Stadt Templin

Ortsteil Herzfelde

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

Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan „Gutshaus und Gutspark Herzfelde“, Stadt Templin, Ortsteil Herzfelde

BEGRÜNDUNG

– ENTWURF –

Entwurf Stand: Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

A. BEGRÜNDUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 5

1. RECHTSGRUNDLAGEN 5
2. ANLASS UND ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 5
3. VERFAHREN 6
   - 3.1. Aufstellungsbeschluss 6
   - 3.2. Frühzeitige Beteiligung 6
4. ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG 6
5. GELTUNGSBEREICH UND ÄNDERUNGSBEREICH DER BAULEITPLÄNE 7
6. BESTANDSSITUATION UND PLANUNG 8
   - 6.1. Bestandssituation 8
   - 6.2. Kurzcharakteristik der Planung 9
7. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 10
   - 7.1. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) 10
   - 7.2. Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim 11
   - 7.3. Schutzgebiete 12
   - 7.4. Kurstadtentwicklungskonzept 15
8. WEITERE PLANUNGSGRUNDLAGEN 15
   - 8.1. Altlasten 15
   - 8.2. Erschließung 16
   - 8.3. Denkmalschutz 16
9. ÄNDERUNG DER DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 17
   - 9.1. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans 17
   - 9.2. Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans 18
   - 9.3. Flächenbilanz 19

B. UMWELTBERICHT 19

1. EINLEITUNG 19
2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANÄNDERUNG 19
3. STANDORT, GETROFFENE FESTSETZUNGEN SOWIE ART UND UMFANG DER GEPLANTEN VORHABEN 20
4. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES AUS EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN, DIE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN VON BEDEUTUNG SIND, UND DIE ART WIE DIESE BEI DER AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANS BERÜCKSICHTIGT WURDEN 20
   - 4.1. Bauplanungsrecht 20
   - 4.2. Naturschutzrecht 21
   - 4.3. Artenschutzrecht 22
   - 4.4. Biotopschutzrecht 22
   - 4.5. Denkmalschutzrecht 22
   - 4.6. Bodenschutzrecht 22
   - 4.7. Wasserrecht 23
   - 4.8. Immissionsschutzrecht 23
   - 4.9. Freiraumverbund des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR) 24
   - 4.10. FFH-Gebiet Kuhzer See, Jakobshagen und Klaushagen 24
   - 4.11. Vogelschutzgebiet Uckermärkische Seenlandschaft 25
   - 4.12. Landschaftsschutzgebiet (LSG) Norduckermärkische Seenlandschaft 25
   - 4.13. Landschaftsplan 25
5. FESTLEGUNG DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS 25
   - 5.1. Untersuchungsgegenstand und -umfang 25
   - 5.2. Untersuchungsmethode 26
6. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN SOWIE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 26
   - 6.1. Internationale und nationale Schutzgebiete sowie geschützte Biotope 26

6.2. Schutzgut Fläche 26
6.3. Schutzgut Boden 26
6.4. Schutzgut Wasser 27
6.5. Schutzgut Klima/Luft 27
6.6. Schutzgut Pflanzen 27
6.7. Schutzgut Tiere 27
6.8. Biologische Vielfalt 28
6.9. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 28
6.10. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 29
6.11. Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung 29
6.12. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 29
6.13. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 30
6.14. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 30
6.15. Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts 30
6.16. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden 30
6.17. Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen 30
6.18. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung 30
6.19. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt 30
6.20. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 31
6.21. Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels 31
6.22. Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe 31
6.23. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB) 31
6.24. Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen 31
6.25. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 31
6.26. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 32
6.27. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 32
7. ANDERWEITIGE PLANUNGSALTERNATIVEN 32
8. QUELLENANGABEN 34

A. BEGRÜNDUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV) 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. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) i.d.F. vom 5. März 2024, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 27], S.1)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) i.d.F. vom 21. Januar 2013 (GVBl. Nr. 3 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I Nr. 17 S. 1)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i.d.F. vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr.20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) i.d.F. vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)

2. ANLASS UND ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die ANH Hausbesitz GmbH & Co. KG beabsichtigt das denkmalgeschützte Anwesen „Gutshaus und Gutspark 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 kleinteilig und behutsam baulich 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 (Fortschreibung 08.03.2024) berücksichtigt, bzw. das Projekt in die Fortschreibung des Kurstadtentwicklungskonzeptes eingebunden, und der Denkmalbestand gesichert.

3. VERFAHREN

3.1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 11. März 2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gutshaus und Gutspark Herzfelde“ im Ortsteil Herzfelde sowie der 11. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinden des Amtes Templin-Land beschlossen.

3.2. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans hat vom 28.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025 stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am 15.04.2025 im Amtsblatt für die Stadt Templin, bzw. die Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 15.04.2025 über die Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme informiert.

Es sind keine Stellung der Öffentlichkeit und 13 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen. Hiervon waren fünf ohne Bedenken und acht mit Hinweisen, Anregungen und Bedenken, die zur Offenlage zur Kenntnis genommen, bzw. berücksichtigt wurden.

4. ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG

Zur Schaffung von Baurecht für die Planungen im Park 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 die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplanvorentwurf stattgefunden. Die öffentliche Planauslegung erfolgte für die verbindliche Bauleitplanung (B-Plan) vom 24.08.2020 bis 21.09.2020.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB besteht das Entwicklungsgebot, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Da die aktuellen Ausweisungen der Gutsanlage im Flächennutzungsplan als Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, und als landwirtschaftliche Fläche sich nicht eignet, um in der verbindlichen Bauleitplanung ein Baugebiet jeglicher Kategorie festzusetzen, gilt der Bebauungsplan als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden, um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen und den Planungszielen der verbindlichen Bauleitplanung zu entsprechen.

Da Teilbereiche der Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan im Widerspruch zu den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan stehen, ist es erforderlich den Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige touristische Nutzung des denkmalgeschützten Gutshofs inklusive Parkanlage geschaffen werden. Das Gutshaus und der Gutspark wurden im Jahr 2017 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.

5. GELTUNGSBEREICH UND ÄNDERUNGSBEREICH DER BAULEITPLÄNE

Der Gutspark mit dem Gutshaus Herzfelde befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteils 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.

Das Plangebiet des Bebauungsplans ist ca.13,5 ha groß und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Herzfelde: Flur 3: Flurstücke Nr. 102, 103, 107, 115 teilw., 190 teilw. (K 7327), 191 und 350.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist ca. 5 ha groß und umfasst in Teilen die Flurstücke 102 teilw., 103 teilw., 107, 115 teilw. und 191 teilw. der Flur 3. Er liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des parallel aufgestellten Bebauungsplans.

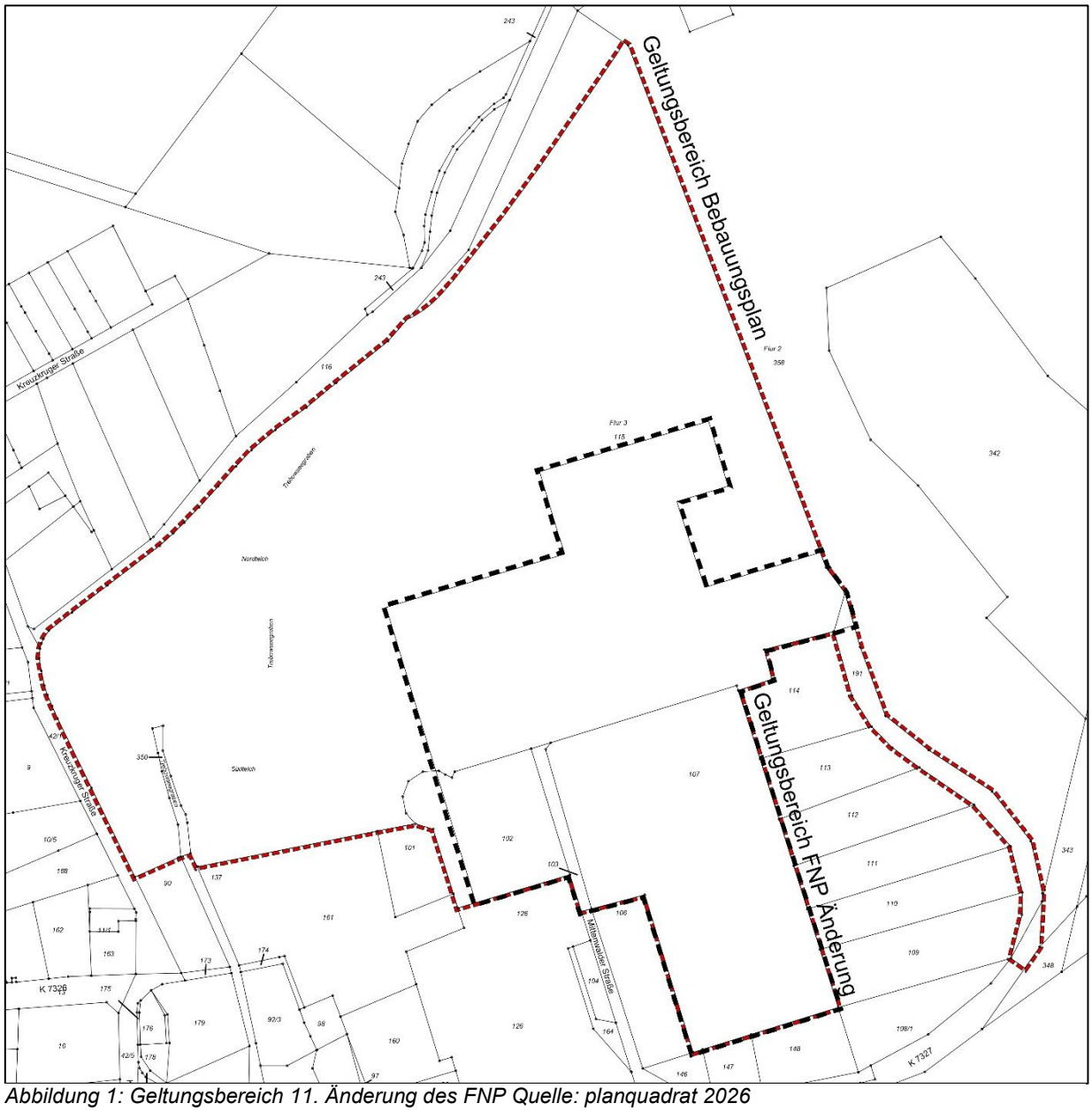

Abbildung 1: Geltungsbereich 11. Änderung des FNP Quelle: planquadrat 2026

6. BESTANDSSITUATION UND PLANUNG

6.1. Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der Änderungsbereich der FNP-Änderung umfassen in Gänze bzw. in Teilen das Denkmal Gutsanlage Herzfelde. Der Schutzumfang 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.

