Stadt Templin

1. Änderung
des Bebauungsplanes 20/98
„Uferweg“

Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB



Entwurf

Juli 2026

1. Änderung des Bebauungsplanes 20/98 „Uferweg“

Im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Stadt Templin

Entwurf Juli 2026

Auftraggeber: Stadt Templin
Prenzlauer Allee 7
17268 Templin

Tel.: (03987) 20310-164

Auftragnehmer: W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH/
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
Mail: info@wow-bernau.de

Boris Winker, Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung

Inhaltsverzeichnis

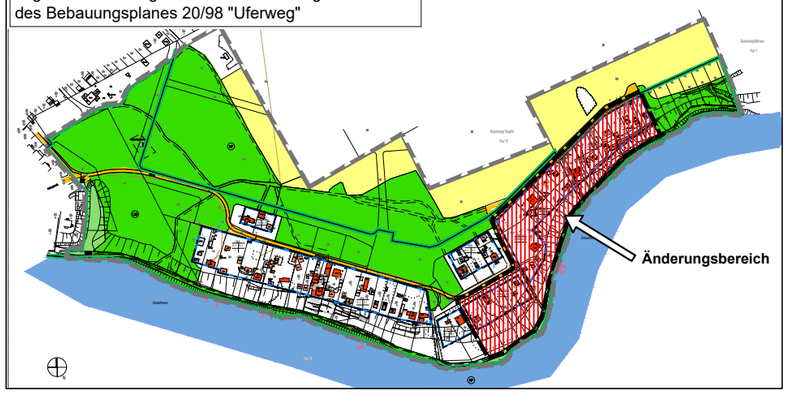
		Seite
I	**Plankarte – Teile A und B**	**3**
II	**Änderung textlicher Festsetzungen**	**5**
III	**Begründung**	**9**
1.	**Allgemeine Planungsvoraussetzungen**	**10**
1.1	Ziel der 1. Änderung und Art des Verfahrens	10
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	10
1.3	Übergeordnete Planungsvorgaben	12
1.3.1	Raumordnung	12
1.3.2	Flächennutzungsplanung	13
1.3.3	Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz	14
1.3.4	Wasserschutzgebiet Templin	14
1.4	Bestandsituation	15
1.4.1	Bau-, Nutzungs- und naturräumliche Strukturen	15
1.4.2	Verkehrliche Erschließung	15
1.4.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	15
2.	**Planungskonzept und Planinhalt der 1. Änderung**	**16**
2.1	Art der baulichen Nutzung	17
2.2	Maß der baulichen Nutzung	18
2.3	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	19

	Anlage	**21**
	Planzeichnung und textliche Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes	

I. Plankarte - Teile A und B

(Entwurf Juli 2026)

Lage des Änderungsbereiches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 20/98 "Uferweg"



Hinweis:
Die Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen sind durch rote Streichungen bzw. rote Schrift kenntlich gemacht.

Gemarkung Templin

Flur 17

Stadtsee

SO ~~Fer~~ WA2
0,1 (0,1)
~~0,08~~ ~~0,08~~
I

WA
0,1 (0,1)
I

Hinweise

- Wasserfläche mit vorhandenen Stegen
- Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- Böschung

Gebäude im Bestand:

- Wohngebäude
- Wochenendhäuser / Ferienhäuser
- Nebengebäude

N

0 10 20 30 40 50m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA/WA2 — Allgemeines Wohngebiet
- ~~SO Fer~~ — ~~Sondergebiet Ferienhausgebiet~~

Maß der baulichen Nutzung

- 0,1 — Grundflächenzahl
- (0,1) — Geschossflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenzen

Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Strassenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
- P — Parkplatz

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- Badestelle
- Spielplatz
- Fuß- und Radweg

Flächen für Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für den Wald
- Unbefestigte Wege

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts (Naturpark "Uckermärkische Seen" mit Landschaftsschutzgebiet "Norduckermärkische Seenlandschaft"; Landschaftsschutzgebiet "Templiner Seenkreuz")
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Uferweg"
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

TEMPLIN

1. Änderung des Bebauungsplanes 20/98 "Uferweg"

Entwurf - Teil A

(Planzeichnung besteht aus den Teilen A und B)

Juli 2026

N

1:1.500

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Bernau bei Berlin

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernau.de

Teil B - Änderung Textlicher Festsetzungen

Hinweis:
Änderungen und Ergänzungen des Textteils sind durch rote Schrift bzw. rote Streichungen kenntlich gemacht

Auszug aus den Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die in der Planzeichnung mit WA und WA2 gekennzeichneten Gebiete sind als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Die nach § 4 Abs.2 BauNVO unter Nr.3 zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen.
Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr.2, 3, 4 und 5 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Davon abweichend können im WA2 gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO zugelassen werden.

~~- Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)~~
~~Die in der Planzeichnung mit SO Fer gekennzeichneten Gebiete sind als Ferienhausgebiete nach § 10 BauNVO festgesetzt.~~

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl GRZ, die Geschoßflächenzahl GFZ und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

- GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl werden die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen festgesetzt.
Die max. zulässige GRZ kann gem. § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 5%, max. aber bis zu 25 m² überschritten werden.

.....

1a Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1a.1 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes Templin gemäß der „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Templin“ vom 30.07.2012 (GVBl. II/12, Nr. 66). Es wird auf die in der Schutzzone IIIA gemäß § 4 der Verordnung geltenden Verbote hingewiesen.

1a.2 Bodendenkmale

Im Bereich des Plangebiets ist ein Bodendenkmal bekannt, das lt. § 3 (1) BbgDschG in die Denkmalliste als ortsfestes Bodendenkmal unter Nummer 140390 eingetragen wurde.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden.

Die Bestimmungen des BbgDSchG gelten lt. § 2 (1) und § 3 (1) i. V. m. § 9 für alle Bodendenkmale (bekannt und vermutet).

Gesetzliche Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

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

Templin, ...

Bürgermeister Siegel

2. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 20/98 "Uferweg", bestehend aus der Planzeichnung, wird ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ……..…..... übereinstimmt.

Templin, … … .....

Bürgermeister Siegel

3. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr..... der Stadt Templin bekannt gemacht worden.
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Templin, ……..... .....…

Bürgermeister Siegel

TEMPLIN

1. Änderung des Bebauungsplanes 20/98 "Uferweg"

Entwurf - Teil B

(Planzeichnung besteht aus den Teilen A und B)

Juli 2026

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernau.de

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH Bernau bei Berlin

II. Änderung textlicher Festsetzungen

(Entwurf Juli 2026)

Teil B - Änderung Textlicher Festsetzungen

Hinweis:
Die Änderungen der textlichen Festsetzungen sind durch graue Unterlegung (Ergänzungen) bzw. Streichungen kenntlich gemacht.

Auszug aus den textlichen Festsetzungen

(Die Gesamtheit der textlichen Festsetzungen ist in der Anlage zur Begründung enthalten)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die in der Planzeichnung mit WA und WA2 gekennzeichneten Gebiete sind als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Die nach § 4 Abs.2 BauNVO unter Nr.3 zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen.
Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr.2, 3, 4 und 5 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Davon abweichend können im WA2 gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO zugelassen werden.

