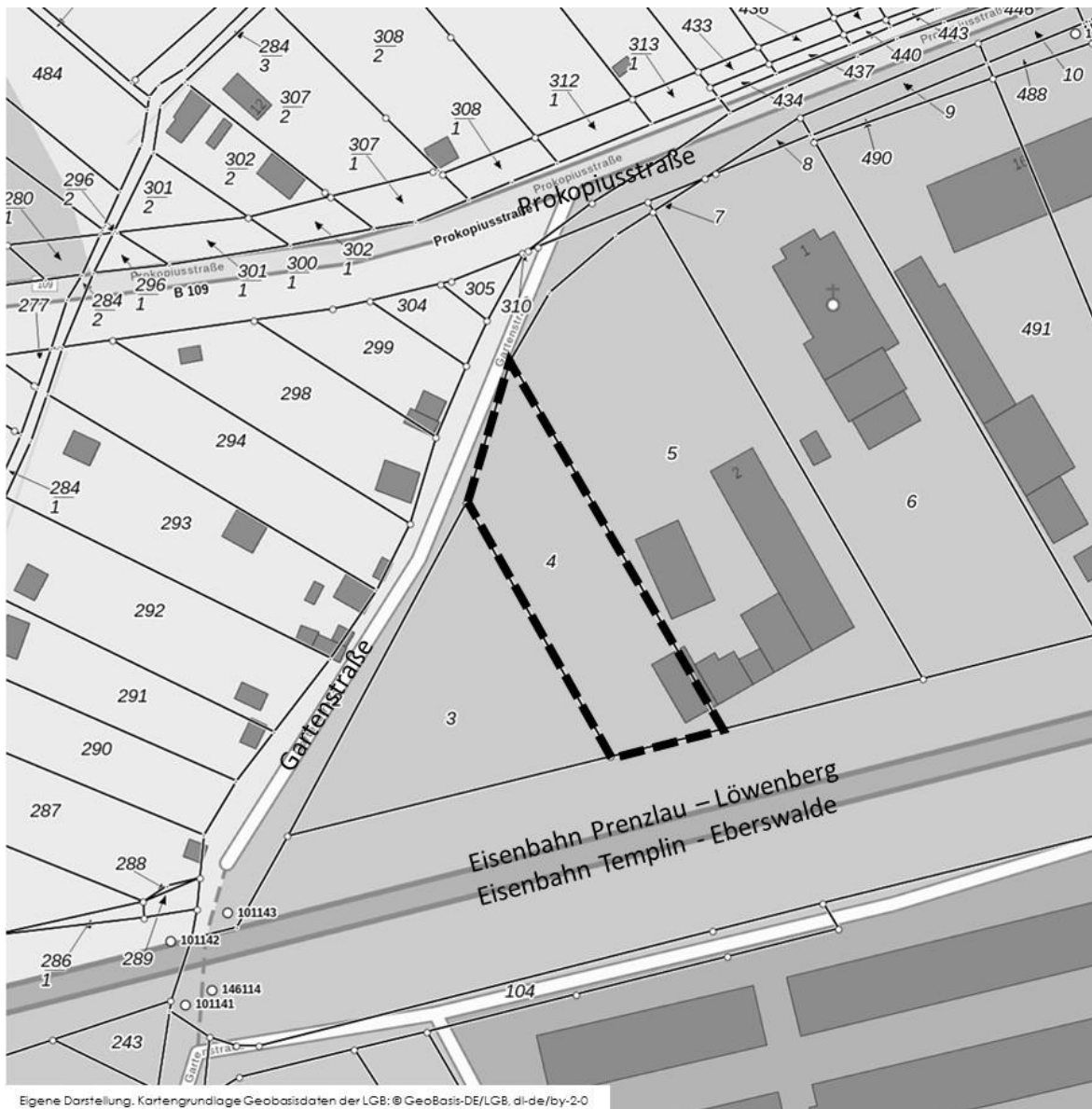


5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 05/91 „Friedrich-Engels-/Prokopiusstraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



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

Entwurf, Mai 2025

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

Auftraggeber: SGT Steinmetz GmbH Templin
Prokopiusstraße 2
17268 Templin

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

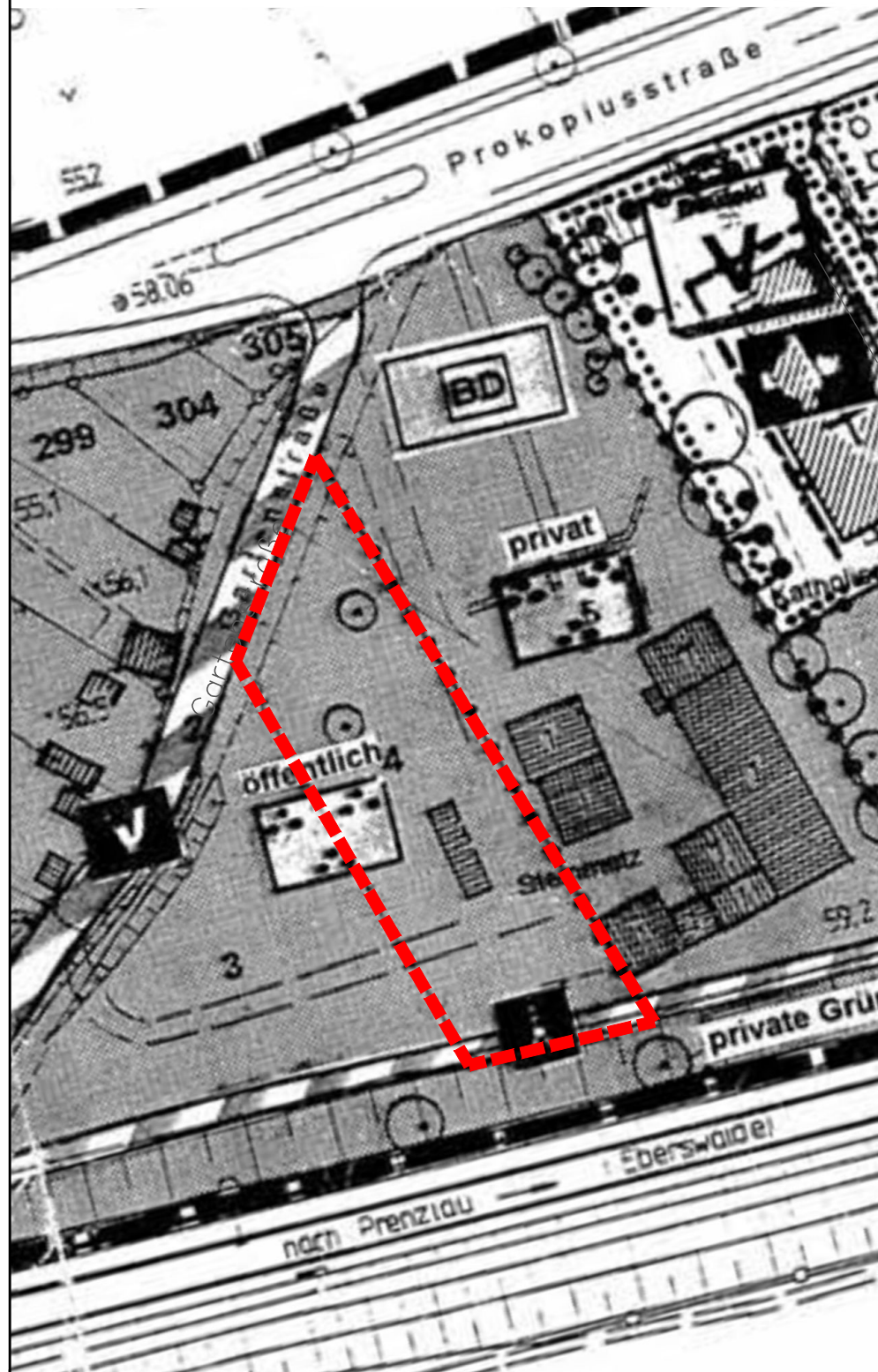
PLANZEICHNUNG TEILE A, B1 UND B2.....	5
BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES	7
1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	7
1.1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	7
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich.....	8
1.3. Übergeordnete Planungen und Planungsbindungen.....	10
1.3.1 Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung	10
1.3.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes	11
1.3.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete	12
1.3.4 Wasserschutzgebiet Templin	12
1.3.5 Denkmalschutz.....	13
1.4. Ausgangssituation.....	13
1.4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation / ursprünglicher Bebauungsplan ..	13
1.4.2 Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld	14
2. PLANUNGSKONZEPT	16
3. PLANINHALT.....	17
3.1. Art der baulichen Nutzung	17
3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	19
3.3. Überbaubare Grundstücksflächen.....	20
3.4. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen / Natur und Landschaft	21
3.5. Verkehrliche Erschließung / Verkehrsflächen	22
3.6. Ver- und Entsorgung / Löschwasser.....	22
3.7. Immissionsschutz.....	24
3.8. Örtliche Bauvorschriften.....	25
3.9. Flächenbilanz	25
4. VERFAHRENSCHRITTE	26
4.1. Aufstellungsbeschluss	26
4.2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	26
4.3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	26
4.4. Satzungsbeschluss.....	26
5. RECHTSGRUNDLAGEN.....	27

