben sowie in benachbarte Sölle eingeleitet werden. Siehe Kapitel 1.10 des Umweltberichts sowie Kapitel 4.7 im Teil I der Begründung.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in die genannten Biotope steht wiederum in positiver Wechselwirkung mit dem Schutzgut Biotope. Diese erfahren durch die Vernässung von aktuell trockenen Biotopen eine ökologische Aufwertung, wodurch sich die Habitatsignung für Amphibien und Reptilien aber auch Insekten (z.B. Libellen) verbessern kann.

Es sind darüber hinaus keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die nicht bereits im Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern betrachtet wurden.

## **2. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN, KUMULIERENDE VORHABEN, ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN**

### **2.1. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Nach Anlage 1 BauGB sind im Umweltbericht Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu machen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. Außerdem sind die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl zu nennen.

Da es sich um die 4. Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 07/91 „Kurgeliet nördlicher Teil“ der Stadt Templin handelt, gibt es hinsichtlich der Standortwahl keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Mit der Änderungsplanung wird ein ursprünglich für eine Ferienanlage festgesetztes Sondergebiet in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

Im östlichen Änderungsbereich wurde die südliche B-Plangrenze nach Norden verschoben. Sie orientiert sich damit nicht, wie ursprünglich angedacht, an der Südgrenze des Flurstücks 116, sondern verläuft ca. 15 m nördlich parallel zur Flurstücksgrenze.

Im westlichen Grenzbereich wurde der Geltungsbereich um einen bis zu ca. 15 m breiten Streifen erweitert. Die Zunahme beläuft sich auf insgesamt 863 m<sup>2</sup>.

Des Weiteren war ursprünglich die Festsetzung des Flurstücks 118 so wie des westlichen Teiles des Flurstücks 116 als Allgemeines Wohngebiet angedacht. Diese Planung wurde verworfen. Das Flurstück 118 so wie der westliche Bereich des Flurstücks 116 bleiben weiterhin Private Grünfläche.

Die Verortung der Planstraße 2a orientiert sich neben einer guten Anbindung für die zukünftigen Anwohner sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge auch an einer möglichen Zuwegung für die Eigentümer des Flurstücks 118. Die Zuwegung von der Dargersdorfer Straße über die Straße am Kurpark südlich des Änderungsbereiches würde bedeuten, dass Anwohner und Ferienparkbesucher die gleiche Zuwegung benutzen. Die Auswirkungen von mit Verkehr verbundenen Emissionen auf die Ferienstraße wären dadurch erhöht.

### **2.2. Kumulierende Vorhaben**

Gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch, Ziffer 2 Buchstabe b) ff) sind im Umweltbericht Angaben zur „Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete“ zu machen. Damit ist gemeint, dass mehrere räumlich verbundene Planungen Auswirkungen auf die Schutzgüter haben können, die erst durch das

Zusammenwirken der Planungen entstehen oder erst durch das Zusammenwirken die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. Analog sollen ggf. bestehende Umweltprobleme berücksichtigt werden (bezogen auf Schutzgebiete oder Ressourcennutzung).

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 4. Änderung des 2003 satzungsgemäßen Bebauungsplanes Nr. 07/1991 „Kurgeliet nördlicher Teil“ der Stadt Templin.

Nördlich des Änderungsbereiches schließt sich unmittelbar der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15/94 „Ludwigshof“ an, der bereits seit 1998 rechtskräftig ist und im Jahr 2020 in einem Teilbereich geändert wurde. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Konversionsstandort der inzwischen vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut ist.

Rund 1,4 km nordwestlich des Änderungsbereiches befindet sich der Geltungsbereich des seit 2023 rechtskräftigen B-Plans Nr. 47/21 „Bau- und Gartenmarkt, Vietmannsdorfer Straße“ (ca. 2,33 ha), dessen Planungsziel die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ nach § 11 BauNVO ist. Für diesen B-Plan erfolgt eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes um eine bisherige Fläche für Landwirtschaft in ein Sondergebiet umzuwandeln.

Aus folgenden Gründen ergeben sich keine kumulativen Wirkungen:

- am Ludwigshof wird eine bereits versiegelte Konversionsfläche einer anderen Art der Versiegelung zugeführt
- im Bereich der 4. Änderung des B-Plans Nr. 07/91 „Kurgeliet-Nördlicher Teil“ wird ein bisher unbebautes aber seit 2003 satzungsgemäßes Sondergebiet Ferien in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt

Als neue Bebauung ist somit nur die geplante Errichtung eines BayWa Bau- und Gartenmarktes Ecke Feldstraße/ Vietmannsdorfer Str. anzusehen, dieser Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,33 ha. Kumulative Wirkungen sind im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 47/21 „Bau- und Gartenmarkt, Vietmannsdorfer Straße“ abgearbeitet worden.

Generell trägt die in allen Teilen Deutschlands in den vergangenen Jahren sehr stark vorangetriebene Bebauung v.a. mit Einfamilienhäusern aber auch Sondergebieten für industrielle Produktion, Gewerbe und Handel dazu bei, dass sich kumulative Effekte auf fast alle Schutzgüter insbesondere für Boden und Grundwasser sowie Biotope und Pflanzen/ Tiere ergeben. Hinzu kommt der steigende Nutzungsdruck unterschiedlicher Interessen auf das Schutzgut Boden und Fläche. Den neu zu versiegelnden Flächen stehen kaum noch Entsiegelungsflächen gegenüber wo durch zunehmend land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen benötigt werden, um die zunehmende Versiegelung zu kompensieren.

### **2.3. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

Seit der Novelle des Baugesetzbuches vom Mai 2017 sind auch Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB und Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe e BauGB). Auswirkungen auf die Umwelt schließen auch hier umweltbezogene Auswirkungen auf den „Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“, auf Kultur- und sonstige Sachgüter sowie auf Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes ein. Zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden. Soweit angemessen, sollte die Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgeesehenen Bekämpfungsmassnahmen für derartige Krisenfälle erfassen (Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe 3 BauGB).

Ein „schwerer Unfall“ ist laut Störfall-Richtlinie der EU von 2012 ein Ereignis – z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größerer Ausmaße – das sich aus unkontrollierbaren Vorgängen in einem unter die Störfall-Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ersten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind. Ob ein Betrieb zu den sogenannten Störfall-Betrieben gehört, ist in der Störfallverordnung (12. BImSchV) geregelt. Ausschlaggebend ist das Vorhandensein von bestimmten gefährlichen Stoffen in bestimmten Mengen.

Eine Katastrophe ist laut Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe „ein Geschehen, bei dem Leben oder Gesundheit einer Vielzahl von Menschen oder die natürlichen Lebensgrundlagen oder bedeutende Sachwerte in so ungewöhnlichem Ausmaß gefährdet oder geschädigt werden, dass die Gefahr nur abgewehrt oder die Störung nur unterbunden und beseitigt werden kann, wenn die im Katastrophenschutz mitwirkenden [...] Organisationen [...] unter [...] Leitung durch die Katastrophenschutzbehörde [...] tätig werden“.

Das genannte Bundesamt gibt eine Liste der potenziellen „Gefahren und Ereignisse“ heraus. Im vorliegenden Fall sind folgende Aspekte relevant:



Hinsichtlich möglicher Gefahren	Hinsichtlich Anfälligkeit des Vorhabens
<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Störfälle oder im Änderungsbereich vorhanden oder gemäß Planung zulässig</li> <li>- keine Störfälle oder im Umfeld bekannt</li> <li>- im Umfeld Siedlungsgebiet, Kurpark Templin, Theme und Wald</li> <li>- Dargersdorfer Straße im Osten</li> <li>- im Jahr 2023 satzungsgemäß B-Plan Nr. 47/21 „Bau- und Gartemarkt, Vietmannsdorfer Straße Templin“ nordwestlich des Plangebietes</li> <li>- kein Hochwassergefährdetes Gewässer im Umfeld</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vorgesehene Nutzung gemäß Planung:</li> <li style="padding-left: 20px;">Allgemeines Wohngebiet</li> <li>- Standort bisher unbebaut</li> </ul>

Von der geplanten Wohnbebauung gehen keine erhöhten Gefahren aus, die zu schweren Unfällen oder Katastrophen führen können. Die Bebauung fügt sich hinsichtlich von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Verkehrserschließung in die umgebende Siedlungsstruktur ein.

