

# Stadt Templin



## 3. Änderung des Bebauungsplanes 21/98 „Nördlich Prenzlauer Allee“ – Wohnhaus unterhalb vom Wasser- turm

Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB



### **3. Änderung des Bebauungsplanes 21/98 „Nördlich Prenzlauer Allee“**

**Wohnhaus unterhalb vom Wasserturm  
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB**

## **Stadt Templin**

**Entwurf Juli 2023**

Auftraggeber:	Stadt Templin Prenzlauer Allee 7 17268 Templin  Fon (03987) 2030-164
Antragsteller:	Familie Herrbon Prenzlauer Allee 26 17268 Templin
Auftragnehmer:	Büro für Stadtplanung Ralf Hennings Christinenstraße 36, 10119 Berlin fon 030 / 87 33 83 60 fax 030 / 44 05 58 23 Büro Turiner Str. 18, 13347 Berlin fon 030 / 64 47 01 51 fax 030 / 22 46 33 38 E-Mail <a href="mailto:ralf.hennings@hennings-gill.de">ralf.hennings@hennings-gill.de</a> <a href="http://www.hennings-gill.de">www.hennings-gill.de</a>

**Inhalt**

**I. Plankarte - Teile A (Planzeichnung) und B (Textliche Festsetzungen)..... 4**

**II. Hinweise zu Textlichen Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung, Nachrichtliche Übernahmen, Weitere Hinweise, Verfahrensvermerke 5**

**III. Begründung ..... 7**

**1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen ..... 7**

**1.1 Anlass und Ziel der 3. Änderung ..... 7**

**1.2 Räumliche Lage, Abgrenzung des Änderungsbereiches und Eigentumsverhältnisse ..... 8**

**1.3 Übergeordnete Planungsvorgaben ..... 9**

1.3.1 Raumordnung..... 9

1.3.2 Flächennutzungsplanung..... 10

1.3.3 Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz / Uferschutzstreifen ..... 10

**1.4 Bestandssituation ..... 11**

1.4.1 Bau- und Nutzungsstrukturen ..... 11

1.4.2 Verkehrliche Erschließung ..... 12

1.4.3 Naturräumliche Situation ..... 12

1.4.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation ..... 12

**2. Planinhalt der 3. Änderung ..... 12**

**2.1 Art der baulichen Nutzung ..... 12**

**2.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 12**

**2.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise..... 13**

**2.4 Grünordnerische Festsetzungen..... 13**

**2.5 Bauordnerische Festsetzungen ..... 13**

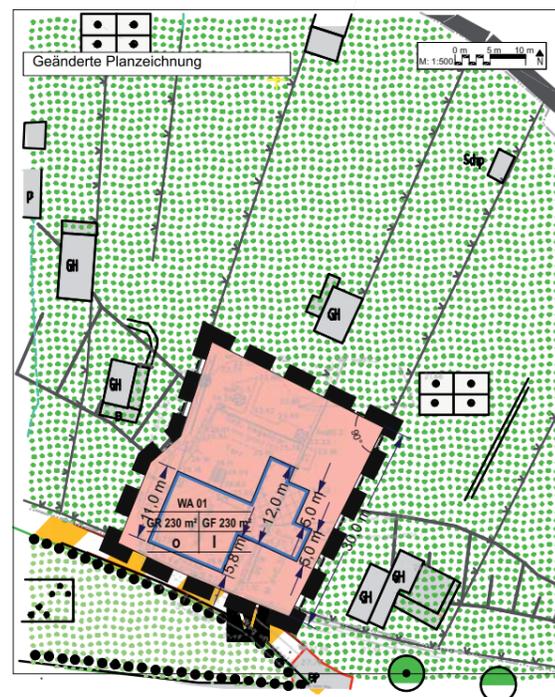
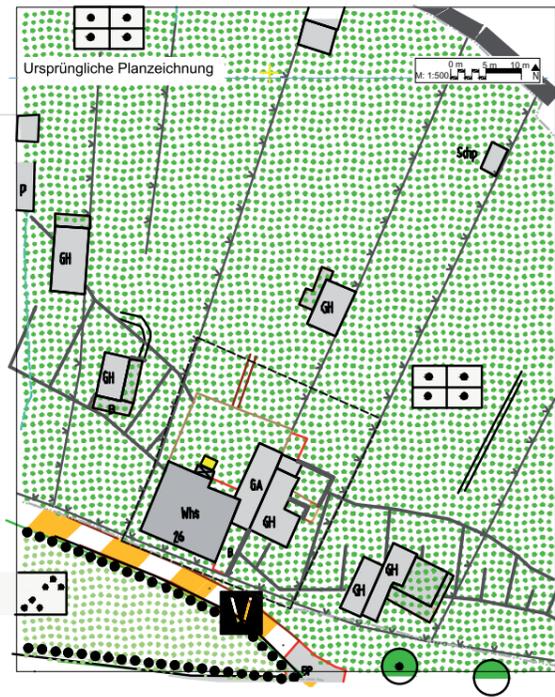
**3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft ..... 13**

	<b>Kartenverzeichnis</b>	
	Räumliche Lage des Geltungsbereiches (Abbildung 1)	9
	Bestandsplan des Vermesser (Abbildung 2)	11

	<b>Anlagen</b>	
	Textliche Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes inkl. Änderungen	

# I. PLANKARTE - TEIL A (PLANZEICHNUNG) UND TEIL B (TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)

## Teil A - Planzeichnung



Hinweise, und Anregungen aus den Behörden- und Bürgerbeteiligungen werden in den B-Plan aufgenommen.

