

Stadt Templin



**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
für die Ortslage Netzow
der Stadt Templin**

Begründung

Entwurf Februar 2024

Begründung

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Netzow der Stadt Templin

Entwurf Februar 2024

Auftraggeber: Stadt Templin
Prenzlauer Allee 7
17268 Templin
Telefon: (03987) 2030 - 137

Auftragnehmer: W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Telefon: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
E-Mail: info@wow-bernau.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung André Nerlich
Dipl.-Ing. (FH) Katharina Sedlaczek, Landschaftsplanung

Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Zielstellung	1
2	Ausgangssituation / Planungsvorgaben	1
2.1	Städtebauliche Situation	1
2.2	Flächennutzungsplan	2
2.3	Städtebauliches Leitbild / INSEK	3
3	Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungsbereiche)	4
3.1	Zuordnung rückwärtiger Grundstücksteile zum Innenbereich	5
3.2	Die maßgebliche Bebauung.....	5
3.3	Baulücken	6
4	Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Ergänzungsbereich)	7
4.1	Einbezogene Außenbereichsfläche nordwestlich des Gandenitzer Weges	7
4.1.1	Begründung der Einbeziehung	7
4.1.2	Einzelne Festsetzungen.....	9
4.1.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
5	Quellenverzeichnis	20

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt FNP Templin, Ortslage Netzow	3
Abb. 2: „Biotopkarte Ergänzungsbereich nordwestlich Gandenitzer Weg“ (nachfolgende Seite)	14
Tabelle 1 Ermittlung der voraussichtlichen Nettoneuversiegelung	12
Tabelle 2 Übersicht der im Umfeld des Plangebietes liegenden Schutzgebiete	15
Tabelle 3 Ausgleich für die Kompensation des Eingriffs in den Boden.....	19

1 Planungsanlass und Zielstellung

Für die Ortslage Netzow im Stadtgebiet von Templin soll zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt werden. Ziel der Satzung ist, den im Zusammenhang bebauten Bereich der Siedlungslage deklaratorisch festzulegen (Klarstellungsbereich), um Verwaltungsentscheidungen im Zusammenhang mit baulichen Vorhaben zu erleichtern. Aufgrund der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in der Ortslage soll in angemessenem Umfang nordwestlich des Gandenitzer Weges eine Ergänzungsfläche festgelegt werden. Die Fläche wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, um Baurecht nach § 34 BauGB anhand der prägenden Bebauung im Umfeld erlangen zu können. Damit werden auch die Voraussetzungen geschaffen, die Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Templin umzusetzen.

Aus diesem Grunde hat die Stadtverordnetenversammlung von Templin in der Sitzung am 13.12.2023 beschlossen, eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB aufzustellen.

2 Ausgangssituation / Planungsvorgaben

2.1 Städtebauliche Situation

Den Ausgangspunkt der baulichen Entwicklung der Ortslage bildet das Dorf Netzow aus dem 14. Jahrhundert. Dieses ist geprägt durch einen parkartig angelegten Dorfteich im Zentrum und eine Wendestelle. Am nordöstlichen Ortsausgang befindet sich eine Kapelle und der Friedhof.

Um 1900 wurde das Gut Netzow vom Grafen von Arnim südöstlich an den historischen Ortskern angebaut. Später wurde daraus ein LPG-Standort, der nach der Wende als Familienbetrieb mit Ferienwohnungen und Tourismusnutzungen weiter betrieben wird.

Die daran anschließenden Siedlungsbereiche in der Ortslage von Netzow sind vorwiegend durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit großen, zum Teil dicht bebauten Höfen und Gärten, geprägt. Am westlichen Ortsausgang befindet sich ein dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit Gemeinschaftshof, Nutzgärten und Garagenkomplex aus der Vorwendezeit. Gegenüber liegend am Gandenitzer Weg befinden sich Gartengrundstücke mit Bestand an Nebengebäuden am tiefer liegenden Nordende der Grundstücke.

Charakteristisch ist eine Randbebauung in offener oder halboffener Bauweise, bei der die Hauptgebäude –Wohnhäuser - straßenbegleitend angeordnet sind. Dahinter schließen sich Nebengebäude wie Garagen, Schuppen, ehemalige Remisen, Werkstätten, Wirtschaftsgebäude etc. an. Im rückwärtigen Grundstücksteil befinden sich häufig Hausgärten und Erholungsflächen, die sich z.T. bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze erstrecken und vereinzelt eine Tiefe von 60 m und mehr einnehmen.

Wesentliche Aufgabe der Klarstellungssatzung ist es festzulegen, bis zu welcher Grenze die an den offenen Landschaftsraum anschließenden rückwärtigen Grundstücksteile noch dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen sind.

Unterschieden werden kann hierbei der historische Ortskern mit seinen prägenden ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden mit intensiv genutzten rückwärtigen Grundstückslagen, dem Gutshofgelände sowie den gärtnerisch genutzten Grundstücken.

Sonstige städtebauliche Satzungen und Bauleitpläne liegen für die Ortslage von Netzow nicht vor.

2.2 Flächennutzungsplan

Nach den Darstellungen des 1997 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Templin liegt die Ortslage von Netzow überwiegend in einer gemischten Baufläche.

Im Zentrum des historischen Ortskerns ist ein Baudenkmal verzeichnet. Im Bereich des Gutshofes befindet sich ein Bodendenkmal. Hier sowie südlich des Gandenitzer Weges sind Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.

Im Bereich der Gartengrundstücke ist eine Abwasseranlage dargestellt (Flurstück 53, Flur 3, Gemarkung Netzow), die sich unmittelbar am Gandenitzer Weg befindet. Weiter östlich schließt sich eine nicht weiter definierte Maßnahmenfläche zum Schutz von Natur und Landschaft an, die sich entlang der nördlichen Grenze der Ortslage Richtung Osten fortsetzt.

Im Umfeld der Ortslage sind Landwirtschaftsflächen dargestellt sowie die außerhalb der Siedlung verlaufende Grenze des Landschaftsschutzgebietes Nordduckermärkische Seenlandschaft.

Am Nordufer des Netzowsees ist ein öffentlicher Badeplatz mit Zugang zur Ortslage verzeichnet.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes haben keine unmittelbare Bindungswirkung für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, da diese nicht aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Auch müssen die in den Innenbereich einzubeziehenden Ergänzungsbereiche nicht wie bei einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB als Bauflächen dargestellt sein. Allerdings muss die Ausweisung von Ergänzungsbereichen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dem würde z.B. entgegenstehen, wenn im Flächennutzungsplan dargestellte städtebaulich bedeutsame Funktionen wie Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs oder des überörtlichen Verkehrs durch die künftige Beurteilung nach § 34 BauGB entgegenstehen würden.

