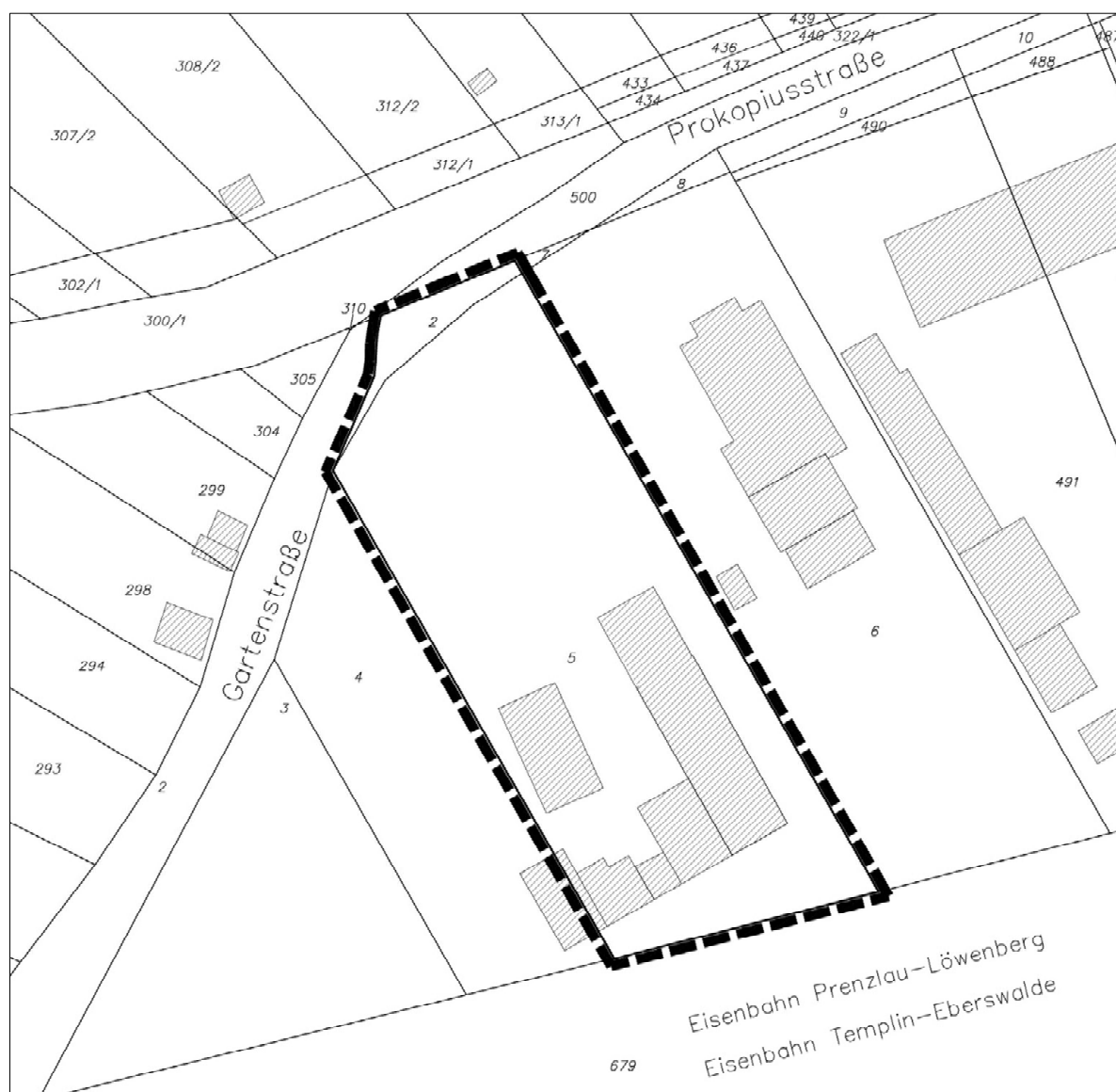


4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 05/91 „Friedrich-Engels-/Prokopiusstraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 05/91 „FRIEDRICH-ENGELS-/PROKOPIUSSTRAßE“

Entwurf, April 2024

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

Auftraggeber: SGT Steinmetz GmbH Templin
Prokopiusstraße 2
17268 Templin

Auftragnehmer: W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
Mail: info@wow-bernaue.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Boris Winker, Stadt- und Regionalplanung

INHALTSVERZEICHNIS

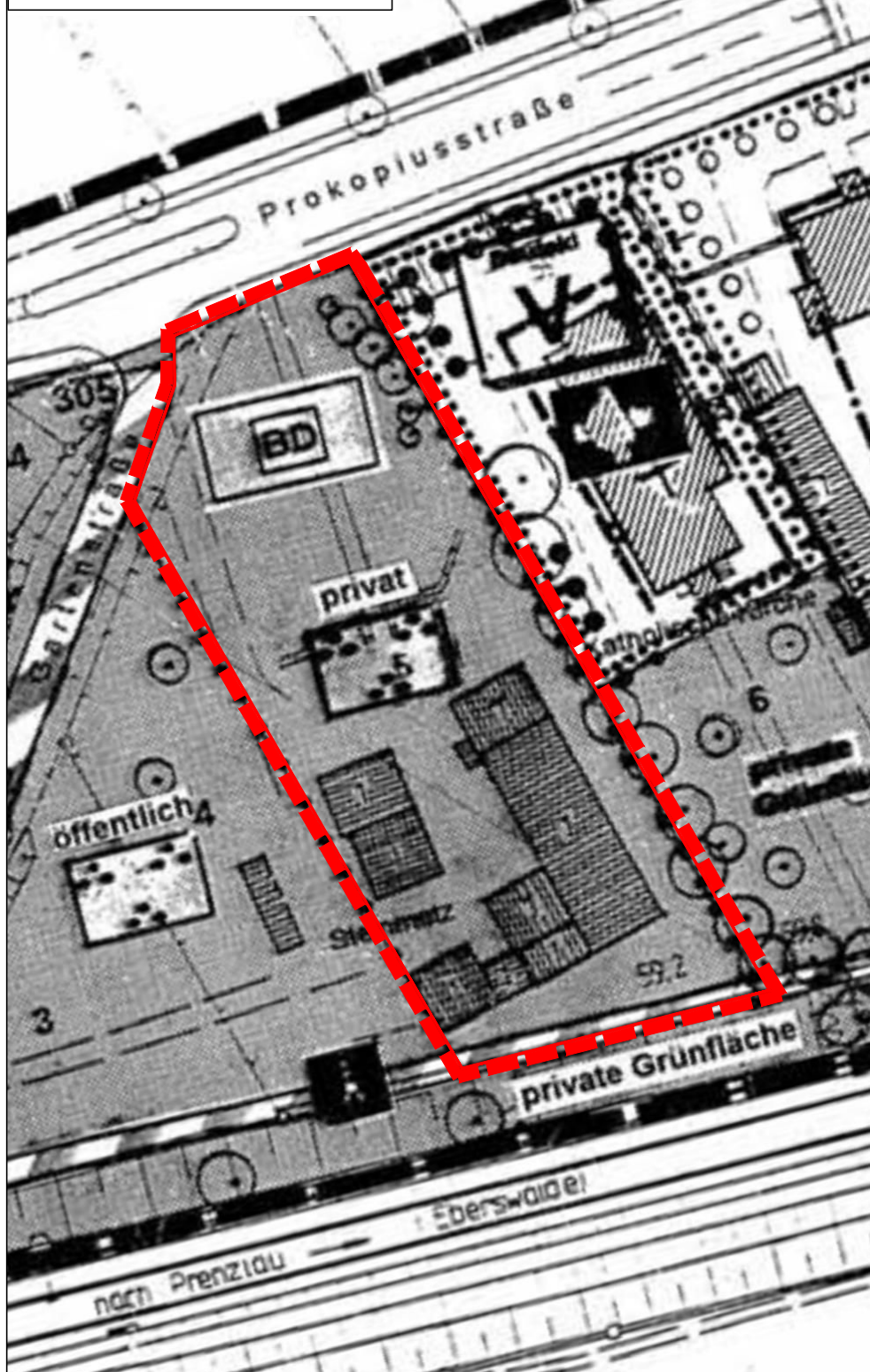
PLANZEICHNUNG TEILE A UND B1 UND B2.....	5
BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	7
1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	7
1.1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung.....	7
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse.....	8
1.3. Übergeordnete Planungen und Planungsbindungen	10
1.3.1 Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung	10
1.3.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.....	10
1.3.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete	11
1.3.4 Wasserschutzgebiet Templin	11
1.3.5 Denkmalschutz	12
1.4. Ausgangssituation	12
1.4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation / ursprünglicher Bebauungsplan ..	12
1.4.2 Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld	13
2. PLANUNGSKONZEPT	14
3. PLANINHALT	14
3.1. Art der baulichen Nutzung	14
3.2. Maß der baulichen Nutzung	15
3.3. Überbaubare Grundstücksflächen.....	16
3.4. Verkehrliche Erschließung.....	17
3.5. Natur und Landschaft.....	17
3.6. Ver- und Entsorgung	19
3.7. Immissionsschutz.....	19
3.8. Örtliche Bauvorschriften	20
3.9. Flächenbilanz	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebietes.....	8
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	9
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	11