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebietes	8
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	9
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	11
Abbildung 4: Baumbestand	14
Abbildung 5: Luftbild	15

Planzeichnung Teile A, B1 und B2

Ursprüngliche Planzeichnung des Bebauungsplanes vom Dezember 1996



Planzeichenerklärung

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

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

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

- Grünflächen öffentlich / privat
- Parkanlage

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

- Fläche erräumen

Sonstige Planzeichen

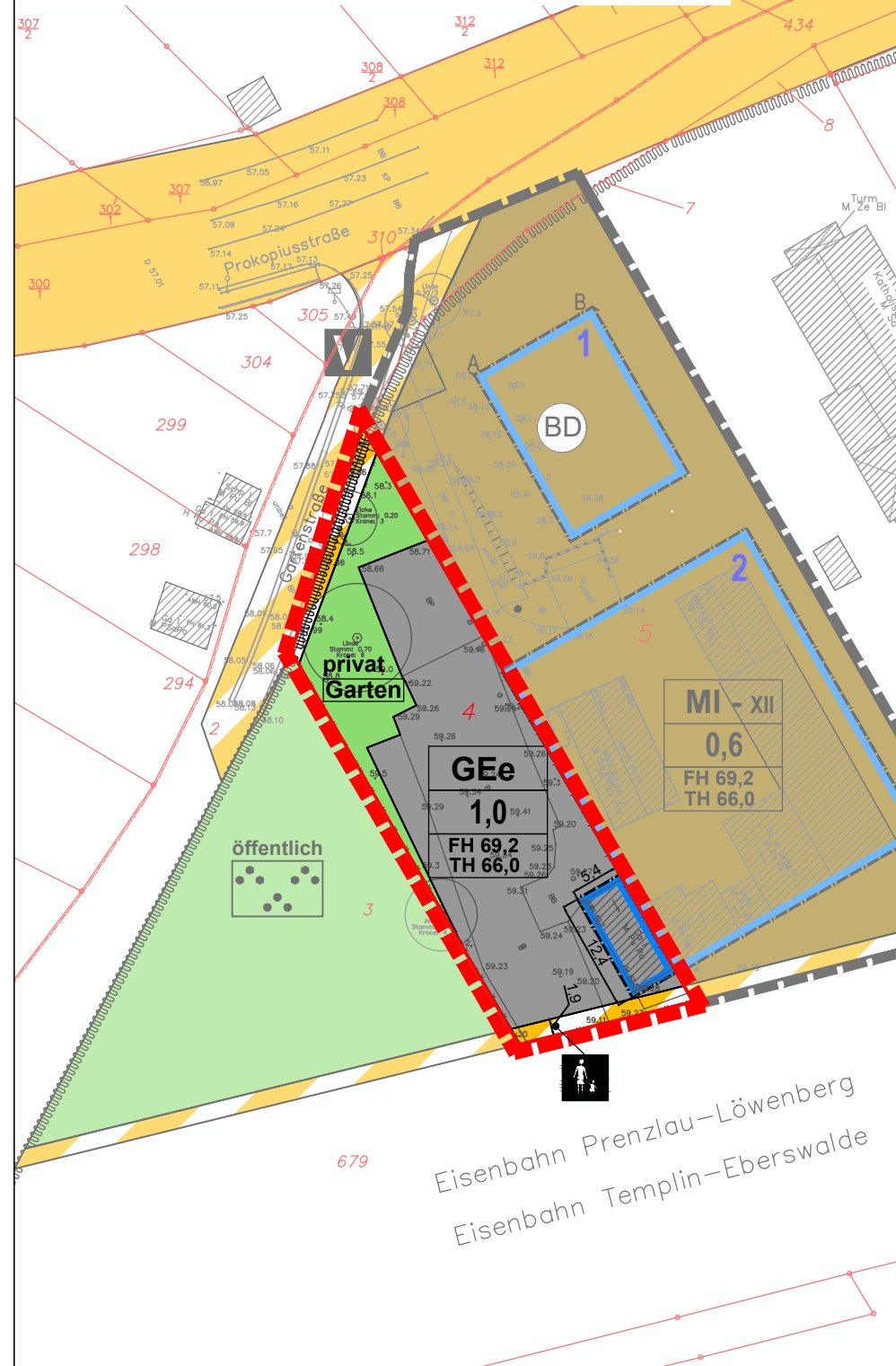
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Bodendenkmal

BESTAND

- Wohnnutzung vorhandene Gebäude
- Nebengebäude
- Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern
- vorhandene Bäume
- vorhandene Sträucher

Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes inkl. der rechtskräftigen 4. Änderung vom August 2024



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit Kennziffer
- Maß der baulichen Nutzung**
- Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
 - Maximale Firsthöhe über NHN (§ 18 BauNVO)
 - Maximale Firsthöhe über NHN (§ 18 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

- Durch Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche Zweckbestimmung "Garten"
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Parkanlage"

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

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

Grenzen

- Grenze des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des Geltungsbereichs der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

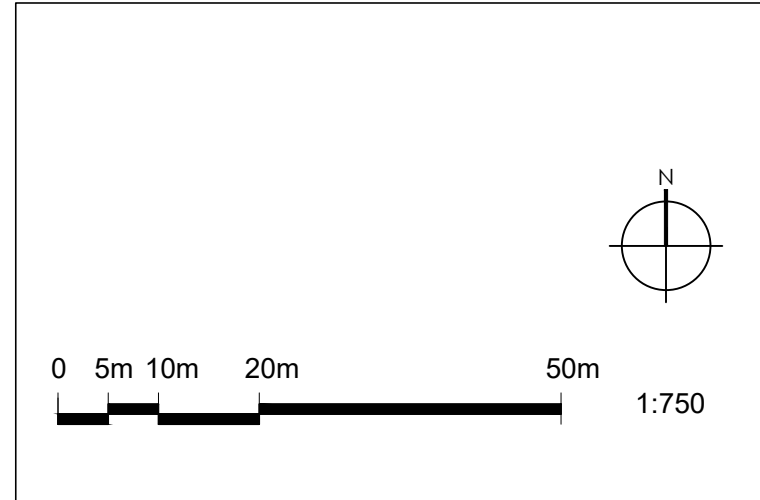
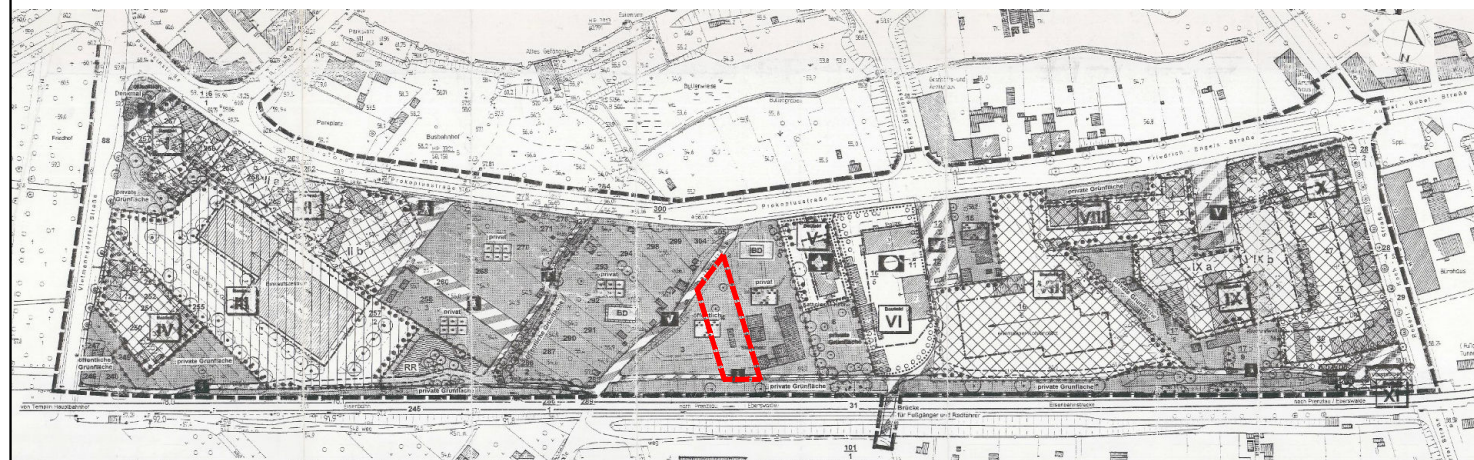
- Grenze der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Templin
- Bodendenkmal

