Stadt Templin

Ortsteil Herzfelde

Bebauungsplan

„Gutshaus und Gutspark Herzfelde“, Stadt Templin,
Ortsteil Herzfelde

BEGRÜNDUNG

– ENTWURF **–**

Entwurf Stand: Mai 2026

INHALTSVERZEICHNIS

A Begründung 5

1. Rechtsgrundlagen 5

2. Planungsanlass, Ziel und Zweck und Erfordernis 5

3. Verfahren 6

3.1. Aufstellungsbeschluss 6
3.2. Frühzeitige Beteiligung 6

4. Geltungsbereich 6

5. Plangrundlagen 7

5.1. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) 7
5.2. Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim 8
5.2.1. Tourismus 9
5.2.2. Angrenzendes Vorranggebiet Freiraumverbund 9
5.3. Flächennutzungsplans 2010 10
5.4. Kommunale Satzungen und Beschlüsse 11
5.4.1. Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB 11
5.4.2. Kurstadtentwicklungskonzept 11
5.4.3. Integriertes Klimaschutzkonzept 11
5.4.4. Stellplatzsatzung 11
5.4.5. Niederschlagswassersatzung 11
5.5. Schutzgebiete und Zustimmungsverfahren nach § 4 Abs. 4 LSG-VO 12
5.5.1. Bestandsanalyse 13
5.5.2. Bedarfsprognose 13
5.5.3. Standortalternativen 14
5.5.4. Überwiegendes öffentliches Interesse 14
5.6. Weitere Planungsgrundlagen 14
5.6.1. Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) 14
5.6.2. Trebowseegraben 15
5.6.3. Wasserschutzgebiet 16

6. Plangebiet im Bestand 16

6.1. Historische Betrachtung 16
6.1.1. Ensemble 16
6.1.2. Gebäudebestand 17
6.1.3. Gutshaus 17
6.1.4. Gewächshaus 18
6.2. Erschließung Bestand 18
6.2.1. Verkehrliche Erschließung 18
6.2.2. Ver- und Entsorgung 18
6.3. Naturräumlicher Bestand 19

7. Planung 19

7.1. Masterplan „Gutshaus und Gutspark Herzfelde“ 20
7.2. Konzept Freiraumplanung 20
7.3. Konzept Gebäude 21
7.4. Konzept Verkehrliche Erschließung 21
7.5. Konzept Medienerschließung 22
7.6. Konzept Entwässerung 23

8. Weitere Gutachten und Fachbeiträge 23

8.1. Denkmalschutz 23
8.2. Faunistisches und floristisches Gutachten 23
8.3. Artenschutzfachliche Prüfung 24
8.4. Natura2000 Prüfung Vogelschutz 24
8.5. Natura2000 Vorprüfung zum FFH-Gebiet 24
8.6. Bodenschutz 24
8.7. Schalltechnische Untersuchung 25
8.8. Verkehrsuntersuchung 25
8.9. Arbeitsplatzanalyse 26
8.10. Umweltbericht 26
8.11. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 26
9. Begründung der Festsetzungen 27
9.1. Art der baulichen Nutzung 27
9.2. Maß der baulichen Nutzung 28
9.2.1. Zulässige Grundfläche (GR) 28
9.2.2. Zulässige Geschossfläche (GF) 28
9.2.3. Zahl der Geschosse 29
9.2.4. Höhe der baulichen Anlagen 29
9.3. Bauweise 29
9.4. Überbaubare Grundstücksfläche 29
9.5. Flächen für Nebenanlagen (N) und Stellplätze (St) 30
9.6. Private Grünfläche – Zweckbestimmung Gartendenkmal 30
9.7. Wasserflächen 30
9.8. Öffentliche Verkehrsfläche 30
9.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 30
9.9.1. Versickerung von Niederschlagswasser 30
9.9.2. Oberflächenbefestigung 31
9.9.3. Maßnahmenfläche 31
9.9.4. Maßnahmen für den Artenschutz 31
9.9.5. Kompensation für die Bodenversiegelung 31
9.9.6. Dachbegrünung 31
9.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 31
9.10.1. Geh- und Fahrrechte auf den Zufahrtsbereichen und Stellplatzanlage 31
9.10.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Wartung der öffentlichen Hauptleitungen 32
9.11. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 32
10. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Hinweise 32
11. Städtebauliche Kennwerte 33
12. Städtebaulicher Vertrag 33
13. Planungsalternativen 33
14. Verzeichnis Gutachten 33

A BEGRÜNDUNG

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. PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK UND ERFORDERNIS

Die ANH Hausbesitz GmbH & Co. KG hat 2017 das Plangebiet „Gutshaus und Gutspark Herzfelde“ erworben. Als neuer Eigentümer beabsichtigt sie das denkmalgeschützte Anwesen langfristig zu sichern und als Standort für nachhaltigen Tourismus zu entwickeln. Hierzu ist u.a. vorgesehen, das Gutshaus als Hotel zu reaktivieren, die gesamte Gutsanlage denkmalgerecht zu sanieren und in kleinen Teilen zu erweitern. Das geplante Vorhaben im Ortsteil Herzfelde bedient die Nachfrage in der Gesamtstadt und Region Templin nach zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten und bildet durch das besondere Konzept in der Region Uckermark ein Alleinstellungsmerkmal.

Das Plangebiet liegt außerhalb des per Satzung festgelegten Innenbereichs der Gemeinde Herzfelde Das Plangebiet befindet sich somit planungsrechtlich im Außenbereich und die Zulässigkeit von Planungen ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt für die geplante Nutzung als Wellnessbetrieb nicht vor. Daher ist es zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzung erforderlich, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen geordneten Entwicklung des Ortsteils Herzfelde.

Um dem Entwicklungsgebot zu folgen, ist der Flächennutzungsplan der Stadt Templin für den Bereich des Plangebiets „Gutshof und Gutspark Herzfelde“, Ortsteil Herzfelde, im Parallelverfahren nach § 8 BauGB zu ändern.

Das Plangebiet liegt größtenteils im Landschaftsschutzgebiet „Norduckermärkische Seenlandschaft“ (Nr. DE 2846-601). Da ein Bauleitplan den Regelungen der LSG-Verordnung nicht widersprechen darf, ist zur Klärung des bestehenden Normenkonflikts die Zustimmung des Verordnungsgebers, des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt- und Verbraucherschutz (MLEUV), auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs erforderlich..

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gutshaus und Gutspark Herzfelde“ hat die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am 17.08.2020 im Amtsblatt für die Stadt Templin und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.08.2020 zur Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Planauslegung erfolgte für die verbindliche Bauleitplanung vom 24.08.2020 bis 21.09.2020.

Es sind vier Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit Hinweisen, Bedenken und Anregungen zur öffentlichen Nutzbarkeit des Parks, zur Entstehung von Mehrverkehr, zur Immissionsentwicklung durch die Planung, zu Nachbarschaftsbelangen, zur Dichte der Bebauung, zur Entwicklung von Ferienhäusern, zum Arten – und Denkmalschutz, zur Nachhaltigkeit und Berücksichtigung der Dorfentwicklung.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind 13 Stellungnahmen eingegangen, von denen 5 ohne Bedenken und Anregungen waren. In den acht Stellungnahmen (GDM, Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, Ministerium MLUK, Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Westuckermark, Technischer Umweltschutz – Immissionsschutz und Wasserwirtschaft, Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum und der Kreisverwaltung) wurden Hinweise, Bedenken und Anregungen zur technischen Erschließung, Ziele der Raumordnung, Zustimmungsverfahren, Natur- und Artenschutz, Schutzgebieten, Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, Denkmalschutz, Bauordnungsrecht, Erschließung, Brandschutz und Bodenschutz.

Aus der frühzeitigen Beteiligung ging eindeutig ein Überarbeitungs- und Ergänzungsbedarf der Unterlagen zum nächsten Verfahrensschritt der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hervor. Es wurde bemängelt, dass insbesondere die Belange Denkmalschutz, Arten- und Naturschutz sowie die Darlegung des überwiegenden öffentlichen Interesses zur Erteilung einer Zustimmung zur Bauleitplanung in einem Schutzgebiet nicht ausreichend berücksichtigt wurden.

Zur Offenlage hat eine umfängliche Überarbeitung der Unterlagen unter Berücksichtigung der vorgebrachten Belange der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange stattgefunden.

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 Stellungnahmem 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. GELTUNGSBEREICH

Die denkmalgeschützte Gutsanlage Herzfelde mit Gutshaus und Gutspark befindet sich im Ortsteil Herzfelde der Stadt Templin. Der Ortsteil Herzfelde liegt rund elf Kilometer nordöstlich der Kernstadt Templins.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteiles Herzfelde, nördlich der dorfmittig verlaufenden Mittenwalder Straße (K 7326), östlich der Kreuzkruger Straße, grob südlich des Trebowseegrabens und westlich der Klärteichanlagen südlich vom Trebowsee.

Nach der Aufstellung und frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans wurde der Geltungsbereich angepasst. Zum einen beschrieb der Geltungsbereich Flächen außerhalb der historischen Abgrenzung

der Parkanlage (historische Einfriedung, Erschließungspfad zum Pumphaus und landwirtschaftlichen Flächen). Zum anderen folgt der neue Geltungsbereich der angepassten Gebietsabgrenzungen des FFH- Gebiets „Kuhzer See/Jakobshagen“. Es liegt nach den Anpassungen keine Überlagerung der Parkanlage sowie des Geltungsbereichs mit dem FFH-Gebiet vor.

Das Plangebiet ist ca.13,4 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.

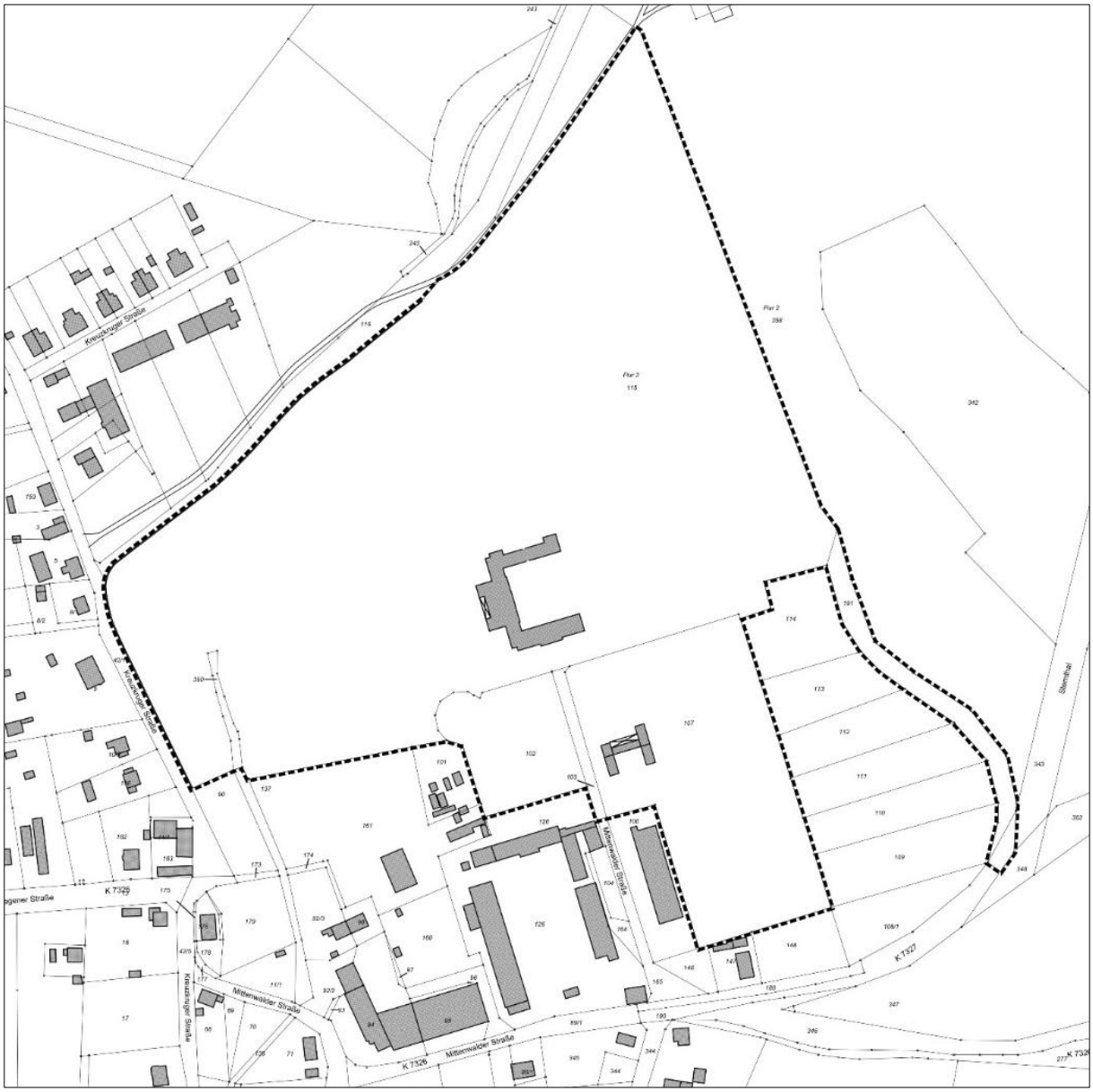

Abbildung 1: Geltungsbereich, ohne Maßstab, genordet; Quelle: planquadrat, Stand April 2026

5. PLANGRUNDLAGEN

5.1. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Die kreisangehörige Stadt Templin mit allen Ortsteilen hat insgesamt ca. 16.000 Einwohner, davon ca. 230 Einwohner im Ortsteil Herzfelde. Templin liegt im Westen des Landkreises Uckermark und war bis zur letzten Kreisreform Kreisstadt im damaligen Landkreis Templin. In dem seit Juli 2019 rechtswirksamen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wird die Stadt Templin als Mittelzentrum eingestuft.

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. Im vorliegenden Fall folgt die Darstellung des Freiraumverbundes im Wesentlichen den räumlichen Festsetzungen des FFH-Gebiets „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 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. Durch den neu festgelegten Grenzverlaufs des FFH-Gebiets „Kuhzer See/Jakobshagen“ (Nr. DE 2747-303) und Anpassung des Geltungsbereichs liegt zudem keine Überlagerung und somit direkte Betroffenheit mehr vor. Als angrenzendes Schutzgebiet wird das FFH-Gebiet in den Planungen weiterhin berücksichtigt und mögliche Auswirkungen über eine FFH-Vorprüfung dargelegt.