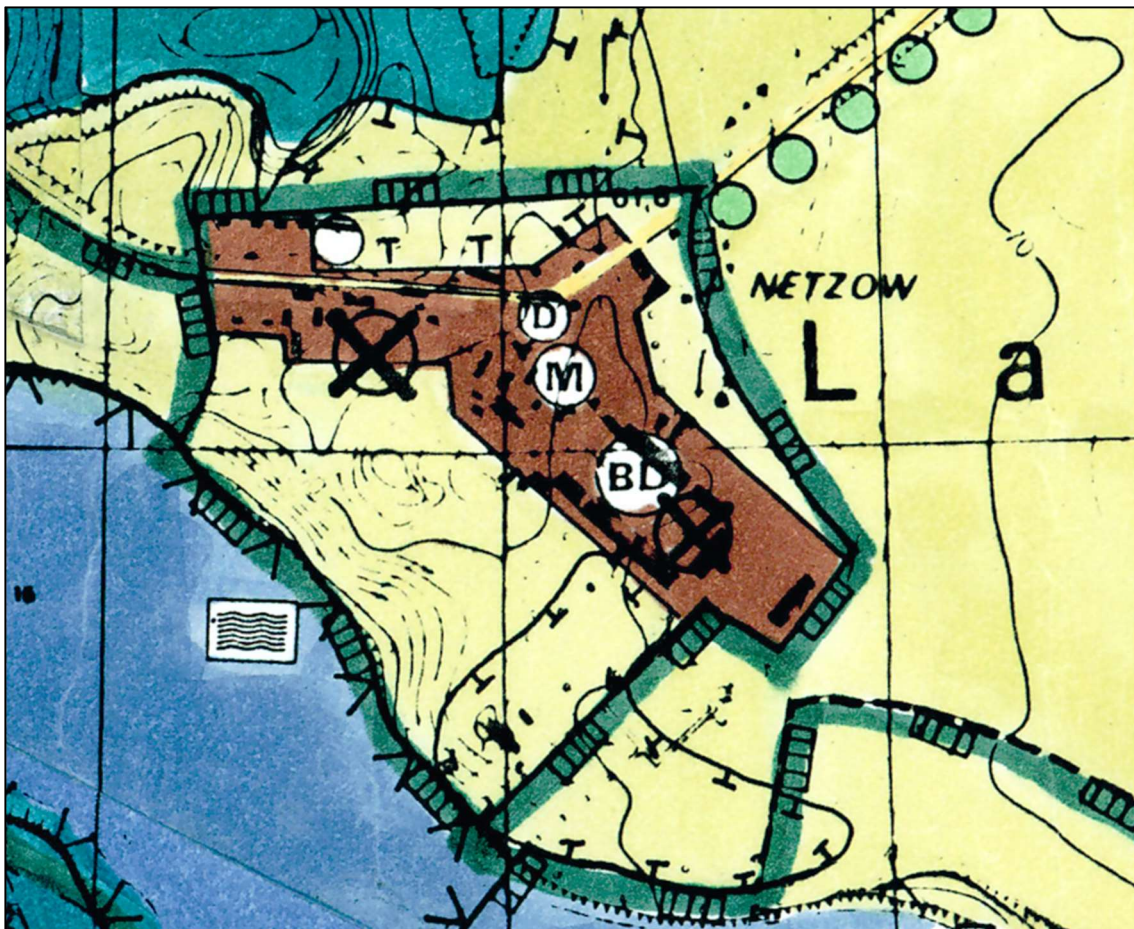


Abb. 1: Ausschnitt FNP Templin, Ortslage Netzow

2.3 Städtebauliches Leitbild / INSEK

Unter dem Motto „Die Stadt sind wir. Wir geben Templin eine Zukunft.“ wurde in den Jahren 2004 bzw. 2007 ein Leitbild mit spezifischen Leitthemen und übergeordneten Entwicklungszielen aufgestellt und fortgeschrieben.

Dieses gibt einen Überblick über die individuellen Entwicklungsbedarfe und Entwicklungsmöglichkeiten der Gesamtstadt. Es soll insbesondere Politik und Verwaltung dabei unterstützen, die künftige Siedlungsentwicklung zu steuern.

Als allgemeine Zielformulierung lässt sich daraus für die Ortslage Netzow ableiten, dass die Tourismusentwicklung und die Stärkung als Kulturstandort ein wesentlicher Faktor für die Entwicklung der Gesamtstadt darstellt. Dies ist verbunden mit einer maßvollen und nachhaltigen familienorientierten Entwicklung von Wohnstandorten in den Ortsteilen. Diesem Ziel wird mit der Ausweisung eines Ergänzungsbereiches in der Ortslage von Netzow gefolgt, um angemessene Bleibe- und Zuzugsperspektiven für den Gutshof und dessen touristische Entwicklung zu setzen.

Im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung des INSEK Templin erfolgte eine Konkretisierung und Anpassung der vorhandenen Entwicklungsziele. Insbesondere für Handlungsfelder, die im damaligen Leitbildprozess weniger Bedeutung hatten, wurden neue Entwicklungsziele verfasst und Leitthemen entwickelt, die als Orientierung die

wichtigsten Zielstellungen für die Stadt Templin und für die sich anschließende Ableitung konkreter Maßnahmen darstellen.¹

Als Leitthemen wurden benannt:

- Traditionsreicher, qualifizierter Bildungsstandort
- Wohn- und Lebensqualität in der Gesamtstadt für alle Generationen
- Standort hochwertiger und vielfältiger medizinischer Angebote
- Touristischer Leuchtturm der Uckermark
- Bewahrung des historischen Erbes
- Nachhaltigkeit und Klimaschutz für die kommenden Generationen
- Wirtschaftsstandort Templin: Handel, Handwerk, Dienstleistung, Produktion

Zum Leitthema „Touristischer Leuchtturm der Uckermark“ soll der Ausbau der touristischen Qualitäten Templins als familienorientierter Kurort durch die Schaffung einer wettbewerbsfähigen Angebots- und Infrastruktur im Aktiv-, Wellness- und Gesundheitstourismus erfolgen. Hier ist als Maßnahme der Ausbau des Radwegenetzes durch Netzow benannt. Zudem soll die Wasserqualität des Netzowsees als öffentlicher und touristischer Badeplatz prioritär verbessert werden.

3 Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungsbereiche)

Durch die Klarstellungssatzung wird festgelegt, wie die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) verlaufen, um Zweifel auszuschließen, ob ein Grundstück im Außen- oder Innenbereich liegt. Einen planerischen Gestaltungsspielraum hat die Gemeinde dabei nicht, so dass faktische Außenbereichsgrundstücke grundsätzlich nicht einbezogen werden dürfen. Ziel der Klarstellungssatzung ist es, Rechtsicherheit zu schaffen und Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken zu vermeiden. In den festgelegten Grenzen des planungsrechtlichen Innenbereiches finden für die Zulässigkeit baulicher Vorhaben die Regelungen des § 34 Abs. 1, 2, 3 und 3a BauGB Anwendung.

Die in der Plankarte festgelegte Grenze des Innenbereiches wird aus der tatsächlichen baulichen Bestandssituation zuzüglich der durch die Nutzung geprägten Grundstücksbereiche (sogenannte bebauungsakzessorische Nutzungen, OVG Saarland, Urt. V. 26.6.1987 – 2 R 234/85 - juris) gebildet.

Insgesamt umfasst der deklaratorisch festgelegte Innenbereich der Ortslage von Netzow ca. 47,5 ha, wobei allein der umbaute Gutshof von Netzow ca. 30 % der Gesamtfläche einnimmt.

Im Einzelnen orientiert sich die vorgenommene Abgrenzung des Innenbereiches an folgenden Prinzipien:

¹ INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT TEMPLIN 2030, LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, Stand 16.05.2017

3.1 Zuordnung rückwärtiger Grundstücksteile zum Innenbereich

Bei der Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich kommt es wesentlich darauf an, wie weit der Bebauungszusammenhang im Verhältnis zum Außenbereich reicht.

Nach der Rechtsprechung ist die Trennungslinie zwischen dem Bebauungszusammenhang und dem Außenbereich grundsätzlich hinter dem letzten mit den übrigen Häusern im Zusammenhang stehenden Gebäuden zu ziehen. Das bewirkt jedoch nicht, dass die rückwärtigen Flächen mit den auf das Hauptgebäude bezogenen Nutzungen zum Außenbereich gehören. Der Bereich, der durch vorhandene Baulichkeiten geprägt ist, umfasst sowohl Nebenanlagen als auch nicht bebaute aber bauakzessorisch genutzte Grundstücksteile wie z.B. einen nicht unüblich großen Hausgarten oder einen nicht unüblich großen Bereich für Erholungszwecke.