Planzeichnung Teile A und B1 und B2

Ursprüngliche Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenbegrenzungslinien
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg

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

- Grünflächen öffentlich / privat
- Parkanlage

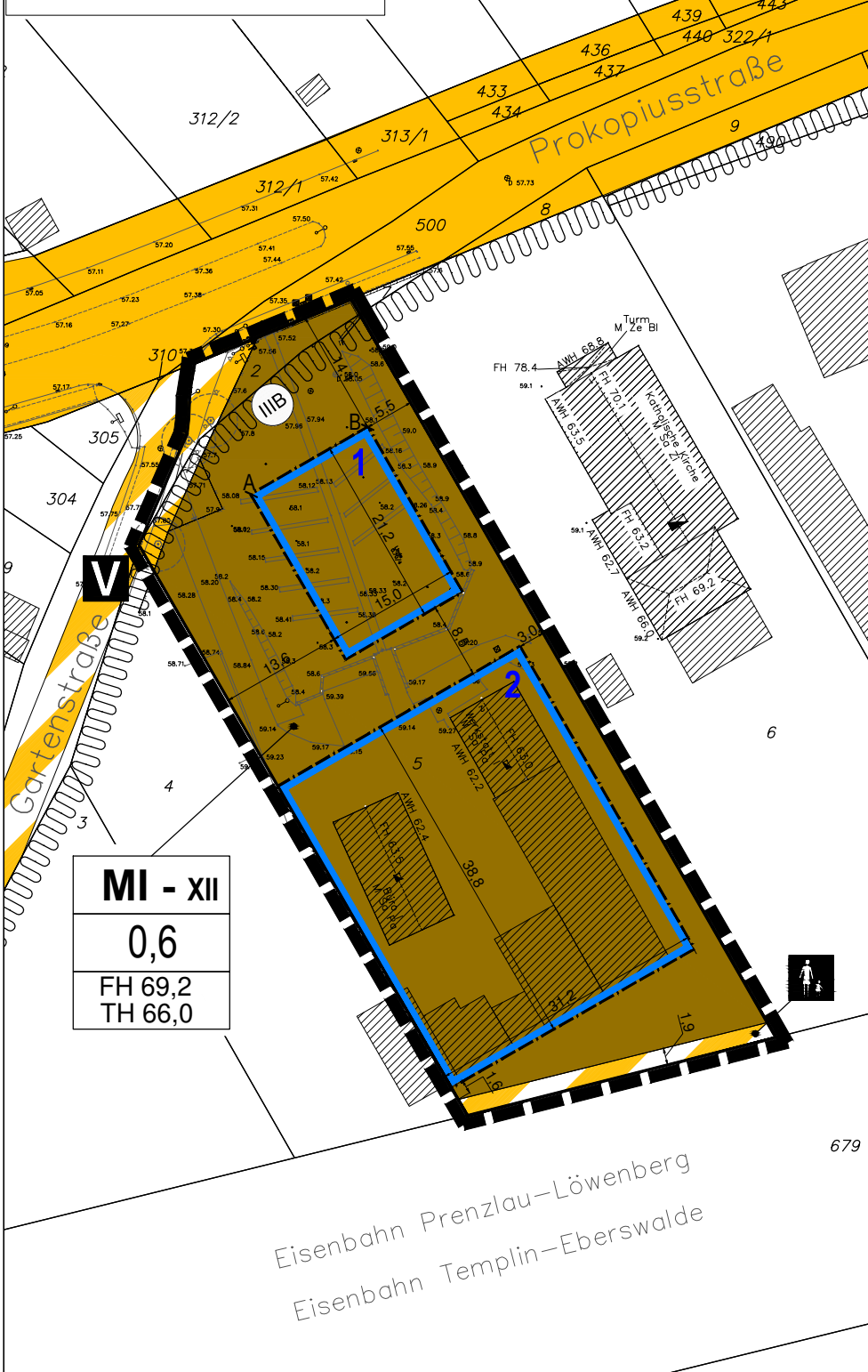
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bäume erhalten
- Straucher erhalten

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bodendenkmal
- BESTAND
 - Wohnnutzung } vorhandene Gebäude
 - Nebengebäude
- Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern
- vorhandene Bäume
- vorhandene Sträucher

Geänderte Planzeichnung



MI - XII
0,6
FH 69,2
TH 66,0

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
MI-XII Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit Kennziffer

- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
 - FH 69,2 Maximale Firsthöhe über NHN (§ 18 BauNVO)
 - TH 66,0 Maximale Firsthöhe über NHN (§ 18 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise
Durch Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksfläche mit Kennziffer (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Grenzen

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

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

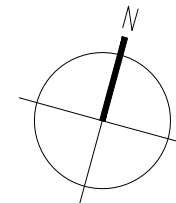
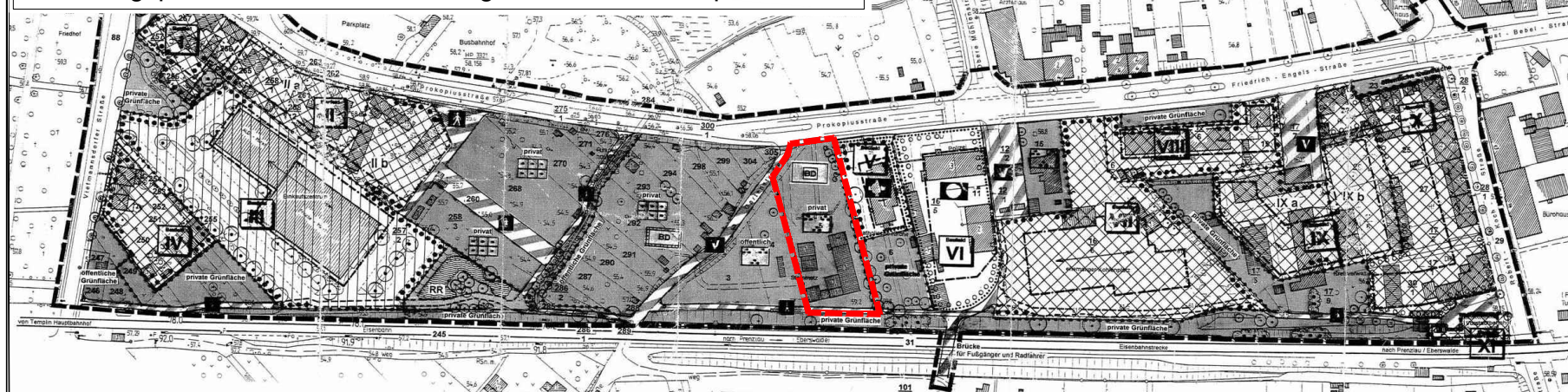
- Grenze der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Templin

Planunterlage
(Katasterstand: 27.09.2023
Lagesystem ETRS '89, Höhensystem DHHN 2016)

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Böschung
- Geländehöhe in Meter (m) über NHN
- Zaun
- Laubbaum

Arbeitsstand 16.04.2024

Lage des Änderungsbereiches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 05/91 "Friedrich-Engels-Straße / Prokopiusstraße"



Stadt Templin

4. Änderung des Bebauungsplanes 05/91 "Friedrich-Engels-/ Prokopiusstraße"

Entwurf - Teil A

(Planzeichnung besteht aus den Teilen A und B)

Stand: April 2024

Maßstab 1:750

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH

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



Hinweis:

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

Teil B

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

Textliche Festsetzungen

Festsetzung:

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

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

Im MI - XII sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

.....

