

Stadt Templin



Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Albrechtsthal“ OT Vietmannsdorf



Planfassung

März 2010

ergänzt durch die geänderte Grenze des FFH-Gebietes Lübbesee vom 01.02.2011

Bebauungsplan
„Wochenendhausgebiet Albrechtsthal“
OT Vietmannsdorf, Stadt Templin

PLANFASSUNG März 2010

ergänzt durch die geänderte Grenze des FFH-Gebietes Lübbesee vom 01.02.2011

Stadtverwaltung Templin
Prenzlauer Allee 7
17268 Templin
Tel.: 03987 2030-137
Fax: 03987 2030-104
E-mail: bauamt@stadtverwaltung-templin.de

Auftragnehmer: W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung
GmbH/ Döllinger Architekten
Telefon: (0 33 38) 75 66 00 + 60 123 - 17
Fax: (0 33 38) 75 66 02
E-mail: info@wow-bernaeu.de
Fax: (0 33 38) 6 0 123 - 30
Telefon: (0 33 38) 6 0 123 - 0
E-mail: info-b@doellinger-architekten.de
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Winker, Boris
Dr. Dipl.-oec. Milschefskey, Hans-Peter
Dr. Dipl. Ing.-oec. Trute, Ingrid
Landschaftsplanerin Grabsch, Susan
Praktikantin Roeper, Katrin

12.05.2011

Inhaltsverzeichnis

Seite

I.	<u>Textliche Festsetzungen</u>	I
	Anlage: Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“ vom 9. Oktober 2008	
II.	<u>Plankarte</u>	II
III.	<u>Begründung</u>	III
1.	<u>Allgemeine Planungsvoraussetzungen und Planaufstellungsverfahren</u>	2
1.1	Anlass und Zielsetzung der Planung	2
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	5
1.3	Historische Entwicklung	6
1.4	Übergeordnete Planungsziele	8
1.5	Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes	10
2.	<u>Derzeitige Situation im Planungsgebiet</u>	13
2.1	Bestand und gegenwärtige Nutzung	13
2.2	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
2.3	Eigentumsverhältnisse	15
2.4	Naturräumliche Situation	16
2.4.1	Abiotisches Landschaftspotenzial	16
2.4.2	Biotische Naturhaushaltsfunktion	17
3.	<u>Planungskonzept</u>	19
3.1	Nutzungskonzept	19
3.2	Städtebauliches Konzept	20
3.3	Zum grünordnerischen Konzept	25
3.4	Verkehrswege, Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung	27
4.	<u>Begründung der Festsetzungen</u>	29
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	29
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	35
5.	<u>Flächenverteilung</u>	36

	Seite
IV. Umweltbericht	37
1. Einleitung/ Beschreibung der Planung	38
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	38
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	40
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	42
2.1 Darstellung der betroffenen Schutzgüter	42
a) Schutzgebiete	
b) Schutzgut Mensch	
c) Schutzgut Tiere und Pflanzen	
d) Schutzgut Boden	
e) Schutzgut Wasser	
f) Schutzgut Klima / Luft	
g) Schutzgut Landschaftsbild	
h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
2.2 Darstellung der Wechselwirkungen	49
2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	50
a) Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	
b) Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung	
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	53
a) Vermeidung- und Minderungsmaßnahmen	
b) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	
c) Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	54
3. Zusätzliche Angaben	55
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	55
3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	55
3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes	55
V. Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan	57
nach §10 Abs.4 BauGB	

Kartenverzeichnis

1) Großräumige Lage des Planungsgebietes	nach S. 5
2) Geltungsbereich	nach S. 5
3) Gebäudebestand	nach S. 13
4) Eigentumsübersicht	nach S. 15
5) Biotope im Geltungsbereich	nach S. 43
6) Gehölzbestand	nach S. 44
7) Schutzgebiete	nach S. 46

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1:** Übersicht zu den Flurstücken des Geltungsbereiches des B-Planes
- Anlage 2:** Verträglichkeitsprüfung/ Vorprüfung „FFH-Gebiet Lübbesee“
- Anlage 3:** Verträglichkeitsprüfung/ Vorprüfung „SPA-Gebiet Schorfheide-Chorin“
- Anlage 4:** Übersicht über die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

I

Textliche Festsetzungen (Planfassung März 2010)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

- 1.1 Im SO Woch 1 und So Woch 2 sind Wochenendhäuser zulässig.
- 1.2 Im SO Woch3 sind gemäß § 10 Abs.2 BauNVO zulässig: Anlagen für Sport und Spiel.
Wochenendhäuser sind unzulässig.
- 1.3 Im SO Woch4 sind gemäß § 10 Abs.2 BauNVO zulässig: Sammel-Stellplatz, Vereinsgebäude.
Wochenendhäuser sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

- 2.1 Die Grundfläche der Wochenendhäuser darf generell 60 m² je Grundstück nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche von Wochenendhäusern sind die mit dem Wochenendhaus fest verbundenen Terrassen, überdachten Freisitze und Wintergärten anzurechnen.
- 2.2 Die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO Abs.2 darf im SO Woch1 und SO Woch2 insgesamt maximal 25 m² je Grundstück betragen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 2.3 Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt 20m² zulässig (§19 Abs.4 BauNVO). Ebenerdige, nicht überdachte und konstruktiv nicht mit den Wochenendhäusern verbundene Terrassen sind als Nebenanlagen zu werten.
- 2.4 Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 im Sinne von §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist nicht zulässig.
Auf Grundstücken, deren Flächen kleiner als 500 m² ist, darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Im SO Woch 1 sind im Sinne des §23 Abs.5 BauNVO Flächen für Nebengebäude sowie für Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Als Bauweise sind Einzelhäuser zulässig. Ausnahmsweise sind auch Hausgruppen in Form von Doppelhäusern zulässig, wenn es sich um bestehende Doppelhäuser handelt.

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

- 4.1 Garagen, einschließlich Carports sind gemäß §12 Abs.6 BauNVO unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 5.1 Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sowie von Anlagen für Sport und Spiel durch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.2 Die Anlage weiterer Wege und ortsfester Treppenanlagen durch die private Grünfläche in Richtung des Gewässerufers ist unzulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Nr. 25 a und b BauGB)

- 6.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen Bäume, Gehölze und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).
- 6.2 Innerhalb der privaten Grünflächen sind bei Gehölzpflanzungen Arten aus der Liste des „Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“ vom 9. Oktober 2008 zu verwenden (Anlage: Amtsblatt für Brandenburg Nr. 46 vom 19.11.2008). Die Anlage von Rasen- bzw. Wiesenflächen hat unter Verwendung heimischer Saatgutmischungen zu erfolgen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB).

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 1.1 Bei der Gestaltung der baulichen Anlagen sind Ziegelmauerwerk, Putzfassaden, Holz- oder Stahlelemente zu verwenden. Glasierte Fliesen und Platten, glänzende Wandbauteile, Waschbeton, farbige Glasbausteine sind als Baumaterial unzulässig.
- 1.2 Freistehende Mauern und Pergolen, die vertikal durchgehend in einer Breite von 3 m keine Öffnung aufweisen, sind in ihrer Gesamtheit mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.
- 1.3 Einfriedungen sind als offene Zäune und/oder als Hecken auszubilden. Blech und Kunststoffzäune sowie Stein- und Betonpalisaden sind nicht zulässig. Stein und Beton dürfen nur für die Errichtung von Pfeilern verwendet werden.

2. Ordnungswidrigkeiten

- 2.1 Ordnungswidrig nach § 79 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 BbgBO zuwider handelt.
- 2.2 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 79 Abs. 5 BbgBO mit Geldbußen geahndet werden.

III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig im Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ (Zone III = Landschaftsschutzgebiet).

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Schorfheide-Chorin“ sowie teilweise im FFH-Gebiet Nr. 345 „Lübbesee“.

IV Hinweise

Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Nordosten, Nordwesten und Südwesten direkt an gemäß § 32 BbgNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Biotoptypen „Birken-Moorwald“ sowie „Birken-Bruchwald“).

Das Baum- und Strauchfällverbot des § 34 Nr. 1 BbgNatSchG ist zu beachten. Für unvermeidbare Baumfällungen im Zeitraum vom 15. März bis 15. September ist eine Ausnahme gemäß § 72 Abs.1 BbgNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist zu ermitteln, ob Nist-, Brut- und Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen sind. Bei festgestelltem Quartiersbezug ist der Beginn der Baumaßnahme zeitlich zu verschieben. Erforderlichenfalls ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG beim Landesumweltamt zu stellen.

Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich zwei Bodendenkmale (eine jungsteinzeitliche Siedlung und ein jungsteinzeitliches Gräberfeld) lt. § 2 (1) und § 2 (2) Ziffer 4 BbgDSchG. In der gesamten übrigen Fläche des B-Plan-Gebietes befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale. Die Bestimmungen des BbgDSchG gelten lt. § 3 (1) i.V.m. § 5 für alle Bodendenkmale (bekannt und vermutet).

Für Vorhaben mit Erdeingriffen, die tiefer als 30 cm in den Boden eingreifen, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 i.V.m. § 19 BbgDSchG erforderlich (nur in Bereichen, die mit „Bodendenkmal“ oder „Bodendenkmalverdachtsfläche“ gekennzeichnet sind). Diese Erlaubnis ist vor Maßnahmebeginn bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Kampfmittelfreiheit:

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach §3 (1) Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmitteln vom 23.11.1998 (GVBl. Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gem. §2 der Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Dieser Hinweis ersetzt ein Protokoll über die Absuche der Grundstücksfläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

Bohrungen und Erkundungen

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich vollständig innerhalb der gemäß §7 BBergG erteilten Erlaubnisfelder Groß Schönebeck/ Eichhorst II-G (11-1514) und Groß Schönebeck/ Eichhorst II-W (12-1515). Rechtsinhaber dieser Erlaubnisse, die der Aufsuchung von Sole und Erdwärme dienen, ist das Helmholtz-Zentrum Potsdam.

Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen weist das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR), auf die Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-I, zuletzt geändert am durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10.11.2001(BGBl. I S. 2992) hin.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132),
zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) v. 25.06.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I S. 266, 271)

Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung)
Vom 07. August 2006 (GVBl. II S.438)

Landeswaldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.05.2009 (GVBl. I S.175)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I Nr. 14 S. 226)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)
vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I, S. 286), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.09.2008
(GVBl. I, S. 202, 207)

Alle in den Verfahrensvermerken angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand.

**Erlass
des Ministeriums für Ländliche Entwicklung,
Umwelt und Verbraucherschutz
zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte
bei der Pflanzung von Gehölzen
in der freien Landschaft**

Vom 9. Oktober 2008

1 Vorbemerkung

Auf der Konferenz von Rio 1992 hat sich Deutschland durch Unterzeichnung des Übereinkommens vom 5. Juni 1992 über die biologische Vielfalt (Biodiversitätskonvention) zur Erhaltung der biologischen Vielfalt verpflichtet. Bundestag und Bundesrat haben der Unterzeichnung mit dem Gesetz vom 30. August 1993 zu dem Übereinkommen vom 5. Juni 1992 über die biologische Vielfalt (Biodiversitätskonvention, BGBl. II S. 1741) zugestimmt. Gemäß Artikel 2 der Biodiversitätskonvention umfasst die biologische Vielfalt auch die innerartliche Vielfalt. Dies bedeutet, dass die evolutiven Entwicklungsmöglichkeiten der wild lebenden Arten auch künftig gewährleistet sein müssen. Dies schließt eine Erhaltung der regionalen, gebietsheimischen Pflanzensippenausstattung in ihrer genetischen Vielfalt ein. Als gebietsheimisch werden im Folgenden Gehölze beziehungsweise Gehölzsippen bezeichnet, die aus Populationen stammen, welche in dem betreffenden Gebiet über einen langen Zeitraum in vielfacher Generationenfolge vorkommen.

Insbesondere bei den am häufigsten gepflanzten Massentraucharten stammen bis zu 90 Prozent der von den Baumschulen angebotenen Gehölze einheimischer Arten nicht aus regionaltypischen Herkünften, sondern aus süd- beziehungsweise südosteuropäischen Ländern. Deshalb ist davon auszugehen, dass in Deutschland durch das jährliche, vielfach behördlich veranlasste Ausbringen vieler Millionen Exemplare von Gehölzpflanzen im Landschaftsbau seit Jahren eine Florenverfälschung großen Ausmaßes stattfindet.

Dies trifft auch für Brandenburg zu, obwohl § 40 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350) der Vermeidung derartiger Risiken Rechnung trägt. Danach dürfen Pflanzen gebietsfremder oder standortfremder Arten nur mit Genehmigung der Fachbehörde für Naturschutz und Landschaftspflege ausgesetzt oder in der freien Natur angesiedelt werden, wobei mit „standortfremd“ nichtgebietsheimische Arten gemeint sind. Das Ausbringen nichtgebietsheimischen Pflanzenmaterials, also von Sorten oder Ökotypen oder Herkünften einheimischer Arten aus anderen Gebieten, beispielsweise von Baumschulware aus fremden Wuchsgebieten, unterliegt also ausdrücklich einem Genehmigungsvorbehalt. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Gefahr einer Verfälschung der heimischen Tier- oder Pflanzenwelt oder eine Gefährdung des Bestandes oder der Verbreitung heimischer wild lebender Tier- oder Pflanzenarten oder von Populationen solcher Arten nicht auszuschließen ist. Von der Genehmigungspflicht ausgenommen ist lediglich der Pflanzenanbau in der Land- und Forstwirtschaft.

Es besteht deshalb die Gefahr, dass die ursprüngliche Anpassungsfähigkeit der in Brandenburg bodenständigen, gebietsheimischen Gehölze durch die umfangreiche Verwendung gebietsfremder Pflanzenherkünfte gefährdet und die im Verlauf der Evolution über Jahrhunderte entstandene genetische Diversität zunehmend verändert wird. Im Ergebnis dieser Florenverfälschung können regionale Ökotypen - insbesondere bei formenreichen Sippen - gänzlich verschwinden und kann die noch vorhandene innerartliche biologische Vielfalt in Brandenburg in erheblichem Umfang eingeschränkt werden.

2 Um die genannten Gefahren für die heimische Flora zu vermeiden, ihre Anpassungsfähigkeit langfristig zu sichern und die heimische Artenvielfalt auf Dauer zu erhalten, ergeht nachfolgender Erlass

Bei allen Gehölzpflanzungen zur Anlage von Waldrändern, Hecken, Feld- und Ufergehölzen in der freien Landschaft

1. auf den zum Ressortvermögen des MLUV gehörenden Flächen,
2. im Auftrag der Behörden und Einrichtungen des Geschäftsbereichs des MLUV,
3. die mit Fördermitteln aus dem Geschäftsbereich des MLUV oder aus Mitteln der Ersatzzahlung nach § 15 BbgNatSchG, der Walderhaltungsabgabe nach § 8 Abs. 4 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137) oder der Jagdabgabe nach § 23 Abs. 1 des Jagdgesetzes für das Land Brandenburg (BbgJagdG) vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 250) finanziert werden,

ist grundsätzlich gebietsheimisches Pflanzgut der in Anlage 1 aufgeführten Gehölze zu verwenden, das aus dem dem jeweiligen Pflanzort entsprechenden artspezifischen Herkunftsgebiet (Anlage 2) stammt. Das Vermehrungsgut muss von den anerkannten Erntebeständen des Ernteregisters des Landes Brandenburg gewonnen werden.