Änderungsbereich

Neue Festsetzung der Art der baulichen Nutzung

Neue Festsetzung von Baugrenzen

Neue Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

## Teil B - Textliche Festsetzungen (für den Änderungsbereich)

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §4 BauNVO)  
Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO)  
Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (Baukörperausweisung) durch Bestandsgebäude, Wege, oberirdische PkV-Stellplätze, Terrassen und Plätze für Müll inkl. der Zuwegungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 Abs. 3 BauNVO)  
Im allgemeinen Wohngebiet kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baugrenze, und zwar für architektonische Gliederungen, Treppenhäuser, Erker, Veranden sowie Wintergärten, bis zu einer maximalen Überschreitung von 1,5 m zugelassen werden. Der Flächenanteil der Gebäudeteile darf 30 vom Hundert der entsprechenden Außenwandfläche nicht überschreiten.
- 4. Dachaufbauten** für energetische Maßnahmen wie z.B. Luft-Wärmepumpen o.ä. sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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.

### Planunterlagen

- Flurstücksgrenze
- Stand des Liegenschaftskataster 11/2022
- Gebäudebestand gemäß Vermessung
- Gebäudebestand unvermessen, aus Luftbild übertragen
- Steg
- Böschung

### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 -11 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
- SO-wa** Sondergebiet Ferienhaus (§10 Abs. 4 BauNVO)
- SO-ws** Sondergebiet Wassersport (§11 Abs. 4 BauNVO)
- SO-art** Sondergebiet Gastronomie, Tourismus (§11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

- 0,1 Grundflächenzahl (§19 Abs. 1 BauNVO)
- 0,1 Geschossflächenzahl (§20 Abs. 2 BauNVO)
- GR 625 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- GF 625 m<sup>2</sup> zulässige Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

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

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentl. Fuß- und Radweg / öffentl. Parkfläche

Grünflächen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Nr. 25b BauGB)

- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Dauerkleingärten
- Sonstige Planzeichen
- Umgrünung von Flächen für den Erhalt von Bäumen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung



## Stadt Templin

3. Änderung des Bebauungsplanes 21/98 Nördlich Prenzlauer Allee

für die Flurstücke 192, 53 (tlw.) und 54 (tlw.), Flur 040, Gemarkung Templin, Grundstück Prenzlauer Allee 26  
Stand 07/2023  
Maßstab 1 : 500  
Bearbeitungsstand

Entwurf  
Teile A und B

Stadt Templin Prenzlauer Allee 7 17268 Templin

Proj.-Nr. TMP\_23\_001  
Bearbeiter/in Dipl.-Ing. Bodo Stein  
Dipl. Geogr. Ralf Hennings

Plangrundlagen:  
Lageplan Geltungsbereich der B-Planänderung:  
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Bodo Stein  
Heinrich-Hertz-Str. 10  
17268 Templin

Planverfasser:  
BIS Büro für Stadtplanung Ralf Hennings  
Christinestraße 35, 10119 Berlin  
fon 030 / 87 95 88 90  
fax 030 / 44 95 88 93  
mobil 0172 - 274 63 94  
E-Mail ralf.hennings@hennings-gis.de  
bis@hennings-gis.de

Web Map Service für das Amtliche Liegenschaftskataster  
Informationssystem (ALKIS) des Landes Brandenburg  
Import aus <https://geoportal.geobasis.de>

## **II. HINWEISE ZU TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN AUßERHALB DES GELTUNGSBEREICHS DER 3. ÄNDERUNG, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, WEITERE HINWEISE, VERFAHRENSVERMERKE**

### **1. Keine Änderungen der textlichen Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in der ursprünglichen Fassung sowie ihrer Änderungen aus der 1. und 2. Änderung sind Anlage zu dieser Begründung. Sie beziehen sich nicht auf den Geltungsbereich der 3. Änderung, werden nicht geändert und bleiben jedoch für den gesamten Bebauungsplan gültig.

### **2. Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Templiner Seenkreuz".

### **3. Weitere Hinweise**

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt Templin und dem zuständigen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die Bestimmungen des BbgDSchG lt. § 8 sind für alle Bodendenkmale einzuhalten.
- Für Erdarbeiten mit über 30 cm Eingriffstiefe ist eine Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Erdarbeiten sind 3 Wochen vorher schriftlich dem Brandenburgischen Landesamt für Ur- und Frühgeschichte, Arbeitsstelle für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Sollten bei den Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Verfärbungen o. ä.), so sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Arbeitsstelle für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 DSchG).
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Altlastenkataster des Landkreises Uckermark keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen registriert. Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist nicht bekannt, so dass eine gesonderte Munitionsbefreiungsbescheinigung nicht erforderlich ist.
- Das Baum- und Strauchfällungsverbot des § 34 Nr. 1 BbgNatSchG ist zu beachten. Für unvermeidbare Baumfällungen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September ist gemäß § 36 BbgNatSchG schriftlich eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht derzeit keine Bergbauberechtigung gemäß §§ 7 - 9 Bundesbergbaugesetz (BBergG) vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.01.1998 (BGB / S. 164), zur Aufsuchung bzw. Gewinnung fester Bodenschätze.  
Es wird kein Baubeschränkungsgebiet gemäß §§ 107 bis 109 BBergG festgestellt.  
Das Stadtgebiet Templin liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Templin zur Aufsuchung von Sole und Erdwärme.
- Es befinden sich nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen keine Restlöcher ehemaliger obertätiger Abbautätigkeit im Plangebiet. Die Erfassung derartiger Standorte ist jedoch nicht abgeschlossen, so dass sich Änderungen und Ergänzungen ergeben können.
- Alle Maßnahmen, die in Bezug auf das WHG bzw. das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) einer Gewässernutzung entsprechen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis

und sind rechtzeitig der zuständigen Wasserbehörde zur Prüfung der Erlaubnisfähigkeit vorzulegen (§ 28 Abs. 1 und 2 BbgWG - Inhalt von Erlaubnis und Bewilligung).

