

Stadt Templin



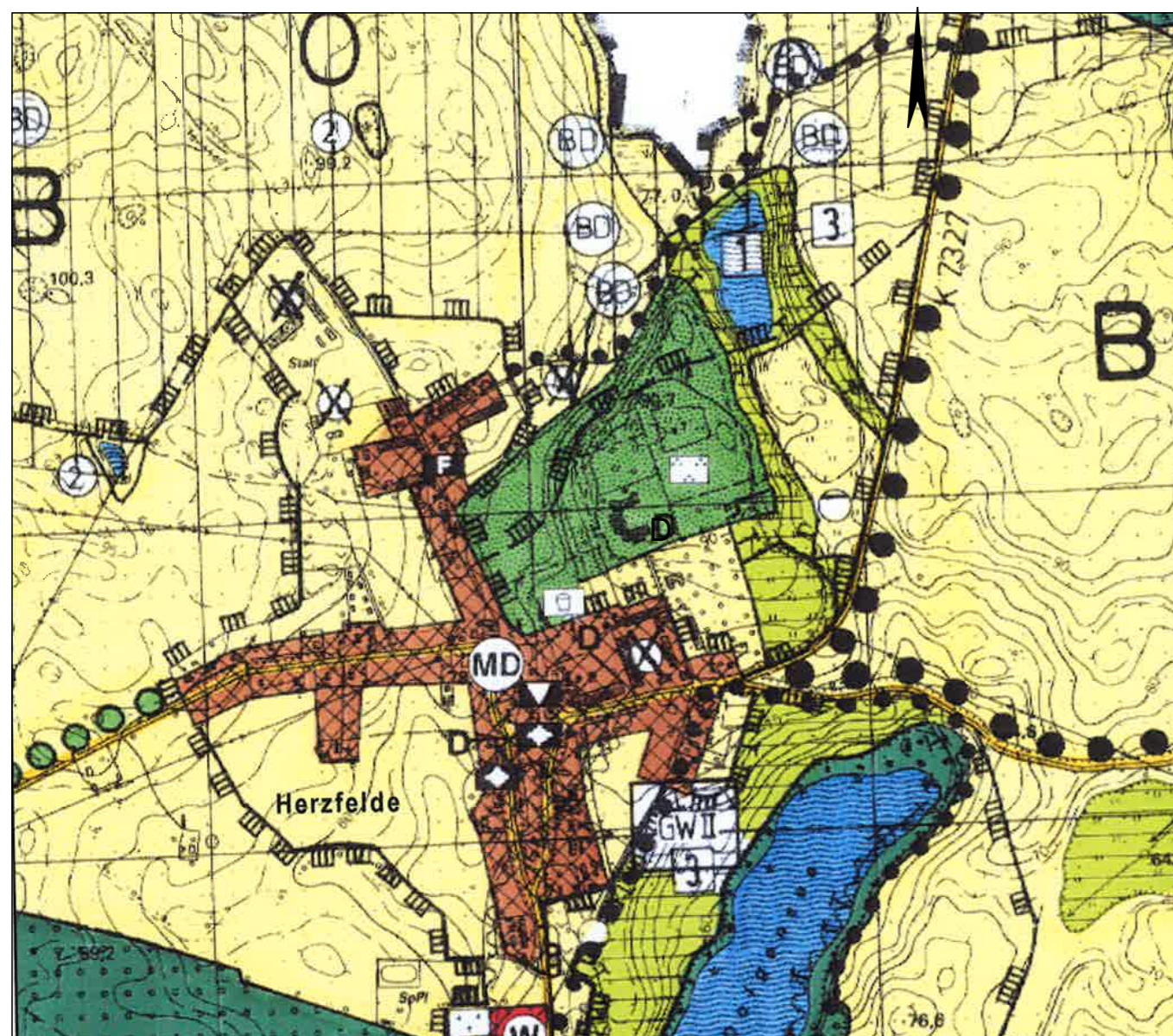
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung  
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