Gleiches gilt grundsätzlich auch für oben genannte Gehölzpflanzungen in der freien Landschaft, die im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den §§ 12, 48 und 72 BbgNatSchG, nach § 5 Abs. 4 der Brandenburgischen Baumschutzverordnung vom 29. Juni 2004 (GVBl. II S. 553) oder nach § 8 Abs. 3 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg von den Naturschutz- oder Forstbehörden angeordnet werden. In Fällen, in denen Naturschutzbehörden gemäß § 17 Abs. 2 BbgNatSchG beteiligt sind, haben sie darauf hinzuwirken, dass entsprechende Nebenbestimmungen in die Zulassungsentscheidungen aufgenommen werden. Auf die Genehmigungspflicht nach § 40 BbgNatSchG bei der Pflanzung nichtgebietsheimischen Pflanzenmaterials ist hinzuweisen.

Andere Behörden und öffentliche Stellen haben im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele dieses Erlasses gemäß § 60 Abs. 1 BbgNatSchG zu unterstützen.

Aus phytosanitären Gründen sind Gehölze der Gattung *Crataegus* (Weißdorn) sowie *Prunus spinosa* (Schlehe) nur außerhalb der in Anlage 3 gekennzeichneten Obstanbaugebiete zu pflanzen.

zen. Die Bestimmungen der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung) vom 20. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2551), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27. Oktober 1999 (BGBl. I S. 2071), bleiben unberührt. Bei der Pflanzung von Gehölzen der Arten *Pyrus pyraeaster* (Wild-Birne) und *Malus sylvestris* (Wild-Apfel) ist grundsätzlich Vermehrungsgut zu verwenden, das von virusfreien Erntebeständen gewonnen wurde. Kann die Virusfreiheit nicht gewährleistet werden, dürfen Gehölze dieser Arten ebenfalls nicht in den in Anlage 3 gekennzeichneten Obstanbaugebieten gepflanzt werden.

Bei der Pflanzung von Gehölzarten der Anlage 1, die zugleich dem Gesetz über forstliches Vermehrungsgut (FoVG) vom 22. Mai 2002 (BGBl. I S. 1658) unterliegen, sind die Bestimmungen dieses Gesetzes sowie der Forstsaat-Herkunftsgebietsverordnung (ForstsaatHGebV) vom 7. Oktober 1994 (BGBl. I S. 3578), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15. Januar 2003 (BGBl. I S. 238), auch bei Pflanzungen in der freien Landschaft anzuwenden.

3 Übergangs- und Ausnahmeregelungen

Pflanzungen für die gartenbauliche, landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Produktion (zum Beispiel Streuobstwiesen, Baumschulenmutterquartiere, Samenspenderanlagen), für Alleen, für die Energieholzgewinnung sowie die Pflanzung mastragender Gehölze (insbesondere Rosskastanie) aus Mitteln der Jagdabgabe bleiben von dem Erlass unberührt. Herkünfte der in der Anlage 1 nicht aufgeführten einheimischen Gehölzarten werden über gesonderte Maßnahmen der Generhaltung und des Naturschutzes erhalten.

Steht von einer zur Pflanzung vorgesehenen Gehölzart kein Pflanzmaterial aus regionalen Herkünften zur Verfügung, kann

bis zum 31. Dezember 2012 und bei der Pflanzung von Heistern bis zum 31. Dezember 2016 auch Pflanzgut verwendet werden, dessen Ausgangsmaterial aus den angrenzenden deutschen Tieflandsherkunftsgebieten stammt und mit einem entsprechenden nachprüfbaren Herkunftsnachweis versehen ist. Steht von der jeweiligen Gehölzart auch solches Pflanzgut nicht zur Verfügung, ist auf eine verfügbare Gehölzart regionaler Herkunft mit gleicher standörtlicher Eignung auszuweichen. Steht auch solches Pflanzenmaterial nicht zur Verfügung, kann bis zum 31. Dezember 2012 (bei Heistern bis zum 31. Dezember 2016) auch herkömmliches Pflanzgut ohne Herkunftsnachweis der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölzart verwendet werden. Nach den genannten Fristen ist ausschließlich Pflanzmaterial aus regionalen Herkünften zu verwenden. Steht dieses nicht zur Verfügung, muss die Pflanzmaßnahme verschoben werden, bis entsprechendes Pflanzgut zur Verfügung steht.

4 Nachweisverfahren

In den jeweiligen Ausschreibungen ist das geforderte Herkunftsgebiet anzugeben und ein entsprechender Beleg einzufordern. Die regionale Herkunft gilt als nachgewiesen, wenn die Baumschule ein anerkanntes Herkunftszeugnis oder ein vergleichbares anerkanntes Zertifikat vorlegen kann, dass eine durchgängige Herkunftssicherung, angefangen von der Ernte, über die Gehölzanzucht bis hin zum Vertrieb bestätigt.

5 Außerkrafttreten

Der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 26. August 2004 (ABl. S. 825), geändert durch Erlass vom 8. April 2006 (ABl. S. 402), wird durch diesen Erlass ersetzt.

Anlage 1

Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten

Für Gehölzarten, die nicht dem Forstvermehrungsgesetz (FoVG) unterliegen, gilt die Herkunftsgebietseinteilung gemäß Anlage 2. Für Gehölzarten, die dem Forstvermehrungsgesetz (FoVG) unterliegen, gelten die nach diesem Gesetz gültigen Herkunftsgebiete.

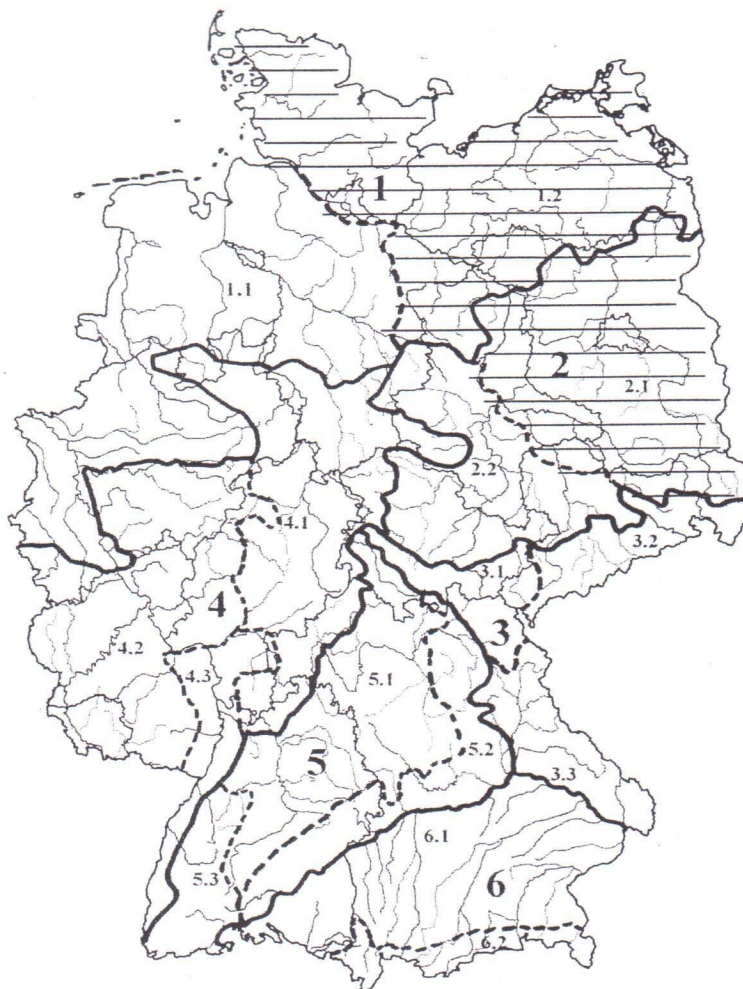
Botanischer Name	Deutscher Name	FoVG
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	x
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	x
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	x
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	x
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	x
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Blutroter Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	
<i>Crataegus monogyna</i> ²	Eingrifflicher Weißdorn	

Botanischer Name	Deutscher Name	FoVG
<i>Crataegus laevigata</i> ²	Zweigrifflicher Weißdorn	
<i>Crataegus x macrocarpa</i> ²	Großfrucht-Weißdorn	
<i>Crataegus x media</i> ²	Bastard-Weißdorn	
<i>Crataegus x subsphaericea</i> ²	Verschiedenzähniger Weißdorn	
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	x
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	x
<i>Malus sylvestris</i> agg. ¹	Wild-Apfel	
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer	x
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel	x
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	x
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i> ^{1,2}	Schlehe	
<i>Pyrus pyraster</i> agg. ¹	Wild-Birne	
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	x
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	x
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	
<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose	
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Hecken-Rose	
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Wein-Rose	
<i>Rosa elliptica</i> agg.	Keilblättrige Rose	
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Filz-Rose	
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide	
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	
<i>Salix triandra</i> agg.	Mandel-Weide	
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	
<i>Salix x rubens (S. alba x fragilis)</i>	Hohe Weide	
<i>Sambucus nigra</i> ^{1,2}	Schwarzer Holunder	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	x
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme	
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	

¹ Nur Vermehrungsgut aus virusfreien Erntebeständen

² Verwendung außerhalb der in Anlage 3 gekennzeichneten Gebiete

Herkunftsgebietseinteilung für Baum- und Straucharten, die nicht dem FoVG unterliegen (gemäß Anlage 1)



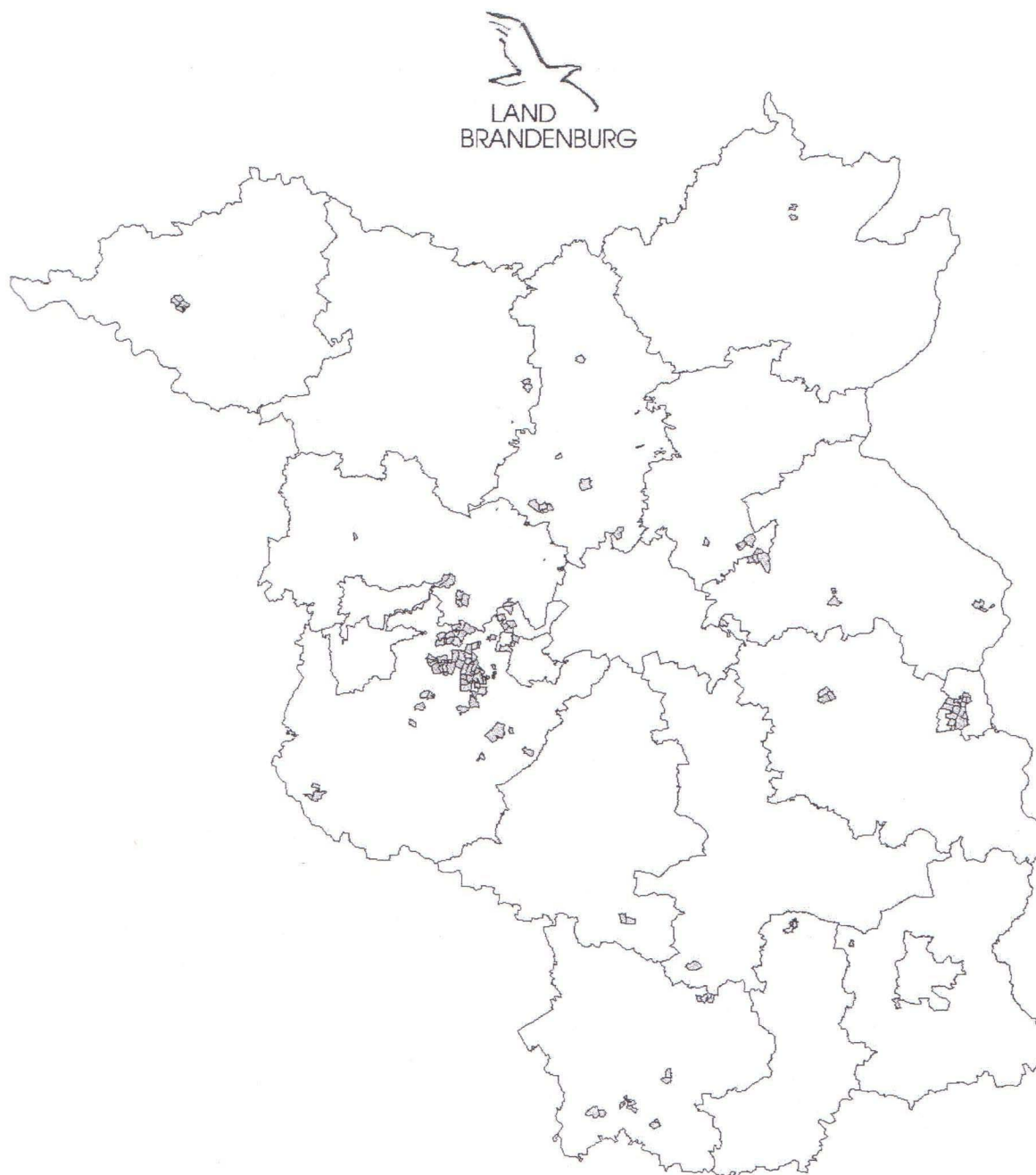
- 1 Norddeutsches Tiefland
- 1.1 Nordwestdeutsches Tiefland
- 1.2 **Nordostdeutsches Tiefland**
- 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland
- 2.1 **Ostdeutsches Tiefland**
- 2.2 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland
- 3 Südostdeutsches Bergland
- 3.1 Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland
- 3.2 Erzgebirge mit Vorland
- 3.3 Bayerischer und Oberpfälzer Wald
- 4 Westdeutsches Bergland
- 4.1 Harz, Weser- und Hessisches Bergland
- 4.2 Rheinisches und Saarpfälzer Bergland
- 4.3 Oberrheingraben
- 5 Südostdeutsches Bergland
- 5.1 Württembergisch-Fränkisches Hügelland
- 5.2 Fränkische und Schwäbische Alb
- 5.3 Schwarzwald
- 6 Alpen und Alpenvorland
- 6.1 Alpenvorland
- 6.2 Alpen

Für Brandenburg gelten die Gebiete 1.2 (Nordostdeutsches Tiefland, außer Schleswig-Holstein) und 2.1 (Ostdeutsches Tiefland).