- Der Geltungsbereich der 3. Änderung befindet in der Wasserschutzzone IIIa. Die Bestimmungen des § 15 BbgWG i.V. mit §§ 51 und 52 WHG sind zu beachten.
- Die Bestimmungen des Brandenburgischen Abfallgesetzes vom 06.06.1997 sowie die Anordnungen nach § 35 II Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrW-/AbfG) und des Abfallentsorgungsplanes des Landes Brandenburg - Teil Siedlungsabfälle - vom 29.04.1993 sind bei der Vorhabensdurchführung zu beachten.
- Zur Brandbekämpfung ist eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden für den Grundschutz vom Träger des Grundschatzes vorzuhalten. Bei der Entnahme des Löschwassers aus unabhängigen und abhängigen Löschwasserversorgungsanlagen darf die Entfernung zwischen Löschwasserentnahmestelle und Objekteingang nicht mehr als 300 m und bei der Entnahme aus dem Hydrantennetz nicht mehr als 120 m betragen. Bei der Erschließung ist zu gewährleisten, dass die Rohrdimensionierung die Bereitstellung einer Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (Grundschatz) gewährleistet.
- Wiederverwendbarer Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten frei von Fremdkörpern aufzunehmen, während der Bauarbeiten sachgerecht zu lagern und nach Beendigung der Bauarbeiten wieder einzuarbeiten (§ 1a Abs. 1 BauGB).

#### **4. Verfahrensvermerke**

Die Verfahrensvermerke werden mit Fortschritt der einzelnen Verfahrensschritte ergänzt.

### III. BEGRÜNDUNG

## 1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Anlass und Ziel der 3. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 21/98 „Nördlich Prenzlauer Allee“ ist am 16. April 2004 rechtskräftig geworden.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die bestandsabdeckende Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets. Sie wird erforderlich, da der Landkreis Uckermark mit Schreiben vom 02.06.2022 einen rückwirkenden Antrag auf Umnutzung einer bestehenden Garage mit einer Größe von ca. 20 m<sup>2</sup> und eines bestehenden Schuppens mit einer Größe von ca. 30 m<sup>2</sup> (Fitnessraum) abgelehnt hat (AZ. 63-02626-21-31). Der Schuppen und die Garage wurden ohne Genehmigung umgebaut. Nach Auffassung des Landkreises handelt es sich somit um sog. Schwarzbauten. Ohne entsprechendes Planungsrecht müsse der nachträgliche Antrag auf Umnutzung der o. g. Gebäude abgelehnt und die Gebäude rückgebaut bzw. die alte Nutzung wiederhergestellt werden.

Ein Rückbau würde die von der Familie Herbon angestrebte generationsübergreifende Wohnform ausschließen, mit weitreichenden persönlichen Folgen, insbesondere vor dem Hintergrund einer sozio-psychologischen und medizinisch-attestierten Notsituation, die eine entsprechende Wohnform erfordert und eine Verschlechterung für die betroffenen Familienangehörigen mit großer Wahrscheinlichkeit verhindert.

Der Landkreis empfiehlt den betroffenen Familien die Suche einer Wohnung innerhalb von Templin, was in angemessener Zeit zu bewältigen sei.

Vorgenannte Sachlage bedeutet für die betroffenen Familien eine schwerwiegende soziale Härte. Vor diesem Hintergrund hat sich Familie Herbon entschlossen, einen Antrag auf Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans zu stellen.

Die SVV sah in dem ablehnenden Schreiben des Landkreises den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gestört und ist in der Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen zu dem Schluss gelangt, eine im Hinblick auf den Zweck angemessene und zumutbare Lösung zu finden.

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde am 11.05.2022 einstimmig von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die Mitglieder des Bau-, Ordnungs- und Sicherheitsausschuss haben zuvor in der Sitzung vom 06.04.2022 mehrheitlich gegen die Einleitung eines Verfahrens zur Bebauungsplanänderung votiert.

Die in Rede stehenden Bestandsgebäude (Garage und Schuppen) wurden seit Errichtung bzw. seit Anfang der 1990er Jahre überwiegend kleingewerblich als Imkerei, als Spezialsportartikelgeschäft, Surfschule und -verleih genutzt. Eine entsprechende seitdem gültige Gewerbeerlaubnis für Astrid Herbon liegt vor.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 192 und Teilflächen der Flurstücke 53 und 54 der Flur 40 in der Gemarkung Templin. Die Flurstücke 53 und 54 befinden sich im Eigentum der Familie Herbon. Für das Flurstück 192 wurde seitens der Stadt Templin im Jahr 2015 eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Familie Herbon und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Landkreises Uckermark eingetragen. Ziel war

die Herstellung des ordentlichen Baurechts mit Beachtung baurechtlicher Abstandsflächen.

Mit der 3. Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bestandsabdeckende Ausweisung einer Wohnbaufläche mit spezifischen, in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen geschaffen. Somit wird einerseits der ursprünglichen Intention des Grunderwerbs aus dem Jahr 1950er Jahren entsprochen, das Grundstück als „Hof- und Gebäudefläche“ zu Wohnzwecken selbst zu nutzen und zu qualifizieren.

Das Grundstück wurde in den 1970er Jahren im Zuge der Erfolge auf Familie Herbon überschrieben.