5. Stellplätze und Garagen

(§ 12 BauNVO)

Der durch die zugelassene Nutzung verursachte Bedarf an PKW-Stellplätzen ist auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Stellplätze/Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im Rahmen der möglichen, maximalen Grundflächenzahl (GRZ), zulässig.

6. Nebenanlagen / Gemeinschaftsanlagen

(§ 14 bzw. § 21a BauNVO)

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im Rahmen der möglichen, maximalen Grundflächenzahl (GRZ), zulässig. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

.....

8. Festsetzungen der Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

.....

Private Grünflächen

.....

- Innerhalb des Wohnbereiches ist pro angefangene 200 m² Freifläche ein firstüberschreitender, standortgerechter Laubbaum (siehe Pflanzliste im Anhang) mit einem Mindestumfang von 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen.

- Mindestens 40 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und, soweit sie nicht als Fahr-, Abstell- oder Terrassenfläche dienen, als zusammenhängende Grünfläche gärtnerisch zu gestalten. Es sind Stauden und überwiegend Laubgehölze anzupflanzen. Schnittmaßnahmen sind nur im Sinne eines Verjüngungs-, oder Sicherheitsschnitt zulässig.

- Stellplatz- und Mülltonnenabstellbereiche sind mit einer geschnittenen Hecke (Mindestbreite 80 cm) geeigneter Arten (z.B. Hainbuche) zu umpflanzen.

- Die Flächen sind möglichst gering mit wasserdurchlässigen Materialien (großzügige Pflasterung, Rasengitterstein u.ä.) zu versiegeln.

.....

Beschränkung der Versiegelungsflächen

Die Versiegelungsflächen im Plangebiet sind auf den notwendigen Umfang zu beschränken. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Befestigungsart auszuführen. Die dafür verwendeten Materialien dürfen einen maximalen Abflussbeiwert von 0,5 besitzen.

Stellplatzflächen

Pro angefangene 4 Stellplätze ist ein bodenständiger standortgerechter Laubbaum aus der Pflanzliste mit einem Mindestumfang von 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen. Die erforderlichen Baumscheiben müssen eine ausreichende Vegetationsfläche aufweisen und gegen ein Überfahren geschützt sein. Sie sind mit bodendeckenden Stauden bzw. Gehölzen zu bepflanzen. Die Stellplätze sind durch wassergebundene Beläge zu befestigen. Diese Festlegungen gelten sowohl für den privaten als auch für den öffentlichen Raum, insbesondere für die als verkehrsberuhigte Verkehrsflächen ausgewiesenen Bereiche.

.....

Ausgleichsmaßnahmen

.....

~~A6 Schaffung einer privaten Parkanlage~~

~~Das Gelände Nr. 18 an der Gartenstraße/Prokopiusstraße ist~~

~~längerfristig zu räumen, der Steinmetzbetrieb ist in das~~

~~Gewerbegebiet zu verlagern. Dort ist ein extensiv genutzte private~~

~~Parkanlage zu entwickeln. Sie ist durch landschaftliche Elemente~~

~~und Begrünungsmaßnahmen zu gestalten.~~

.....

9. Örtliche Bauvorschriften, gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Fassaden

Zulässig:

Nur ortstypische Materialien

1. Glattputz / strukturierte Putze für tragende Bauteile Beton
2. Klinker
3. Holz
4. Feldsteine
5. Glas

Die farbliche Gestaltung der Fassaden ist mit dem Bauamt Templin abzustimmen.

Dächer

Zulässig:

- Satteldächer / Walmdächer auch Krüppelwalme

.....

- **Dachneigung von mindestens 20° und maximal 40° im MI - XII**

- Dacheindeckung

Hartdeckung: Ziegel aus Ton oder Betondachsteine

Farbe: rot

Für untergeordnete Dachflächen von Erkern, Gauben, Seitenflügeln... sind auch Dacheindeckungen aus Zinkblech/Kupfer zulässig.

Ausnahmsweise sind Solaranlagen zulässig.

Gauben

Gauben müssen sich in ihren Proportionen und der Gestaltung in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einfügen.

Werbeanlagen

.....

Für die Gestaltung der Werbeanlagen gilt die "Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Templin", ~~veröffentlicht in den Templiner Nachrichten Nr. 54 (Offizielles Amtsblatt) vom Januar 1995 vom 29.04.2009 sowie der 1. Änderung vom 11.05.2010 und der 2. Änderung vom 05.10.2011.~~

Einfriedungen

.....

Grundstückseinfriedungen sind entsprechend der Stadtordnung der Stadt Templin herzustellen. Sie dürfen eine Höhe von 1,2 m zur Straßenfront hin und an öffentlichen Wegen nicht überschreiten. Sie sind mit Hecken zu hinterpflanzen.

10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 In der mit "1" bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des MI - XII dürfen die notwendigen Fenster von Schlafräumen nicht zu der mit A - B gekennzeichneten Baugrenze entlang der Prokopiusstraße orientiert sein. Alternativ müssen in Schlafräumen, deren notwendige Fenster nicht zu der von der Bahntrasse abgewandten Gebäudeseite orientiert sind, durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung und / oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass innerhalb der Räume ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

10.2 In der mit "2" bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des MI - XII müssen Schlafräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Bahntrasse abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Alternativ müssen in Schlafräumen, deren notwendige Fenster nicht zu der von der Bahntrasse abgewandten Gebäudeseite orientiert sind, durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung und / oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass innerhalb der Räume ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich teilweise in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Templin gemäß der „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Templin“ vom 30.07.2012 (GVBl. II/12, Nr. 66). Es wird auf die in der Schutzzone IIIB gemäß § 3 der Verordnung geltenden Verbote hingewiesen.

Liste empfehlenswerter und zu vermeidender Gehölze für den naturnahen und besiedelten Bereich:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Betula pubescens (Moor-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gemeine Hasel)
*Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Cytisus scoparius (Besenginster)
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Frangula alnus (Faulbaum)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Genista tinctora (Färber-Ginster)
Juniperus communis (Gemeiner Wacholder)
Pinus sylvestris (Wald-Kiefer)
Popula tremula (Zitter Pappel)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (gewöhnliche Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Rhamnus catharticus (Purgier-Kreuzdorn)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa corymbifera (Hecken-Rose)
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
Rosa tomentosa (Filz-Rose)
Rubus caesius (Kratzbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus saxatilis (Stein-Brombeere)
Salix alba (Silber-Weide)
Salix caprea (Sal-Weide)
Salix cinerea (Grau-Weide)
Salix x rubens (Hohe Weide)
Salix triandra (Mandel-Weide)
Salix viminalis (Korb-Weide)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
Ulmus minor (Feld-Ulme)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

*wegen der möglichen Verbreitung des Feuerbrandes sollten Crataegus-Arten nur nach Rücksprache mit den örtlichen Pflanzenschutz-Ämtern verwendet werden.