~~- Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)~~
~~Die in der Planzeichnung mit SO Fer gekennzeichneten Gebiete sind als Ferienhausgebiete nach § 10 BauNVO festgesetzt.~~

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl GRZ, die Geschoßflächenzahl GFZ und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

- GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl werden die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen festgesetzt.
Die max. zulässige GRZ kann gem. § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 5%, max. aber bis zu 25 m² überschritten werden.

1a Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1a.1 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes Templin gemäß der „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Templin“ vom 30.07.2012 (GVBl. II/12, Nr. 66). Es wird auf die in der Schutzzone IIIA gemäß § 4 der Verordnung geltenden Verbote hingewiesen.

1a.2 Bodendenkmale

Im Bereich des Plangebiets ist ein Bodendenkmal bekannt, das lt. § 3 (1) BbgDschG in die Denkmalliste als ortsfestes Bodendenkmal unter Nummer 140390 eingetragen wurde.
Das Plangebiet liegt darüber hinaus in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden.
Die Bestimmungen des BbgDSchG gelten lt. § 2 (1) und § 3 (1) i. V. m. § 9 für alle Bodendenkmale (bekannt und vermutet).

III. Begründung

(Entwurf Juni 2026)

III. Begründung

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes und Art des Planverfahrens

Die Stadtverordnetenversammlung von Templin hat am 27.10.2021 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/98 „Uferweg" gefasst. Ziel ist es, die bislang als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzten Flächen in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern, um die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen.

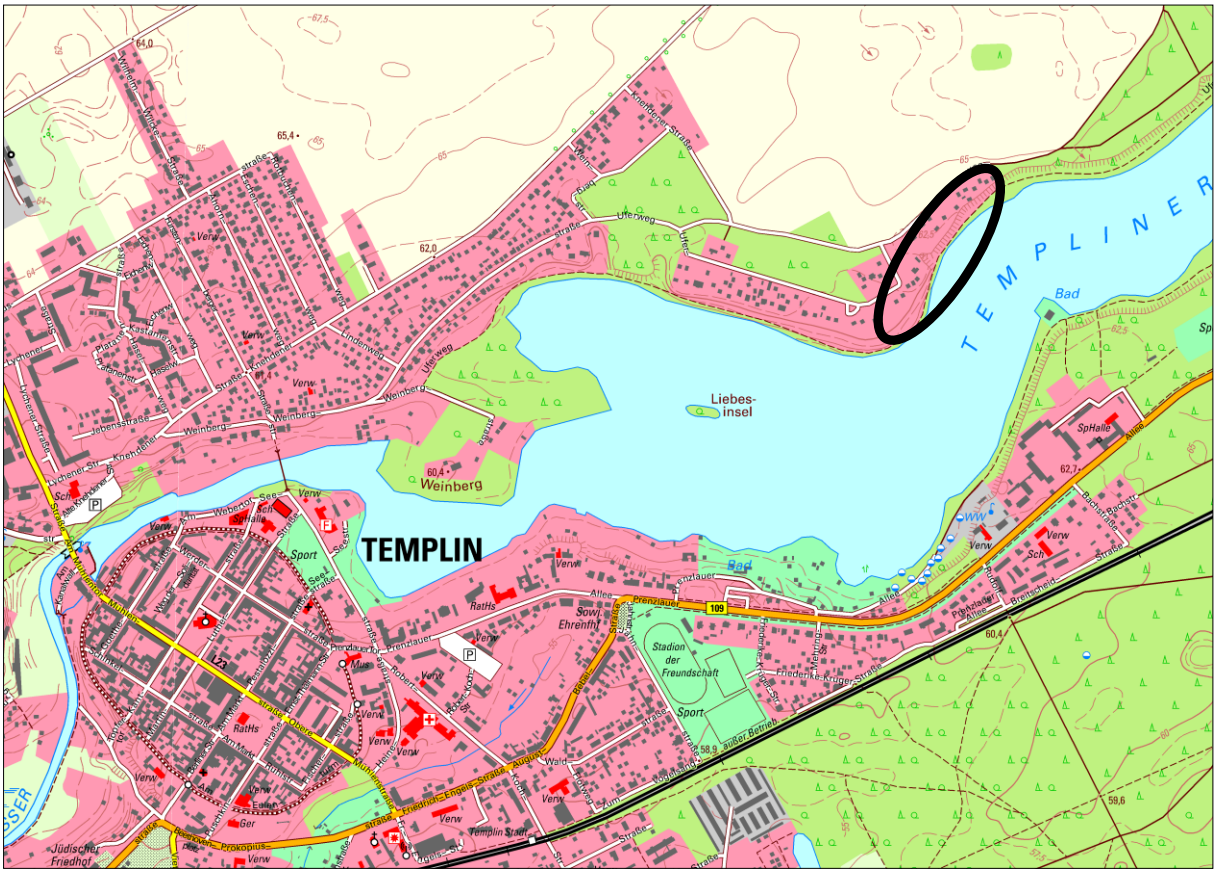
Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Die hierfür in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Da es sich um ein baulich vorgeprägtes Gebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs handelt, dient die Änderung des Bebauungsplanes einer Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die im Änderungsbereich zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie),
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“, d.h., dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Auch wird von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung sowie der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB abgesehen.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches und Eigentumsverhältnisse

Der insgesamt 23,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes 20/98 „Uferweg“ befindet sich ca. 1 km nordöstlich der Templiner Altstadt am nördlichen Ufer des Templiner Stadtsees. Der ca. 3,08 ha große Änderungsbereich umfasst den östlichen, zwischen dem Uferweg und dem Templiner Stadtsee gelegenen Teil des Bebauungsplangebietes.



Im Einzelnen wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Uferweg
- Im Osten durch Waldflächen
- Im Süden durch das Ufer des Templiner Stadtsees
- Im Westen durch das Grundstück Uferweg 14.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich folgende Flurstücke der Flur 17, Gemarkung Templin:

338, 339, 357 tw., 372/1, 372/2, 373/1, 373/2, 374, 378, 379, 380, 381/1, 381/2, 382/1, 382/2, 383/1, 383/2, 384, 385, 386, 387/1, 387/2, 387/3, 387/4, 387/5, 389/1 tw., 389/2, 389/3, 389/4, 389/5, 389/6, 389/7, 389/9, 392, 395, 399 tw., 405 tw., 622, 623, 624, 625, 809, 810, 905, 906.

Hinweis: Die aufgeführten Flurstücke sind aus informatorischen Gründen dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS-Daten) mit Stand vom Juni 2026 entnommen. Sie weichen teilweise von den Angaben der Planunterlage der Planzeichnung ab, die den Inhalt des Liegenschaftskatasters zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes enthält. Auf eine Aktualisierung des Inhalts des Liegenschaftskataster wurde gemäß Nr. 4.8 der Planunterlagen VV[1] verzichtet, da die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf die neu zu bildenden Grenzen hat. Daher enthalten die Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung des Ände-

[1] Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 und 35 Abs. 6 BauGB vom 18.04.2018

rungsbebauungsplanes auch keine vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung (Katastervermerk).