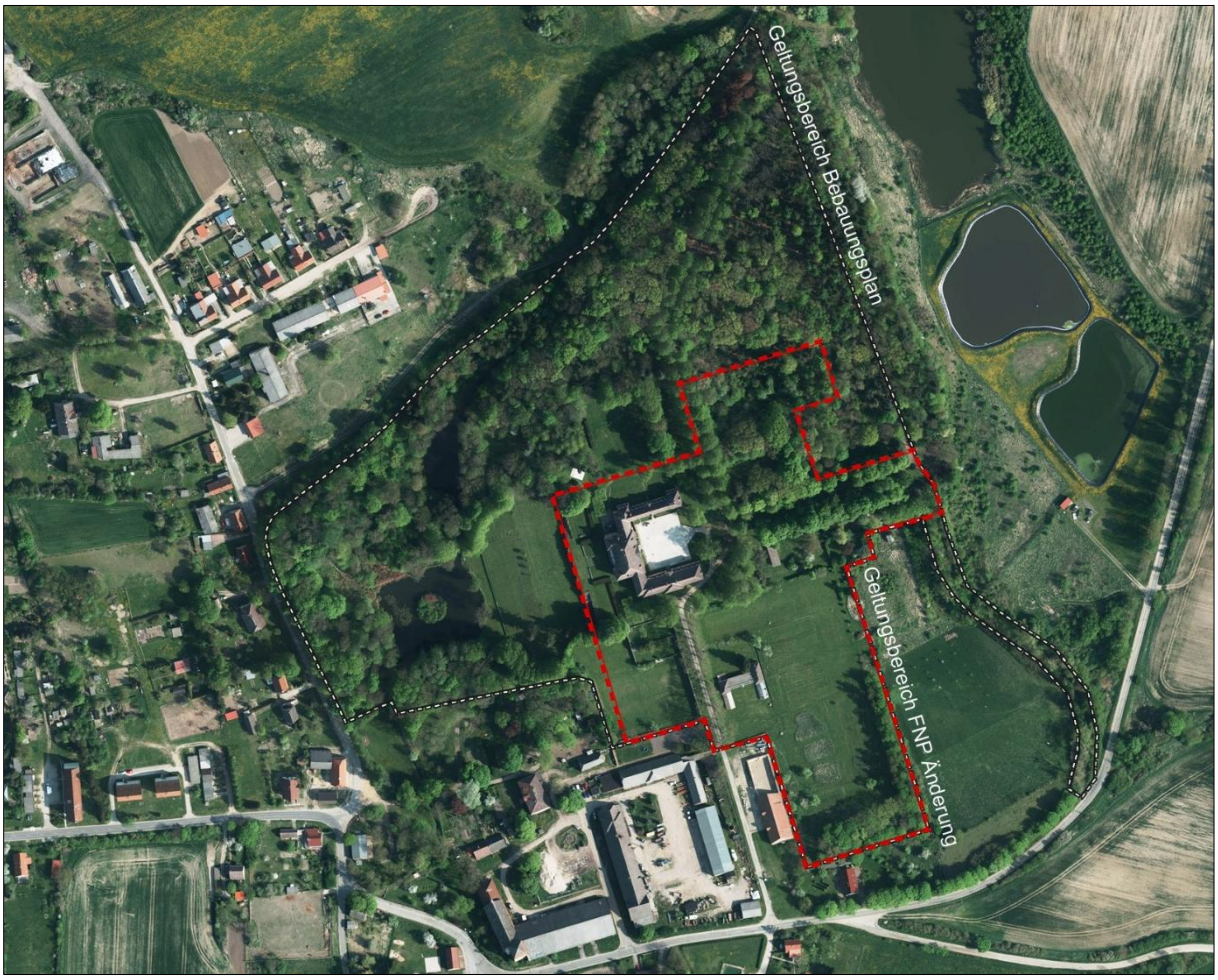

Abbildung 2 Luftbild des Plangebiets von 2015 Quelle: Luftbild von 2009 (Geobasisinformation Brandenburg, DOPRGBI20092012_406065-5894196

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.

6.2. Kurzcharakteristik der Planung

Mit dem Masterplan Gutshof Herzfelde, in den die denkmalpflegerischen Anforderungen und Abstimmungsergebnisse eingeflossen sind, wurde ein räumliches Konzept für die Gesamtanlage entwickelt.

Ziel des vorliegenden freiraumplanerischen Masterplans ist es, die Entwicklung zum Hotelstandort unter größtmöglicher Umsetzung der denkmalpflegerischen Zielstellung und unter Berücksichtigung der ökologischen und naturschutzrechtlichen Vorgaben für das Gartendenkmal zu ermöglichen.

Abbildung 3: Ausschnitt Masterplan Gutshof Herzfelde (ohne Maßstab), Stand April 2024

Hierzu werden die Flächen westlich und nördlich des Gutshauses weitestgehend von neuer Bebauung freigehalten. Neue Baukörper werden lediglich in den unter gartendenkmalschutzlichen Aspekten weniger sensiblen Bereichen des Gutshauses positioniert:

- Süd-östlich des Gutshauses: Errichtung der Hotelgebäude „Barns“ und „Cottages“
- Südlich des Gutshauses: Parkplatz
- Süd-westlich des Gutshauses: Neubau Sport- und Erholungsgebäude auf dem ehemaligen Reitplatz

Als Zufahrt und Erschließung soll die ehemalige vierreihige Hauptzufahrt über die Säulenpappelallee wieder aktiviert werden. Die notwendigen Parkplatzflächen sollen südlich des alten Garagenbaus entstehen, um damit die übrige Parkanlage von Stellplätzen freizuhalten. Als weitere Erschließungsoption soll die derzeitige Zufahrt über die Robinienallee erhalten bleiben.

Die denkmalgeschützten Gebäude Gutshaus und Gärtnerei werden denkmalgerecht saniert und ins Nutzungskonzept eingebunden.

7. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

7.1. 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.

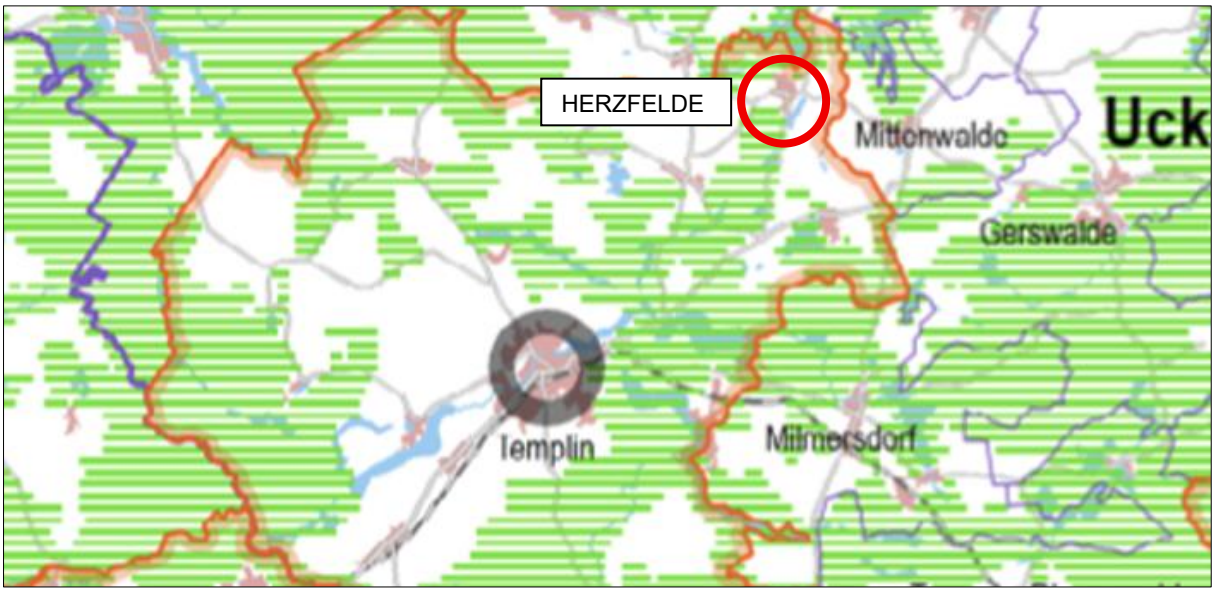

Abbildung 4: Ausschnitt des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

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.

