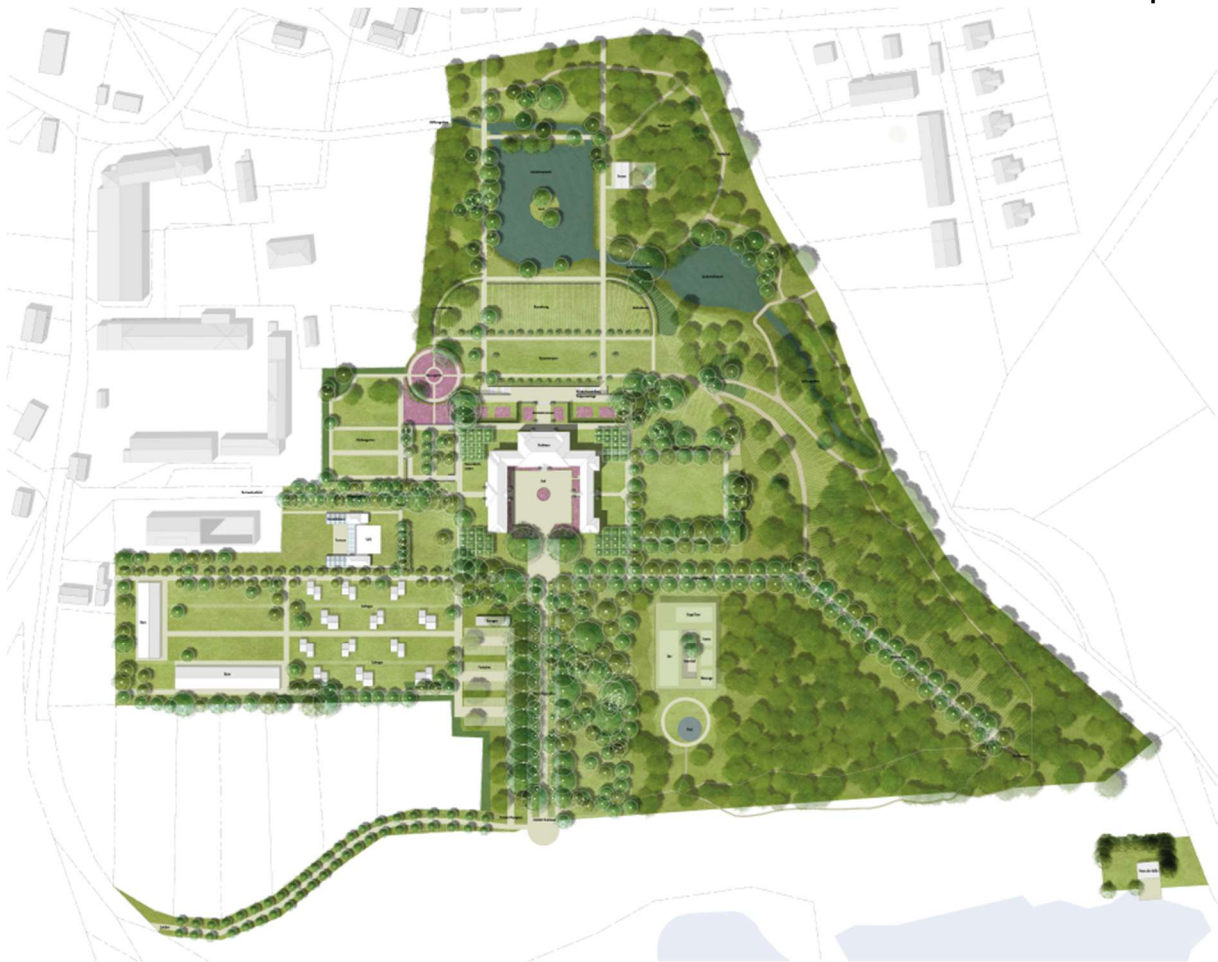


Kurzbeschreibung zum Medienerschließungskonzept

für den Bebauungsplan „Gutshaus und Gutspark Herzfelde“ in
Templin



Auszug Masterplan | g.h Landschaftsarchitekten GmbH

Leipzig | 13.04.2026

IMPRESSUM

Titel **Kurzbeschreibung zum Medienerschließungskonzept**
für den Bebauungsplan „Gutshaus und Gutspark Herzfelde“
in Templin

Auftraggeber **ANH Hausbesitz GmbH & Co. KG**
THE TERRACE
Englische Straße 21

Bearbeitung **HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH**
Freiheit 6
13597 Berlin

www.hoffmann-leichter.de

Projektteam Dipl.-Ing. Benjamin Schneider (Projektleitung)
M.Sc. Sophie Bader (Projektbearbeitung)
B.Sc. Olivia Schmidt (Projektbearbeitung)

Ort | Datum **Leipzig | 13.04.2026**



Dieses Gutachten wurde im Rahmen unseres Qualitätsmanagements geprüft durch: Dipl.-Ing. Benjamin Schneider