1.3 Übergeordnete Planungsvorgaben

1.3.1 Raumordnung

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

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 1. Juli 2019 ist in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten. Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des LEP HR von Relevanz:

Festlegungskarte und Ziel 5.6
Aus der Festlegungskarte zum LEP HR ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet im weiteren Metropolenraum im Mittelzentrum Templin befindet, das gemäß dem Ziel (Z) 5.6 Abs. 2 LEP HR ein Schwerpunkt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. Hier ist gemäß Abs. 3 eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

Ziel (Z) 5.2 Abs. 1
Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Ziel (Z) 5.3
Die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen ist zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind.

Ziel (Z) 5.4
Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Den o.g. Erfordernissen der Raumordnung wird mit der beabsichtigten Planung entsprochen. Das Plangebiet befindet sich bereits innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs, so dass die Entstehung von Splittersiedlungen vermieden wird. Durch die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden neue Wohnsiedlungsflächen geschaffen, deren Entwicklung im Mittelzentrum Templin quantitativ uneingeschränkt möglich ist. Zudem ist die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten in Wohnsiedlungsflächen gemäß Ziel 5.3 zulässig.

Die für die Raumordnung zuständige Behörde – die Gemeinsame Landesplanungsabteilung – hat mit Schreiben vom 09.11.2021 mitgeteilt, dass derzeit kein Wider-

spruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist und dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Regionalplanung

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar. Dabei geben die Regionalpläne den Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor. Sie sind aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm und dem gemeinsamen Landesentwicklungsplan (LEP HR) zu entwickeln und vertiefen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Sie konkretisieren diese für die jeweiligen Regionen zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen und wirtschaftlichen Lebensgrundlagen.

Der integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim ist mit der amtlichen Bekanntmachung am 23.10.2024 in Kraft getreten. Für das Plangebiet enthält er keine rechtswirksamen Ziele der Raumordnung, die als verbindliche Vorgaben zu beachten sind. Es ist jedoch der Grundsatz der Raumordnung G3.1, der als Vorgabe für Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, von Bedeutung.

G 3.1 Vorbehaltsgebiet Tourismus

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

Das Plangebiet ist, wie auch weite Teil des Stadtgebietes von Templin einschließlich der Innenstadt als Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt. In diesem sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um in touristischen Schwerpunkt- und Potenzialbereichen die Entwicklung dieses Wirtschaftszweiges zu fördern und seine Verträglichkeit mit anderen Nutzungen zu steigern.

Dies umfasst den Ausbau und die Weiterentwicklung des touristischen Angebotes, z.B. Beherbergungseinrichtungen, Gastronomie, Freizeit- und Kulturangebote, als auch die Sicherung und die Weiterentwicklung von Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen, die auch der touristischen Nutzung dienen.

Mit der nun vorgesehenen Umwandlung des Ferienhausgebietes in ein allgemeines Wohngebiet entfällt eine auf den Tourismus ausgerichtete Nutzungsart. Allerdings hat sich in den vergangenen 20 Jahren die ursprünglich beabsichtigte Entwicklung des Bereiches in ein Ferienhausgebiet nicht vollzogen, so dass nunmehr der Schaffung von Wohnraum der Vorrang eingeräumt wird. Gleichwohl findet der Tourismus dadurch weiterhin Berücksichtigung, als die Errichtung von Ferienwohnungen zulässig ist. Ein Widerspruch zum Grundsatz 3.1 beseht nicht.

1.3.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Sondergebiet dargestellt.

Die geplante Entwicklung eines Wohngebietes weicht von dieser Darstellung ab. Da die die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgt, kann sie durchgeführt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Flächennutzungsplan ist hierzu gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein umfassendes Änderungsverfahren ist nicht durchzuführen.

Im Wege der Berichtigung erfolgt im FNP die Darstellung des Änderungsbereiches als Wohnbaufläche.

1.3.3 Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Landschaftsschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt wie der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Templiner Seenkreuz“, das auf Beschluss Nr. X-5-10/62 des Rates des Bezirkes Neubrandenburg vom 25.05.1962 festgesetzt wurde.

Schutzzweck des LSG ist gemäß § 26 Absatz 1 BNatSchG die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Schutzzweck ist auch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder die besondere kulturhistorische Bedeutung der Landschaft oder ihre besondere Bedeutung für die Erholung.

Mit Schreiben vom 21.05.2026 hat das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz mitgeteilt, dass gemäß § 8 Abs. 3a Nr. 3a BbgNatSchAG die Errichtung, Änderung und der Betrieb von baulichen Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der sich in dem o.g. Bereich des LSG befindet, keiner landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung mehr bedarf.

Aufgrund dieser gesetzlichen Freistellung steht die mit der 1.Änderung des B-Plans Nr. 20/98 „Uferweg“ beabsichtigte Umwandlung von SO Ferien in ein allgemeines Wohngebiet nicht im Widerspruch zu den Regelungen des LSG und bedarf daher keiner Zustimmung des Verordnungsgebers.

1.3.4 Wasserschutzgebiet Templin

Der Geltungsbereich des 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich in der Zone III A des Wasserschutzgebietes „Templin“ (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Templin vom 30.07.2012 (GVBl. II/12, Nr. 66)). Die Lage im Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich auf der Planzeichnung vermerkt. Die hier geltenden Verbote sind zu beachten.

In der Zone III A ist u.a. verboten

die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, wenn dies zu einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung führt, ausgenommen

a. Gebiete, die im zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung gültigen Flächennutzungsplan als Bauflächen oder Baugebiete dargestellt sind und

b. die Überplanung von Bestandsgebieten, wenn dies zu keiner wesentlichen Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung führt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Bestandgebiet, das bereits vor Inkrafttreten der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Templin vom 30.07.2012 im Flächennutzungsplan als Baugebiet festgesetzt war. Zudem ist keine wesentliche Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung vorgesehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes steht somit den Verboten der Verordnung des Wasserschutzgebietes nicht entgegen.

1.4 Bestandssituation

1.4.1 Bau- und Nutzungs- und naturräumliche Strukturen

Das Plangebiet liegt am Ufer des (Templiner) Stadtsees im Böschungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen hinab zum Wasser. Es weist eine lockere eingeschossige Bebauung mit sehr geringer baulicher Dichte auf. Die vorhandenen Gebäude wurden vorwiegend als Wochenend- oder Ferienhäuser errichtet. Gegenwärtig wird ein Ferienhaus einem wechselnden Personenkreis zur Erholung angeboten. Daneben bestehen drei Wohnhäuser.

Die Gebäude stehen vorrangig innerhalb waldartiger Vegetation, und die zugehörigen Grundstücksflächen sind mehr oder weniger intensiv gärtnerisch gestaltet. Der Uferstreifen ist mit einem naturnahen Laubwald bewachsen an den sich ein schmaler Schilfstreifen anschließt. Im unmittelbaren Böschungsbereich sind bis auf eine Ausnahme keine Gebäude vorhanden.