7.2. Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim

Der integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim ist mit seiner amtlichen Bekanntmachung am 23. Oktober 2024 in Kraft getreten und enthält somit rechtswirksame Ziele der Raumordnung.

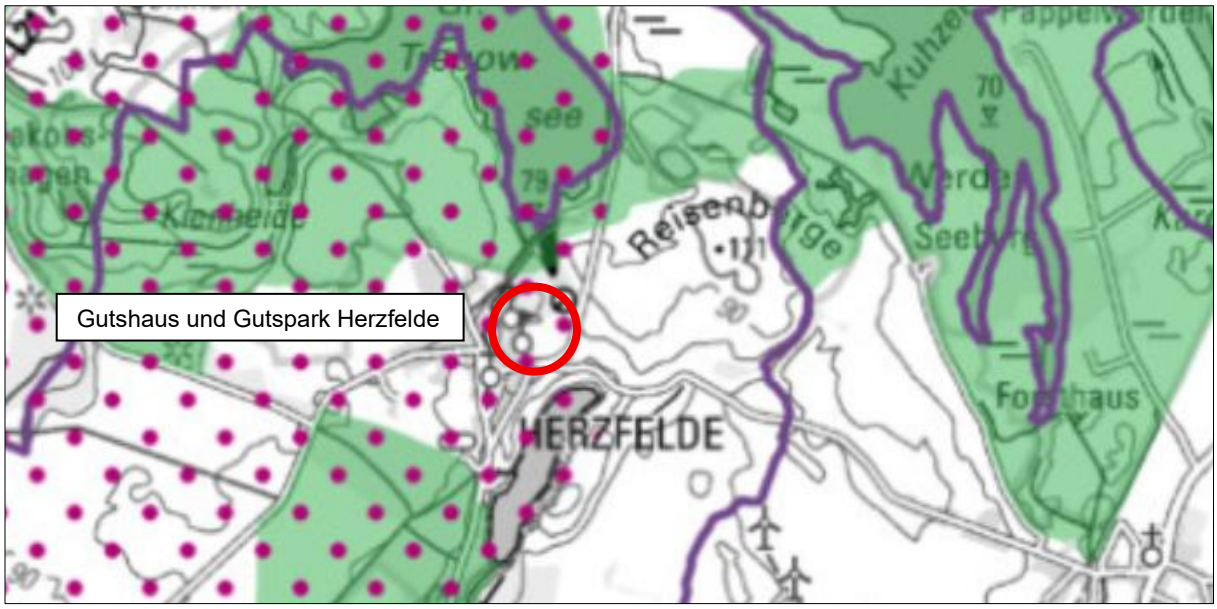

Abbildung 5: Ausschnitt aus integriertem Regionalplan Uckermark-Barnim (ohne Maßstab).

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich 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.

G 3.1 Vorbehaltsgebiet Tourismus

„In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (VB Tourismus) ist den Belangen des Tourismus und der Erholung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen."

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."

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.

7.3. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans ist überlagert mit verschiedenen naturschutzfachlichen Schutzgebieten:

1 Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Norduckermärkische Seenlandschaft (Nr. DE 2846-601) umfasst innerhalb des Plangebietes eine Fläche von ca. 129.100 m². Nur südlich des Gutshauses sind Teilflächen der Flurstücke 102, 103 und 107 nicht Bestandteil des LSG.

2 Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA, Special Protection Area), hier Uckermärkische Seenlandschaft (Nr. DE 2746-401). Der SPA-Flächenanteil im Plangebiet beträgt ca. 95.250 m². 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 im SPA-Gebiet.

3 Mit der 27. Verordnung zur Festsetzung von Erhaltungszielen und Gebietsabgrenzungen für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (27. ErhZV) vom 19.Juni 2025 wurde die Grenze des FFH-Gebiets auf Flächen nördlich angrenzend an die Parkflächen festgelegt. Somit liegt keine direkte Betroffenheit vor.

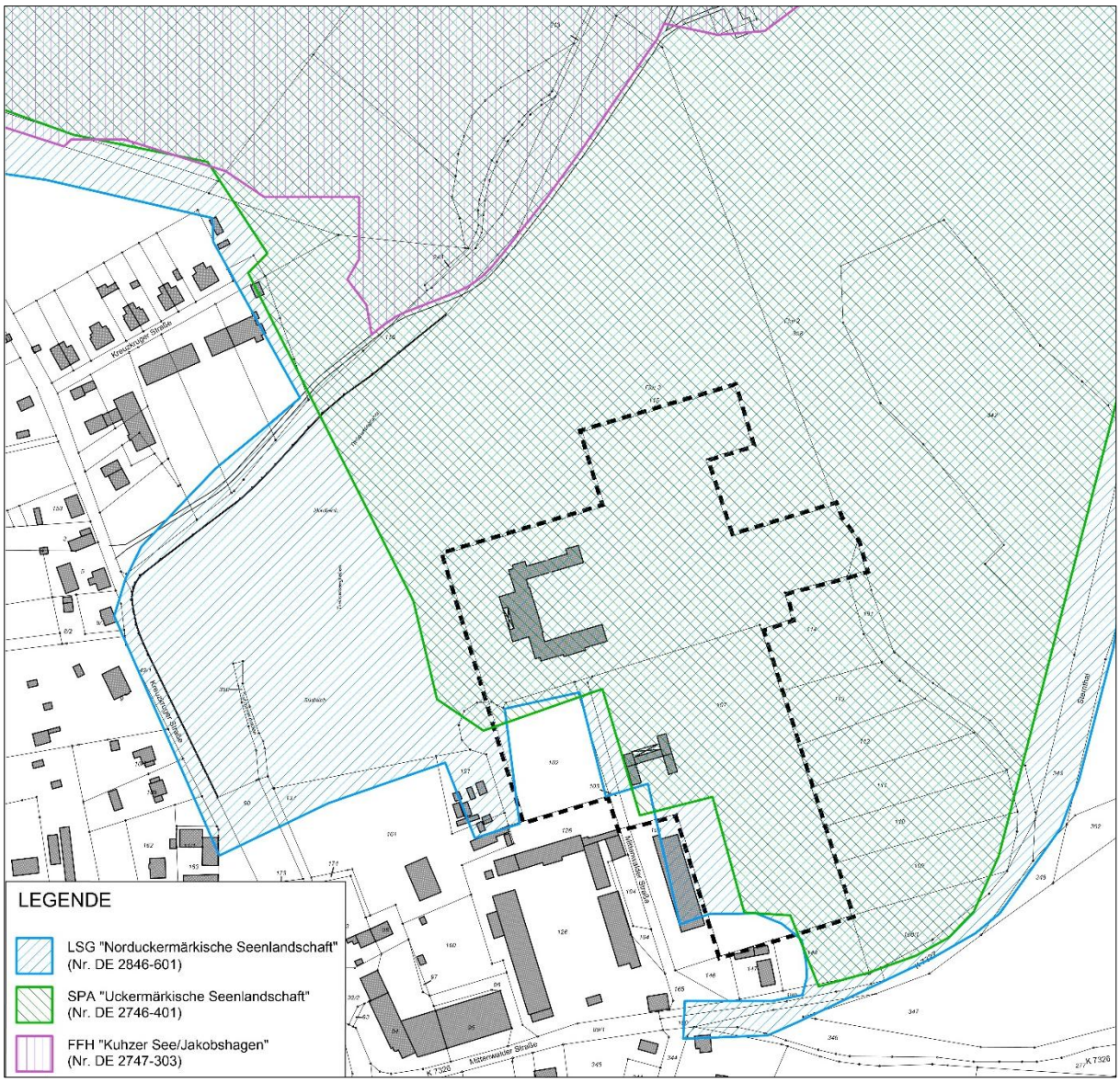

Abbildung 6: Nebenkarte Schutzgebiete, ohne Maßstab, genordet; Quelle: planquadrat, Stand April 2024

7.3.1. 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 mit ca. 4,1 ha im Landschaftsschutzgebiet.

Gemäß § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in Landschaftsschutzgebieten ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich, um die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Außerdem ist dies wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft sowie wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich. In einem Landschaftsschutzgebiet sind nach näheren Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Dies geht auch aus der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (I..SG-VO) „Norduckermärkische Seenlandschaft" hervor. Gemäß § 4 Abs. 2 LSG-VO bedürfen sonstige Handlungen, die in der Lage sind den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder sonst dem Schutzzweck zuwiderlaufen der Genehmigung. Dazu zählen insbesondere die Errichtung oder wesentliche Veränderung baulicher Anlagen sowie die Veränderung, Verfestigung, Versiegelung oder Verunreinigung von Böden.

Gemäß der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Norduckermärkische Seenlandschaft“, vom 12. Dezember 1996, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 29. Januar 2014, darf ein Bauleitplan nicht im Widerspruch zu den Regelungen einer Verordnung über ein LSG (LSG-VO) stehen, da dies zur Unwirksamkeit des Planes führt.

Das zuständige Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) kann trotz Widerspruch der festgesetzten baulichen oder sonstigen Nutzungen mit dem Schutzzweck des betroffenen LSG im Ausnahmefall der Aufstellung eines Bebauungsplans im LSG zustimmen. Die Zustimmung hat zur Folge, dass auf den entsprechenden Flächen, die den geplanten Nutzungen entgegenstehenden Regelungen der LSG-VO, nicht mehr gelten. Der bestehende Normenkonflikt zwischen den Regelungen der LSG-VO und denen des Bebauungsplans wird zugunsten des konkreten Bauleitplans aufgehoben. Die Flächen des Bauleitplans verbleiben jedoch im LSG.