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Vorhabenbeschreibung.....	1
2	Medienbestand	3
3	Vorläufige Bedarfsermittlung	4
3.1	Trinkwasser	4
3.1.1	Bedarfsermittlung bei Volllastung	4
3.1.2	Bedarfsermittlung bei mittlerer Belegung.....	5
3.1.3	Bedarfsermittlung für Verbrauchergruppen (nach DVGW W 410).....	5
3.2	Löschwasser	6
3.3	Schmutzwasser	6
3.3.1	Betriebliches Schmutzwasser.....	7
3.3.2	Fremdwasser.....	7
4	Planung Medienserschließung	9
4.1	Besonderheiten	10
4.1.1	Planung Schmutzwasser	10

Anlagen

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Auszug Masterplan gesamt, geskes.hack Landschaftsarchitekten GmbH, 18.03.2024	1
--------------------	---	---

1 Allgemeine Vorhabenbeschreibung

Die ANH Hausbesitz GmbH plant die Instandsetzung und die Erweiterung der denkmalgeschützten Gesamtanlage »Gutshof und Gutspark Herzfelde« in Templin, OT Herzfelde in der Uckermark. Das ca. 14 ha große Areal (siehe Abbildung 1) soll künftig mit Hotelnutzung und gastronomischer sowie gesundheits-touristischer Dienstleistung belegt werden. Die Erschließung soll über die bestehende Zufahrt an der Mittenwalder Straße sowie, falls möglich, über eine zweite Zufahrt östlich davon erfolgen. Das Plangebiet wird im Westen durch die Kreuzkruger Straße und im Süden durch die Mittenwalder Straße begrenzt.

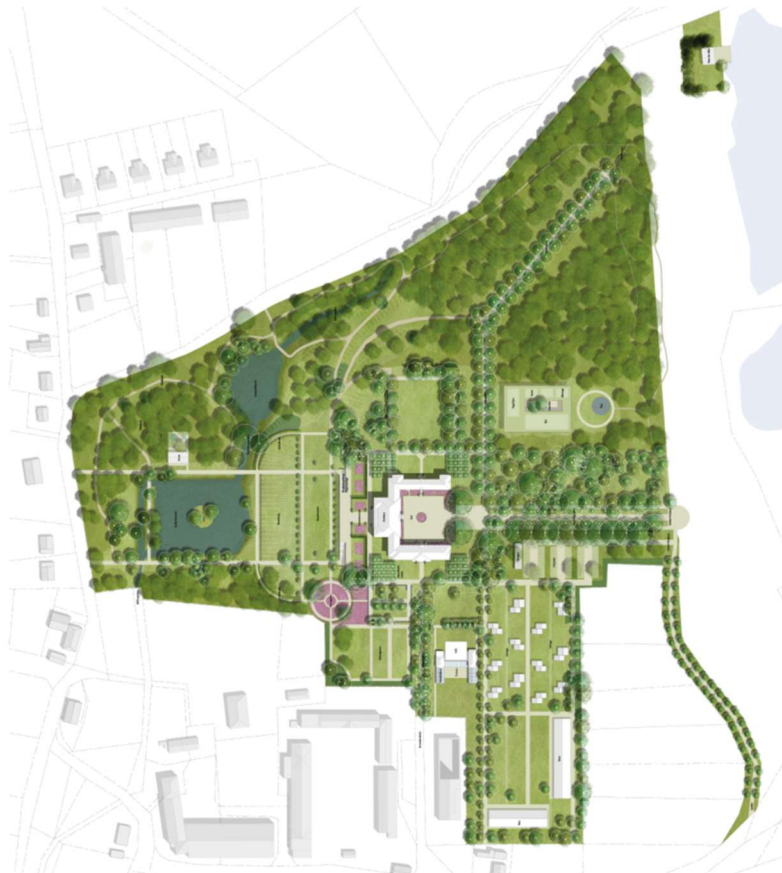


Abbildung 1 Auszug Masterplan gesamt, geskes.hack Landschaftsarchitekten GmbH, 18.03.2024

Aus dem Maßnahmenplan der Gesamtanlage geht die denkmalgerechte Instandsetzung und Wiederherstellung der Treppenanlagen, westlich des Gutshauses hervor. Außerdem soll der Tunnel, welcher südlich aus dem Gutshaus in Richtung Mittenwalder Str. führt, denkmalgerecht saniert werden. Am Architekturteich werden darüber hinaus über dem Vorfluter liegende Brücken denkmalgerecht neugebaut. Am nordwestlichen Gutsparkrand wird die Grenzmauer mit dessen Zugängen wieder instandgesetzt. Zudem sind wasserbauliche Maßnahmen, wie die Überarbeitung des Natur- und Architekturteichs sowie des gesamten Wasserlaufs am Trebowsee graben geplant.

Gebäudetechnisch sind die im Süden gelegenen Cottages und Barns als Neubau geplant, sowie das im Nordosten gelegene Wellnessareal. Zur Erschließung soll die Zufahrtsstraße im Osten erneuert werden. Des Weiteren sollen die unterschiedlichen Gebäude Plangebiet mit neuen Wegen verbunden werden (siehe Abb. 1).

Für die Entwicklung des Plangebiets soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Im Rahmen des B-Planverfahrens ist die gesicherte Erschließung mit den Medien Trink-, Schmutz-, Regenwasser sowie Strom, Telekommunikation und Wärme nachzuweisen.