Mögliche Gefahrenquellen wie aktive Industrie- und Gewerbeanlagen sowie Tankstellen, von denen potentielle Störfälle ausgehen könnten, sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Änderungsbereiches nicht vorzufinden.

Neben allgemeinen Gefahren wie Stürmen, Unwetter, Starkregen etc. bestehen keine erkennbaren potentiellen Gefahrenquellen. Das geplante Wohngebiet befindet sich zudem nicht in der Nähe einer Bahntrasse.

**Die Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen wird als sehr gering eingeschätzt.**

### **3. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH**

#### **3.1. Allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Gemäß § 13 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Die im Folgenden erläuterten Maßnahmen beziehen sich auf den Immissionsschutz, den Bioschutz, auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie auf Erfordernisse des Artenschutzes.

### Erhalt von Gehölzen

Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahme (TF 2.1h)) zum Erhalt rändlicher Gehölze und deren angrenzender Saumbereiche wird vermieden, dass Habitats von Zaunidechsen in Anspruch genommen werden, die gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag in diesem Bereich gesichert worden sind. Zaunidechsen benötigen eine mosaikartige Biotopeausstattung aus deckungsreichen Bereichen, in denen sie Unterschlupf und Versteckmöglichkeiten finden und offenen besonnten Bereichen um ihre Körpertemperatur zu regulieren. Der Erhalt rändlicher Gehölzstrukturen dient weiterhin den im Plangebiet vorkommenden Brutvögeln als Lebensraum, auch wenn diese nicht unmittelbar in den entsprechenden Gehölzen brüten. Weiterhin werden mit dem Erhalt von Gehölzen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild, Boden und Fläche sowie Biotope vermindert.

### Erhalt eines 5 m breiten Pufferstreifens parallel zum Kleingewässer/ Strauchweidengebüsch (AV4)

Zum Schutz des unmittelbar an das B-Plangebiet angrenzende gemäß § 30 BNatSchG geschützte Kleingewässer (Soll) mit einem ebensoleichen geschützten Strauchweidengebüsch im Uferbereich wird ein parallel verlaufender Pufferstreifen mit 5 m Breite als private Grünfläche mit der textlichen Festsetzung 3.6 bestimmt. Dieser Bereich ist als altgras- und staudenreiche Saumflur zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die Fläche ist dafür alle zwei Jahre 1x im Zeitraum 15. August bis 15. September zu mähen. Die Maßnahme dient dem Erhalt geschützter Biotope sowie dem Erhalt von Habitats für im Strauchweidengebüsch brütende Vögel (wie Amstel, Dorngrasmücke und Grünfink) und aufgewässernahe Saumbiotope angewiesene Amphibien und Reptilien (wie Erdkröte, Knoblauchkröte, Ringelnatter)

### Erhalt von Saumbiotopen im Bereich d2 (AV4)

Um den Verlust von Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte zu mindern und zum weitestgehenden Erhalt der für Vögel, Amphibien, Reptilien und Schmetterlinge wichtigen Habitatstrukturen soll gemäß textlicher Festsetzung 3.4 in der mit d2 bezeichneten Fläche die altgras- und staudenreiche Saumflur erhalten und extensiv gepflegt werden. Die Fläche ist dafür alle zwei Jahre im Zeitraum 15. August bis 15. September zu mähen. Zusätzlich können Beeinträchtigungen der Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Klima/ Lufthygiene anteilig vermieden werden.

### Beschränkung auf sockellose Einfriedungen mit Gehölzen und Zäunen aus Holz oder Drahtgeflecht

Gemäß textlicher Festsetzung 2.2 sind Einfriedungen der privaten Grundstücke nur als Standortgerechte Laubhecken zulässig, eine Kombination mit Drahtgeflecht oder Holzzäunen ist möglich. Im Änderungsbereich nicht zugelassen sind Zäune und

Anlagen mit Sockeln, die ein ungehindertes Wandern von Kleintieren verhindern. Mit dieser Festsetzung wird die Durchlässigkeit für im Plangebiet vorkommende, wandernde Amphibien und Reptilien verbessert und eine unnötige Beeinträchtigung des Biotopwertes der künftigen Gärten vermieden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden damit ebenfalls vermieden. Geeignete Straucharten sind z.B. Hambuche, Hartriegel, Liguster, Buchsbaum, Weißdom, etc. Einfriedungen der Vorgärten sind im Bereich der Wendeanlagen nicht zulässig; davon ausgenommen sind die Vorgärten im Bereich der Wendeanlage der Planstraße 2a.

### **3.2. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen**

Bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind grundsätzlich die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie die Landschaft relevant. Die ausgewählten Kompensationsmaßnahmen sollen hinsichtlich ihrer Art geeignet, in ihrem Umfang ausreichend und möglichst im selben Naturraum umgesetzt werden, um einen wirksamen Ausgleich zu gewährleisten. Die ausgewählten Kompensationsmaßnahmen sollen weiterhin für mehrere betroffene Bereiche wirksam sein.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich, soweit sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da eine bauliche Entwicklung bereits gemäß der ursprünglichen 1. Änderung des Bebauungsplanes zulässig war, sind die durch die 4. Änderung verursachten erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nur soweit auszugleichen, als sie über die Eingriffe des ursprünglichen Bebauungsplanes hinausgehen.

Für den vorliegenden Änderungsplan entsteht aufgrund

- der zusätzlichen Versiegelung von 910 m<sup>2</sup>,
- der partiiellen Inanspruchnahme von Gras- und Staudenfluren,
- der partiiellen Inanspruchnahme von freibühnenden Brutvogelhabitaten und Habitaten für Schmetterlinge sowie
- der Inanspruchnahme von 115 m<sup>2</sup> Waldflächen

ein erheblicher Kompensationsbedarf. Die betroffenen Schutzgüter sind Boden und Fläche, Biotope/ Pflanzen und Tiere.

Bei der Bestimmung von konkreten Maßnahmen ist zunächst zu prüfen, inwieweit innerhalb der Eingriffsfläche ein zumindest teilweise räumlicher Ausgleich stattfinden kann. In diesem Sinne stellen die Festsetzungen zu Gehölzplantagen auf den privaten Grünflächen außerhalb der Baugrundstücke sowie entlang der internen Erschließungsstraße sinnvolle Maßnahmen dar. Weiterhin werden Festsetzungen für Waldflächen, Sukzessionsflächen und Entwicklungs- und Pflegeflächen getroffen.

Insgesamt ist hierdurch

- mit einer Neupflanzung von 23 Bäumen,
- rund 970 m<sup>2</sup> flächigen Gehölzpflanzungen,
- 644 m<sup>2</sup> Sukzessionsfläche,
- 575 m<sup>2</sup> neue Flächen für Wald,
- 3.000 m<sup>2</sup> Fläche für die Entwicklung und Pflege blüten- und artenreicher Wiesen sowie
- der Anlage von vier Haufwerken unterschiedlicher Größe aus Feldsteinen und Totholz (z.B. Stubbenmaterial)

zu rechnen. (vgl. die unten genannten Maßnahmen A1 - A6).