Quelle: Diskussionsentwurf zur Abgrenzung von Herkunftsgebieten bei Baumschulgehölzen für die freie Landschaft nach SCHMIDT/KRAUSE (1997) in Anlehnung durch die Bund-Länder-Arbeitsgruppe für Generhaltung und Forstsaatgutrecht (1998)

Anlage 3

Obstanbaugebiete, in denen *Crataegus monogyna* und *Prunus spinosa* nicht zu pflanzen sind



LVL

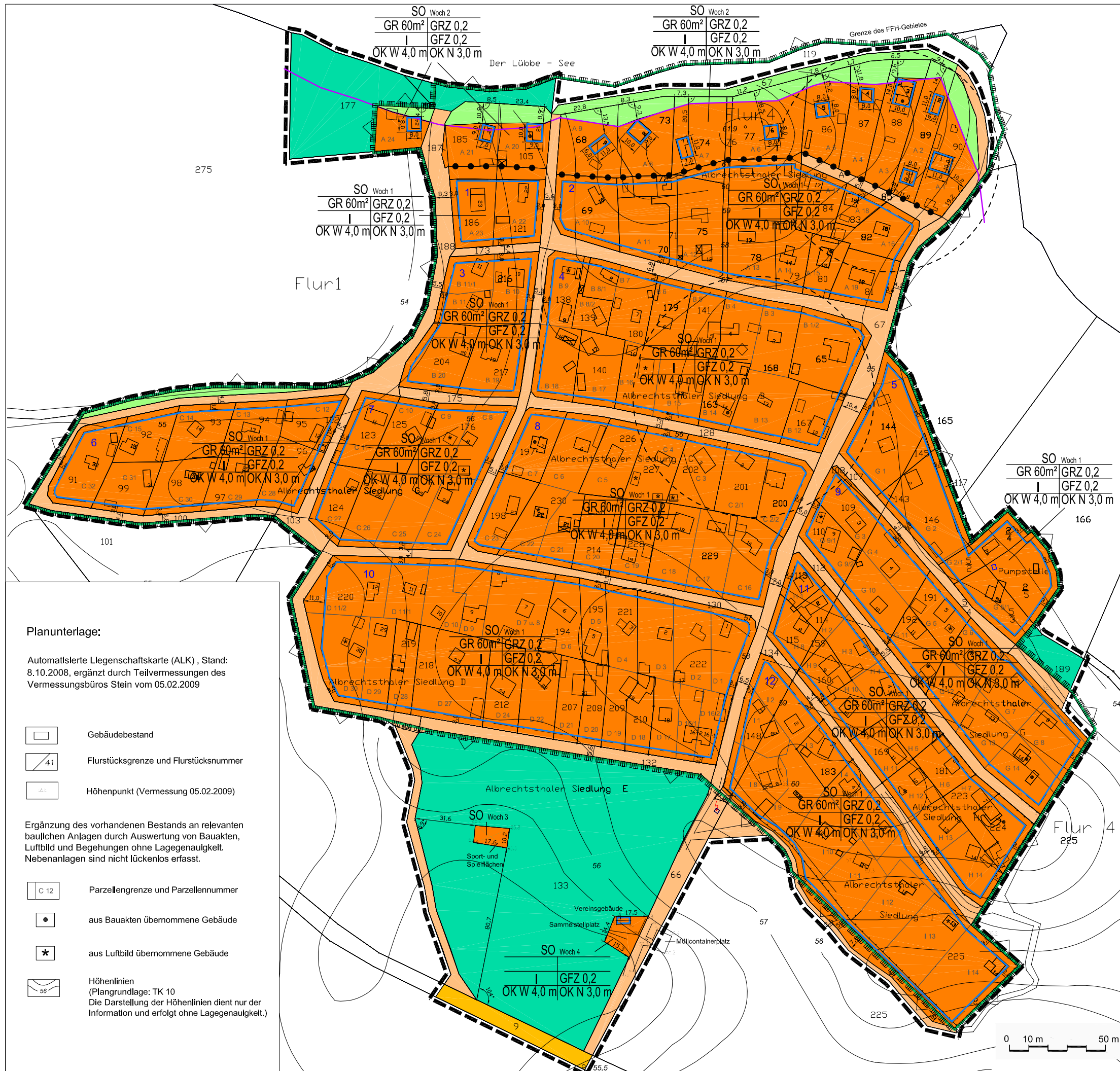
Landesamt für
Verbraucherschutz
und Landwirtschaft

Arbeitskarte

II

Plankarte

(Planfassung März 2010)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

- Sondergebiet, das der Erholung dient - Wochenendhausgebiet (§ 10 Abs. 3 BauNVO)
- Sondergebiet, das der Erholung dient - Wochenendhausgebiet (§ 10 Abs. 3 BauNVO) - bestehendes Erschließungsnetz (Darstellung ohne Normcharakter)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

- Grundfläche (§ 19 BauNVO)
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Höhe der Oberkante des Wochenendhauses bzw. Vereinshauses über der vorgefundenen Geländeoberfläche (§ 18 BauNVO)
- Höhe der Oberkante der Nebenanlagen über der vorgefundenen Geländeoberfläche (§ 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

- Baugrenzen mit Baufeldnummer

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

- öffentliche Verkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

- Wald

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Abgrenzung des FFH-Gebietes Lübbesee gemäß dem Kabinettsbeschluss der Landesregierung Brandenburg vom 01.02.2011. Die Abgrenzung des FFH-Gebietes basiert auf der generalisierten Darstellung der Topographischen Karte 1:10.000. Bei der Übernahme in die flurstückscharfe Plangrundlage des Bebauungsplanes (1:1.000) wurden z.T. geringfügige Anpassungen vorgenommen.
- Das Plangebiet befindet sich vollständig im Biosphärenreservat "Schorfheide-Chorin" sowie im Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) "Schorfheide-Chorin". Aufgrund der Großräumigkeit der Schutzgebiete erfolgt keine zeichnerische Darstellung.
- Bodendenkmallfläche

Sonstige zeichnerische Darstellungen

- Bemaßung
- 20 m Abstand von der Uferlinie

* Die Darstellung des bestehenden Erschließungsnetzes dient nur der Information und hat keinen Normcharakter.

Planunterlagen:

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Stand: 8.10.2008, ergänzt durch Teilvermessungen des Vermessungsbüros Stein vom 05.02.2009

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Höhenpunkt (Vermessung 05.02.2009)

Ergänzung des vorhandenen Bestands an relevanten baulichen Anlagen durch Auswertung von Bauakten, Luftbild und Begehungen ohne Lagegenauigkeit. Nebenanlagen sind nicht lückenlos erfasst.

- Parzellengrenze und Parzellennummer
- aus Bauakten übernommene Gebäude
- aus Luftbild übernommene Gebäude
- Höhenlinien (Plangrundlage: TK 10)
Die Darstellung der Höhenlinien dient nur der Information und erfolgt ohne Lagegenauigkeit.)

Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Albrechtsthal"

Planfassung - Teil A (Plankarte besteht aus Teil A und B)
März 2010

ergänzt durch die geänderte Grenze des FFH-Gebietes Lübbesee vom 01.02.2011

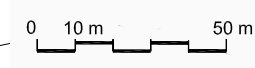
W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

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

Döllinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Tel.: 033 38 / 60 123 - 0
Fax: 0 33 38 / 60 123 - 30
e-mail: info-b@doellinger-architekten.de
www.doellinger-architekten.de

Stadt **TEMLIN**



1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Im SO Woch 1 und So Woch 2 sind Wochenendhäuser zulässig.

1.2 Im SO Woch 3 sind gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO zulässig: Anlagen für Sport und Spiel. Wochenendhäuser sind unzulässig.

1.3 Im SO Woch 4 sind gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO zulässig: Sammel-Stellplatz, Vereinsgebäude. Wochenendhäuser sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Die Grundfläche der Wochenendhäuser darf generell 60 m² je Grundstück nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche von Wochenendhäusern sind die mit dem Wochenendhaus fest verbundenen Terrassen, überdachten Freisitze und Wintergärten anzurechnen.

2.2 Die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO Abs. 2 darf im SO Woch1 und SO Woch2 insgesamt maximal 25 m² je Grundstück betragen. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt 20 m² zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Ebenerdige, nicht überdachte und konstruktiv nicht mit den Wochenendhäusern verbundene Terassen sind als Nebenanlagen zu werten.

2.4 Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 im Sinne von §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist nicht zulässig. Auf Grundstücken, deren Flächen kleiner als 500 m² ist, darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Im SO Woch 1 sind im Sinne des §23 Abs.5 BauNVO Flächen für Nebengebäude sowie für Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Als Bauweise sind Einzelhäuser zulässig. Ausnahmsweise sind auch Hausgruppen in Form von Doppelhäusern zulässig, wenn es sich um bestehende Doppelhäuser handelt.

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

4.1 Garagen, einschließlich Carports sind gemäß § 12 Abs.6 BauNVO unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

5.1 Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sowie von Anlagen für Sport und Spiel durch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauuGB).

5.2 Die Anlage weiterer Wege und ortsfester Treppenanlagen durch die private Grünfläche in Richtung des Gewässerufers ist unzulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Nr. 25 a und b BauGB)

6.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen Bäume, Gehölze und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

6.2 Innerhalb der privaten Grünfläche sind bei Gehölzpflanzungen Arten aus der Liste des "Erlasses des Ministriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft" vom 9. Oktober 2008 zu verwenden (Anlage). Die Anlage von Rasen- bzw. Wiesenflächen hat ausschließlich unter Verwendung heimischer Saatgutmischungen zu erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Bei der Gestaltung der baulichen Anlagen sind Ziegelmauerwerk, Putzfassaden, Holz- oder Stahlelemente zu verwenden. Glasierte Fliesen und Platten, glänzende Wandbauteile, Waschbeton und farbige Glasbausteine sind als Baumaterial unzulässig.

1.2 Freistehende Mauern und Pergolen, die vertikal durchgehend in einer Breite von 3 m keine Öffnung aufweisen, sind in ihrer Gesamtheit mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.

1.3 Einfriedungen sind als offene Zäune und/oder als Hecken auszubilden. Blech und Kunststoffzäune sowie Stein- und Betonpalsaden sind nicht zulässig. Stein und Beton dürfen nur für die Errichtung von Pfeilern verwendet werden.

2. Ordnungswidrigkeiten

2.1 Ordnungswidrig nach § 79 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 BbgBO zuwider handelt.

2.2 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 79 Abs. 5 BbgBO mit Geldbußen geahndet werden.

III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiete
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig im Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ (Zone III = Landschaftsschutzgebiet).
Das Plangebiet befindet sich vollständig im Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Schorfheide-Chorin“ sowie teilweise im FFH-Gebiet Nr. 345 „Lübbesee“.

IV Hinweise

Natur und Landschaft
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Nordosten, Nordwesten und Südwesten direkt an gemäß § 32 BbgNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Biotypen „Birken-Moorwald“ sowie „Birken-Bruchwald“).
Das Baum- und Strauchfällverbot des § 34 Nr. 1 BbgNatSchG ist zu beachten. Für unvermeidbare Baumfällungen im Zeitraum vom 15. März bis 15. September ist eine Ausnahme gemäß § 72 Abs.1 BbgNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist zu ermitteln, on Nist-, Brut- und Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen sind. Bei festgestelltem Quartiersbezug ist der Beginn der Baumaßnahme zeitlich zu verschieben. Erforderlichenfalls ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG beim Landesumweltamt zu stellen.

Bodendenkmale
Im Plangebiet befinden sich zwei Bodendenkmale (eine jungsteinzeitliche Siedlung und ein jungsteinzeitliches Gräberfeld) lt. § 2 (1) und § 2 (2) Ziffer 4 BbgDSchG. In der gesamten übrigen Fläche des B-Plan-Gebietes befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale. Die Bestimmungen des BbgDSchG gelten lt. § 3 (1) i.V.m. § 5 für alle Bodendenkmale (bekannt und vermutet). Für Vorhaben mit Erdeingriffen, die tiefer als 30 cm in den Boden eingreifen, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 i.V.m. § 19 BbgDSchG erforderlich (nur in Bereichen, die mit „Bodendenkmal“ oder „Bodendenkmalverdachtsfläche“ gekennzeichnet sind). Diese Erlaubnis ist vor Maßnahmebeginn bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Bohrungen und Erkundungen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der gemäß §7 BBergG erteilten Erlaubnisfelder Groß Schönebeck/ Eichhorst II-G (11-1514) und Groß Schönebeck/ Eichhorst II-W (12-1515). Rechtsinhaber dieser Erlaubnisse, die der Aufsuchung von Sole und Erdwärme dienen, ist das Helmholtz-Zentrum Potsdam. Im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen weist das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR), auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl III 750-I, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10.11.2001, BGBl. I, S. 2992) hin.

Kampfmittelbeseitigung
Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach §3 (1) Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmitteln vom 23.11.1998 (GVBl. Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gem §2 der Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche der Grundstücksfläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) v. 25.06.2005, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I, S.2986)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I S. 266, 271)

Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) vom 07. August 2006 (GVBl. II S. 438)

Landeswaldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.05.2009 (GVBl. I S. 175)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I Nr. 14 S. 226)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.Dezember 2007 (GVBl. I, S. 286), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.09.2008 (GVBl. I, S. 202, 207)

Alle in den Verfahrensvermerken angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand.

Verfahrensvermerke

- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Dezember 2009 mit Begründung und Umweltbericht hat erneut in der Zeit vom 18.01.2010 bis 15.02.2010 nach § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Templin vom 08.01.2010 bekannt gemacht.

Templin,	
	
Bürgermeister	Siegel
	
2. Der Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin über den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte am 24.03.2010. Die Begründung des Bebauungsplanes, einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.	