Solche Bereiche sind dem Innenbereich aber nur in begrenzter Tiefe zuzurechnen. Erfasst werden allenfalls hausnahe, aber nicht solche Flächen, die einer selbstständigen baulichen Nutzung zugeführt werden könnten. In der Rechtsprechung ist von einem „relativ schmalen Streifen hinter dem Hauptgebäude“ die Rede. Auf jeden Fall ist die Grenze zum Außenbereich weder durch Katastergrenzen noch geografisch-mathematisch zu bestimmen. Maßgeblich sind vielmehr die Größe und Ausdehnung der Nachbargärten sowie die konkreten örtlichen Verhältnisse.

Wie bereits in Kapitel 2.1 beschrieben, stellt sich in Netzow die konkrete bauliche Situation oftmals so dar, dass im vorderen Grundstücksteil die Hauptgebäude und daran anschließend die Nebengebäude angeordnet sind. Im rückwärtigen Grundstücksteil befinden sich dann die Hausgärten und Erholungsflächen, die z.T. Tiefen von über 60 m einnehmen.

Da sich die bauakzessorischen Freiflächen aber nur auf die hausnahen Bereiche beschränken, werden die rückwärtigen Grenzen des Innenbereiches i.d.R. in einem Abstand von ca. 25 m bis 50 m und in Einzelfällen bis zu 65 m gemessen von der Straße festgelegt. Dabei finden jeweils die örtlichen Verhältnisse Berücksichtigung, so dass die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich durch Vor- und Rücksprünge gekennzeichnet ist. Sie weicht dadurch von der teilweise deutlich größeren Grundstückstiefe ab.

Unabhängig von der Einordnung solcher Flächen in den Innenbereich ist die Frage zu betrachten, welche baulichen Anlagen nach § 34 BauGB in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig sind. Die für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgebliche Eigenart der näheren Umgebung wird i.d.R. nur die Zulässigkeit der zum Hauptgebäude gehörenden Nebenanlagen begründen. Sofern das Hinterland nicht bereits durch Hauptanlagen geprägt ist, ist auch nicht von der Entstehung einer zweiten Baureihe oder sonstiger rückwärtiger Bebauung mit Hauptnutzungsgebäuden auszugehen.

3.2 Die maßgebliche Bebauung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil zeichnet sich u.a. dadurch aus, dass eine aufeinanderfolgende Bebauung besteht, die den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. Allerdings sind nur bestimmte bauliche Anlagen für den Bebauungszusammenhang maßgeblich.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in mehreren Urteilen klargestellt, dass der nach § 34 BauGB maßgebliche Bebauungszusammenhang nur durch Bauwerke gebildet werden kann, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Dennoch nehmen Nebenanlagen, die i.d.R. nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, am Bebauungszusammenhang teil und können die Eigenart der näheren Umgebung prägen. Sie sind alleine jedoch nicht im Stande, einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu bilden.

Zur Frage, wann ein Gebäude dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient, liegen eine Vielzahl von Urteilen vor. Mit Blick auf die örtliche Situation in der Ortslage von Netzow sind insbesondere folgende Punkte von Belang:

- Landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Gebäude wie z.B. Lagerhallen sind nicht auf den ständigen Aufenthalt von Menschen ausgerichtet und sind daher nicht in der Lage einen Bebauungszusammenhang herzustellen, wenn es sich um eigenständige Anlagen handelt. Das Bundesverwaltungsgericht hat aber beispielsweise für ein Betriebsgebäude, das in erster Linie zur Lagerung von Getränken und Festzeltgarnituren und daneben für die Verwaltung und als Sozialraum genutzt wird sowie für das Sanitärgebäude eines Campingplatzes mit einem kleinen Büroanbau „den ständigen Aufenthalt von Menschen“ bejaht.

Die auf dem Gutshofgelände bestehenden Gebäudenutzungen verfügen i.d.R. auch über Büro, Sozial-, Verkaufs- bzw. Räume zum Freizeitwohnen (Ferienwohnungen), so dass sie als Innenbereich festgelegt werden, sofern sie sich innerhalb des Bebauungszusammenhangs der Hoflage befinden. Umlaufend wird ein Abstand von 5 m an der Ost- und Nordseite als unmittelbar angrenzender Nutzungsbereich einbezogen. An der Südseite liegt das Haupthaus des Gutshofes und intensiver in der Tiefe genutzte Gartenbereiche sowie Zuwegungen. Die Grenze verläuft hier ca. 15 m vor den Gebäudehauptfassaden und schließt den östlichen Anbau ein.

- Kleingärten, Wochenendhäuser, Datschen, etc. dienen i. d. R. nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen. Deshalb werden die nordwestlich des Gandenitzer Weges liegenden Gartengrundstücke dem Außenbereich zugeordnet, da sie ausschließlich der gärtnerischen Nutzung und der Kleintierhaltung dienen.

3.3 Baulücken

Eine Bebauung kann auch dann einen dem Innenbereich zuzuordnenden Bebauungszusammenhang bilden, wenn sie durch Baulücken oder sonstige von Bebauung freigehaltenen Flächen unterbrochen ist. Ausschlaggebend ist, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung dennoch den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt und die umgebende Bebauung das betreffende Grundstück in einer Weise prägt, das hieraus Merkmale für die hinreichende Beurteilung nach § 34 BauGB entnommen werden können. Insofern ist auch immer die charakteristische Siedlungsstruktur der näheren Umgebung zu berücksichtigen.

So können sich Baulücken in einer kleinteiligen Bebauungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern anders darstellen als den Siedlungszusammenhang nicht unterbrechende, größere unbebaute Flächen in einem mit großen Baukörpern bebauten Landwirtschaftsbetrieb. Auch der befestigte Parkplatz stellt eine Nebenanlage dar, die dem Bebauungszusammenhang angehört.

Aus diesem Grunde sind einzelne Baulücken entlang des Gandenitzer Weges Teil des Innenbereichs, weil diese zwischen der vorhandenen Nachbarbebauung den Siedlungszusammenhang nicht unterbricht. Sie weisen i.d.R. Breiten zwischen 20 m und 70 m zwischen der bestehenden Bebauung auf, in denen sich unter Berücksichtigung der näheren Umgebung ein bis drei Gebäude errichten lassen.

Eine größte Baulücke befindet sich mit einer Breite von ca. 70 m zwischen der Straße „Glockenwinkel“ und der südlichen Bebauung am östlichen Ortsausgang. Da sich dort der Dorfteich mit parkartiger Randbegrünung befindet, ist dieses Areal dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

4 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Ergänzungsbereich)

Die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Voraussetzung ist, dass ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorhanden ist, der ergänzt werden kann. Die betreffenden Außenbereichsflächen müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein. Die Ergänzungssatzung ist nur für eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs anwendbar. Dies ist z.B. bei Flächen der Fall, die auf der gegenüberliegenden Seite einer einseitig bebauten Straße liegen.

Im Gegensatz zur Klarstellungssatzung ist bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 5 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Zudem können für die Ergänzungsbereiche einzelne Festsetzungen wie in einem Bebauungsplan getroffen werden.

Innerhalb der in den Innenbereich einbezogenen Fläche (Ergänzungsbereich) richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben nach § 34 Abs. 1, 2, 3 und 3a BauGB. Das heißt u.a., dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein muss.