Zusätzliche empfehlenswerte Arten für den besiedelten Bereich:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)
Buddleia davidii (Schmetterlingsstrauch)
Laburnum anagyroides (Gemeiner Goldregen)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Malus domestica (Kultur-Apfel)
Philadelphus coronarius (Großer Pfeifenstrauch)
Populus nigra (Schwarz-Pappel)
Prunus cerasus (Sauer-Kirsche)
Prunus domestica (Pflaume)
Prunus mahaleb (Steinweichsel)
Pyrus communis (Kultur-Birne)
Ribes alpinus (Alpen-Johannisbeere)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)
Taxus baccata (Eibe)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

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.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Arbeitsstand 16.04.2024

Stadt Templin

4. Änderung des Bebauungsplanes 05/91 "Friedrich-Engels-/ Prokopiusstraße"

Entwurf - Teil B1

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

Stand: April 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

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

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 05/91 "Friedrich-Engels-/ Prokopiusstraße"

Entwurf - Teil B2

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

Stand: April 2024

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



Begründung des Bebauungsplanes

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung von Templin hat in Ihrer Sitzung am 13.12.2023 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05/91 „Friedrich-Engels-/Prokopiusstraße“ im Bereich des Grundstücks Prokopiusstraße 2 beschlossen.

Anlass ist die Absicht des Grundstückseigentümers, im vorderen Grundstücksteil ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Der auf dem rückwärtigen Grundstücksteil bestehende Steinmetzbetrieb soll erhalten bleiben.

Da das gesamte Grundstück im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt ist, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens zu schaffen.

Ziel der Planung ist es, aufgrund der innerstädtischen, bereits erschlossenen Lage Wohnungsbaupotenziale durch Innenverdichtung zu mobilisieren. Die ursprüngliche Planungsabsicht, den Steinmetzbetrieb in das Gewerbegebiet zu verlagern und anschließend das Grundstück als extensiv genutzte private Parkanlage zu entwickeln, wird nicht weiterverfolgt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

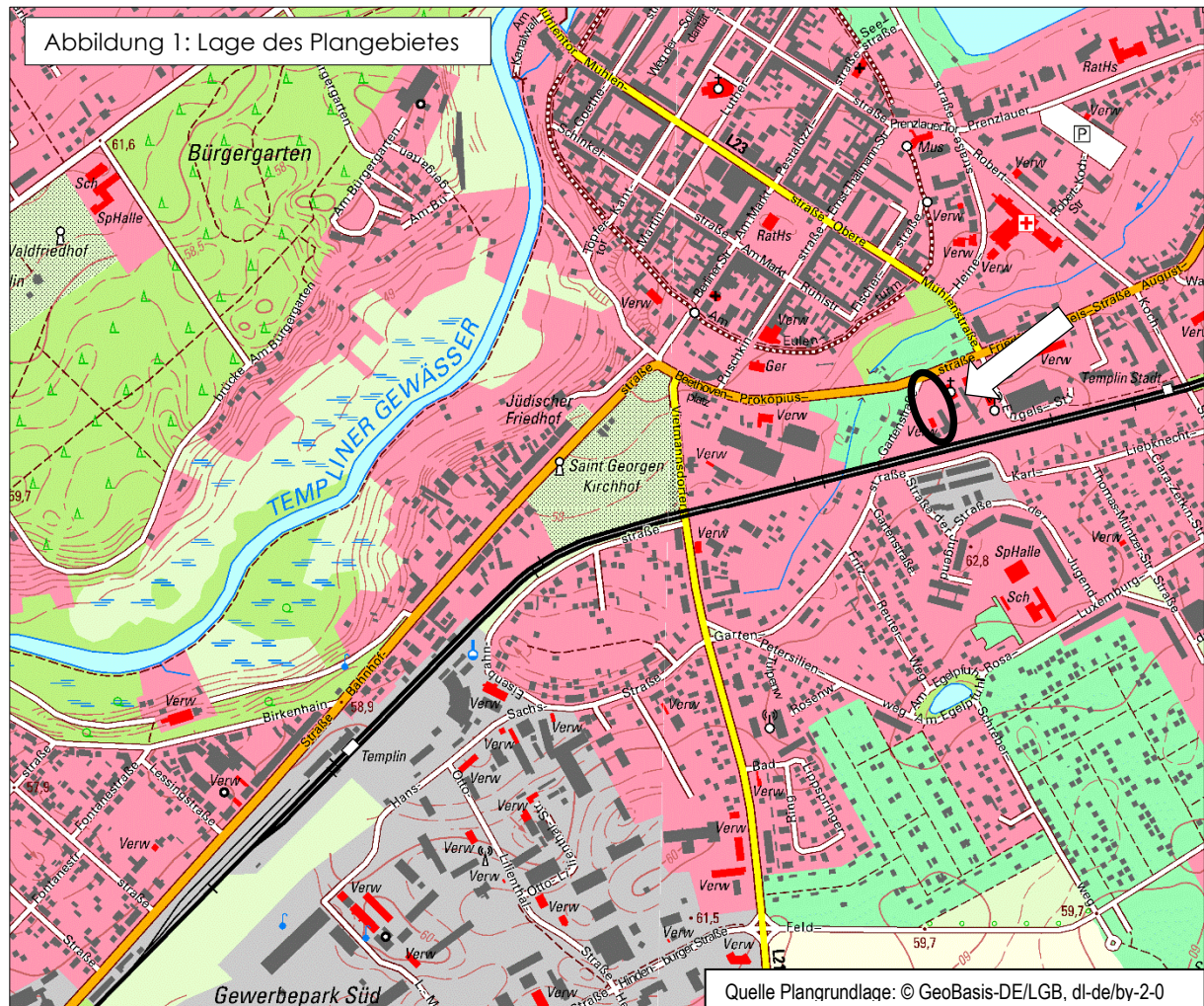
- Durch die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des von Bebauung umgebenen Siedlungsbereiches stellt das Vorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung dar,
- Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²,
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete),
- bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zudem wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen

Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Templiner Altstadt zwischen der Prokopiusstraße und der Bahnlinie Templin-Eberswalde.