Die geplanten Maßnahmen sind nachfolgend beschrieben und in der anschließenden Bilanzierungstabelle in Kapitel 3.4 den Eingriffen gegenübergestellt

#### A1 - Baumpflanzungen in der privaten Grünfläche G1 entlang der Planstraße 2a

Mit der textlichen Festsetzung 2.1 d) bestimmt der Bebauungsplan die Neupflanzung von 14 kleinkronigen Bäumen entlang der internen Erschließungsstraße. Die Pflanzungen dienen dem anteiligen Ausgleich von gegenüber der alten Planung zusätzlichen Bodenversiegelungen von 910 m<sup>2</sup>. Gleichzeitig haben sie positive Wirkungen auf lokale Klimaverhältnisse und auf das Orts- und Landschaftsbild. Abgängige Gehölze sind gemäß Festsetzung 2.5 durch Neupflanzungen in gleicher Art und Zahl zu ersetzen.

#### A2 – Baumpflanzungen in der privaten Grünfläche G8

Mit der textlichen Festsetzung 2.1 e) bestimmt der Bebauungsplan die Neupflanzung von 9 kleinkronigen Bäumen in der privaten Grünfläche G8 (siehe Planzeichnung). Die Pflanzungen dienen dem anteiligen Ausgleich von gegenüber der alten Planung zusätzlichen Bodenversiegelungen von 910 m<sup>2</sup>. Gleichzeitig haben sie positive Wirkungen auf lokale Klimaverhältnisse und auf das Orts- und Landschaftsbild. Abgängige Gehölze sind gemäß Festsetzung 2.5 durch Neupflanzungen in gleicher Art und Zahl zu ersetzen.

#### A3 = AA4 - Flächige Gehölzpflanzungen entlang der östlichen B-Plan Grenze

Entlang der östlichen B-Plan Grenze und als Erweiterung einer bereits vorhandenen einreihigen Hecke außerhalb des Plangebietes soll gemäß Festsetzung 2.1 f) eine dreireihige Hecke zeitnah, noch während der Bauzeit angelegt werden. Die Strauchpflanzungen sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m anzulegen. In die mittlere Reihe sind insgesamt 7 kleinkronige Bäume im Abstand von 10 m zueinander zu integrieren. Mit diesen flächigen Gehölzstrukturen wird ein teilweiser Ausgleich von gegenüber der alten Planung zusätzlichen Bodenversiegelungen von 910 m<sup>2</sup> ermöglicht. Gleichzeitig dienen die randlichen Gehölzpflanzungen als Ersatzhabitate für Baum- und

Gebüschbrüter, deren Habitate durch die partielle Entfernung von Gehölzen verloren gehen. Abgängige Gehölze sind gemäß Festsetzung 2.5 durch Neupflanzungen in gleicher Art und Zahl zu ersetzen.

#### A4 - Flächen für Wald – Zur Entwicklung eines Waldrandes

Für den forstrechtlichen Ausgleich der Umwandlung von 115 m<sup>2</sup> Wald (rand) ohne weitere Waldfunktionen in ein Allgemeines Wohngebiet aber auch zur naturschutzrechtlichen Kompensation des damit verbundenen Verlustes von Waldrandlebensraum ist ein Ausgleich im Flächenverhältnis 1:1 zu erbringen. Der Ausgleich soll auf Teilbereichen des im Änderungsbereich befindlichen Flurstücks 132 erfolgen. Die Planung sieht vor, im Norden des Plangebietes, 3 Teilbereiche der an den vorhandenen Wald angrenzenden Gras- und Staudenflur als Wald festzusetzen. In diesen Bereichen soll sich ein Waldrand über Naturverjüngung entwickeln, welcher die Funktion eines Übergangsbereiches zwischen Wald im Norden und geplantem Wohngebiet im Süden übernehmen soll und gleichzeitig wichtige Lebensraumfunktionen für die im Gebiet vorkommenden Vögel, Amphibien und Reptilien darstellt.

Die bisher im Plangebiet vorhandenen Teilwald (rand)flächen würden sich damit vergrößern und können sich in Verbindung mit der gemäß textlicher Festsetzung 3.5 festgesetzten Sukzessionsfläche zu einem geschlossenen Waldrand im Norden des Plangebietes entwickeln.

Die gesamte derzeitige Waldfläche im Plangebiet beträgt rund 500 m<sup>2</sup>. Mit der Festsetzung weiterer Waldflächen erhöht sich die vorgesehene gesamte Waldfläche auf 1.075 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen 644 m<sup>2</sup>, die als Sukzessionsfläche festgesetzt werden. Die voraussichtliche Länge dieses potentiellen Waldrandes inklusive Sukzessionsfläche beträgt ca. 165 m und die Breite ca. 11 m. Vergleich dazu Ausgleichsmaßnahme A5 und Planzeichnung mit textlicher Festsetzung 3.5.

Das Flurstück 132 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Eingriffsort und Ausgleichsfläche befinden sich somit auf demselben Flurstück. Damit ist die allgemeine Forderung des Landesbetriebes Forst Brandenburg, dass beide Flächen möglichst im selben Naturreaum liegen sollen, erfüllt. Die als Wald festzusetzenden Flächen sind in der Planzeichnung dunkelgrün dargestellt. Die darin enthaltenden rot schraffierten Bereiche stellen die Flächen dar, für die durch die zuständige Revierförsterei bereits die Waldeigenschaft festgesetzt wurde.

#### A5 = AA3 - Fläche für Sukzession

Mit der textlichen Festsetzung 3.5 bestimmt der Bebauungsplan die Festsetzung einer 644 m<sup>2</sup> großen Fläche als Sukzessionsfläche um nutzungsbedingte Beeinträchtigungen des angrenzenden Waldes nach Fertigstellung der geplanten Einfamilienhäuser zu minimieren. Mit der Sukzession kann sich ein Waldrand im Übergangsbereich zwischen

Allgemeinem Wohngebiet und Waldfläche entwickeln, welcher im Plangebiet vorkommenden Brutvögeln, Amphibien und Reptilien als Habitat dient. Die Maßnahme dient darüber hinaus dem anteiligen Ausgleich des partiellen Verlustes einzelner und flächiger Gehölze.

#### A6 = AA1 - Entwicklung und extensive Pflege blüten- und artenreicher Wiesen

Als Ausgleich für die anlagenbedingte und somit dauerhafte Inanspruchnahme von Gras- und Staudenfluren sind gemäß textlicher Festsetzung 3.3 und 3.7 die vorhandenen ruderalen Wiesen mit Fragmenten von Trockengrasen zu erhalten und durch extensive Pflege in blüten- und artenreiche Wiesen zu entwickeln.

Für diese Ausgleichsmaßnahme stehen mindestens 3.000 m<sup>2</sup> Fläche im Süden und Osten des Plangebietes in den mit d1 und d5 bezeichneten Bereichen zur Verfügung.

Zwar waren diese Flächen auch im ursprünglichen Bebauungsplan z.T. als private Grünflächen festgesetzt; allerdings waren hier keine näheren Vorgaben getroffen worden, so dass ein Verlust der bestehenden Biotoptypen durch die Anlagen von Scherren und die Pflanzung gebietsfremder Gehölze zulässig war.

Die Maßnahme wirkt gleichzeitig auf weitere Schutzgüter:

Das bisherige durch freie Sicht geprägte Orts- und Landschaftsbild auf weitläufige Grünlandflächen kann mit dieser großflächigen Maßnahmenfläche entlang der Straße Am Kurpark gewahrt bleiben. Freie Flächen dienen dem Luftaustausch und Temperaturengleich was wiederum dem Schutzgut Klima/ Lufthygiene zu Gute kommt. Weiterhin sind die im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten und Schmetterlinge auf offene und blütenreiche Habitate angewiesen, da sie einen wichtigen Teil ihres Gesamtlebensraumes darstellen.