4.1 Einbezogene Außenbereichsfläche nordwestlich des Gandenitzer Weges

Nordwestlich des Gandenitzer Weges am westlichen Ortsausgang werden Gartengrundstücke als Außenbereichsflächen (Teile der Flurstücke 53, 54, 55 und 63, Flur 3, Gemarkung Netzow) gemäß § 34 Abs. 4 Satz Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Der Umfang der Ergänzungsfläche beträgt ca. 0,56 ha mit einer Bebauungstiefe von 32 – 40 m.

4.1.1 Begründung der Einbeziehung

Die Gartengrundstücke nordwestlich des Gandenitzer Weges werden im FNP der Stadt Templin teilweise als gemischte Baufläche dargestellt. Gegenüberliegend befindet sich eine prägende Bebauung mit straßenbegleitenden Wohngebäuden. Durch die Entwicklung der Fläche soll der nur an einer Straßenseite bebaute Siedlungsrand abgerundet werden.

Nach Prüfung der örtlichen Situation wird eine ca. 0,56 ha große Fläche einbezogen, die sich an der bestehenden Grundstückstiefe orientiert. Für den östlichen Teilbereich der Ergänzungsfläche wird eine ortsübliche Bebauungstiefe von ca. 32 m angenommen, die weiter östlich an vorhandene Bebauungsstrukturen anschließt.

Nach Westen schließt die Ergänzungsfläche mit dem letzten Baugrundstück auf der Südseite des Gandenitzer Weges ab. Die sich westlich anschließenden 3 Gartengrundstücke sind baustrukturell nicht mehr der Ortslage von Netzow zuzuordnen und verbleiben im planungsrechtlichen Außenbereich. Deren Genehmigungsfähigkeit ergibt sich nach der Beurteilung gemäß § 35 Abs. 2 BauGB.

Hinsichtlich der möglichen Bebauung, die sich auf der einbezogenen Fläche realisieren lässt, ist zum einen die Maßstäblichkeit der benachbarten baulichen Nutzungen heranzuziehen. Diese ist durch ein- bis dreigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise geprägt, die i.d.R. als straßenbegleitende Randbebauung angeordnet sind. Nebengebäude befinden sich zumeist in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen werden einzelne Festsetzungen zur Grundflächenzahl sowie zur Pflanzung von Sträuchern und Bäumen getroffen (siehe Kapitel 4.1.2). Danach lassen sich auf der Ergänzungsfläche 6 bis 7 Wohnhäuser (Einfamilienhäuser) in den vorderen Teilen der neu zu bildenden Baugrundstücke errichten (Ausgenommen Flurstück 53, Flur 3, Gemarkung Netzow, unterirdische Abwasserpumpanlage, s.u.). Das einzelne Mehrfamilienhaus auf dem gegenüberliegenden Flurstück 8/17, Flur 3, Gemarkung Netzow aus der Vorwendezeit fällt aufgrund seiner Geschosigkeit und Größe aus dem Bewertungsmaßstab heraus. Ortsbildprägend sind die benachbarten Wohnhäuser im Einfamilienhausstil.

Die Voraussetzungen für die Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Es handelt sich um eine Außenbereichsfläche im Sinne des § 35 BauGB,
- Südlich der Fläche sowie an der Ostseite der Ergänzungsfläche grenzt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil unmittelbar an.
- Der angrenzende Siedlungsbereich vermittelt den Eindruck einer zusammenhängenden Bebauung. Die vorhandene bauliche Nutzung entfaltet eine hinreichende Prägung, um einen Maßstab für die bauliche Entwicklung der einbezogenen Fläche abzuleiten.
- Die Einbeziehung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Dabei sind insbesondere folgende Belange maßgeblich:
 - ✓ Die verkehrliche Erschließung ist durch Gandenitzer Weg gegeben.
 - ✓ Immissionskonflikte sind aufgrund der Homogenität der benachbarten Wohnnutzung nicht zu erwarten. Auch rückt die künftige Bebauung nicht näher an Standorte von Gewerbe- oder Landwirtschaftsbetrieben im Außenbereich heran.
 - ✓ Im Flächennutzungsplan sind keine städtebaulich bedeutsamen Funktionen dargestellt, wie z.B. Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs oder des überörtlichen Verkehrs, deren Sicherung bei einer künftigen Beurteilung nach § 34 BauGB entgegenstehen würde. Zwar ist der einbezogene Bereich teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; dies schließt jedoch andere

Nutzungsmöglichkeiten nicht grundsätzlich aus, so dass die Darstellung einer Einbeziehung in den Innenbereich nicht entgegensteht.

- ✓ Die auf dem Flurstück 53, Flur 3, Gemarkung Netzow, errichtete unterirdische Abwasserpumpstation hält einen Abstand von mind. 20 m zur südlichen Wohnbebauung ein. Dies lässt auch die Einschätzung zu, dass innerhalb der Ergänzungsfläche in vergleichbarem Abstand Wohnnutzungen möglich sind. Die Abwasserpumpstation wird zeichnerisch in die Plankarte aufgenommen.
- Unter Berücksichtigung der bestehenden benachbarten Nutzungen ist im Ergänzungsbereich insbesondere von der Entwicklung einer kleinteiligen Wohnbebauung auszugehen. Es wird somit keine Zulässigkeit von Nutzungen begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Nördlich des Ergänzungsbereiches grenzt das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Platkowsee-Netzowsee-Metzelthin an. Aufgrund der bereits ausgeübten Gartennutzung und der nur straßenbegleitend zulässigen Bebauung mit Hauptgebäuden ist von keiner nachhaltigen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes auszugehen. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Der Ergänzungsbereich enthält keine Betriebsbereiche gemäß Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass durch den Ergänzungsbereich teilweise im FNP dargestellte Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die tatsächliche Nutzung des Ergänzungsbereiches ist jedoch als Gartengrundstück oder privates Grünland. Von daher werden keine der Landwirtschaft zuzuordnenden Flächen der Bodennutzung entzogen.

4.1.2 Einzelne Festsetzungen

Für den Ergänzungsbereich werden auf Grundlage von § 34 Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB einzelne **Festsetzungen** wie in einem Bebauungsplan getroffen.

Grundflächenzahl

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, die angibt, welcher Anteil des Baugrundstücks durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Durch die GRZ von 0,2 wird die bauliche Inanspruchnahme der bebauten Grundstücke in der näheren Umgebung aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass Terrassen, die in der Abstandsfläche des Hauptgebäudes errichtet werden, an die GRZ von 0,2 anzurechnen sind. Zudem wird eine maximale Obergrenze

für die Eingriffe in den Boden vorgegeben, die als Grundlage für die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichbilanz heranzuziehen ist.

Ausgehend von der Gesamtgröße des Ergänzungsbereichs von ca. 5.616 m² errechnet sich eine zulässige Grundfläche von 1.123 m². Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zusätzlich durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Dadurch ergibt sich insgesamt eine Fläche von 1.684 m², die durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf.

Überbaubare Grundstücksfläche

Ergänzend wird anhand der gespiegelten Bebauung auf der südlich gegenüber liegenden Straßenseite des Gandenitzer Weges eine Bebauungstiefe von 20,0 m nach § 23 BauNVO gemessen von der nördlichen Flurstücksgrenze des Gandenitzer Weges festgesetzt. Die Flurstücksgrenze bildet auch gleichzeitig die Straßenbegrenzungslinie des öffentlichen Straßenraumes. Mit der Festsetzung wird eine straßenbegleitende Bebauung in erster Baureihe entsprechend des Ortsbildes sichergestellt. Zudem soll der deutlich tiefer liegende rückwärtige Grundstücksbereich von der Bebauung durch Hauptanlagen freigehalten werden.