2 Medienbestand

Um die Erschließung des Wohngebiets mit allen relevanten Medien zu gewährleisten, wurde zunächst der Leitungsbestand bei den Medienträgern im Plangebiet angefragt und in einem Medienplan (siehe Anlage 1) erfasst. Folgende Medien, die relevant für eine Erschließung sind, liegen im Plangebiet an:

- Strom: Niederspannungsleitungen in Kreuzkruger Straße und Mittenwalder Straße, Anschluss ehemalige Scheune vorhanden, Mittelspannungsleitung in Mittenwalder Straße; Betreiber: E.DIS Netz GmbH
- Gas: Hochdruckleitung 1 bar in Kreuzkruger Straße; Betreiber E.DIS Netz GmbH
- Telekommunikation: Telekommunikationsanlagen in Mittenwalder Straße bis Hauptgebäude Gutshof und ehemalige Scheune vorhanden; Betreiber Deutsche Telekom Technik GmbH
- Trinkwasser: PE 50 in Zuwegung zum Gutshof, Anschluss an PE 90 Leitung Richtung Ost-West; Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Westuckermark (ZVWU)
- Schmutzwasser: Schmutzwasserdruckleitung PVC 100 von Kreuzkruger Straße ausgehend, verläuft Richtung Nordosten über das Grundstück zu den Klärteichen, kein Hausanschluss an Hauptgebäude vorhanden; südlich der Garage vorhandene Hausanschlussleitung; Betreiber Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Westuckermark (ZVWU)
- Regenwasser: keine separaten Regenwasserleitungen vorhanden; Vorflut: Trebowseeegraben

3 Vorläufige Bedarfsermittlung

3.1 Trinkwasser

Nach DVGW W 410 werden der Tagesspitzbedarf Q_{dmax} und der Spitzenbedarf Q_{hmax} anhand von Tages- und Stundenspitzenfaktors, jeweils f_d und f_h , vom mittlerem Tagesbedarf Q_{dm} berechnet.

Gemäß DVGW-A W 410 sind die Einflussparameter für den Spitzendurchfluss die Hotelgäste und Beschäftigten. Untersuchungen haben ergeben, dass es bei Hotels am sinnvollsten ist, den Spitzendurchfluss auf die Anzahl der Hotelzimmer (Hz) zu beziehen. Doppel- und Einzelzimmer sind in ihrer Auswirkung auf den Spitzendurchfluss gleichwertig.

Für die Wasserbedarfsermittlung des Hotels wurden außerdem nutzungsbezogene Kennwerte in Liter je Übernachtung, veröffentlicht von der DEHOGA¹, angesetzt. Berücksichtigt wurden die Anzahl der Hotelzimmer und die zu erwarteten Gästezahlen.

Die 64 Vollzeitäquivalente werden in der vorliegenden Wasserbedarfsermittlung mittels DEHOGA nicht gesondert angesetzt, da die verwendeten Hotelkennwerte in l/Übernachtung den üblichen Hotelbetrieb einschließlich des betriebsbedingten Nebenverbrauchs bereits pauschal abbilden. Eine zusätzliche Berücksichtigung der Mitarbeitenden erfolgt daher nicht, um eine Doppelerfassung zu vermeiden.

3.1.1 Bedarfsermittlung bei Vollauslastung

Die Spanne der Bedarfskennwerte orientiert sich an veröffentlichten Hotelkennwerten, bei denen 4-Sterne Hotels bei rund 308 l/ÜN liegen können². Bei einer Auslastung von 100 % ergibt sich eine maximale Gästezahl von 248 Gästen (124 Zimmer mit Doppelbetten), die gleichzeitig übernachten können.

Maximal mögliche Übernachtungen pro Jahr:

$$124 \times 2 \times 365 = 90.520 \text{ ÜN/a}$$

Zusätzlich zum Hotelbetrieb ist auf dem Grundstück ein Restaurant (im Hauptgebäude) und zwei öffentlich zugängliche Cafés in einem separaten Gebäude vorgesehen. Diese Nutzung wird in der Wasserbedarfsermittlung als eigenständiger Zusatzbedarf berücksichtigt, da sie nicht vollständig durch die hotelbezogenen Kennwerte in l/Übernachtung abgebildet wird. Der Wasserbedarf des Cafés wird in der Konzeption über einen Gedecke-

¹ DEHOGA Bundesverband: Nachhaltiges Wirtschaften in Hotellerie und Gastronomie, Oktober 2016.

² ebenda

Ansatz, in Anlehnung an veröffentlichte Kennwerte für Gaststätten¹ von 55 l/Gedeck angesetzt. Für die Vorplanung wird mit maximal 574 Gedecken pro Tag gerechnet, sodass sich ein zusätzlicher Tageswasserbedarf von 31,57 m³/d bei Volllastung ergibt.

Tabelle 1 Trinkwasserbedarf Hotellerie und Gastronomie bei Volllastung.

Größe	4-Sterne-Ansatz (308 l/Ü)	4-Sterne-Ansatz (308 l/Ü) + Gastronomie
Mittlerer Tagesbedarf (Q _{dm})	76,38 m ³ /d	107,95 m³/d
Jahresbedarf	27.878,70 m ³ /a	39.401,75 m³/a

Für die maximale Belegung inklusive Gastrobetrieb resultiert daraus ein Trinkwasserbedarf von **rd. 39.400 m³/a bzw. 108 m³/d.**

3.1.2 Bedarfsermittlung bei mittlerer Belegung

Gemäß der Hotelbedarfsanalyse³ ist nach 3 Jahren des eingeführten Hotelbetriebes einer durchschnittlichen Auslastung von 60 % auszugehen. Bei 124 Zimmern und 2 Personen pro Zimmer werden die Übernachtungen nach 3 Jahren ca. 54.000 pro Jahr betragen.