Planunterlage

(Katasterstand: April 2025
Lagesystem ETRS '89, Höhensystem DHHN 2016)

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

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



Stadt Templin

5. Änderung des Bebauungsplanes 05/91 "Friedrich-Engels-/ Prokopiusstraße"
(beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Entwurf - Teil A
(Planzeichnung besteht aus den Teilen A, B1 und B2)
Stand: Mai 2025

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

Hinweis:

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

Teil B

- Auszüge, die den Bereich der 5. Änderung betreffen -

Textliche Festsetzungen

Festsetzung:

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen gelten nur für den in der Planzeichnung festgesetzten Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes.

1. Art der baulichen Nutzung

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

Im MI - XII sind unzulässig:

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

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

Darüber hinaus sind die folgenden Anlagen bzw. Arten von Anlagen unzulässig

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, mit folgenden zentren-relevanten Sortimenten:
 - Textilien
 - Bekleidung
 - Schuhe und Lederwaren
 - Beleuchtungsartikel
 - Haushaltsgegenstände
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
 - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
 - Heimtextilien
 - Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
 - Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
 - Spielwaren
 - Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
 - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
 - Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
 - Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
 - Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
 - Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und großvolumige Sport- und Campingartikel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
 - sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe
 - Antiquitäten und Gebrauchsgüter.

(§ 1 Abs. 5, 6 und 9 sowie § 8 BauNVO)

.....

5. Stellplätze und Garagen

(§ 12 BauNVO)

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

6. Nebenanlagen / Gemeinschaftsanlagen

(§ 14 bzw. § 21a BauNVO)

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

8. Festsetzungen der Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Garten" ist gärtnerisch anzulegen. Es sind Gehölze entsprechend der Pflanzlisten zu verwenden. Die anderweitigen Regelungen für private Grünflächen sind für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ nicht anzuwenden.

Private Grünflächen

- Ausgleichsmaßnahmen, wie sie bereits in dem Kapitel 4.0 "Landschaftspflegerische Maßnahmen" festgelegt sind.

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

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

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

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

.....

Beschränkung der Versiegelungsflächen

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

Stellplatzflächen

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

.....

9. Örtliche Bauvorschriften, gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Fassaden

Zulässig:

Nur ortstypische Materialien

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

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

Dächer

Zulässig:

- Satteldächer / Walmdächer auch Krüppelwalme

.....

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

- Dacheindeckung

Hartdeckung: Ziegel aus Ton oder Betondachsteine

Farbe: rot

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

Ausnahmsweise sind Solaranlagen zulässig.

Gauben

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

Werbeanlagen

.....

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

Einfriedungen

.....

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

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich teilweise in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Templin gemäß der „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Templin“ vom 30.07.2012 (GVBl. II/12, Nr. 66). Es wird auf die in der Schutzzone IIIB gemäß § 3 der Verordnung geltenden Verbote hingewiesen.

2. Denkmalschutz

Bodendenkmale

- a) Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt.
- b) Das Plangebiet liegt darüber hinaus in einem siedlungstopografisch günstigen Raum, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden.
- c) Erdeingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Baudenkmale

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG im geschützten Umgebungsbereich des Denkmals „Katholische Kirche Herz Jesu“. Sowohl Um- und Ausbauten als auch Erweiterungen der bestehenden Gebäude sowie der geplante Neubau im Baufeld 1 sind hinsichtlich Baumasse, Kubatur und äußerem Erscheinungsbild erlaubnispflichtig im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BbgDSchG.

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

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Betula pubescens (Moor-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gemeine Hasel)
*Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Cytisus scoparius (Besenginster)
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Frangula alnus (Faulbaum)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Genista tinctora (Färber-Ginster)
Juniperus communis (Gemeiner Wacholder)
Pinus sylvestris (Wald-Kiefer)
Popula tremula (Zitter Pappel)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (gewöhnliche Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Rhamnus catharticus (Purgier-Kreuzdorn)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa corymbifera (Hecken-Rose)

Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
Rosa tomentosa (Filz-Rose)
Rubus caesius (Kratzbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus saxatilis (Stein-Brombeere)
Salix alba (Silber-Weide)
Salix caprea (Sal-Weide)
Salix cinerea (Grau-Weide)
Salix x rubens (Hohe Weide)
Salix triandra (Mandel-Weide)
Salix viminalis (Korb-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus torminalis (Eisbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
Ulmus minor (Feld-Ulme)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

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

Zusätzliche empfehlenswerte Arten für den besiedelten Bereich:

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

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 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.

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Stadt Templin

5. Änderung des Bebauungsplanes 05/91 "Friedrich-Engels-/ Prokopiusstraße"
(beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Entwurf - Teil B1

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

Stand: Mai 2025

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH

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



Verfahrensvermerke

1. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (DS-Nr.). Die Begründung des Bauungsplanes wurde gebilligt.

Templin,

Bürgermeister

Siegel

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

.....,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmt.

Ausgefertigt am

Bürgermeister

Siegel

4. Der Beschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. der Stadt Templin bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Templin,

Bürgermeister

Siegel

Stadt Templin

**5. Änderung
des Bebauungsplanes 05/91
"Friedrich-Engels-/ Prokopiusstraße"**
(beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Entwurf - Teil B2

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

Stand: Mai 2025

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH

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



Begründung des Bebauungsplanes

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Standort eines Steinmetzbetriebes an der Prokopiusstraße erstreckt sich über die Flurstücke 4 und 5 der Flur 39 in der Gemarkung Templin. Das Flurstück 4 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 05/91 „Friedrich-Engels-/Prokopiusstraße“ aus dem Jahr 1996 als öffentliche Grünfläche festgesetzt, sodass die dort befindliche Lagerfläche nur im Rahmen des Bestandschutzes zulässig ist. Um die Lagernutzung am Standort dauerhaft zu sichern, hat der Betrieb die Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

Die Stadtverordnetenversammlung von Templin hat in Ihrer Sitzung am 26.02.2025 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05/91 „Friedrich-Engels-/Prokopiusstraße“ im Bereich des Grundstücks Prokopiusstraße 2 – Flurstück 4, Flur 39, Gemarkung Templin beschlossen.