Zur Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksteile sollen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Damit werden die in der Regel großflächigen Versiegelungen, zugehörig zum Hauptgebäude, im vorderen Bereich des Grundstücks bis in eine Bebauungstiefe von 20,0 m konzentriert. Im rückwärtigen Grundstücksbereich und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind weiterhin Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Diese werden vollständig an die grundstücksbezogene GRZ zuzüglich 50% Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO angerechnet.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Nach § 1a Abs.3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden zur Vermeidung und zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft und zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich der Landschaftspflege (siehe Kapitel 4.1.3), nachstehende textliche Festsetzungen für die in den Innenbereich einbezogenen Flächen getroffen:

(1) Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(2) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 17 großkronige Bäume im Abstand von höchstens 10 m zu pflanzen, wobei vorhandene Bäume und Sträucher erhalten bleiben und in die Pflanzung integriert werden können. Für die Baumpflanzungen sind die Arten der Pflanzliste I zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

(3) Im Ergänzungsbereich ist pro angefangene 350 qm Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum der Pflanzliste II oder ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzliste III zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

(4) Bei den festgesetzten Pflanzungen sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten der Pflanzlisten zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Standortgerechte einheimische Gehölze sind:

Pflanzliste I – großkronige Laubbäume

Alnus glutinosa – Schwarz-Erle

Betula pendula – Hänge-Birke

Betula pubescens – Moor-Birke

Populus tremular - Zitter-Pappel

Pflanzliste II – kleinkronige Laubbäume

Acer campestre - Feld-Ahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Sorbus aucuparia - Eberesche

Pflanzliste III - Obstbäume

Malus domestica – Kultur-Apfel

Pyrus communis Kultur-Birne

Ziel der Festsetzungen (1) bis (4) ist es, die Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt im Sinne der Bodenschutzklausel zu mindern.

Durch die festgesetzten Maßnahmen werden im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichbilanz (siehe Kapitel 4.1.3) die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Biotope und Orts- und Landschaftsbild kompensiert. Die festgesetzten Baumpflanzungen können auf einer Länge von ca. 170 m und einer Breite von 6 m als Puffer zu den nördlich angrenzenden Schutzgebieten NSG und FFH-Gebiet beitragen.

Darüber hinaus wirken die festgesetzten Pflanzungen positiv auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild. Für die Gehölzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzlisten zu verwenden.

4.1.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1.3.1 Naturräumliche Situation

Naturräumliche Gliederung

Das kleine Dorf Netzow, nördlich des Netzowsees, gehört zur Stadt Templin und befindet sich nach Scholz 1962 innerhalb der naturräumlichen Großlandschaft Mecklenburgische Seenplatte (75) im Untergebiet Schorfheide (756). Die Eisrandlage des Pommerischen Stadiums während der Weichselkaltzeit trug maßgeblich zur naturräumlichen Ausstattung des nördlichen Templiner Raumes bei. Das Plangebiet befindet sich südwestlich dieser ehemaligen Eisrandlage und somit in einem durch Sander und Grundmoränen charakterisierten Gebiet (www.geoportal.brandenburg.de, eingesehen am 28.02.2024)

Die Geländehöhen im Plangebiet bewegen sich zwischen 57,5 m und 60 m NHN wobei das Gelände vom Gandenitzer Weg im Süden der Planfläche in Richtung Norden abfällt. Etwa 70 m nördlich vom Gandenitzer Weg verläuft parallel zu diesem ein Arm des Grabensystems Hausseeabfluss, welcher überschüssiges Wasser aus dem weiter nördlich gelegenen Haussee in den südlich gelegenen Netzowsee führt.

Schutzgut Boden

Der Geologischen Karte 1:25.000 ist zu entnehmen, dass sich im Großteil des Plangebietes fein- mittel- und grobkörnige Sande mit geringen Kiesbeimengungen befinden, die sich hier mit dem abfließenden Schmelzwasser z.T. auch über Lehm abgelagert haben. Überwiegend sind hier Braunerden anzutreffen.

Der nördliche Rand des Plangebietes hingegen wird teils von Niedermoorbildungen in Form von Seggen-, Röhrricht- und Bruchwaldtorf eingenommen, welche sich in der Senke über Anmoor gebildet haben.

Planung	
Größe Geltungsbereich	5.616 m²
GRZ 0,2	1.123 m ²
Überschreitung 50 %	562 m ²
<u>Überbaubare Fläche</u>	1.685 m ²
vorhandener Bestand	
bauliche Anlagen	- 353 m ²
<i>geplante Netto-Neuversiegelung</i>	1.332 m ²

Tabelle 1 Ermittlung der voraussichtlichen Nettoneuversiegelung

Aus Schmelzwassersanden und Moränenlehm haben sich im Laufe etlicher Jahre in Verbindung mit der vorherrschenden Vegetation und Nutzung hauptsächlich Braunerden herausgebildet. (Leitbodengesellschaften des Landes Brandenburg in Steckbriefe Brandenburger Böden, 2005)

Der anstehende sandige Boden verfügt über geringe Nährstoffvorräte und Speicherkapazitäten und weist ein geringes bis mittelmäßiges Ertragspotential (Ackerzahlen überwiegend < 30, verbreitet 30-50) auf.

Es handelt sich bei den Böden in der betrachteten Ergänzungsfläche hauptsächlich um Böden allgemeiner Funktionsausprägung. Im nördlichen Randbereich sind Moorbildungen und somit Böden besonderer Funktionsausprägung möglich.

Vorbelastungen für das Schutzgut Boden **sind in Form von Bebauungen, Grabeland und Hühnerauslauf gegeben.** Die Summe des baulichen Bestandes beläuft sich auf rund 353 m².

Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Netzow befindet sich in einer an Oberflächengewässern reichen Region. Südlich des Ortes dehnt sich in einer langen Rinne der Netzowsee aus. Dieser wird u.a. durch den Hausseeabfluss gespeist, der von Norden in den See mündet und wenige Meter nördlich des Plangebietes parallel zu diesem verläuft.

Netzow liegt sich im Teileinzugsgebiet der oberen Havel II und im Haupteinzugsgebiet der Havel. Der bedeckte Grundwasserleiterkomplex im Plangebiet befindet sich etwa zwischen 55 m und 57 m NHN. Daraus ergibt sich ein Grundwasserflurabstand von 0,5 m bis 5 m. Aufgrund der Neigung des Geländes in Richtung Norden, ergeben sich am nördlichen Rand der Ergänzungsfläche die geringsten Grundwasserflurabstände. Für das Grundwasser besteht aufgrund der sandigen Deckschichten eine erhöhte

Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen. Während der Bauphase ist daher besondere Rücksichtnahme zur Vermeidung von Einträgen erforderlich.

Für die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist von Bedeutung, dass das anfallende Regenwasser vor Ort versickert wird und somit dem Kreislauf wieder zur Verfügung steht. Die tiefgründigen Sande lassen keine Schwierigkeiten bei der Versickerung von Niederschlagswasser vermuten. Die geringen Grundwasserflurabstände sind dabei jedoch zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Templin innerhalb der Zone III B. die Lage in der Wasserschutzzone wird nachrichtlich in die Plankarte aufgenommen. Die Verbote gemäß der Verordnung zum Wasserschutzgebiet Templin vom 30.06.2012 sind zu beachten.

Das im Plangebiet befindliche Flurstück 53 beherbergt eine Abwasser-Abpumpstation. Es ist davon auszugehen, dass dieses Flurstück nicht bebaut wird.

Vorbelastungen für das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser können aufgrund der vorhandenen Nutzung als Selbstversorgergärten mit Kleintierhaltung bestehen. Der als Ausgleichsmaßnahme A1 vorgesehene Pufferstreifen entlang der nördlichen Grenze der Ergänzungsfläche dient auch dem Schutz von Grund- und Oberflächenwasser.