# **11. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinden des Amtes Templin-Land**

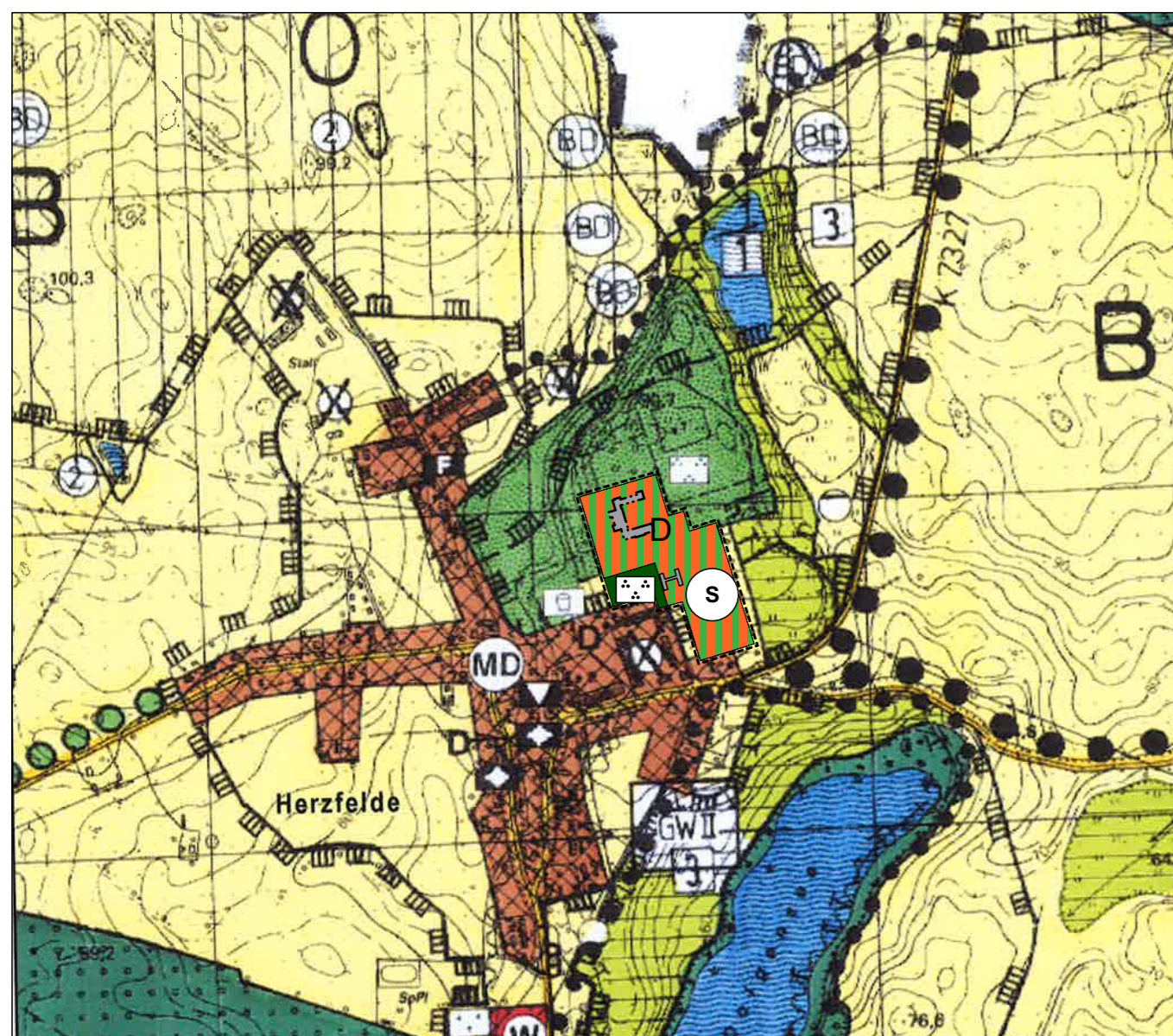
Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Bebauungsplan  
„Gutshaus und Gutspark Herzfelde“

Vorentwurf März 2023

**PLANZEICHNUNG**



Aktueller Flächennutzungsplan; Maßstab 1:10.000  
zu beachten: Zeichengenauigkeit aufgrund analoger Plangrundlage



Geänderter Flächennutzungsplan; Maßstab 1:10.000  
zu beachten: Zeichengenauigkeit aufgrund analoger Plangrundlage

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

in folgender Planzeichenerklärung gelten die Planzeichen der originalen Zeichenerklärung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinden des Amtes Templin - Land

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 1-11 BauNVO)

- Wohnbauflächen
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbauflächen
- Erholungsbezogene Sonderbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Dorfgebiete (Bestands-FNP)

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Spiel- und Sportanlagen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

- Flächen für Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen**
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Kircheneinrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen untergliedert nach Zweckbestimmung
- Elektrizität
- Wasser
- Abwasser
- Fernmeldewesen, Richtfunktrasse

**Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- Straßenverkehr sonstige überörtliche und örtliche Verkehrsstraßen
- Bahnen Bahnanlagen
- Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
- Hauptwanderweg vorhanden
- Hauptwanderweg geplant
- Hauptwanderweg vorhanden und Hauptadweg geplant

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch

**Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

- Grünflächen, untergliedert nach Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Badeplatz
- Friedhof

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

**Flächen für Landwirtschaft und Wald** (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

- Flächen für Landwirtschaft Acker/ Grünland
- Zweckbestimmung**
- Arten- und Biotopschutzgebiet
- Erholungsfunktion
- Bodenschutzfunktion
- Wasserschutzfunktion
- Klimaschutzfunktion
- Flächen für Wald
- Zweckbestimmung**
- Arten- und Biotopschutzgebiet
- Erholungsfunktion

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (im Land Brandenburg gefährdete Biotope - Auflistung siehe Erläuterungsbericht)

**Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts** (Auflistung siehe Erläuterungsbericht)

- Naturschutzgebiet i.V. = im Verfahren geplant
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturpark
- Naturdenkmal
- Vorgeschlagene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gem. Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) Gemeldete Gebiete der Tranche I und II gem. Kabinettsbeschluss v. 07.07.1998 und 21.03.2000 (Quelle: Landesumweltamt Brandenburg, Stand März 2000)
- geschützter Landschaftsbestandteil
- Biosphärenreservat
- Alleen gem. §31BbgNatSchG vorhanden/ geplant

- 1 mehr oder weniger geschlossen, in gesundem Zustand
- 2 lückig und hoher Anteil an geschädigten Bäumen
- 3 Neupflanzung (fällt nicht unter §31BbgNatSchG)

- Umgrenzung von Flächen, in denen Eingriffe unzulässig sind bzw. die nach besonderen landesrechtlichen Regelungen unmittelbar geschützt sind - Biotope nach §32 BbgNatSchG (Auflistung der Biototypen siehe Erläuterungsbericht)
- Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D**
- (BD)

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
- Altlastenverdacht (Lagekennzeichnung)
- Fläche, die gem. §5 Abs.1 Satz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan ausgenommen wird
- Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes
- Vorhaltetrasse (Verlauf noch nicht abgestimmt)
- Gemeindegrenze



# 11. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinden des Amtes Templin-Land

im Ortsbezirk Herzfelde  
Stand März 2023

## **Inhaltsverzeichnis**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. RECHTSGRUNDLAGEN</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2. ANLASS UND ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>                 | <b>4</b>  |
| <b>3. ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG</b>                                | <b>5</b>  |
| <b>4. GELTUNGSBEREICH UND ÄNDERUNGSBEREICH DER BAULEITPLÄNE</b>   | <b>5</b>  |
| <b>5. BESTANDSSITUATION</b>                                       | <b>6</b>  |
| <b>6. ÄNDERUNG DER DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>       | <b>6</b>  |
| 6.1. Kurzcharakteristik der Planung                               | 6         |
| 6.2. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans             | 7         |
| <b>7. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>                                 | <b>8</b>  |
| 7.1. Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung | 8         |
| 7.1.1. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)           | 8         |
| 7.1.2. Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim                 | 10        |
| 7.2. Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz               | 11        |
| 7.3. Europäische Schutzgebiete                                    | 11        |
| 7.4. Naturschutzgebiete   | 12        |
| 7.5. Kurstadtentwicklungskonzept                                  | 12        |
| <b>8. WEITERE PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>                              | <b>12</b> |
| 8.1. Denkmalschutz  | 12        |
| 8.2. Altlasten  | 13        |
| 8.3. Erschließung   | 13        |
| 8.4. Umweltbericht  | 14        |
| <b>9. ANDERWEITIGE PLANUNGSALTERNATIVEN</b>                       | <b>14</b> |

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

**Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** i.d.F. vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2234)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i.d.F. vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

**Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** i.d.F. vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl.I/22, [Nr. 18], S.6)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG))** i.d.F. 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])

**Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** i.d.F. 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])

**Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)** vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

## 2. ANLASS UND ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ein Vorhabenträger beabsichtigt im Bereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung das denkmalgeschützte Anwesen „Gutshaus und Gutsark Herzfelde“ als Standort für nachhaltigen Tourismus zu entwickeln. Hierzu ist u.a. vorgesehen, das Gutshaus als Hotel zu reaktivieren, die gesamte Gutsanlage zu sanieren und in kleinen Teilen zu erweitern. Das geplante Vorhaben in Herzfelde bedient die Nachfrage in Templin nach zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten und bildet durch das besondere Konzept in der Region Uckermark ein Alleinstellungsmerkmal. Gleichzeitig werden durch die Planung die Ziele des Kurstadtentwicklungskonzeptes berücksichtigt, bzw. das Projekt in die Fortschreibung des Kurstadtentwicklungskonzeptes eingebunden, und der Denkmalbestand gesichert.

### **3. ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG**

Zur Schaffung von Baurecht hat die Stadt Templin in der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 11. März 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gutshaus und Gutspark Herzfelde“ im Ortsteil Herzfelde beschlossen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hat bereits eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Die öffentliche Planauslegung erfolgte vom 24.08.2020 bis 21.09.2020.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert, da die aktuellen Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Templin nicht mit den genannten Planungszielen übereinstimmen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige touristische Nutzung des denkmalgeschützten Gutshofs inklusive Parkanlage geschaffen werden. Das Gutshaus und der Gutspark wurden im Jahr 1994 von der Firma ANH Hausbesitz GmbH & Co. KG, 59755 Arnsberg erworben, welche das Ziel verfolgt, dort ein qualitativ hochwertiges Hotel- und Erholungskonzept unter Einbeziehung des historischen Gebäudebestands zu realisieren.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt bei Teilflächen des Parks im Bereich des Gutshauses von „Grünfläche Parkanlage“ zu „Erholungsbezogene Sonderbauflächen (SO)“. Die Flächen, auf welchen die Errichtung der Cottages geplant ist, werden von „Flächen für die Landwirtschaft Acker/ Grünland“ ebenfalls zu „Erholungsbezogene Sonderbauflächen (SO)“ geändert. Die Größe des Änderungsbereiches zu „Erholungsbezogene Sonderbauflächen (SO)“ beträgt etwa 3,4 ha. Alle übrigen Flächen werden von „Flächen für die Landwirtschaft Acker/ Grünland“ zu „Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ geändert. Diese geänderten Flächen umfassen circa 0,4 ha. Die naturschutz- und denkmalschutzrechtlichen Darstellungen bleiben bestehen.