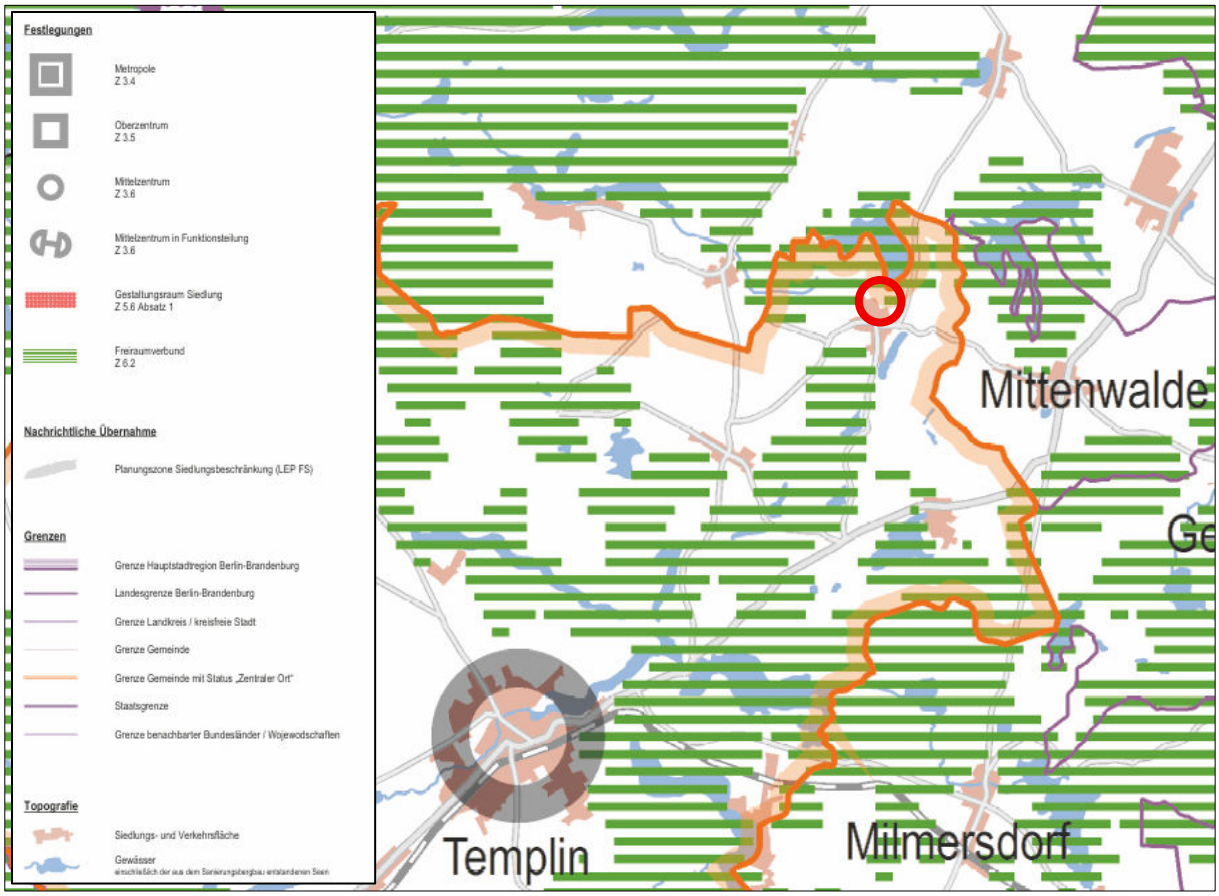

Abbildung 2: Auszug Festlegungskarte inkl. Legende, Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP-HR), ohne Maßstab, genordet; Quelle: Land Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Stand April 2019

Des Weiteren ist der Stadt Templin im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Nach Ziel Z3.6 LEP HR sind in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Das Plangebiet schließt gemäß Ziel Z 5.2 LEP HR an das vorhandene Siedlungsgebiet des Ortsteils Herzfelde an.

5.2. Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat auf ihrer 42. Sitzung am 21. Mai 2024 die Satzung über den integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim der Regi-

onalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim beschlossen. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Integrierten Regionalplans.

Für das Plangebiet wurden in der Festlegungskarte folgende Festlegungen getroffen:

- Wirtschaftliche Entwicklung Vorbehaltsgebiet Tourismus (G 4.1)
- Nördlich angrenzend Vorranggebiet Freiraumverbund (Z 6.1)

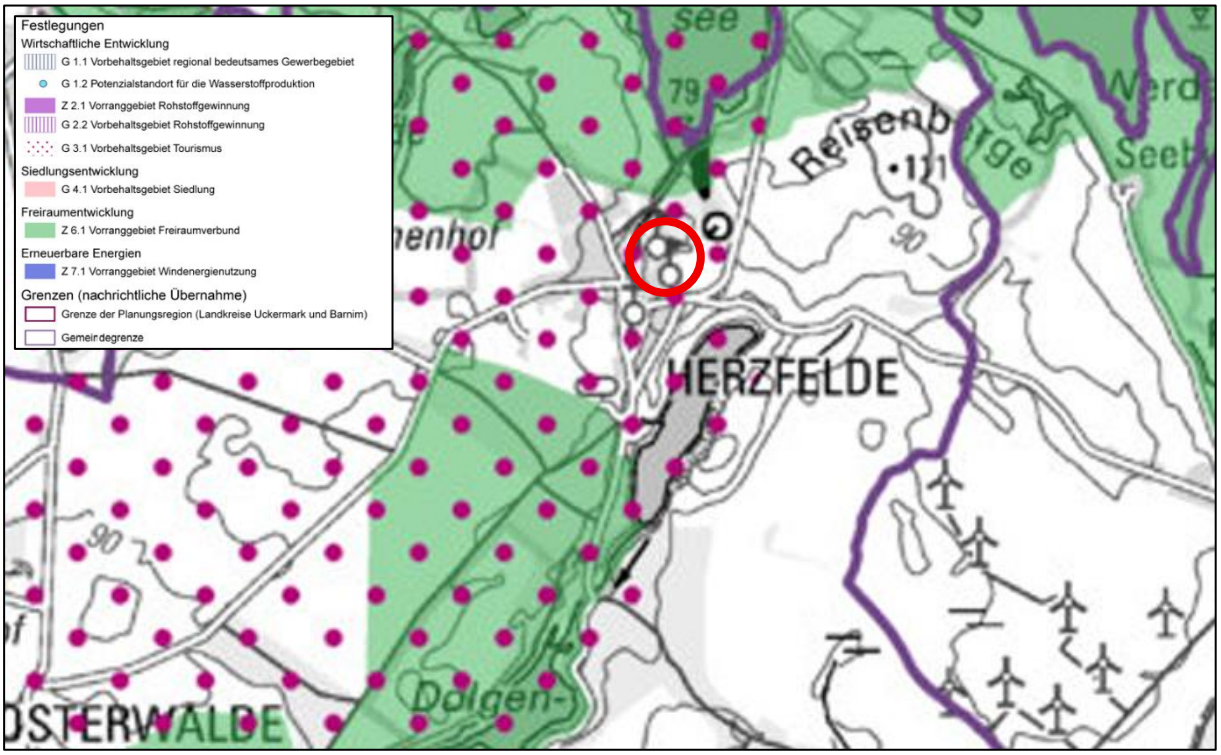

Abbildung 3: Auszug Festlegungskarte inklusive Legende, Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim, ohne Maßstab, genordet; Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim, Satzung 2024

5.2.1. Tourismus

Als maßgebliche Festlegung zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region wird für die Region ein Vorbehaltsgebiet Tourismus (G 4.1) festgelegt. Es schließt Herzfelde und das Plangebiet vollflächig ein.

Als staatlich anerkannter Kurort hat Templin eine hohe touristische Relevanz. Die bezieht sich nicht nur auf die Kernstadt, sondern auch die Bereiche um Templin. Der Tourismus insgesamt ist ein zentraler Wirtschaftsfaktor der Region Uckermark-Barnim, insbesondere im ländlichen Raum. Templin profitiert dabei von hohen Übernachtungszahlen, touristischer Infrastruktur sowie seiner Lage in einer naturnahen Landschaft mit Seen, Wäldern und Schutzgebieten.

Für touristische Schwerpunkträume, zu denen auch die Bereiche um Templin gehören, gilt, dass der Entwicklung von Tourismus und Erholung bei konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen wird. Gleichzeitig soll der Ausbau „behutsam und naturverträglich“ erfolgen, da landschaftsbezogene Erholung eine zentrale Rolle spielt.

Übergeordnet wird Tourismus als Teil einer nachhaltigen Regionalentwicklung verstanden. Die Region soll eine qualitativ hochwertige, naturverträgliche touristische Nutzung bieten und gleichzeitig offen für Besucher sein.

Mit der Entwicklung des Plangebiets als Hotelstandort entspricht die Planung dem Grundsatz der Regionalplanung als Vorbehaltsgebiet des Tourismus.

5.2.2. Angrenzendes Vorranggebiet Freiraumverbund

Der Abgrenzung des Freiraumverbund im Integrierten Regionalplan erfolgt auf Grundlage von naturschutzfachlichen Kern- und Ergänzungskriterien. Diese leiten sich aus festgelegten Gebieten wie FFH-Gebieten, Nationalparks, Naturschutzgebieten, geschützten Biotopen, Nationalem Naturerbe (> 3 ha

außerhalb Schutzgebiete), Verbundsystemen der Oberflächengesässer, Mooren, Waldgebieten, UNESCO Weltnaturerbe und weiteren Gebieten und Flächen des Naturschutzes ab. Für das Plangebiet ist das FFH-Gebiet „Kuhzer See/Jakobshagen“ (Nr. DE 2747-303) maßgeblich.

Für den Freiraumverbund FFH-Gebiet „Kuhzer See/Jakobshagen“ (Nr. DE 2747-303) ist als Vorranggebiet (Z 6.1) im Integrierten Regionalplan festgelegt, dass der regionale Freiraumverbund räumlich gesichert und in seiner Funktionsfähigkeit erhalten werden muss. In diesen Gebieten sind raumbedeutsame Nutzungen – insbesondere bauliche Entwicklungen oder Maßnahmen, die Flächen beanspruchen oder zerschneiden – grundsätzlich ausgeschlossen, sofern sie die ökologische Funktion oder die Vernetzung beeinträchtigen.

Das Plangebiet grenzt zwar direkt an den Freiraumverbund an, es liegt aber durch den neuen Grenzverlauf des FFH-Gebiets und die Anpassung des Geltungsbereichs keine Überlagerung, und somit auch keine direkte Betroffenheit, mehr vor und. Die Belange des Vorranggebiet werden in der FFH-Prüfung berücksichtigt.

Die Planungen können als an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst betrachtet werden.

5.3. Flächennutzungsplans 2010

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Für die Gemeinden des früheren Amtes Templin-Land wurde ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt, der für den Ortsteil Herzfelde weiterhin wirksam ist. Der Bebauungsplan ist daher aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans für die Gemeinden des Amtes Templin-Land zu entwickeln.

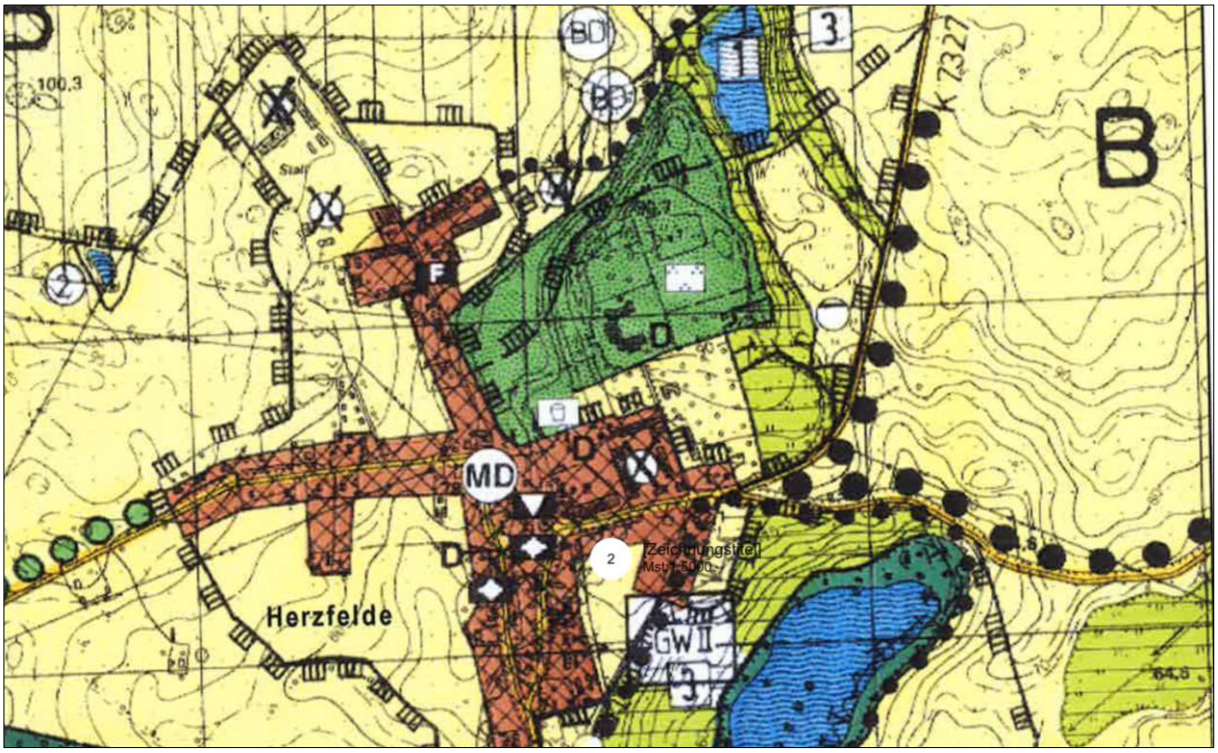

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Templin (ohne Maßstab). Verzerrungen aufgrund gescannter Plangrundlage möglich.

Die gesamte Ortslage wird als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Im Plangebiet wird der Bereich südlich des Gutshauses als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der gesamte Gutspark einschließlich des Gutshauses wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Somit stehen die Flächendarstellung von 2003, wo das gesamte Gebiet des Bebauungsplans als Grünfläche-Parkanlage und Fläche für Landwirtschaft dargestellt ist, im Widerspruch zu den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan. Daher ist es erforderlich gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern.

Nach Abschluss des Änderungsverfahrens ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen und entspricht dem Entwicklungsgebot.

5.4. Kommunale Satzungen und Beschlüsse

5.4.1. Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Ebenso grenzen keine Bebauungspläne an das Plangebiet an.

Der Siedlungsbereich des Ortsteils Herzfelde wurde 1997 mit einer sog. Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB (Klarstellungssatzung und Ergänzungssatzung) als „Im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ festgesetzt. Der Gutspark Herzfelde liegt nicht innerhalb der Abgrenzung und ist daher zum Außenbereich nach § 35 BauGB zu zählen.

5.4.2. Kurstadtentwicklungskonzept

Die Kurstadtentwicklungs- und Tourismuskonzeption der Stadt Templin und ihrer Ortsteile wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin am 24.04.2024 beraten und beschlossen.