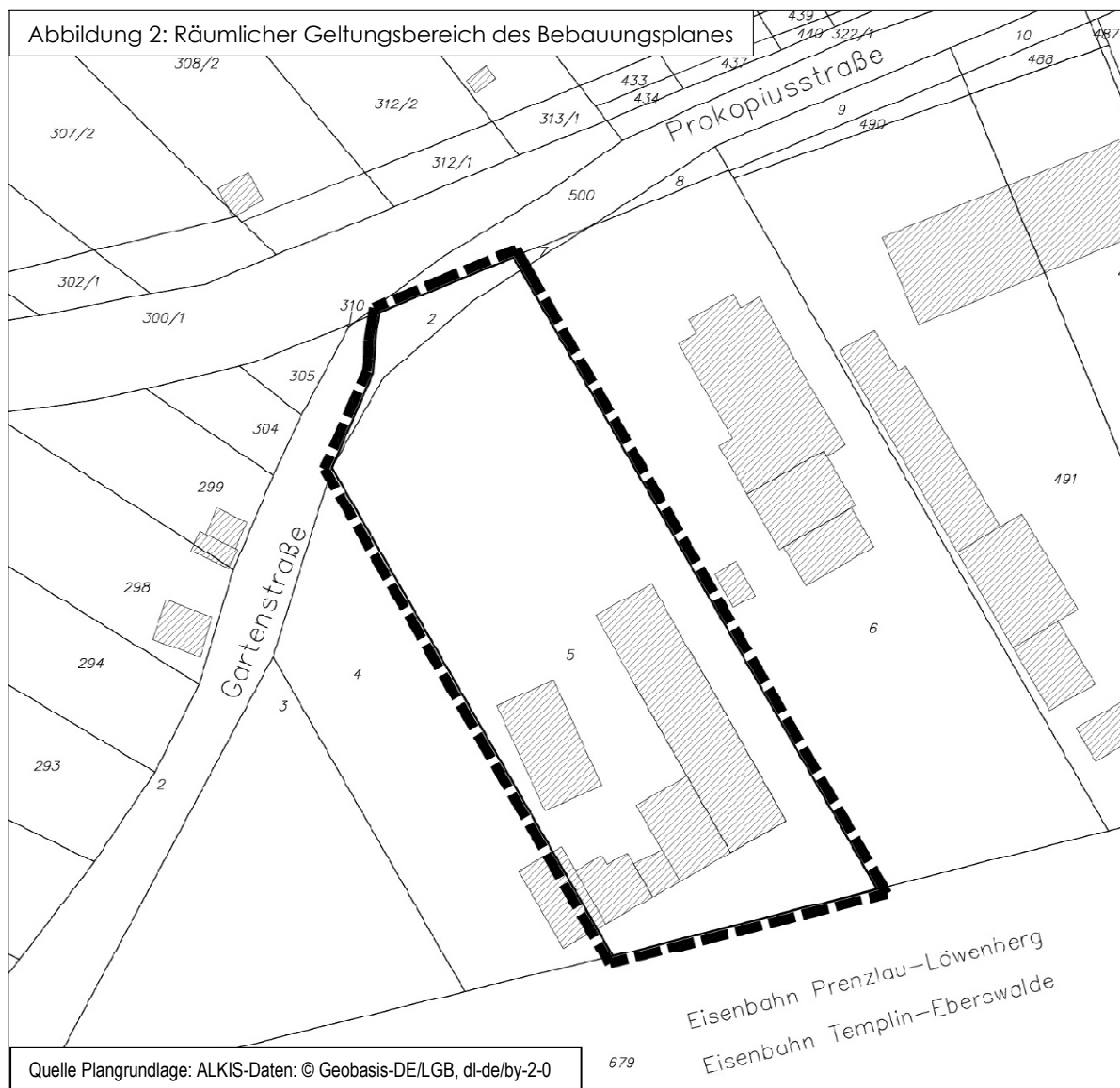


Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,3 ha und umfasst die Flurstücke 2 und 5 der Flur 39 in der Gemarkung Templin. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Prokopiusstraße,
- im Osten durch das Grundstück der katholischen Herz Jesu Kirche,
- im Süden durch die Bahnlinie Templin - Eberswalde,
- im Westen durch die Gartenstraße sowie das Flurstück 4, das ebenfalls Bestandteil des Steinmetzbetriebes ist.

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss umfasste der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zunächst nur das in Eigentum des Vorhabenträgers stehende Flurstück 5. Im weiteren Verfahren wurde auch der Teil des städtischen Flurstück 2 in den Änderungsbereich einbezogen, der im ursprünglichen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt ist. Dieser Flurstücksteil ist zum einen Bestandteil der Einmündung der Gartenstraße in die Prokopiusstraße und soll im Änderungsbebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Zum anderen ist der nordöstliche Teil des Flurstücks 2 (ca. 53 m²) durch eine Einfriedung in das Grundstück des Vorhabenträgers einbezogen. Dieser strebt einen Erwerb des Grundstücksteils von der Stadt Templin an.



1.3. Übergeordnete Planungen und 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 dargelegt.

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 Änderungsbe-
reich von Bedeutung:

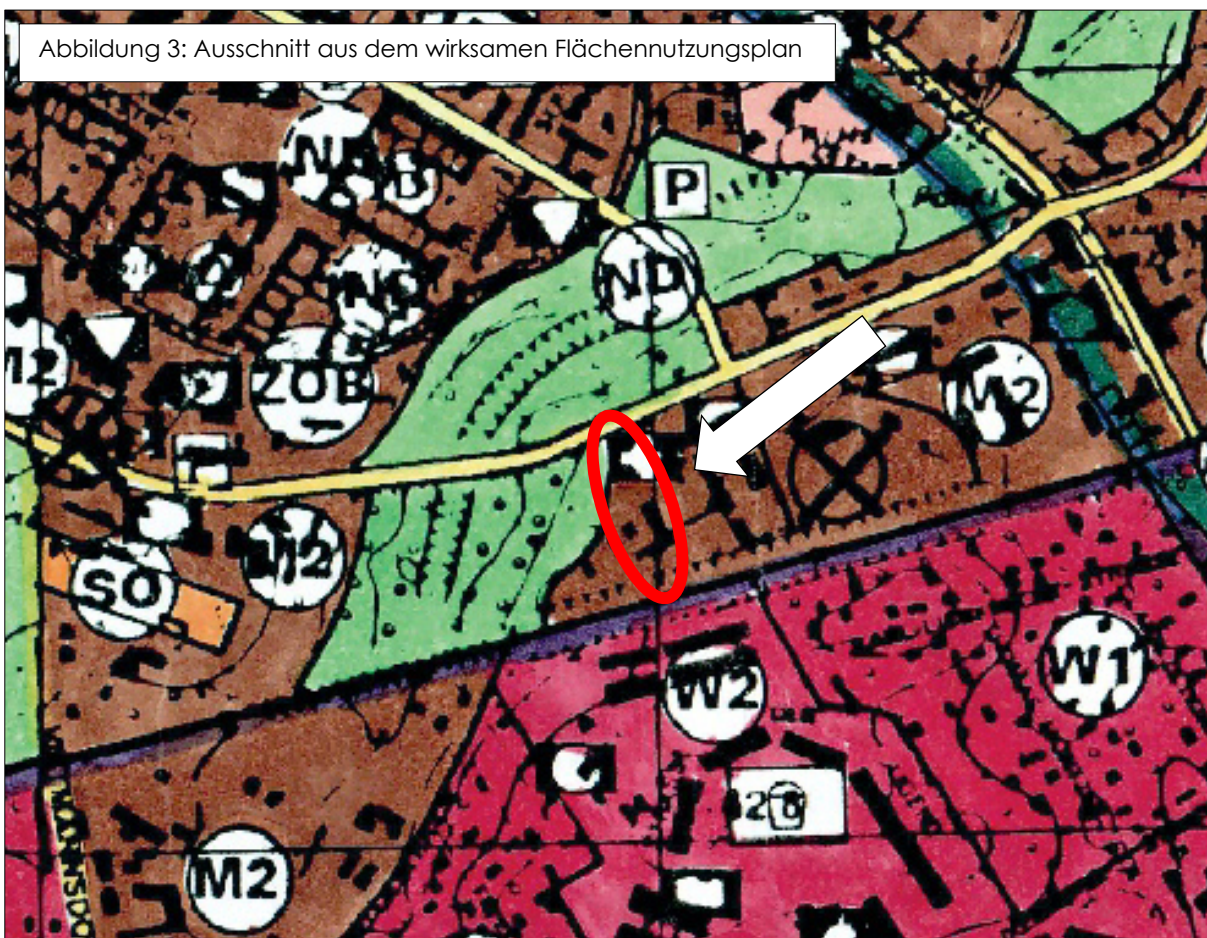
- Aus der Festlegungskarte zum LEP HR ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet im weiteren Metropolenraum im Mittelzentrum Templin befindet, das gemäß dem Ziel (Z) 5.6 Abs. 2 LEP HR ein Schwerpunkt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. Hier ist gemäß Abs. 3 eine quantitativ uneingeschränkte 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. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches der Stadt Templin. Die Erweiterung einer Streu- oder Splittersiedlung ist damit nicht verbunden. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung geschaffen, die im Mittelzentrum Templin quantitativ uneingeschränkt möglich ist.

1.3.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im wirksamen FNP der Stadt Templin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Somit entspricht die geplante Entwicklung eines Mischgebietes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.



1.3.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

1.3.4 Wasserschutzgebiet Templin

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Templin“ (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Templin vom 30.07.2012 (GVBl. II/12, Nr. 66)). Die hier geltenden Verbote sind zu beachten.