### **4. GELTUNGSBEREICH UND ÄNDERUNGSBEREICH DER BAULEITPLÄNE**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist 14,07 ha groß und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Herzfelde: In der Flur 2 das Flurstück 357 und in der Flur 3 folgende Flurstücke: 102, 103, 107, 115, 137 teilw. (Trebowsee graben), 190 teilw. (K 7327), 191.

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

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des parallel aufgestellten Bebauungsplans. Dieser Änderungsbereich ist ca. 3,8 ha groß und umfasst in Teilen die Flurstücke 102, 103, 107 und 115 der Flur 3.

## **5. BESTANDSSITUATION**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der Änderungsbereich der FNP-Änderung umfassen in Gänze bzw. in Teilen das Denkmal Gutsanlage Herzfelde. Der Schutzzumfang der einzelnen Flächen bzw. baulichen Anlagen ist unterschiedlich kategorisiert: als Gartendenkmal, Baudenkmal oder Denkmal mit Flächencharakter. Der Schutzstatus als Ensemble weist auf die Zusammengehörigkeit der Parkanlage und der Baulichkeiten hin. Das Herrenhaus und der Gutspark wurden als einheitliche Konzeption geplant und sind zur gleichen Zeit entstanden.

Die Gartengestaltung ist von besonderer Bedeutung, da der Entwurf für Brandenburg als ein einmaliges Beispiel der architektonischen Stilrichtung in der Gartenkunst zu werten ist, welche nach 1900 im Zuge allgemeiner Reformbestrebungen zur Modernisierung des Lebensumfeldes entstand.

Aus einer denkmalpflegerischen Bewertung aus dem Jahr 2018 geht hervor, dass die 1909 bis 1912 nach dem Entwurf der Fa. L. Späth entstandene Anlage bis heute keine einschneidenden Veränderungen oder Flächeneinbußen erfahren hat. Der übergeordnete Zusammenhang von Gutspark, Herrenhaus, Gutshof und umgebender Feldflur ist weiterhin erfahrbar. Allerdings haben geänderte Nutzungen seit 1945 zu einer deutlichen Einschränkung der Pflege bis hin zur zeitweisen Aufgabe derselben geführt, was wiederum Auswirkungen auf den Zustand von Baulichkeiten, Ausstattungen und Wegen und auf den Vegetationsbestand hat. Diese Veränderungen und Eingriffe am Denkmalbestand können jedoch durch eine Wiederaufnahme der Nutzung zum überwiegenden Teil wiederhergestellt werden.

## **6. ÄNDERUNG DER DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

### **6.1. Kurzcharakteristik der Planung**

Das Entwurfskonzept sieht vor, das denkmalgeschützte Gutshaus in seiner Außengestaltung im Wesentlichen unverändert zu lassen. Im Zuge der Instandsetzung der Dächer, Fenster, Türen und Fassaden sind Erneuerungen zu erwarten, die mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind und den Gebäudeeindruck nicht verändern werden. Durch neue Nutzungsanforderungen sind allerdings auch räumliche Veränderungen notwendig, die jedoch für die Bauleitplanung unerheblich sind.

Das Gutshaus wird überwiegend mit der Hotelnutzung inklusive gastronomischer und gesundheits-touristischer Dienstleistungen belegt.

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

Eine weitere Zufahrt direkt zum Innenhof des Gutshauses erfolgt von Osten über die vierreihige Kastanienallee, die räumlich mit der Stellplatzanlage östlich des Gutshausbereiches

und südlich der Kastanienallee im Zusammenhang steht. Diese im Gutsparkbereich vorhandene, sehr repräsentative Zufahrt wird im Osten über das Flurstück 191 mit der dortigen Pappelallee an die Kreisstraße 7327 angebunden.

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Hangfläche zu dem ursprünglichen Niederungsbereich des früheren Dorfbaches, dem jetzigen Trebowseeegraben mit einer Geländehöhe von ca. 76,60 m NHN. Des Weiteren liegen dort der Süd- und der nördlich anschließende kleinere Nordteich, die Anfang des 19. Jahrhunderts als „Architekturteiche“ in der neuen Parkanlage geschaffen wurden.

Östlich der Robinienallee sollen kleinere Ferienhäuser und Ferienapartments – sog. „Cottages“ – entstehen und im früheren Gewächshauskomplex soll ein gastronomischer Betrieb einziehen.