Templin,	
	
Bürgermeister	Siegel
	
3. 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Schwedt/Oder,	
Kataster- und Vermessungsamt des Lankreises Uckermark	Siegel
Templin,	
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Siegel

4. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, daß das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die textlichen und zeichnerischen Inhalte des Bebauungsplans stimmen mit dem Satzungsbeschluß vom 24.03.2010 überein.	
Ausgefertigt am	
Templin,	
	
Bürgermeister	Siegel

5. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan i.d.F. vom März 2010, dieser bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, einschließlich Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wurde nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB amortsüblich bekannt gemacht. 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am In Kraft getreten.	
Templin,	
	
Bürgermeister	Siegel

Stadt	TEMPLIN	Bebauungsplan	
		"Wochenendhausgebiet Albrechtsthal"	
		Planfassung - Teil B (Plankarte besteht aus Teil A und B)	
		März 2010	
		ergänzt durch die geänderten Grenze des FFH-Gebietes Lübbesee vom 01.02.2011	
		<p>W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH Louis-Braille-Straße 1 16321 Bernau bei Berlin</p>	<p>Döllinger Architekten Louis-Braille-Straße 1 16321 Bernau bei Berlin</p>
		<p>Tel.: 033 38 / 75 66 00 Fax: 0 33 38 / 75 66 02 e-mail: info@wow-bernaude</p>	<p>Tel.: 033 38 / 60 123 -0 Fax: 0 33 38 / 60 123 - 30 e-mail: info-b@doellinger-architekten.de www.doellinger-architekten.de</p> 

III

Begründung

(Planfassung März 2010)

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen und Planaufstellungsverfahren

1.1 Anlass und Zielsetzung der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin hat am 28. Januar 2009 beschlossen, einen Bebauungsplan „Wochenendhaussiedlung Albrechtsthal“ aufzustellen, verbunden mit einem Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre nach §14 BauGB zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.¹

Mit der verbindlichen Bauleitplanung soll der in den vergangenen 4 Jahrzehnten entwickelte und baulich stark vorgeprägte Standort auch künftig für die Erholungsnutzung im Einklang mit den Schutzgebieten NATURA 2000 und LSG Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin als Wochenendhausgebiet gesichert und städtebaulich geordnet werden. Mit der Darstellung des Standortes als Sondergebiet für Erholung im 1997 genehmigten Flächennutzungsplan hat sich die Stadt Templin frühzeitig entschieden, das Wochenendhausgebiet zu erhalten.

Der Standort der Wochenendhaussiedlung geht auf einen Beschluss des Kreistages Templin aus dem Jahr 1967 zur Entwicklung des Erholungswesens zurück.

Bis Ende 1970 waren bereits etwa 112 Wochenendhäuser in sehr unterschiedlicher Ausführung errichtet worden, wie Fertigteilibauten, Lauben, massive Gebäude, Finnhütten; hinzu kamen Geräteschuppen, Boots- und Autoschuppen und Garagen. Zum Zeitpunkt des Beginns der Bebauungsplanung im Jahre 2009 befinden sich im Planungsgebiet ca. 149 Wochenendhäuser als Hauptgebäude des SO-Gebietes sowie ca. 78 Nebengebäude (Angaben des Vorstandes der Wochenendhaussiedlung).

Bei der Überplanung des Gebietes soll der vorhandene Standort nicht in erster Linie weiter verdichtet, sondern rechtlich verbindlich gesichert, und die entstandene bauliche Situation soll auf die Zukunft gerichtet städtebaulich geordnet werden. Das Verdichtungspotenzial für Neubauten umfasst nur wenige Wochenendhäuser.

Die rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen der Wochenendhaussiedlung haben Bestandsschutz.

Baugenehmigungsverfahren nach 1990 wurden durch den Landkreis Uckermark auf der Grundlage des §34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) und nicht nach §35 BauGB (Außenbereich) durchgeführt.

Begründet wird diese Rechtsposition durch den vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einer Wochenendhaussiedlung, als die zentrale Voraussetzung für die Anwendung des §34 (1) BauGB.

¹ Auszug: Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne des §29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, ..., werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

² Zu den baulichen Anlagen zählen auch Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (BbgBO §2 (1) Nr.4)

Durch den tatsächlich vorhandenen Bestand an Wochenendhäusern ist der Bebauungszusammenhang unstrittig.

Keine einhellige Rechtsauffassung gibt es jedoch dazu, dass Wochenendhäuser einen Ortsteil bilden können, da diese nicht den Zweck haben, dem ständigen Aufenthalt von Menschen zu dienen und deshalb keine Prägung im Sinne eines Ortsteiles bewirken (VG Berlin U.v.11.11.1999 unter Berufung auf BverwG U.v.17.02.1984).

„Eine größere Ansammlung von Wochenendhäusern kann einen Ortsteil bilden,“ bejahen dagegen das VG Potsdam (U. v. 22.05.2000 u. 28.09.2000) und das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Land Brandenburg mit Runderlass 23/1/1995 (Amtsblatt 1995 S. 637, vgl. unter III).

Die Genehmigung von Bauanträgen durch den Landkreis Uckermark erfolgte deshalb in der Vergangenheit auf der Grundlage des §34 BauGB.

Neuerrichtungen und Änderungen von Wochenendhäusern und Nebenanlagen sowie die Erneuerung vorhandener Wochenendhäuser (Beseitigung und Neuerrichtung) haben künftig auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erfolgen.² Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere Fragen beantwortet werden wie:

☒☒ Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Nach der BauNVO §10 Abs. 3 Satz 3 ist dabei die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebietes, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen.

☒☒ Umgang mit dem Bauverbot an Gewässern nach dem §48 des Naturschutzgesetzes des Landes Brandenburg. Dabei ist der Bereich festzusetzen, der von einer Bebauung freizuhalten ist.

☒☒ Prüfung der Vereinbarkeit der Bebauungsplanung mit den Schutzzielen des betroffenen Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin und Verträglichkeitsabschätzung/ Vorprüfung auf eine mögliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der betroffenen SPA- und FFH-Gebiete (NATURA 2000). An das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz wurde am 13. März 2009 im Rahmen des B-Plan-Verfahrens eine entsprechende Voranfrage zur Notwendigkeit der Ausgliederung der Fläche aus den Schutzgebieten bzw. zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Festsetzungen der Verordnung über das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin und zu den Erhaltungszielen der NATURA 2000 gestellt.

Mit Schreiben des MLUV vom 29. September 2009 wurde der Stadt Templin mitgeteilt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Festsetzungen der Verordnung über das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin nicht entgegenstehen und die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens gem. §28 (7) BbgNat-SchG für den Geltungsbereich des B-Planes aus dem Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin nicht erforderlich sei.

(Durch das Landesumweltamt Brandenburg wurde am 16.12.2009 mitgeteilt, dass eine Änderung des Grenzverlaufs des FFH-Gebietes beantragt wurde. Diese Änderung orientiert sich weitgehend an den Erschließungswegen des Wochenendhausgebietes. festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen bereits die beantragte Grenzkorrektur des FFH-Gebietes. Die nachrichtlich dargestellte FFH-Grenze zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im März 2010 war die noch

¹ Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten, oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören (BbgBO §8 (2)).

rechtskräftige Grenze. In der vorliegenden Planfassung wurde die neue, durch den Kabinettsbeschluss der Landesregierung Brandenburg vom 01.02.2011 festgelegte FFH-Grenze nachträglich ergänzt.)

² Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten, oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören - BbgBO §8 (2).

~~☞☞~~ Durch den Bebauungsplan soll ein tendenziell mögliches Umschlagen von Teilen des Wochenendhausgebietes in gewerblich genutzte Ferienhäuser oder für dauerhaftes Wohnen ausgeschlossen werden.

Die nach BauNVO §10 Abs.3 Satz 3 erforderliche Begrenzung der Größe der Grundfläche des Wochenendhauses resultiert in erster Linie aus seiner Zweckbestimmung. Genutzt werden soll ein Wochenendhaus für eine begrenzte Zeit und Freizeit Zwecke wie Wochenenden, Ferien und sonstige Freizeit für einen festen Nutzerkreis.

Die bauliche Besonderheit des Wochenendhauses besteht deshalb darin, dass seine Grundfläche mit dem B-Plan bindend mit einer geringen Größe festzusetzen ist, die bewusst auf eine bescheidene Ausstattung und beengte räumliche Verhältnisse für das zeitweilige Freizeitwohnen orientiert ist.

Erschließung und Infrastruktur sind ebenfalls darauf abgestellt.

Einer schleichenden Umwandlung von Freizeitwohnen in Dauerwohnen kann am wirksamsten durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung begegnet werden. Dauerwohnen oder Nutzung des Wochenendhauses als Ferienhaus sollen ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung einer Zersiedlung der Grundstücke durch Errichtung einer größeren Zahl von Nebengebäuden und Schuppen sollen mit dem B-Plan ebenfalls maximal zulässige Größen der Grundflächen für Nebengebäude sowie für Carports und Stellplätze festgesetzt werden.

In dem künftig durch den Bebauungsplan nach §30 (1) BauGB festgesetzten Wochenendhausgebiet Albrechtsthal bedürfen die Errichtung oder Änderung von Wochenendhäusern mit nicht mehr als 50 qm Grundfläche und 4 m Höhe keiner Baugenehmigung mehr (BbgBO §55 (2) Nr.7, Bekanntmachung der Neufassung vom 17.09.2008 im GVBl. Land Brandenburg Teil I Nr.14 vom 16.10.2008).

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Flur 4 der Gemarkung Dargersdorf, nahe der Ortslage Albrechtsthal, Ortsteil Vietmannsdorf, südöstlich des Stadtgebietes von Templin.

Das Plangebiet hat eine Größe von 15,9 ha und umfasst 124 Flurstücke, darunter 2 Teilflurstücke.

Nördlich grenzt das Plangebiet direkt an das Südufer des Lübbesees.

Südlich liegt Wald und in fußläufiger Nähe die Ortslage Albrechtsthal.

Im Osten und Westen ist der Standort durch Waldflächen eingebettet.

Das Plangebiet liegt in einer attraktiven Waldlage am Lübbesee und befindet sich als naturnaher Standort in der Schutzzone III des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin.

Die Region um den Lübbesee ist als „FFH-Gebiet Lübbesee“ (EU-Nr. DE 2947-304) unter Schutz gestellt; Teilflächen des Planungsgebietes befinden sich in diesem FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet mit Arten wie Biber, Fischotter, Bitterling, Große Moosjungfer, Schlammpeitzger).

Das Wochenendhausgebiet befindet sich mit seiner Gesamtfläche außerdem im SPA-Gebiet (Europäisches Vogelschutzgebiet) „Schorfheide-Chorin“ (EU-Nr. DE 2948-401).

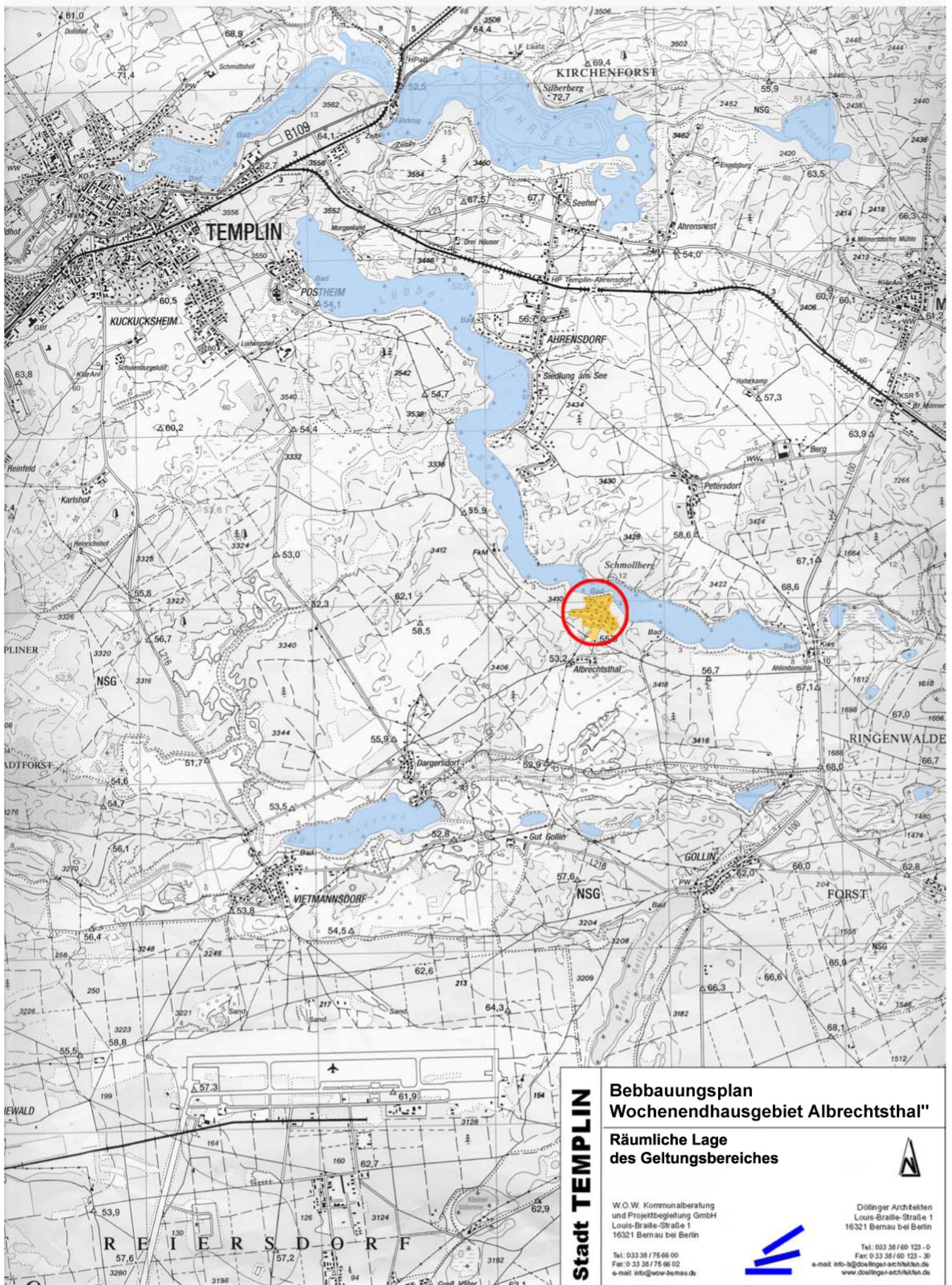
Eine naturverträgliche Landschaftsnutzung steht hier im Vordergrund.

Der Waldbestand der in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogenen südlichen (Flurstück 133) und nordwestlichen (Flurstück 177) Fläche des Wochenendhausgebietes wird erhalten und soll nicht umgewandelt und nicht baulich genutzt werden. Das Flurstück 133 wurde in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen, weil hier Nutzungen wie ein Gemeinschaftsgebäude des Vereins, ein Parkplatz sowie Spiel- und Sporteinrichtungen angesiedelt sind. Außerdem erfolgt über diese Fläche der Nachweis der gesicherten Verkehrsanbindung des Planungsgebietes an das öffentliche Straßennetz. Eine weitere Bebauung der betreffenden südlichen und nordwestlichen Fläche des Geltungsbereiches soll mit dem B-Plan ausgeschlossen werden.

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes ist von der Landesstraße L 100 in Höhe der Ortschaft Ahlimbsmühle über eine asphaltierte Fahrradstraße (Lychen-Stolpe), die für Anliegerfahrzeuge frei ist, gegeben. Die Fahrradstraße ist im Jahr 2004 mit EU-Mitteln ausgebaut worden.

Die Einfahrt zur Wochenendhaussiedlung ist 2,5 km von der L 100 entfernt.