#### A7 = AA2 - Offenhaltung der benachbarten Flurstücke 115 und 133

Um den partiellen Verlust von Gras- und Staudenfluren auszugleichen, sollen die bisher offenen Bereiche der benachbarten Flurstücke 115 und 133 weiterhin offengehalten werden. Die Teilflächen sind dafür, wie bisher, durch Beweidung oder Mahd zu pflegen. Die weitere Offenhaltung dieser Flurstücksteilbereiche, auf denen bereits eine extensive Mahd und Beweidung erfolgt, ist weiterhin Voraussetzung dafür, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im Gebiet vorkommenden Brutvögel, speziell Graumergemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Verdrängungseffekte können dann weitgehend ausgeschlossen werden.

Beide Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück 133 wird als Dauergrünland extensiv beweidet und gemäht und grenzt direkt westlich an den Änderungsbereich an. Bis auf einen Teil mit Gehölzen bewachsenen Saumbereich im Westen ist es kaum mit Gehölzen bestanden. Das südlich gelegene Flurstück 115 weist eine mosaikartige Biotoptstruktur mit einer Streuobstwiese, offenem

Extensivgrünland und trocken gefallenen bzw. periodisch wasserführenden Feuchtbio-  
topen mit Gehölzbeständen auf.

### **Ausgleichsmaßnahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes**

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind bereits in der ursprünglichen 1. Änderung des Be-  
bauungsplanes festgelegt worden. Dabei handelt es sich um die Pflanzung von Bäu-  
men und Gehölzen. Diese gelten teilweise auch für den Bereich der 4. Änderung fort  
bzw. werden in modifizierter Form an die geplante Wohnbebauung angepasst. Nach-  
folgend werden die ursprünglichen sowie die geänderten Maßnahmen gegenüber  
gestellt und miteinander verrechnet. Im Saldo sind in etwa Pflanzungen im gleichen  
Umfang umzusetzen.

Tabelle 9 Gegenüberstellung der textlichen Festsetzungen, die Differenzen zwischen dem alten und  
dem neuen B-Plan aufzeigen (nach Dr. Marx Ingenieure GmbH)

<b>Bebauungsplan 07/1991</b> <b>Kurgeliet nördlicher Teil, Stadt Templin</b> <b>1. Änderung und Erweiterung</b>	<b>4. Änderung des Bebauungsplanes</b> <b>Nr. 07/91</b> <b>„Kurgeliet – Nördlicher Teil“</b>
<b>2. Einzelmaßnahmen</b> <u>2.1 Bäume</u> Je 5 Feriehäuser ist mindestens ein groß- oder kleinkroniger heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Ver- wendung von Nadelbäumen ist nicht gestattet. Sport- und Hotelflächen: Zusätzlich ist je 500 m <sup>2</sup> Gebäudefläche 1 Baum in vorgenannter Qua- lität zu pflanzen.	<b>2. Einzelmaßnahmen</b> <u>2.1 Bäume und Sträucher</u> b) In den allgemeinen Wohngebieten sind je an- gefangene 700 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum oder zwei kleinkro- nige Laub- bzw. hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
<u>2.2 Einfriedungen</u> Diese sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig, eine Kombination mit Drahtgeflecht oder Holzäunen ist möglich. ...	Die Festsetzung gilt im Bereich der 4. Änderung fort.
<u>2.4 Stellplätze, Stellplätzen</u> - je 6 nicht überdachte PKW-Stellplätze ist dort mind. 1 standortheimischer Laub- baum mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm in einer Baumscheibe oder Pflanzstreifen von min. 5 m <sup>2</sup> fachge- recht zu pflanzen und zu unterhalten. - Carport/ Pergolanlagen etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.	Die Festsetzung gilt im Bereich der 4. Änderung fort.
2.5 Abgängige Gehölze sind durch Neupflan- zungen in gleicher Art und Zahl auf dem je- weiligen Grundstück zu ersetzen.	Die Festsetzung gilt im Bereich der 4. Änderung fort.
<u>2.6 Flächen für Müll- und Abfallcontainer</u> - Flächen für Müll- und Abfallcontainer sind mit standortgerechten Sträuchern abzuschirmen, eine Kombination mit	Die Festsetzung gilt im Bereich der 4. Änderung fort.

<b>Bebauungsplan 07/1991</b> <b>Kurgeliet nördlicher Teil, Stadt Templin</b> <b>1. Änderung und Erweiterung</b>	<b>4. Änderung des Bebauungsplanes</b> <b>Nr. 07/91</b> <b>„Kurgeliet – Nördlicher Teil“</b>
Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.	
<u>2.7 Grünfläche</u> hier: Verkehrsgrün ..... - Mindestens alle 20 m ist im Straßengebiet als allezeitige Bepflanzung ein einheimischer Laubbaum (Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. .....	<u>2.1 Bäume und Sträucher</u> c) In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den an die Planstraße 2a angrenzenden Grundstücken jeweils ein kleinerer Laubbaum der Pflanzliste II in einem Abstand von maximal 2,0 m zur Straßengrenzungslinie zu pflanzen. Die gemäß Buchstabe b) zu pflanzenden Bäume können an die Pflanzverpflichtung angerechnet werden.
<u>3.2 Zu erhaltende Biotopeflächen</u>  1. Garagezufahrten, Pkw-Steilplätze, Gehwege und Hofflächen auf Privatgrundstücken sind wasserdrucklos herzustellen (Schotter, Kies, etc.), d.h. in zumindest teilweise geteilter Bauweise (unverfestes Pflaster mit min. 2 cm Fugenbreite, Rasengittersteinen oder wasserdrucklosen Pflaster) anzulegen, soweit nicht besondere Gründe dem entgegenstehen (z.B. Trinkwasserhutzzone III im Bereich Dargersdorfer Straße).	Die Festsetzung gilt im Bereich der 4. Änderung fort.

Tabelle 10 Bilanzierung von im Geltungsbereich umzusetzenden Kompensationsmaßnahmen  
alter B-Plan – neuer B-Plan

Maßnahme	Umfang alter B-Plan	Umfang neuer B-Plan	Differenz
Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken (TF <sub>alt</sub> 2.1 a) / TF <sub>neu</sub> 2.1 b) und c)	6 Bäume *	52 Bäume **	+ 46 Bäume
Pflanzung von Straßensäumen (TF <sub>alt</sub> 2.7/ TF <sub>neu</sub> 2.1 c)	40 Bäume ***	0 Bäume ****	- 40 Bäume
<b>Summe</b>	46 Bäume	52 Bäume	+ 6 Bäume

\* Für die Ermittlung der Bäume wurde die Annahme zu Grunde gelegt, dass die vier Baufelder des ehemaligen Ferienhausbereichs in der gleichen Weise wie die bereits realisierten Baufelder 1.5 und 1.6 mit jeweils 7 Ferienhäusern bebaut werden (4 x 7 Ferienhäuser: 5 = ca. 6 Bäume).

\*\* Für die Ermittlung der zu pflanzenden Bäume wurden die beispielhaften Grundstücksgroßen des städtischen Konzeptes zu Grunde gelegt.

\*\*\* Aus der Gesamtstraßenlänge des ursprünglichen Bebauungsplans von ca. 400 m ergeben sich bei beidseitiger Bepflanzung im Abstand von 20,0 m insgesamt 40 Bäume

\*\*\*\* Die straßengeleitenden Baumpflanzungen in den Vorgärten gemäß der textlichen Festsetzung 2.1c sind mengenmäßig bereits in den gemäß der textlichen Festsetzung 2.1 b) auf den Grundstücken zu pflanzenden Bäumen enthalten.