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

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

## **6.2. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans**

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

Die frühere Gemeinde Herzfelde war Mitgliedsgemeinde im damaligen Amt Templin-Land. Für alle Gemeinden im früheren Amt Templin-Land gab es einen Gemeinsamen Flächennutzungsplan (September 2003), der nun als räumlicher Teilflächennutzungsplan in der Stadt Templin weiterhin rechtswirksam ist. Dort wird die gesamte Ortslage als Dorfgebiet (MD) dargestellt, was jedoch keiner typischen Flächenausweisung eines Flächennutzungsplans entspricht. Südlich des Gutshauses werden die Flächen als Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Der gesamte Gutspark einschließlich des Gutshauses wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Somit stehen Teilbereiche der Flächendarstellungen im Widerspruch zu den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan. Daher ist es erforderlich den Flächennutzungsplan gemäß §8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

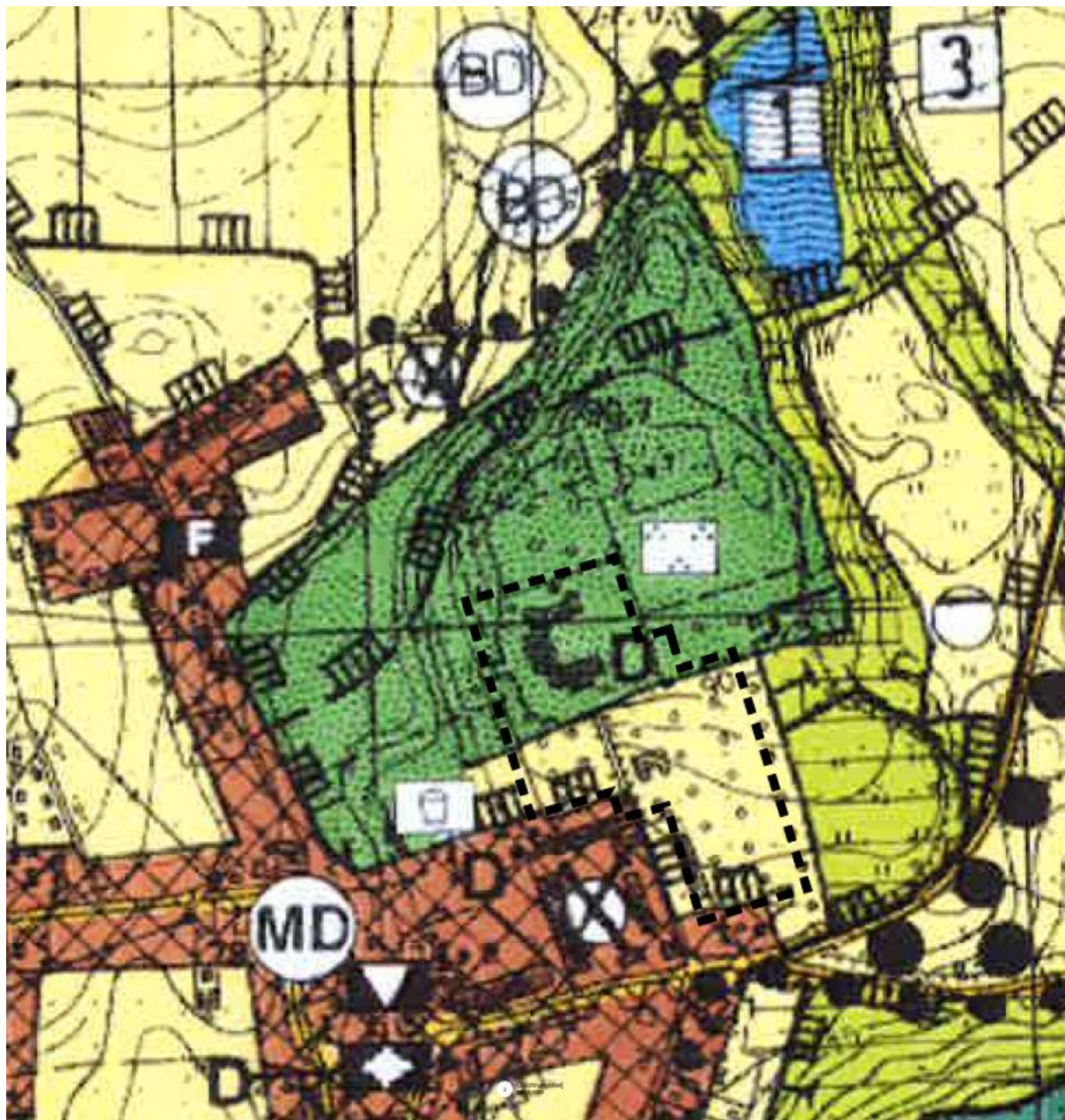


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Templin inklusive Abgrenzung Änderungsbereich (ohne Maßstab). Verzerrungen aufgrund gescannter Plangrundlage möglich.