Das Gebiet verfügt aufgrund seiner Lage am Gewässerufer und v. a. aufgrund seiner Naturnähe und Schönheit in unmittelbarer Nähe zum Innenstadtbereich über eine sehr hohe Attraktivität. Gleichzeitig handelt es sich um einen sensiblen ökologischen Bereich.

1.4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über den unbefestigten Uferweg. Dieser mündet in die Weinbergstraße, die den Anschluss an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz herstellt.

1.4.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der seit dem Jahr 2003 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20/98 „Uferweg" setzt den Bereich der 1. Änderung als ein der Erholung dienendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO fest. Die nicht in den Änderungsbereich einbezogenen Flächen des Bebauungsplanes sind als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ/GFZ von 0,1 sowie als Flächen für Wald bzw. Landwirtschaft festgesetzt.

In Ferienhausgebieten sind gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Durch die Beschränkung auf Ferienhäuser zeichnen sich Ferienhausgebiete vor allem dadurch aus, dass in ihnen ausschließlich Erholungssuchende Unterkunft finden.

Die im Plangebiet befindlichen Wohnhäuser und Wochenendhäuser fallen nicht unter diese Nutzungsart, sodass sie nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes unzulässig sind. Sie sind somit auf den bloßen Bestandschutz beschränkt. Das heißt, dass sie vor Beseitigung geschützt sind und weiterhin so genutzt und unterhalten werden können, wie sie im Einklang mit dem damaligen Recht errichtet wurden. Auch Reparaturen sind zulässig, nicht jedoch darüber hinausgehende Maßnahmen, die einer Neuerrichtung gleichkommen.

Als Maß der baulichen ist für das Ferienhausgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,08 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,08 festgesetzt. Es ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Durch diese sehr geringen Nutzungsmaße sollen Eingriffe in Natur und Landschaft in diesem sensiblen ökologischen Bereich minimiert werden. Zudem soll erreicht werden, dass bei Neubau eines Gebäudes außerhalb des ufernahen Bereichs das vorhandene Gebäude innerhalb dieser Uferschutzzone wegfallen muss.

2. Planungskonzept und Planinhalt der 1. Änderung

Mit der geplanten Ausweisung eines Wohngebietes anstelle des Ferienhausgebietes soll insbesondere der Nachfrage nach Einfamilienhäusern Rechnung getragen und zu einer Diversifizierung des Wohnbauflächenangebotes beigetragen werden. So verfügt das Plangebiet durch seine waldartige Durchgrünung, die Wasserlage am Templiner See sowie die Nähe zur Templiner Innenstadt über hohe Standortqualitäten, die ansonsten innerhalb des Stadtgebetes kaum verfügbar sind.

In dem neu festgesetzten Wohngebiet sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 10 bis 12 Einfamilienhäusern gegeben. Dabei sollen die naturräumliche Prägung erhalten und Eingriffe in Natur und Landschaft so weit wie möglich begrenzt werden. Daher bleiben die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unverändert bestehen. Die bauliche Dichte wird lediglich geringfügig erhöht und an die Nutzungsmaße des bereits bestehenden Wohngebietes angepasst.

Die Konzeption des ursprünglichen Bebauungsplanes stellte vorrangig auf die Entwicklung Templins als Erholungsort mit wachsenden Anforderungen an differenzierte Übernachtungsmöglichkeiten ab. In diesem Zusammenhang sollte die Festsetzung von Ferienhausgebieten der Schaffung von Arbeitsplätzen für den Tourismus dienen und die Bedeutung Templins als Standort einer Kur- und Bäderstadt mit zunehmender Erholungsnutzung stärken. Auch wenn diese Zielstellungen nach wie vor Gültigkeit haben, ist festzustellen, dass sich innerhalb des Planbereiches die Entwicklung zu einem Ferienhausgebiet in den vergangenen Jahrzehnten seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht vollzogen hat. So befindet sich unter den vorhandenen 20 Gebäuden lediglich ein Ferienhaus, das auf Dauer auf die Nutzung durch einen wechselnden Personenkreis zur Erholung ausgerichtet ist. Gleichwohl soll auch für die Zu-

kunft eine touristische Nutzung weiterhin möglich sein, so dass auch Ferienwohnungen zugelassen werden können.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Da die angestrebte Errichtung von Wohngebäuden in einem Ferienhausgebiet nicht zulässig ist, wird stattdessen ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das neu festgesetzte allgemeine Wohngebiet erhält die Bezeichnung „WA2“. Es umfasst wie auch das ursprüngliche Sondergebiet eine Fläche von 30.756 m².

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen - Wohngebäude sind hier allgemein zulässig. Dies erlaubt es sowohl neue Wohngebäude zu errichten als auch vorhandene zu verändern und zu erweitern. Bislang durften die im Änderungsbereich bestehenden drei Wohnhäuser lediglich im Rahmen des Bestandsschutzes genutzt werden.

In dem im westlichen Teil des Bebauungsplanes „Uferweg“ bereits festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig. Beherbergungsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Dagegen sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Zudem sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Dieser Zulässigkeitskatalog soll im Wesentlichen auch für das neu festgesetzte WA1 gelten, um für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einheitliche Nutzungsstrukturen zu entwickeln. Davon abweichend sollen im WA1 auch Ferienwohnungen zulässig sein. Dafür wird die textliche Festsetzung 1.1 wie folgt geändert (Ergänzungen sind grau unterlegt / entfallende Festsetzungen sind durchgestrichen):

1.1 Art der baulichen Nutzung

- *Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)*
  Die in der Planzeichnung mit WA und WA2 gekennzeichneten Gebiete sind als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt.
  Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 3 zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen.
  Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  Davon abweichend können im WA2 gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO zugelassen werden.

~~- *Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)*~~

~~*Die in der Planzeichnung mit SO Fer gekennzeichneten Gebiete sind als Ferienhausgebiete nach § 10 BauNVO festgesetzt.*~~

Begründung
In dem neuen WA2 sollen Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO als bestimmte Art der sonstigen Gewerbebetriebe zugelassen werden können. Ziel ist es, die ursprünglich angestrebte touristische Entwicklung fortzuführen. Insbesondere soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass innerhalb des Änderungsbereiches ein Ferienhaus besteht, das infolge der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes nicht mehr zulässig ist. Es wird damit auf den bloßen Bestandsschutz reduziert, so dass bauliche Veränderungen, beispielsweise zur Anpassung an neue touristische Standards, nicht mehr umgesetzt werden können. Um daraus resultierende wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, wird die Möglichkeit eröffnet, Ferienhäuser als Ferienwohnungen weiterzuführen.

Bei Ferienwohnungen handelt es sich um Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.