### **3.3. Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Aufgrund der Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tierarten werden besondere Maßnahmen erforderlich, um Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Diese ergeben sich aus dem Artenschutzfachbeitrag (Grewe 2023). Die Maßnahmen werden zum Teil als textliche Festsetzungen in der Planzeichnung angegeben sowie als Hinweise zum Artenschutz in die Plankarte aufgenommen, wenn ihnen der bodenrechtliche Bezug als Voraussetzung für eine bau- und planungsrechtliche Festsetzung fehlt. Soweit erforderlich, wird ihre Umsetzung über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde gesichert und im jeweiligen Bauantragsverfahren umgesetzt.

Ist in der Praxis die Einhaltung der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich, besteht ein hohes Risiko der Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden im Folgenden mit AV und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen mit AA bezeichnet.** Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind z.T. gleichzeitige allgemeine naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen und entsprechend gekennzeichnet.

#### AV1 - Baufeldfreimachung und Bodenaarbeiten außerhalb der Brutzeit

Die Fällung von Gehölzen und die Schnittgutentsorgung müssen im Winterhalbjahr vom 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brutzeit erfolgen. Arbeiten mit umfangreichen Bodenbewegungen wie Bodenaubtrag, Bodenauftrag oder ähnlichen Bodenbewegungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln, im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar zu beginnen. Die Arbeiten sind dann kontinuierlich über das folgende Frühjahr bzw. Sommerhalbjahr fortzuführen, um einen Brutbeginn von Bodenbrütern auf der Fläche im weiteren Bauverlauf zu vermeiden. Durch die Bauzeitregelung kann die baubedingte Zerstörung von Nestern oder Gelegen, die Störung des Brutgeschehens und die Verletzung oder Tötung von Tieren vermieden werden.

#### AV2 - Vergrämmungsmahd

Das geplante Baufeld wird durch regelmäßige Mahd im Spätsommer, ab 01. September, noch während der Aktivitätszeiten von Amphibien und Reptilien, jedoch nach der Hauptbrutzeit der vorkommenden Bodenbrüter (Grau- und Goldammer sowie Sumpfrohrsänger) durch Mahd kurzrasig und strukturreich gehalten. Potentielle Habitate für Amphibien und Reptilien sollen durch diese Vergrämmungsmahd mittels Freischneider so unauffällig wie möglich gestaltet werden. Ein Besiedlungspotential für Amphibien und Reptilien ist damit im Baufeld nicht mehr gegeben und die Tiere werden zum Abwandern in struktureichere Randareale bzw. Saumhabitats der Planfläche bewegt.

Die regelmäßige Mahd des Baufeldes ist bis zum Beginn der Baumaßnahmen kontinuierlich fortzuführen um eine Besiedlung durch die Tiere zu vermeiden.

#### AV3 - Installation eines Reptilien- und Amphibien-schutzzauns

Um die Einwanderung von Amphibien und Reptilien in das Baufeld zu vermeiden und Tötungen zu verhindern, ist im Zeitraum vom 15. bis zum 30. April im Jahr des Baubeginns, nach Einwandern der Amphibien in die Laichgewässer ein mobiler Folien-Schutzzaun nahe zum gesamten Rand des Baufeldes zu installieren. Ein Abwandern der zahlreich nachgewiesenen Knoblauchkröte aus den Laichhabitaten in das Baufeld wird somit vermieden.

Der Schutzzaun muss entlang der gesamten Grenzlinie zwischen dem Baufeld und den nördlich und südlich angrenzenden, von Amphibien und Reptilien besiedelten Randbereichen verlaufen.

Der Schutzzaun aus glattem, nicht überkletterbarem Material, sollte ab Bodenoberkante mindestens 50 cm hoch sein und im unteren Bereich in den Boden eingelassen bzw. mit Erdmaterial beschwert werden. Nur so kann ein Durchschlüpfen der Tiere vermieden werden. Empfohlen wird ein Modell mit mindestens 60 cm Materialhöhe.

Der Zaun muss über die gesamte Bauzeit funktionsfähig gehalten werden. Dazu gehört auch die regelmäßige Mahd eines ca. 1 m breiten Streifens beidseitig entlang des Zauns, um diesen frei von hoher überwachsender Vegetation zu halten und so ein Überklettern durch die Tiere zu vermeiden. Der Abbau des Zauns darf erst nach Beendigung aller Baumaßnahmen erfolgen.

#### AV4 – Erhalt und Pflege von naturreicheren Saumfluren

Gemäß textlicher Festsetzung 3.4 und 3.6 sind die mit d2 und d4 bezeichneten Flächen als altgras- und staudenreiche Saumfluren durch extensive Nutzung zu erhalten und weiterhin extensiv zu pflegen. Mit dem Erhalt und der Entwicklung arten- und blütenreicher Säume werden Habitate für die dort vorkommenden Brutvögel, Amphibien und Reptilien erhalten und Eingriffe in das Schutzgut Biotope vermindert. Außerdem werden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Klima/Lufthygiene vermindert.

#### AA1 = A5 - Entwicklung und extensive Pflege artreicher Wiesen

Gemäß textlicher Festsetzungen 3.3 und 3.7 sind die mit d1 und d5 bezeichneten Flächen als blüten- und artreiche Wiesen zu entwickeln und zu pflegen. Die Flächen sind dafür jährlich im Zeitraum 15. August bis 15. September zu mähen. Die Offenhaltung dieser ruderalen Wiesen mit Fragmenten von Trockenrasen und Entwicklung hin zu blüten- und artreichen Beständen dienen dem Ausgleich des teilweisen

Verlustes von offenen Grünlandbereichen, welche Vögel und Schmetterlingen als Nahrungsfläche dienen. Mit dem Erhalt und der Entwicklung arten- und blütenreicher Wiesen werden gleichzeitig die partiellen Biotopeverluste der Gras- und Staudenfluren kompensiert. Des Weiteren wirkt die Maßnahme vermindert auf Beeinträchtigungen der Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Klima/ Lufthygiene.

#### AA2 - Offenhaltung der Flurstücke 115 und 133

Um Habitate an Offenlandbiotopen speziell für die Grauaammer zu sichern, sollen die bisher offenen Bereiche der benachbarten Flurstücke 115 und 133 weiterhin offengehalten werden. Die Teilflächen sind dafür, wie bisher, durch Beweidung oder Mahd zu pflegen. Die weitere Offenhaltung dieser Flurstücksteilbereiche, auf denen bereits eine extensive Mahd und Beweidung erfolgt, ist Voraussetzung dafür, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten, speziell der Grauaammer gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Verdünnungseffekte können dann weitgehend ausgeschlossen werden.

Beide Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück 133 wird als Dauergrünland extensiv beweidet und gemäht und grenzt direkt westlich an den Änderungsbereich an. Bis auf einen teils mit Gehölzen bewachsenen Saumbereich im Westen, ist es kaum mit Gehölzen bestanden. Das südlich gelegene Flurstück 115 weist eine mosaikartige Biotopestruktur mit einer Streuobstwiese, offenem Extensivgrünland und trocken gefallenem bzw. periodisch wasserführenden Feuchtbiotopen mit Gehölzbeständen auf.

#### AA3 = A5 – Sukzessionsfläche

Mit der textlichen Festsetzung 3.5 bestimmt der Bebauungsplan die Festsetzung einer 644 m<sup>2</sup> großen Fläche als Sukzessionsfläche um nutzungsbedingte Beeinträchtigungen des angrenzenden Waldes nach Fertigstellung der geplanten Einfamilienhäuser zu minimieren. Mit der Sukzession kann sich ein Waldrand im Übergangsbereich zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Waldfläche entwickeln, welcher im Plangebiet vorkommenden Brutvögeln, Amphibien und Reptilien als Habitat dient. Die Maßnahme dient darüber hinaus dem anteiligen Ausgleich des partiellen Verlustes einzelner und flächiger Gehölze.