## 7. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 7.1. Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Flächennutzungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

#### 7.1.1. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Für die vorliegende Planung sind aus dem seit Juli 2019 rechtswirksame Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) insbesondere folgende Ziele und Grundsätze von Relevanz:



### Z 3.6 Abs. 4 LEP HR

*„In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.“*

Die Stadt Templin ist im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Nach Ziel Z 3.6 LEP HR sind in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren.

### Ziel 6.2 Abs. 1 LEP HR

*„Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.“*

Im LEP HR ist nördlich der Ortslage von Herzfelde ein Freiraumverbund festgelegt der von Warthe und Jakobshagen kommend über dem großen Trebowsee weiter zum östlich gelegenen Kuhzer See führt. Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt der nördliche Teil des Geltungsbereiches in diesem Freiraumverbund. Im Ziel 6.2 Abs. 1 LEP HR ist festgelegt, dass im Freiraumverbund raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ausgeschlossen sind, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstrukturen beeinträchtigen. Die Gebietskulisse des Freiraumverbundes setzt sich aus raumordnerisch begründeten Kern- und Ergänzungskriterien zusammen (vgl. Tabelle 4 LEP HR). Im vorliegenden Fall folgt die Darstellung des Freiraumverbundes im Wesentlichen den räumlichen Festsetzungen des FFH-Gebietes „Kuhzer See / Jakobshagen“. FFH-Gebiete zählen zu den Kernkriterien und repräsentieren damit die jeweils höchstwertigen Flächen für den Freiraumverbund. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Festsetzung von privaten Grünflächen im Bebauungsplan in dem betroffenen Plangebietsteil Funktionen oder Verbundstrukturen des Freiraumverbundes nicht beeinträchtigt werden und die Planung somit nicht im Widerspruch zu Ziel 6.2 Abs. 1 LEP HR steht. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt außerhalb des FFH-Gebiets.

### Z 5.2 Abs. 1 LEP HR

*„Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.“*

Das Plangebiet schließt gemäß Ziel Z 5.2 LEP HR an das vorhandene Siedlungsgebiet des Ortsteils Herzfelde an.



Abb. 2: Ausschnitt aus der Hauptkarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) (ohne Maßstab).

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Hrsg.): Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) – Hauptkarte. URL: <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp> (abgerufen am 26.01.23).

### 7.1.2. Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim

Der integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim befindet sich aktuell in Aufstellung. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat auf ihrer 38. Sitzung am 22. Juni 2022 den Vorentwurf des Integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim gebilligt. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen endete am 11. Oktober 2022. Aktuell werden die Stellungnahmen durch die Regionale Planungsgemeinschaft verarbeitet und der Entwurf gegebenenfalls angepasst. Im Entwurf befindet sich das gesamte Planungsgebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus (G 3.1). Über den nördlichen Teilbereich erstreckt sich ein Vorranggebiet Freiraumverbund (Z 6.1). Auch hier wird lediglich der Geltungsbereich des Bebauungsplans, nicht jedoch der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans von der Freiraumfestlegung berührt.

#### Z 6.1 Vorranggebiet Freiraumverbund

*„Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Im Freiraumverbund sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die Flächen insbesondere durch bauliche Nutzung beanspruchen oder zu einer Zerschneidung führen ausgeschlossen, sofern sie die Funktion oder die Verbundstruktur beeinträchtigen.“*

Gemäß §3 Abs. 1 Nr. 4 ROG handelt es sich bei sich in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung um sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Wie oben beschrieben, kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Festsetzung von privaten Grünflächen

im Bebauungsplan in dem betroffenen Plangebietsteil Funktionen oder Verbundstrukturen des Freiraumverbundes nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall folgt die Darstellung des Freiraumverbundes im Wesentlichen den räumlichen Festsetzungen des FFH-Gebietes „Kuhzer See / Jakobshagen“. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt außerhalb des FFH-Gebiets.

## **7.2. Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zum großen Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Norduckermärkische Seenlandschaft“ (Nr. DE 2846-601) gemäß der Verordnung vom 12.12.1996 und umfasst innerhalb des Plangebietes eine Fläche von ca. 10,2 ha. Südlich des Gutshauses sind Teilflächen der Flurstücke 102, 103 und 107 nicht Bestandteil des LSG. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt lediglich mit ca. 3,3 ha im genannten Landschaftsschutzgebiet.

Das mit der vorliegenden Änderung vorbereitete Projekt steht im überwiegenden öffentlichen Interesse, da mit der Entwicklung des Standortes Arbeitsplätze in der Region geschaffen werden können. Des Weiteren trägt das Konzept zu einem Ausbau des Natur- und Gesundheitstourismus bei, welcher eines der wesentlichen stadtentwicklungspolitischen Ziele darstellt und Gegenstand mehrerer gesamtstädtischer Entwicklungskonzepte ist. Nicht zuletzt trägt das Konzept zum Erhalt des Gartendenkmals und denkmalgeschützten Gebäudebestands bei. Alternative Standorte mit bereits vorhandenen Garten- und Baustrukturen, die wesentliche Bausteine des Hotelkonzeptes bilden, sind außerhalb des Landschaftsschutzgebietes nicht verfügbar. Im vorliegenden Fall ist aufgrund des Konflikts der LSG-Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Norduckermärkische Seenlandschaft“ mit der beabsichtigten Flächenausweisung ein Zustimmungsverfahren bei der Obersten Naturschutzbehörde als Ordnungsgeber erforderlich. Die Rechtsgrundlage für das Zustimmungsverfahren ergibt sich aus der jeweiligen LSG-Verordnung.