Übernachtungen pro Jahr bei mittlerer Belegung:

$$124 \times 2 \times 365 \times 0,60 = 54.312 \text{ ÜN/a}$$

Tabelle 2 Trinkwasserbedarf Hotellerie und Gastronomie bei mittlerer Auslastung.

Größe	Unterer Ansatz (308 l/Ü)	Unterer Ansatz (308 l/Ü) + Gastronomie
Mittlerer Tagesbedarf (Q _{dm})	45,83 m ³ /d	64,77 m³/d
Jahresbedarf	16.728 m ³ /a	23.641,10 m³/a

Bei einer mittleren Auslastung von 60 % bzw. 54.312 Übernachtungen pro Jahr ergibt sich ein mittlerer Wasserbedarf von **rd. 23.600 m³/a bzw. 65 m³/d.**

3.1.3 Bedarfsermittlung für Verbrauchergruppen (nach DVGW W 410)

In der DVGW W 410 sind Bedarfswerte und Spitzenfaktoren verschiedener Verbrauchergruppen und Gebäudearten aufgeführt. Für Hotels wurde die Bedarfsermittlung gemäß dieser in Tabelle 5 und 6 vorgeschlagenen Werte (f_d = 1,4; f_h = 4,4) berechnet und in

³ CIMA Beratung + Management GmbH: Hotelbedarfsanalyse Gutshaus Herzfelde, 09.11.2022.

Tabelle 3 zusammengefasst. Für Restaurants sind dort keine Verbraucherwerte angegeben. Es wird der Gedeckensansatz aus 3.1.2 verwendet.

Tabelle 3 Trinkwasserbedarf nach DVGW W 410.

Größe	Ansatz nach Tab. 5/6 DVGW W 410	Ansatz nach Tab. 5/6 DVGW W 410 inklusive Gastronomie
Mittlerer Tagesbedarf (Q_{dm})	48,36 m ³ /d	67,30 m³/d
Spitzen Tagesbedarf ($Q_{dm, max}$)	67,70 m ³ /d	94,22 m³/d
Spitzenstundenbedarf ($Q_{h, max}$)	8,87 m ³ /h	12,34 m³/h

Die nach den Bedarfswerten der DVGW W 410 ermittelten Werte stimmen überschlägig mit den bei mittlerer Auslastung ermittelten Wasserbedarfen nach DEHOGA (Kap. 3.12). Die anhand der DEHOGA-Daten ermittelten Wasserbedarfe bei Volllast (Kap. 3.1.1) liegen jedoch deutlich über den nach DVGW W 410 (Kap. 3.1.3) ermittelten Werten.

3.2 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf resultiert gemäß DVGW-W405 aus der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie aus der Gefahr der Brandausbreitung. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse liegt bei $N \leq 3$. Sofern die überwiegende Bauart im Plangebiet aus feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen sowie harter Bedachungen besteht, beträgt der Löschwasserbedarf aus dem öffentlichen Leitungsnetz 48 m³/h und ist über eine Dauer von mindestens 2 Stunden bereitzustellen. Der erforderliche Betriebsdruck beträgt mindestens 1,5 bar. Da die Löschwasserversorgung gemäß Aussage des ZVWU (Anlage 3) im ländlichen Raum nicht über das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt werden soll, ist für die Löschwasserentnahme der vorhandene Löschwasserbrunnen zu verwenden.

3.3 Schmutzwasser

Nach Arbeitsblatt DWA-A 118 besteht der gesamte Trockenwetterabfluss aus der Summe von:

- Häuslichem Schmutzwasser Q_H
- Betrieblichem Schmutzwasser Q_B
- Fremdwasser Q_F

Die Komponente häusliches Schmutzwasser entfällt, da im Plangebiet ausschließlich die Entwicklung von Hotellerie und Gastronomie geplant ist.

3.3.1 Betriebliches Schmutzwasser

Für die Ermittlung des betrieblichen Schmutzwasseranfalls wird in der DWA-A 118 (4.1.2.2) ein flächenspezifischer Ansatz angegeben. Da dies Spanne der betrieblichen Schmutzwasserabflussspenden (q_G) nicht sehr genau eingeschätzt werden kann, wird für die Ermittlung des Schmutzwasserbedarfs der Ansatz zum häuslichen Schmutzwasseranfall, also personenbezogen, von mindestens 150 l/(P*d) gewählt. Die Personenzahl ergibt sich aus der Zahl der Gäste (248 bei Volllastung, 148,8 bei mittlerer Auslastung) und der Angestellten (64 Vollzeitäquivalente).

Tabelle 4 Schmutzwasseranfall nach DWA-A 118 in Abhängigkeit der Auslastung.