Das Verfahren zum ursprünglichen Bebauungsplan, der 1998 aufgestellt wurde und 2004 Rechtskraft erlangte, hat diese Bestandsabdeckung zwar im Zuge des Bestandsschutzes berücksichtigt, jedoch war und ist nach Auffassung des Landkreises Uckermark damit in einer konsequenten Anwendung des Planungsrechts jegliche Umnutzung oder Arrondierung von Nebenanlagen ausgeschlossen.

Dieser Umstand war den Eigentümern zum Zeitpunkt des Verfahrens nicht bewußt. Insbesondere die damit verbundenen räumlichen Beschränkungen vor dem Hintergrund und in Verbindung späterer krankheitsbedingter bzw. persönlich-medizinischer Notwendigkeiten bewirkten eine soziale Härte, die mangels Alternativen nur über eine B-Plananpassung behoben werden kann. Um diese planungsrechtlich abzusichern, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Die hierfür in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Aufgrund des baulich vorgeprägten Standortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs dient die Änderung des Bebauungsplanes einer Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die im Änderungsbereich zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt mit ca. 200 m<sup>2</sup> lediglich 1% der für dieses Verfahren zulässigen Grundfläche (20.000 m<sup>2</sup>).
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie).

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“, d.h., dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Auch wird von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung sowie der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB abgesehen.

## 1.2 Räumliche Lage, Abgrenzung des Änderungsbereiches und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes 21/98 „Nördlich Prenzlauer Allee“ befindet sich östlich der Templiner Altstadt und umfasst die Flächen zwischen der Prenzlauer Allee im Süden und einer gedachten Verlängerung des Grundstücks in Richtung Templiner Stadtsee im Norden. Im Westen wird der Bereich durch das Flurstück 192 und im Osten durch das

Grundstück Prenzlauer Allee 27 begrenzt.

Der 625 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich liegt im mittleren Teil des Bebauungsplangebietes am Rand einer ca. 15.000 m<sup>2</sup> großen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Kleingarten”.

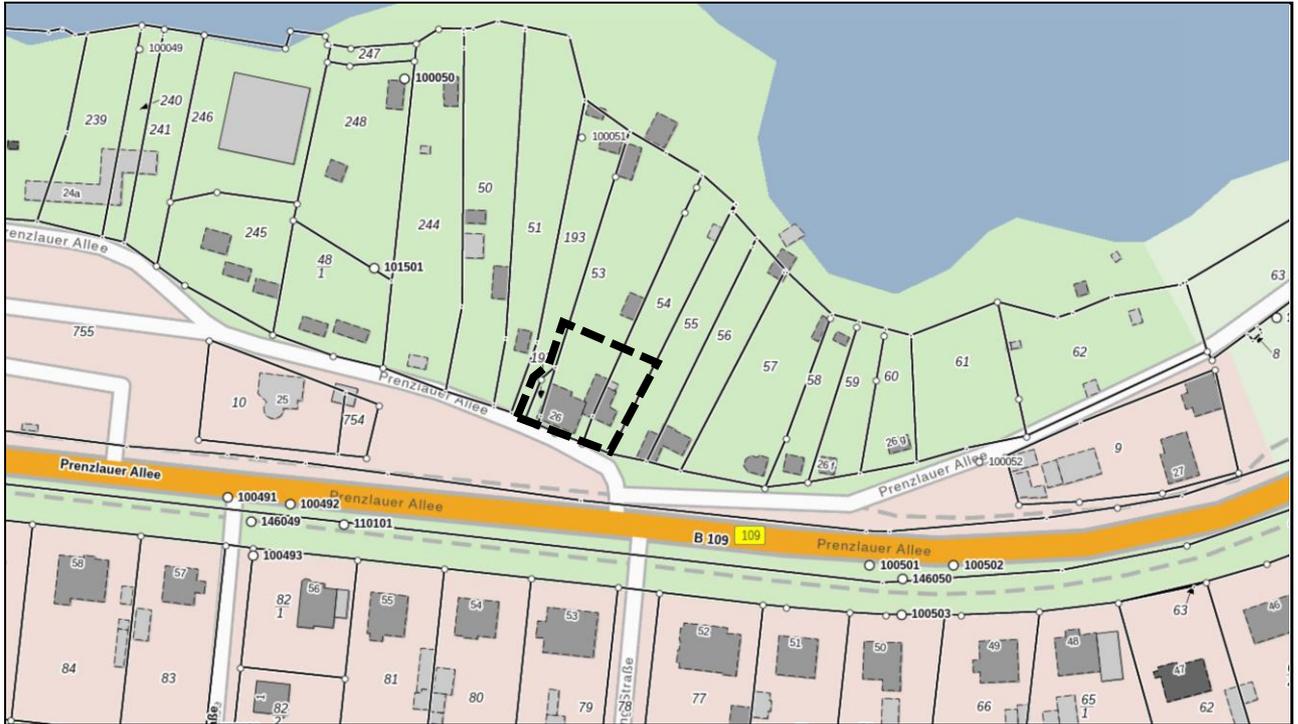


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs  
Kartengrundlage: Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 01.06.2023

## 1.3 Übergeordnete Planungsvorgaben

### 1.3.1 Raumordnung

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

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 1. Juli 2019 ist in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten. Für die vorliegende bestandsabdeckende Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des LEP HR von Relevanz:

#### Ziel 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

„(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.“

Der Änderungsbereich liegt am Rande des Siedlungszusammenhangs von Templin. Es ist davon auszugehen, dass die vorgesehen bestandsabdeckende Festsetzung einer Wohnbaufläche die Grundsätze und Ziele der Raumordnung aufgrund der geringen Größe nicht berührt.