Klima/ Lufthygiene

Brandenburg liegt im Übergangsbereich des westlichen, atlantisch-maritim beeinflussten zum östlichen, kontinental beeinflussten Klima. Charakteristisch sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie ein Niederschlagsmaximum im Sommer, welches durch Starkregenfälle verursacht wird. Die vorherrschende Windrichtung ist West-Südwest.

Das Dorf Netzow befindet sich in einer klimatisch unbelasteten Umgebung.

Der Untersuchungsraum gehört aufgrund der angrenzenden Frisch- und Feuchtwiesenbereiche zu Kaltluftammel- und Staubegebieten, die angrenzenden Waldflächen wirken temperaturlausgleichend.

Der ländlich besiedelte Bereich ist geprägt durch offene Grünlandflächen östlich und westlich des Siedlungskörpers. Südlich grenzt der Netzowsee an, nördlich ausgedehnte Waldflächen.

Freiflächen am Rand von Siedlungskörpern sind von besonderer Bedeutung für die Durchlüftung eines Ortes. Diese wirken als Frischluftentstehungsgebiete.

Durch die künftige Bebauung mit ca. sieben Einfamilienhäusern gehen auf der vorgesehenen Ergänzungsfläche die aktuell durch Kleingärten genutzt wird, die genannten klimatischen Ausgleichsfunktionen in geringem Umfang verloren. Aufgrund der nordwestlichen Lage am Siedlungsrand von Netzow bei überwiegenden Westwinden übernimmt die vorliegende Ergänzungsfläche jedoch nur eine untergeordnete Funktion zur Durchlüftung des Siedlungskörpers.

Erhebliche lufthygienische Belastungen sind mit der Planung nicht zu erwarten, da sich der zusätzliche Verkehr auf die Anlieger der wenigen neu geschaffenen Wohngrundstücke beschränkt.

Schutzgut Biotope und Vegetation/ Artenschutz

Der mit wenigen Wohngebäuden bestandene Ort Netzow ist insgesamt charakterisiert durch seine Lage in einer leicht hügeligen Wald- Wiesen- und gewässerreichen Umgebung. Das in östlicher/südöstlicher Dorflage gelegene Gut Netzow mit Gutshaus und Gutspark, Stallgebäuden, Speicher und Schmiede nimmt einen Großteil der bebauten Fläche von Netzow ein. Nördlich und westlich davon befinden sich noch einzelne Wohngebäude, bei denen es sich vorrangig um Einfamilienhäuser mit entsprechend der ländlichen Lage, größeren Grundstücken handelt.

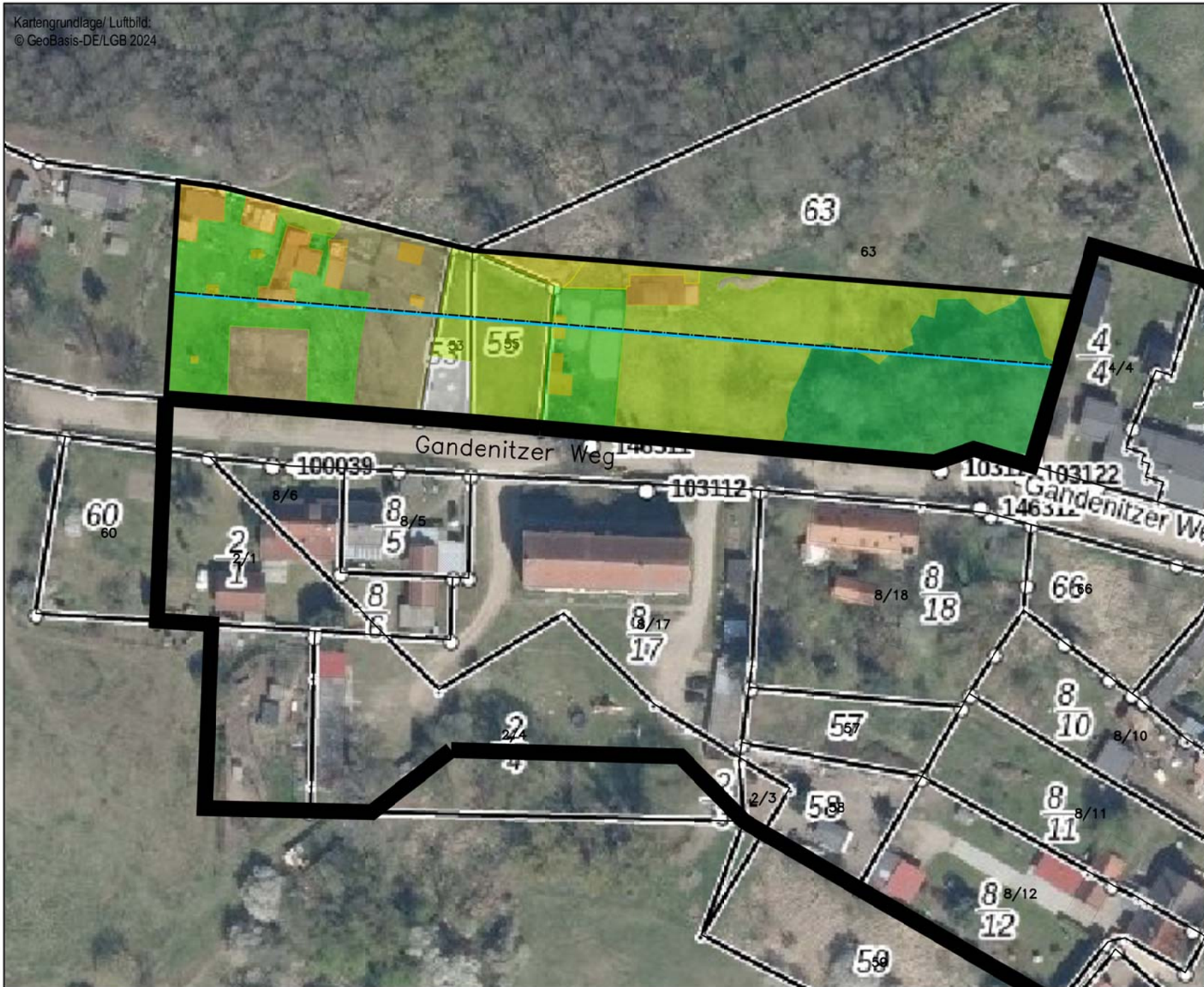
Gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg Karte „Potentielle natürliche Vegetation“/ G/6.01 wird für den Bereich der hier betrachteten Ergänzungsflächen als potentielle natürliche Vegetation ein armer Buchenwald und Buchen-Traubeneichenwald angegeben. Dieser Biotoptyp konnte bei eigenen Begehungen im Plangebiet nicht festgestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand von Netzow nördlich des unbefestigten Gandenitzer Weges. Die als Kleingarten bzw. als Flächen zur Kleintierhaltung genutzten Flurstücke sind v.a. am nördlichen Rand mit Lauben, Schuppen und Ställen bebaut. Das Plangebiet ist charakterisiert durch eine auslaufende Gehölzfläche am östlichen Plangebietsrand und ansonsten durch Gras- und Staudenfluren, die z.T. näher als Frischwiese und Fettweide mit einzelnen Gehölzen (Laub- und Obstgehölze) sowie als Scherrasen angesprochen wurden. Aufgrund der selbstversorgerischen Nutzung befinden sich im Plangebiet neben Grabeflächen auch Weideflächen für Schafe und vegetationsfreie Auslaufflächen für Hühner. **Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor.** Eine kleine Schilffläche im nördlichen Plangebiet ist aufgrund ihrer Kleinflächigkeit von ca. 20 m² nicht schützenswert. **Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.**

Im Norden schließt sich unmittelbar an das Plangebiet ein mit Erlen bestandener Bruchwald an, welcher in den Naturschutzfachdaten des Landes Brandenburg als nach § 30 BNatSchG geschützter Großseggen-Schwarzerlenwald angegeben ist und vom Grabensystem des Hausseeabflusses durchzogen wird. Im Westen grenzen weitere gärtnerisch genutzte Parzellen an, die weiter westlich in eine rund 1 ha große Grünlandfläche übergehen. Südlich schließen sich weitere Grünlandflächen und lockere Wohnbebauungen an, die mit einzelnen Gehölzen sowie mit Gehölzgruppen und Gebüsch bestanden sind.