Das MLEUV stimmt einem Bauleitplan zu, wenn dieser sich aus einer Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzungen ableiten lässt, zumutbare Alternativen zum Standort fehlen und die geplante Entwicklung aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses geboten ist.

Die UNB des Landkreis Uckermark kommt zu der Feststellung, dass bei der Änderung des Flächennutzungsplans kein Einzelfall vorliegt. Es handelt sich um die Fallkonstellation B 1. Anstrich der Anlage 2 zum Erlass „Landschaftsschutzgebiete und Bauleitplanung; Zuständigkeiten" von September 2017, da es sich um einen Flächennutzungsplan handelt, welcher keine vorhabenkonkreten, sondern allgemeine Darstellung einer Sonderbaufläche beinhaltet.

Mit Schreiben vom 13.05.2025 hat das MLEUV unter Auflagen bestätigt, dass für die geplanten Festsetzungen zur Umsetzung des vorgelegten Masterplans (Stand: März 2024) „Gutshaus und Gutspark Herzfelde“ eine Zustimmung gemäß § 4 Abs. 4 LSG-VO „Norduckermärkische Seenlandschaft“ nicht offensichtlich ausgeschlossen ist.

Im Anschluss wird auf Antrag der Gemeinde auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs das eigentliche Zustimmungsverfahren mit einer vertieften und abschließenden Prüfung durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird auch die Änderung des Flächennutzungsplans als Anlage des Bebauungsplans miteingebracht. Die mit der Mitteilung zur Voranfrage auf Zustimmung vorgebrachten Auflagen werden im Zustimmungsantrag berücksichtigt.

7.3.2. 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 im SPA-Gebiet. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt mit ca. 3 ha im SPA-Gebiet.

Es wurde eine NATURA-2000-Prüfung gem. §§ 34, 35 BNatSchG und der FFH-Richtlinie 92/43 /EWG des Rates vom 21.5.1992 für das Vogelschutzgebiet „Uckermärkische Seenlandschaft“ zum Bebauungsplan "Gutshaus und Gutspark Herzfelde" im Ortsteil Herzfelde der

Stadt Templin, Landkreis Uckermark, Dipl.-Biol. Frank. W. Henning, Stand 01.04.2026, durchgeführt.

Die Natura-2000-Prüfung kommt zu dem eindeutigen Ergebnis, dass das geplante Vorhaben unter Einhaltung der vorgesehenen Maßnahmen mit den Schutzzielen des Vogelschutzgebietes vereinbar ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Arten und Lebensräume kann ausgeschlossen werden.

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 Zuge der 27. Erhaltungszielverordnung zur Sicherung des FFH-Gebietes „Kuhzer See, Jakobshagen und Klaushagen“ soll eine Verlaufsänderung des FFH-Gebiets vorgenommen werden, die das Vorhabengebiet von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan betreffen wird. Mit in Kraft treten der Verordnung werden die umweltbezogenen Belange erneut geprüft.

7.3.3. Naturschutzgebiete

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

7.4. Kurstadtentwicklungskonzept

Die Stadt Templin hat im Jahr 1995 ein erstes Kurstadtentwicklungskonzept erstellt, welches zuletzt 2023/24 (Stand 08.03.2024) 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.

Die Kurstadtentwicklungs- und Tourismuskonzeption der Stadt Templin und ihrer Ortsteile wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin am 24.04.2024 beraten und beschlossen. Das Planvorhaben in Herzfelde wird hierin als wichtiges Projekt zur konsequenten, authentischen Umsetzung des entwickelten touristischen Profils im Gesundheitstourismus und zur Erweiterung des Angebotes an Übernachtungs- und Erholungsmöglichkeiten im gehobenen Qualitätssegment beschrieben. Es bietet der Stadt Templin und insbesondere dem Ortsteil Herzfelde maßgebliche Entwicklungschancen durch die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Stärkung des gastronomischen Angebotes, die nachhaltige Nutzung der denkmalgeschützten Objekte und damit deren Bestandssicherung, die Attraktivierung des ländlich geprägten Ortsteils.

8. WEITERE PLANUNGSGRUNDLAGEN

8.1. 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.

8.2. 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.

8.3. 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“. (BDLAM OBJ-Dok-Nr. 09130506).

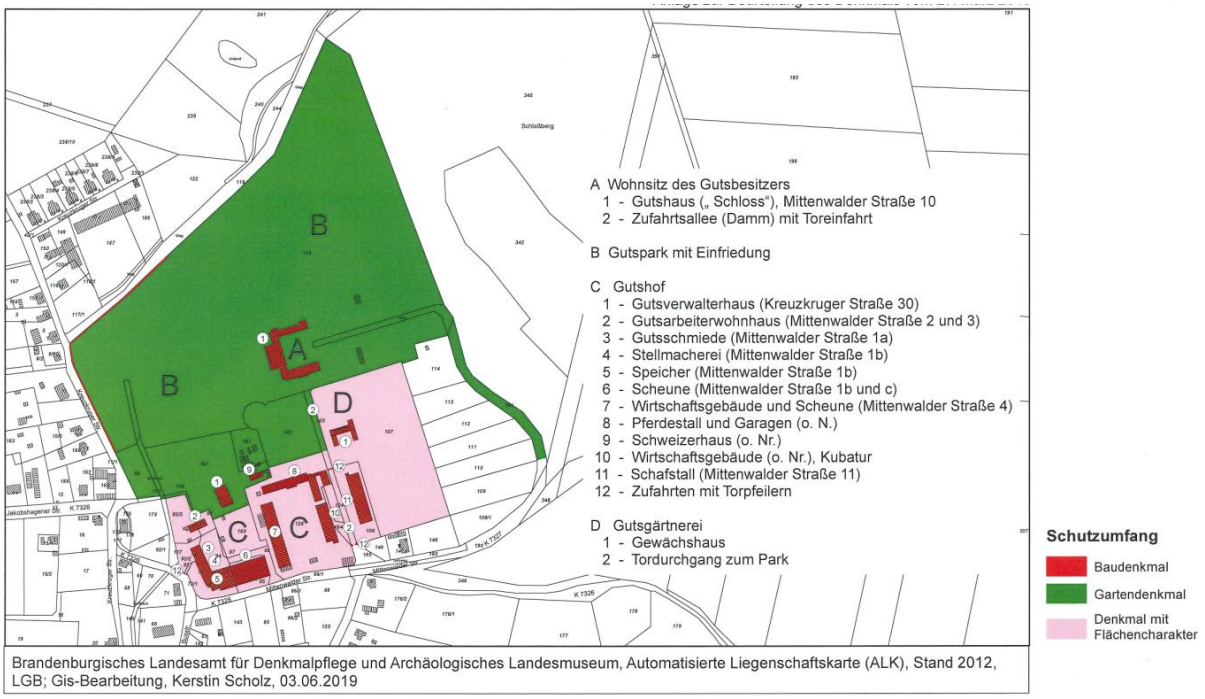

Abbildung 7: Automatisierte Liegenschaftskarte Denkmalschutz (ohne Maßstab)

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.

Das gesamte Areal wird im Flächennutzungsplan als „Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt“ aufgenommen.

9. ÄNDERUNG DER DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

9.1. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans

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.

Der gesamte Gutspark einschließlich des Gutshauses wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gutspark“ ausgewiesen. Innerhalb der Grünflächen verläuft die Grenze des LSG "Norduckermärkische Seenlandschaft" (Nr. DE 2846-601) und des Europäischen SPA-Gebiets "Uckermärkische Seenlandschaft" (Nr. DE 2746-401). Die Grenzen erstrecken sich bis in den Änderungsbereich. Der Umgang mit diesen Flächen wird in Kapitel 7.3 „Schutzgebiete“ vertieft behandelt.

Die Flächen, die sich südlich des Gutshauses bis zum ausgewiesen Dorfgebiet erstrecken, werden als Flächen für die Landwirtschaft Acker dargestellt. Diese Fläche entspricht ca. 2,3ha.