Größe	Ansatz nach DWA-A 118 (4.1.2.1) Volllastung	Ansatz nach DWA-A 118 (4.1.2.1) Mittelauslastung (60%)
Täglicher Schmutzwasseranfall (Q_{dm})	46,80 m ³ /d	31,95 m ³ /d
Jährlicher Schmutzwasseranfall (Q_{am})	17.082,00 m ³ /a	11.661,75 m ³ /a
Stündlicher Spitzenabfluss ($Q_{h,max}$)	6,10 m ³ /h	3,99 m ³ /h

Es wird einen Schmutzwasseranfall von mindestens 150 l/(P*d) zugrunde gelegt. Das ergibt einen mittleren täglichen Abfluss Q_{dm} von ca. **47 m³/d bei Volllastung**. Gemäß DWA-A 118⁴ wurde der stündliche Spitzenabfluss $Q_{h,max}$ durch $Q_{dm} / 8$ berechnet und ergibt einen Abfluss $Q_{h,max}$ von ca. **6 m³/h bei Volllastung**.

3.3.2 Fremdwasser

Nach DWA-A 118 ist bei der Planung von Neuanlagen das Fremdwasser zu berücksichtigen.

Bei Trockenwetter wird eine Fremdwasserspense von $q_F = 0,05$ l/(s*ha) angesetzt. Das von der Schmutzwasserkanalisation erfasste Einzugsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.121 ha. Dies ergibt einen $Q_F = 0,031$ l/s.

Zu dem Fremdwasser bei Trockenwetter soll ein unvermeidliches Eindringen von Regenwasser in die Schmutzwasserkanalisation berücksichtigt werden. Diese Menge $q_{R,Tr}$ wird gemäß DWA-A 118 mit 0,2 l/(s*ha) angesetzt, sodass $Q_{R,Tr} = 0,12$ l/s ergibt. Es ergibt sich ein Gesamt Fremdwasserabfluss von $Q_F = 0,15$ l/s.

⁴ Arbeitsblatt DWA-A 118 Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen; kap. 2.1.4.1, März 2006

Die Größe des Trockenwetterabflusses Q_T berechnet sich aus der Summe der Einzelkomponenten häuslicher Schmutzwasserabfluss, betrieblicher Schmutzwasserabfluss und Fremdwasserabfluss.

$$Q_T = Q_H + Q_G + Q_F \text{ [l/s]}$$

$$Q_T = 0 \text{ l/s} + 1,69 \text{ l/s} + 0,15 \text{ l/s} = \underline{1,84 \text{ l/s}}$$

4 Planung Medienerschließung

Unter Berücksichtigung des Verlaufs der Bestandsmedien bzw. Lage der Versorgungsanlagen wurden für das Erschließungskonzept die erforderlichen Medientrassen in der Lage in den Plänen dargestellt (siehe Anlage 2).

Aufgrund der im Rahmen der Konzeption noch nicht konkret vorliegenden Anschluss- oder Verbrauchswerten, kann erst nach vorliegenden Leistungsdaten des Gebäudes eine detailliertere Planung erfolgen.

Weiterhin ist die Trassenführung der Leitungen abhängig von der endgültigen Lage der Haustechnik- und Anschlussräume des zu versorgenden Gebäudes. Die Einführungspunkte können auf Grundlage der zukünftigen TGA-Planung angepasst werden. Grundsätzlich soll die Medienerschließung jedoch aus der Mittenwalder Straße erfolgen.

- Strom: Erschließung mit Trassenverlauf in den Zuwegungen, Anschluss an die vorhandene Mittelspannungsleitung in der Mittenwalder Straße (Trasse in öffentlicher Straße); Trafostation im Plangebiet erforderlich; Versorgung der einzelnen Gebäude mit Niederspannung von Trafostation ausgehend; Es wird empfohlen, eine Fläche für die Vorhaltung der Trafostation (ca. 20 m²) in der Planung zu berücksichtigen.
- Gas: Es ist keine Neuerschließung des Gebiets mit Gasleitungen geplant. Der bestehende Gasanschluss des Hauptgebäudes soll ggf. weiter genutzt werden für den Einsatz von Gas-Hybridheizung (Gas-Brennwertkessel für Spitzenlastfall). Die Neubauten sollen über Wärmepumpen mit Wärme versorgt werden.
- Telekommunikation: Hauptgebäude u. ehemalige Scheune sind bereits an Telekommunikationsleitung in Mittenwalder Straße angeschlossen; Anschluss der Neubauten soll parallel zur Trasse der Stromversorgung erfolgen.
- Trinkwasser: Erschließung der Neubauten über geplantes Wegenetz, Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung PE 90, welche auf dem Grundstück von West nach Ost verläuft; Ringschluss innerhalb des Plangebiets; Wasserbedarfs-ermittlung für das Plangebiet siehe Kap. 3.; Gemäß der Stellungnahme des ZVWU (Anlage 3) kann der ermittelte Trinkwasserbedarf für das Plangebiet aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden. Seitens ZVWU erfolgt eine Netzdruckmessung, um die Erforderlichkeit einer Druckerhöhungsanlage zu ermitteln. Die bestehende TW-Leitung ist hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit zu prüfen und anzupassen. Ggf. können das Spa und die Cottages separate Anschlüsse an die Bestandsleitung erhalten.
- Schmutzwasser: Anschluss an die vorhandene PVC 100 Schmutzwasserdruckleitung, welche parallel zur bestehenden Trinkwasserleitung verläuft; Pumpstation innerhalb des Plangebietes zur Übergabe an die SW-Druckleitung erforderlich;