Ferienwohnungen können sowohl einzelne Räume als auch ein ganzes Gebäude umfassen, so dass die Baulichkeit eines ursprünglichen „Ferienhauses“ auch als Ferienwohnung in Frage kommt. Ansonsten unterscheiden sich Ferienhäuser von Ferienwohnungen insbesondere dadurch, dass Sie in eine Ferienhausanlage eingebunden sind. Deren besonderer Charakter besteht darin, dass die Erholungssuchenden unter sich bleiben und dadurch die Erholung nicht durch das Alltagsleben von „Dauerwohnern“ gestört wird.

Im vorliegenden Fall zeichnet sich das geplante allgemeine Wohngebiet aufgrund des sehr niedrigen Maßes der baulichen Nutzung (siehe Kapitel 2.2) durch eine geringe Nutzungsintensität aus. Auch wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt, dass die attraktive landschaftliche Prägung des Gebietes mit hohen Grünanteilen erhalten bleibt. Unverträgliche Störungen oder sonstige Herabsetzungen des Erholungswertes, die zu einer geringeren Auslastung der Ferienwohnungen führen könnten, sind daher nicht zu erwarten. Insofern ergeben sich durch eine Fortführung des Betriebs der ursprünglichen Ferienhäuser als Ferienwohnungen keine nachteiligen Auswirkungen.

Mit Blick auf die im Änderungsbereich vorhandenen Wochenendhäuser ergibt sich durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes keine andere Situation. Sie waren bereits in dem ursprünglichen Ferienhausgebiet unzulässig und sind dies auch in dem allgemeinen Wohngebiet. Sie genießen Bestandsschutz, sofern sie rechtmäßig errichtet wurden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO und die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO bestimmt. Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche und die GFZ wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die GRZ und die GFZ werden an die Werte des benachbarten allgemeinen Wohngebietes (WA) angepasst und jeweils von 0,08 auf 0,1 geringfügig erhöht. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bleibt mit einem Vollgeschoss unverändert.

Durch die Anhebung der GRZ wird dem höheren Flächenbedarf von Wohngebäuden im Vergleich zu Ferienhäusern Rechnung getragen. Gleichwohl wird es für die Errichtung von Einfamilienhäusern mit üblichen Grundflächen z.T. erforderlich sein, bestehende bauliche Anlagen abzureißen und/oder vorhandene Grundstücke durch Grunderwerb und Grundstückszusammenlegung zu vergrößern. So ist beispielweise bei der festgesetzten GRZ von 0,1 für die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Grundfläche von 100 m² eine Größe des Baugrundstücks von 1.000 m² erforderlich. Baugrundstücke solcher Größe sind innerhalb des Änderungsbereiches jedoch nur teilweise vorhanden.

Unter Zugrundelegung der Größe des WA2 von 30.756 m² erhöht sich aus der Anhebung der GRZ um 0,02 die zulässige Grundfläche um 615 m² auf insgesamt 3.077 m².

2.3 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird zwar ein zusätzlicher Eingriff in den Boden um 615 m² hervorgerufen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert wird, gelten die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist in diesen Fällen nicht erforderlich.

Anlage

Planzeichnung und textliche Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes 20/98 vom Oktober 2002



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- SO Fer — Sondergebiet Ferienhausgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,1 — Grundflächenzahl
- 0,1 — Geschossflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenzen

Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Strassenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
- P — Parkplatz

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- Badestelle
- Spielplatz
- Fuß- und Radweg

Flächen für Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für den Wald
- Unbefestigte Wege

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts (Naturpark "Uckermärkische Seen" mit Landschaftsschutzgebiet "Norduckermärkische Seenlandschaft"; Landschaftsschutzgebiet "Templiner Seenkreuz")
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), Berichtigung der Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. vom 27.01.1998 S. 137)

Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des Baugesetzbuches (BbgBauGBDG) vom 10.06.1998 (GVBl. Teil I Nr. 9 vom 12.06.1998)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58 ff.)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. I S. 126), in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.1998 (GVBl. Teil I, S. 82)

§ 5 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung - GO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001 (GVBl Teil I, S.154)

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl 2002 S.1193)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.06. 1992, i.d.F. vom 10.07.2002 (GVBl. I S. 62)

Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BgBl. Teil I, S. 1950 ff.)

Alle in den Verfahrensvermerken angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand.

Templin

Bebauungsplan 20/98 Uferweg

Oktober 2002, unter Einarbeitung der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 12.03.2003

0 10 20 30 40 50m — M 1:1.000 (im Original)

W.D.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Tel.: 033 39 / 70 68 00
Tel.: 0 33 39 / 70 68 02
e-mail: w.d.w.templin@online.de

Döllinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 89 03 - 0
Tel.: 0 33 38 / 89 03 - 20
e-mail: info@doellinger-architekten.de
www.doellinger-architekten.de

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Gebiete sind als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Die nach § 4 Abs.2 BauNVO unter Nr.3 zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen.
Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr.2, 3, 4 und 5 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

Die in der Planzeichnung mit SO $_{Fe}$ gekennzeichneten Gebiete sind als Ferienhausgebiete nach § 10 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl GRZ, die Geschoßflächenzahl GFZ und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- GRZ Grundflächenzahl: (§ 19 BauNVO)

Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl werden die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen festgesetzt.
Die max. zulässige GRZ kann gem. § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 5 %, max. aber bis zu 25 m² überschritten werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen (§ 23 Abs.3 BauNVO) festgesetzt.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7.

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

Die Straßenflächen sind als Mischverkehrsflächen auszuführen.

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB die Bereiche am Seeufer und an der Badestelle festgesetzt.
Durch die Grünfläche am Seeufer verläuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg, der in seiner exakten Linienführung den örtlichen Gegebenheiten angepasst ist.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 und 20 BauGB i.V.m. § 7 Abs.2 BbgNatSchG)

- Im Bereich der mit einem flächenhaften Erhaltungsgebot gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene Vegetation dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Die erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind durchzuführen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB).

Öffentliche Grünflächen:
- Alle öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft naturnah zu unterhalten und zu pflegen. Die Wege sind in wassergebundener Decke auszuführen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

Private Grünflächen:
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB).
- Die Flächeninanspruchnahme für Terrassen, Wege, Stellplätze u.ä. darf nicht mehr als 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche umfassen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB).

- Geplante Straßen, Wege, Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (wassergebundene Decke, Schottermasen, Rasenpflaster, Pflaster mit Fuge, Rasengittersteine). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. Die Befestigungen müssen einen Abflussbeiwert von mindestens 0,7 aufweisen (§ 1a Abs.1 BauGB).

- Wiederverwendbarer Oberboden ist vor Baubeginn frei von Fremdkörpern aufzunehmen, während der Bauarbeiten sachgerecht zu lagern und nach Beendung der Bauarbeiten wiederzuverwenden (§ 1a Abs.1 BauGB).

- Eine mindestens dreijährige Entwicklungs- und Erhaltungspflege der Grünflächen gemäß DIN 18919 ist zu leisten. Ausfälle sind in diesem Zeitraum durch entsprechende Ersatzpflanzungen zu beheben.