Die mit dem ursprünglichen Bebauungsplan verbundene Planungsabsicht, den Steinmetzbetrieb in das Gewerbegebiet Süd zu verlagern und anschließend das Grundstück als öffentliche Grünfläche zu entwickeln, wird nicht weiterverfolgt. Bereits durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes (August 2024), die das östliche Nachbarflurstück 5 umfasst, wurde der übrige Teil des Betriebsitzes durch Festsetzung eines Mischgebiets anstelle einer privaten Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Ziel der 5. Bebauungsplanänderung ist daher, den restlichen des Betriebsstandortes inkl. der Lagerflächen zu sichern und die Voraussetzung für den beabsichtigten Grunderwerb zu schaffen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

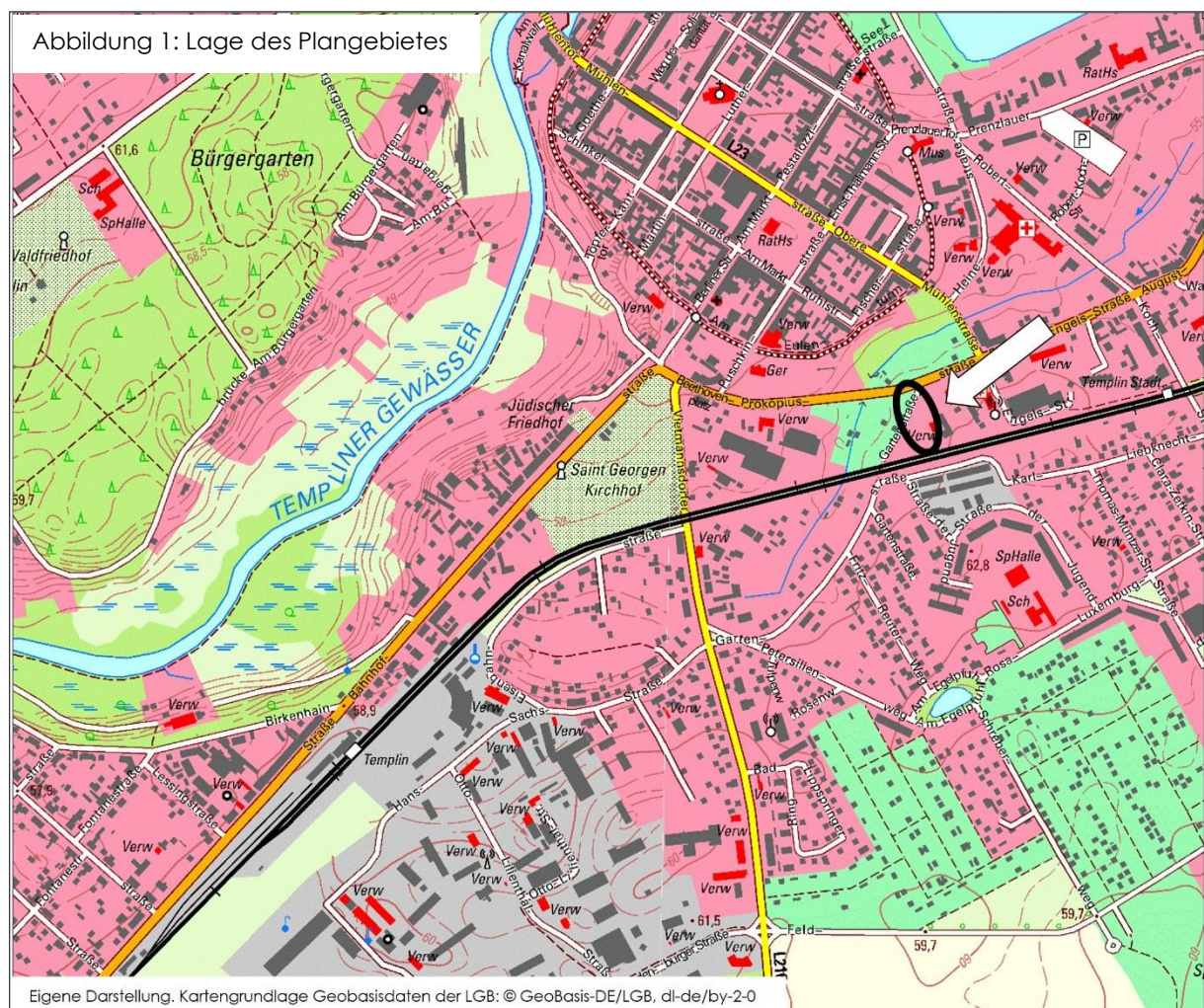
- Durch die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des von Bebauung umgebenen Siedlungsbereiches stellt das Vorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung dar,
- Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²,
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer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

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zudem wird von einer

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

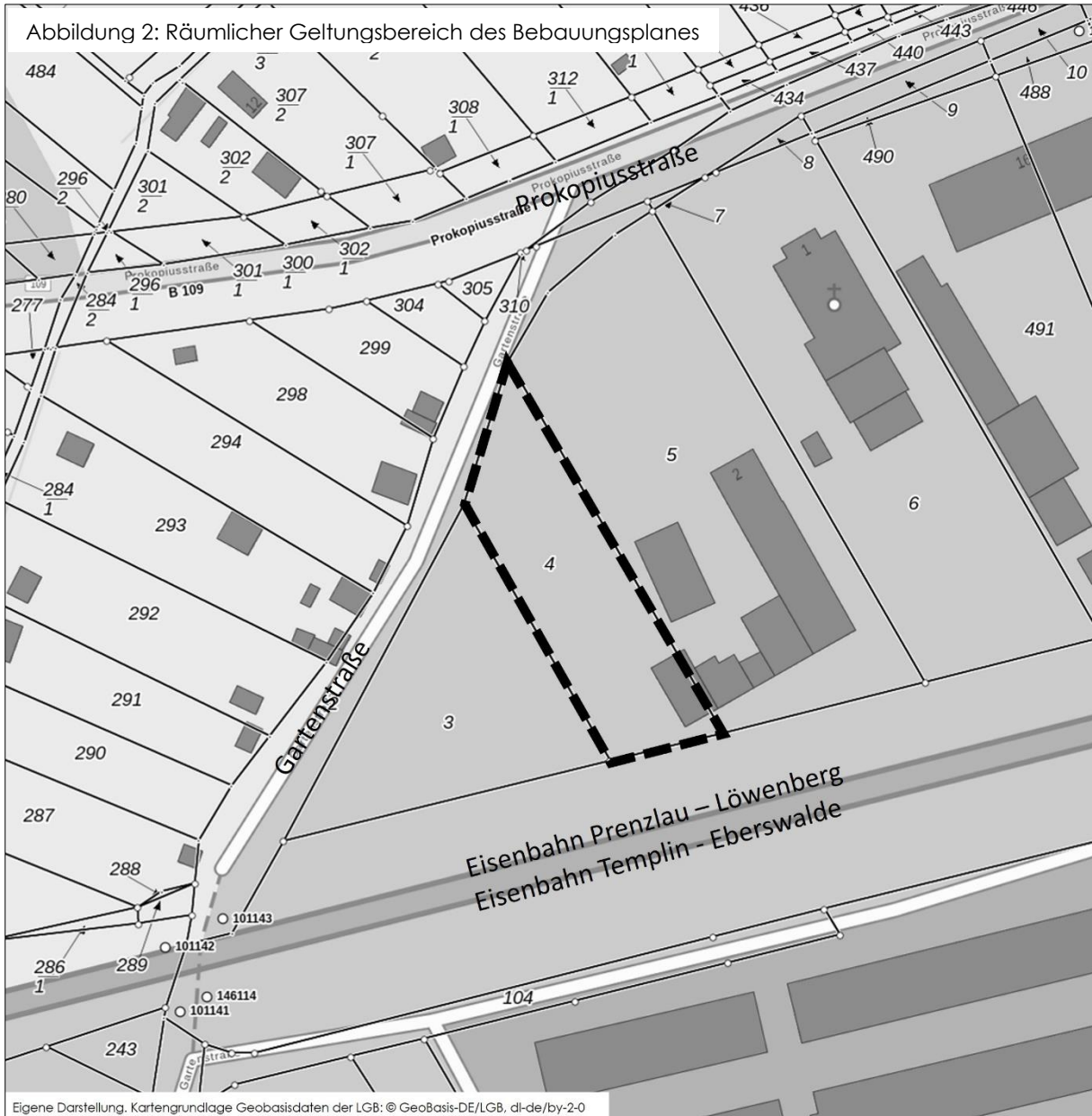
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich

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



Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,12 ha und umfasst das Flurstück 4 der Flur 39 in der Gemarkung Templin. Er wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die Prokopiusstraße,
im Osten durch das Grundstück des Steinmetz-Betriebes (Flurstück 5, Flur 39),
im Süden durch die Bahnlinie Templin - Eberswalde,
im Westen durch die Gartenstraße sowie das Flurstück 3.