051311	Schilfröhricht	21 m ²
05110 mit 07152	Frischwiese und Fettweide mit sonstigen Solitärgehölzen	1.876 m ²
05131	Grünlandbrache feuchter Standorte	146 m ²
05160	Scherrasen	1.147 m ²
07112	Feldgehölze frischer und reicher Standorte	1.134 m ²
10112	Grabeland und Hühnerauslauf	756 m ²
10150	Lauben, Schuppen, Holzunterstände Kleintierställe	353 m ²
12530	Flächen der Abfallwirtschaft	97 m ²

Abb. 2: „Biotopkarte Ergänzungsbereich nordwestlich Gandenitzer Weg“ (nachfolgende Seite)



BIOTOPTYPEN

gem. Liste der Biotoptypen Brandenburgs, Stand 2011

05 Gras- und Staudenfluren

- 051311 Schilfröhricht
- 05110/07152 Frischwiesen und Fettweiden mit sonstigen Solitärgehölzen
- 05131 Grünlandbrache feuchter Standorte

05160 Scherrasen

07 Laubgebüsche

- 07112 Feldgehölze frischer und reicher Standorte

10 Biotope der Grün- und Freiflächen

- 10112 Grabeland
- 10112 Grabeland/ Hühnerauslauf
- 10150 Lauben/ Schuppen/ Holzunterstände/ Kleintierställe der als Gärten genutzten Flurstücke

12 Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderfl.

- 12530 Flächen der Abfallwirtschaft/ Abwasser-Abpumpstation

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Klarstellungsbereich
- Ergänzungsbereich
- rückwärtige Baugrenze (Bebauungstiefe)

Planunterlage

(Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem, Feb. 2024)

- Gebäude
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Stadt TEMPLIN Klarstellungs- und Ergänzungs-satzung für die Ortslage Netzow Biotopkarte

Entwurf

Stand: Februar 2024
M 1:1.000



Schutzgut Tiere- und Artenschutz

Die vorliegende Ergänzungsfläche wird für die Selbstversorgung mit Kleintieren wie Hühnern und Schafen sowie dem Anbau von Obst und Gemüse genutzt und ist v.a. entlang der nördlichen Grenze mit Lauben, Schuppen und Kleintierställen bebaut. Im Westen des Plangebietes befindet sich eine Gehölzfläche. Ansonsten nehmen mit einzelnen Laub- und Obstgehölzen bestandene Scherrasen, Frischwiesen und Fettweiden sowie Grabeland das Plangebiet ein. Ein kleinflächiges Schilfröhricht sowie Grünlandbrache feuchter Standorte vervollständigen die Biotopausstattung.

Relevante artenschutzrechtliche Auswirkungen können brütende Vögel in Bäumen und Büschen aber auch Amphibien betreffen, die das Gebiet durchwandern um zu ihren Laichplätzen zu kommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist das potentielle Vorkommen dieser Artengruppen genauer zu überprüfen.

Orts- und Landschaftsbild

Der mit wenigen Wohngebäuden bestandene Ort Netzow ist insgesamt charakterisiert durch seine Lage in einer leicht hügeligen Wald- Wiesen- und Gewässerreichen Umgebung. Das in östlicher/südöstlicher Dorflage gelegene Gut Netzow mit Gutshaus und Gutspark, Stallgebäuden, Speicher und Schmiede nimmt einen Großteil der bebauten Fläche von Netzow ein. Nördlich und westlich davon befinden sich noch einzelne Wohngebäude, bei denen es sich vorrangig um Einfamilienhäuser mit entsprechend der ländlichen Lage, größeren Grundstücken handelt. Als Vorbelastung für das Orts- und Landschaftsbild sind im Plangebiet die vorhandenen Bebauungen mit Lauben, Schuppen und Ställen für Kleintiere anzusehen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im unmittelbaren Umfeld der geplanten Innenbereichssatzung befinden sich die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Schutzgebiete nationaler und internationaler Bedeutung. Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an das in der Tabelle 2 aufgeführte NSG Netzowsee-Metzeltiner Feldmark, LSG Norduckermärkische Seenlandschaft und FFH-Gebiet Netzowsee-Metzeltiner Feldmark. Weiterhin liegt es im Naturpark Uckermärkische Seen.

Schutzgebietskategorie	Bezeichnung	Größe in ha	Lage des Plangebietes
Naturschutzgebiet	NSG-Nr. 1635 Netzowsee-Metzeltiner Feldmark	1.262	südlich angrenzend
Landschaftsschutzgebiet	LSG-Nr. 2183 Norduckermärkische Seenlandschaft	63.951	südlich angrenzend
Naturpark	NP Uckermärkische Seen	89.641	innerhalb des NP
EU-Flora-Fauna-Habitat	FFH-Gebiet 147 Netzowsee-Metzeltiner Feldmark	1.258	südlich angrenzend
EU-Vogelschutzgebiet	SPA DE 2746-401 Uckermärkische Seenlandschaft	61.728	ca. 2 km südöstlich

Tabelle 2 Übersicht der im Umfeld des Plangebietes liegenden Schutzgebiete

4.1.3.2 Eingriffsbewertung

Mit der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die einbezogenen Grundstücke (Ergänzungsbereich) wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Im Folgenden wird die Baufläche und zu erwartende Eingriffe beschrieben.

Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich um eine bisher der Selbstversorgung und der Erholung dienenden mit Lauben, Schuppen und Kleintierställen bebauten Fläche am westlichen Ortsrand von Netzow.

Bei einer Bebauung ist davon auszugehen, dass eine mit Gehölzen bestandene Fläche, Frischwiesen und Fettweiden mit einzelnen Gehölzen und Grünlandbrachen feuchter Standorte sowie Grabeland verloren geht. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer zulässigen Überschreitung von 50 % (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) ergibt sich für die 5.616 m² große Ergänzungsfläche außerdem eine überbaubare Fläche von 1.332 m².

Die zu erwartende Neuversiegelung auf 1.332 m² und der Verlust von rund 1.332 m² Frischwiese/Fettweide und rund 1.134 m² Gehölzfläche bewirkt erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Biotope und ist kompensationspflichtig.

Die Betroffenheit der weiteren Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Klima ist nicht als erheblich einzustufen und daher nicht kompensationspflichtig. Gleichzeitig wirken die geplanten Ausgleichsmaßnahmen positiv auf diese Schutzgüter.

4.1.3.3 Artenschutzrechtliche Bewertung

Aufgrund der Biotopausstattung der Ergänzungsfläche ist ein Vorkommen von Brutvögeln und Amphibien nicht auszuschließen.

Im Rahmen der späteren Bauantragsverfahren sind gegebenenfalls Untersuchungen zum Vorkommen untersuchungsrelevanter Arten, insbesondere Vögel und Amphibien durchzuführen.