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird eine Anfrage zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung an die Raumordnungsbehörde gestellt.

### 1.3.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als öffentliche Grünfläche dargestellt. Aufgrund der geringen Größe der Änderungsfläche sowie der geplanten Art der Nutzung ist die Entwicklung der Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

### 1.3.3 Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz / Uferschutzstreifen

Der Änderungsbereich liegt wie der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Templiner Seenkreuz“ und ist zudem Bestandteil des Naturparks Uckermärkische Seen.

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde ein Antrag auf Bestätigung der Vereinbarkeit der Planung mit den Schutzzwecken der LSG-Verordnung beim Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung gestellt. Durch die zuständige Behörde wurde in der Entscheidung vom 28.07.2003 festgestellt, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich Prenzlauer Allee“ nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen der Verordnung über das LSG „Templiner Seenkreuz“ stehen und eine Ausgliederung der Flächen Plangebietes aus dem LSG nicht erforderlich ist.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird nur bereits als Wohnbauflächen genutzte Flächen in Anspruch genommen. Somit werden weder wertvolle Baumbestände noch naturnahe Uferbereiche beeinträchtigt. Auch werden mit der eingeschossigen Bebauung in Verbindung mit der Topografie des Geländes keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verursacht. Daraus ergeben sich keine Hinweise für eine grundlegend andere Einschätzung zur Vereinbarkeit mit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes.

Zudem sind alternative Standorte für nicht verfügbar. Auch sind Standorte außerhalb von Landschaftsschutzgebieten nicht gegeben, da sich die gesamten Uferbereiche des Templiner Stadtsees im Landschaftsschutzgebiet Templiner Seenkreuz bzw. Norduckermärkische Seenlandschaft befindet.

Zusammenfassend ist daher davon auszugehen, dass die Voraussetzungen für die Zustimmung zur bestandsabdeckenden Planung durch die zuständigen Naturschutzbehörden gegeben sind.

Weiterhin ist aufgrund der mittelbaren Nähe zum Seeufer (Abstand ca. 70 m) davon auszugehen, dass die bestandsabdeckende Ausweisung der Wohnbaufläche mit der Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 BNatSchG vereinbar ist. Danach dürften im Außenbereich an Bundeswasserstraßen, Gewässern 1. Ordnung sowie stehenden Gewässern von mehr als 1 Hektar im Abstand von 50 m von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet werden. Dieses Bauverbot ist im vorliegenden Fall jedoch nicht anwendbar, da sich geplante Bebauung nicht im Außenbereich befindet.

Auch aus fachlicher Sicht sind Konflikte mit dem Uferschutz hinsichtlich

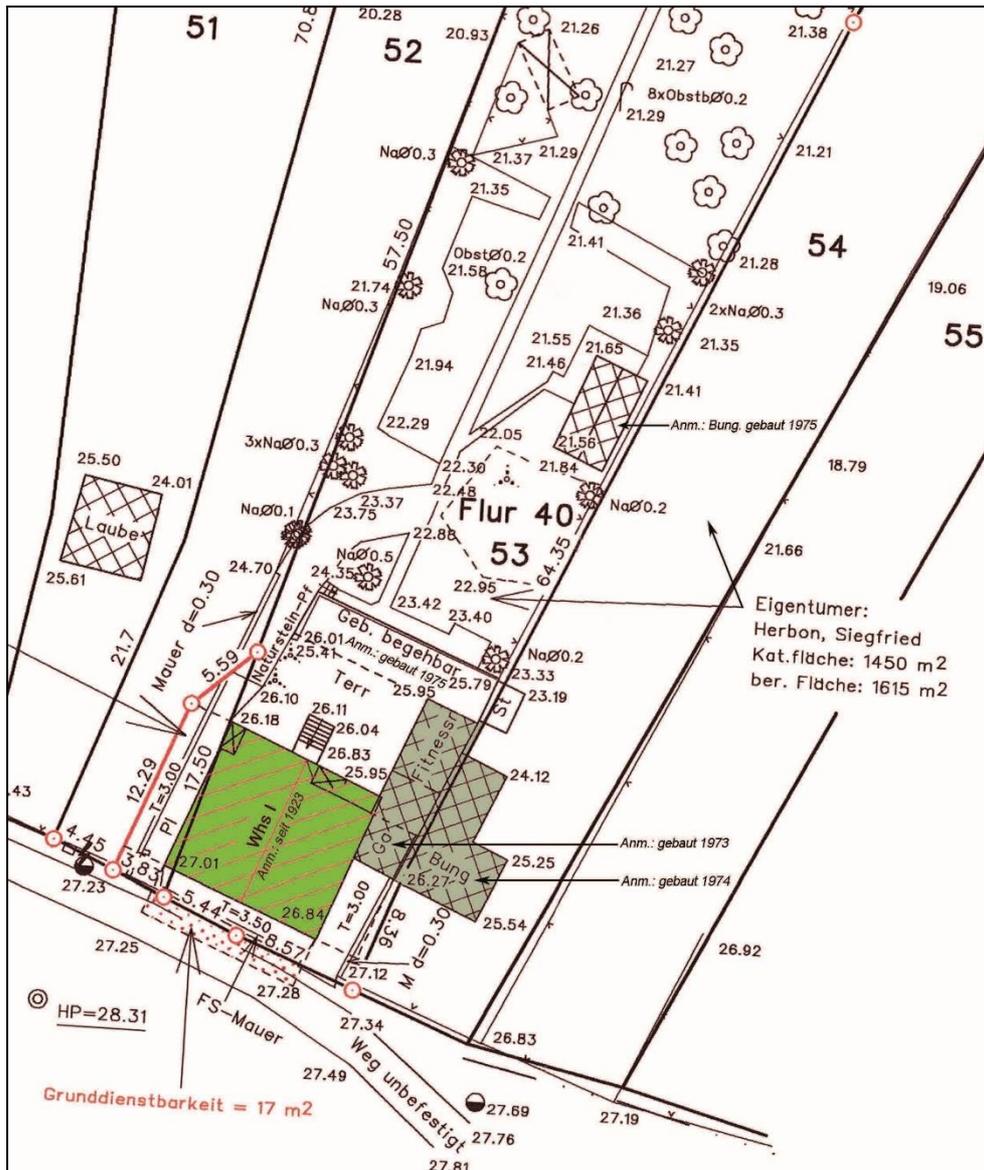
- der Beanspruchung von naturnahen Lebensräumen oder
- der Störung von Tieren
- möglicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