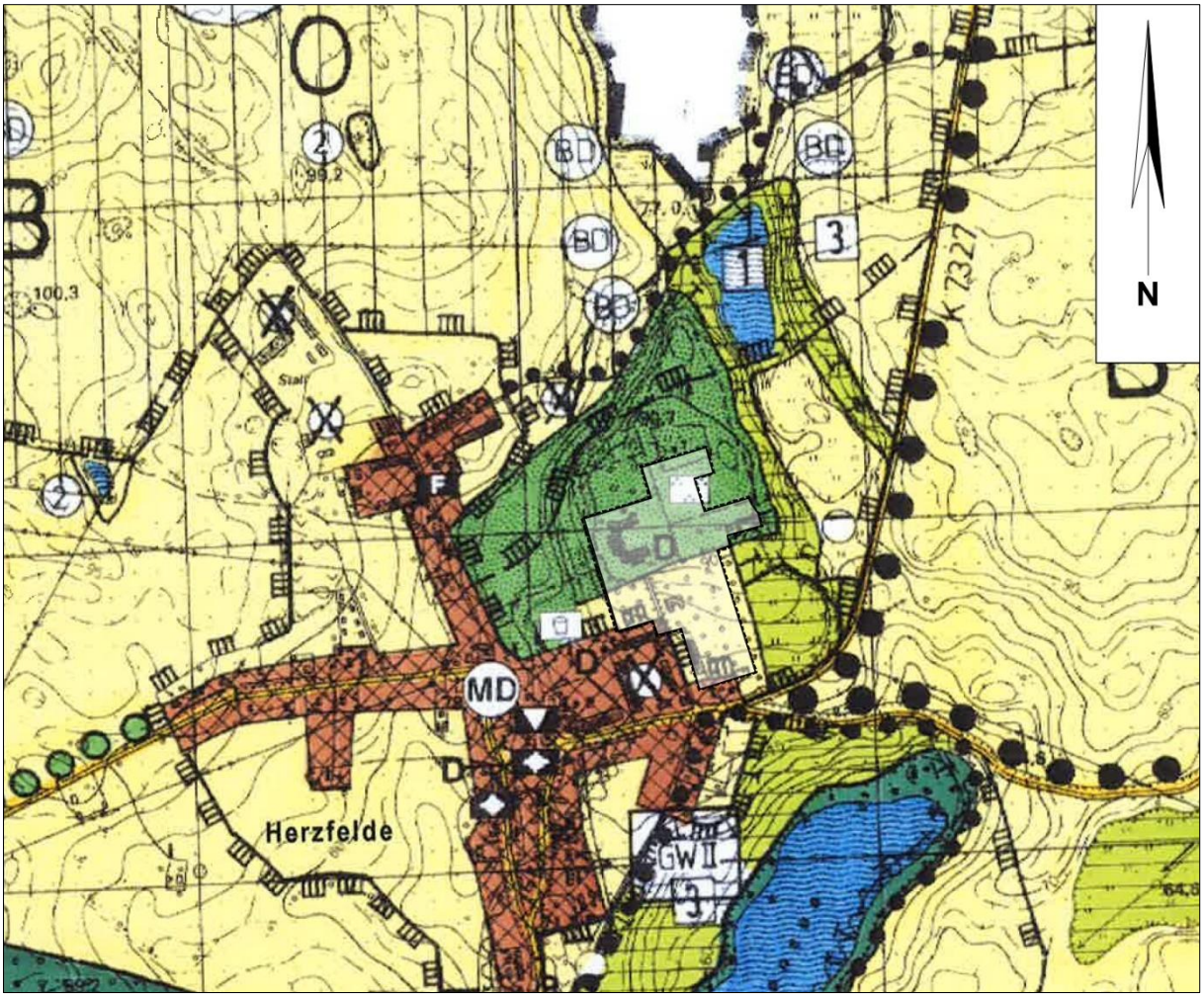

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Templin inklusive Abgrenzung Änderungsbereich (ohne Maßstab). Verzerrungen aufgrund gescannter Plangrundlage möglich.

Innerhalb des Gutsparks ist am Gutshaus ein Eintrag für ein Baudenkmal erfolgt. Während sich westlich und südlich Dorfgebiete (MD) und nördlich Flächen für Landwirtschaft Acker an den Park anschließen, grenzen östlich zuerst Grünlandflächen an. Im weiteren Anschluss sind gen Osten Acker- und Wasserflächen ausgewiesen.

9.2. Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft eine Teilfläche des Parks im Bereich des Gutshauses. In diesem Bereich soll die bisherige Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in eine Sonderbaufläche (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO umgewandelt werden.

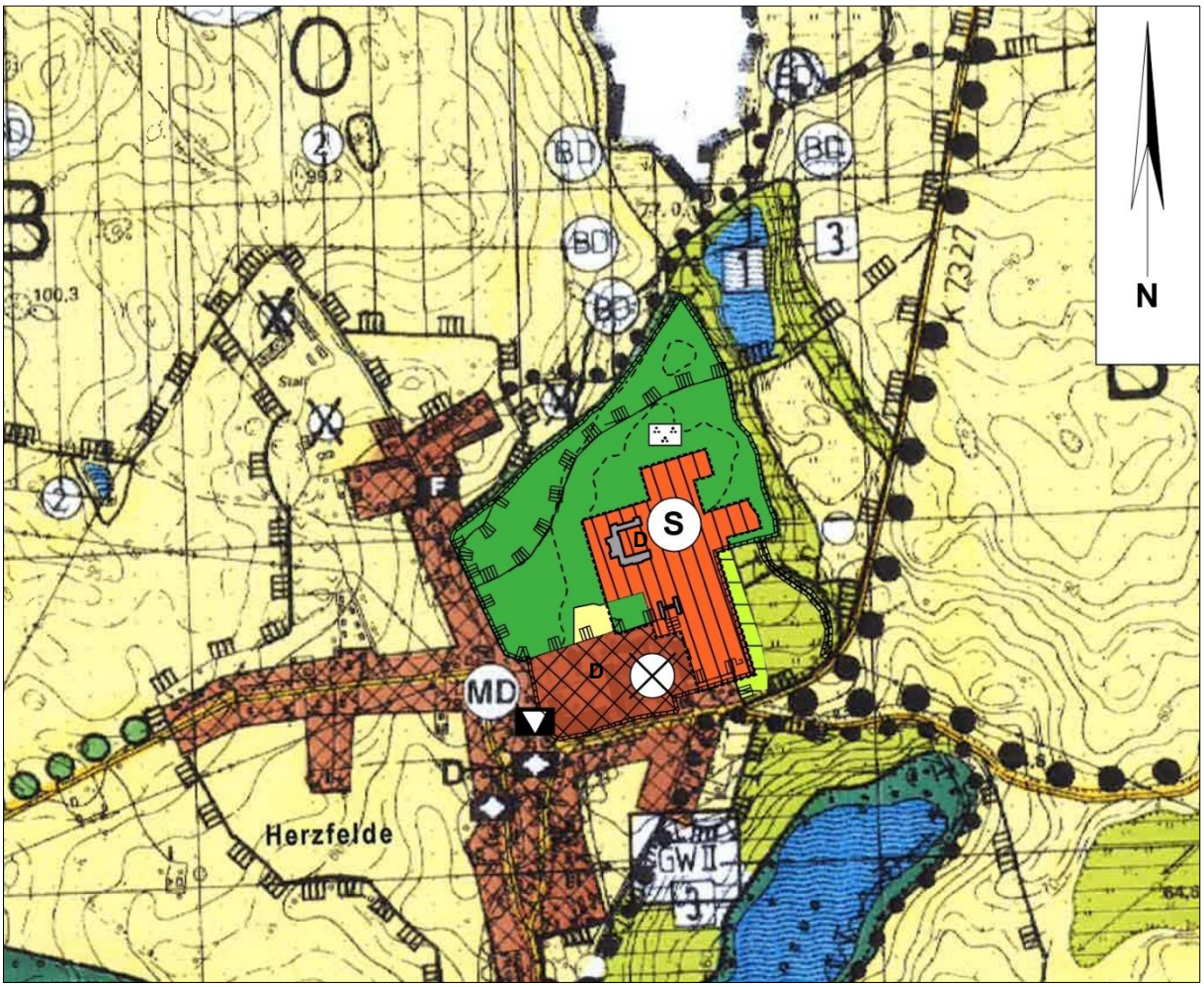

Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Templin inklusive Änderungen (ohne Maßstab). Verzerrungen aufgrund gescannter Plangrundlage möglich.

Darüber hinaus sollen die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden landwirtschaftlichen Flächen (Acker), auf denen unter anderem die Errichtung von Cottages vorgesehen ist, ebenfalls in Sonderbauflächen (S) beziehungsweise in Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ geändert werden.

Die Umwandlung in Sonderbauflächen umfasst eine Fläche von etwa 4,7 ha. Weitere Flächen mit einer Größe von rund 0,26 ha werden von landwirtschaftlicher Nutzung (Acker) in Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ überführt und dienen der Erweiterung des Parks.

Die Darstellungen der bestehenden naturschutzrechtlichen Schutzgebiete werden übernommen.

Die punktuelle denkmalschutzrechtliche Darstellung des Gutshauses als Baudenkmal „D“ wird durch eine flächenhafte Darstellung mit einer „*Umgrenzung für Gesamtanlagen, die den Denkmalschutz unterliegen“* ergänzt. Die Anpassung liegt aufgrund ihres rein nachrichtlichen Charakters außerhalb des Änderungsbereichs des FNPs.

9.3. Flächenbilanz

Gesamtfläche Änderungsbereich: ca. 50.244 m²

	Bestand	Änderung
Grünflächen Parkanlage	ca. 27.500 m²	ca. 2.663 m²
Ackerflächen	ca. 22.744 m²	-
Sonderbauflächen	-	ca. 47.581 m²

B. UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Dafür ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung ermittelt, beschrieben, bewertet und in Form eines Umweltberichtes dokumentiert werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Der Umweltbericht wird nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fortgeschrieben. Dabei sollen die eingehenden Hinweise zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ausgewertet und gemäß Abwägungstabelle eingearbeitet werden.

Es werden die Umweltauswirkungen beschrieben, die durch das Planungsvorhaben voraussichtlich verursacht werden.

Zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen formuliert der Umweltbericht, soweit möglich, geeignete landespflegerische und umweltfachliche Maßnahmen.

Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans und wurde im Verlauf des vorbereitenden Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben.

2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANÄNDERUNG

Zur Schaffung von Baurecht für die Planungen im Park 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.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB besteht das Entwicklungsgebot, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Da die aktuellen Ausweisungen der Gutsanlage im Flächennutzungsplan als Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, und als landwirtschaftliche Fläche sich nicht eignet, um in der verbindlichen Bauleitplanung ein Baugebiet jeglicher Kategorie festzusetzen, gilt der Bebauungsplan als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden, um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen und den Planungszielen der verbindlichen Bauleitplanung zu entsprechen.