- Die Schutz- und Sicherungsmaßnahmen an bestehenden Bäumen sollen vor Beginn der Bauarbeiten durchgeführt werden.

- Das Baum- und Strauchfällungsverbot des § 34 Nr.1 BbgNatSchG ist zu beachten. Für unvermeidbare Baum- und Strauchfällungen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September ist gemäß § 36 BbgNatSchG schriftlich eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.4 BauGB und § 89 Abs.1 und 8 BbgBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Anlagen sind Materialien wie Ziegelmauerwerk, Putzfassaden, Holz- oder Stahlelemente in abgetönten Farben zu verwenden. Unzulässig sind hellbunte und grelle Farben sowie starke Farbkontraste.
Materialien wie glasierte Fliesen und Platten, glänzende Wandbauteile, Waschbeton und Mauerwerksimitationen, farbige Glasbausteine und ähnliche Materialien sind als Baumaterial unzulässig. Bei der Dacheindeckung sind als Farben Rot- bis Brauntöne sowie Anthrazit festgesetzt.

3 Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt Templin und dem zuständigen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Erdarbeiten sind 3 Wochen vorher schriftlich dem Brandenburgischen Landesamt für Ur- und Frühgeschichte, Arbeitsstelle für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Sollten bei den Erdarbeiten, ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Verfärbungen o.ä.), so sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Arbeitsstelle für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs.1 und 2 DSchG).

Sollten archäologische Ausgrabungen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des beantragten Vorhabens zu tragen (§ 12 Abs.2 DSchG).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aufgrund der höheren oder derzeitigen Nutzung keine Altablagerungen oder Altstandorte bekannt.

Organische Abfälle aus Haus und Garten sind dezentral in geeigneten Bereichen der nicht überbaubaren Flächen fachgerecht zu kompostieren.

Beim Beseitigen von Bäumen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Templin zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht derzeit keine Bergbauberechtigung gemäß §§ 7-9 Bundesberggesetz (BBergG) vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.01.1998 (BGB / S. 164), zur Aufsuchung bzw. Gewinnung fester Bodenschätze. Es wird kein Baubeschränkungsgebiet gemäß §§ 107-109 BBergG festgestellt.
Das Stadtgebiet Templin liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Templin zur Aufsuchung von Sole und Erdwärme.

Es befinden sich nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen keine Restlöcher ehemaliger oberirdischer Abbautätigkeit im Plangebiet. Die Erfassung derartiger Standorte ist jedoch nicht abgeschlossen, so dass sich Änderungen und Ergänzungen ergeben können.

Alle Maßnahmen die im Bezug auf das WHG bzw. das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) einer Gewässernutzung entsprechen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig der zuständigen Wasserbehörde zur Prüfung der Erlaubnisfähigkeit vorzulegen (§ 28 Abs.1 und 2 BbgWG - Inhalt von Erlaubnis und Bewilligung).

Vor flächenmäßigen Bodeneingriffen im Plangebiet sind Sondergrabungen vorzunehmen. Die Vorhabenträger haben vor Beginn von Baumaßnahmen einschließlich der Erschließung des Baugebietes diese Maßnahme abzustimmen.
Die Durchführung dieser Maßgabe, einschließlich der archäologischen Dokumentationsmaßnahmen und deren Finanzierung hat gemäß §§ 12 Abs.2 und 15 Abs.3 BbgDSchG der Vorhabenträger zu sichern.

Die Bestimmungen des Brandenburgischen Abfallgesetzes vom 06.06.1997, die Anordnungen nach § 35 I Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrW-/AbfG) und des Abfallentsorgungsplanes des Landes Brandenburg -Teil Siedlungsabfälle- vom 29.04.1993 sind bei der Vorhabendurchführung zu beachten.

Zur Brandbekämpfung ist eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden für den Grundschutz vom Träger des Grundschutzes vorzuhalten. Bei der Entnahme des Löschwassers aus unabhängigen und anhängigen Löschwasserversorgungsanlagen darf die Entfernung zwischen Löschwasserentnahmestelle und Objektlage nicht mehr als 300 m und bei der Entnahme aus dem Hydrantennetz nicht mehr als 120 m betragen. Bei der Erschließung ist zu gewährleisten, daß die Rohrdimensionierung die Bereitstellung einer Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (Grundschutz) gewährleistet.

Um bei der Umsetzung des Bebauungsplans dem besonderen Artenschutz gemäß § 20f BNatSchG (Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten) Rechnung zu tragen, ist im Vorfeld von Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu klären, inwieweit eine ornithologische Untersuchung erforderlich ist.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen unterliegen der Anzeigepflicht gemäß § 11 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. § 31 Abs. 4 Brandenburgisches Abfallgesetz (BbgAbfG) durch den Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten.

Anlagen zur Abwasserbehandlung haben den Forderungen des § 7a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu entsprechen. Es gilt hierfür:
- Abwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Februar 1999 in Verbindung mit der Dritten Verordnung zur Änderung der Abwasserverordnung vom 29. Mai 2000 (BGBl. I, S. 751)
- Verordnung über das Einleiten von Abwasseranlagen (Indirekteinleiterverordnung vom 19.10.1998, GVBl Bbg Teil II, S. 610)

Für die Bereiche, die mit wassergefährdenden Stoffen, lmsh. §§ 19g-l WHG sowie § 20BbgWG einzuhalten.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin hat am 24.06.1998 gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 BauGB beschlossen, den "Bebauungsplan 20/98 Uferweg" aufzustellen sowie einen gründerischen Fachbeitrag zwecks Ermittlung des Ausgleiches der zu erwartenden Eingriffe in die Natur entsprechend § 1 a Abs.3 BauGB zu erstellen.

Templin, 9.05.2003 — Bürgermeister, Siegel

2. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Templin am 03.07.1998 bekannt gemacht.

Templin, 9.05.2003 — Bürgermeister, Siegel

3. An die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2000 die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erfolgt.
Die Mitteilung der zuständigen Behörde zu der Zielanfrage erging an die Stadt am 17.12.2000.

Templin, 9.05.2003 — Bürgermeister, Siegel

4. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin hat am 14.11.2001 den Vorentwurf des Bebauungsplanes 20/98 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Templin, 9.05.2003 — Bürgermeister, Siegel

5. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes "B-Plan 20/98 Uferweg", Stand Februar 2002, in der Zeit vom 22.02.2002 bis 25.03.2002.
Die öffentliche Auslegung wurde am 13.02.2002 im Amtsblatt der Stadt Templin bekannt gegeben, verbunden mit dem Hinweis zur Möglichkeit der Abgabe von schriftlichen und mündlichen Stellungnahmen.

Templin, 9.05.2003 — Bürgermeister, Siegel

6. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes "20/98 Uferweg" in der Fassung Februar 2002, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, wurde mit Schreiben vom 21.02.2002 den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme bis 28.03.2002 übergeben.