Von der Fahrradstraße führen 2 allgemein zugängliche Zufahrtswege in die Wochenendhaussiedlung. Über eine dritte Zufahrt werden im westlichen Teil 9 Grundstücke des Flurstücks 100 erschlossen.



Stadt TEMPLIN

**Bebauungsplan
Wochenendhausgebiet Albrechtsthal"**

**Räumliche Lage
des Geltungsbereiches**

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

Döllinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

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

Tel: 033 38 / 60 123 - 0
Fax: 0 33 38 / 60 123 - 30
e-mail: info@dollingers-architekten.de
www.dollingers-architekten.de



1.3 Historische Entwicklung¹

Das Planungsgebiet ist in den vergangenen 40 Jahren durch die Entwicklung und Nutzung eines Wochenendhausgebietes baulich stark vorgeprägt worden. Die am Standort vorhandenen Wochenendhäuser gehen auf einen Beschluss des Kreistages Templin aus dem Jahr 1967 zur Entwicklung des Erholungswesens zurück.

1967 begann die Verpachtung der ersten Grundstücksparzellen für die Wochenend- und Freizeitnutzung durch die Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG) Dargersdorf an Einzelpersonen, vorrangig aus Berlin und dem Industriestandort Schwedt/ Oder. Eigentum an Grund und Boden konnte zum damaligen Zeitpunkt nicht erworben werden. Nach der Rodung von Bäumen und Sträuchern und Anlage von Wegen wurde zuerst der „Waldstreifen“ am Lübbesee parzelliert. Ende 1968 gab es 52 Pächter; Ende 1969 waren etwa 110 Parzellen verpachtet.

Die Nachfrage nach Erholungsgrundstücken war groß. Deshalb wurden die Grundstücksgrößen, die zu Beginn bei 900 bis 1000 m² lagen, später auf 600 bis 750 m² reduziert.

1970 wurde eine „Interessengemeinschaft für eine Bungalowsiedlung“ mit bereits über 100 Parzellen gegründet.

Im Sommer 1972 war der Anschluss an die Stromversorgung für 126 von 132 Anmeldungen erfolgt.

Im Sommer 1972 beschloss die Vollversammlung der Interessengemeinschaft, die Genehmigung zum Bau zentraler Steganlagen einzuholen. Alle Stege wurden vom Erholungswesen des Rates des Kreises Templin abgenommen und der Interessengemeinschaft die Genehmigung zur Nutzung der Wasser- und Uferfläche erteilt.

Im Oktober 1990 erfolgte die Gründung des „Vereins Bungalowsiedlung Albrechtsthal e.V.“ Im §2 der Satzung des Vereins ist festgelegt:

„Der Verein hat den Zweck und die Aufgabe, in Übereinstimmung mit den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes im Schorfheidegebiet das Gemeinschaftseigentum des Vereins sowie den Erholungswert der „Bungalowsiedlung“ und ihres Umlandes im Interesse und zum Nutzen seiner Mitglieder zu bewahren und zu mehren.“

Der Fahrzeugverkehr innerhalb des Wochenendhausgebietes hatte nach 1990 stark zugenommen. Das Bedürfnis nach Sicherheit und Ordnung war gewachsen. Auf der Grundlage eines Beschlusses der Vollversammlung des Vereins von 1997 wurden an den Zufahrtswegen verschließbare Sperren für Fahrzeuge eingerichtet. Fußgänger und Radfahrer hatten weiterhin ungehinderten Zugang zum Siedlungsgelände. Das Gelände blieb frei zugänglich und wurde nicht eingezäunt.

Seit dem Jahr 2000 wird der Lübbesee durch die Stadt Templin verwaltet. Zwischen der Stadt Templin und dem Verein als Eigentümer der Stege wurde ein Vertrag über die Nutzung der Wasserfläche und des Uferstreifens gegen eine jährlich zu zahlende Pachtgebühr für eine unbegrenzte Zeit geschlossen.

¹ **Quelle:** 35 Jahre „Bungalowsiedlung“ Albrechtsthal 2005 – Versuch einer Chronik – von Günther Siegel, Frühjahr 2005

Nach 1990 begann der Kauf der Grundstücke durch die bisherigen Nutzer/ Pächter. Ende 2004 hatten ca. 45% der bisherigen Pächter das Eigentum an Grund und Boden erworben.

Viele Wochenendhäuser sind seitdem modernisiert worden.

Der überwiegende Teil des Wegenetzes der Siedlung (ca. 90%) ist durch den Verein gekauft worden.

Die Verkehrsanbindung der Wochenendhaussiedlung an die Landesstraße L 100 wurde durch den Ausbau der „Alten Angermünder Landstraße“ als eine asphaltierte „Fahrradstraße“ im Jahr 2004 mit EU-Mitteln zeitgemäß hergerichtet.

Das bisherige Freileitungsnetz für die Stromversorgung der Wochenendhaussiedlung, das bis in das Siedlungsgebiet führte, wurde durch die E.ON e.dis erdverkabelt. Eine neue Trafostation wurde errichtet.

Einen Leerstand von Wochenendhäusern gibt es nicht. Vom Vorstand des Vereins wird eingeschätzt, dass auch die Nachfolge gesichert ist.

Bei 70% der Grundstücke gibt es zwischenzeitlich die Einheit von Eigentum am Grundstück und Wochenendhaus.

1.4 Übergeordnete Planungsziele

Mit §2 Abs.2 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2009 (BGBl. I S. 643) wurde festgelegt, dass für Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport geeignete Gebiete und Standorte zu sichern sind.

Flächennutzungsplan

Ausgehend von der historischen Entwicklung der Wochenendhaussiedlung Albrechtsthal und der Festlegung im ROG ist der Standort im genehmigten Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinden des ehemaligen Amtes Templin-Land als Sondergebiet Erholung dargestellt worden.

Der nach §8 Abs.2 Satz1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnde Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Albrechtsthal“ steht damit in Übereinstimmung mit dem im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiet Erholung.

Ziele der Raumordnung

Gemäß §1 Abs.4 BauGB i.V.m. dem Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10.08.2005 wurde durch die Stadt Templin im Rahmen der Behördenbeteiligung am Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. April 2009 mit Schreiben vom 11.05.2009 die Anfrage an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin-Brandenburg sowie an die Regionalplanung Uckermark-Barnim nach den Zielen, Grundsätzen u. sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gestellt. Die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) vom 17. 06. 2009 bringt Folgendes zum Ausdruck:

Der vorliegende Planentwurf wird als an die Ziele der Raumordnung angepasst bewertet. Am 15.05.2009 ist die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) v. 31.03.2009 (GVBl II S. 186) in Kraft getreten. Gleichzeitig trat der LEP GR außer Kraft. Die im LEP B-B enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Mit Schreiben vom 02.02.2010 hat die GL mitgeteilt: „Die angezeigte Planung entspricht den Zielen der Raumordnung.“

Vereinbarkeit der Planung mit der Verordnung über das Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ (BSC)

Die Stellungnahme des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) vom 29.09.2009 zur Vereinbarkeit der Planung mit der Verordnung des BSC lautet:

Die künftigen Festsetzungen des B-Planes „Wochenendhausgebiet Albrechtsthal“ vom April 2009 stehen den Festsetzungen der Verordnung über das Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ nicht entgegen, bis auf die beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzung zu Stellplätzen und Garagen mit der geplanten Zulässigkeit von Carports.

Die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens gemäß §28 (7) BbgNatSchG für den Geltungsbereich des B-Planes aus dem Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ ist nicht erforderlich.

Die beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzung unter Nr.4 zu Stellplätzen und Garagen steht mit der geplanten Zulässigkeit von Carports dem Schutzzweck des betroffenen Schutzgebietes entgegen. Daher kann eine Vereinbarkeit des B-Plan-Entwurfs erst nach Rücknahme der Zulässigkeit von Carports im Wochenendhausgebiet hergeleitet werden.

Das MLUV entscheidet als Verordnungsgeber darüber, ob ein potenzieller Widerspruch zwischen den Festsetzungen der Schutzverordnung des betroffenen Schutzgebietes und den künftigen Festsetzungen des B-Planes besteht.

Carports als überdachte Stellplätze sind geeignet, den baulichen Bestand im Wochenendhausgebiet zu verdichten und fallen bei einer möglichen Dachfläche von 30 m² je Grundstück insbesondere auch optisch ins Gewicht.

Die Errichtung von 25 m² großen Carports mit einer geschlossenen Wandseite im Gebiet ist auch deshalb abzulehnen, weil sie nicht zum typischen Erscheinungsbild von Wochenendhausgebieten gehören. Sie sind geeignet, den Charakter des Gebietes zu verändern und das vorhandene und zu schützende Landschaftsbild zu beeinträchtigen.

Da ein Wochenendhausgebiet nur für die kurzzeitige Dauer des Aufenthalts von Personen dient, ist das Abstellen der Fahrzeuge auf nicht überdachten Stellplätzen zumutbar.

Das Ministerium hat der Stadt Templin mit Schreiben vom 02. Februar 2010 zum Entwurf vom Dezember 2009 abschließend folgende Entscheidung mitgeteilt:

„Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ``Wochenendhausgebiet Albrechtsthal`` der Stadt Templin im Entwurf vom Dezember 2009 stehen nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen der Verordnung über das Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ (BRVO).

Die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens gemäß §28 Abs.7 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus dem Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin ist nicht erforderlich.“

Durch das Landesumweltamt Brandenburg wurde am 16.12.2009 mitgeteilt, dass eine Änderung des Grenzverlaufs des FFH-Gebietes beantragt wurde. Die Änderung orientiert sich weitgehend an den Erschließungswegen des Wochenendhausgebietes.

Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen bereits die beantragte Grenzkorrektur des FFH-Gebietes. Die nachrichtlich dargestellte FFH-Grenze zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vom März 2010 war die noch rechtskräftige Grenze. In der vorliegenden Planfassung wurde die neue, durch den Kabinettsbeschluss der Landesregierung Brandenburg vom 01.02.2011 festgelegte FFH-Grenze nachträglich ergänzt.

1.5 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

1) Planungskonzept

Das Planungskonzept mit den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung, dem Geltungsbereich und der Beikarte Lage im Raum wurde mit Datum vom 08. Dezember 2008 erarbeitet.

2) Frühzeitige Beteiligung von Behörden (Scoping)

Mit Schreiben vom 10.12.2008 wurde die frühzeitige Beteiligung von berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Planungskonzept des Bebauungsplanes vom 08.12.2008 nach §4 Abs.1 BauGB (Scoping-Termin) durchgeführt, verbunden mit einer Aufforderung zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

3) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 Satz1 BauGB wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Templin und Offenlage des Planungskonzeptes vom 08.12.2008 in der Zeit vom 10.12.2008 bis 19.01.2009 durchgeführt. Zusätzlich wurde das Planungskonzept am 11.12.2008 dem Vorstand des Vereins „Bungalowsiedlung Albrechtsthal“ zur Stellungnahme übergeben und in der Wochenendhausssiedlung öffentlich ausgehängt.

4) Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Wochenendhausgebiet Albrechtsthal nach §2 Abs.1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin am **28.01.2009** gefasst, verbunden mit einem Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre nach §14 BauGB zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Beschlüsse erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt im Amtsblatt für die Stadt Templin im Amtsblatt vom 06.02.2009.

5) Mitteilung v. Zielen, Grundsätzen u. sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde, die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Land Berlin und Land Brandenburg, GL 6, Frankfurt/ Oder, sowie die Regionale Planungsstelle Uckermark-Barnim sind gemäß §1 Abs.4 BauGB und des Erlasses der Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 10.08.2005 mit Schreiben der Stadt Templin vom 10.12.2008 beteiligt worden.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 30.12.2008 und erneut mit Schreiben vom 17.06.2009 mitgeteilt worden.

6) Entwurf des Bebauungsplanes, i.d.F. vom Februar 2009

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung Februar 2009, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, einschließlich Umweltbericht, wurde unter Berücksichtigung des Abwägungsmaterials vom 02. Februar 2009 zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am Planungskonzept vom Dezember 2008 erstellt.

7) Verträglichkeitsprüfung sowie Voranfrage und Prüfung der Vereinbarkeit mit den Schutzgebieten

Das Plangebiet befindet sich mit seiner Gesamtfläche im „SPA-Gebiet Schorfheide-Chorin“ (EU-Nr. DE 2948-401) und in der Schutzzone III des LSG Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin. Teilflächen des Planungsgebietes liegen im „FFH-Gebiet Lübbesee“ (EU-Nr. DE 2947-304).

Eine **Verträglichkeitsprüfung/ FFH- und SPA-Vorprüfung** des Standortes aufgrund seiner Lage in den Schutzgebieten, ist durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht aufgenommen.

Mit Schreiben vom 13. März 2009 wurde eine Voranfrage der Stadt Templin an das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV) zur Notwendigkeit von Ausgliederungsverfahren aus dem LSG und zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Schutzziele gestellt.

Mit Schreiben des MLUV vom **29.09.2009** erfolgte die Mitteilung, dass die künftigen Festsetzungen des B-Planes vom April 2009 den Festsetzungen der Verordnung über das Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ nicht entgegenstehen, bis auf die beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzung zu Stellplätzen und Garagen mit der geplanten Zulässigkeit von Carports. Die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens gemäß §28 (7) BbgNatSchG für den Geltungsbereich des B-Planes aus dem Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ sei nicht erforderlich.

Durch das Landesumweltamt Brandenburg wurde am 16.12.2009 mitgeteilt, dass eine Änderung des Grenzverlaufs des FFH-Gebietes beantragt wurde. Die Änderung orientiert sich weitgehend an den Erschließungswegen des Wochenendhausgebietes.

Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen bereits die beantragte Grenzkorrektur des FFH-Gebietes. Die nachrichtlich dargestellte FFH-Grenze zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vom März 2010 war die noch rechtskräftige Grenze. In der vorliegenden Planfassung wurde die neue, durch den Kabinettsbeschluss der Landesregierung Brandenburg vom 01.02.2011 festgelegte FFH-Grenze nachträglich ergänzt.

8) Billigungs- und Auslegungsbeschluss und öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes, i.d.F. vom April 2008

Die Stadtverordnetenversammlung hat am **29.04.2009** den Entwurf des Bebauungsplanes vom Februar 2009, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. In Übereinstimmung mit dem Zeitpunkt des Beschlusses und redaktionellen Ergänzungen hat der Entwurf des B-Planes die Bezeichnung „Fassung April 2009“ erhalten. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat in der Zeit vom 25. Mai 2009 bis 29. Juni 2009 nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Templin vom 13. Mai 2009 bekannt gemacht.

9) Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB am Entwurf des Bebauungsplanes

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 Abs.2 i.V.m. §3 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 11. Mai 2009 über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

10) Abwägungsmaterial und geänderter Entwurf des B-Planes v. November 2009

Auf der Grundlage der Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde ein Abwägungsmaterial vom 14.10.2009 erarbeitet und ein geänderter Entwurf des B-Planes i.d.F. vom November 2009 vorgelegt.