nicht zu erwarten.

## 1.4 Bestandssituation

### 1.4.1 Bau- und Nutzungsstrukturen

Der Änderungsbereich ist seit seiner Errichtung dauerhaft bewohnt. Es stellt somit als Einfamilienhaus samt Nebenanlagen faktisch eine Fläche zum Wohnen dar.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem amtlichen Lageplan des öffentlich bestellten Vermessers Bodo Stein vom 17.02.2000

Östlich schließen sich Kleingärten sowie Freizeit- und Erholungsgrundstücke an. Südwestlich befindet sich das Areal des ehemaligen Wasserturms, westlich liegen einzelne von der Stadt verpachtete Freizeit- und Erholungsgrundstücke und im weiteren Verlauf das Stadtbad. Im Siedlungszusammenhang befindet sich südlich ein Wohngebiet in aufgelockerter Stadtlage mit ca. 35 Einzelhausbebauungen, die über die Prenzlauer Allee und über die Wohnstraßen Friederike-Krüger-Straße und Franz-Mehring-Straße erschlossen werden.

Im weiteren Umfeld liegt in ca. 300 m Entfernung das Stadion der Freundschaft und in 600 m Entfernung die Stadtverwaltung.

#### 1.4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Wohnhauses erfolgt über einen öffentlich gewidmeten Erschließungsweg, der den Anschluss an die Prenzlauer Allee herstellt.

#### 1.4.3 Naturräumliche Situation

Der Bebauungsplan „Nördliche Prenzlauer Allee“ liegt am Südufer des Templiner Stadtsees, dem Siedlungsgebiet von Templin zugehörig. Das Areal ist weiträumig durch die wasserbezogene Freizeit- und Erholungsnutzung mit überwiegend offener Bebauung sowie meist großzügigen Gärten und Grünflächen geprägt.

Der Änderungsbereich ist wegen seiner bereits vorhandenen Überbauung keinem Biotoptyp zuzuordnen. Die südlich an den Änderungsbereich angrenzende private Gartenfläche ist durch eine artenarme und intensiv genutzte Rasenfläche, ein Ferienhaus sowie Nebenanlagen/Schuppen geprägt. Sie ist als Lebensraum für Tiere und Pflanzen unbedeutend. Am Seeufer befindet sich in einem Teilbereich ein Bootshaus. Dieser Abschnitt ist somit als naturfern zu bewerten. Natürliche Ufervegetation oder Schwimmblattgesellschaften sind vorhanden.

#### 1.4.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der seit dem 16. April 2004 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21/98 „Nördlich Prenzlauer Allee“ setzt für den Teil des Änderungsbereiches (Flurstück 192 und Teilflächen der Flurstücke 53 und 54 der Flur 40 in der Gemarkung Templin) eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ fest.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Arten der baulichen Nutzung sind jedoch durch ein Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 20.09.2006 überwiegend für unwirksam erklärt worden. Für die übrigen im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und getroffenen Festsetzungen ist der Bebauungsplan jedoch weiterhin wirksam.

## 2. Planinhalt der 3. Änderung

Ziel der Planänderung ist es, die Wohnnutzung des bestehenden Wohnhauses nebst Nebenanlagen planungsrechtlich zu sichern.

Die auf dem Grundstück bestehenden Baumbestände sind von der Ausweisung des Baugebiets nicht berührt.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Um das Planungsziel umzusetzen wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zudem werden die bestehenden Gebäude mithilfe von Baugrenzen als Baukörper festgesetzt. Weitere zulässige Nutzungen und Nutzungseinschränkungen orientieren sich am Bestand bzw. an bereits genehmigten gewerblichen Tätigkeiten. Entsprechend wird die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche „Kleingärten“ aufgehoben, da diese nicht mit der tatsächlichen und zukünftig ausgewiesenen Nutzung vereinbar ist.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung war im ursprünglichen Bebauungsplan aufgrund der Festsetzung einer privaten Grünfläche für den Änderungsbereich nicht festgelegt.

Es wird nunmehr für den Änderungsbereich wie folgt festgesetzt:

	<b>WA 01</b>
Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO	GF 230 m <sup>2</sup>
Geschossfläche (GF) gemäß § 20 BauNVO	GF 230 m <sup>2</sup>
Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO	I

Für den Standort der Wohnbebauung wird eine zulässige Grundfläche (GR) und eine zulässige Geschossfläche (GF) festgesetzt. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung nicht mehr im Verhältnis zur Grundstücksgröße bestimmt, sondern orientiert sich an dem Bestandsgebäuden.