Templin, 9.05.2003 — Bürgermeister, Siegel

7. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf des "B-Planes 20/98 Uferweg" in ihrer Sitzung am 16.10.2002 geprüft. Abwägungsbeschlüsse gefasst und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Entwurfslegung des B-Planes, Stand Oktober 2002, bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Templin, 9.05.2003 — Bürgermeister, Siegel

8. Der Entwurf des "B-Planes 20/98 Uferweg", Stand Oktober 2002, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, hat in der Zeit vom 21.11.2002 bis 30.12.2002 nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.11.2002 im Amtsblatt der Stadt Templin öffentlich bekannt gemacht, verbunden mit dem Hinweis zur Möglichkeit der Abgabe von schriftlichen oder mündlichen Stellungnahmen.

Templin, 9.05.2003 — Bürgermeister, Siegel

9. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.11.2002 an der Entwurfsauslegung beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Templin, 9.05.2003 — Bürgermeister, Siegel

10. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin hat am 12.03.2003 die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange und Nachbargemeinden geprüft, erneut Abwägungsbeschlüsse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gefasst. Den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange wurde das Ergebnis der Abwägung schriftlich mitgeteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.03.2003 den Bebauungsplan Nr. 20/98 "Uferweg" in der Fassung vom Oktober 2002, unter Einarbeitung der Beschlüsse vom 12.03.2003, bestehend aus Plankarte und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung Oktober 2002, unter Einarbeitung der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 12.03.2003, wurde gebilligt.

Templin, 9.05.2003 — Bürgermeister, Siegel

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

Templin, 9.6.2003 — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Siegel

12. Im Anzeigeverfahren wurde die Verletzung von Rechtsvorschriften durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 21.05.2003 nicht geltend gemacht.

Die Satzung zum Bebauungsplan 20/98 "Uferweg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde, Die textlichen und zeichnerischen Inhalte des Bebauungsplanes stimmen mit dem Beschluss vom 12.03.2003 überein.

Ausgefertigt am 23.05.03

Templin, 23.05.03 2003

Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung - — Bürgermeister, Siegel

13. Der "Bebauungsplan 20/98 Uferweg" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.06.03 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 26.06.03 in Kraft getreten.

Templin, 26.06.2003 — Bürgermeister, Siegel



Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL I S. 2141),
geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBL I S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBL I S. 3108), Berichtigung der Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBL vom 27.01.1998 S. 137)

Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des Baugesetzbuches (BbgBauGBDG) vom 10.08.1998 (GVBl. Teil I Nr. 9 vom 12.06.1998)

Baunutzungsverordung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL I S. 132),
zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBL I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBL I S.58 ff.)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. I S. 126), in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.1998 (GVBl. Teil I, S. 82)

§ 5 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung - GO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001 (GVBl Teil I, S.154)

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl 2002 S.1193)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) i.d.F. vom 10.07.2002 (GVBl. I S. 62)

Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BgBl. Teil I, S. 1950 ff.)

Alle in den Verfahrensvermerken angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Gebiete sind als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Die nach § 4 Abs.2 BauNVO unter Nr.3 zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen.
Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr.2, 3, 4 und 5 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
Die in der Planzeichnung mit SO $_{Fer}$ gekennzeichneten Gebiete sind als Ferienhausgebiete nach § 10 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl GRZ, die Geschoßflächenzahl GFZ und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl werden die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen festgesetzt.
Die max. zulässige GRZ kann gem. § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 5%, max. aber bis zu 25 m² überschritten werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen (§ 23 Abs.3 BauNVO) festgesetzt.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7.

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

Die Straßenflächen sind als Mischverkehrsflächen auszuführen.

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
Als öffentliche Grünflächen werden gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB die Bereiche am Seeufer und an der Badestelle festgesetzt.
Durch die Grünfläche am Seeufer verläuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg, der in seiner exakten Linienführung den örtlichen Gegebenheiten angepasst ist.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und 20 BauGB i.V.m. § 7 Abs.2 BbgNatSchG)

- Im Bereich der mit einem flächenhaften Erhaltungsgebot gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene Vegetation dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Die erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind durchzuführen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB).

Öffentliche Grünflächen:
- Alle öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft naturnah zu unterhalten und zu pflegen. Die Wege sind in wassergebundener Decke auszuführen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

Private Grünflächen:
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB).
- Die Flächeninanspruchnahme für Terrassen, Wege, Stellplätze u.ä. darf nicht mehr als 5% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche umfassen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB).

- Geplante Straßen, Wege, Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit Fuge, Rasengittersteine). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. Die Befestigungen müssen einen Abflussbeiwert von mindestend 0,7 aufweisen (§ 1a Abs.1 BauGB).

- Wiederverwendbarer Oberboden ist vor Baubeginn frei von Fremdkörpern aufzunehmen, während der Bauarbeiten sachgerecht zu lagern und nach Beendung der Bauarbeiten wiederzuverwenden (§ 1a Abs.1 BauGB).

- Eine mindestens dreijährige Entwicklungs- und Erhaltungspflege der Grünflächen gemäß DIN 18919 ist zu leisten. Ausfälle sind in diesem Zeitraum durch entsprechende Ersatzpflanzungen zu beheben.

- Die Schutz- und Sicherungsmaßnahmen an bestehenden Bäumen sollen vor Beginn der Bauarbeiten durchgeführt werden.

- Das Baum- und Strauchfällungsverbot des § 34 Nr.1 BbgNatSchG ist zu beachten. Für unvermeidbare Baum- und Strauchfällungen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September ist gemäß § 36 BbgNatSchG schriftlich eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.4 BauGB und § 89 Abs.1 und 8 BbgBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Anlagen sind Materialien wie Ziegelmauerwerk, Putzfassaden, Holz- oder Stahlelemente in abgetönten Farben zu verwenden. Unzulässig sind hellbunte und grelle Farben sowie starke Farbkontraste.
Materialien wie glasierte Fliesen und Platten, glänzende Wandbauteile, Waschbeton und Mauerwerksimitationen, farbige Glasbausteine und ähnliche Materialien sind als Baumaterial unzulässig.
Bei der Dacheindeckung sind als Farben Rot- bis Brauntöne sowie Anthrazit festgesetzt.

3 Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt Templin und dem zuständigen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Erdarbeiten sind 3 Wochen vorher schriftlich dem Brandenburgischen Landesamt für Ur- und Frühgeschichte, Arbeitsstelle für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Sollten bei den Erdarbeiten, ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Verfärbungen o.ä.), so sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Arbeitsstelle für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs.1 und 2 DSchG).

Sollten archäologische Ausgrabungen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des beantragten Vorhabens zu tragen (§ 12 Abs.2 DSchG).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aufgrund der früheren oder derzeitigen Nutzung keine Altablagerungen oder Altstandorte bekannt.

Organische Abfälle aus Haus und Garten sind dezentral in geeigneten Bereichen der nicht überbaubaren Flächen fachgerecht zu kompostieren.

Beim Beseitigen von Bäumen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Templin zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht derzeit keine Bergbauberechtigung gemäß §§ 7-9 Bundesbergbaugesetz (BBergG) vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.01.1998 (BGB / S. 164), zur Aufsuchung bzw. Gewinnung fester Bodenschätze. Es wird kein Baubeschränkungsgebiet gemäß §§ 107-109 BBergG festgestellt.
Das Stadtgebiet Templin liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Templin zur Aufsuchung von Sole und Erdwärme.