U.a. sind in Bezug auf das geplante Vorhaben verboten (Auszug):

- das Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in den Untergrund oder in das Grundwasser, ausgenommen das großflächige Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone,
- das Errichten oder Erweitern von vertikalen Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme,
- das Errichten oder Erweitern von Abwassersammelgruben, ausgenommen
 - Anlagen mit allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung des Deutschen Institutes für Bautechnik und
 - monolithische Sammelgruben aus Beton, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen,
- das Verwenden wassergefährdender, auslaug- oder auswaschbarer Materialien (zum Beispiel Schlacke, Bauschutt, Teer).

1.3.5 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale und keine Bodendenkmale.

Zwar ist im Ursprungsbebauungsplan im nördlichen Teil des Grundstücks ein Bodendenkmal dargestellt; jedoch ist in der Denkmalliste des Landes Brandenburg kein Bodendenkmal eingetragen. Daher wird von einer Übernahme der Darstellung im Änderungsbebauungsplan abgesehen.

Auf dem östlich angrenzenden Grundstück besteht das Baudenkmal der katholischen Kirche Herz Jesu.

1.4. Ausgangssituation

1.4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation / ursprünglicher Bebauungsplan

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 05/91 „Friedrich-Engels-/ Prokopiusstraße“ ist in der Fassung vom Dezember 1996 am 05.09.1997 in Kraft getreten. Er setzt innerhalb des Änderungsbereiches im weit überwiegenden Teil eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest.

Ziel war es den Bereich des Bullengrabens und beidseitig der Gartenstraße von Bebauung freizuhalten. Dabei sollte aus Gründen des Immissionsschutzes und der Verbesserung und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes der bestehende Steinmetzbetrieb in der Gartenstraße mittelfristig ins Gewerbegebiet ausgelagert werden.

Durch die Festsetzung des Grundstücks als private Grünfläche sind bauliche Vorhaben nur soweit zulässig, als sie der Entwicklung einer Parkanlage dienen. Der vorhandene Steinmetzbetrieb ist auf den Bestandsschutz beschränkt. D.h., dass nur Instandsetzungs- und untergeordnete Erweiterungsmaßnahmen zugelassen werden können. Die beabsichtigte Errichtung eines Wohngebäudes ist unzulässig.

Die festgesetzte private Grünfläche erfasst auch einen Teil der Einmündung der

Gartenstraße in die Prokopiusstraße. Um diesen als Verkehrsfläche planungsrechtlich zu sichern, ist er in die 4. Änderung des Bebauungsplanes einbezogen.

Weiterhin ist im ursprünglichen Bebauungsplan an der rückwärtigen Grundstücksgrenze eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Sie ist Bestandteil einer geplanten Wegeverbindung, die entlang der Bahnlinie von vom Bahnhof Templin Stadt zur Vietmannsdorfer Straße führen soll.

1.4.2 Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Der Änderungsbereich wird nahezu vollständig durch den Standort eines Steinmetzbetriebes eingenommen.

Der vordere, zur Prokopiusstraße orientierte Teil des Geländes ist weitgehend unbebaut. Hier befinden sich Zuwegungen und Zufahrten sowie Ausstellungsflächen für Steinmetzerzeugnisse (insbesondere Grabsteine), die auf mehreren Fundamentreihen angeordnet sind. Auf einer Fläche von ca. 53 m² erstreckt sich das Betriebsgelände auch auf das unmittelbar an der Prokopiusstraße liegende städtische Flurstück 2. Dieser Flurstücksteil ist in die Grundstückseinfriedung einbezogen und nicht als Verkehrsfläche gewidmet.

Auf dem hinteren Grundstücksteil bestehen die eingeschossigen Werkstatt-, Büro- und Lagergebäude des Betriebs, die um ca. 50 m von der Prokopiusstraße zurückgesetzt sind. Von den Betriebsgebäuden führt eine befestigte Zufahrt entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Gartenstraße.

Das Gelände steigt von Norden nach Süden von ca. 57,5 m auf 59,4 m über NHN m an. Dabei ist der Ausstellungsbereich im vorderen Grundstücksteil als ebene Fläche ausgebildet, die durch bis zu ca. 0,8 m hohe Böschungen und Stützmauern zu dem ansteigenden Gelände abgegrenzt ist.

Schützenswerte Vegetationsbestände sind auf dem Betriebsgelände nicht vorzufinden. Die unbefestigten Freiflächen weisen überwiegend Scherrasen auf, zudem sind einzelne Sträucher vorhanden.

Der im Nordwesten des Änderungsbereiches liegende Teil der Gartenstraße umfasst neben der befestigten Fahrbahn einen ca. 1,8 m breiten Streifen mit Straßenbegleitbegrün, in dem Sträucher und drei Linden gepflanzt sind. Der Grünstreifen liegt z.T. auf dem privaten Flurstück 5 des Steinmetzbetriebes.

Das Umfeld des Plangebietes stellt sich entlang des Straßenzuges Friedrich-Engels-Straße / Prokopiusstraße als Übergangsbereich zwischen der historischen Altstadt und den südlichen Wohngebieten dar. Er ist sowohl durch zusammenhängende Grün- und Freiflächen als auch durch Baugebiete gekennzeichnet.

Unmittelbar östlich des Änderungsbereiches grenzt die denkmalgeschützte Kirche Herz Jesu mit dem katholischen Pfarramt an. Im östlichen Anschluss bestehen gemischte bauliche Strukturen, die sich aus Wohngebäuden, einem Wohn- und Geschäftshaus (u.a. Möbelmarkt, Gesundheitszentrum) sowie Infrastruktureinrichtungen wie der Polizeidienststelle Templin und der Nebenstelle Templin des Jobcenters Uckermark zusammensetzen.

Westlich des Änderungsbereiches befindet sich auf dem Flurstück 4 eine Lagerfläche, die Bestandteil des Steinmetzbetriebes ist. Die westlich davon verlaufende Gartenstraße ist durch eine mit Bäumen bestandene Brachfläche und Kleingärten geprägt. Sie sind Teil eines Grünzugs, der sich entlang des Bullengrabens auf der nördlichen Seite der Prokopiusstraße mit weiteren Kleingärten, einer Parkanlage und einem Spielplatz bis zur Stadtmauer fortsetzt.

Ca. 100 m nordwestlich des Änderungsbereiches befindet sich der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) Templin, der als Knotenpunkt für regionale Buslinien dient. In westlichen Verlauf der Prokopiusstraße bestehen in ca. 150 m Entfernung mehrere Lebensmittelmärkte.

Südlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Templin Eberswalde, die hier in einem ca. ein Meter tiefen Einschnitt verläuft. Der Bahnhof Templin Stadt liegt in ca. 350 m Entfernung in östlicher Richtung.

2. Planungskonzept

Das der Bebauungsplanänderung zu Grunde liegende Planungskonzept sieht die Errichtung eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten auf dem nördlichen, an der Prokopiusstraße liegenden Grundstücksteil vor. Der im rückwärtigen Bereich liegende Steinmetzbetrieb soll erhalten bleiben und am Standort weitergeführt werden.

Der Standort weist aufgrund der innerstädtischen, erschlossenen Lage, der unmittelbaren Nähe zu Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) eine hohe Eignung für das Wohnen auf. Zudem sollen angesichts der bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auch gewerbliche Entwicklungen ermöglicht und somit der vorhandene Steinmetzbetrieb gesichert werden.

Durch die Planung wird die Zielsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes, den Bereich entlang der Gartenstraße und des Bullengrabens von Bebauung frei zu halten, zwar eingeschränkt; dennoch verbleibt ein ca. 100 breiter Streifen mit Grün- und Freiflächen. Diese Breite wird in der Abwägung mit den Lagequalitäten des Plangebietes für eine bauliche Nutzung sowie der Tatsache, dass es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt, als ausreichend erachtet.