Die Voranfrage wurde bereits gestellt und die Erfordernisse für eine Zustimmung geklärt. Im nächsten Schritt erfolgt das Hauptverfahren, in welchem geprüft wird, ob eine Zustimmung erteilt werden kann.

## **7.3. Europäische Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zu Teilen im Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA, Special Protection Area), hier Uckermärkische Seenlandschaft (Nr. DE 2746-401). Der SPA-Flächenanteil im Plangebiet beträgt ca. 10 ha. Im Westen liegt die Grenze des SPA-Gebietes etwa mittig zwischen dem Südteich und dem Gutshaus. Der Teil der Parkanlage um den Südteich, den Nordteich und westlich davon befindet sich nicht SPA-Gebiet. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt mit ca. 3 ha im SPA-Gebiet.

Des Weiteren liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans zu einem kleinen Teil in einem Gebiet nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH), hier Kuhzer See/Jakobshagen (Nr. DE 2747-303). Das FFH-Gebiet umfasst ca. 1 ha im Norden des Plangebietes. Dort werden im Entwurf des Bebauungsplans keine Baugebiete vorgeschlagen und es sind keinerlei bauliche Tätigkeiten geplant. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt in Gänze außerhalb des FFH-Gebiets.

Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung ist abzuschätzen, ob das Vorhaben den Zielen der Europäischen Schutzgebiete entgegenstehen könnte. Eine Zusammenstellung der Ziele des FFH-Gebietes sowie der möglichen Beeinträchtigungen erfolgt als gesonderte Anlage zum parallel aufgestellten Bebauungsplan (siehe Unterlage zur Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes).

#### **7.4. Naturschutzgebiete**

Circa 15m nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und circa 170m nördlich des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans befindet sich das Naturschutzgebietes „Kuhzer See-Klaushagen“. Die Naturschutzgebietsverordnung ist im Jahr 2018 in Kraft getreten. Es liegt keine Betroffenheit vor, da weder der Änderungsbereich des FNP's noch der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Naturschutzgebiets liegen.

#### **7.5. Kurstadtentwicklungskonzept**

Die Stadt Templin hat im Jahr 1995 ein erstes Kurstadtentwicklungskonzept erstellt, welches 2012 fortgeschrieben wurde. Durch das Konzept soll auf Grundlage einer umfangreichen SWOT-Analyse die strategische Ausrichtung der kurörtlichen und touristischen Entwicklung der Stadt Templin sowie Maßnahmen zur Umsetzung aufgezeigt werden.

Im Laufe des Jahre 2023 wird das Kurstadtentwicklungskonzept erneut fortgeschrieben, um die konsequente Entwicklung des Gesundheitstourismus zu unterstützen.

### **8. WEITERE PLANUNGSGRUNDLAGEN**

#### **8.1. Denkmalschutz**

Laut der Denkmalliste der eingetragenen Bau- und Kunstdenkmale, Gartendenkmale, die technischen Denkmale und Denkmalbereiche liegt der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans vollständig im Denkmal „Gutsanlage Herzfelde“ (Kurzbezeichnung).

Die vollständige Denkmalbezeichnung lautet: „Gutsanlage Herzfelde: Gutshaus mit Zufahrt, Gutspark, Wirtschaftshof mit Torpfeilern, Pflasterungen und Zufahrt, Schafstall, Gutsverwalterhaus, Schmiede, Wohnhaus, Stellmacherei, Gärtner- und Gewächshaus, Speicher, zwei Scheunen, Einfriedungen sowie Kubatur weiterer früherer Gutsgebäude“