#### AA4 = A3 – Flächige Gehölzpflanzungen entlang der östlichen B-Plan Grenze

Entlang der östlichen B-Plan Grenze und als Erweiterung einer bereits vorhandenen einreihigen Hecke außerhalb des Plangebietes soll gemäß Festsetzung 2.1 e) eine dreireihige Hecke zeitnah, noch während der Bauphase angelegt werden. Die Strauchpflanzungen sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m anzulegen. In die mittlere Reihe sind insgesamt 7 kleinkronige Bäume im Abstand von 10 m zueinander zu integrieren. Mit

die sen randlic hen Gehölz pflanzungen werden langfristig Ersatzhabitate für baum- und gebüschbrütende Vogelarten geschaffen, deren Habitate durch die partielle Entfernung von Gehölzen verloren gehen. Gleichzeitig wird ein teilweiser Ausgleich von gegenüber der alten Planung zusätzlichem Bodenversiegelungen von 910 m<sup>2</sup> ermöglicht.

#### AA5 – Anlage von Totholz- und Leisesteinhaufen in den Bereichen d2 und d4

Zur Strukturtaufwertung von halboffenen Saumbereichen sollen innerhalb der privaten Grünflächen in den mit d2 und d4 bezeichneten Maßnahmenflächen je zwei Haufwerke aus Feldsteinen und Totholz (z.B. Stubbenmaterial) unterschiedlicher Größe angelegt werden. Halboffene Saumbereiche mit derartigen Strukturen weisen eine hohe Eignung als Lebensraum für Amphibien und Reptilien auf. Reptilien, wie die Zauneidechsen benötigen eine mosaikartige Biotopeausstattung aus deckungsreichen Bereichen, in denen sie Unterschlupf und Versteckmöglichkeiten finden und offene besonnten Bereiche um ihre Körpertemperatur zu regulieren. Amphibien profitieren in ihrem Landlebensraum von Strukturen, die eine höhere Feuchtigkeit aufweisen, wie sie z.B. im Bereich von schattig liegenden Steinen und Totholz zu finden sind. Die Maßnahme dient v.a. der Stabilisierung der in diesen Bereichen festgestellten Zauneidechsen- und Knoblauchkrötenpopulationen.

#### AA6 - Insektenfreundliche Beleuchtung der Außenanlagen

Um einer betriebs- und anlagebedingten Verarmung der Insektenfauna entgegen zu wirken sollen für Außenanlagen insektenfreundliche Beleuchtungen verwendet werden.

Als insektenfreundliche Leuchtmittel gelten Lampenköpfe mit einer geringen Abstrahlungsgeometrie (max. 80° Abstrahlwinkel, nach oben abgeschirmt), mit warmweißen LED-Lampen (max. 3000 Kelvin) mit Blau- und UV-Filtern. Der Abstrahlungswinkel ist so herzustellen, dass eine Beleuchtung über die Objektgrenze hinweg weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Weiterhin ist die Lichtanlage mit einer stufenweisen Nachtabsenkung der Leuchtstärke zu versehen (z.B. ab 22 Uhr auf 50%, ab 0 Uhr auf 30%, ab 4 Uhr auf 50%) oder wenn möglich, mit einer Nachtabschaltung zwischen 0 Uhr und 4 Uhr.

#### Ökologische Baubegleitung und Erfolgskontrolle

Aufgrund der Flächegröße und der fachlich hohen Anforderungen an gelingende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zum Abwenden von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist zwingend eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen. Die Person soll über Fachkenntnisse für die betroffenen Artengruppen Vögel, Amphibien, Reptilien und Schmetterlinge verfügen. Die Notwendigkeit einer ökologischen Baubegleitung, die die gesamten artenschutzfachlichen Maßnahmen fachlich

begleitet und betreut, ergibt sich weiterhin aus sich überkreuzenden Maßnahmen für die Artengruppen Vögel und Amphibien/Reptilien.

Die beauftragte Person ist mit einer Weisungsbefugnis gegenüber der bauausführenden Firma auszustatten. Die ökologische Baubegleitung erstattet gegenüber der UNB des Landkreises Bärn im Bericht über die Artenschutzmaßnahmen und übernimmt auch die Dokumentation und Abnahme der Herichtung von Ersatzlebensräumen. Gegenstand der ökologischen Baubegleitung ist auch die Erfolgskontrolle der Maßnahmen nach den gängigen Methodenstandards.

**Bei Durchführung der aufgeführten Vermeidungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Erhaltung-/ Stabilisierung der lokalen Populationen der betroffenen Brutvögel, Reptilien, Amphibien und Schmetterlinge im räumlichen Zusammenhang langfristig gewährleistet bleibt.**

### 3.4. Bilanz Eingriffe / Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich, soweit sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nach diesem Gesetzestext ergibt sich mit der vorliegenden Änderungsplanung für wenige Schutzgüter eine Kompensationsverpflichtung.

In der nachfolgenden Tabelle werden die bei Durchführung der Planung zu erwartenden Eingriffe und die Ausgleichsmaßnahmen zusammenfassend sowie schutzgutbezogen gegenübergestellt. Die Erläuterung der planbedingten Auswirkungen und Kompensationsbedarfe findet sich in Kapitel 1 des Umweltberichts, die der Ausgleichsmaßnahmen in den Kapiteln 3.2 und 3.3.

In der folgenden tabellarischen Übersicht zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind die vom Eingriff betroffenen Schutzgüter sowie die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen aufgeführt.

Tabelle 11 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Eingriff	Ausgleich
Boden und Fläche	Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung auf bis zu 910 m <sup>2</sup>  Kompensationsbedarf:  1 kleinkroniger Laubbaum je 25 m <sup>2</sup> Versiegelungsfläche	A1 – Pflanzung von 14 kleinkronigen Laubbäumen gemäß Pflanzliste II als Baumreihe entlang der Planstraße im Bereich G1 (siehe Planzeichnung)  A2 – Pflanzung von 9 kleinkronigen Laubbäumen gemäß Pflanzliste II als Baumreihe im Bereich G8 (siehe Planzeichnung)

Sc hutzgut	Eingriff	Ausgleich
	Hecke n pflanzung minimal dreieihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 m <sup>2</sup> , Faktor 2	A3 (AA4) – Pflanzung von 704 m <sup>2</sup> Hecke im Bereich G8 (siehe Planzeichnung)
Biotope und Vegetation	Verlust von Wald(rand) auf 115 m <sup>2</sup>	A4 – Flächen für Wald zur Waldrandentwicklung durch Naturverjüngung auf drei Teilflächen mit einer Gesamtgröße von 575 m <sup>2</sup> (siehe Planzeichnung)
	Partieller Verlust von Gras- und Staudenfluren	A5 (AA3) Fläche für Sukzession auf 644 m <sup>2</sup> (siehe Planzeichnung)  A6 – Entwicklung und extensive Pflege blüten- und artenreicher Wiesen auf mindestens 3.000 m <sup>2</sup> in den Bereichen d1 und d5 (siehe Planzeichnung)  A7 (AA2) - Weiterhin Offenhaltung der Biotope 115 und 133 in den bisher offenen Bereichen.
Fauna	Verlust von Offenlandhabitaten als Lebensraum für Vögel und Schmetterlinge	AA1 – Entwicklung und extensive Pflege blüten- und artenreicher Wiesen auf mindestens 3.000 m <sup>2</sup> in den Bereichen d1 und d5 (siehe Planzeichnung)
	Verlust von Offenlandhabitaten speziell für die Grauaammer	AA2 – Weiterhin Offenhaltung der Biotope 115 und 133 in den bisher offenen Bereichen.
	Partieller Verlust von einzelnen und flächigen Gehölzen als Lebensraum für Vögel	AA3 (A5) - Fläche für Sukzession auf 644 m <sup>2</sup> (siehe Planzeichnung)  AA4 (A3) – Pflanzung von 704 m <sup>2</sup> Hecke im Bereich G8 (siehe Planzeichnung)
	Partieller Verlust von Saumstrukturen als Lebensraum für Amphibien und Reptilien	AA5 - Anlage von insgesamt 4 Haufwerken aus Tobholz- und Feldsteinen unterschiedlicher Größe

## **4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **4.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Inhalt und Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes basieren auf Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches. Bei der Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz herangezogen. Die Eingriffsbewertung wurde schutzgutbezogen durchgeführt.