1.3. Übergeordnete Planungen und Planungsbindungen

1.3.1 Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

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

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

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

- Aus der Festlegungskarte zum LEP HR ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet im weiteren Metropolenraum im Mittelzentrum Templin befindet. Gem. Grundsatz G 2.2 ist die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen in der gesamten Haupt- stadtreion möglich. Grundsätzlich soll die Siedlungsentwicklung im Sinne der Nachverdichtung innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen (Grundsatz 5.1.)
- Entsprechend dem Ziel (Z) 5.2 Abs. 1 des LEP HR sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Nach Ziel (Z) 5.4 LEP HR ist die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu ver- meiden.

Den o.g. Erfordernissen der Raumordnung wird mit der beabsichtigten Planung ent- sprochen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche innerhalb des beste- henden Siedlungsbereiches der Stadt Templin. Die Erweiterung einer Streu- oder Split- tersiedlung ist damit nicht verbunden. Es werden die planungsrechtlichen Vorausset- zungen für Sicherung eines Gewerbestandortes geschaffen, die im Mittelzentrum Templin quantitativ uneingeschränkt möglich ist.

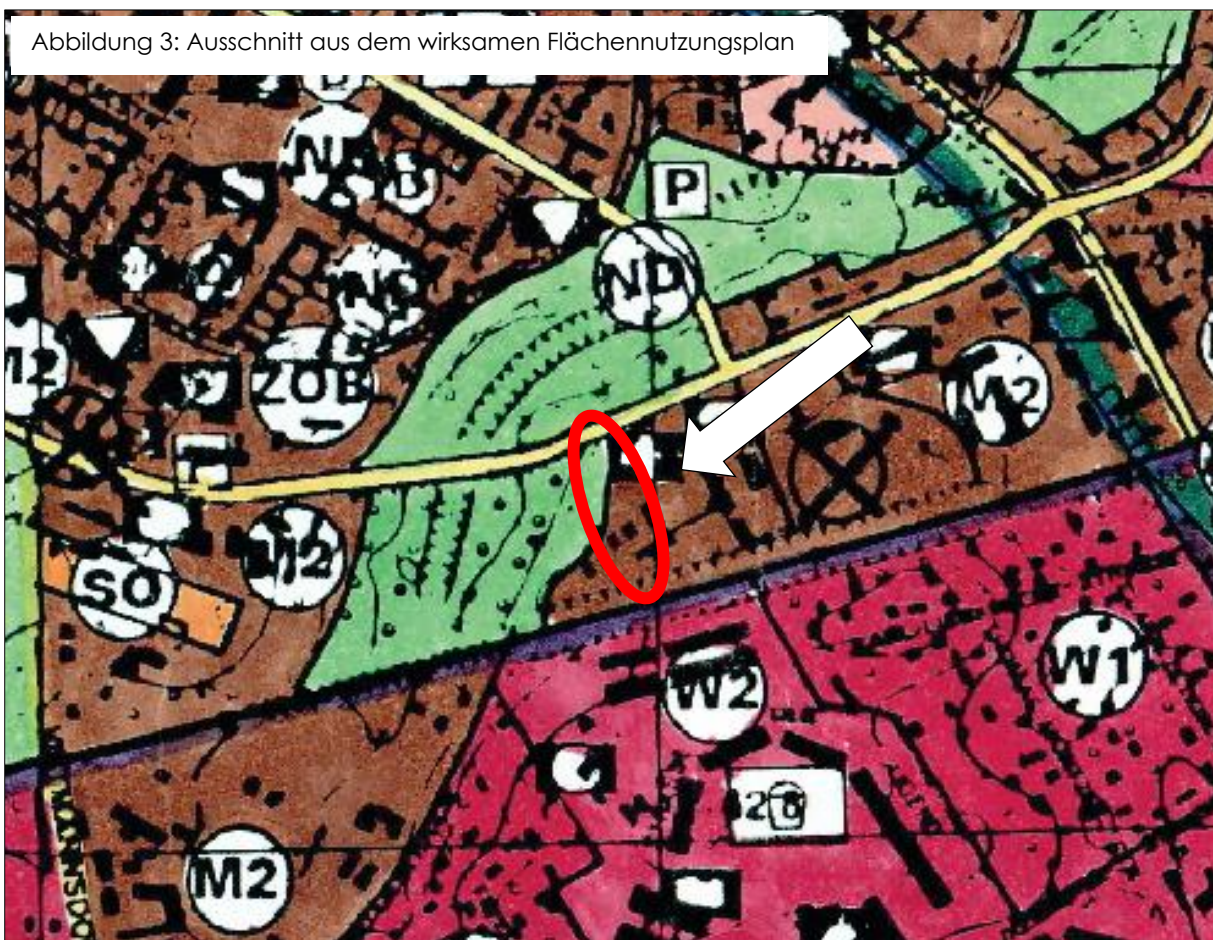
Im integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim (rechtskräftig seit 23.10.2024) ist für den Bereich des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet Siedlung gemäß Grundsatz G 4.1 festgelegt, in dem neue Wohnsiedlungsflächen bevorzugt entwickelt werden sollen. Bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ist der Ent- wicklung von Wohnsiedlungsflächen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist es, den Standort eines Handwerksbe- triebes zu sichern. Dabei werden durch die Festsetzung eines eingeschränkten Ge- werbegebietes wesentlich störende Gewerbebenutzungen ausgeschlossen, so dass die Planung der Realisierung von Wohnungsbauvorhaben in den benachbarten Mischgebieten nicht entgegensteht. Zudem ist das Plangebiet aufgrund seiner gerin- gen Größe für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen von untergeordneter Be- deutung. Daher wird im Ergebnis der Abwägung von der Entwicklung eines Wohn- siedlungsfläche abgesehen.

1.3.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

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

Im wirksamen FNP der Stadt Templin ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im südlichen und östlichen Teil als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Die gemischten Bauflächen des Typs M2 sollen einen deutlich höher liegenden Anteil an gewerblichen Bauflächen aufweisen. Der nordwestliche Teil des Änderungsbereiches ist als Grünfläche dargestellt.



Im geänderten Bebauungsplan werden ein eingeschränktes Gewerbegebiet und eine private Grünfläche festgesetzt. Letztere ist aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet weicht zwar von der im FNP enthaltenen Darstellung einer Mischbaufläche M2 ab, dennoch ist eine Übereinstimmung mit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben. So erlaubt das Entwicklungsgebot vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen, wenn damit die Darstellungen des FNP konkreter ausgestaltet werden und dessen Grundkonzeption nicht

berührt wird¹. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da sich der bereits bestehende Gewerbestandort in die generalisierte Darstellung der insgesamt sehr viel größeren Mischbaufläche entlang der Prokopiusstraße einfügt. Im Übergang in die detailliertere Planungsstufe des Bebauungsplanes zeigt sich, dass zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Konkretisierung dahingehend erforderlich ist, dass hier nur eine einzelne Nutzung - nämlich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe - der für die gemischten Bauflächen vorgesehen Bandbreite zugelassen werden soll. Solche Betriebe sind auch in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässig. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Bebauungsplan stellt somit eine Konkretisierung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Entwicklungsgebotes dar.

1.3.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

1.3.4 Wasserschutzgebiet Templin

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Templin“ (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Templin vom 30.07.2012 (GVBl. II/12, Nr. 66)). Die hier geltenden Verbote sind zu beachten.

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

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

¹ vgl. Kommentar zum Baugesetzbuch, Battis, Krautzberger, Löhr, 2007, S. 187

1.3.5 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Änderungsbereich sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden. Er befindet sich jedoch im geschützten Umgebungsbereich des Denkmals „Katholische Kirche Herz Jesu“, die östlich neben dem bestehenden Steinmetz-Betriebsstandort besteht.

Um- und Ausbauten als auch Erweiterungen der bestehenden Gebäude und der beabsichtigte Neubau sind hinsichtlich Baumasse, Kubatur und äußerem Erscheinungsbild erlaubnispflichtig im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 4 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG).