3. Planinhalt

3.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Es erhält die Bezeichnung „MI – XII“ und umfasst eine Fläche von ca. 2.871 m². In das Mischgebiet wird auch der ca. 53 m² großen Teil des städtischen Flurstücks einbezogen, der bereits durch den Steinmetzbetrieb genutzt wird.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben,

die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß der ergänzten textlichen Festsetzung 1. werden im Mischgebiet MI – XII folgende nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

Begründung:

Es soll die Nutzungsstruktur der benachbarten Mischgebiete aufgenommen werden, in denen gemäß den textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ebenfalls unzulässig sind.

Nach dem Ausschluss der genannten Nutzungen und Anlagen sind Mischgebiet MI – XII gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der im Änderungsbereich ansässige Steinmetzbetrieb wird aufgrund seines Immissionsgrades als „das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb“ beurteilt (siehe Kapitel ...), so dass er in Kombination mit dem auf dem Grundstück geplanten Wohngebäude zulässig ist. Beide Vorhaben entsprechen zusammen der Eigenart eines Mischgebietes, die durch das Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe als Hauptnutzungen geprägt sein muss.

Zudem setzt das geplante Mischgebiet die gemischten Nutzungsstrukturen der Umgebung fort. Auch im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der Prokopiusstraße und Friedrich-Engels-Straße weitere Mischgebiete festgesetzt. Es ist daher nicht zu erwarten, dass von den im Änderungsbereich zulässigen Nutzungen störende Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO bestimmt.

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für die Obergrenze von Mischgebieten entspricht.

Unter Zugrundelegung der Größe des Mischgebietes von 2.871 m² ergibt sich

insgesamt eine zulässige Grundfläche von 1.723 m², die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Damit wird eine der Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt, wonach die Grundfläche weniger als 20.000 m² betragen muss.

Die festgesetzte GRZ von 0,6 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zusätzlich durch Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 50 %, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Somit darf auf dem Baugrundstück insgesamt eine Fläche von 2.297 m² durch bauliche Anlagen überdeckt werden (2.871 m² x 0,8).

Die auf dem Grundstück bestehenden Gebäude des Steinmetzbetriebes überdecken eine Fläche von ca. 600 m². Darüber hinaus sind weitere ca. 800 m² als Wege, Zufahrten, Lagerflächen etc. befestigt, so dass insgesamt ca. 1.400 m² im Bestand durch bauliche Anlagen überdeckt sind. Somit verbleiben weitere ca. 897 m² die auf dem Grundstück für die Errichtung des Wohngebäudes mit seinen Nebenanlagen und Stellplätzen sowie etwaigen weiteren Betriebsflächen überbaut werden können.

Als Höhe der baulichen Anlagen werden eine Firsthöhe (FH) von 69,2 m über Normalhöhennull (NHN) (ca. 10 m über Gelände), und eine Traufhöhe (TH) von 66,0 m über NHN (ca. 6,8 m über Gelände) festgesetzt. Mit der Höhenbegrenzung wird dem Umgebungsschutz der benachbarten denkmalgeschützten Kirche Herz Jesu Rechnung getragen. Deren Turm weist eine Firsthöhe von 78,4 m über NHN (ca. 19,3 m über Gelände) und das Kirchenschiff eine Firsthöhe von ca. 70,1 m ü. NHN (ca. 11,0 m über Gelände) auf. Die geplante Bebauung soll diese Höhen unterschreiten. Sie nimmt daher die Höhen des niedrigeren, rückwärtig an das Kirchenschiff angebauten zweigeschossigen Pfarramtes auf (FH 69, 2 / TH 66,0 ü. NHN).

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Durch sie werden zwei Baufelder gebildet, die gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen.

Das im vorderen Grundstücksteil angeordnete Baufeld 1 ist um mindestens 14,1 m von der Prokopiusstraße zurückgesetzt, so dass – wie auch bei der Umgebungsbebauung – den Gebäuden straßenseitig eine großzügige Freifläche vorgelagert ist. Die Größe des Baufeldes ist mit 15,1 m x 21,2 m so dimensioniert, dass hier das geplante Mehrfamilienhaus errichtet werden kann. Zur westlichen Grundstücksgrenze hält das Baufeld einen Abstand von 13,6 m ein, wodurch die hier befindliche Zufahrt zum hinteren Grundstücksteil von Bebauung freigehalten wird.

Das in 8,5 m Abstand südlich liegende Baufeld 2 umfasst mit einer Größe von 38,8 m x 31,2 m den vorhandenen Gebäudebestand des Steinmetzbetriebes. Da sich die Gebäude z.T. auf dem westlich benachbarten Flurstück 4 außerhalb des Änderungsreiches fortsetzen, verläuft die Baugrenze unmittelbar auf der Flurstücksgrenze. Gemäß § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten, die auf

dem Grundstück selbst liegen müssen. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 Meter. Im vorliegenden Fall bildet das Nachbarflurstück 4 zusammen mit dem im Änderungsbereich liegenden Flurstück 5 ein Grundstück, das in Eigentum des Steinmetzbetriebes steht. Somit liegen die Abstandsflächen auf dem Grundstück.

An der südlichen Baugrenze fallen die Mindestabstandsflächen von 3,0 m zur Zeit ebenfalls noch vollständig auf das eigene Grundstück, dessen südliche Grenze 3,6 m von der Baugrenze entfernt ist. Sofern gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem südlichen Grundstücksteil ein öffentlicher Fuß- und Radweg (Breite 3,0 m) errichtet wird, reduziert sich der Abstand auf 1,6 m. Dies ist insofern zulässig, da gemäß § 6 Abs. 2 BbgBO Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen dürfen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Da der Fuß- und Radweg eine Breite von 3,0 haben soll, würden die Abstandsflächen dessen Mitte nicht überschreiten.

Zum östlichen Nachbargrundstück (Kirche) halten das Baufeld 1 einen Abstand von 5,5 m und das Baufeld 2 einen Abstand von 3,0 m ein.

3.4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Grundstückszufahrt zur Gartenstraße, die in die Prokopiusstraße einmündet, gesichert. Die Prokopiusstraße (Bundesstraße B109) stellt den Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßennetz her.

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist im Bereich der Gartenstraße eine fünf Meter breite Trasse als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Allerdings ist davon im Einmündungsbereich zur Prokopiusstraße nicht die gesamte gewidmete Verkehrsfläche erfasst, da ein Teil als private Grünfläche festgesetzt ist. Um einen Anschluss des künftigen Baugrundstücks an die Verkehrsfläche zu sichern, wird der betreffende Teil des Straßenkörpers einschließlich des Straßenbegleitgrüns bis zur Grundstückseinfriedung in den Änderungsbereich einbezogen und ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Davon berührt ist auch ein 27 m² großer Teil des in Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Flurstücks 5, der außerhalb der Grundstückseinfriedung liegt und Bestandteil der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche ist.

Im Süden des Änderungsbereiches ist eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Sie ist unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen, der entlang der Bahnlinie eine Wegeverbindung vom Bahnhof Templin Stadt zur Vietmannsdorfer Straße vorsieht. Von dem insgesamt drei Meter breiten Weg fallen 1,9 m auf das Flurstück 5 innerhalb des Änderungsbereiches.

3.5. Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich insbesondere durch die zusätzliche Bodenversiegelung, die durch die Errichtung des Wohngebäudes und seiner Nebenanlagen verursacht wird.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind durch die bestehenden Anlagen des Steinmetzbetriebes bereits ca. 1.400 m² Fläche überbaut. Gemäß der festgesetzten GRZ

von 0,6 sowie der zulässigen Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8, darf auf dem Baugrundstück insgesamt eine Fläche von 2.297 m² durch bauliche Anlagen überdeckt werden (siehe Kapitel 3.2). Abzüglich der bestehenden Überbauung von 1.400 m² ergibt sich somit eine Fläche von ca. 897 m² die zusätzlich auf dem Grundstück für die Errichtung des Wohngebäudes mit seinen Nebenanlagen und Stellplätzen sowie etwaigen weiteren Betriebsflächen überbaut werden darf.