Die Biotoptkartierung erfolgte auf Grundlage von eigenen Begehungen im Oktober 2022, Mai und Juni 2023. Die Zuordnung von Biotoptypen richtet sich nach den Vorgaben des Landesamtes für Umwelt Brandenburg bzw. seiner Vorgänger (Biotoptypenliste und Beschreibungen der Biotoptypen).

Die Erfassung der relevanten Tiergruppen sowie die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Sachverhalte erfolgte nach Rücksprache mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark durch eine externe Fachgutachter, vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Grewe 2023.

Für die Beurteilung der Boden- und Grundwasserhältnisse im Plangebiet sowie daraus resultierender Erfordernisse der Niederschlagsversickerung liegen aktuelle Fachgutachten vor, vgl. Geotechnischer Bericht, Marx 2023.

Schalltechnische Untersuchungen wurden für das Plangebiet nicht durchgeführt. Die Aussagen zu Vorbelastungen und planbedingt zu erwartenden Emissionen beruhen daher nur auf grundsätzlichen Annahmen, was hinsichtlich der zulässigen Nutzungen an diesem Standort auch ausreichend erscheint.

Weitere wesentliche Grundlage war der vorliegende Landschaftsplan der Stadt Templin (Thode + Partner 1994). Außerdem wurden diverse aktuelle kartographisch vorliegende Informationen ausgewertet (v.a. Datenaufgabe des Landesamtes für Umwelt Brandenburg).

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundlagen und Fachgutachten verbleiben keine Schwierigkeiten oder Defizite für die Umweltprüfung der vorliegenden Planung. Die verwendeten Quellen sind im Quellenverzeichnis aufgeführt.

## **4.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Nach § 4c BauGB ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, den Gemeinden zugewiesen. Bei der auch „Monitoring“ genannten Überwachung nach § 4c BauGB geht es darum, erhebliche – insbesondere unvorhergesehene – nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt frühzeitig zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hierzu wird ein Monitoring durchgeführt.

Zur Feststellung von Umweltauswirkungen bietet es sich an, das Eintreten der Wirkfaktoren und die Umsetzung bzw. Wirkung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen. Unvorhergesehene Umweltauswirkungen sind bspw. solche, die im Rahmen der Umweltpflicht nicht als erheblich angesehen wurden oder die durch Wechselwirkungen mit anderen Nutzungen entstehen. Die Überprüfung der Umsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich etc. im Monitoring wird seit der Novelle des Baugesetzbuches 2017 ausdrücklich im Gesetz genannt.

Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von zuständigen Fachbehörden, zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung verbleibt jedoch bei der Gemeinde. Die gesetzliche Regelung des § 4c BauGB enthält die grundsätzliche Entscheidung, dass die Gemeinden zur Überwachungsbehörde bestimmt werden, da sie als Träger der kommunalen Planungshoheit die zu überwachenden Pläne aufgestellt haben.

Der Zeitpunkt für den Einsatz des Monitorings beeinflusst die Feststellung von unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Die Durchführung des Monitorings bereits in einem frühen Stadium der Planrealisierung ermöglicht ein effektiveres Eingreifen als in Wirkksamwerden nach Abschluss der Realisierungsphase. Als Überwachungsphasen und zentrale Ansatzpunkte für das Monitoring werden empfohlen:

### **1. Monitoringphase – vor Baubeginn.**

Ggf. Überprüfung der Bestandssituation Natur und Umwelt, wenn zwischen Erarbeitung des Umweltberichts und Realisierung der Planung mehrere Jahre liegen oder wenn im Umweltbericht entsprechende Vermeidungsmaßnahmen formuliert wurden.

### **2. Monitoringphase – Hauptüberwachung während / nach der Vorhabenrealisierung**

Insbesondere Kontrolle der Einhaltung und Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans (zulässige Grundfläche, Grünflächen, Pflanzmaßnahmen und Erhaltungs festsetzungen, Schutz-, Pflege und Entwicklungsf lächen und deren Maßnahmen,



Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzrechtliche erforderliche Maßnahmen).

### 3. Monitoringphase:

Überprüfung der Realisierung von Abhilfemaßnahmen, sofern unvorhergesehene negative Umweltauswirkungen eingetreten sind.

## **4.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umwelterichts**

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07/91 „Kurgeliet - Nördlicher Teil“ und des damit verbundenen Umwelterichts ist die Schaffung von Baurecht für Wohngrundstücke am südlichen Rand des Templiner Siedlungsgebietes. Die im derzeit rechtskräftigen B-Plan als Sondergebiet „Ferien“ und Sondergebiet „Sport, Freizeit, Erholung, Tourismus und Gastronomie“ festgesetzten Flächen sollen in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Auf einer Gesamtfläche von 41.700 m<sup>2</sup> sollen 6 Allgemeine Wohngebiete mit einer jeweiligen GRZ von 0,3 bis 0,4 festgesetzt werden. In Anpassung an die ursprüngliche Planung und die bereits vorhandene südliche Bebauung mit Ferienapartements soll auch zukünftig eine offene Baustruktur entwickelt werden, die sich überwiegend aus freistehenden Einzelhäusern zusammensetzt. Größtenteils sind somit Einzelhäuser zulässig, in bestimmten Teilbereichen ist jedoch die Bebauung mit Doppelhäusern zulässig. Aufgrund unterschiedlicher Grenzabstandsfordernungen ergibt sich somit ein Angebot unterschiedlicher Grundstücksgößen. Die Erschließung der Grundstücke soll über eine neue Planstraße erfolgen, welche von der Dargersdorfer Straße aus durch das Wohngebiet führt und am westlichen B-Plangebiet in einen Fußweg übergeht, welcher wiederum in das weitläufige Gelände des angrenzenden Kurparks mündet.

Das Gelände ist nach wie vor unbebaut und stellt sich größtenteils als Gras- und Staudenflur mit Gehölzdeckung bis 10 % dar. Der nördliche Randbereich ist von linearen Gehölzstrukturen (Hecken) und Wald begrenzt, an die sich die Wohnsiedlungen „Ludwigshof“ und „Kuckucksheim“ anschließen. Im Westen geht das Plangebiet in den weitläufigen Kurpark über und im Süden grenzt die Zuwegungsstraße „Am Kurpark“ für den südlich gelegenen Ferienpark Templin an den Änderungsbereich. Weiter südlich schließt sich das Gelände der Naturthema Templin an. Im Osten befindet sich die Dargersdorfer Straße, an die sich kleinere offene und bewaldete Bereiche anschließen, die von Gräben durchzogen werden und weiter südlich in die Siedlung „Zur Buchheide“ übergehen. Die Zuwegung „Zur Buchheide“ verläuft weiter bis zum Lübbeese, welcher gleichzeitig Teil des gleichnamigen FFH-Gebietes ist. Im südwestlichen Grenzbereich des Plangebietes befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Kleingewässer/ Soll mit einem ebenso kleinen geschützten Strauchweidengebüsch im Uferbereich an das Soll.