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind gegenwärtig keine Bodendenkmale bekannt. Im Bereich des östlichen angrenzenden Flurstücks 5 befindet sich ein Bodendenkmal in Bearbeitung im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG. Bei dem Bodendenkmal Nr. 142496 handelt es sich um: *Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Einzelfund Bronzezeit.*

1.4. Ausgangssituation

1.4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation / ursprünglicher Bebauungsplan

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

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

Durch die Festsetzung des Grundstücks als öffentliche Grünfläche sind bauliche Vorhaben nur soweit zulässig, als sie der Entwicklung einer Parkanlage dienen. Der vorhandene Steinmetzbetrieb bzw. die dazugehörigen Lagerflächen sind auf den Bestandsschutz beschränkt. D.h., dass nur Instandsetzungs- und untergeordnete Erweiterungsmaßnahmen zugelassen werden können.

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

Die rechtskräftige 4. Änderung des Bebauungsplanes vom August 2024, umfasst das östliche Nachbarflurstück 5, auf dem sich der übrige Teil des Steinmetzbetriebes mit dem Gebäudebestand befindet. Durch das Änderungsverfahren wurden im nördlichen Teil des Betriebsstandortes ein Baufeld für die Errichtung eines Wohngebäudes

und anstelle der ursprünglichen privaten Grünfläche ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Der Steinmetzbetrieb ist als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb zu beurteilen, so dass er innerhalb des festgesetzten Mischgebietes zulässig und damit planungsrechtlich gesichert ist.

1.4.2 Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Der Änderungsbereich wird überwiegend durch Lagerflächen eingenommen, die funktionaler Bestandteil des östlich angrenzenden Steinmetzbetriebes sind. Sie dienen der Lagerung von Natursteinplatten die mittels Gabelstapler für die weitere Bearbeitung in die benachbarten Betriebsgebäude transportiert werden. Die Lagerfläche ist asphaltiert bzw. durch Schotterauftrag befestigt.

Als weitere bauliche Anlage ragt ein Teil eines Betriebsgebäudes auf einer Fläche von knapp 60 m² in den Änderungsbereich hinein.

Der nördliche und westliche Bereich des Plangebietes zur Gartenstraße ist aktuell unversiegelt und stellt sich als randliche Eingrünungen mit lockeren Rasenflächen, Heckstrukturen sowie 3 Laubbäumen dar:

- Eiche: Kronenradius 3m, Stammdurchmesser 0,2m
- Linde: Kronenradius 6, Stammdurchmesser 0,6m
- Ahorn (grenzständig zum Flurstück 3): Kronenradius 4m, Stammdurchmesser 0,45m

Das Gelände steigt von Norden nach Süden von ca. 57,8 m auf 59,4 m über NHN m an. Dabei bilden die vorhandenen Lagerflächen eine Nutzungseinheit mit den weiteren Flächen (Hof- und Ausstellungsbereiche) des östlich angrenzenden Steinmetzbetriebes.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die auf dem benachbarten Teil des Betriebsstandortes liegende Zufahrt zur Gartenstraße.

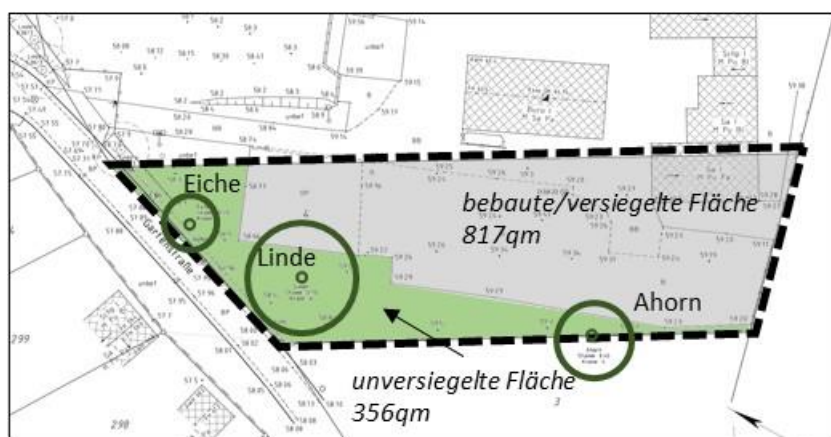


Abbildung 4: Baumbestand



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

So befindet sich unmittelbar östlich der übrige Teil des Betriebsstandortes, der zur Prokopiusstraße weitgehend unbebaut ist und als Ausstellungsfläche für Steinmetzzeugnisse (insbesondere Grabsteine) genutzt wird. Hier ist auf Grundlage der 4. Änderung des Bebauungsplanes die Errichtung eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten geplant. Auf dem hinteren Grundstückteil bestehen die eingeschossigen Werkstatt-, Büro- und Lagergebäude des Betriebs.

Östlich davon liegt die denkmalgeschützte Kirche Herz Jesu mit dem katholischen Pfarramt. Daran anschließend bestehen gemischte bauliche Strukturen, die sich aus Wohngebäuden, einem Wohn- und Geschäftshaus (u.a. Möbelmarkt, Gesundheitszentrum) sowie Infrastruktureinrichtungen wie der Polizeidienststelle Templin und der Nebenstelle Templin des Jobcenters Uckermark zusammensetzen.

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

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

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

2. Planungskonzept

Das der Bebauungsplanänderung zu Grunde liegende Planungskonzept sieht die dauerhafte Sicherung der Lagerfläche des Steinmetzbetriebs vor, dessen übrige Betriebsflächen sich auf dem unmittelbaren Nachbargrundstück befinden. Beide Teilflächen sind funktional eng mit einander verbunden, so dass die Änderung des Bebauungsplanes zur Sicherung des gesamten Betriebsstandortsstandortes beiträgt.

Die ursprünglich festgesetzte öffentliche Grünfläche entfällt. Um sie zu verwirklichen, wäre eine Verlagerung des Gewerbebetriebes erforderlich, die nun nicht mehr beabsichtigt ist.

Es sollen aber die auf dem Grundstück vorhandenen und z.T. mit Gehölzen bestanden Grünflächen erhalten bleiben, so dass eine Erweiterung der Lagerfläche ausgeschlossen wird. Auch sollen keine weiteren Gebäude errichtet werden, um der Zielsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes zu entsprechen, den Bereich entlang der Gartenstraße und des Bullengrabens von Bebauung frei zu halten. Somit verbleibt ein ca. 80 m breiter Streifen mit Grün- und Freiflächen entlang des Bullengrabens.

3. Planinhalt

3.1. Art der baulichen Nutzung

Da es Ziel des Bebauungsplanes ist, eine bestehende Gewerbenutzung zu sichern, wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dieses umfasst die vorhandene Lagerfläche mit einer Größe von ca. 856 m². Die Entwicklung von Wohnnutzungen, wie auf dem benachbarten Teil des Betriebsstandortes (Flurstück 5) soll nicht zugelassen werden. Daher wird von der Festsetzung eines Mischgebietes abgesehen.

Für das Gewerbegebiet wird die Zulässigkeit von Betrieben u.a. hinsichtlich ihres Störpotenzials eingeschränkt, so dass es sich um ein sogenanntes „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)“ handelt. Darüber hinaus werden bestimmte Anlagen ausgeschlossen, die für den Standort als ungeeignet eingeschätzt werden. Im Einzelnen werden folgende Einschränkungen festgesetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig sind.

Darüber hinaus sind die folgenden Anlagen bzw. Arten von Anlagen unzulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten:
 - Textilien
 - Bekleidung
 - Schuhe und Lederwaren
 - Beleuchtungsartikel
 - Haushaltsgegenstände
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
 - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
 - Heimtextilien
 - Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
 - Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

- Spielwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und großvolumige Sport- und Campingartikel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe
- Antiquitäten und Gebrauchsgüter.

(§ 1 Abs. 5, 6 und 9 sowie § 8 BauNVO)

Begründung:

Ziel der Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes ist es, unverträgliche Immissionsauswirkungen auf das benachbarte Mischgebiet, in dem auch das Wohnen allgemein zulässig ist, auszuschließen. In Mischgebieten sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da in dem eingeschränkten Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig sein sollen, die dem Störgrad in einem Mischgebiet entsprechen, wird sichergestellt, dass keine stärkeren Immissionen auf das benachbarte Mischgebiet einwirken können.