Die Fortschreibung der Kurstadtentwicklungs- und Tourismuskonzeption umfasst auch die konsequente, authentische Umsetzung touristischen Profils im Gesundheitstourismus und zur Erweiterung des Angebotes an Übernachtungs- und Erholungsmöglichkeiten im gehobenen Qualitätssegment. 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.

Für Herzfelde liegt der Fokus auf der Entwicklung als ortsteilbezogener Erlebnisraum mit klarer thematischer Ausrichtung entlang der Leitprofile (Natur, Gesundheit, Regionalität). Ziel ist der Ausbau einer solitären touristischen Ankerattraktion, die Besucher gezielt in den Ortsteil lenkt und dessen Profil stärkt. Gleichzeitig sollen lokale Angebote vernetzt, Aufenthaltsqualität und Service verbessert sowie die Einbindung in das gesamtstädtische Tourismuskonzept gesichert werden. Herzfelde soll damit zur Entzerrung von Besucherströmen beitragen, neue Zielgruppen ansprechen und die lokale Wertschöpfung erhöhen. Grundlage ist eine enge Zusammenarbeit aller Akteure sowie eine abgestimmte, nachhaltige Entwicklung im Kontext der Gesamtstrategie.

5.4.3. Integriertes Klimaschutzkonzept

Die Stadt Templin hat im Juni 2023 das Integrierte Klimaschutzkonzept beschlossen. Die Bauleitplanung soll als zentrales Instrument, um Klimaschutz systematisch in die räumliche Entwicklung zu integrieren und langfristig nachhaltige Siedlungsstrukturen zu schaffen, dienen.

Für die dezentrale Lage des Plangebiet im ländlichen Raum sowie die denkmalgeschützte Prägung bieten sich einige der Klimaschutzmaßnahmen auf der Ebene der Bauleitplanung nicht an. So sind eine energieeffiziente Bauweise und Sanierung der Gebäude, kurze Wege, Nutzungsmischung und gute ÖPNV-Anbindung nur begrenzt umsetzbar.

Es werden aber im Bebauungsplan die Forderungen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes zu flächensparende Flächennutzung und Versiegelung, Maßnahmen der Klimaanpassung und Förderung von erneuerbarer Energie durch Photovoltaik auf den Dächern berücksichtigt. Eine sparsame Flächeninanspruchnahme sowie Maßnahmen wie Begrünung und Regenwassermanagement leisten einen Beitrag zum Klimaschutz.

5.4.4. Stellplatzsatzung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist grundsätzlich die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) anzuwenden.

5.4.5. Niederschlagswassersatzung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Satzung über die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Stadt Templin (Niederschlagswassersatzung) anzuwenden.

Im Bebauungsplan wird die Niederschlagswassersatzung mit Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken berücksichtigt.

5.5. Schutzgebiete und Zustimmungsverfahren nach § 4 Abs. 4 LSG-VO

Das Plangebiet wird durch mehrere naturschutzfachliche Schutzgebietskulissen berührt. Für die bauleitplanerische Umsetzung ist dabei insbesondere das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Norduckermärkische Seenlandschaft“ (Nr. DE 2846-601) maßgeblich, da der überwiegende Teil des Geltungsbereichs innerhalb des LSG liegt und die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen den Regelungen der LSG-Verordnung entgegenstehen können.

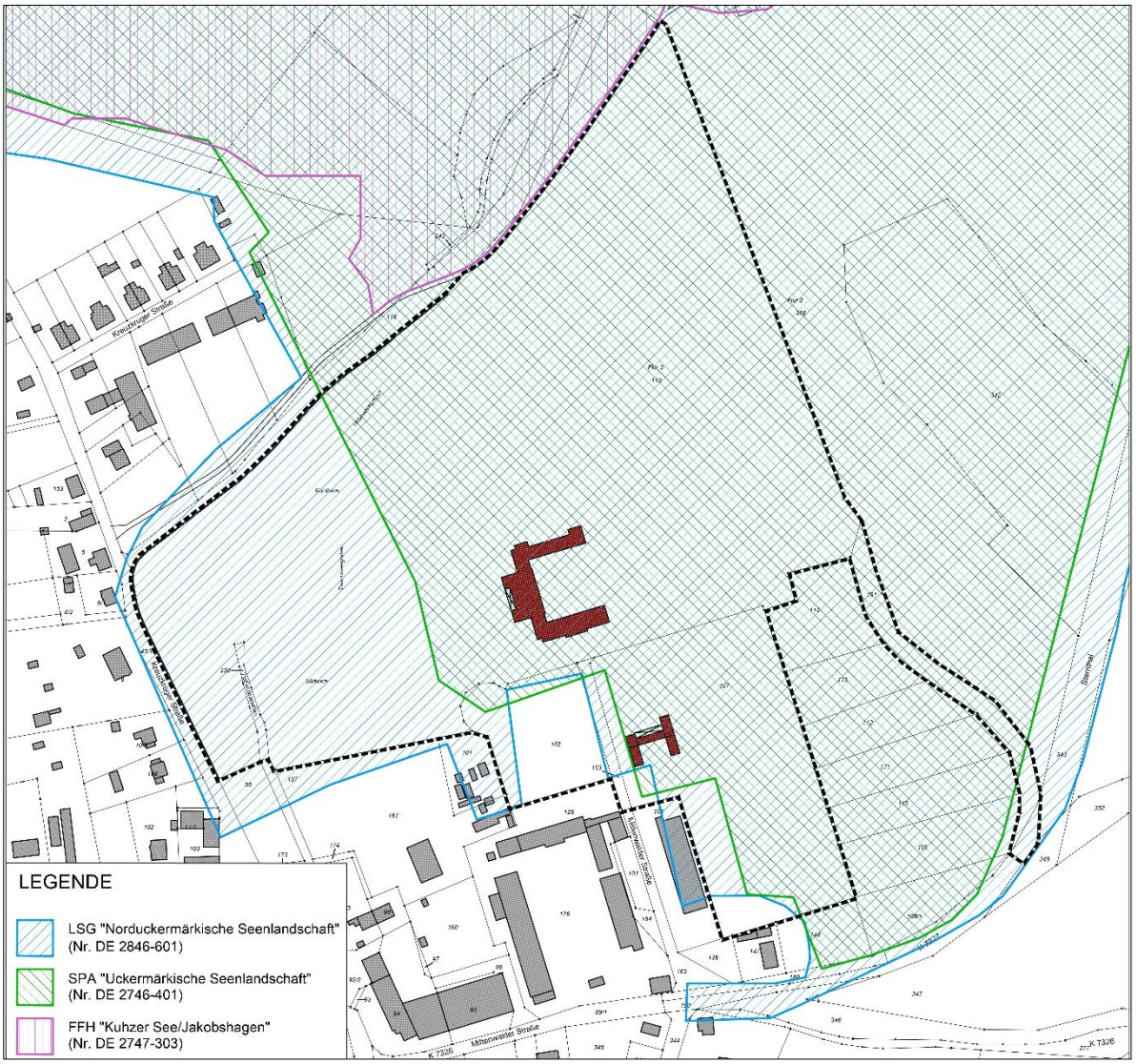

Abbildung 5: Nebenkarte Schutzgebiete, ohne Maßstab, genordet; Quelle: planquadrat, Stand April 2026

Das LSG „Norduckermärkische Seenlandschaft“ 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.

Teile des Plangebietes liegen zudem innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) „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.

Das FFH-Gebiet „Kuhzer See/Jakobshagen“ (Nr. DE 2747-303) grenzt nach der 27. Verordnung zur Festsetzung von Erhaltungszielen und Gebietsabgrenzungen für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (27. ErhZV) vom 19. Juni 2025 nördlich an die Parkflächen an. Eine unmittelbare Überlagerung des Geltungsbereichs mit dem FFH-Gebiet besteht damit nicht mehr. Die möglichen Auswirkungen auf

die Natura-2000-Gebiete werden gleichwohl im Rahmen der vorliegenden Fachprüfungen berücksichtigt.

Gemäß § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in Landschaftsschutzgebieten ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich, insbesondere zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft sowie wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung. In einem Landschaftsschutzgebiet sind nach Maßgabe der jeweiligen Verordnung Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Nach der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Norduckermärkische Seenlandschaft“ (LSG-VO) bedürfen sonstige Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder sonst dem Schutzzweck zuwiderzulaufen, der Genehmigung. Hierzu zählen insbesondere die Errichtung oder wesentliche Veränderung baulicher Anlagen sowie die Veränderung, Verfestigung, Versiegelung oder Verunreinigung von Böden.

Ein Bauleitplan darf nicht im Widerspruch zu den Regelungen einer LSG-Verordnung stehen, da dies zur Unwirksamkeit des Bauleitplans führen würde. Das zuständige Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) kann als Verordnungsgeber im Ausnahmefall den Festsetzungen eines Bebauungsplans zustimmen. Die Zustimmung bewirkt, dass die den geplanten Nutzungen entgegenstehenden Regelungen der LSG-VO auf den entsprechenden Flächen für den konkreten Bauleitplan nicht mehr entgegenstehen, die Flächen verbleiben jedoch im LSG verbleiben.

Das MLEUV hat mit Schreiben vom 13.05.2025 im Rahmen der Voranfrage mitgeteilt, dass die geplanten Festsetzungen zur Umsetzung des Masterplans „Gutshaus und Gutspark Herzfelde“ (Stand März 2024) mit Ausnahme der seinerzeit dargestellten „Waldsauna“ und des „Hauses der Stille“ einer Zustimmung nach § 4 Abs. 4 LSG-VO „Norduckermärkische Seenlandschaft“ nicht offensichtlich entgegenstehen. Zugleich wurde festgestellt, dass die geplanten Festsetzungen dem Schutzzweck der LSG-VO widersprechen und daher im Hauptverfahren eine vertiefte Prüfung erforderlich ist.

Der Bebauungsplanentwurf wurde hierauf angepasst. Die in der Voranfrage kritisch bewerteten solitären Standorte „Waldsauna“ und „Haus der Stille“ werden in der überarbeiteten Version des Bebauungsplans nicht mehr berücksichtigt. Die Sport- und Wellnessnutzungen werden stattdessen auf den Bereich des ehemaligen Reitplatzes gebündelt. Weitere neue bauliche Anlagen werden auf die denkmalfachlich weniger sensiblen Bereiche der ehemaligen Gutsgärtnerei, auf den Bereich südöstlich des Gutshauses sowie auf den ehemaligen Reitplatz konzentriert. Die Flächen westlich und nördlich des Gutshauses, die den landschaftlich geprägten Parkbereich maßgeblich bestimmen, werden weitgehend von neuer Bebauung freigehalten.

Nach den vom MLEUV benannten Anforderungen ist eine Zustimmung möglich, wenn sich die Planung aus einer Bestandsanalyse und Bedarfsprognose ableiten lässt, zumutbare Alternativen zum Standort fehlen und die geplante Entwicklung aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses geboten ist. Diese Anforderungen werden durch die im Verfahren vorgelegten und in der Begründung ausgewerteten Unterlagen erfüllt.

5.5.1. Bestandsanalyse

Die Bestandsanalyse zeigt, dass Gutshaus und Gutspark Herzfelde ein denkmalgeschütztes Ensemble von besonderer kulturhistorischer und städtebaulicher Bedeutung bilden. Die gartenhistorische Untersuchung weist nach, dass die Grundkonzeption des zwischen 1909 und 1912 entstandenen Parks trotz späterer Nutzungsänderungen und Pflegeausfälle weiterhin nachvollziehbar ist. Wesentliche Strukturen wie Topografie, Mauern, Treppen, Wasserflächen, Alleen, Baumraster sowie Reste von Wegen und Pflanzungen sind erhalten. Zugleich besteht erheblicher Instandsetzungs- und Pflegebedarf. Die geplante Nutzung als Wellnesshotel schafft die wirtschaftliche Grundlage, um Gutshaus, Gewächshaus, Park und wasserbauliche Anlagen dauerhaft denkmalgerecht zu sichern, instand zu setzen und zu pflegen.

5.5.2. Bedarfsprognose

Die Bedarfsprognose stützt sich auf die touristische Entwicklung der Stadt Templin und die Einbindung des Vorhabens in die Kurstadtentwicklungs- und Tourismuskonzeption. Templin weist als Kurstadt und touristischer Schwerpunkt der Uckermark eine anhaltend hohe Nachfrage nach Übernachtungs-, Gesundheits-, Erholungs- und naturbezogenen Angeboten auf. Das Vorhaben ergänzt die bestehenden

Angebote durch ein qualitätsvolles, gesundheits- und naturbezogenes Angebot im gehobenen Segment. Es richtet sich neben der Familienzielgruppe der städtischen Konzepte insbesondere an natur- und kulturnah orientierte „Eintaucher“, Paare, Singles, Best-Ager sowie Workation- und Gesundheitsgäste. Damit steht das Vorhaben nicht in Konkurrenz zur Familienausrichtung der Kernstadt, sondern ergänzt die Gesamtstrategie um ein ortsteilbezogenes Profil für Herzfelde.

5.5.3. Standortalternativen

Zumutbare Standortalternativen bestehen nicht. Ziel der Planung ist gerade die nachhaltige Wiederherstellung und Nutzung der konkret vorhandenen denkmalgeschützten Gutsanlage mit Gutshaus und Gutspark. Die denkmalfachliche, landschaftsarchitektonische und touristische Qualität ist untrennbar mit diesem Standort verbunden. Eine Verlagerung auf andere Flächen könnte weder die Sicherung des Denkmals noch die Wiederherstellung des historischen Parkzusammenhangs erreichen. Innerhalb des Standortes wurden Varianten zur Lage, Dichte und Ausgestaltung der baulichen Ergänzungen geprüft. Die gewählte Variante bündelt Eingriffe in bereits vorgeprägten oder denkmalfachlich weniger sensiblen Bereichen und beschränkt die Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen auf das für die Realisierung des Planziels erforderliche Maß.

5.5.4. Überwiegendes öffentliches Interesse

Das überwiegende öffentliche Interesse ergibt sich aus der Verbindung mehrerer Belange: der dauerhaften Sicherung und Wiederherstellung eines Denkmals von besonderer Bedeutung, der Öffnung und Erlebbarkeit des Gutsparks für die Allgemeinheit, der Stärkung der touristischen Infrastruktur in einem Ortsteil Templins, der Ergänzung des gesundheits- und naturtouristischen Profils der Kurstadt sowie der Schaffung neuer Arbeitsplätze. Die Arbeitsplatzanalyse weist für den künftigen Betrieb einen Bedarf von 64 Vollzeitäquivalenten nach. Damit entstehen dauerhafte Beschäftigungseffekte in Management, Verwaltung, Gastronomie, Beherbergung, Hauswirtschaft, Anlagenpflege und technischem Betrieb. Zugleich schaffen Gastronomie, Café, Parkzugang und gesundheitsorientierte Angebote Nutzungen, die auch der örtlichen Bevölkerung und Tagesgästen zugutekommen.