Gemäß DIN 1986-100 ist bei der Bemessung von Grundleitungen für Schmutzwasser außerhalb von Gebäuden eine Mindestfließgeschwindigkeit von 0,7 m/s und eine Höchstgeschwindigkeit von 2,5 m/s zu berücksichtigen. Der zulässige Füllungsgrad beträgt $h/d_i = 0,7$ und das Mindestgefälle $J = 1:DN$. Grundleitungen sollten möglichst einen Minstdurchmesser von DN 100 haben. Gemäß der Stellungnahme des ZVWU (Anlage 3) kann der ermittelte Schmutzwasseranfall durch die örtliche Kläranlage Herzfelde behandelt werden. Ein Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserdruckleitung PVC 100 mit Pumpwerk ist möglich und kann durch entsprechende Fachplanenden geplant und beantragt werden.

- Regenwasser: vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Grundstück durch Verdunstung und Versickerung (siehe Erläuterungsbericht Entwässerungskonzept); ggf. Überlauf der zentralen Rigole in den Architekturteich; Gemäß der Stellungnahme des ZVWU (Anlage 3) ist zu prüfen, ob bei der geplanten Regenwasserbewirtschaftung eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung vorliegt.

4.1 Besonderheiten

4.1.1 Planung Schmutzwasser

Für den Anschluss des Plangebiets an die bestehende Schmutzwasserleitung ist eine Hebeanlage erforderlich, um das gesammelte Schmutzwasser auf das Höhenniveau der Schmutzwasserdruckleitung zu bringen. Die Anschlussleitung an den öffentlichen Anbindungspunkt ist eine Druckleitung. Entsprechende Absperrorgane, Ent- und Belüftungsanlagen sowie Steuereinrichtungen sind vorzusehen.

4.1.2 Dienstbarkeiten

Gemäß der Stellungnahme des ZVWU ist für die über das Grundstück verlaufenden Bestandsleitungen des ZVWU die Eintragung von Dienstbarkeiten in die Grundbücher erforderlich. Die Schutzstreifen sind von Überbauung und Bepflanzung fernzuhalten, dementsprechend sind im Bereich der geplanten Chalets Mindestabstände zur Bebauung von 5 m einzuhalten.

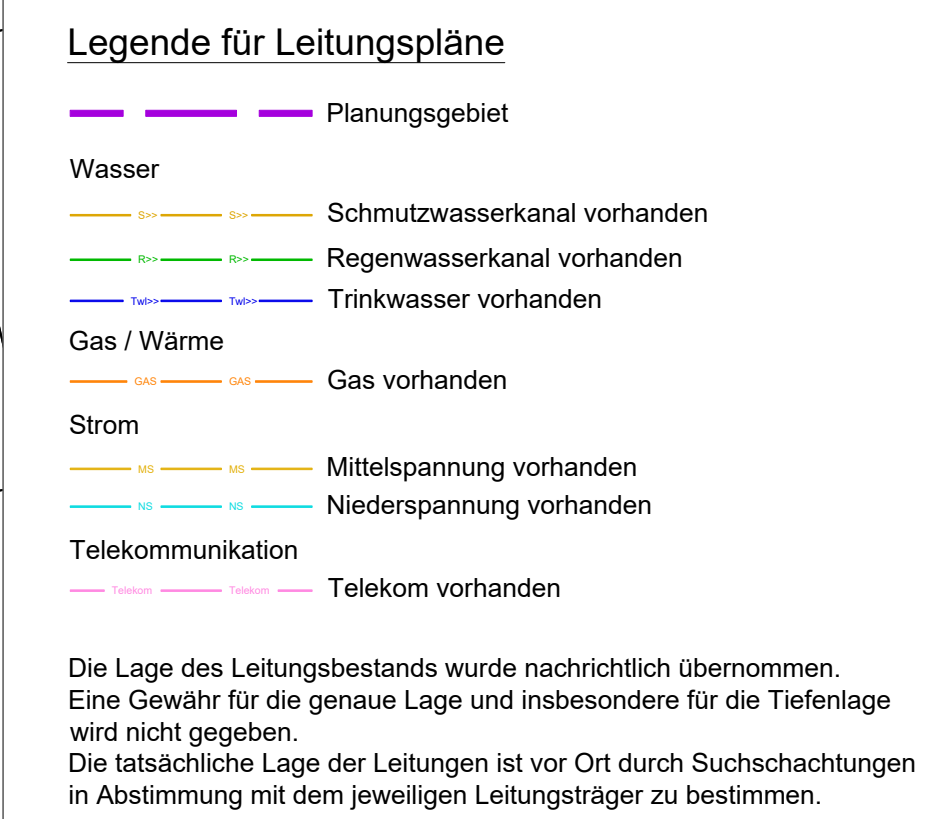
Anlagen

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1 Lageplan Medienbestand, HL, 11.03.2026

Anlage 2 Vorabzug Lageplan Medienkonzept, HL, 30.03.2026

Anlage 3 Stellungnahme Medienerschließungskonzept/Planung Erschließung Trinkwasser/Schmutzwasser, ZVWU, 31.03.2026



Z:\4887_HERZFELDE-V-L-EW\03_Erschließungskonzept\05 Zeichnungen\01 Eigene\4887_Herzfelde.dwg

Legende für Leitungspläne

Wasser

- Schmutzwasserkanal vorhanden
- Regenwasserkanal vorhanden
- Trinkwasser vorhanden

Gas / Wärme

- Gas vorhanden

Strom

- Mittelspannung vorhanden
- Niederspannung vorhanden

Telekommunikation

- Telekom vorhanden

Die Lage des Leitungsbestands wurde nachrichtlich übernommen.
Eine Gewähr für die genaue Lage und insbesondere für die Tiefenlage wird nicht gegeben.
Die tatsächliche Lage der Leitungen ist vor Ort durch Suchschachtungen in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger zu bestimmen.