Zur Vermeidung potentieller Verbotstatbestände sind dennoch folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

AV1 (gleichzeitig artenschutzrechtlicher Hinweis) – räumliche Beschränkung der Bautätigkeit

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte, insbesondere des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, soll die Bautätigkeit auf die Baufelder des Geltungsbereiches begrenzt bleiben. Dies bezieht sich auf die Errichtung von Baustellen, Materiallagern sowie auf das Befahren oder Parken mit Fahrzeugen.

AV2 (gleichzeitig artenschutzrechtlicher Hinweis) - Bauzeitenregelung

Gehölzfällungen und die Schnittgutentsorgung sind ausschließlich vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Höhlenbäume sind frühestens ab 15. November zu fällen.

4.1.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Nach §1a Abs. 3 i.V.m. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB werden zur Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nachstehende Festsetzungen für die in den Innenbereich einbezogenen Flächen getroffen (Ergänzungsbereich):

V1 Wasser- und Luftdurchlässige Befestigungen

Bei der Befestigung von Zufahrten, Wegen und nicht überdachten Stellplätzen sind wasser- und luftdurchlässige Befestigungen (Schotterrasen, Pflasterflächen, Rasengittersteine, Ökopflaster) zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

V2 Festsetzung einer GRZ von 0,2

Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung wird mit der festgesetzten GRZ von 0,2 zzgl. Der zulässigen Überschreitung von 50% auf ein notwendiges Maß begrenzt.

4.1.3.5 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die Kompensationsmaßnahmen sollen hinsichtlich ihrer Art geeignet und in ihrem Umfang ausreichend sein sowie möglichst in räumlicher Nähe zum Eingriff umgesetzt werden. Für die Ermittlung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Landes Brandenburg hinzugezogen.

Durch die geplante Siedlungsergänzung werden teils erhebliche Umweltauswirkungen verursacht, insbesondere Bodenversiegelung und auch Lebensraumverlust durch Biotopverlust. Die durch Neuversiegelung und Bebauung maximal in Anspruch genommene Fläche beträgt entsprechend den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung abzüglich der vorhandenen Bebauung 1.332 m².

A1 Anpflanzung von 17 großkronigen Bäumen in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für den Ergänzungsbereich ergibt sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung mit Lauben, Schuppen und Kleintierställen eine zulässige Nettoneuversiegelung des Bodens in Höhe von 1.332 m² sowie der Verlust von Frischwiesen und Fettweiden auf insgesamt 1.332 m² und Gehölzfläche auf 1.134 m². Als Teilkompensation ist auf einer Länge von 170 m und einer Breite von 6 m eine 1.018 m² große Fläche zum Anpflanzen von großkronigen Bäumen entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes vorgesehen.

Im Abstand von 10 m sollen die gemäß Pflanzliste I aufgeführten großkronigen, heimischen und standortgerechten Baumarten mit insgesamt 17 Stück gepflanzt werden. Zwischen den Bäumen sollen sich, als Kompensation für in Anspruch genommene Biotope, Schilf und Staudenfluren feuchter Standorte entwickeln können. Dieser Pflanzstreifen soll zum einen anteiliger Eingriffs-Ausgleich und zum anderen Puffer zwischen der geplanten Ergänzungsfläche und dem unmittelbar nördlich angrenzenden Feuchtbiotop – Großseggen-Schwarzerlenwald sein.

A2 Pflanzung eines kleinkronigen Laubbaumes oder eines hochstämmigen Obstbaumes je angefangene 350 m² Grundstücksfläche (insgesamt 14 Bäume)

Für den Ergänzungsbereich ergibt sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung mit Lauben, Schuppen und Kleintierställen eine zulässige Nettoneuversiegelung des Bodens in Höhe von 1.332 m² sowie der Verlust einer rund 1.134 m² großen Gehölzfläche. Als Teilkompensation ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzlisten II und III zu pflanzen.

Schutzgut	Art des Eingriffs	Beschreibung der Maßnahme	Defizit
Boden	Bodenversiegelung auf 1.332 m ² (Nettoneuversiegelung)	<p><u>Vermeidung/ Minderung:</u></p> <p>Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zu herzustellen.</p> <p>Pflanzung von 17 hochstämmigen Bäumen und Entwicklung von Schilf und Staudenfluren feuchter Standorte auf einem 6 m breiten Streifen mit einer Gesamtfläche von 1.018 m².</p> <p>Faktor: 50 m² Versiegelung = Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes</p> <p>Umsetzung entlang der nördlichen Grenze der Ergänzungsfläche.</p> <p>-----</p> <p>Pflanzung eines kleinkronigen Laubbaumes oder eines hochstämmigen Obstbaumes je angefangene 350 m² Grundstücksfläche (insgesamt 14 Bäume)</p> <p>Faktor: 25 m² Versiegelung = Pflanzung eines kleinkronigen Laubbaumes</p> <p>Umsetzung im Bereich der künftigen Grundstücke, je angefangene 350 m² Grundstücksfläche Pflanzung eines Baumes</p>	-
Wasser	Bodenversiegelung auf 1.332 m ² (Nettoneuversiegelung)	<p><u>Vermeidung/ Minderung:</u></p> <p>Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Geltungsbereich</p> <p>Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zu herzustellen.</p> <p>Grundwasserschutz gemäß einschlägigen Vorschriften</p>	keine
Klima / Luftthygiene	-	-	-
Landschafts- und Ortsbild	-	-	-

Schutzgut	Art des Eingriffs	Beschreibung der Maßnahme	Defizit
Biotope und Vegetation	Inanspruchnahme von 1.833 m ² Wiese 1.134 m ² Gehölzfläche u. 1.147 m ² Scherrasen	<p><u>Ausgleich:</u></p> <p>Entwicklung von 50 m² Blühwiese je geplantem Grundstück.</p> <p>Umsetzung innerhalb der zukünftigen Grundstücke.</p> <p>-----</p> <p>Pflanzung von 17 hochstämmigen Bäumen und Entwicklung von Schilf und Staudenfluren feuchter Standorte auf einem 6 m breiten Streifen mit einer Gesamtfläche von 1.018 m².</p> <p>Umsetzung entlang der nördlichen Grenze der Ergänzungsfläche.</p> <p>Pflanzung eines kleinkronigen Laubbaumes oder eines hochstämmigen Obstbaumes je angefangene 350 m² Grundstücksfläche (insgesamt 14 Bäume)</p> <p>-----</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass Scherrasen nach Fertigstellung der Bauarbeiten neu angelegt wird.</p>	keine
Fauna und Lebensräume	möglicher Verlust von Bruthabitaten für Vögel	<p><u>Vermeidung/ Minderung:</u></p> <p>räumliche Beschränkung der Baustelleneinrichtung</p> <p>Gehölzfällungen und Schnittgutentsorgung nur im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar</p>	Prüfung im Rahmen der Baugenehmigung

Tabelle 3 Ausgleich für die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden gemäß HVE

5 Quellenverzeichnis

Planungen

- Städtebauliches Leitbild der Stadt Templin – Die Stadt sind wir -, Arbeitskreise & Lenkungsausschuss der Initiative Stadtmarketing Templin
- INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT TEMPLIN 2030, LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, Stand 16.05.2017

Verzeichnis der Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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.
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I [Nr. 3]), 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 vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).
- 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)

Pläne und Handlungsempfehlungen

Landschaftsprogramm Brandenburg. Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung Stand 2000.

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

Grundlagen der Berücksichtigung des Klimawandels in UVP und SUP. UBA-FB 002554/ANH,2. Umweltbundesamt, 2018.

Karten

Naturschutzfachdaten des Landes Brandenburg www.lfu.brandenburg.de, Stand 05.03.2024

Brandenburg-Viewer <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>, Stand 05.03.2024

Geoportal Land Brandenburg <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start>, Stand 05.03.2024