Den Belangen des Landschafts-, Natur- und Artenschutzes wird durch die planerische Konzeption und die Festsetzungen Rechnung getragen. Die Neubebauung wird räumlich gebündelt und begrenzt. Die Parkflächen werden als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gartendenkmal gesichert, die öffentliche Zugänglichkeit über Geh- und Fahrrechte gewährleistet, Wasserflächen und prägende Vegetationsstrukturen erhalten, Niederschlagswasser auf dem Grundstück bewirtschaftet und versickert, Oberflächenbefestigungen wasserdurchlässig ausgeführt sowie artenschutzrechtliche Vermeidungs-, CEF- und externe Kompensationsmaßnahmen gesichert. Die Natura-2000-Prüfungen und die artenschutzfachliche Prüfung kommen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele bzw. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

Im Ergebnis ist die beabsichtigte Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des LSG städtebaulich erforderlich, standortgebunden und auf das erforderliche Maß reduziert. Die Planung verbindet die Sicherung eines hochwertigen Kulturdenkmals mit einer qualitätsvollen, naturverträglichen touristischen Entwicklung und der öffentlichen Erlebbarkeit des Gutsparks. Die Voraussetzungen für den Antrag auf Zustimmung nach § 4 Abs. 4 LSG-VO werden damit in der Bauleitplanung nachvollziehbar dargelegt.

Der Antrag auf Zustimmung wird auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs einschließlich Umweltbericht, Natura-2000-Prüfungen, artenschutzfachlicher Prüfung, aktueller FNP-Änderung, Schutzgebietsdarstellungen, Bestands- und Bedarfsunterlagen, Alternativenprüfung, Begründung des öffentlichen Interesses sowie Arbeitsplatzanalyse beim MLEUV parallel zur Offenlage gestellt.

Alle Schutzgebiete werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und ihre Schutzgüter durch Maßnahmen und Festsetzungen gesichert.

5.6. Weitere Planungsgrundlagen

5.6.1. Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)

Die Gutsanlage Herzfelde steht unter Denkmalschutz. Zu dem in der Denkmalliste unter ID 09130996 geführten Ensemble gehören folgende Objekte:

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 früherer Gutsgebäude, Mittenwalder Straße, 17268 Herzfelde, Landkreis Uckermark.

Der Schutzumfang differenziert zwischen Baudenkmal, Gartendenkmal und Denkmal mit Flächencharakter.

Das Gutshaus 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.

Gemäß Beurteilung des Denkmals durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum wird die Gutsanlage wie folgt aufgeteilt:

Gartendenkmal mit Baudenkmal Gutshaus (Schloss) und Einfriedung sowie Zufahrtsallee (Damm) mit Toreinfahrt.

Denkmal mit Flächencharakter der Gutsgärtnerei mit dem Baudenkmal des Gewächshauses.

Das Denkmal mit Flächencharakter Gutshof ist nicht Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Ebenso liegt der Tordurchgang zum Park, der zur Gutsgärtnerei gehört, nicht mehr im Geltungsbereich.

Die Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planung betroffen und werden nachrichtlich übernommen.

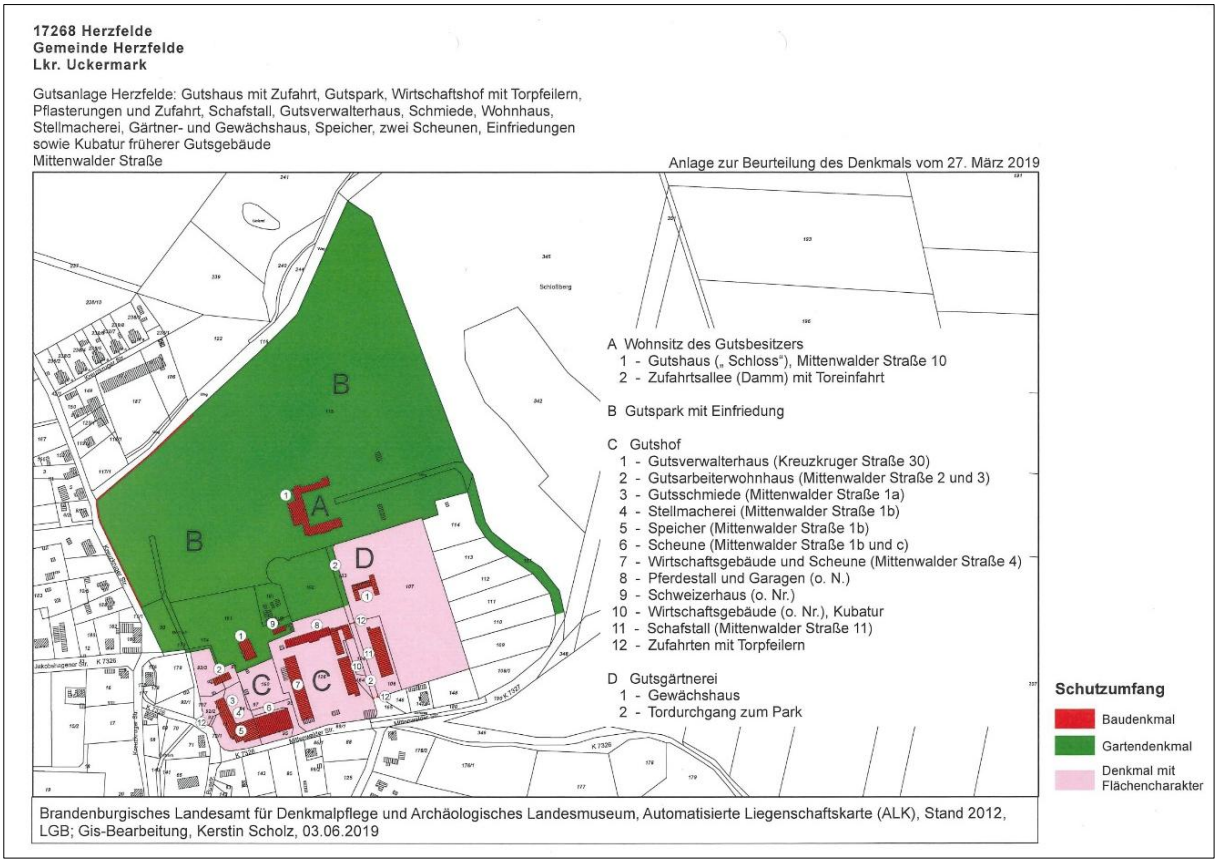

Abbildung 6 Auszug Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stand 03.06.2019:

5.6.2. Trebowseegraben

Mit dem Trebowseegraben/Großen Trebowsee befinden sich ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinien (WRRL) berichtspflichtige oberirdische Gewässer im Plangebiet. Zur Umsetzung der Maßnahmenprogramme, die auf der WRRL aufbauen, werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt in dem GEK HvO_Templin (Templiner Gewässer).

Gemäß § 3 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist der Trebowseegraben ein Gewässer II. Ordnung und liegt in der Unterhaltung des Wasser- und Bodenverbandes Uckermark-Havel. Als Teil

des Einzugsgebiets der Templiner Gewässer, verbindet der Trebowseegraben mehrere Seen miteinander und ist Teil einer langgestreckten Seenkette östlich von Templin, die letztlich zur Havel und damit zur Elbe entwässern. Der Trebowseegraben verbindet den Großen Trebowsee, der nördlich des Plangebiets liegt, über mehrere Seen bis zur Bundeswasserstraße I. Ordnung „Templiner Kanal“.

Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern bedarf der Genehmigung der unteren Wasserbehörde. Anlagen an Gewässern sind Anlagen, die sich bei Gewässern II. Ordnung in einem Abstand bis zu fünf Metern von der Böschungsoberkante oder, sofern eine solche nicht vorhanden ist, von der Uferlinie landeinwärts befinden. (§ 87 BbgWG i. V. m. § 36 WHG).

Da der Trebowseegraben im Bereich der festgesetzten Grünfläche, Zweckbestimmung Park, verläuft und im Park keine Anlagen geplant sind, wird zum Gewässerrandstreifen von fünf Meter kein besonderer Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

5.6.3. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet für Trinkwasser (TWS) und in keinem Heilquellenschutzgebiet (HQS).

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (Zone III) befindet sich ca. 2,5 km südöstlich bei Mittenwalde.

6. PLANGEBIET IM BESTAND

Das Plangebiet von ca. 13,4 ha umfasst den größten Teil der früheren Gutsanlage Herzfelde. Nur der ehemaligen Wirtschaftshof, das Gutsverwalterhaus, die ehemalige Schmiede und zwei Scheunen an der Mittenwalder Straße wurden nicht in das Plangebiet einbezogen. Dieser Bereich wurde in der DDR-Zeit durch die dort ansässige landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft genutzt und bildet seitdem keine Nutzungseinheit mehr mit der Fläche des Gutshauses und des Gutsparkes.

Der Schutzstatus als Ensemble weist auf die Zusammengehörigkeit der Parkanlage und der Baulichkeiten hin. Das Gutshaus und der Gutspark wurden als einheitliche Konzeption geplant und sind zur gleichen Zeit entstanden.

Die Gartengestaltung ist von besonderer Bedeutung, da der Entwurf für Brandenburg als ein einmaliges Beispiel der architektonischen Stilrichtung in der Gartenkunst zu werten ist, welche nach 1900 im Zuge allgemeiner Reformbestrebungen zur Modernisierung des Lebensumfeldes entstand. Aus einer denkmalpflegerischen Bewertung aus dem Jahr 2018 geht hervor, dass die 1909 bis 1912 nach dem Entwurf der Fa. L. Späth entstandene Anlage bis heute keine einschneidenden Veränderungen oder Flächeneinbußen erfahren hat. Der übergeordnete Zusammenhang von Gutspark, Gutshaus, 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 des Gutshauses und des Parks zum überwiegenden Teil wiederhergestellt werden.

6.1. Historische Betrachtung

6.1.1. Ensemble

Das ehemalige Rittergut Herzfelde wurde zu Beginn des letzten Jahrhunderts von dem Holzgroßhändler Max Francke aus Berlin erworben. Er ließ das Gutshaus im neobarocken Stil von dem Berliner Architekten Risse entwerfen. Die Parkanlage wurde von der Firma Späth, einer damals renommierten Berliner Baumschule, gestaltet. Nach Fertigstellung des Gutshauses und des Gutsparks im Jahr 1911 diente das Anwesen der Familie Francke bis zum 2. Weltkrieg als Sommerresidenz.

Der Zustand des Gutshauses hat durch die Kriegseinwirkungen nicht gelitten. Lediglich durch die Nachnutzungen sind Innenräume beschädigt und verändert worden.

In der Nachkriegszeit wurde das Grundstück enteignet und wechselte mehrfach die Nutzung bis 1966 ein Kinderheim in das Gutshaus einzog und dort bis 1990 betrieben wurde.

1994 erwarb der Berliner Unternehmer Lutz Krüger das Anwesen. Er führte einige bestandserhaltende Maßnahmen durch und bewohnte mit seiner Familie das Gutshaus bis zum Verkauf an die ANH Hausbesitz im Jahr 2017, die die Liegenschaft zum Hotelstandort entwickeln möchte.

Die gutachterliche Betrachtung hat ergeben (*Gartenhistorische Untersuchung, Band 1 Entwicklungsgeschichte und Band 2 Bestanderhebung*, Dipl.-Ing. Reinald Eckert, Stand 2018 und 2021), dass die 1909 bis 1912 nach dem Entwurf der Fa. L. Späth entstandene Anlage bis heute keine einschneidenden Veränderungen oder Flächeneinbußen erfahren hat. Die Grundkonzeption wurde nicht durch Umgestaltungen verändert. Der übergeordnete Zusammenhang von Gutspark, Gutshaus, 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. Hieraus ergeben sich Veränderungen im Erscheinungsbild und in der Nutzung, die zu einem großen Teil jedoch reversibel sind. Die heute vorhandenen Strukturen aus Topographie, Mauern und Treppen, Wasserflächen, Alleen, Baumrastern sowie Resten von Wegeflächen und Pflanzungen können als authentisch der Anlagezeit 1909 bis 1912 zugeordnet werden.

6.1.2. Gebäudebestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nur die beiden Baudenkmäler Gutshaus und Gewächshaus der Gutsgärtnerei, bauliche Parkanlagen in Form von Treppenanlagen und Terrassierungen sowie ein kleineres Garagengebäude.

6.1.3. Gutshaus

Das Gutshaus Herzfelde ist als zentraler Bestandteil der denkmalgeschützten Gutsanlage in eine umfassende, gestalterisch eng verzahnte Gesamtstruktur aus Park, Wirtschaftshof und Nebengebäuden eingebunden.

Das Gutshaus wurde als eigenständiger Bau, der sich räumlich und architektonisch deutlich von den Zweckbauten des Gutshofes absetzt, inszeniert. Nördlich des Gutshofes in erhöhter Lage angeordnet, wurde es mit einer internen Versorgungsstraße mit dem Wirtschaftsbereich verbunden. Gleichzeitig wurde der Standort so gewählt, dass der vorhandene, westlich im Talgrund liegende Gutspark für eine Umgestaltung erhalten werden konnte. Eine separate Zufahrt diente als Zufahrt für die Eigentümer und deren Besucher. Sie zweigte nordöstlich des Gutshofes von der Dorfstraße ab und führte mit leichter Steigung in doppeltem S-Schwung entlang der Hangkante und bot den Ausblick auf Wiesenflächen und den Trebowsee. Auf Höhe des Gutshauses bildet die fast rechtwinklig abbiegende, vierreihige Allee den Auftakt zu einer Nordost-Südwest-orientierten Achse, die das Gutshaus und die daran anschließenden Bereiche des Gutsparks prägt. Von der Hauptallee gelangt man durch ein doppelflügeliges Tor auf den Ehrenhof, der von dem als Dreiflügelanlage entwickeltem Gutshaus umfangen wird.

Der zweigeschossige Hauptbau mit hohem Satteldach, gedeckt mit Sächsischen Biberschwänzen, wird an der Hofseite mit hohem Dreiecksgiebel, Balkon und in Nischen beiderseits des Eingangs aufgestellten Skulpturen betont. An der nach Südwesten orientierten Gartenseite springt das Gebäude deutlich vor und umschließt die Veranda im Erdgeschoss und den von Säulen gestützten Balkon im Obergeschoss. Die Gebäudekubatur verdeutlicht die Nutzung mit der breit gelagerten Halle, die sich zur Veranda und damit zum Garten großzügig öffnet, dem nördlich angrenzenden Speisezimmer und dem Herrenzimmer auf der gegenüber liegenden Seite. Die sich aus der Treppenhalle entwickelnden offenen Bogenhallen vermitteln zu den Seitenflügeln. Hier waren wiederum Kanzlei neben dem Herrenzimmer sowie Anrichte und Küche hinter dem Speisezimmer angeordnet. Rundbogenhallen und Veranda tragen dazu bei, den großformatigen Baukörper zu gliedern und zum Garten zu öffnen.