### 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich der 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die sich daraus ergebenden Baufelder dürfen durch genehmigte Nutzungen in weiteren Bestandsgebäuden und Nebenanlagen überschritten werden. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### 2.4 Grünordnerische Festsetzungen

Festsetzungen zur Grünordnung sind für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

### 2.5 Bauordnerische Festsetzungen

Festsetzungen zu bauordnerische Fragestellungen sind für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

## 3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Überblick möglicher Auswirkungen der Planänderung auf Natur und Landschaft ergeben sich keine Konflikte. Durch die bestandsabdeckende Planung ergeben sich somit keine Änderungen der Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Negative Auswirkungen auf abiotische Umweltfaktoren und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Kontext der Bestandssituation nicht zu erwarten. Ein Kompensationserfordernis besteht im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht.

# Anlage

Textliche Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes 21/98  
(rechtskräftig seit dem 16.04.2004)

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

### - Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

Die in der Planzeichnung mit WB gekennzeichneten Gebiete sind als Besondere Wohngebiete nach § 4a BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind: - Wohngebäude (Abs. 2, Nr. 1)

- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften (Abs. 2, Nr. 2)

- Geschäfts- und Bürogebäude (Abs. 2, Nr. 4)

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2, Nr. 5)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### - Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

Die in der Planzeichnung mit SO Fer gekennzeichneten Gebiete sind als Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt.

### - Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

In der Planzeichnung wird bei den Sonstigen Sondergebieten, die nach § 11 BauNVO festgesetzt sind, unterschieden zwischen SO Gastronomie, Tourismus und SO Wassersport.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl GRZ, die Geschossflächenzahl GFZ und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Diese Werte dürfen nicht überschritten werden.

### - Grundflächenzahl -GRZ- (§ 19 BauNVO)

Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl werden in den Gebieten die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen festgesetzt.

### - Geschossflächenzahl -GFZ- (§ 20 BauNVO)

Als Höchstmaß für die Geschossflächenzahl werden in den Gebieten die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen festgesetzt.

### - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Auf der Grundlage des § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der Vollgeschosszahl bestimmt. Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

## 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 18 m<sup>2</sup> sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs.5 BauNVO).

## 1.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

In der Planzeichnung werden Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt mit den Zweckbestimmungen öffentliche Verwaltung und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

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

Die Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche festgesetzt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll als Mischverkehrsfläche ausgeführt werden. Der Fußweg wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

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

### - Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB der Bereich am Seeufer bis zum Flurstück 42/2 festgesetzt. Er wird mit der Zweckbestimmung Uferpromenade belegt und durch ihn verläuft ein öffentlicher Fußweg, der in seiner exakten Linienführung den örtlichen Gegebenheiten angepasst wird.

Des weiteren werden der Bereich rund um den Thälmann-Park sowie das baumbestandene Gebiet östlich des Wasserturms als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

### - Private Grünflächen

In der Plankarte wird ein Teilbereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten festgesetzt.

Gartenhäuser bis zu 24 qm Grundfläche sind zulässig. Das vorhandene Wohngebäude genießt Bestandsschutz.

## 1.7 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 und 20 BauGB i.V.m. § 7 Abs.2 BbgNatSchG)

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Im Bereich der mit einem flächenhaften Erhaltungsgebot gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene Vegetation dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Im Bereich der Obstwiese sind Eingriffe unzulässig. Zur Bestandsergänzung sind 5 hochstämmige Obstbäume alter brandenburgischer Kulturobstsorten der Pflanzenliste V zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

### Öffentliche Grünflächen:

Alle öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft naturnah zu unterhalten und zu pflegen. Die Wege sind in wassergebundener Decke auszuführen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

### Private Grünflächen:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

- Die Flächeninanspruchnahme für Terrassen, Wege, Stellplätze u.ä. darf nicht mehr als 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche umfassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

- Geplante Straßen, Wege, Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasenpflaster, Pflaster mit Fuge, Rasengittersteine). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. Die Befestigungen müssen einen Abflussbeiwert von mindestens 0,7 aufweisen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

- Niederschlagswasser von Dachflächen, das nicht auf den Grundstücken auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt wird, ist dem See zuzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

### Pflanzenlisten

Die Verwendung von Pflanzen der folgenden Liste wird empfohlen

#### I. Bäume erster Ordnung:

Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Alnus glutinosa (Roterle)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Ulmus carpinifolia (Rüster)

#### II. Bäume zweiter Ordnung

Carpinus betulus (Hainbuche)  
Corylus colurna (Baumhasel)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Salix purpurea (Purpurweide)  
Sorbus aucuparia (Gem. Eberesche)

### III. Sträucher:

Berberis vulgaris  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus  
Lonicera periclymenum  
Lonicera xylosteum  
Rhamnus catharticus  
Rhamnus frangula  
Rosa canina  
Rubus caesius  
Rubus fruticosus  
Salix flandra  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa  
Viburnum opulus

Sauerdorn  
Roter Hartriegel  
Haselnu  
Pfaffenhutchen  
Waldgeiblatt  
Heckenkirsche  
Purgier-Kreuzdorn  
Faulbaum  
Hundsrose  
Kratzbeere  
Echte Himbeere  
Mandeiweide  
Hokunder  
Roter Holunder  
Gewohnlicher Schneeball

### IV. Heckenpflanzen:

Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Corylus avellana (Haselnuß)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Syringa vulgaris (Flieder)

### V. Hochstämmige Obstbäume

Malus x domestica (Apfel)  
"Florina"  
"Prima"  
"Renora"  
"Topaz"

Pflaumen und Zwetschen  
Prunus cerasifera "Anatolia"  
Prunus domestica  
"Cacaks Beste"  
"Opel"

## 1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten entlang eines 50 m tiefen Streifens entlang der Prenzlauer Allee sind bei allen Wohngebäuden und Aufenthaltsräumen in Büro- und Gewerbegebuden bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen in den festgesetzten Gebieten Innengeruschpegel von 25 dB (A) nachts und 35 dB (A) tags nicht überschritten werden. Wohn- und Schlafräume als auch Kinderzimmer von Wohngebäuden und die zum Aufenthalt bestimmten Freilachen sind auf der der Landesstraße abgewandten Hausseite anzuordnen. Sofern die o.g. Werte nicht durch Grundrissordnung und Baukorpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschutzende Außenbauteile zu verwenden.