Da Teilbereiche der Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan im Widerspruch zu den

geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan stehen, ist es erforderlich den Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

3. STANDORT, GETROFFENE FESTSETZUNGEN SOWIE ART UND UMFANG DER GEPLANTEN VORHABEN

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist ca. 5 ha groß und umfasst in Teilen die Flurstücke 102 teilw., 103 teilw., 107, 115 teilw. und 191 teilw. der Flur 3. Er liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des parallel aufgestellten Bebauungsplans.

10.4. Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtfläche des Änderungsbereichs umfasst ca. 50.244 m².

	Bestand	Änderung
Grünflächen Parkanlage	ca. 27.500 m²	ca. 2.663 m²
Ackerflächen	ca. 22.744 m²	-
Sonstiges Sondergebiet	-	ca. 47.581 m²

4. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES AUS EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN, DIE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN VON BEDEUTUNG SIND, UND DIE ART WIE DIESE BEI DER AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANS BERÜCKSICHTIGT WURDEN

4.1. Bauplanungsrecht

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a des BauGB ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u.a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z.B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei Änderung des Flächennutzungsplans:

Das Plangebiet liegt am Rand des Siedlungszusammenhangs und innerhalb europäischer oder nationaler Schutzgebiete.

Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sind mit der Inanspruchnahme einer im dörflichen Kontext stehenden Fläche die bereits erschlossenen ist berücksichtigt, da die öffentliche Verkehrsflächen einschließlich einer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bereits vorhanden sind. Die rechtlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden dahingehend berücksichtigt werden, dass grünordnerische Festsetzungen zur dauerhaften und nachhaltigen Begrünung von Teilflächen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Grundlage der Eingriffsbilanz bildet die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets (Außenbereich nach § 35 BauGB).

4.2. Naturschutzrecht

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Im Gesetz Brandenburgischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 25.09.2020 werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG ergänzt. Definiert werden insbesondere die Verfahrensvorschriften der Schutzgebietsverordnungen und Landschaftsplanung, die Regelungen der Zuständigkeiten und der Institutionen des Naturschutzes. Ergänzende Regelungen werden zu den gesetzlich geschützten Biotopen, dem Ökokonto, den Duldungspflichten oder den Mitwirkungsbefugnissen der Naturschutzverbände getroffen.

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den

Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

4.3. Artenschutzrecht

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

4.4. Biotopschutzrecht

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei Änderung des Flächennutzungsplans:

Die Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz insbesondere durch die Inanspruchnahme bereits anthropogen genutzten und denkmalgeschützten Siedlungsfläche.

Für das gesamte Plangebiet liegen zwei Artenschutzgutachten aus den Jahren 2021 und 2024 (Aktualisierung der Ergebnisse von 2021) vor. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten bzw. können vermieden werden. Gleiches gilt für geschützte Biotope innerhalb des Änderungsbereichs.

4.5. Denkmalschutzrecht

Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz aus dem Jahr 2004 schließt eine Gartenanlage aufgrund seiner kulturellen, architektonischen, wissenschaftlichen oder künstlerischen Bedeutung als eigenes Denkmal mit ein (§ 2 Abs. 2, Satz 1).

Es besteht eine Erhaltungspflicht (§ 7 Abs. 1-6), welche auch eine denkmalgerechte Nutzung umfasst sowie eine zumutbare Zugängigkeit für die Öffentlichkeit.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei Änderung des Flächennutzungsplans:

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden die Ziele des Denkmalschutzes insofern umgesetzt, als im Rahmen der Planung zum Erhalt der Gesamtanlage eine mit dem Denkmalschutz tragbare Sonderbaufläche ausgewiesen wird, die sowohl einen Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude als auch eine Wiederherstellung des Gartendenkmals erlaubt, welche in einem Masterplan für die Gesamtanlage entwickelt wurde.

4.6. Bodenschutzrecht

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung

von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 31. August 2015 ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei Änderung des Flächennutzungsplans:

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden die Ziele des Bodenschutzes insofern umgesetzt, als im Rahmen der Planung in einer dörflichen Bestandssituation ein sparsamer Umgang mit dem Boden sichergestellt) ist und das Baurecht lediglich auf die im Ortszusammenhang stehenden bestehenden und ehemaligen Nutzflächen ausgewiesen wird.

4.7. Wasserrecht

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei Änderung des Flächennutzungsplans

Im Plangebiet stehen unversiegelte Freiflächen für eine dezentrale Niederschlagsversickerung zur Verfügung. Das gilt auch für die Sonderbaufläche, welche eine höhere Dichte und damit eine geringere Flächenverfügbarkeit für das Versickern von Niederschlagswasser aufweisen kann.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Feuchtgebieten oder bedeutsamen Grundwasseranreicherungsgebieten.

4.8. Immissionsschutzrecht

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Gesetz vom 19. Oktober 2022 geändert wurde, ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z.B. Wohnen so weit wie möglich vermieden werden.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht insbesondere eine Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete vor und fordert in der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen. Unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM10, PM2,5 und NO2) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität. Für gewerbliche Anlagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei Änderung des Flächennutzungsplans:

Die Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt die Zielsetzungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Die ausgewiesene Sonderbaufläche steht in keinem Wiederspruch zu den nachbarschaftlichen Nutzungen.

Zur Bestandsanalyse und zur Bewertung der Luftqualität liegt für die Flächennutzungsplanänderung keine lufthygienische Untersuchung vor. Aufgrund der Lage des Plangebiets außerhalb relevanter Luftleitbahnen, Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten sind voraussichtlich keine Konflikte infolge einer Sonderbaufläche zu erwarten.

4.9. Freiraumverbund des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR)

Die räumliche Festsetzung des Freiraumverbundes folgt der des FFH-Gebietes „Kuhzer See/Jakobshagen“ und enthält die folgenden planerischen Vorgaben.

Z 6.2 Freiraumverbund

(1) 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.

(2) Ausnahmen von Absatz 1 Satz 2 sind unter der Voraussetzung, dass

- **die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und**
- **die Inanspruchnahme minimiert wird,**

in folgenden Fällen möglich:

- **für überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht,**
- **für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen.**

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei Änderung des Flächennutzungsplans:

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Ausweisung einer Sonderbaufläche keine Funktionen oder Verbundstrukturen des Freiraumverbundes beeinträchtigt werden und die Planung somit nicht im Widerspruch zu Ziel 6.2 Abs. 1 LEP HR steht. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist unter Berücksichtigung der Lage im FFH-Gebiet, dem SPA-Gebiet sowie dem Landschaftsschutzgebiet gegeben.

4.10. FFH-Gebiet Kuhzer See, Jakobshagen und Klaushagen

Der Änderungsbereich des FNP liegt außerhalb der Abgrenzung des FFH-Gebiets „Kuhzer See, Jakobshagen und Klaushagen. Es besteht keine Betroffenheit durch die Ausweiseung einer Sonderbaufläche.

4.11. Vogelschutzgebiet Uckermärkische Seenlandschaft

Das SPA-Gebiet der Uckermärkischen Seenlandschaft umfasst ein Gebiet von 61.728 ha. Der Gutspark Herzfelde liegt am westlichen Rand des Vogelschutzgebiets. Ca. 2/3 des Plangebiets überschneiden sich mit der Schutzgebietsfläche.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei Änderung des Flächennutzungsplans:

Es wurde eine Prüfung zu der Vereinbarkeit der Planung des Bebauungsplans „Gutshof und Gutspark Herzfelde“ mit den Zielstellungen der Natura 2000 Schutzgebiete erstellt.

4.12. Landschaftsschutzgebiet (LSG) Norduckermärkische Seenlandschaft

Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Norduckermärkische Seenlandschaft datiert auf Dezember 1996. Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Größe von rund 63 951 Hektar.

Der Änderungsbereich des FNP liegt überwiegend im LSG, so dass es für die Flächennutzungsplanänderung einer Zustimmung durch die Obere Naturschutzbehörde bedarf.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans:

Im Rahmen des Zustimmungsverfahrens wird der Vereinbarkeit Flächennutzungsplanänderung mit der Schutzgebietsverordnung des LSG geprüft.

4.13. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Templin hat das Datum von Oktober 1994. Dieser umfasst das damalige Gebiet der Stadt Templin, in dem die Ortslage von Herzfelde nicht enthalten war. Der Bereich Templin Land hat keinen Landschaftsplan, so dass keine übergeordneten Hinweise aus der Landschaftsplanung zu berücksichtigen sind.

5. FESTLEGUNG DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS

5.1. Untersuchungsgegenstand und -umfang

Der Untersuchungsgegenstand ist der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans und die durch die Planung verursachten erheblichen Umweltauswirkungen.

Hierbei sind insbesondere folgende Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Vermeidung von Emissionen,
- die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele,
- die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

5.2. Untersuchungsmethode

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter sowie ihre Wechselwirkungen werden in der Umweltprüfung verbal-argumentativ ermittelt, beschrieben und bewertet.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gutshaus und Gutspark Herzfelde“. Auf den Umweltbericht mit dessen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung sowie zur Kompensation von erheblichen Umweltauswirkungen wird an dieser Stelle hingewiesen.

6. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN SOWIE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

6.1. Internationale und nationale Schutzgebiete sowie geschützte Biotope

Die Flächennutzungsplanänderung befindet sich teilweise im Vogelschutzgebiet (SPA) sowie im Landschaftsschutzgebiet (LSG). Geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG wurden gleichfalls festgestellt.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Status Quo erhalten. Es gelten die in den jeweiligen Verordnungen festgelegten Entwicklungsziele.