Erschließung:

- Planungsgebiet
- Regenwasserkanal
- Überlauf Rigole
- Rigole



Eintragung Dienstbarkeit für Bestandsleitungen erforderlich, Schutzstreifen ist freizuhalten von Überbauung, welche Betrieb und Standsicherheit der Leitungen gefährden

TV-Übergabepunkt Anschluss an PE30 ggf. Druckhöhlanlage erforderlich

Nutzung bestehender Hausanschlussleitung außen errichtet und geneigt

Lochwassertrümmen Bestand

SW-Pumpstation Übergabe an SW-Druckleitung DN100

geplanter E-Ladestulen

D1		Anpassung Lochwassertrümmern		13.04.2026		signif.	
Nr.		Änderung / Ergänzung		Datum		Name / Stelle	
bearbeitet		10.03.2026		scot		Zweigen	
gezeichnet		10.03.2026		scot		Zweigen	
geprüft							

HOFFMANN LEICHTER
Ingenieurgesellschaft
T. 030 461 45 67 39-0 | F. 030 461 45 67 39-99
Web: www.hoffmann-leichter.de | E-Mail: info@hoffmann-leichter.de

Vermessung: **Planungsgrundlagen**
Vermessung vom 14.06.2018, Nachvermessung vom 26.02.2026, Nachvermessung (Bäume) vom 19.03.2026, Masterplan vom 07.05.2024

Bauherr: **ANH Hausbesitz GmbH & Co. KG**
THE TERRACE
Englische Straße 21 | 10587 Berlin

Fachpartner: **geskes hack Landschaftsarchitekten GmbH**
Danzkolkmanstraße 9 | 14059 Berlin

Projekt: **Erschließungskonzept zum B-Plan „Gutshof und Gutspark Herzfelde“ in der Stadt Templin, OT Herzfelde**

Gezeichnung: **Lageplan - Medienplanung**

Maßstab: **M 1:500** Blattgröße: **1100 x 1350** Plannummer: **MED-02**

Koordinatensystem: **DHHN92**
ETRS89

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Westuckermark · Prenzlauer Allee 27a · 17268 Templin

HOFFMANN-LEICHTER
Ingenieurgesellschaft mbH
Thomasiusstraße 2
04109 Leipzig

**Zweckverband Wasserversorgung
 und Abwasserentsorgung der
 Westuckermark**

Bearbeiter: Frau Katrin Bender
 Durchwahl: 03987 – 47 124
 Datum: 31. März 2026

Bebauungsplan „Gutshaus und Gutspark Herzfelde“ in Templin Medienerschließungskonzept/ Planung Erschließung Trinkwasser/ Schmutzwasser

Sehr geehrter Herr Schneider,
 die Kurzbeschreibung zum Medienerschließungskonzept für den Bebauungsplan „Gutshaus und Gutspark Herzfelde“ wurde mit E-Mail vom 18. März 2026 übergeben.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Westuckermark (ZVWU) sichert im Plangebiet die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers. Er ist Eigentümer der zentralen öffentlichen Wasserversorgungs- sowie der zentralen öffentlichen Abwasseranlage.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bestätigter Wasserschutzgebiete.

Öffentliche Wasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsleitungen verlaufen über das Grundstück.

Wasserversorgung

Grundlage für die Lieferung von Wasser sowie für die Anschlussherstellung ist die Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser im Versorgungsgebiet des ZVWU -Wasserversorgungssatzung- vom 23. November 2001 in der zurzeit geltenden Fassung.

Für das Grundstück besteht bereits ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsleitung PE 90, die über das Grundstück verläuft. Das Grundstück wird derzeit über eine Leitung PE 50 versorgt, Teilerneuerung in 2012.

Die im Medienerschließungskonzept genannten Bedarfswerte Trinkwasser (vorläufige Bedarfsermittlung) Q_{mittel} 67,30 m³/d und Q_{dmax} 94,22 m³/d sowie Q_{hmax} 12,34 m³/h können aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden.

Sofern das gesamte Objekt über den bestehenden Trinkwasserhausanschluss versorgt werden soll, ist der Anschluss hinsichtlich der Leitungsdimensionierung und Verlauf anzupassen und zu verstärken. Gegebenenfalls können für die Versorgung des geplanten Wellnessareals sowie der Cottages separate Trinkwasserhausanschlüsse an die vorhandene über das Grundstück verlaufende Trinkwasserversorgungsleitung PE 90 hergestellt werden.