Das Gebäude ist in ein geometrisch gegliedertes Umfeld eingebettet, das durch Terrassen, Stützmauern, Treppenanlagen und axial ausgerichtete Wege erschlossen wird. Diese Elemente stellen eine direkte Beziehung zwischen Innen- und Außenraum her und unterstreichen den repräsentativen Anspruch des Gutshauses. Teile dieser baulichen Strukturen – etwa Treppen, Geländer, Natursteinplatten und Einfassungen – sind bis heute erhalten, wenngleich vielfach sanierungsbedürftig.

Trotz veränderter Nutzungen und zeitweiliger Vernachlässigung seit der Mitte des 20. Jahrhunderts bleibt die ursprüngliche Grundkonzeption des Ensembles nachvollziehbar. Das Gutshaus fungiert weiterhin als identitätsstiftendes Zentrum, dessen gestalterische Einbindung in das Parksystem wesentlich zur denkmalpflegerischen Bedeutung der gesamten Anlage beiträgt.

6.1.4. Gewächshaus

Südlich des Gutshauses befindet sich das Gewächshaus des Gutsparks Herzfelde auf dem Areal der ehemaligen Gärtnerei und ist Teil der historischen Parkstruktur. Die Anlage steht in räumlichem Zusammenhang mit angrenzenden Stützmauern und einer Treppenanlage, die den Zugang zwischen unterschiedlichen Geländeniveaus vermittelt. Als funktionales Wirtschaftsgebäude diente das Gewächshaus der Pflanzenanzucht und Versorgung des Parks mit Zier- und Nutzpflanzen. Seine Einbindung verdeutlicht die enge Verknüpfung von Gestaltung, Nutzung und gärtnerischer Produktion innerhalb der Gesamtanlage.

Das Gewächshaus entstand im Zuge der umfassenden Neubau- und Umgestaltungsmaßnahmen des Gutes Herzfelde zwischen 1909 und 1912 unter Gutsherr Max Francke. Es gehörte zur Gärtnerei und wurde spätestens 1912 fertiggestellt. Architektonisch zeigt es eine funktionale Gliederung mit einem Mittelbau und seitlichen Häusern. Charakteristisch sind großflächige Verglasungen zur Lichtgewinnung sowie eine gemauerte Rückwand. Im Inneren befanden sich Spalieranlagen, etwa für Wein, sowie Anzuchtflächen für Gemüse und Zierpflanzen. Die Anlage vereint damit konstruktive Klarheit mit gärtnerischer Zweckmäßigkeit innerhalb der historischen Park- und Wirtschaftsstruktur.

Der bauliche Bestand ist bis heute überliefert, jedoch instandsetzungsbedürftig und in seiner ursprünglichen Funktion beeinträchtigt. Ergänzende Maßnahmen sehen die Instandsetzung und erneute Nutzung zur Kultivierung parktypischer Pflanzen vor im historischen Kontext.

6.2. Erschließung Bestand

6.2.1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Bestandserschließung des Plangebiets ist insgesamt gegeben, weist jedoch teilweise funktionale Defizite auf.

Für den motorisierten Individualverkehr erfolgt die Anbindung über die Mittenwalder Straße, mit weiteren Verbindungen über die Kreuzkruger Straße zur übergeordneten Bundes- und Landesstraßeninfrastruktur sowie zur Kreisstraße K7326. Die Verkehrsbelastungen im Bestand sind insgesamt gering (ca. 500 Kfz/24 h auf den Hauptachsen), sodass eine gute grundsätzliche Erreichbarkeit besteht.

Im Umweltverbund ist das Plangebiet grundsätzlich erschlossen: Fußläufige Verbindungen bestehen über vorhandene Straßenräume, jedoch mit Lücken und teilweise mangelhafter Qualität der Gehwege. Eine eigenständige Radverkehrsinfrastruktur fehlt vollständig; der Radverkehr wird im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über zwei Bushaltestellen in etwa 300–500 m Entfernung, die durch eine Buslinie mit eingeschränktem Fahrzeitangebot (ca. 05:00–18:00 Uhr) bedient werden. Insgesamt wird die ÖPNV-Erschließung als ausreichend bewertet.

Zusammenfassend ist die äußere Erschließung funktional gewährleistet, jedoch mit qualitativen Defiziten insbesondere im Fuß- und Radverkehr.

6.2.2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig technisch erschlossen. Über die Flächen der ehemaligen Gärtnerei verlaufen die öffentlichen Hauptleitungen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung. Die restlichen Leitungen sind Hausanschlüsse.

Die Bestandserschließung kann auch der *Kurzbeschreibung zum Medienerschließungskonzept*, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 13.04.2026, entnommen werden (siehe Nr. 8.7).

Strom

Die Erschließung erfolgt über die Mittenwalder Straße mit Anschluss an das vorhandene Mittelspannungsnetz. Innerhalb des Plangebiets ist eine Trafostation erforderlich (Flächenbedarf ca. 20 m²), von der aus die Gebäude über Niederspannung versorgt werden. Die Leitungsführung erfolgt überwiegend in den internen Erschließungswegen.

Gas / Wärme

Es besteht ein Gasanschluss des Hauptgebäudes, der optional für eine Gas-Hybridheizung (Spitzenlastdeckung) weitergenutzt werden kann. Ein Neuerschließung ist nicht vorgesehen.

Telekommunikation

Die Bestandsgebäude sind an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die Anbindung erfolgt über vorhandene Leitungen in der Mittenwalder Straße.

Trinkwasser

Die Versorgung erfolgt über eine bestehende PE-90-Leitung im Gebiet. Der Bedarf kann laut Versorger gedeckt werden; ggf. sind Netzverstärkung und Druckerhöhungsanlage notwendig.

Schmutzwasser

Im Plangebiet liegt eine bestehende Druckleitung (PVC DN 100). Das Abwasser wird über das vorhandene Netz und die Kläranlage Herzfelde behandelt.

Regenwasser

Es besteht keine zentrale Ableitung. Bisher erfolgt die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers vollständig auf dem Grundstück über Versickerung und Verdunstung.

Löschwasser

Im Bestand erfolgt die Versorgung mit Löschwasser über den bestehenden Löschwasserbrunnen beim Gutshaus. Die erforderliche Menge beträgt 48 m³/h über mindestens 2 Stunden bei ≥ 1,5 bar, die über den Löschwasserbrunnen bereitgestellt werden können. Über das öffentliche Trinkwassernetz kann aus Kapazitätsgründen keine Bereitstellung erfolgen.

6.3. Naturräumlicher Bestand

Der naturräumliche Bestand des Plangebietes wird durch die historische Parkanlage des Gutsparks Herzfelde mit prägendem Altbaumbestand, offenen Wiesen- und Gartenflächen sowie Gewässer- und Grabenstrukturen bestimmt. Die Freiraumstruktur ist eng mit der denkmalgeschützten Gesamtanlage verbunden und bildet den Übergang zwischen der dörflich geprägten Ortslage Herzfelde und der nördlich anschließenden Niederungs- und Seenlandschaft.

Das Gutshaus liegt in topografisch hervorgehobener Lage. Von dort fällt das Gelände insbesondere in Richtung der westlich und nördlich gelegenen Park- und Gewässerbereiche ab. Diese Geländesituation prägt die historische Parkgestaltung, die Blickbeziehungen sowie die hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet.

Der Gutspark weist einen hohen Anteil an Gehölz- und Altbaumbeständen auf. Prägend sind insbesondere historische Alleen, Baumreihen, Einzelbäume, Gehölzgruppen und waldartig entwickelte Parkbereiche. Daneben bestehen offene und halboffene Rasen-, Wiesen-, Garten- und Saumstrukturen, unter anderem im Umfeld des Gutshauses, im Bereich der ehemaligen Gärtnerei sowie in den südlichen und westlichen Teilflächen. Durch das Nebeneinander von Gehölzbeständen, Offenflächen, Sukzessionsbereichen und Gewässern weist das Plangebiet eine hohe strukturelle Vielfalt auf.

Die im westlichen und nördlichen Plangebiet vorhandenen Parkgewässer und Grabenstrukturen sind Bestandteil der historischen Parkanlage und besitzen zugleich Bedeutung für den Biotopverbund, für gewässergebundene Arten sowie für das Kleinklima. Aufgrund der vorhandenen Altbaum-, Gehölz-, Offenland- und Gewässerstrukturen bestehen im Plangebiet vielfältige Habitatpotenziale.

Das Plangebiet liegt überwiegend im Landschaftsschutzgebiet „Norduckermärkische Seenlandschaft“ und teilweise im Europäischen Vogelschutzgebiet „Uckermärkische Seenlandschaft“. Das FFH-Gebiet „Kuhzer See/Jakobshagen“ grenzt nördlich an; eine direkte Überlagerung besteht nicht. Die detaillierte Erfassung und Bewertung der Biotop- und Habitatstrukturen sowie der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft erfolgt im Umweltbericht.

7. PLANUNG

Seit der frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2020 wurde das Konzept zum Wellnesshotel „Gutshaus und Gutspark Herzfelde“ umfänglich überarbeitet. Die Konzeptfindung wurde auf die Betrachtung der Gesamtanlage mit den Schwerpunkten Denkmalschutzes und Freiraumgestaltung/Naturraum gelegt.

Auf Grundlage einer umfangreichen gutachterlichen Betrachtung und Analyse wurde in enger Abspra-

che mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden eine denkmalpflegerische Zielstellung für das Plangebiet erstellt, die den Rahmen für den anschließenden konzeptionellen Masterplan bildet.

7.1. Masterplan „Gutshaus und Gutspark Herzfelde“

Durch das Landschaftsplanungsbüro Geskes.Hack wurde der freiraumplanerische *Masterplan Gutshaus und Gutspark Herzfelde*, Stand April 2024, erstellt. Das Konzept wurde der Oberen und Unteren Denkmalschutzbehörde vorgestellt und durch diese als angemessenes Konzept für den Erhalt und Erweiterung des einzigartigen Ensembles bestätigt.

Abbildung 7: Ausschnitt Masterplan Gutshof Herzfelde (ohne Maßstab), Stand April 2024

7.2. Konzept Freiraumplanung

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

Hierzu werden die Flächen westlich und nördlich des Gutshauses, die maßgeblich den Landschaftspark umfassen, 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/Scheunen) und der Ferienhäuser (Cottages)
- Östlich des Gutshauses: Parkplatz und Nebenanlagen
- Nord-östlich des Gutshauses: Neubau Sport- und Erholungsgebäude auf dem ehemaligen Reitplatz

Teilbereiche des Planungsgebietes liegen innerhalb eines Vogelschutzgebietes, ein Großteil liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Auch hier muss eine Abwägung der Interessen des Denkmalschutzes und des Naturschutzes stattfinden.

Als übergeordnete Denkmalpflegerische Zielstellungen sollen realisiert werden:

- Wiederherstellung des geometrisch gestalteten Anlagenbereichs im Umfeld des Gutshauses
- Wiederherstellung und Aufwertung der Pflanzungen im geometrisch gestalteten Anlagenbereich
- Pflege und Entwicklung der Wasseranlagen
- Erhalt und Sanierung der Einfriedungen
- Pflege und Entwicklung des waldartigen Bestandes

7.3. Konzept Gebäude

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

Das denkmalgeschützte Gewächshaus soll zu mit einer Gastronomienutzung belegt werden. Baulicher Ergänzungen wie Terrassen ermöglichen eine Revitalisierung des Gebäudes. Das Café soll ebenso wie der Park der Öffentlichkeit zugänglich sein. Östlich der Robinienallee sollen zudem kleinere Ferienhäuser und Ferienappartements – sog. „Cottages“ – entstehen. Hier soll der ursprüngliche Charakter der alten Gärtnereianlage auch in seiner neuen Nutzung erhalten bleiben und als Gegenpool zu dem kompakten und herrschaftlichen schlossartigen Gutshaus dienen. Die Freiflächen zwischen diesen Cottages sollen abhängig von der jeweiligen Nutzung in den kleineren Gebäuden auch gärtnerisch genutzt werden und der Hotelgastronomie als Küchengarten zur Verfügung stehen. Mit der deutlich geringeren Baudichte, den kleineren Gebäuden und der starken Eingrünung und der teilweisen Nutzung der Zwischenräume als Nutz- und Obstgärten, soll dieses Baufeld stärker mit der angrenzenden bestehenden dörflichen Bebauung der Ortslage von Herzfelde korrespondieren.

Dies wird dadurch verstärkt, dass das Gästehaus des Hotels (Barns/Scheunen) die bestehende ortstypische Scheunenstruktur entlang der Mittenwalder Straße fortschreibt und damit einen organischen räumlichen Übergang zwischen Neubau und bestehender Baustruktur bildet ohne dabei das Denkmal des Gutshofes zu beeinträchtigen.

Durch diese räumliche Konzeption kann der Eingriff in die Schutzgebiete minimiert werden und der Erhalt der Denkmale (landschaftsarchitektonisch und architektonisch) mit einer wirtschaftlich tragfähigen Entwicklung in Einklang gebracht werden.

7.4. Konzept Verkehrliche Erschließung

Als Hauptzufahrt für Gäste, Besucher, Mitarbeiter und zur Ver- und Entsorgung soll die ehemalige vierreihige Hauptzufahrt über die Säulenpappelallee von der Mittenwalder Straße/Kreisstraße 7327 wieder aktiviert werden. Die notwendigen Parkplatzflächen sollen östlich des alten Garagenbaus entstehen, um damit die übrige Parkanlage bis auf den Hof des Gutshauses von Stellplätzen freizuhalten. Als weitere Erschließungsoption soll die derzeitige Zufahrt über die Robinienallee erhalten bleiben, aber stark eingeschränkt werden.

Die innere Erschließung wird neu sortiert. Während bisher alle Verkehrsströme über die Robinienallee geleitet wurden, erfolgt die Haupterschließung nun über die ehemalige Pappelallee. Der gesamte Zufahrtsverkehr wird über die neue Zufahrt auf die Fläche südlich der vierreihigen Kastanienallee geleitet. Hier werden ergänzenden Funktionen wie Stellplätze, Nebenanlagen für Müllbehälter und sonstige Nebenanlagen gebündelt, so dass weitere Fahrbewegungen auf den Flächen der ehemaligen Gärtnerei und des Reitplatzes entbehrlich werden. Lediglich der Feuerwehr werden über das zu erstellende Wegenetz bei den Cottages und den Scheunen sowie dem ehemaligen Reitplatz Zufahrtsmöglichkeiten eingerichtet. Die Erreichbarkeit der Cottages und der Barns und des Wellnessgebäudes auf dem ehemaligen Reitplatz erfolgt für die Gäste und Mitarbeiter entweder fußläufig, unmotorisiert oder mit Kleinstfahrzeugen, vorzugsweise elektrisch (z. B. Golfcarts).