Mit der Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung sind das Vogelschutzgebiet sowie das Landschaftsschutzgebiet betroffen. Im Rahmen des erforderlichen Zustimmungsverfahrens wurde deren Verträglichkeit mit der Sondernutzung geprüft und als verträglich eingeschätzt.

6.2. Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich der Planänderung nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 0,5 ha ein und steht als ehemaliger Gutshof mit Gutspark vollständig unter Denkmalschutz.

Bei Nichtdurchführung Planänderung ist die Umsetzung des Bebauungsplans „Gutshof und Gutspark Herzfelde“ rechtlich nicht möglich.

Mit Ausweisung einer Sonderbaufläche erfolgt ein geringfügiger Verbrauch an ausgewiesener landwirtschaftlicher Fläche sowie von Parkanlage in einem noch geringeren Flächenumfang. Da die Landwirtschaftsfläche seit Jahrzehnten nicht in Nutzung steht, kommt es zu keinem Realverlust an Fläche.

6.3. Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha ein und steht als ehemaliger Gutshof mit Gutspark vollständig unter Denkmalschutz. Bei Nichtdurchführung Planänderung ist die bauliche Entwicklung auf Grundlage einer Sonderbaufläche nicht möglich.

Die Ausweisung der Sonderbaufläche ermöglicht eine Erhöhung des Bebauungsgrades innerhalb der Gesamtanlage. Es kommt zu zusätzlicher Flächenversiegelung. Diese erfolgt jedoch nicht auf einem Boden mit hoher Ertragsfähigkeit. Mit Umsetzung der Planung in der verbindlichen Bauleitplanung sind die Beeinträchtigungen der zusätzlichen Versiegelung zu prüfen und auszugleichen.

6.4. Schutzgut Wasser

Die Sonderbaufläche liegt außerhalb von Überschwemmungsbereichen und Hochwasserrisikoschutzbereichen sowie außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Der Trebowseegraben und die daran angeschlossenen Teiche sind nicht Gegenstand der Planänderung.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem weitestgehenden Status Quo des Bebauungsgrades auf dem Grundstück auszugehen.

Die Ausweisung der Sonderbaufläche ermöglicht eine Erhöhung des Bebauungsgrades innerhalb der Gesamtanlage. Es kommt zu zusätzlicher Flächenversiegelung. Diese erfolgt jedoch nicht auf einem Boden mit hoher Ertragsfähigkeit. Mit Umsetzung der Planung in der verbindlichen Bauleitplanung sind die Beeinträchtigungen der zusätzlichen Versiegelung zu prüfen und auszugleichen.

6.5. Schutzgut Klima/Luft

Sowohl das Meso- als auch das Mikroklima des Plangebietes werden entscheidend durch die die vergleichsweise große Ausdehnung der unbebauten Parkanlage mit einem hohen Gehölzanteil und die Lage des Plangebietes am Rande einer Ortslage inmitten von landwirtschaftlichen Flächen bestimmt.

Der Planänderungsbereich weist entsprechend Entlastungsfunktion als Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet im mikroklimatischen Kontext zum angrenzenden Dorfgebiet auf, wobei hier aufgrund der lockeren Bebauung und eines vergleichsweise geringen Versiegelungsgrades keine Belastungssituation vorliegt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem weitestgehenden Status Quo des Bebauungsgrades auf dem Grundstück auszugehen.

Die Ausweisung der Sonderbaufläche ermöglicht eine Erhöhung des Bebauungsgrades innerhalb der Gesamtanlage. Es kommt zu zusätzlicher Flächenversiegelung. Diese erfolgt jedoch nicht auf einem Boden mit hoher Ertragsfähigkeit. Mit Umsetzung der Planung in der verbindlichen Bauleitplanung sind die Beeinträchtigungen der zusätzlichen Versiegelung zu prüfen und auszugleichen.

6.6. Schutzgut Pflanzen

Für die Flächennutzungsplanänderung liegt eine flächendeckende Biotoptypenkartierung vor. Besonders wertgebende und charakteristische Biotope sind die geschützten Alleen, überwiegend aus Altbaumbeständen. Hinzu kommen im südlichen Änderungsbereich eine Frischwiese mit kleineren Obstbeständen und sonstigen geschlossenen Gehölzbeständen. Auch in der nördlichen Sonderbaufläche ist Offenland mit einigen Gehölzbeständen von der Planänderung betroffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem weitestgehenden Status Quo: Parkanlage und (potenzielle) Landwirtschaftsfläche auszugehen.

Die Ausweisung der Sonderbaufläche bedeutet einen Verlust an geschlossener Offenlandfläche sowie Gehölzverluste. Insbesondere der Verlust der Frischwiese als Pflanzenstandort im Süden der Sonderbaufläche ist mit Umsetzung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und auszugleichen.

6.7. Schutzgut Tiere

Als Datengrundlage liegen faunistische Untersuchungen aus den Jahren 2018 und 2024 vor. Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wurden zahlreiche europäische Brutvögel,

Fledermäuse sowie die streng geschützte Zauneidechse nachgewiesen.

Bei Nichtdurchführung der Planung schreitet bei unzureichender Pflege die Sukzession auf den Offenlandflächen in Richtung Vorwald bzw. Wald so lange fort, bis es zu einem Klimaxstadium Wald kommen würde. Für den formalen Teil innerhalb der Sonderbaufläche wäre von einem Brachfallen der Rasenflächen sowie einem fortschreitenden Verlust an Altbaumbestand ohne Ersatz für Höhlenbrüter auszugehen.

Die Ausweisung der Sonderbaufläche bedeutet einen Verlust an geschlossener Offenlandfläche sowie Gehölzverluste. Insbesondere der Verlust der Frischwiese im Süden der Sonderbaufläche als Lebensraum für Insekten und bodenbrütende Vogelarten sowie als Nahrungsraum ist mit Umsetzung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und auszugleichen.

6.8. Biologische Vielfalt

Insgesamt ist das Plangebiet durch eine recht hohe biologische Vielfalt gekennzeichnet, die aus dem Alter der denkmalgeschützten Anlage mit ihren zahlreichen alten heimischen Bäumen, offenen Rasen- und Wiesenflächen sowie einem vergleichsweise extensiven Pflegeregime resultiert. Mit Umsetzung der Sonderbaufläche wird die Pflegeintensität erhöht, so dass es zu einem Rückgang an biologischer Vielfalt kommen kann.

Bei Nichtdurchführung der Planung schreitet bei unzureichender Pflege die Sukzession auf den Offenlandflächen in Richtung Vorwald bzw. Wald so lange fort, bis es zu einem Klimaxstadium Wald kommen würde. Für den formalen Teil wäre zunächst von einem Brachfallen der Rasenflächen auszugehen.

Auch die waldartigen Parkteile entwickeln sich bei fehlender Pflege (z.B. im Rahmen der Verkehrssicherheit) zu strukturreichen Waldflächen mit Strauch- und 1. und 2. Baumschicht. Die bestehende Durchmischung der Baumarten (auch mit nichtheimischen Arten) geht mit zunehmender Vergreisung der Bäume zurück.

Die Ausweisung der Sonderbaufläche bedeutet einen Verlust an geschlossener Offenlandfläche sowie Gehölzverluste und eine zunehmende Nutzungs- und Pflegeaktivität. Deren Auswirkungen sind mit Umsetzung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und auszugleichen.

6.9. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird in der Umgebung des Gebietes durch weitläufige landwirtschaftliche Flächen, das Ortsbild durch gemischte Baustruktur im Süden und Westen bestimmt.

Die Planänderung des FNP hat innerhalb der eigenständigen historischen Anlage einen eigenen Charakter innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Herzfelde. Wobei der die historische Anlage weitere Gebäude in Herzfelde umfasst.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Status Quo der Gesamtanlage vermutlich sukzessive verschlechtern. Aus der historischen Betrachtung ist zu erkennen, dass viele bauliche Elemente der Parkanlage wie z.B. Treppenanlagen bereits verfallen sind. Auch sind zahlreiche Bäume wegen Überalterung in den letzten 10 Jahren verloren gegangen.

Die Ausweisung der Sonderbaufläche bedeutet einen Verlust an Offenlandfläche, die am Rand der Ortslage dem Landschaftsraum zugeordnet ist. Eine Bebauung dieser landschaftlichen Teilfläche im Änderungsbereich ist im weiteren Verfahren (der verbindlichen Bauleitplanung) zu konkretisieren und ggf. durch mindernde Maßnahmen zur Eingliederung der Neubebauung in das Landschaftsbild zu ergänzen.

6.10. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Gutsgebäude ist als Einzeldenkmal eingetragen und die gesamte Parkanlage einschließlich des früher zur Gutsanlage gehörenden Wirtschaftshofes, des Gutsverwalterhauses, der Schmiede etc., ist ein Gartendenkmal. Nur das Flurstück 107, die ehemalige Gärtnerei des Gutshofes ist aus nicht erkennbaren Gründen nicht in das flächige Gartendenkmal einbezogen worden. Diese eher landwirtschaftlich geprägte Fläche wird jedoch als erweiterter Denkmalbereich (Denkmal mit Flächencharakter) in der Denkmalliste geführt.

Mit der FNP-Änderung eines Teils der Parkanlage in eine Sonderbaufläche umzuwidmen wird das Denkmalensemble erhalten und weiterentwickelt. Alle wesentlichen historischen Elemente werden erhalten. Lediglich die weniger gestalteten „Nutzbereiche“ des Reitplatzes und der Gärtnerei werden baulich neu entwickelt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem fortschreitenden Verfall der Anlage auszugehen.