Der ZVWU wird in Herzfelde eine Netzdruckmessung durchführen, damit bei der Fachplanung ermittelt werden kann, ob eine kundeneigene Druckerhöhung erforderlich wird.

Eine Detailabstimmung zu den Trinkwasseranschlüssen erfolgt nach Vorlage der Fachplanung Trinkwasser entsprechend der beantragten Spitzendurchflüsse/ Dimensionierung am Übergabepunkt (Wasserzählerschacht). Die Kosten für eine Veränderung/ Verstärkung, welche durch den Anschlussnehmer veranlasst werden sowie für weitere Neuanschlüsse sind durch den Anschlussnehmer zu tragen, die Verlegung der Leitungen und Anschlüsse erfolgt durch den ZVWU.

Feuerlöschwasser für die Erstbrandbekämpfung, Grundschatz, kann im ländlichen Bereich, d.h. in Herzfelde, nicht über die öffentliche Wasserversorgung über Hydranten bereitgestellt werden.

Die Dimensionierung des Leitungssystems lässt dies unter Absicherung der normalen Trinkwasserversorgung im ländlichen Bereich nicht zu.

Nach den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinden. Für den Standort muss eine andere Möglichkeit der Löschwasserbereitstellung außerhalb des öffentlichen Trinkwasserrohrnetzes gefunden werden.

Schmutzwasserentsorgung

Anfallendes Schmutzwasser ist gemäß geltender Abwasserbeseitigungssatzung des ZVWU für das Verbandsmitglied Abwasser Templin (ABS Templin) der öffentlichen Abwasseranlage anzudienen. Die im Medienerschließungskonzept genannten vorläufigen Schmutzwasseranfälle von Q_{dmax} 46,80 m³/d und Q_{hmax} 6,10 m³/h bei Volllast und einem Trockenwetterabfluss Q_T 1,84 l/s werden über den Bestandskanal DN 200 mm abgeleitet. Der gewerbliche Abwasseranfall entspricht bei Volllast 312 und bei mittlerer Auslastung 213 Einwohnerwerten und kann über die Kläranlage Herzfelde behandelt werden.

Das Schmutzwasser vom Grundstück (Hauptgebäude) wird derzeit über eine Grundstücksanschlussleitung/haustechnische Abwasseranlage im Freigefälle, Dimension unbekannt, mit Anschluss an die über das Grundstück verlaufende öffentliche Schmutzwasseranlage Freigefällesammler DN 200 mm abgeleitet. Im Zuge der Fachplanung Schmutzwasser ist neben dem Zustand der Grundstücksanschlussleitung zu prüfen, inwieweit die Grundstücksanschlussleitung den Schmutzwasseranfall aufnehmen kann.

Grundstücksanschlussleitungen gehören entsprechend Abwasserbeseitigungssatzung des ZVWU für das Verbandsmitglied Templin nicht zur zentralen öffentlichen Abwasseranlage und sind vom Anschlussnehmer zu planen und über zertifizierte Fachfirmen herzustellen.

Ein Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserdruckleitung PVC 100 mit Pumpwerk innerhalb des Plangebietes ist möglich und kann beantragt werden.

Niederschlagswasserentsorgung

Aus wasserrechtlicher Sicht soll von versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser dem örtlichen Wasserhaushalt durch Maßnahmen zur Sammlung und Regenwassernutzung und/ oder Versickerung weitgehend erhalten bleiben und zur

Grundwasserneubildung beitragen.

Gemäß Abwasserbeseitigungssatzung des ZVWU für das Verbandsmitglied Abwasser Templin vom 02. Dezember 2004 in der zurzeit geltenden Fassung § 4 Abs. 5 besteht ein Anschlussrecht für die zentrale Ableitung von Niederschlagswasser nur eingeschränkt. Voraussetzung ist, dass eine zentrale öffentliche Niederschlagswasserkanalisation mit ausreichender Kapazität vorhanden wäre. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall.

Durch den Bauherrn erfolgt die vollständige Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück durch Verdunstung und Versickerung. Es wird ein Entwässerungskonzept Niederschlagswasser erstellt. Es ist zu prüfen, ob bei der ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser der Grundstücksflächen eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung vorliegt (Landkreis Uckermark, Untere Wasserbehörde).

Allgemeines

Für die über das Grundstück verlaufenden Bestandsleitungen Trink- und Schmutzwasser des ZVWU ist die Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten in die Grundbücher erforderlich.

Der konkrete Verlauf der Schutzstreifen soll durch Suchschachtungen und Vermessung der Leitungen durch den ZVWU bestimmt werden. Hierzu ist dem ZVWU Zugang zum Grundstück zu gewähren.

Die Schutzstreifen sind von Überbauung und Überpflanzung freizuhalten, welche den Betrieb und die Standsicherheit der Leitungen gefährden. Es ist ein Mindestabstand von 5 m zur Bebauung einzuhalten. Dies ist bei der Planung/ Anordnung der Chalets im südlichen Bereich des Plangebietes zu berücksichtigen.

Die Anschlüsse an die Trink- und Schmutzwasseranlage des ZVWU für den Neubau/ Veränderung sind unter Verwendung der erforderlichen Formulare und Übergabe der amtlichen und technischen Lagepläne zu beantragen.

Freundliche Grüße

Daniel Hauke
Verbandsvorsteher