11) Abwägungsbeschlüsse über den Bebauungsplan i.d.F. vom April 2009

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Belange der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom April 2009 auf der Grundlage des Abwägungsmaterials vom 14.10.2009 und der Mitteilung des LUA vom 16.12.2009 zur beantragten Änderung der FFH-Grenze in ihrer Sitzung am 16.12.2009 nach §1 Abs.7 i.V.m. §2 Abs.3 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und Abwägungsbeschlüsse gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

12) Zweiter Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. Dezember 2009

Auf der Grundlage der Abwägungsbeschlüsse wurde ein zweiter Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom Dezember 2009 erarbeitet.

Die Änderungen des 2. Entwurfes des B-Planes i.d.F. Dezember 2009 gegenüber dem 1. Entwurf des B-Planes i.d.F. April 2009 wurden als Anlage 5 zusammengestellt.

13) Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes vom Dezember 2009

Der zweite Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht hat nach §4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.01.2010 bis 15.02.2010 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Templin vom 08.01.2010 bekannt gemacht.

14) Beteiligung berührter Behörden und sonstigen TöB am Entwurf des Bebauungsplanes vom Dezember 2009

Die von der Änderung und Ergänzung des Planentwurfes berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4a Abs. 3 BauGB über die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurde nach § 4a Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

15) Abwägungsbeschlüsse über den Bebauungsplan i.d.F. vom Dezember 2009 und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Belange der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom Dezember 2009 in ihrer Sitzung am 24.03.2010 geprüft und Abwägungsbeschlüsse gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin über den Bebauungsplan nach §10 Abs. 1 BauGB erfolgte am 24.03.2010. Die Begründung des Bebauungsplanes, einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

16) Inkrafttreten des Bebauungsplanes i.d.F. vom März 2010

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan i.d.F. vom März 2010, dieser bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, einschließlich Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wurde nach §10 Abs.3 Satz1 BauGB am 2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

2. Derzeitige Situation im Planungsgebiet

2.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung

Die Wochenendhaussiedlung Albrechtsthal ist durch einen historisch gewachsenen baulichen Bestand charakterisiert. Im Planungsgebiet befinden sich derzeit 149 Wochenendhäuser, die alle belegt sind.

Die Größe der Grundflächen der vorhandenen Wochenendhäuser variiert zwischen weniger als 30 qm und ca. 100 qm, wobei die durchschnittliche Größe bei ca. 50 qm liegt. Der vorhandene Bestand an 149 Wochenendhäusern hat folgende Größenstruktur:

19 Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von	30 qm
31 Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von	31 bis 40 qm
36 Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von	41 bis 50 qm
31 Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von	51 bis 60 qm
13 Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von	61 bis 70 qm
19 Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von	größer als 70 qm.

Die Gebäude wurden mit Ausnahme von fünf Doppelhäusern als freistehende Einzelhäuser errichtet, an die oftmals eine Terrasse oder ein überdachter Freisitz angebaut wurde. Einige Wochenendhäuser verfügen über einen Wintergarten.

Die Höhe der ausnahmslos eingeschossigen Gebäude liegt in der Regel zwischen 3,0 und 4,0 m.

Als Dachformen dominieren Pult- und Satteldächer, wobei letztere z.T. als „Kriechboden“ ausgebaut wurden; im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung sind diese nicht als Vollgeschoss definiert.

Neben den Wochenendhäusern befinden sich auf den Parzellen Garagen, Carports, Schuppen, Bootsunterstände und sonstige Nebengebäude.

Einheitliche Prinzipien zur Anordnung der baulichen Anlagen auf den Parzellen sind nicht erkennbar, bedingt dadurch, dass Baugenehmigungen als Einzelvorhaben in einem unbeplanten Gebiet genehmigt wurden.

Die Größe der Wochenendhaus-Parzellen liegt zwischen ca. 260 qm bis ca. 2.600 qm und beträgt im Schnitt ca. 800 qm.

Insbesondere die Parzellen in der Nähe des See-Ufers sind durch ihre überdurchschnittliche Größe von 1.000 qm und mehr gekennzeichnet. In diesem Bereich hatte 1967/ 1969 die Errichtung von Wochenendhäusern begonnen.

Auf dem Flurstück 133 im Süden des Planungsgebietes befinden sich unmittelbar an der östlichen Zufahrt ein Vereinsgebäude sowie ein Besucher-Parkplatz mit 6-8 Stellplätzen.

Im Inneren dieses Flurstückes ist ein von Wald umgebenes Volleyball- und Boccia-Feld vorhanden.

In der Nähe des Ufers sind 3 Ablagegeständer für Paddelboote vorhanden. Größere Boote werden auf den Grundstücken untergebracht. Außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befinden sich am Ufer des Lübbesees Boots- und Anglerstege, Badestellen sowie eine Hundebadestelle.

Überschreitung der
Abstandsflächen
wg. Grundstücksteilung

Der Lübke - See

Flur 4

Flur 1

Albrechtsthaler Siedlung A

Albrechtsthaler Siedlung B

Albrechtsthaler Siedlung C






Albrechtsthaler Siedlung D

Albrechtsthaler Siedlung E






Bauantrag
zurückgezogen;
Waldumwandlung als
genehmigungsfähig
beurteilt

Waldumwandlung als
genehmigungsfähig
beurteilt








Gebäudegrößen

-  bis 40 m²
-  41 bis 50 m²
-  51 bis 60 m²
-  61 bis 70 m²
-  > 70 m²

Genehmigungen seit 2002

-  Neubau / Vorbescheid für Neubau von Wochenendhäusern
-  Erweiterung bzw. Erneuerung bestehender Wochenendhäuser
-  Errichtung bzw. Änderung von Nebengebäuden
-  Sonstiges
-  Genehmigte Umwandlung von Wald in Bau- und Gartenfläche

Plangrundlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Stand:
8.10.2008, ergänzt durch Teilvermessungen des
Vermessungsbüros Stein vom 05.02.2009

-  Parzellengrenze und Parzellennummer
-  aus Bauakten übernommene Gebäude ohne Lagegenauigkeit
-  aus Luftbild übernommene Gebäude ohne Lagegenauigkeit
-  Schuppen, Werkstatt, Bootshaus (ALK)
-  Garagen (ALK)
-  Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
-  Höhenpunkte (vermessen)

**Bebauungsplan
"Wochenendhausgebiet Albrechtsthal"**

Gebäudebestand
Planfassung März 2010

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 / 60 123 - 30
e-mail: info@wow-bernaud.de

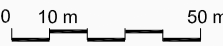
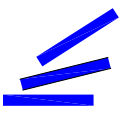


M 1:2.000

Döllinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Tel.: 033 38 / 60 123 - 0
Fax.: 0 33 38 / 60 123 - 30
e-mail: Info-b@döllinger-architekten.de
www.doellinger-architekten.de

Stadt **TEMLIN**



2.2 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung der Wochenendhaussiedlung erfolgt im Süden des Planungsgebietes über die Landesstraße L 100 in Höhe der Ortschaft Ahlimbsmühle über eine asphaltierte Fahrradstraße, die für Anlieger freigegeben ist.

Von dieser Fahrradstraße führen zwei allgemein zugängliche Zufahrten A und B in die Siedlung.

Über eine dritte Zufahrt C werden im westlichen Teil 9 Grundstücke des Flurstücks 100 erschlossen.

Die Zufahrten sind durch Schranken für Fahrzeuge gesperrt und können nur von den Vereinsmitgliedern passiert werden.

Die Entfernung der Wochenendhaussiedlung von der L 100 beträgt 2,5 km.

Innerhalb der Wochenendhaussiedlung erfolgt die verkehrliche Erschließung der Parzellen über unbefestigte Wege, die zu ca. 90% vom Verein als Eigentum erworben wurden.

Die am Lübbesee liegenden Parzellen A1 bis A9 werden rückwärtig erschlossen. Seeseitig befindet sich lediglich ein Fußweg, der von Kraftfahrzeugen nicht befahren werden kann.

Auf dem südlichen Flurstück 133, westlich der Hauptzufahrt befindet sich ein unbefestigter Besucher-Parkplatz für ca. 6-8 PKW.

Auf den Siedlungswegen darf gemäß Vereins- und Geschäftsordnung des Vereins Bungalowsiedlung Albrechtsthal e.V. (S. 4) lediglich zum Be- und Entladen geparkt werden.

Die Vereinsmitglieder müssen ihre PKW auf den eigenen Grundstücken abstellen.

Die Wasserversorgung erfolgt jeweils über eigene Brunnen auf den Grundstücken.

Abwässer werden in abflusslose Sammelgruben abgeleitet.

Die Elektroenergieversorgung ist über ein vereinseigenes Netz sichergestellt.

Des Weiteren gibt es eine gemeinschaftliche zentrale TV-Anlage.

Außerhalb des Planungsgebietes, östlich der Hauptzufahrt, befindet sich ein befestigter Müllcontainerplatz.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer, die Grundstücke verpachten und nicht selbst nutzen:

Mehrere Parzellen im Geltungsbereich des B-Planes sind Eigentum von drei Privateigentümern, die diese verpachten:

Eigentümer 1: Flurstücke im nordwestlichen Teil der Wochenendhaussiedlung

Eigentümer 2: Flurstücke im mittleren und südlichen Teil der Wochenendhaus-siedlung,

Eigentümer 3: Flurstücke im südöstlichen Teil der Wochenendhaussiedlung

Eigentümer, die die Grundstücke selbst nutzen:

Als 2. Gruppe gibt es Einzeleigentümer und Eigentümergemeinschaften, die die Wochenendgrundstücke selbst nutzen. Wochenendhaus und Grundstück bilden hier aus Sicht des Eigentums eine Einheit.

Eigentümer der Siedlungswege:

Die Wege innerhalb des Planungsgebietes haben folgende Eigentümer:

?? Verein „Bungalowsiedlung Albrechtsthal e.V.“

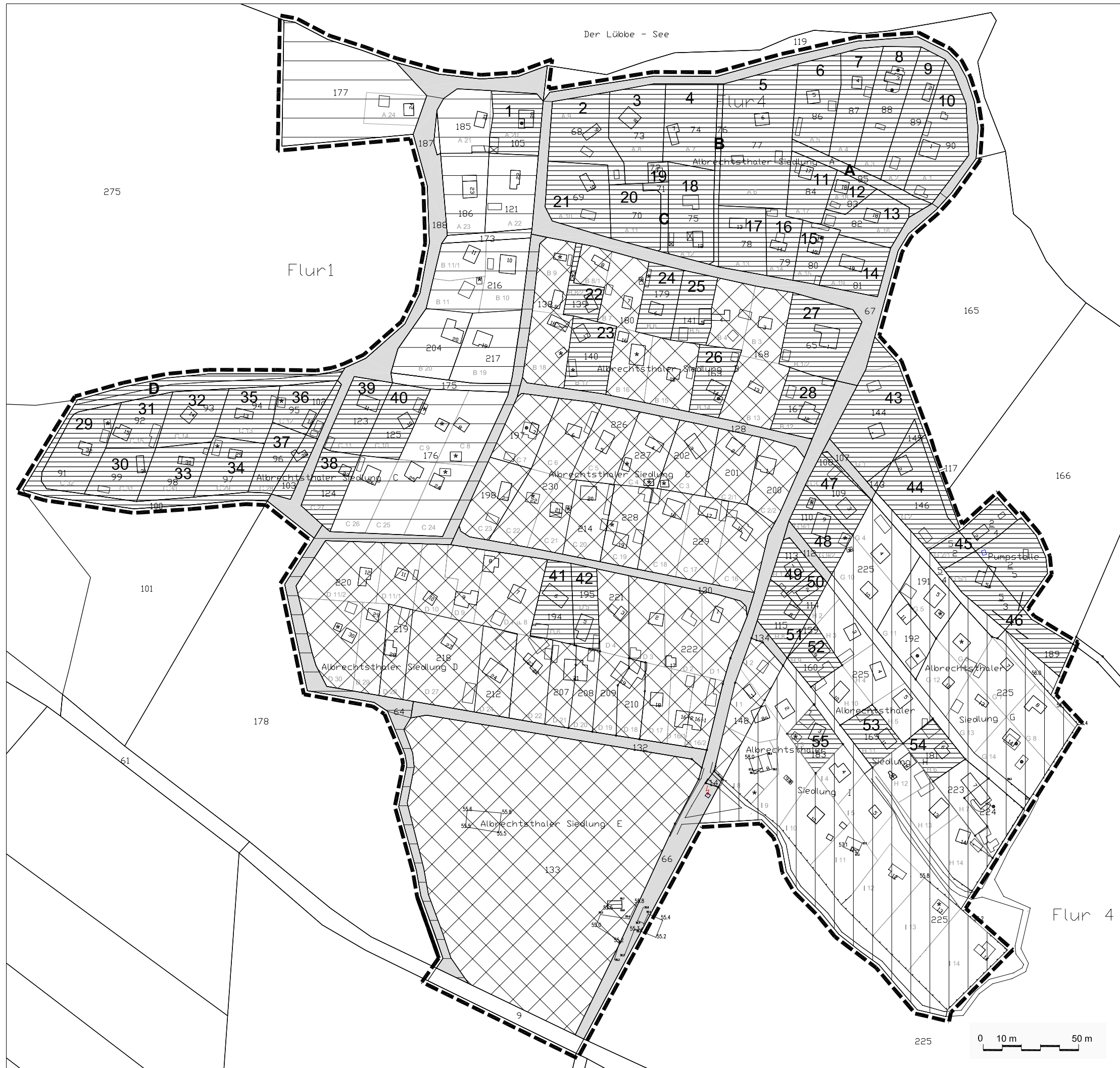
?? Verein „Bungalowsiedlung Albrechtsthal e.V.“ und Eigentümer 1 jeweils zur Hälfte

?? anteiliges Eigentum mehrerer Parzelleneigentümer (im Beiplan „Eigentums-verhältnisse“ mit A, B, C, D gekennzeichnete Wege).


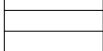


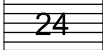
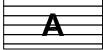

Steganlagen am Lübbesee

Die Steganlagen am Lübbesee außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befinden sich im Gemeinschaftseigentum des Vereins.

Alle Parzellen-Eigentümer sind Mitglieder des Vereins „Bungalowsiedlung Albrechts-thal e.V.“.