Der Innenhof des Gutshauses kann für Gäste weiterhin direkt über die vierreihige Kastanienallee angefahren werden. Die Zufahrt bietet den Gästen die Möglichkeit, das Auto nahe der voraussichtlichen Rezeption im Gutshaus kurzzeitig zu parken. Grundsätzlich wird der ruhende Verkehr aber auf der großen Fläche südlich der vierreihigen Kastanienallee angeordnet, um den Park weitestgehend autoverkehrsfrei zu halten.

Das Flächenangebot für Stellplätze ist ausreichend dimensioniert, um die erforderlichen Stellplätze nach Stellplatzsatzung der Stadt Templin zu erfüllen. Alternativ kann über Mobilitätsalternativen, wie z. B. Shuttle-Service zu Haltestellen des ÖPNVs, eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze erreicht werden.

7.5. Konzept Medienerschließung

In einer *Kurzbeschreibung zum Medienerschließungskonzept,* HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 13.04.2026, wird die Ver- und Entsorgung des Plangebiets für die Medien Trink-, Schmutz-, Regenwasser sowie Strom, Telekommunikation und Wärme beschrieben.

Das Medienerschließungskonzept für das Plangebiet sieht eine integrierte Versorgung mit Trinkwasser, Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser sowie die Anbindung an Strom-, Telekommunikations- und Wärmenetze vor.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das bestehende öffentliche Netz des Zweckverbands (ZVWU). Die vorhandene PE 90-Leitung auf dem Grundstück bildet den zentralen Anschluss, und wird durch ein internes Leitungsnetz mit Ringschluss zur Sicherstellung der Versorgungssicherheit ergänzt. Der prognostizierte Bedarf kann laut ZVWU gedeckt werden, jedoch sind ggf. Anpassungen der Leitungsdimensionierung sowie eine Druckerhöhungsanlage erforderlich. Einzelne Teilbereiche wie Spa oder Cottages können separat angeschlossen werden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Anschluss an eine bestehende Druckleitung (PVC 100) und die zentrale Kläranlage Herzfelde östlich des Plangebiets. Innerhalb des Plangebiets ist eine Pumpstation bzw. Hebeanlage notwendig, um das Abwasser auf das erforderliche Höhenniveau zu fördern. Die anfallenden Mengen können von der bestehenden Infrastruktur aufgenommen und behandelt werden.

Für das Regenwasser ist keine Einleitung in öffentliche Kanäle vorgesehen. Stattdessen erfolgt eine vollständige Bewirtschaftung auf dem Grundstück durch Versickerung, Verdunstung und ggf. Zwischenspeicherung in Rigolen mit Überlauf in den Architekturteich entsprechend des Entwässerungskonzepts. Dies entspricht wasserwirtschaftlichen Zielen zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushalts.

Die Stromversorgung wird über eine Anbindung an das Mittelspannungsnetz in der Mittenwalder Straße realisiert. Im Plangebiet ist eine Trafostation vorgesehen, von der aus die Niederspannungsversorgung der Gebäude erfolgt.

Telekommunikationsanschlüsse bestehen bereits teilweise und werden für Neubauten entlang der Stromtrassen erweitert.

Die Wärmeversorgung basiert überwiegend auf nachhaltigen Lösungen wie Wärmepumpen. Eine ergänzende Gasnutzung ist nur für Bestandsgebäude oder Spitzenlasten vorgesehen, ohne flächendeckende Neuerschließung mit Gas.

Insgesamt verfolgt das Konzept eine ressourcenschonende, dezentrale und klimagerechte Infrastrukturentwicklung.

7.6. Konzept Entwässerung

Mit dem *Regenwasserbewirtschaftungskonzept und Überflutungsbetrachtung*, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 26.03.2026, werden die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung für eine nachhaltige, dezentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets planerisch. Ziel ist es, Regenwasser vollständig vor Ort zu behandeln, die Grundwasserneubildung zu fördern und Überflutungsrisiken zu minimieren.

Kern des Konzepts ist eine Kombination aus semizentralen und dezentralen Maßnahmen. Stark versiegelte Flächen (z. B. Gebäude, Wege, Parkplätze) werden über zwei Rigolen versickert. Eine Rigole befindet sich im Bereich des Gutshauses, eine zweite im Bereich der südlichen Neubauten. Das Regenwasser wird über Leitungen gesammelt und den Rigolen zugeführt, wo es in durchlässige Sandschichten infiltriert.

Weniger versiegelte Flächen wie Grün- und Wegeflächen entwässern dezentral über Flächenversickerung. Für die Zufahrtsstraße entlang der ehemaligen Pappelallee ist eine Muldenversickerung vorgesehen, die gleichzeitig zur Bewässerung der geplanten Baumallee beiträgt. Eine Einleitung in Gewässer ist grundsätzlich nicht vorgesehen und nur im Ausnahmefall als gedrosselter Überlauf möglich.

Das Konzept berücksichtigt zudem wasserrechtliche Anforderungen und setzt auf Versickerung über die belebte Bodenzone. Die Belastung des Niederschlagswassers wird als gering eingestuft, sodass einfache Behandlungsmaßnahmen ausreichen.

Für Starkregen wurde ein Überflutungsnachweis geführt. Die Ergebnisse zeigen überwiegend geringe Einstauhöhen (ca. 1 cm), wodurch eine schadlose Überflutung gewährleistet ist. Lediglich im Innenhof des Gutshauses besteht Anpassungsbedarf, etwa durch durchlässige Beläge oder zusätzliche Rückhaltevolumen. Insgesamt ist das Konzept technisch umsetzbar und unterstützt eine klimaangepasste Infrastruktur.

8. WEITERE GUTACHTEN UND FACHBEITRÄGE

Der Bebauungsplan wird durch mehrere Gutachten gestützt. Hierbei werden insbesondere die Themen Denkmalschutz, Artenschutz, Bodengrund, Entwässerung, Verkehr und Schall betrachtet. Zur Offenlage werden in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB die Umweltauswirkungen geprüft und dargestellt.

8.1. Denkmalschutz

Als Belang des öffentlichen Interesses ist der Denkmalschutz der Gutsanlage Herzfelde eines der zentralen Themen für die Entwicklung des Vorhabens. Um eine Grundlage für die Planungen und die Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden zu haben, wurde eine *Gartenhistorische Untersuchung, Band 1 Entwicklungsgeschichte und Band 2 Bestanderhebung*, Dipl.-Ing. Reinald Eckert, Stand 2018 und 2021, mit Anlagen zum Bestand, zur Bestandsanalyse Baumalter, zur Anlagengenese und Denkmalpflegerischen Zielstellung, jeweils Stand August/September 2021, erstellt. Insbesondere die Denkmalpflegerische Zielstellung bildet das planerische Grundgerüst für den Masterplan Gutshaus und Gutspark Herzfelde, Geskes.Hack, Stand 2024.

Grundsätzlich gilt, dass zukünftige Nutzungen und mögliche Eingriffe stets im Einklang mit dem Denkmalwert stehen müssen. Veränderungen sind sorgfältig abzuwägen und sollen sich an der ursprünglichen Gestaltungsintention orientieren. Die denkmalpflegerische Zielstellung bildet damit die Grundlage für alle weiteren Planungen und stellt sicher, dass der historische Charakter des Gutsparks langfristig bewahrt und wieder gestärkt wird.

Der Ergebnisse der gartenhistorischen Untersuchung wurden im Masterplan berücksichtigt und fließen als grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan ein. (vgl. Kap.7 und Kap. 9)

8.2. Faunistisches und floristisches Gutachten

Für das Plangebiet wurde das Gutachten „Gutshaus und Gutspark Herzfelde – Faunistisches und floristisches Gutachten“, Natur+Text GmbH, Stand 08.11.2024, erstellt. Untersucht wurden insbesondere Biotope, Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Libellen, Tagfalter sowie holzbewohnende Käfer.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet aufgrund seines Altbaum- und Gehölzbestandes, der offenen und halboffenen Parkbereiche sowie der Gewässer- und Saumstrukturen eine

hohe strukturelle Vielfalt und Bedeutung als Lebensraum für verschiedene Artengruppen besitzt. Die Ergebnisse bilden eine wesentliche Grundlage für die artenschutzfachliche Prüfung, die Natura-2000-Prüfungen und den Umweltbericht. Die detaillierte Darstellung der Artenvorkommen, Biotoptypen und Habitatfunktionen erfolgt im Umweltbericht.

Die Kartierungsergebnisse sind die Grundlage für den Artenschutzfachbeitrag, der Maßnahmen für den Artenschutz beschreibt, die als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, bzw. als Hinweis zum besonderen Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

8.3. Artenschutzfachliche Prüfung

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Anforderungen wurde das Gutachten „Artenschutzfachliche Prüfung für den Bebauungsplan ‚Gutshaus und Gutspark Herzfelde‘“, Dipl.-Biol. Frank W. Henning, Stand 01.04.2026, erstellt.

Die Prüfung bewertet, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden können und welche Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Im Ergebnis können artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. bewältigt werden. Hierzu zählen insbesondere Bauzeitenregelungen, Kontrollen vor Eingriffen in Gehölze und Gebäude, Vorgaben zur Beleuchtung sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für betroffene Habitatstrukturen. Die vertiefte Darstellung der artenschutzrechtlichen Bewertung und der erforderlichen Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht.

Die Maßnahmen werden als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.4. Natura2000 Prüfung Vogelschutz

Für das Europäische Vogelschutzgebiet „Uckermärkische Seenlandschaft“ wurde das Gutachten „NATURA-2000-Prüfung gem. §§ 34, 35 BNatSchG und der FFH-Richtlinie 92/43/EWG für das Vogelschutzgebiet ‚Uckermärkische Seenlandschaft‘ zum Bebauungsplan ‚Gutshaus und Gutspark Herzfelde‘“, Dipl.-Biol. Frank W. Henning, Stand 01.04.2026, erstellt.

Da Teile des Plangebietes innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes liegen, wurden mögliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die maßgeblichen Erhaltungsziele und relevanten Vogelarten geprüft. Im Ergebnis sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes bei Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Die ausführliche Bewertung der Wirkfaktoren, Artenbetroffenheiten und Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht sowie in der Natura-2000-Prüfung.

Die Maßnahmen werden als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.5. Natura2000 Vorprüfung zum FFH-Gebiet

Für das nördlich angrenzende FFH-Gebiet „Kuhzer See/Jakobshagen“ wurde das Gutachten „NATURA-2000-Prüfung gem. §§ 34, 35 BNatSchG und der FFH-Richtlinie 92/43/EWG für das FFH-Gebiet ‚Kuhzer See, Jakobshagen und Klaushagen‘ zum Bebauungsplan ‚Gutshaus und Gutspark Herzfelde‘“, Dipl.-Biol. Frank W. Henning, Stand 01.04.2026, erstellt.

Das FFH-Gebiet grenzt nach der aktuellen Gebietsabgrenzung nördlich an das Plangebiet an. Eine direkte Flächeninanspruchnahme des FFH-Gebietes erfolgt nicht. Aufgrund der räumlichen Nähe wurde vorsorglich geprüft, ob Auswirkungen der Planung auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu erwarten sind. Im Ergebnis sind erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes und seiner maßgeblichen Bestandteile nicht zu erwarten. Die detaillierte Herleitung und Bewertung erfolgt im Umweltbericht sowie in der Natura-2000-Vorprüfung.

8.6. Bodenschutz

Das Gutachten *„Beurteilung des Baugrundes – Orientierende Erkundungen“* wurde von der ELH Erdbaulabor Hannover Ingenieure GmbH, 29.01.2026, erstellt. Ziel der Untersuchung ist es, auf Grundlage von Baugrunderkundungen vor Ort sowie Laboranalysen eine orientierende Bewertung der Baugrundverhältnisse für die geplante touristische Nutzung zu liefern.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Baugrund überwiegend aus Geschiebelehm (schluffig-tonig) sowie Sand- und Kiesanteilen besteht, mit lokal vorhandenen Auffüllungen. Der Boden ist grundsätzlich tragfähig, weist jedoch bindige Anteile auf, die Wasser stauen können. Die Versickerungsfähigkeit ist differenziert zu betrachten: Während sandige Schichten mit geringen bindigen Anteilen grundsätzlich zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind, weisen die bindigen Böden (Geschiebelehm) eine sehr geringe Durchlässigkeit auf ($kf < 10^{-7}$ m/s). Insgesamt ist daher nur in geeigneten, sandig geprägten Bereichen – insbesondere oberflächennah westlich des Gutshauses – eine Versickerung möglich. Aufgrund großer Grundwasserflurabstände (>10 m) ist grundsätzlich ausreichend Sickerraum vorhanden, jedoch werden weitere Untersuchungen zur konkreten Dimensionierung von Versickerungsanlagen empfohlen.

Hinsichtlich Altlasten ergeben die orientierenden Untersuchungen keine Hinweise auf relevante Belastungen. Zwar wurden lokal Auffüllungen mit geringen Fremdanteilen (z. B. Ziegel, Betonreste) festgestellt, jedoch keine kritischen Kontaminationen. Auch die Kampfmittelauskunft bestätigt, dass keine Verdachtsfläche vorliegt. Insgesamt bestehen somit keine wesentlichen Einschränkungen durch Altlasten, sodass der Standort aus umwelttechnischer Sicht grundsätzlich geeignet erscheint.

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind als Grundlage des Entwässerungskonzept im Bebauungsplan berücksichtigt.

8.7. Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine *Schalltechnische Untersuchung*, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 30.03.2026, erstellt, in der die zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert und entsprechend der gesetzlichen Vorschriften beurteilt werden.

Es wurden sowohl Anlagenlärm als auch Verkehrslärm betrachtet. Zu den maßgeblichen Lärmquellen des Anlagenlärms zählen insbesondere Pkw-Fahrbewegungen der Gäste und Beschäftigten, der Parkplatzbetrieb, Anlieferungen durch Lkw (inkl. Rangieren, Kühlung und Warenumschlag) sowie ein Café mit Freisitz und Kommunikationsgeräuschen der Gäste. Andere Nutzungen wie Spa- und Wellnessbereiche wurden als nicht relevant eingestuft. Zusätzlich wurde der Straßenverkehrslärm der umliegenden Straßen (u. a. Mittenwalder Straße und Kreuzkruger Straße) berücksichtigt.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Geräuschimmissionen insgesamt gering ausfallen. Für den Anlagenlärm werden an allen Immissionsorten die Richtwerte der TA Lärm deutlich eingehalten; maximal treten etwa 46 dB(A) am Tag und 37 dB(A) in der Nacht auf. Auch kurzzeitige Geräuschspitzen bleiben unterhalb der zulässigen Grenzwerte. Beim Verkehrslärm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für Dorfgebiete als auch für allgemeine Wohngebiete eingehalten, insbesondere im Bereich der geplanten Übernachtungsräume und Freiflächen.