Darüber hinaus kommt es zu Eingriffen in das Schutzgut Biotope, die jedoch von untergeordneter Bedeutung sind. So gehen durch die Errichtung des Wohngebäudes vor allem mit Scherrasen bewachsene Flächen verloren. Sie werden zudem als Ausstellungsfläche für Grabsteine genutzt und sind nur von geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Gleichwohl enthält der ursprüngliche Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen, die auch für den Änderungsbereich gelten (siehe Planzeichnung Teil B1) und zu einer Minderung und teilweisen Kompensation der Eingriffe beitragen:

- Die Pflanzung eines Laubbaumes je angefangene 200 m² Freifläche,
- Die Anlage und gärtnerisch Gestaltung von mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünfläche,
- Die Herstellung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Befestigungsart,
- Die Pflanzung eines Laubbaumes pro angefangene vier Stellplätze.

Aus dem Bebauungsplan gestrichen wird dagegen die ursprüngliche festgesetzte Maßnahme A6, nach der der Änderungsbereich nach Verlagerung des Steinmetzbetriebes als extensiv genutzte private Parkanlage zu entwickeln und durch landschaftliche Elemente und Begrünungsmaßnahmen zu gestalten ist.

Unabhängig von der im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlichen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind die speziellen artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Die Verbote betreffen die Tötung und Verletzung von Tieren, die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie erhebliche Störungen. Zu beachten ist im Rahmen der Bauleitplanung, dass für diese Verbote die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie die europäischen Vogelarten relevant sind. Aufgrund der gegebenen Biotopausstattung sowie der innerstädtischen Lage sind im Änderungsbereich lediglich europäische Vogelarten zu erwarten. Es bestehen im Bereich des geplanten Wohngebäudes jedoch keine Bäume und Sträucher, die Nistmöglichkeiten für Vögel bieten würden. Auch ist das Gelände aufgrund des vorherrschenden Scherrasens nicht für Bodenbrüter geeignet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht berührt werden.

3.6. Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an das Trink- Abwasser- und Stromnetz erfolgt über die in der Prokopiusstraße anliegenden Leitungen.

Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert. Dabei sind die Verbote des Wasserschutzgebietes Templin zu beachten, nach der in der vorliegenden Schutzzone III B das Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser in den Untergrund oder in das Grundwasser nur durch das großflächige Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zulässig ist.

3.7. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes und damit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Von Belang sind zum einen Immissionen, die von den im Mischgebiet zulässigen Gewerbenutzungen ausgehen können. Zum anderen können Verkehrslärmimmissionen von der Bahntrasse sowie der Prokopiusstraße auf das Plangebiet einwirken.

Gewerbelärm

In Mischgebieten sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da im Gebiet bereits ein Steinmetzbetrieb ansässig ist, ist dessen Störgrad dahingehend zu beurteilen, ob er mit einem angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen vereinbar ist.

In dem Betrieb kommt bei der Bearbeitung von Steinen und dem Zuschnitt von Platten eine Wasserstrahlschneidanlage zum Einsatz, die nur geringe Geräuschimmissionen und keine Staubimmissionen verursacht. Zudem finden die Arbeiten in einer geschlossenen Halle statt. Als weitere regelmäßige Betriebstätigkeit ist von bis zum 10 Gabelstaplerfahrten am Tag auszugehen. Da die Betriebszeit auf den Zeitraum von werktags 7:00 bis 16:00 Uhr beschränkt ist, werden im sensiblen Nachtzeitraum keine Immissionen verursacht, so dass eine wesentliche Störung der auf dem Grundstück geplanten Wohnnutzung nicht zu erwarten ist.

Auch für die benachbarten Nutzungen (Kirche, Polizeidienststelle, Kleingärten) ist nicht von unverträglichen Immissionseinwirkungen auszugehen, da für die diese die gleiche Schutzwürdigkeit wie für ein Mischgebiet anzusetzen ist.

Straßenverkehrslärm

Verkehrslärm geht von der Prokopiusstraße aus, die als Bundesstraße ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aufweist. Um die Immissionsauswirkungen zu mindern, wurde das Baufeld 1, in dem das Wohngebäude geplant ist, von der Straße zurückgesetzt, so dass der Abstand zur Mittelachse der Fahrbahn ca. 18 m bis 20 m beträgt.

Zudem wird festgesetzt, dass sich Fenster von Schlafräumen nicht an der zur Prokopiusstraße orientierten Gebäudeseite befinden dürfen. Diese entspricht der in der Planzeichnung mit A – B gekennzeichneten Baugrenze. Alternativ sind besondere Fensterkonstruktionen zulässig, die während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster einen Innenraumpegel von 30 dB(A) gewährleisten. Es wird folgende

textliche Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung 10.1

In der mit "1" bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des MI - XII dürfen die notwendigen Fenster von Schlafräumen nicht zu der mit A – B gekennzeichneten Baugrenze entlang der Prokopiusstraße orientiert sein. Alternativ müssen in Schlafräumen, deren notwendige Fenster nicht zu der von der Bahntrasse abgewandten Gebäudeseite orientiert sind, durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung und / oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass innerhalb der Räume ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Schienenverkehrslärm

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die Regionalbahntrasse zwischen Templin Stadt und Berlin Ostbahnhof. Die Regionalbahnlinie RB 12 verkehrt hier zweimal stündlich (jeweils einmal stündlich in jede Fahrtrichtung). Im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 6:00 Uhr finden lediglich 5 Zugbewegungen statt. Aufgrund des vergleichsweise geringen Zugverkehrs, der Entfernung der Gleisanlagen zum geplanten Wohnhaus von über 70 m und der Abschirmung durch den dazwischen liegenden Gewerbebetrieb ist eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse durch den Schienenlärm nicht zu erwarten. Gleichwohl sollen unverträgliche Immissionseinwirkungen vermieden werden, falls im Rahmen etwaiger zukünftige Entwicklungen Wohngebäude, die im gesamten Mischgebiet zulässig sind, näher an die Bahntrasse herangebaut werden. Es wird daher festgesetzt, dass die im Baufeld 2 die Schlafräume von Wohnungen zu der von der Bahntrasse abgewandten Seite zu orientieren sind:

Textliche Festsetzung 10.2

In der mit "2" bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des MI - XII müssen Schlafräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Bahntrasse abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Alternativ müssen in Schlafräumen, deren notwendige Fenster nicht zu der von der Bahntrasse abgewandten Gebäudeseite orientiert sind, durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung und / oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass innerhalb der Räume ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

3.8. Örtliche Bauvorschriften

Auch für den Änderungsbereich gelten die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen (siehe Planzeichnung Teil B1). Durch sie wird im Einzelnen Folgendes geregelt:

- Das Material der Fassaden,

- Die Dachform, das Material der Dacheindeckung sowie die Dachfarbe,
- Die Gestaltung der Gauben,
- Die Gestaltung der Werbeanlagen gemäß der Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Templin,
- Die Anforderungen an die Einfriedungen.

Darüber hinaus wird im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes für den neuen Gebietsteil MI – XII die Dachneigung festgesetzt. Sie muss mindestens 20° und darf maximal 45° betragen. Damit wird die auch für die übrigen Baugebiete festgesetzte Dachneigung übernommen, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern.

Zudem wird der Verweis auf die Werbeanlagensatzung der Stadt Templin aktualisiert, die nicht mehr in der Fassung der Bekanntmachung vom Januar 1995, sondern in der Fassung vom 29.04.2009 sowie der 1. Änderung vom 11.05.2010 und der 2. Änderung vom 05.10.2011 vorliegt.

3.9. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan sieht für das Plangebiet folgende Verteilung der Bodennutzung vor:

Art der Bodennutzung	Fläche in m ²	Anteil
Mischgebiet	2.867 m ²	95,1 %
Öffentliche Verkehrsfläche	149 m ²	4,9 %
Geltungsbereich (Summe)	3.016 m²	100 %