Die Ausweisung der Sonderbaufläche bedeutet einen Verlust an Offenlandfläche, die am Rand der Ortslage dem Landschaftsraum zugeordnet ist. Eine Bebauung dieser landschaftlichen Teilfläche im Änderungsbereich ist im weiteren Verfahren (der verbindlichen Bauleitplanung) in Hinblick auf die Lage und die Kubatur der Baukörper zu konkretisieren und ggf. durch mindernde Maßnahmen zur Eingliederung der Neubebauung in die denkmalgeschützte Gesamtanlage zu ergänzen.

6.11. Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet ist seit Anbeginn der Gutsanlage durch seine Parkanlage und deren hohen Erholungswert geprägt. Der Erholungswert der Anlage hat jedoch durch einen zunehmenden Verfall in den letzten Jahrzehnten abgenommen. Sowohl die Verkehrssicherheit von Treppenanlagen als auch von Altbaumbestand ist nicht durchgängig gegeben. Davon sind auch die im Planänderungsbereich stockenden Altbäume betroffen. Die ehemalige Gärtnereifläche sowie der ehemalige Reitplatz im Süden bzw. Norden der künftigen Sonderbaufläche stehen der Öffentlichkeit aufgrund fehlender Erschließung nicht zur Verfügung.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Anlage aufgrund von aus dem Altbaumbestand ausgehenden Gefahren zunehmend einer öffentlichen Nutzung verschlossen.

Die Ausweisung der Sonderbaufläche bedeutet einen Gewinn an öffentlich nutzbarer Erholungsfläche in der Ortslage von Herzfelde. Im weiteren Verfahren ist die Nutzbarkeit der Parkanlage sowie der neuen Nutzungen innerhalb der Sonderbaufläche zu prüfen und zu konkretisieren.

6.12. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Status Quo weitestgehend erhalten. Bei Umsetzung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden, da es sich um Flächen mit entsprechenden anthropogenen Vorbelastungen handelt und die zulässigen gewerblichen Nutzungen beschränkt werden. Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet (Vogelschutzgebiet)

sowie das angrenzende FFH-Gebiet wurden gesondert in einem jeweils eigenen Gutachten geprüft. Gemäß Prüfergebnis sind keine erheblichen Auswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplans auf die Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

6.13. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur allgemeinen Reduzierung von Emissionen, die die Luftqualität belasten können, werden im Flächennutzungsplan keine eigenen Festlegungen für Sonderbaugebiete getroffen. Auch zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Flächennutzungsplan keine Regelungen.

6.14. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien und der effizienten Nutzung von Energie werden keine gesonderten Festlegungen im Flächennutzungsplan für Sonderbaugebiete aufgenommen, da das Energierecht dynamischer ist als das Planungsrecht.

6.15. Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, liegen für den Änderungsbereich der 11. FNP-Änderung nicht vor.

6.16. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Für die Ortslage Herzfelde liegen keine Informationen vor, dass die durch die der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte für Feinstaub PM10 und Stickstoffdioxid NO2 überschritten werden.

Aufgrund der Ausweisung der Sonderbaufläche als 11. Änderung des FNP ist nicht zu erwarten, dass die bauliche Entwicklung erheblichen negativen Einfluss auf die Luftqualität haben könnte und zu Grenzwertüberschreitungen führt.

6.17. Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die zukünftige Nutzung der Sonderbaufläche werden voraussichtlich keine erheblichen Lärmemissionen (Gewerbe, Verkehr) hervorgerufen. Eine vertiefende Prüfung anhand konkreter Festsetzungen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

6.18. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht darstellbar.

6.19. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld der Änderungsfläche befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen haben oder auf die die Nutzung im Plangebiet Einfluss haben kann. Die Sonderbaufläche befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung einer Sonderbaufläche abzuleiten.

6.20. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage Herzfelde Es ergeben sich aus dem Bebauungsplan keine Summationseffekte, da sich keine kumulierenden Flächennutzungsplanänderungen angrenzend befinden.

6.21. Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der vorgesehenen baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit infolge der 11. FNP-Änderung gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

6.22. Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf Ebene des vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei der durch die FNP-Änderung festgesetzten Nutzung (Sonderbaufläche) werden voraussichtlich keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen.

Die üblicherweise bei dieser Nutzungsart eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

6.23. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie für den Ausgleich der zu erwartenden Auswirkungen der Ausweisung einer Sonderbaufläche anstelle von Parkanlage und landwirtschaftlicher Nutzfläche ist auf der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Da innerhalb der Fläche der 11. Änderung des Flächennutzungsplans keine Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft betroffen sind, ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kein Ausgleich erforderlich. Eine Eingriffsbeurteilung sowie die Ausgleichsentscheidung fällt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Bebauungsplan „Gutshof und Gutspark Herzfelde“.

6.24. Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Es handelt sich um eine Flächennutzungsplanänderung, der ein städtebauliches Konzept mit einem Bebauungsplan zugrunde liegt. Die geplante Änderung lässt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennen.

6.25. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Es wurden mehrere Fachgutachten mit Umweltbezug im Rahmen des Bebauungsplans erarbeitet. Hierzu wird auf das Kapitel der Quellenangaben verwiesen.

6.26. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aufgrund des insgesamt geringen Umfangs der 11. FNP-Änderung sowie keinen technischen Lücken oder fehlenden Kenntnisse bei der Umweltprüfung sind bei Umsetzung der FNP-Änderung (hier Ausweisung einer Sonderbaufläche) keine relevanten Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von den zugrundeliegenden Prognosen des zukünftigen Umweltzustandes zu erwarten.

6.27. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

6.27.1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 11. FNP-Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sonderbaufläche in einer historischen Parkanlage geschaffen. Dabei werden denkmalgeschützte Gebäude integriert und zusätzliche Gebäude auf ehemaligen Nutzflächen zugelassen.

6.27.2. Bestand

Der Änderungsbereich von 0,5 ha umfasst den größten Teil der früheren Gutsanlage Herzfelde. Das Gutshaus und der Gutspark wurden als einheitliche Konzeption geplant und sind zur gleichen Zeit entstanden.

Während sich das Gutshaus in einem guten Zustand befindet, ist die ehemalige Gärtnerei verfallen. Auch die historische Parkanlage weist verfallene Treppen oder Mauern auf. Augenscheinlich ist, dass in den letzten Jahren zahlreiche Bäume aufgrund der Verkehrssicherungspflicht gefällt werden mussten und diese durch Neupflanzungen ersetzt wurden. Dennoch fehlen gegenüber der ursprünglichen Planung der Parkanlage noch zahlreiche Bäume, zahlreiche Bäume sind durch Totholz und Misteln geprägt, so dass in den kommenden Jahren ein hoher Pflege- und ersatzbedarf besteht.

6.27.3. Umweltprüfung

Zur Wahrung des Lebensraumes, insbesondere für die Fauna, werden auf Grundlage der Bestandserhebung des Bebauungsplans sowie dem daraus entwickelten Masterplan die besonders wertvollen Parkteile als öffentliche Grünfläche erhalten.

Für die Wahrung der Gesamtanlage sowie der Minderung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird die Sondernutzung auf die bereits bestehenden oder ehemals für Erholungszwecke oder als Nutzgarten anthropogen überformten Flächen konzentriert.

7. ANDERWEITIGE PLANUNGSALTERNATIVEN

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

8. QUELLENANGABEN

• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189).

• Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

• Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/13, [Nr. 21]).

• Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) i.d.F. vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Art. 7 vom 25. Februar 2021 /BGBl. I S. 306)

• Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) i.d.F. vom 06.06.1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.06.2024 (GVBl. I/24 S., ber. Nr. 40)

• Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4).

• Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

• Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, ber. 2021 S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

• Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 22.06.1999, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17], S.3)

• Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) von April 2009

• Gartenhistorische Untersuchung, Band 1 Entwicklungsgeschichte, Dipl.-Ing. Reinald Eckert, Stand 2018

• Gartenhistorische Untersuchung, Band 2 Bestanderhebung, Dipl.-Ing. Reinald Eckert, Stand 2021, mit Anlagen Bestand 1:500, Bestandsanalyse Baumalter 1:500, Anlagengenese 1:500 und Denkmalpflegerischen Zielstellung 1:500, jeweils Stand August/September 2021

• Masterplan Gutshaus und Gutspark Herzfelde, Geskes.Hack, Stand April 2024

- Faunistisches und floristisches Gutachten, Natur+Text GmbH, Stand 08.11.2024
- Artenschutzfachliche Prüfung, Dipl.-Biologe Frank W. Henning, Stand 01.04.2026
- NATURA-2000-Prüfung gem. §§ 34, 35 BNatSchG und der FFH-Richtlinie 92/43/EWG für das Vogelschutzgebiet ‚Uckermärkische Seenlandschaft“, Dipl.-Biol. Frank W. Henning, Stand 01.04.2026,
- NATURA-2000-(Vor-)Prüfung für das FFH-Gebiet „Kuhzer See, Jakobshagen und Klaushagen“, Dipl.-Biol. Frank W. Henning, Stand 01.04.2026
- Beurteilung des Baugrundes - Orientierende Erkundungen, ELH Erdbaulabor Hannover Ingenieure GmbH, Stand 26.01.2026
- Kurzbeschreibung zum Medienerschließungskonzept, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 13.04.2026
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept und Überflutungsbetrachtung, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 26.03.2026
- Schalltechnische Untersuchung, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 30.03.2026
- Verkehrsuntersuchung, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 26.03.2026