Der erforderliche bauliche Schallschutz ist ebenfalls moderat: Die notwendigen Schalldämm-Maße liegen überwiegend bei maximal 29 dB, punktuell bis etwa 31 dB. Insgesamt ergibt sich, dass keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind und eine ausreichende Aufenthaltsqualität gewährleistet ist. Das Vorhaben ist somit aus schalltechnischer Sicht verträglich.

8.8. Verkehrsuntersuchung

In einer *Verkehrsuntersuchung*, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 26.03.2026, wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens geprüft.

Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind insgesamt als gering und verträglich zu bewerten. Durch die Entwicklung des Gutshofes entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 242 Kfz-Fahrten pro Tag, das sich gleichmäßig auf Quell- und Zielverkehr verteilt. Im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen (ca. 500 Kfz/24 h auf den Hauptstraßen) ist dieser Zuwachs moderat.

In den maßgebenden Spitzenstunden erhöht sich die Verkehrsbelastung nur geringfügig (zusätzlich ca. 20–25 Kfz/h). Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung zeigt, dass alle betrachteten Knotenpunkte weiterhin eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität aufweisen. Es treten keine Kapazitätsengpässe oder Überlastungen auf, und die Verkehrsabwicklung bleibt stabil.

Auch unter konservativen Annahmen für das Prognosejahr 2030 ist keine allgemeine Verkehrszunahme zu erwarten, sodass der Planfall maßgeblich durch das Vorhaben selbst bestimmt wird. Die vorhandene Straßeninfrastruktur kann die zusätzlichen Verkehre ohne relevante Beeinträchtigungen aufnehmen.

Insgesamt führt das Vorhaben zu keiner wesentlichen Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse. Die Erschließung ist leistungsfähig und die verkehrlichen Auswirkungen sind als unkritisch einzustufen.

8.9. Arbeitsplatzanalyse

Das Kurzgutachten *Arbeitsplatzanalyse Gutshof Herzfelde,* cima Deutschland, Stand 27.11.2024, dient der Ermittlung des zukünftigen Arbeitskräftebedarfs für den geplanten Betrieb des Gutshofes Herzfelde. Ziel ist es, auf Basis branchenüblicher Kennwerte der Hotellerie und Gastronomie sowie unter Berücksichtigung spezifischer Rahmenbedingungen den Personalbedarf in Vollzeitäquivalenten realistisch abzuschätzen. Dabei werden unterschiedliche Funktionsbereiche wie Management, Administration, Food & Beverage sowie Rooms Division differenziert betrachtet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für den Betrieb des Gutshofes Herzfelde ein Gesamtarbeitskräftebedarf von 64 Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) erforderlich ist. Der Personalbedarf wurde differenziert nach Funktionsbereichen ermittelt und weist teilweise Abweichungen von branchenüblichen Durchschnittswerten auf. So wird im Bereich Management und Administration aufgrund fortschreitender Digitalisierung und automatisierter Prozesse ein geringerer Personalbedarf erwartet. Demgegenüber ergibt sich im Bereich Food & Beverage ein erhöhter Bedarf, da mehrere gastronomische Einheiten (Restaurant im Haupthaus, Café- und Veranstaltungsbetrieb in der Orangerie) parallel und ganzjährig betrieben werden müssen. Ebenfalls überdurchschnittlich ist der Personalbedarf in der Rooms Division, was auf die weitläufige und kleinteilige Struktur der Anlage (Haupthaus, Cottages, Scheunen, Wellnessbereich) sowie den erhöhten Reinigungs- und Serviceaufwand zurückzuführen ist. Zusätzlich wurde ein relevanter Personalbedarf für Garten- und Landschaftspflege berücksichtigt, der sich aus der Größe und Gestaltung der Anlage ergibt.

8.10. Umweltbericht

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

8.11. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs wurde bei der aktuellen planungsrechtlichen Beurteilung berücksichtigt. Der kompensationsrelevante Eingriff wird durch die im Geltungsbereich vorgesehenen Maßnahmen für das Schutzgut Boden voraussichtlich nicht voll-ständig ausgeglichen. Für eine zu erwartende zusätzliche Versiegelung von rund 1,5 ha wer-den Maßnahmen zur Bodenverbesserung (z.B. Flächenextensivierung) erforderlich. Im Plan-gebiet selbst können keine Flächen entsiegelt oder durch bodenverbessernde Maßnahmen angerechnet werden. In ca. 1km Entfernung soll daher eine rund 3,0 ha große landwirtschaftliche Fläche in Hanglage und unmittelbarer Nachbarschaft zu einem aufgelassenen Soll extensiviert werden. Die Extensivierung, die Anlage von Hecken sowie eine abschnittsweise Pflege wird privatrechtlich zwischen dem Eingriffsverursacher (ANH Hausbesitz GmbH & Co. KG) und dem Grundstückseigentümer der landwirtschaftlichen Flächen abgesichert.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann durch die Gesamtheit aller vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

9. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

9.1. Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristige Sicherung des denkmalgeschützte Anwesens Gutshaus und Gutspark Herzfelde durch die Entwicklung eines Wellnesshotelstandorts für nachhaltigen Tourismus zu schaffen.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Wellnesshotel Gutshaus und Gutspark Herzfelde“ gemäß § 11 BauNVO ist erforderlich, da die geplante Nutzungskombination weder in einem der Baugebiete nach §§ 2–10 BauNVO regelgerecht abgebildet werden kann noch mit den zulässigen Nutzungen im Außenbereich vereinbar ist. Die beabsichtigte Nutzung vereint Beherbergung in verschiedenen baulichen Formen, gesundheitliche Prävention, Freizeit- und Erholungsangebote sowie gastronomische Einrichtungen in einer funktionalen Einheit und stellt damit eine spezifische Nutzung dar, die sich wesentlich von den typisierten Gebieten unterscheidet. Insbesondere die Kombination eines klassischen Beherbergungsbetriebs und von touristischem Ferienwohnen stellt eine funktionale Einheit eines Ferien-, bzw. Erholungsstandorts dar, der dem gesetzlichen Beispielsfall eines Sondergebiets für Tourismus entspricht.

Der Standort innerhalb der denkmalgeschützten Parkanlage begründet besondere Anforderungen an die bauleitplanerische Steuerung. Ziel der Planung ist es, die vorhandene historische Kulturlandschaft zu sichern, aufzuwerten und zugleich einer nachhaltigen, qualitätsvollen Nutzung zuzuführen. Die Festsetzung eines Sondergebiets ermöglicht diese präzise Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Nutzungsbestandteile unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange.

Die gewählte Nutzung als Wellnesshotel ist aus städtebaulicher Sicht geeignet, da sie eine geringe Emissionsintensität aufweist und sich hinsichtlich Freiraumbezug, Aufenthaltsqualität und Landschaftseinbindung gut in die vorhandene Parkstruktur einfügt. Die Nutzung erfordert zudem weitläufige, ruhige und landschaftlich attraktive Freiräume, wodurch ein hoher Erhaltungsdruck auf die vorhandenen Grünstrukturen entsteht. Dies unterstützt die langfristige Sicherung und Pflege der Gartendenkmals.

Durch die Umnutzung des Gutshauses und die behutsame Ergänzung neuer baulicher Anlagen kann ein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungskonzept realisiert werden. Dies ist Voraussetzung für den Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz sowie der historischen Parkanlage. Ohne eine solche Nutzungsperspektive besteht die Gefahr weiterer baulicher und landschaftlicher Degradierung.

Die Festsetzung eines sonstiges Sondergebiets SO „Wellnesshotel Gutshaus und Gutspark“ notwendig und gerechtfertigt, um die besondere Nutzungsstruktur planungsrechtlich adäquat abzubilden, den denkmalgeschützten Bestand dauerhaft zu sichern und zu entwickeln, eine standortverträgliche, emissionsarme Nutzung zu ermöglichen sowie die naturräumlichen und landschaftlichen Qualitäten langfristig zu erhalten und aufzuwerten.

Zulässige Nutzungen

Der Nutzungskatalog wird im sonstigen Sondergebiet SO positiv festgesetzt. Zulässig sind damit ausschließlich die ausdrücklich benannten Nutzungen. Nutzungen, die sich dem Katalog nicht zuordnen lassen, sind nicht Bestandteil der Festsetzung und damit unzulässig. Zulässig sind Beherbergungseinrichtungen, Gastronomie, Anlagen, die für den Wellnessbetrieb erforderlich sind, insbesondere Spa-Gebäude und Schwimmbad, sowie Ferienwohnen als der Beherbergungseinrichtung untergeordnete Nebenanlage. Grundlage hierfür ist das Nutzungskonzept mit Gutshaus, Cottages, Scheunen/Barns, Gewächshaus bzw. Orangerie und Wellnessanlage.

Das Gutshaus sowie die Scheunen/Barns werden den Beherbergungseinrichtungen zugeordnet. Die Cottages ergänzen das Hotelangebot in eigenständigen Gebäuden, bleiben jedoch funktional und organisatorisch in den Hotelbetrieb eingebunden. Soweit Ferienwohnen vorgesehen ist, tritt es daher nicht als eigenständige Hauptnutzung hinzu, sondern bleibt dem Beherbergungsbetrieb untergeordnet. Gastronomische Angebote sind insbesondere im Gutshaus und im Gewächshaus vorgesehen. Der geplante Wellnessbereich auf dem ehemaligen Reitplatz einschließlich Spa-Gebäude und Schwimmbad fällt unter die für den Wellnessbetrieb erforderlichen Anlagen.

Abgrenzung des sonstigen Sondergebiets von der Parkanlage

Auch wenn das sonstige Sondergebiet SO ein integrativer Teil der Parkanlage ist, ist eine Abgrenzung in der Bauleitplanung erforderlich. Das sonstige Sondergebiet SO umfasst das Gutshaus mit seiner baulichen Umgebung (Treppenanlagen, Terrassierungen), die historischen und neuen Zufahrtsflächen,

die Flächen des Flächendenkmals Gutsgärtnerei sowie die ehemalige Reitplatzanlage. Alle übrigen Flächen verbleiben weiterhin Parkflächen und werden als private Grünflächen Zweckbestimmung Gutspark festgesetzt.

9.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet SO erfolgt nach § 16 Abs 2 BauNVO mit der Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) pro Baufeld und der Höhe der baulichen Anlage.

Zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes soll die, mit den zuständigen Denkmalämtern abgestimmte landschaftsplanerische und bauliche Figur gesichert werden. Daher ist es erforderlich, mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche, die neuen Baukörper in ihrem Maß abgestimmt auf den Masterplan passgenau zu steuern.

Die Baudenkmale D1 und D2 sind durch den Denkmalschutz gesichert. Es wird daher bei den Baudenkmälern auf die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet,

9.2.1. Zulässige Grundfläche (GR)

Die zulässige Grundfläche (GR) regelt zum einen den Versiegelungsgrad auf dem Grundstück, zum anderen wird darüber maßgeblich die städtebauliche Dichte gemäß des Masterplans gesteuert.

Die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche als absolute Obergrenze erfolgt, da im Bereich des Gartendenkmals die Erhaltung der historischen Raumstruktur, der Proportionen sowie der maßgeblichen Sicht- und Freiraumbeziehungen im Vordergrund steht. m Gartendenkmal ist aber oft nicht die Dichte, sondern die absolute Größe einzelner Baukörper entscheidend. Das sonstige Sondergebiet SO ist eine Planungseinheit mit dem Gartendenkmal und es soll weniger die Dichte, sondern maßgeblich die absolute Größe einzelner Baukörper gesteuert werden, um die historische Anlage nicht maßstäblich zu sprengen.

Die bauliche Belastung soll sich am Gesamtensemble, nicht am Grundstückszuschnitt orientieren. Eine Verhältniszahl (GRZ) wäre insoweit ungeeignet, da sie – abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße – zu variierenden Bauvolumina führen und somit die denkmalpflegerisch maßgebliche Maßstäblichkeit und Raumwirkung beeinträchtigen könnte. Durch die Festsetzung einer absoluten Grundfläche wird hingegen eine präzise Steuerung der baulichen Eingriffe ermöglicht und eine Überformung der historischen Anlage verhindert.

Zudem gilt denkmalpflegerisch, dass die Eingriffe so gering wie möglich sein und eine absolute Obergrenze unterstützt die quantitative Begrenzung auf das unbedingt erforderliche Maß.

Für die beiden Baudenkmale D1 Gutshaus und D2 Gutsgewächshaus werden über den Denkmalschutz abschließend geregelt

Gemäß der Regelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einem Gesamtwert von 22.285 m² festgesetzt. Somit wird vor allem das historische Wegenetz, das teilweise gemäß Masterplan erweitert und gemäß denkmalpflegerischer Zielstellung wieder hergestellt werden soll, gesichert.

Im Sinne einer Vergleichbarkeit mit anderen städtebaulichen Entwicklungen werden die zulässigen Grundflächen bezogen auf die gesamte Fläche des sonstigen Sondergebiets SO ermittelt. Orientierungswerte der BauNVO liegen aufgrund des Alleinstellungscharakters eines sonstigen Sondergebiets nicht vor, daher dienen die Zahlen nur der Information.

Gesamtgrundstück	ca. 44.570 m²	entspricht 100 %
Zulässige Grundfläche	7.805 m²	entspricht GRZ kleiner 0,2
Plus Überschreitungsmöglichkeit	14.480 m²	entspricht GRZ von 0,5

Bezogen auf die Gesamtanlage des Gutsparks beläuft sich die bauliche Dichte der Baukörper auf eine Verhältniszahl, die kleiner als 6% ist. Damit ist der Eingriff nicht erheblich.

9.2.2. Zulässige Geschossfläche (GF)

Mit der Festsetzung der zulässigen Geschossfläche (GF) steuert ein zweites Maß die bauliche Dichte der Neubauten im Plangebiet. Entsprechend der geplanten Geschossigkeit werden für die ehemalige

Gutsgärtnerei und den Spa-Bereich auf dem ehemaligen Reitplatz zulässige Geschossflächen festgesetzt, die die Zweigeschossigkeit wiedergeben.

Für den Bereich des Gutsgewächshauses sind nur eingeschossige Anbauten vorgesehen. Die zulässige Geschossfläche spiegelt das wider.

Ebenso wie bei der zulässigen Grundfläche erfolgen keine Regelungen zu den Baudenkmälern. Hier wird über den Denkmalschutz auf Baugenehmigungsebene gesteuert.

9.2.3. Zahl der Geschosse

Um das bauliche Konzept des Masterplans weiter zu verfestigen, wird für die Neubauten die Zahl der zulässigen Geschosse festgesetzt.

9.2.4. Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) dient der städtebaulichen Ordnung und der Sicherung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes. Durch die Definition eines Höchstmaßes in Metern über dem natürlichen Gelände wird ein einheitlicher und verlässlicher Höhenbezug geschaffen, der die topografischen Gegebenheiten berücksichtigt und eine unangemessene Überformung des Geländes verhindert. Die Differenzierung der oberen Bezugspunkte nach Dachform (Attika bei Flachdächern, First bei geneigten Dächern) gewährleistet eine sachgerechte und vergleichbare Anwendung der Höhenbegrenzung.