Es befinden sich nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen keine Restlöcher ehemaliger obertätiger Abbautätigkeit im Plangebiet. Die Erfassung derartiger Standorte ist jedoch nicht abgeschlossen, so dass sich Änderungen und Ergänzungen ergeben können.

Alle Maßnahmen die im Bezug auf das WHG bzw. das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) einer Gewässernutzung entsprechen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig der zuständigen Wasserbehörde zur Prüfung der Erlaubnisfähigkeit vorzulegen (§ 28 Abs.1 und 2 BbgWG - Inhalt von Erlaubnis und Bewilligung).

Vor flächenmäßigen Bodeneingriffen im Plangebiet sind Sondergrabungen vorzunehmen. Die Vorhabenträger haben vor Beginn von Baumaßnahmen einschließlich der Erschließung des Baugebietes diese Maßnahme abzusichern.
Die Durchführung dieser Maßgabe, einschließlich der archäologischen Dokumentationsmaßnahmen und deren Finanzierung hat gemäß §§ 12 Abs.2 und 15 Abs.3 BbgDSchG der Vorhabenträger zu sichern.

Die Bestimmungen des Brandenburgischen Abfallgesetzes vom 06.06.1997, die Anordnungen nach § 35 II Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrW-/AbfG) und des Abfallentsorgungsplanes des Landes Brandenburg -Teil Siedlungsabfälle- vom 29.04.1993 sind bei der Vorhabendurchführung zu beachten.

Zur Brandbekämpfung ist eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden für den Grundschutz vom Träger des Grundschutzes vorzuhalten. Bei der Entnahme des Löschwassers aus unabhängigen und anhängigen Löschwasserversorgungsanlagen darf die Entfernung zwischen Löschwasserentnahmestelle und Objekteingang nicht mehr als 300 m und bei der Entnahme aus dem Hydrantennetz nicht mehr als 120 m betragen. Bei der Erschließung ist zu gewährleisten, daß die Rohrdimensionierung die Bereitstellung einer Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (Grundschutz) gewährleistet.

Um bei der Umsetzung des Bebauungsplans dem besonderen Artenschutz gemäß § 20f BNatSchG (Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten) Rechnung zu tragen, ist im Vorfeld von Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu klären, inwieweit eine ornithologische Untersuchung erforderlich ist.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen unterliegen der Anzeigepflicht gemäß § 11 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. § 31 Abs. 4 Brandenburgisches Abfallgesetz (BbgAbfG) durch den Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten.

Anlagen zur Abwasserbehandlung haben den Forderungen des § 7a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu entsprechen. Es gilt hierfür:
- Abwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Februar 1999 in Verbindung mit der Dritten Verordnung zur Änderung der Abwasserverordnung vom 29. Mai 2000 (BGBI, I, S. 751)
- Verordnung über das Einleiten von Abwasseranlagen (Indirekteinleiterverordnung vom 19.10.1998, GVBI Bbg Teil II, S. 610)
Für die Bereiche, die mit wassergefährdenden Stoffen, insb. §§ 19g-l WHG sowie § 20BbgWG einzuhalten.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin hat am 24.06.1998 gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 BauGB beschlossen, den "Bebauungsplan 20/98 Uferweg" aufzustellen sowie einen grünorderischen Fachbeitrag zwecks Ermittlung des Ausgleiches der zu erwartenden Eingriffe in die Natur entsprechend § 1 a Abs.3 BauGB zu erstellen.

Templin, ... 2003

Bürgermeister, Siegel

2. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Templin am 03.07.1998 bekannt gemacht.

Templin, ... 2003

Bürgermeister, Siegel

3. An die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2000 die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erfolgt.
Die Mitteilung der zuständigen Behörde zu der Zielanfrage erging an die Stadt am 11.12.2000.

Templin, ... 2003 Bürgermeister, Siegel

4. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin hat am 14.11.2001 den Vorentwurf des Bebauungsplanes 20/98 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Templin, ... 2003 Bürgermeister, Siegel

5. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes "B-Plan 20/98 Uferweg", Stand Februar 2002, in der Zeit vom 22.02.2002 bis 25.03.2002.
Die öffentliche Auslegung wurde am 13.02.2002 im Amtsblatt der Stadt Templin bekannt gegeben, verbunden mit dem Hinweis zur Möglichkeit der Abgabe von schriftlichen und mündlichen Stellungnahmen.

Templin,..... 2003

Bürgermeister, Siegel

6. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes "20/98 Uferweg" in der Fassung Februar 2002, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, wurde mit Schreiben vom 21.02.2002 den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme bis 28.03.2002 übergeben.

Templin, ... 2003 Bürgermeister, Siegel

7. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf des "B-Planes 20/98 Uferweg" in ihrer Sitzung am 16.10.2002 geprüft, Abwägungsbeschlüsse gefasst und gemäß §3 Abs. 2 BauGB die Entwurfsfassung des B-Planes, Stand Oktober 2002, bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Templin, ... 2003 Bürgermeister, Siegel

8. Der Entwurf des "B-Planes 20/98 Uferweg", Stand Oktober 2002, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, hat in der Zeit vom 21.11.2002 bis 30.12.2002 nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgegelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.11.2002 im Amtsblatt der Stadt Templin öffentlich bekannt gemacht, verbunden mit dem Hinweis zur Möglichkeit der Abgabe von schriftlichen oder mündlichen Stellungnahmen.

Templin, ... 2003 Bürgermeister, Siegel

9. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.11.2002 an der Entwurfsfassung beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Templin, ... 2003 Bürgermeister, Siegel

10. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin hat am 12.03.2003 die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange und Nachbargemeinden geprüft, erneut Abwägungsbeschlüsse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gefasst. Den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange wurde das Ergebnis der Abwägung schriftlich mitgeteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.03.2003 den Bebauungsplan Nr. 20/98 "Uferweg" in der Fassung vom Oktober 2002, unter Einarbeitung der Beschlüsse vom 12.03.2003, bestehend aus Plankarte und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung Oktober 2002, unter Einarbeitung der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 12.03.2003, wurde gebilligt.

Templin, ... 2003 Bürgermeister, Siegel

11. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Templin, ... 2003 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Siegel

12. Im Anzeigeverfahren wurde die Verletzung von Rechtsvorschriften durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ..... geltend/ nicht geltend gemacht.

Die Satzung zum Bebauungsplan 20/98 "Uferweg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die textlichen und zeichnerischen Inhalte des Bebauungsplanes stimmen mit dem Beschluss vom 12.03.2003 überein.

Ausgefertigt am .....

Templin, ... 2003

Vorsitzender der
Stadtverordnetenversammlung - Bürgermeister, Siegel

13. Der "Bebauungsplan 20/98 Uferweg" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Templin, ... 2003 Bürgermeister, Siegel