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter werden der Erhalt flächiger Gehölze und der Erhalt eines 5 m breiten Pufferstreifens zwischen dem geplanten Wohngebiet und den nach § 30 BNatSchG geschützten Strauchweidengebüsch und Kleingewässer festgelegt. Weiterhin werden im östlichen Plangebiet Bereiche festgelegt, in denen altgras- und staudenreiche Saumfluren zu erhalten und zu pflegen sind.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich, soweit sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da eine bauliche Entwicklung bereits gemäß der ursprünglichen 1. Änderung des Bebauungsplanes zulässig war, sind die durch die 4. Änderung verursachten erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nur soweit auszugleichen, als sie über die Eingriffe des ursprünglichen Bebauungsplanes hinausgehen.

Mit der Änderungsplanung ergibt sich eine Versiegelung von insgesamt 14.705 m<sup>2</sup>. Gemäß alter Planung ist die Versiegelung von insgesamt 13.796 m<sup>2</sup> bisher unbebauter Fläche zulässig. Die im Rahmen dieser Planung zu beachtende Differenz zwischen alter und neuer B-Planung beträgt demnach 910 m<sup>2</sup> zusätzlicher Bodenversiegelung.

Erhebliche Kompensationsbedarfe ergeben sich aus der zusätzlichen Versiegelung von 910 m<sup>2</sup> Boden aufgrund höherer Flächengrößen und höherer GRZ-Werte für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA6 gegenüber dem ursprünglich festgesetzten Sondergebiet „Ferien“ und dem Sondergebiet „Sport, Freizeit, Erholung, Tourismus und Gastronomie“.

Weitere Kompensationsbedarfe ergeben sich aus zusätzlichen Inanspruchnahmen von Gras- und Staudenfluren im Bereich des geplanten WA2 sowie in südlichen und westlichen Randbereichen des geplanten WA6. Die betroffenen Gras- und Staudenfluren sind gleichzeitig Habitate für Brutvögel und Schmetterlinge. Weiterhin ist die geplante Umwandlung von 115 m<sup>2</sup> Wald(rand) sowie der partielle Verlust einzelner und flächiger Gehölze als erheblich einzustufen. Die betroffenen Schutzgüter sind Boden und Fläche, Biotope/ Pflanzen und Tiere. Für die naturschutzrechtliche Kompensation dieser Auswirkungen werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich für im Plangebiet vorkommende Brutvögel, Amphibien und Reptilien. Diese sind bei Umsetzung des Bauvorhabens durch Tötungen und Verletzungen sowie durch Störungen und den Verlust ihrer Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten gefährdet. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen aufgrund von § 44 BNatSchG werden daher entsprechende Maßnahmen notwendig. Diese reichen von zeitlichen sowie räumlichen Beschränkungen der Bautätigkeit, über Maßnahmen im Plangebiet wie dem Erhalt von flächigen Gehölzen, dem Erhalt von altgras- und staudenreichen Saumstrukturen, Pflanzungen einzelner und flächiger Gehölze,

Festlegung von Flächen für Wald, Festlegung einer Sukzessionsfläche, Entwicklung und Pflege von blüten- und artenreichen Wiesen bis zur Anlage von Haufwerken aus Totholz und Feldsteinen zur Strukturaufwertung von offenen bis halboffenen Gras- und Staudenfluren. Als externe Maßnahme wird die fortlaufende Offenhaltung von Teilbereichen der benachbarten Flurstücke 115 und 133 bestimmt.

Mit den aufgeführten Artenschutz-Maßnahmen, die z.T. auch als allgemeine Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wirksam werden, können die lokalen Populationen der betroffenen Vögel, Amphibien und Reptilien im räumlichen Zusammenhang erhalten und stabilisiert werden. Für die im Gebiet vorkommenden Schmetterlingsarten ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Konflikte. Die Schutzmaßnahmen dienen aber auch der Stabilisierung der vorkommenden Schmetterlingspopulationen.

Der naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Kompensationsbedarf kann mit aufgeführten Maßnahmen für alle Schutzgüter vollständig gedeckt werden.

#### **4.4. Quellen zum Umweltbericht**

##### Fachgutachten für das Plangebiet

Dr. Marx Ingenieure GmbH 23.02.2023: BV Erschließung „Kurgelbiet-Nördlicher Teil“ in 17268 Templin, Am Kurpark, –Geotechnischer Bericht

Grewe, Thomas 10.10.2023: Faunistische Erfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Ferienpark Templin – B-Plan 07/91 „Kurgelbiet Nördlicher Teil“

##### Planungen und Handlungsempfehlungen

Bundesregierung Deutschland: Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, Weiterentwicklung 2021, Stand 15. Dezember 2020, Kabinettbeschluss vom 10. März 2021

GL(Gemeinsame Landesplanungsausschuss Berlin-Brandenburg, Auftraggeber) 2012: Gemeinsames Raumordnungskonzept (GRK) Energie und Klima für Berlin und Brandenburg Teil 2. Endbericht.

HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. MLUV (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg; Hrsg.) 2009.

Landchaftsplan der Stadt Templin. Thode + Partner Büro für Landschafts- und Freiraumplanung, Dortmund, im Auftrag der Stadt Templin, Bauamt. Oktober 1994.

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK): Landschaftsprogramm Brandenburg, Karten 2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 und 3.6 1. Auflage 2001 (Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg). Im Internet unter: <http://mluk.brandenburg.de/mluk/de/umwelt/natur/landschaftsplanung/landschaftsprogramm-brandenburg/> Abruf zuletzt am 23.06.2023/09

MIUL (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg) und LfU (Landesamt für Umwelt): Managementplan für das FFH-Gebiet

Lübbecke Kurzfassung, 2019: Managementplan für das FFH-Gebiet Lübbecke Kurzfassung

Thode & Partner – Büro für Landschafts- und Freiraumplanung 10.1994: Landschaftsplan der Stadt Templin

#### Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDschG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I [Nr. 9], S. 215)

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], S. 1, ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist"

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Bundeswaldgesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Norduckermarkische Seenlandschaft vom 12. Dezember 1996, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 29. Januar 2014

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S.137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 15])

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist

#### Internet

BLDAM (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum) 2019: Im Internet unter: <https://gis-blam-brandenburg.de/kvwmap/index.php> Abruf am 30.07.2019.

Bodenübersichtskarte (BÜK 300) des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR): <https://geo.brandenburg.de/karten/htdocs/Bodenuebersichtskarte.html>

Landesamt für Umwelt Brandenburg 2023: Auskunftsplattform Wasser, im Internet unter: <https://apw.brandenburg.de/?permalink=1oSkGQ3> Abruf zuletzt am 07.07.2023

Landesamt für Umwelt Brandenburg 2023: Kartenanwendung Hydrologie und Wasserhaushalt im Land Brandenburg, im Internet unter: [https://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserve?project=Hydrologie\\_www\\_CORE](https://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserve?project=Hydrologie_www_CORE), zuletzt eingesehen am 13.07.2023

#### Weitere Quellen

Jäger, Dr. Eckehart J. et al. (Hrsg.): Exkursionsflora von Deutschland, Gefäßpflanzen Grundband, 20. Auflage 2011

Jäger, Dr. Eckehart J. et al. (Hrsg.): Exkursionsflora von Deutschland, Band 3, Gefäßpflanzen Atlasband, 11. Auflage 2009

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (LUGV): Biotoptkartierung Brandenburg. Liste der Biotoptypen mit Angaben zum gesetzlichen Schutz (§ 18 BbgNatSchAG), zur Gefährdung und zur Regenerierbarkeit. Stand 09. März 2011.

Landesumweltamt Brandenburg (LUA): Biotoptkartierung Brandenburg, Band 1 und Band 2, 2007