Die gesonderten Höhenbeschränkungen für Garagen (max. 3,5 m) und Nebenanlagen (max. 3,0 m) tragen dem untergeordneten Charakter dieser baulichen Anlagen Rechnung. Gleichzeitig wird verhindert, dass solche Strukturen das Erscheinungsbild dominieren oder die Nachbarschaft durch übermäßige Kubaturen beeinträchtigen.

Die begrenzte Überschreitungsmöglichkeit für technische Dachaufbauten bis zu 1,0 m auf maximal 10 % der Grundfläche gewährleistet die notwendige technische Funktionalität der Gebäude, ohne die gestalterische Gesamtwirkung wesentlich zu beeinträchtigen. Die Ausnahme für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unterstützt klimapolitische Ziele und die Nutzung erneuerbarer Energien. Das Abstandsgebot für Dachaufbauten sichert darüber hinaus eine zurückhaltende Integration in die Dachlandschaft und vermeidet städtebaulich störende Aufbauten.

Insgesamt dienen die Festsetzungen der Sicherung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen baulicher Nutzung, gestalterischer Qualität und Rücksichtnahme auf die Umgebung des Gartendenkmals.

Die Angabe von Höhenpunkten auf dem bestehenden Gelände dient zur Information, damit die relativ festgesetzte Höhe in Relation gesetzt werden kann. Die Angabe hat keinen Festsetzungscharakter nach § 9 Abs. 3 BauGB.

9.3. Bauweise

Eine separate Festsetzung der Bauweise erfolgt für die neu zu errichtenden Gebäude im Bebauungsplan nicht. Die Baudenkmäler werden durch Körperfestsetzungen gesichert.

Gemäß der planerischen Intention wird für die Neubauten die offene Bauweise angestrebt. Die offene Bauweise ist durch den planerischen Kontext und die übrigen Festsetzungen ausreichend gesichert, sodass eine zusätzliche Festsetzung entbehrlich ist.

9.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baulinien und Baugrenzen gesichert. Die Baudenkmäler werden als Baukörperfestsetzungen mit Baulinien festgesetzt, um die bauliche Gestalt der Gebäude zu sichern. Für die neue Bebauung werden Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt. Hierbei ist hervorzuheben, dass die Baufenster am ehemaligen Reitplatz die ursprüngliche geometrische Gestalt des Reit- und Longierplatzes nachformen, um dem Denkmal Rechnung zu tragen.

Bei den Barns im südlichen Bereich der ehemaligen Gutsgärtnerei wird infolge der Nähe zu den Baudenkmälern des Gutshofs enger festgesetzt. Die Baufenster umschreiben mit etwas Gestaltungsspielraum die Flächen, die eine Hofstruktur bilden.

Anders sieht es bei den Cottages aus. Diese Flächen grenzen nicht direkt an bestehende Siedlungs-

strukturen an und es kann mit einem großen Baufenster eine angemessene Flexibilität im Plan festgesetzt werden.

Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen werden im Bebauungsplan nicht geregelt. Es gelten die Überschreitungsmöglichkeiten des § 23 BauNVO.

9.5. Flächen für Nebenanlagen (N) und Stellplätze (St)

Im Plangebiet sollen die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen sowie den Zufahrten zu diesen gebündelt werden, um den Eingriff in das Gartendenkmal und den Naturraum so gering wie möglich zu halten. Zu diesem Zweck werden die Stellplätze durch die Festsetzung einer großen Fläche südlich der vierreihigen Kastanienallee und zwei Bereichen im Hof des Gutshauses gesteuert und räumlich verortet. Die Flächen sind ausreichend dimensioniert, um die erforderlichen Stellplätze für eine Wellnesshotelentwicklung gemäß Masterplan nachzuweisen.

Die Nebenanlagen können sowohl auf derselben Fläche wie die Stellplätze südlich der vierreihigen Kastanienallee untergebracht werden oder in der Nähe der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

9.6. Private Grünfläche – Zweckbestimmung Gartendenkmal

Die Festsetzung dient dem Schutz und der Sicherung des Gartendenkmals als Bestandteil des kulturellen Erbes. Historische Gartenanlagen besitzen eine eigenständige denkmalfachliche Bedeutung, die sich aus ihrer Gestaltung, Struktur und Nutzungsgeschichte ergibt.

Die Verpflichtung zur parkartigen Anlage entsprechend gartendenkmalpflegerischer Zielstellungen stellt sicher, dass die historischen Gestaltungsprinzipien (Wegeführung, Vegetationsstruktur, Raumabfolgen) erhalten bzw. wiederhergestellt werden, eine denkmalgerechte Pflege und Entwicklung gewährleistet ist und Beeinträchtigungen durch ungeordnete Nutzungen (z. B. Parzellierung, baulichen Anlagen oder intensive Privatnutzungen) ausgeschlossen werden.

Die dauerhafte Erhaltung ist erforderlich, um den Bestand langfristig zu sichern und einen schleichenden Verlust der denkmalwerten Substanz zu verhindern.

Die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit dient der Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit und der Erlebbarkeit des Gartendenkmals. Gartendenkmale sind regelmäßig von öffentlichem Interesse, da sie Zeugnisse der Kultur- und Landschaftsgeschichte darstellen, das Orts- und Landschaftsbild prägen und einen Beitrag zur Naherholung leisten.

Das Gehrecht stellt sicher, dass diese Funktionen auch bei privatem Eigentum gewahrt bleiben und die Anlage nicht vollständig der öffentlichen Nutzung entzogen wird.

9.7. Wasserflächen

Die beiden bestehenden Architekturteiche (Nordteich und Südteich) sowie der Trebowseegraben werden über die Festsetzung von Wasserflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB in der Planzeichnung gesichert.

9.8. Öffentliche Verkehrsfläche

Der Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche an der Mittenwalder Straße/Kreisstraße 7327, über den die Zufahrtsstraße der ehemaligen Pappelallee angefahren werden kann, wird als örtliche Verkehrsfläche zur gesicherten Erschließung des Plangebiets in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche in die Festsetzungen übernommen.

9.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.9.1. Versickerung von Niederschlagswasser

Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet sieht vor, dass das gesamte anfallende Niederschlagswasser Vorort im Plangebiet zurückgehalten, bewirtschaftet und versickert wird. Mit Verweis auf das

Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. dem Brandenburgischem Wassergesetz ist das Konzept im Bebauungsplan festgesetzt worden. Gutachterlich wurde nachgewiesen, dass eine gezielte Versickerung in mindestens zwei Bereichen möglich ist.

Sollte wider Erwarten eine Einleitung in den natürlichen Vorfluter, den Trebowseegraben, erforderlich werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

9.9.2. Oberflächenbefestigung

Um eine ortsnahe Versickerung zu begünstigen, sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und sonstigen Grundstücksflächen in privaten wie in öffentlichen Flächen wasserdurchlässig zu gestalten.

Die Festsetzung wird für die sonstigen Sonderbauflächen SO getroffen, da die Wege in der Grünfläche Zweckbestimmung Gartendenkmal Gutspark bereits unversiegelt sind und durch die Regelungen zum Gartendenkmal gesteuert werden.

9.9.3. Maßnahmenfläche

Die Fläche für Maßnahmen ist Bestandteil der privaten Grünfläche, sie liegt jedoch außerhalb des Gartendenkmals. Im Bestand handelt es sich um eine doppelte Baumreihe im Süden der Grünfläche, die geschützt, und daher zu erhalten ist. Die Anpflanzung von Sträuchern dient der Abgrenzung des Sondergebietes zur benachbarten Obstwiese und ermöglicht durch die lockere Bepflanzung zusätzlich Maßnahmen für ein Eidechsenhabitat zu integrieren.

9.9.4. Maßnahmen für den Artenschutz

Um die Auslösung der Verbotstatbestände zu vermeiden, werden gemäß Fachbeitrag Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Sie sind einzuhalten, damit Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden. Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen zu Nist- und Quartierkästen sowie Maßnahmen für Eidechsen und den Großen Feuerfalter sind aus dem Artenschutzbericht begründet und abgeleitet.

9.9.5. Kompensation für die Bodenversiegelung

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff ins Plangebiet kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Deshalb wurden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zum Ausgleich gesucht und Maßnahmen für die Herstellung der Flächen festgesetzt.

Zur Kompensation für die Bodenneuversiegelung im Bebauungsplangebiet wird die Fläche B (Flurstücke 331, 333, 286, 287, Flur 2, Gemarkung Herzfelde) in einem Gesamtumfang von 31.095 m² in Extensivgrünland umgewandelt und dauerhaft gepflegt.

9.9.6. Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient der gestalterischen, ökologischen und klimatischen Integration der neuen baulichen Anlagen in das bestehende Gartendenkmal.

Im Bebauungsplan wird keine Dachform für die Neubauten festgesetzt. Die Dachform der Baudenkmäler ist vorgegeben und wird über den Denkmalschutz gesichert. Der Masterplan sieht für die Bebauung im Bereich der ehemaligen Gutsgärtnerei Satteldächer vor, damit der Bereich sich in die Dachlandschaft des angrenzenden Gutshofensembles einfügt. Für den Bereich des ehemaligen Reitplatz ist ein Flachdach vorgesehen. Im bewaldeten Bereich trägt die Festsetzung zur Dachbegrünung hier zu einer Einbindung ins Landschaftsbild bei.

9.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Zugänglichkeit des Plangebiets für die unterschiedlichen Interessensgruppen zu steuern und zu sichern, werden im Plangebiet Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingeräumt.

9.10.1. Geh- und Fahrrechte auf den Zufahrtsbereichen und Stellplatzanlage

Die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze werden mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit belegt. Da der Park der Öffentlichkeit zugänglich sein und die Gastronomie auch durch Tagesgäste frequentiert werden soll, ist eine Zufahrt auf das Gelände und Parken zulässig. Ebenso

muss für Ver- und Entsorgungsträger als Teil der Allgemeinheit die Möglichkeit bestehen, die Nebenanlagen zur Müllsammlung und weitere Versorgungseinrichtungen anfahren zu können.

9.10.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Wartung der öffentlichen Hauptleitungen

Die Festsetzung dient der Sicherung, dem Betrieb und der langfristigen Funktionsfähigkeit der vorhandenen bzw. geplanten technischen Infrastruktur innerhalb des Plangebiets. Die Ausweisung eines Schutzstreifens von 3 m beidseits der Hauptversorgungsachse ist erforderlich, um die dauerhafte Zugänglichkeit für Wartungs-, Reparatur- und Erneuerungsmaßnahmen zu gewährleisten, Schäden an Leitungen durch bauliche Eingriffe zu vermeiden und die Betriebssicherheit der Ver- und Entsorgungsanlagen sicherzustellen.

Die Belastung der Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Templin und der Versorgungsträger stellt sicher, dass die erforderlichen Nutzungsrechte rechtlich dauerhaft gesichert sind und auch bei Eigentümerwechsel fortbestehen.

Die Zulässigkeit der Überbauung des Schutzstreifens durch Gebäude trägt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung. Die Einschränkung, dass innerhalb eines Bereichs von jeweils 3 m beidseits der Leitungen keine Unterkellerung erfolgen darf, ist erforderlich, um statische Belastungen auf die Leitungen zu minimieren, den Zugang zu den Leitungen nicht zu erschweren und aufwändige oder technisch problematische Eingriffe im Störungsfall zu vermeiden.

Damit wird ein angemessener Ausgleich zwischen baulicher Nutzbarkeit der Grundstücke und den Anforderungen an eine gesicherte technische Infrastruktur erreicht.

9.11. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Festsetzung von Einzelbäumen werden die für das Gartendenkmal maßgeblichen Bäume an ihrem Standort und in ihrer Art dauerhaft erhalten bzw. fehlende Bäume neu angepflanzt. Grundlage für die Auswahl der Einzelbaumfestsetzungen ist die denkmalpflegerische Zielstellung zum Gartendenkmal. Für die ehemalige und in der Planung wiederherzustellende Zufahrt wird eine Alleeneupflanzung vorgesehen. Aufgrund der heutigen Anforderungen an eine für LKW, Müllfahrzeuge und Feuerwehr ausreichende Breite der Verkehrsfläche, wird von einem Anpflanzen der Bäume an ihrem ursprünglichen Standort sowie die Verwendung der historischen Pyramidenpappel abgesehen. Vielmehr wird eine Mindestanzahl an Bäumen mit der Vorgabe einer Alleepflanzung festgesetzt. Ausgehend von einer beidseitig schmalen Pflanzfläche wird das Anpflanzen von säulenförmigen Bäumen empfohlen.

10. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE UND HINWEISE

In den Bebauungsplan sind die Belange des Denkmalschutzes zur Gutsanlage Herzfelde, der Schutzgebiete Landschaftsschutzgebiet und Vogelschutzgebiet sowie zum Trebowseegraben, Gewässer II. Ordnung Nachrichtliche Übernahmen übernommen worden.

Auf Grundlage der vorliegenden Gutachten und Fachbeiträge sowie Informationen, Angaben und Vorgaben öffentlicher Stellen und verschiedener Regelwerke sind Hinweise im Bebauungsplan zu Bodendenkmälern sowie zum Artenschutz und Vorschläge zu Pflanzlisten gemäß der denkmalpflegerischen Zielstellung aufgenommen worden, die zu beachten sind.

Gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag werden einige der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen als Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, die das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach Naturschutzgesetz vorbeugen und der Wahrung der ökologischen Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen. Eine weitere Sicherung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

11. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Das Plangebiet weist folgende städtebauliche Kennwerte auf:

Sonstiges Sondergebiet SO	ca. 44.570 m²	ca. 33 %
Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage	ca. 82.220 m²	ca. 61 %
Grünfläche mit Zweckbestimmung Maßnahmenfläche	ca. 1.190 m²	ca. 1 %
Wasserfläche	ca. 6.020 m²	ca. 5 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 280 m²	ca. <1 %
Geltungsbereich	**ca. 134.280 m²**	**ca. 100 %**

12. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Der Bebauungsplan wird durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB begleitet.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans werden die Stadt Templin und der Investor vor dem Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag schließen. Gegenstand des Vertrages ist u.a. die Erschließung sowie Umgang mit dem denkmalgeschützten Baubestand. Weiterhin verpflichtet sich der Investor zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, den Ausgleich des Eingriffs und Sicherung der sich aus der Planung ergebenden Dienstbarkeiten.

13. 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 Zielstellung formulierten Anforderungen erreicht werden.

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

14. VERZEICHNIS GUTACHTEN

- *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*
- *Kurzgutachten Arbeitsplatzanalyse Gutshof Herzfelde, cima Beratung + Management GmbH, Stand 27. 11.2024*