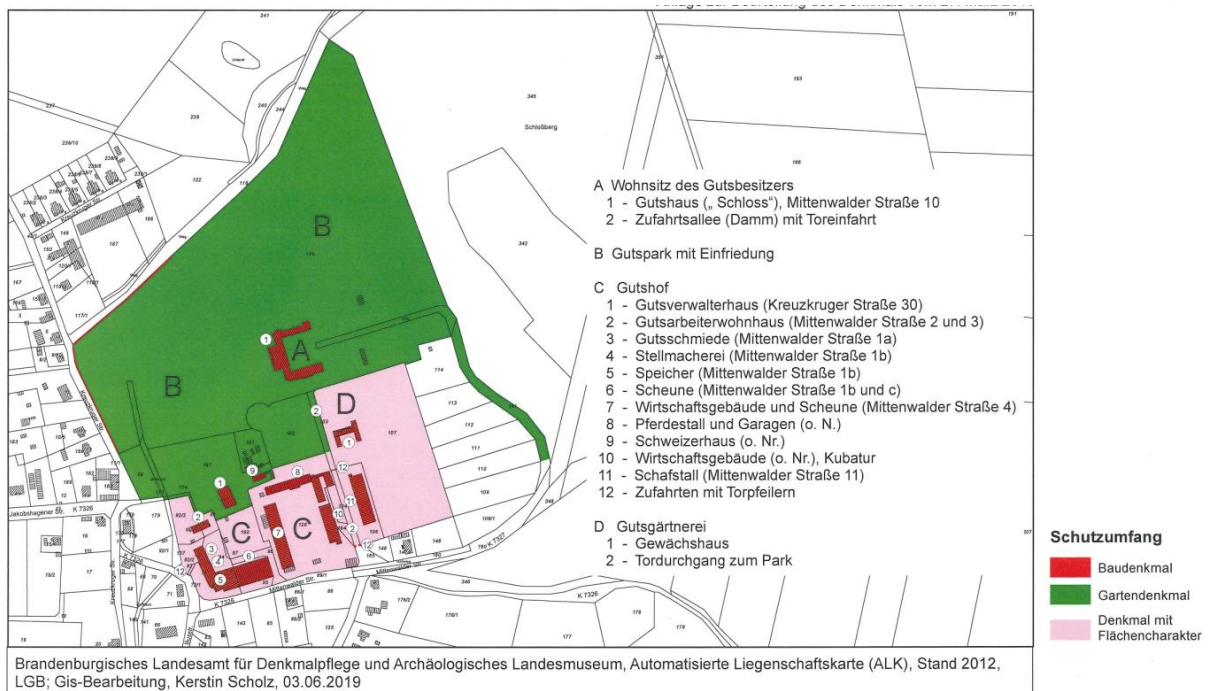


Abb. 3: Automatisierte Liegenschaftskarte Denkmalschutz (ohne Maßstab)

Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Stand 2012, LGB; Gis-Bearbeitung, Kerstin Scholz, 03.06.2019.

Um die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Gartendenkmal Gutspark Herzfelde zu beurteilen, wurde im Jahr 2018 eine gartendenkmalpflegerische Zielplanung erarbeitet. Diese zeigt die Erfordernisse zur Erhaltung und ggf. Instandsetzung des Gartendenkmals auf. Im Jahr 1992 wurde bereits eine bauhistorische Untersuchung durchgeführt, die den kulturgeschichtlichen Hintergrund der Gutsanlage aufzeigt.

## 8.2. Altlasten

Für das dargestellte Änderungsgebiet sind keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt. Eine Sondierung ist aufgrund der einsehbaren Datenlage nicht erforderlich. Somit stehen dahingehend der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine Einwände entgegen.

## 8.3. Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Änderungsgebietes sowie der geplanten Entwicklungsflächen im Umfeld der Gutsanlage können über die Pappelallee im Osten sowie Robinienallee im Süden sichergestellt werden. Das Gutshaus ist an die zentrale Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung bereits angeschlossen. Für die vorgesehenen geänderten Baufelder besteht ebenfalls die Möglichkeit diese an die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen des ZVWU anzuschließen.

#### **8.4. Umweltbericht**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Dafür ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die Auswirkungen der Bauleitplanumsetzung ermittelt, beschrieben, bewertet und in Form eines Umweltberichtes dokumentiert werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Der Vorabzug des Umweltberichts zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung als Anlage der Begründung beigefügt werden.

Der Umweltbericht stellt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die Belange des Bodenschutzes gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und die Maßnahmen für den Klimaschutz gemäß § 1a Abs. 5 BauGB für den Geltungsbereich der Bauleitplanung dar.

Es werden die Umweltauswirkungen beschrieben, die durch das Planungsvorhaben voraussichtlich verursacht werden. Zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen formuliert der Umweltbericht geeignete landespflegerische und umweltfachliche Maßnahmen. Die Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 14 BNatSchG ist in die Umweltprüfung integriert.

#### **9. ANDERWEITIGE PLANUNGSAalternativen**

Planungsanlass ist der Leerstand der Gutsanlage und die damit verbundene Chance das Gebiet angemessen zu aktivieren und somit einer unzureichenden Pflege des Gutshauses und –parks entgegenzuwirken. Gleichzeitig kann durch die Nutzung als touristische Destination den Zielen des Kurstadtentwicklungskonzeptes der Stadt Templin nachgekommen werden.

Für das Plangebiet wurden in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden verschiedene Varianten in Bezug auf die Bebauungsdichte, die Lage der baulichen Anlage und deren Nutzung sowie zur Größe und Lage der Grün- und Freiflächen entwickelt.

Mit der gewählten Variante können alle in der Denkmalschutzrechtlichen Zielplanung formulierten Anforderungen erreicht werden.

Zum Standort gibt es aufgrund des Alleinstellungsmerkmals des Gutshofs und Gutsparks keine Planungsalternativen.

**Der Bürgermeister Herr Tabbert**