LEGENDE

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Privateigentümer mehrerer Grundstücke 1
-  Privateigentümer mehrerer Grundstücke 2
-  Privateigentümer mehrerer Grundstücke 3
-  Private Einzeleigentümer
-  Wegegrundstück im Eigentum mehrerer Einzeleigentümer
-  Vereinseigentum

Stand der Eigentumsverhältnisse: 6.7.2006

Plangrundlage:
 Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Stand:
 8.10.2008, ergänzt durch Teilvermessungen des
 Vermessungsbüros Stein vom 05.02.2009

-  Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
-  Parzellengrenze und Parzellennummer
-  Gebäudebestand
-  aus Bauakten übernommene Gebäude ohne Lagegenauigkeit
-  aus Luftbild übernommene Gebäude ohne Lagegenauigkeit

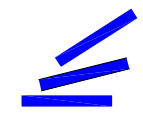
Stadt TEMPLIN

Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Albrechtsthal"

Eigentümer
 Planfassung März 2010

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-bernaue.de



M 1:2.000

Döllinger Architekten
 Louis-Braille-Straße 1
 16321 Bernau bei Berlin

Tel.: 033 38 / 60 123 - 0
 Fax: 0 33 38 / 60 123 - 30
 e-mail: info-b@doellinger-architekten.de
 www.doellinger-architekten.de

2.4 Naturräumliche Situation

2.4.1 Abiotisches Landschaftspotential

Der Naturhaushalt wird hinsichtlich seiner unbelebten Faktoren durch das abiotische Landschaftspotenzial beschrieben. Dazu gehören die Faktoren Boden, Klima, Grund- und Oberflächenwasser sowie das Landschaftsbild. Ihre Beschaffenheit und Ausprägung sind Grundlage und bestimmen die Ausprägung der biotischen Landschaftsfaktoren und stehen mit ihnen in einem ständigen Wechselspiel. Die Aussagen zu den abiotischen Faktoren werden überwiegend aus übergeordneten Fachplanungen entnommen. Die Aussagen zum Landschaftsbild nehmen in der Beschreibung der naturräumlichen Situation immer eine besondere Stellung ein, da diesen Aussagen keine objektiv messbaren Größen zugrunde gelegt werden können. Das Landschaftsbild beschreibt eine Landschaft in ihrer typischen Charakteristik. Dabei werden visuell wahrnehmbare Strukturen wie Relief, Baukörper, Vegetation und Nutzungen erfasst, beschrieben und bewertet.

Naturraum

Naturräumlich zählt das Gebiet zur Großenheit Nordbrandenburgisches Wald- und Seengebiet mit der **Haupteinheit Schorfheide** (757). Die Oberflächengestalt ist geprägt durch die Vorgänge während und nach der Weichseleiszeit. Ausgedehnte, ebene Sanderflächen, die teilweise von Grundmoränenplatten durchragt werden und ein hoher Seenreichtum kennzeichnen das Gebiet.

Das unmittelbare Planungsgebiet wird durch den Lübbesee (Schmelzwasserrinne, Vietmannsdorfer Schmelzwasser), einem Rinnensee, seine angrenzenden Uferbereiche und ausgedehnte Waldgebiete mit wechselnder Gehölzbestockung bestimmt.



Boden

Im Umfeld des Planungsgebietes kommen im Bereich des Seeufers organogene Bildungen (Torf, Moorerde, Faulschlamm, Schlick und Wiesenalk) vor. Diese Böden verfügen über besondere Standorteigenschaften, die es zu sichern gilt, insbesondere Schutz und Regeneration von zersetzungsgefährdeten Moorböden.

Im unmittelbaren Plangebiet dominieren Tal- und Beckensande bzw. Sander-Sande. Diese Böden sind Böden von allgemeiner Funktion und mittlerer Leistungsfähigkeit sowie mit mäßiger Nährstoff- und Wasserversorgung.

Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserstand für den Planungsraum ist sehr unterschiedlich, Hauptwasserleiter liegen in Tiefen von 18-60 m. Die variable Beschaffenheit des Bodens und die Schichtenfolge sind Grund für unterschiedliche Grundwasserstände. Für die Trinkwasserversorgung werden der zweite und der dritte Grundwasserleiter herangezogen.

Das Plangebiet wird als Gebiet mit mittlerer Grundwasserneubildungsrate (150 mm/a) bei relativ hoher Verschmutzungsempfindlichkeit eingestuft.

Oberflächengewässer

Das dominante Oberflächengewässer im Raum ist der Lübbesee. Er ist ein etwa 300 ha großer See im Raum Templin. Der See erstreckt sich über eine Länge von 12 km entlang der Orte Templin, Ahrensdorf und Petersdorf bis nach Ahlimbsmühle. Seine maximale Wassertiefe beträgt 13 m.

Der Lübbesee hat einen Zufluss im Südosten bei Ahlimbsmühle und 2 Abflüsse im Nordosten über den Ahrensdorfer Kanal und im Westen über das Hammerfließ.

Klima/Luft

Das Gebiet zählt zum Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima. Das Jahresmittel der Temperaturen liegt im Plangebiet zwischen 7,5°C und 8,2°C. Die mittlere Zahl der Sonnentage wird zwischen 24 und 29 Tagen ausgewiesen. Am häufigsten treten in der Region Westwinde auf. Der Niederschlag liegt im langjährigen Mittel im Gebiet um Templin bei ca. 570 mm/Jahr

Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet ist eine typische Waldseenlandschaft; teilweise dominieren Nadelwälder/-forsten. Die Landschaft weist einen sehr geringen Zerschneidungsgrad durch Verkehrs-Trassen auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die Wochenendhaussiedlung Albrechtsthal, liegt eingebettet in einem Waldbereich.

2.4.2 Biotische Naturhaushaltsfunktion

Als vorhandene Planungen wurden ausgewertet:

- ?? Landschaftsrahmenplan „ Biosphärenreservat Schorfheide – Chorin“ und
- ?? Landschaftsplan für die Gemeinden des Amtes Templin – Land (neu: Stadt Templin)

Schutzgebiete

Das Wochenendhausgebiet liegt im Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“.

Die Region um den Lübbesee, an dessen südlichen Ufern das Gebiet liegt, ist als

?? FFH-Gebiet „Lübbesee“ (EU-Nr. DE 2947-304) und als

?? SPA-Gebiet „Schorfheide-Chorin“ (EU-Nr. DE 2948-401)

unter Schutz gestellt.

Teilflächen des Planungsgebietes befinden sich im FFH-Gebiet „Lübbesee“; das gesamte Gebiet liegt im SPA-Gebiet.

Biototypen und Vegetationsstrukturen

Im Planungsraum handelt es sich überwiegend um anthropogen veränderte bzw. geschaffene Biotope.

Das Hauptbiotop ist die Wochenendhausbebauung mit Bäumen (102502, PXG). Es wird ergänzt durch Kiefernforste (08480, WNK) und unbefestigte Wege (12651, OVWO).

Ökologisch von Bedeutung und entsprechend zu schützen bzw. bereits unter Schutz stehend, sind die angrenzenden Biotope. Dazu zählen insbesondere

- der Lübbesee (02103, SGE),
- Birkenmoor- und -bruchwälder (08102, WMW)
- Erlen-Bruchwälder (08103, WMA) und
- Kiefernwaldrestbestände (08210, WK).

Die genannten Waldbereiche sind nach **§32** Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) unter Schutz gestellt.

Fauna

Für die Tierwelt sind insbesondere die angrenzenden Räume **Fortpflanzungs- und Ruhestätten**.

Das Gebiet wird im Landschaftsrahmenplan des Biosphärenreservats „Schorfheide-Chorin“ als Schwerpunktlebensraum für gefährdete Großvogelarten (u.a. Fisch-, Schrei- und Seeadler) ausgewiesen.

Am Lübbesee siedelt die **Große Rohrdommel** (*Botaurus stellaris*, RL Bbg. 3). Das Gebiet ist auch ein wichtiger Lebensraum für **Elbebiber** (*Castor fiber*, RL Bbg. 1) und **Fischotter** (*Lutra lutra*, RL Bbg. 1) - Verbundraum. ¹

¹ Rote Liste und Liste der Brutvögel Brandenburgs - 2008; in: Beiheft der Zeitschrift Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg Heft 8/2008

3. Planungskonzept

3.1 Nutzungskonzept

Als Art der baulichen Nutzung wird nach §10 Abs.3 BauNVO ein Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (SO Woch) festgesetzt.

Wochenendhausgebiete dienen der Unterbringung von Wochenendhäusern für zeitweiliges Freizeitwohnen eines festen Nutzerkreises in einem Umfeld mit ausgesprochen niedriger Bebauungsdichte.

Mit der Zweckbestimmung des Wochenendhauses für die begrenzte Nutzung zu Freizeit Zwecken an Wochenenden, in den Ferien und der sonstigen Freizeit durch einen festen Nutzerkreis (Eigentümer, Pächter) erfolgt zugleich

~~keine~~ Abgrenzung des Wochenendhauses zu der intensiveren Nutzung eines Ferienhauses mit einem ständig wechselnden Personenkreis (Nutzer/Mieter) sowie

~~keine~~ Abgrenzung des Wochenendhauses zu einer nicht gewollten Nutzung des Wochenendhausgebietes für baurechtswidriges Dauerwohnen.

In der Schutzbedürftigkeit ist das Wochenendhausgebiet nach den Orientierungswerten der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – vergleichbar mit reinen Wohngebieten und darf keinen wesentlichen Störungen ausgesetzt werden. Emissionen verursachende Nutzungen sind deshalb auszuschließen bzw. unter Berücksichtigung entsprechender Abstände räumlich einzuordnen. Diese Bedingungen sind angesichts der Lage im Wald abseits von emittierenden Nutzungen gegeben.

Das Sondergebiet wird nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vier Gebietsteile SO Woch1, SO Woch2, SO Woch3 und SO Woch4 gegliedert.

In den Gebietsteilen SO Woch1 und SO Woch2, die den Bereich der vorhandenen Wochenendhausparzellen umfassen, sind als Art der baulichen Nutzung Wochenendhäuser allgemein zulässig. Aus diesen Baugebieten ausgenommen, werden im Norden des Geltungsbereiches die Teile der Parzellen, deren Abstand zum Lübbesee weniger als 20 m beträgt. Diese Flächen werden zum Schutz der Uferzone als private Grünfläche festgesetzt. Sie können weiterhin als Bestandteil der Wochenendhausgrundstücke genutzt werden; bauliche Anlagen sind hier jedoch nicht zulässig. Auf weitere Festsetzungen zum Schutz der Uferzone wird in Kapitel 3.2 ausführlich eingegangen.

Für den durch die zugelassenen Wochenendhäuser allgemein verursachten Bedarf sind nach §12 Abs.1 BauNVO Stellplätze (für PKW und Zweiradfahrzeuge) auf den Baugrundstücken zulässig.

Weiterhin sind gemäß §14 Abs.1 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Bootsunterstände, mit dem Wochenendhaus nicht fest verbundene Freisitze etc. allgemein und Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes (Strom, Wasser etc.) gemäß §14 Abs.2 BauNVO zulässig.

Die vorhandenen Gemeinschaftsanlagen, die sich südlich des mit Wochenendhäusern bebauten Wochenendhausgebietes auf dem Flurstück 133 befinden, werden als gebietsfördernde Einrichtungen planungsrechtlich gesichert.

Dabei handelt es sich zum einen um den innerhalb einer Waldfläche liegenden Volleyballplatz (SO Woch 3), der als Anlage für Spiel und Sport festgesetzt wird. Wesentliche Beeinträchtigungen der Wochenendhausgrundstücke durch von ihm ausgehende Geräuschimmissionen sind aufgrund der Entfernung von ca. 50 m nicht zu erwarten.

Zum anderen wird in dem an der Hauptzufahrt liegenden SO Woch 4 das vorhandene Vereinshaus mit anliegendem Sammelparkplatz (ca. 6-8 Pkw) als zulässige Arten der Nutzung festgesetzt. Aufgrund ihrer Lage im FFH-Gebiet werden beide Flächen auf den bereits vorhandenen Bestand beschränkt und eine Inanspruchnahme durch Wochenendhäuser ausdrücklich ausgeschlossen.

Die außerhalb der Parzellen und der Erschließungswege liegenden Flächen, die mit Waldbäumen bestockt sind, werden als Wald festgesetzt. Dies betrifft insbesondere das Flurstück 133 und Teile des Flurstücks 177.

Die Wege entlang des Lübbesees werden als private Grünflächen festgesetzt. Sie sollen zum Schutz der Uferzone als Wege dienen und nicht für die Erschließung der anliegenden Parzellen, die durch die übrigen Wege bereits ausreichend erschlossen sind, genutzt werden.

Als Wald wird auch das mit umfangreichen Gehölzbeständen bewachsene Flurstück 189 im Osten des Geltungsbereiches festgesetzt, für das ein inzwischen zurückgezogenes Baubegehren vorlag. Aufgrund dessen Lage im FFH-Gebiet und der unmittelbaren Nähe zu geschützten Bruchwaldbiotopen, soll eine Erweiterung der Wochenendhausnutzung ausgeschlossen werden.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept zielt darauf ab, einen Ordnungsrahmen zu schaffen, der der Lage im Biosphärenreservat und den hohen Grünanteilen auf den Grundstücken Rechnung trägt und den Nutzern des Wochenendhausgebietes einen angemessenen Spielraum für künftige Entwicklungen einräumt.

Der in 4 Jahrzehnten entwickelte Standort soll nicht in erster Linie verdichtet, sondern für die Erholungsnutzung im Einklang mit den Schutzgebieten städtebaulich geordnet und dauerhaft für Wochenendhäuser planerisch festgesetzt und gesichert werden. Einer unverträglichen Verdichtung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegengewirkt. Insbesondere werden im Bereich der Uferzone nach §48 BbgNatSchG Restriktionen für die bauliche Entwicklung auferlegt.

3.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung

Für das Wochenendhausgebiet Albrechtsthal am Lübbesee wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Grundfläche (GR), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Die GRZ¹ wird entsprechend der in §17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für Wochenendhausgebiete mit 0,2 festgesetzt.

¹ Die GRZ gibt an, wie viel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt sein darf).

Zulässige Grundfläche

In der BauNVO wurde im §10 (3) Satz 3 zwingend festgelegt, dass die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten bindend festzusetzen ist.

In der allgemeinen Praxis liegt die vorherrschende Bandbreite der üblichen geringen Grundfläche eines Wochenendhauses zwischen 30 m² bis maximal 60 m² Grundfläche².

Unter Berücksichtigung der im Geltungsbereich gegebenen baulichen und landschaftlichen Strukturen wird festgelegt, dass

die Grundfläche der Wochenendhäuser in Albrechtsthal maximal 60 m² betragen darf. Eingeschlossen in die maximal zulässige Größe der Grundfläche sind die mit dem Baukörper des Wochenendhauses fest verbundene Terrasse bzw. ein überdachter Freisitz und/ oder ein Wintergarten.