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.4 BauGB und § 89 Abs.1 und 8 BbgBO)

### 2.1 uere Gestaltung baulicher Anlagen

- Bei der Gestaltung der baulichen Anlagen sind ortsübliche Materialien wie Ziegelmauerwerk, Putzfassaden, Holz- oder Stahlelemente in geeigneten Farben zu verwenden. Ortsuntypische Materialien wie glasierte Fliesen und Platten, glänzende Wandbauteile, Waschbeton und Mauerwerksimitationen, farbige Glasbausteine und ähnliche Materialien sind als Baumaterial unzulässig.
- Garagenwande, Mauern, Pergolen und Wandflächen, die vertikal durchgehend in einer Breite von 3 m keine Öffnung aufweisen, sind in ihrer Gesamtheit mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.

### 2.2 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 87 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 89 BbgBO zuwider handelt.

## 3 Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen oder Verfarbgungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt Templin und dem zuständigen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind lt. § 8 für alle Bodendenkmale einzuhalten.
- Für Erdarbeiten mit über 30 cm Eingriffstiefe ist eine Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehore erforderlich. Erdarbeiten sind 3 Wochen vorher schriftlich dem Brandenburgischen Landesamt für Ur- und Frühgeschichte, Arbeitsstelle für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehore anzuzeigen.
- Sollten bei den Erdarbeiten, ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Verfarbgungen o..), so sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Arbeitsstelle für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehore anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 DSchG).
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Altlastenkataster des Landkreises Uckermark keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen registriert. Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist nicht bekannt, so dass eine gesonderte Munitionsbefreiungsbescheinigung nicht erforderlich ist.
- Beim Beseitigen von Bäumen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Templin zu beachten.
- Das Baum- und Strauchfallungsverbot des § 34 Nr. 1 BbgNaSchG ist zu beachten. Für unvermeidbare Baumfällungen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September ist gemäß § 36 BbgNatSchG schriftlich eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht derzeit keine Bergbauberechtigung gemäß §§ 7 - 9 Bundesbergbaugesetz (BBergG) vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.01.1998 (BGB / S. 164), zur Aufsuchung bzw. Gewinnung fester Bodenschätze. Es wird kein Baubeschrankungsgebiet gemäß §§ 107 bis 109 BBergG festgestellt. Das Stadtgebiet Templin liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Templin zur Aufsuchung von Sole und Erdwärme.
- Es befinden sich nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen keine Restlöcher ehemaliger obertagiger Abbautätigkeit im Plangebiet. Die Erfassung derartiger Standorte ist jedoch nicht abgeschlossen, so dass sich Änderungen und Ergänzungen ergeben können.
- Alle Maßnahmen die im Bezug auf das WHG bzw. das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) einer Gewässernutzung entsprechen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig der zuständigen Wasserbehore zur Prüfung der Erlaubnisfahigkeit vorzulegen (§ 28 Abs. 1 und 2 BbgWG - Inhalt von Erlaubnis und Bewilligung).
- Flächen innerhalb der dargestellten Trinkwasserschutzzonen I und II unterliegen gemäß § 15 BbgWG einem Veränderungsverbot hinsichtlich baulicher Anlagen und Bewirtschaftungsweise.
- Die Bestimmungen des Brandenburgischen Abfallgesetzes vom 06.06.1997, die Anordnungen nach § 35 II Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrW-/AbfG) und des Abfallentsorgungsplanes des Landes Brandenburg - Teil Siedlungsabfälle - vom 29.04.1993 sind bei der Vorhabendurchfuhrung zu beachten.
- Zur Brandbekämpfung ist eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden für den Grundschutz vom Träger des Grundschutzes vorzuhalten. Bei der Entnahme des Löschwassers aus unabhängigen und abhängigen Loschwasserversorgungsanlagen darf die Entfernung zwischen Loschwassereutnahmestelle und Objektingang nicht mehr als 300 m und bei der Entnahme aus dem Hydrantennetz nicht mehr als 120 m betragen. Bei der Erschließung ist zu gewährleisten, dass die Rohrdimensionierung die Bereitstellung einer Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (Grundschutz) gewährleistet.
- Wiederverwendbarer Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten frei von Fremdkorpem aufzunehmen, während der Bauarbeiten sachgerecht zu lagern und nach Beendigung der Bauarbeiten wieder einzuarbeiten (§ 1a Abs. 1 BauGB).
- Das Plangebiet "Nördlich Prenzlauer Allee" befindet sich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfuhrung, für die das Brandenburgische Straßenbauamt Eberswalde die Baulast verwaltet. Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern entlang der Landesstraße sind mit dem Brandenburgischen Straßenbauamt abzustimmen. Für neue Anbindungen an die Landesstraße sind die Ausführungsplanungen dem Brandenburgischen Straßenbauamt Eberswalde rechtzeitig zum Baubeginn in dreifacher Ausfertigung einzureichen.