Als weitere Einschränkung werden die in Gewerbegebieten üblicherweise allgemein zulässigen Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten ausgeschlossen. Damit wird den Regelungen für das benachbarte Mischgebiet gefolgt, in dem diese Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen sind.

Darüber hinaus werden auch Betriebswohnungen ausgeschlossen, da im Plangebiet bis auf den Teil eines vorhandenen Betriebsgebäudes keine weiteren Gebäude errichtet werden sollen. Eventuell erforderliche Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebspersonal können auch im benachbarten Mischgebiet errichtet werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sollen auch solche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, von denen schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Templin oder in anderen Gemeinden ausgehen können. Die maßgebliche Grundlage hierfür bildet das von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Templin². Dieses empfiehlt u.a., die künftigen ökonomischen und städtebaulichen Entwicklungschancen schwerpunktmäßig für eine Strukturverbesserung und Attraktivierung der Altstadt (A-Zentrum) zu nutzen. Zur Sicherung und Stärkung des A-Zentrums Altstadt ist eine konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Bezug auf die Standorte des zentrenrelevanten Einzelhandels erforderlich. Es soll verhindert werden, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Altstadt ansiedeln. Daher werden auf Grundlage der im Einzelhandelskonzept angeführten Sortimentsliste

—

² Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Templin, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, Juni 2007

Einzelhandelsbetriebe, mit den benannten zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Trotz des Ausschlusses bestimmter Nutzungen und Anlagen bleibt die charakteristische Eigenart eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO gewahrt. Es verbleiben folgende Nutzungen und Anlagen die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören und keine zentrenrelevanten Sortimente an Endkunden verkauft werden:

Allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Das derart geplante eingeschränkte Gewerbegebiet setzt die Nutzungsstrukturen der Umgebung fort, die durch eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Infrastruktureinrichtungen geprägt und im Bebauungsplan überwiegend als Mischgebiet festgesetzt sind. Zwar sind im Änderungsbereich selbst keine Wohnungen zulässig, dennoch fügt sich das eingeschränkte Gewerbegebiet aufgrund der untergeordneten Größe und des verringerten Immissionsgrades in die Umgebung ein.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16,19 BauNVO)

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

Grundflächenzahl

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

<i>Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird durch Planeinschrieb eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt.</i>
--

Begründung:

Die zulässige GRZ von 1,0 ergibt sich daraus, dass die im Bauland liegende Fläche des Gewerbegebietes vollständig die bereits vorhandene Lagerfläche inkl. Zufahren

und Fahr-/Rangierbereiche sowie die Teile des bestehenden Betriebsgebäudes umfasst.

Die festgesetzte GRZ 1,0 überschreitet die Obergrenze nach § 17 BauNVO, die für Gewerbegebiete eine maximale GRZ von 0,8 als Orientierungswert vorsieht.

Diese Überschreitung ist insofern vertretbar, als die unversiegelten Bereiche des Grundstücks als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt werden (siehe Kapitel 3.4) und somit nicht als Bauland bei der Ermittlung der GRZ Berücksichtigung finden. Unter Einbeziehung des als private Grünfläche festgesetzten Teil des Grundstücks ergäbe sich rechnerisch eine GRZ von 0,78, so dass der Orientierungswert von GRZ 0,8 eingehalten wird.

Höhe baulicher Anlagen

Als Höhe der baulichen Anlagen werden eine Firsthöhe (FH) von 69,2 m über Normalhöhennull (NHN) (ca. 10 m über Gelände), und eine Traufhöhe (TH) von 66,0 m über NHN (ca. 6,8 m über Gelände) mittels Planeinschrieb festgesetzt.

Begründung:

Mit der Höhenbegrenzung wird dem Umgebungsschutz der benachbarten denkmalgeschützten Kirche Herz Jesu Rechnung getragen. Deren Turm weist eine Firsthöhe von 78,4 m über NHN (ca. 19,3 m über Gelände) und das Kirchenschiff eine Firsthöhe von ca. 70,1 m ü. NHN (ca. 11,0 m über Gelände) auf. Das ausgewiesene Baufenster umfasst nur den Gebäudeteil des Betriebsgebäudes der im Bereich des Flurstücks 4 überbaut ist. Für diesen eingeschossigen Gebäudeteil wird die, bereits in der 4. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Trauf- und Firsthöhe für die angrenzenden Gebäudeteile, übernommen. Dadurch wird eine einheitliche Gestaltung der Gebäude des Gewerbestandortes gesichert.

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Durch sie wird ein Baufeld gebildet, das gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Planeinschrieb von Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Das Baufenster im südlichen Bereich des Plangebietes umfasst die in auf dem Flurstück 4 überbauten Fläche des bestehenden Gebäudeteils des Betriebsgebäudes des ansässigen Steinmetzbetriebes. Das Betriebsgebäude erstreckt sich zum deutlich größeren Teil auf dem östlich angrenzenden Flurstück 5. Im Plangebiet ist daher nur

der ca. 5,4m x 12,4m große, überbaute Gebäudeteil vorhanden, der durch die Ausweisung der entsprechenden überbaubaren Grundstücksflächen dauerhaft gesichert werden soll.

3.4. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen / Natur und Landschaft

Im nördlichen und westlichen Teil des Änderungsbereiches wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mittels Planeinschrieb festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Garten" ist gärtnerisch anzulegen. Es sind Gehölze entsprechend der Pflanzlisten zu verwenden. Die anderweitigen Regelungen für private Grünflächen sind für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ nicht anzuwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Begründung:

Durch die festgesetzte private Grünfläche „Garten“ werden die vorhandenen unversiegelten Bereiche von ca. 239 m² dauerhaft gesichert. Auf der Fläche sind 3 Laubbäume sowie Strauch-Gras-Vegetation vorhanden. Im Randbereich zur Gartenstraße sowie zum Flurstück 3, welches im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, soll die bestehende Eingrünung dauerhaft gesichert werden. Daher wird für diese vorhandenen Frei-/Grünbereich eine private Grünfläche ausgewiesen, die eine Überbauung oder Versiegelung verhindert und die festgesetzte eingeschränkte Gewerbenutzung visuell abgrenzt.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zu privaten Grünflächen sind auf die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Garten" nicht anzuwenden (siehe Teil B der Planzeichnung), da sie sich vor allem auf Wohnbereiche beziehen und eine teilweise Versiegelung zulassen würden, die hier jedoch ausgeschlossen werden soll.

Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht. Die durch die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes sowie der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg umfassten Flächen sind bereits jetzt als vollständig versiegelt anzusehen.

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

Unabhängig von der im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlichen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind die speziellen artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Die Verbote betreffen die Tötung und Verletzung von Tieren, die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie erhebliche Störungen. Zu beachten ist im Rahmen der Bauleitplanung, dass für diese Verbote die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie die europäischen Vogelarten relevant sind. Aufgrund der gegebenen Biotopausstattung sowie der innerstädtischen Lage sind im Änderungsbereich lediglich europäische Vogelarten zu erwarten, die in den vorhandenen Sträuchern und Bäumen brüten. Diese sind von den Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch nicht berührt. Sofern dennoch eventuelle Gehölzrodungen erforderlich werden, kann den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dadurch begegnet werden, dass sie im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02 (außerhalb der Vegetationsperiode) durchgeführt werden.

3.5. Verkehrliche Erschließung / Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung ist über das Flurstück 5 und die dort vorhandene Grundstückszufahrt zur Gartenstraße, die in die Prokopiusstraße einmündet, gesichert. Die Prokopiusstraße (Bundesstraße B109) stellt den Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßennetz her.

Entlang der Gartenstraßen wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mittels Planeinschrieb festgesetzt.

Begründung

Der ca. 1,2 m bis 2,0 m breite Streifen umfasst mit einer Fläche von ca. 47 m² einen Teil des gepflasterten Fahrbahnrandes der Gartenstraße sowie das Straßenbegleitgrün. Im ursprünglichen Bebauungsplan war der Streifen Teil der privaten Grünfläche. Durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche werden die Straßenbestandteile planungsrechtlich gesichert und die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes ausgewiesene Verkehrsfläche fortgeführt.

Im Süden des Änderungsbereiches ist eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Sie ist unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen, der entlang der Bahnlinie eine Wegeverbindung vom Bahnhof Templin Stadt zur Vietmannsdorfer Straße vorsieht. Von dem insgesamt drei Meter breiten Weg fallen 1,9 m auf das Flurstück 4 innerhalb des Änderungsbereiches.

3.6. Ver- und Entsorgung / Löschwasser

Trinkwasser

Grundlage für die Lieferung von Wasser sowie für die Anschlussherstellung ist die Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die

Versorgung der Grundstücke mit Wasser im Versorgungsgebiet des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Westuckermark (ZVWU) -Wasserversorgungssatzung vom 23.November 2001 in der zurzeit geltenden Fassung.

In der Prokopiusstraße liegen Trinkwasserleitungen an. Für das Plangebiet besteht ein Anschluss über das östlich angrenzende Flurstück 5, dass zusammen mit dem Plangebiet den Betriebsstandort des Steinmetzbetriebes darstellt. Für das Flurstück 5 besteht bereits ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes für den Grundschutz ist aus dem öffentlichen Trinkwassernetz durch die Nutzung vorhandener Hydranten im näheren Umkreis (kleiner 300m) in der Prokopiusstraße möglich. Unterflurhydrant Nr. 222 "Prokopiusstraße/gegenüber einfahrt Busbahnhof" oder Unterflurhydrant Nr. 419 "Heinestraße/Ecke Obere Mühlenstraße/ Parkplatz".

Die Hydranten werden vom ZVWU im normalen Betriebszustand unter Berücksichtigung der Versorgungspflicht als Feuerlöschhydranten eingestuft und gewährleisten eine Löschwasserentnahmemenge von 48 m³/h je Entnahmestelle, für die Dauer von 2 Stunden. Für die Hydranten wurde eine Durchflussmessung am 30.06.2019 bzw. am 01.02.2022 durchgeführt, der tatsächliche Löschwasservolumenstrom betrug ca.70 und 100 m³/h.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist gemäß geltender Abwasserbeseitigungssatzung des ZVWU für das Verbandsmitglied Abwasser Templin (ABS Templin) der öffentlichen Abwasseranlage anzudienen. Für die geplante Bebauung besteht Anschlussmöglichkeit an die vorhandene Schmutzwasserleitung DN 250 mm Stz in der Prokopiusstraße bzw. über den Betriebssitz auf dem östlich angrenzenden Flurstück 5.

Niederschlagswasser

In der Prokopiusstraße verläuft ein Regenwasserkanal. Gemäß Abwasserbeseitigungssatzung des ZVWU für das Verbandsmitglied Abwasser Templin vom 02. Dezember 2004 in der zurzeit geltenden Fassung § 4 Abs. 5 besteht ein Anschlussrecht für die zentrale Ableitung von Niederschlagswasser.

Seitens des Vorhabenträgers ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück geplant. Dabei sind die Verbote des Wasserschutzgebietes Templin zu beachten, nach der in der vorliegenden Schutzzone IIIB das Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser gering belasteter Herkunftsflächen in den Untergrund oder in das Grundwasser nur durch das großflächige Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zulässig ist.

Strom

Der Anschluss an das Stromnetz erfolgt über die in der Prokopiusstraße anliegenden Leitungen bzw. über den Betriebssitz auf dem östlich angrenzenden Flurstück 5.

3.7. Immissionsschutz

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

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

Gewerbelärm

Im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die den Störgrad der in einem Mischgebiet zulässigen Gewerbebetriebe nicht überschreiten. In einem Mischgebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die bestehende Lagerplatznutzung bzw. der überbaute Gebäudeteil bilden eine Nutzungseinheit mit dem östlich angrenzenden Betriebsstandort. Daher erfolgt die Beurteilung des Störgrades des ansässigen Steinmetzbetriebes als Gesamteinheit aus Betriebsgebäude, Hofflächen sowie Lagerflächen.

In dem Betrieb kommt bei der Bearbeitung von Steinen und dem Zuschnitt von Platten eine Wasserstrahlschneidanlage zum Einsatz, die nur geringe Geräuschimmissionen und keine Staubimmissionen verursacht. Zudem finden die Arbeiten in einer geschlossenen Halle statt. Als weitere regelmäßige Betriebstätigkeit ist von bis zum 10 Gabelstaplerfahrten am Tag auszugehen. Da die Betriebszeit auf den Zeitraum von werktags 7:00 bis 16:00 Uhr beschränkt ist, werden im sensiblen Nachtzeitraum keine Immissionen verursacht, so dass eine wesentliche Störung der auf dem Flurstück 5 geplanten Wohnnutzung bzw. in diesem Bereich festgesetzten Mischgebiet nicht zu erwarten ist.

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

Straßenverkehrslärm

Verkehrslärm geht von der Prokopiusstraße aus, die als Bundesstraße ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aufweist.

Das festgesetzte Baufenster bzw. der überbaute Gebäudeteil des Betriebsgebäudes befindet sich in ca. 75m Entfernung zur Prokopiusstraße. Aufgrund dieser Entfernung und des in DIN 18005 beschriebenen Schutzanspruches von Gewerbegebieten ist hier nicht von unverträglichen Immissionseinwirkungen auszugehen.

Schienenverkehrslärm

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die Regionalbahntrasse zwischen Templin Stadt und Berlin Ostbahnhof. Die Regionalbahnlinie RB 12 verkehrt hier

zweimal stündlich (jeweils einmal stündlich in jede Fahrtrichtung). Im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 6:00 Uhr finden lediglich 5 Zugbewegungen statt. Aufgrund des vergleichsweise geringen Zugverkehrs und der festgesetzten bzw. vorhandenen gewerblichen Nutzung ist eine Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse durch den Schienenlärm nicht zu erwarten.

3.8. Örtliche Bauvorschriften

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

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

Darüber hinaus wird im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes für das eingeschränkte Gewerbegebiet die Dachneigung festgesetzt. Sie muss mindestens 20° und darf maximal 45° betragen. Damit wird die auch für die übrigen Baugebiete festgesetzte Dachneigung übernommen, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern.

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

3.9. Flächenbilanz

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

Art der Bodennutzung	Fläche in m ²	Anteil
Eingeschränktes Gewerbegebiet	856 m ²	66 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	86 m ²	3 %
Private Grünfläche	239 m ²	31 %
Geltungsbereich (Summe)	1.181 m²	100 %

4. Verfahrensschritte

4.1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin hat am 26.02.2025 den Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) 05/91 „Friedrich-Engels-/Prokopiusstraße“ gefasst.

4.2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin hat ihrer Sitzung am XX.XX.2025 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans 05/91 „Friedrich-Engels-/Prokopiusstraße“ (Planstand XX/20XX) gebilligt und mit dem Beschluss XX zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom XX.XX.20XX zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom XX.XX.20XX bis XX.XX.20XX.

4.3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans 05/91 „Friedrich-Engels-/Prokopiusstraße“ (Planstand XX/20XX), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die Begründung wurden vom XX.XX.20XX bis XX.XX.20XX im Internet (www.xx) veröffentlicht. Zusätzlich konnten die Unterlagen während der genannten Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen werden. Die Veröffentlichung im Internet und die zusätzliche öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Amtsblatt Nr. XX vom XX.XX.20XX ortsüblich bekannt gemacht.

4.4. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit am XX.XX.20XX geprüft (Beschluss X). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 5. Änderung des Bebauungsplans 05/91 „Friedrich-Engels-/Prokopiusstraße“ (Planstand XX/20XX), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt (Beschluss X).

Der Beschluss über die die 5. Änderung des Bebauungsplans 05/91 „Friedrich-Engels-/Prokopiusstraße“ durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am XX.XX.20XX (Amtsblatt Nr. X) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist mithin am XX.XX.20XX in Kraft getreten.

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung — BauNVO) 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

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung - BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]) geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 8])