Die Begrenzung der Grundfläche der Wochenendhäuser und damit auch der räumlichen Verhältnisse ist auf das zeitweilige Freizeitwohnen im Landschaftsschutzgebiet und nicht auf das Dauerwohnen ausgerichtet. Zudem sollen sich die Wochenendhäuser harmonisch in das Landschaftsbild einordnen, d. h. dass eine Dominanz der baulichen Anlagen durch zu große Grundflächen vermieden und die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft minimiert werden sollen.

Bei der Begrenzung der zulässigen Grundfläche kann die in der Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg vom 18.05.2005 benannte Obergrenze von 50qm für Wochenendhäuser als Orientierungsgröße dienen. Im §1 Abs. 4 dieser Verordnung heißt es: „Wochenendhäuser sind Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 qm und einer Gesamthöhe von höchstens 4m, die dem vorübergehenden Aufenthalt dienen. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz oder ein Vorzelt bis zu 10 qm Grundfläche unberücksichtigt.“ (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II – Nr. 14 vom 23.06.2005).³)

Die maximal zulässige Grundfläche von 60 m² orientiert sich auch an den vorherrschenden Größen der bestehenden Gebäude. Die durchschnittliche Größe der vorhandenen Wochenendhäuser beträgt 50 m². Von den Wochenendhäusern haben

- 58% eine Grundfläche von 30 bis 50 m²
- 21% eine Grundfläche von 51 bis 60 m²
- 21% eine Grundfläche von 61 m² und darüber.

Die bestehenden, rechtmäßig errichteten größeren Wochenendhäuser unterliegen dem Bestandsschutz. Erst bei der Beseitigung vorhandener Wochenendhäuser und deren Neuerrichtung, bei Neubauten sowie bei geplanten Anbauten sind die im B-Plan festgesetzten Grundflächen bis zu 60 m² und die GRZ von 0,2 maßgeblich.

Neben den Wochenendhäusern als Hauptanlagen wird auch die Größe der Grundflächen von Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sowie von Stellplätzen und ihren Zufahrten nach §12 BauNVO geregelt. Dabei wird im vorliegenden Bebauungsplan eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Nebenanlagen und Stellplätze nach

² Vgl. Kommentar zur Baunutzungsverordnung, König/ Roeser/ Stock, Verlag C. H. Beck 1999, S. 275

³) Wesentliches Unterscheidungsmerkmal des „Wochenendhausplatzes“ vom „Wochenendhausgebiet“ ist die Zusammenfassung der Wochenendhäuser unter einen Betreiber.

§19 Abs.4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen; angesichts von Grundstücksgrößen von z.T. über 2.000 m² wäre sonst eine zu hohe Bodeninanspruchnahme die Folge, die mit der landschaftlichen Prägung des Gebietes nicht vereinbar ist. Stattdessen wird für diese Anlagen eine maximale zulässige Grundfläche festgesetzt. Diese beträgt

- für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO je Grundstück insgesamt max. 20 m²; Ebenerdige, nicht überdachte und konstruktiv nicht mit den Wochenendhäusern verbundene Terrassen sind als Nebenanlagen zu werten;
- für Stellplätze und ihre Zufahrten je Grundstück maximal 25 m².

Die GRZ von 0,2 darf insgesamt jedoch nicht überschritten werden. Lediglich bei Grundstücken < 500 m² Fläche wird eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50% eingeräumt, da anderenfalls im Einzelfall die Errichtung von Neben- und Stellplatzanlagen nicht oder nur in unzureichender Größe möglich wäre.

Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse und Höhen der baulichen Anlagen

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,2 festgesetzt und entspricht der Obergrenze für Wochenendhausgebiete gemäß §17 BauNVO. Sie ergibt sich aus der GRZ von 0,2 und der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss. Damit werden die Nutzungsmaße der vorhandenen Wochenendhäuser aufgenommen, die ausnahmslos eingeschossig sind.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen, die durch die maximale Oberkante (höchster Punkt der Anlage) definiert wird, orientiert sich an den bestehenden Gebäudehöhen, die i.d.R. zwischen 3,0 m und 4,0 m liegen.

Die Höhe der Hauptgebäude soll 4m nicht überschreiten; die Höhe für Nebenanlagen als in ihrer Größe deutlich gegenüber dem Hauptgebäude reduzierte Anlagen wurde mit geringerer Höhe ebenfalls zeichnerisch festgesetzt:

- * Höhe der Oberkante des Wochenendhauses über der Geländeoberkante: OK max. 4 m
- * Höhe der Oberkante der Nebenanlagen über der Geländeoberkante: OK max. 3 m

Mit der Begrenzung wird sichergestellt, dass die Baukörper in ihrer Höhenentwicklung deutlich unter den das Gebiet prägenden Gehölzbeständen zurückbleiben und sich in das Landschaftsbild einfügen.

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird die vorgefundene Geländeoberfläche zu Grunde gelegt. Auch wenn damit der gebotene Bestimmtheitsgrundsatz von Festsetzungen eingeschränkt ist (die Geländeoberfläche kann Veränderungen unterworfen sein), ist deren Zugrundelegung unter den Bedingungen des hier gegebenen Einzelfalls gerechtfertigt. Dies begründet sich daraus, dass die Bestimmung eines unveränderbaren Bezugspunktes in dem stark bewegten Gelände mit Höhenunterschieden von bis zu sieben Metern eine Vielzahl differenzierter Höhenfestsetzungen erforderte. Z.T. wären selbst auf einem Baugrundstück unterschiedliche Höhen baulicher Anlagen festzusetzen. Dies würde die Nachvollziehbarkeit sowie die nachbarliche und behördliche Kontrolle der Planung erheblich einschränken und nicht zu einer besseren Umsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Ziele führen. Die mit dem Heranziehen der Geländeoberfläche als Bezugspunkt bisweilen verknüpften Probleme sind vor diesem Hintergrund eher vernachlässigbar und ggf. hinzunehmen. Mit einer vergleichbaren Argumentation hat auch das Hessische Verwaltungsgericht die Festlegung der Geländeoberfläche als Bezugspunkt für rechtmäßig erklärt⁴.

⁴ VGH Kassel, Urf. v. 16.3.2003 – 3 N 1891/01.

3.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Als Bauweise sind Einzelhäuser zulässig. Sie entsprechen der besonderen Eigenart eines Wochenendhausgebietes nach §10 (3) BauNVO unter Berücksichtigung der Lage in den Schutzgebieten (NATURA 2000 – SPA und FFH – sowie LSG).

Ausnahmsweise sind auch Hausgruppen in Form von Doppelhäusern zulässig, wenn es sich um bestehende Doppelhäuser handelt. Damit sollen im Einzelfall bei vorhandenen Doppelhäusern baugenehmigungspflichtige Änderungen oder Erweiterungen ermöglicht werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

SO Woch1

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß §23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Diese bilden Baufelder, die im SO Woch1 einen Mindestabstand von 3,0 m zu den Erschließungswegen aufweisen. Ziel ist es, die Gebäude im Inneren der Grundstücke anzuordnen und entlang der Wege vorrangig grüingeprägte Zonen als Bestandteil der Wochenendgrundstücke zu schaffen. Aus diesem Grunde sind im SO Woch 1 auch die Flächen für Nebengebäude sowie für Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit der großzügigen flächenhaften Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von linearen Baufeldern und eines Mindestabstandes von 3,0 m zwischen der Baufeldgrenze und den Wegen für das SO Woch 1 wird in einer geeigneten Form auf den planerischen Umgang mit dem vorhandenen Bestand des Wochenendhausgebietes reagiert.

Die Festsetzung trägt dazu bei, das in Jahrzehnten durch Einzelgenehmigungen in einem unbeplanten Außenbereich entstandene Wochenendhausgebiet längerfristig städtebaulich zu ordnen und das Siedlungsbild zu verbessern. Dem dient auch dieser Streifen von 3m, der von Bebauung freizuhalten ist und nicht durch direkt am Wegesrand/ Grundstücksgrenze errichtete Bauten unterbrochen wird. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze durch Gebäudeteile können gemäß §23 Abs.3 Satz 2 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, ohne dass hierzu eine Festsetzung im B-Plan erforderlich ist.

SO Woch2

Im SO Woch2, das die Bereiche des Wochenendhausgebietes umfasst, die in einem Abstand von weniger als 50 m zum Lübbesee liegen, wurde hinsichtlich der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen das Erfordernis zur Freihaltung der Uferzone von baulichen Anlagen gemäß §48 BbgNatSchG geprüft.

Für das SO Woch 2, welches sich an die 20 m-Pufferzone anschließt, wird eine „erweiterte Baukörperausweisung“ festgesetzt.

Nach nochmaliger Konsultation mit dem Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin ist der §48 BbgNatSchG als eine gesetzliche Grundsatzregelung zu verstehen, nach der ein 50m breiter Streifen vom Ufer aus von Bebauung freizuhalten ist. Diese Anforderung wird noch dadurch verstärkt, dass das Plangebiet vollständig im Biosphärenreservat und SPA-Gebiet und teilweise im FFH-Gebiet liegt.

Bei der FFH-Vorprüfung wurde zum Schutz des Seeufers Lübbesee und der Verlandungszone auch die Notwendigkeit der Freihaltung einer Pufferzone von ca. 50 m zwischen dem Seeufer und der überbaubaren Fläche des Plangebietes abgeprüft. Innerhalb dieser Pufferzone ist ein Bestand von 12 Wochenendhäusern vorhanden. Bei Abbruch wäre eine Neuerrichtung von Bauten in der Pufferzone nicht möglich. Ein Ergebnis der Vorprüfung ist, dass die 50m-Zone differenziert zu bewerten ist:

- ☞☞ Für eine Zone von 20m, gebildet durch Grünflächen, besteht Bauverbot. Diese Schutzzone von 20 m hat durch die hier vorhandene 4 – 5 m hohe Böschung nahe der Uferlinie, den Weg und die private Grünfläche ein natürlich gestaltetes Landschaftsbild mit hoher Schutz- und Pufferwirkung.
- ☞☞ Die sich an die 20 m-Pufferzone anschließende Fläche in einer Tiefe von 30 m bleibt aufgrund der Nähe zum See ein sensibler Bereich und bildet den Bereich des SO Woch2, ist aber „keine baufreie Zone“. Die hier vorhandenen 12 Wochenendhäuser haben nicht nur passiven, sondern aktiven Bestandsschutz und können im gleichen Standortbereich nach den Festsetzungen des B-Planes erneuert bzw. wiedererrichtet werden.

Mit einer „erweiterten Baukörperausweisung“ für das SO Woch2 wird der passive Bestandsschutz auch für den Fall des Abbruchs und der Erneuerung der Wochenendhäuser zu einem aktiven Bestandsschutz. Für eine bauliche Erneuerung dieser Wochenendhäuser werden durch die „erweiterte Baukörperausweisung“ (also nicht streng in den Grenzen des baulichen Bestandes) die Spielräume für künftige Bauprojekte erweitert, aber nicht so großzügig gestaltet wie mit den großflächigen Baufeldern im SO Woch 1.

Durch diese differenzierte Vorgehensweise wird gesichert, dass es zu keinen weiteren Eingriffen bzw. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltspotenzials in der 50m-Schutzzone kommt.

Die durchgeführte Verträglichkeitsabschätzung zum FFH-Gebiet hat ergeben, dass mit einer Beeinträchtigung der Schutzziele des FFH-Gebietes nicht gerechnet wird.

Alle Baufelder wurden so festgesetzt, dass FFH-Gebiets-Grenzen nicht überschritten werden.

Durch die Planung werden keine schützenswerten Bereiche des Netzes NATURA 2000 abgeschnitten oder durchtrennt. Weiterhin werden die in der 50 m-Zone liegenden Grundstücke rückwärtig erschlossen, so dass keine Beeinträchtigungen der Uferzone durch den Kfz-Verkehr hervorgerufen werden.

SO Woch3 und SO Woch4

Im SO Woch3, in dem nur Anlagen für Sport und Spiel zulässig sind, werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, da Gebäude hier nicht vorgesehen sind.

Die Baugrenzen im SO Woch4 beschränken sich ausschließlich auf das vorhandene Vereinshaus. Weitere Gebäude werden aufgrund der isolierten Lage im Wald nicht zugelassen.

Durch die festgesetzten Baufelder werden keine Baurechte begründet, die nicht bereits nach § 34 BauGB zulässig waren. Das Verdichtungspotenzial umfasst nur wenige Wochenendhäuser.

3.2.3 Anlagen für den ruhenden Verkehr

Auf den Grundstücken sind Stellplätze für den allgemein verursachten Bedarf der Wochenendnutzung gemäß §12 BauNVO allgemein zulässig. Sie sind notwendig, da im Gebiet mit Ausnahme des Parkplatzes im SO Woch4 (6-8 Stellplätze) keine Sammelstellplatzanlagen vorhanden sind und ein Abstellen der Fahrzeuge auf den Erschließungswegen aufgrund deren geringer Breite von 4 – 6 m nicht möglich ist.

Garagen, einschließlich Carports werden nach §12 Abs.6 BauNVO als unzulässig festgesetzt, da mit ihnen eine zu hohe Dominanz baulicher Anlagen verbunden wäre, die der beabsichtigten vorrangigen Prägung des Gebietes durch Vegetationsbestände entgegensteht. Da die Kraftfahrzeuge im Gebiet nur zeitweilig abgestellt werden und für diese Zeiträume durch die zulässige Errichtung von Carports eine hinreichende Schutzmöglichkeit gewährleistet werden kann, wird der Verzicht auf Garagen und Carports als zumutbar eingeschätzt.

Das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) hat als Ordnungsgeber für das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin der Stadt Templin mitgeteilt, dass Carports als überdachte Stellplätze geeignet sind, den baulichen Bestand im Wochenendhausgebiet zu verdichten; Carports fallen bei einer möglichen Dachfläche von 30 m² je Grundstück insbesondere auch optisch ins Gewicht. Die Errichtung von 25 m² großen Carports mit einer geschlossenen Wandseite im Gebiet wurde durch das MLUV auch deshalb abgelehnt, weil sie nicht zum typischen Erscheinungsbild von Wochenendhausgebieten gehören. Sie sind geeignet, den Charakter des Gebietes zu verändern und das vorhandene und zu schützende Landschaftsbild zu beeinträchtigen. Da ein Wochenendhausgebiet nur für die kurzzeitige Dauer des Aufenthalts von Personen dient, ist das Abstellen der Fahrzeuge auf nicht überdachten Stellplätzen zumutbar.

3.3 Zum grünordnerischen Konzept

Naturschutzrechtlich ist das B-Plangebiet gesichert. Das Vorhaben befindet sich im Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“. Die Region um den Lübbesee ist als FFH-Gebiet „Lübbesee“ (Eu-Nr. DE 2947-304) und als SPA-Gebiet „Schorfheide-Chorin“ (Eu-Nr. DE 2948-401) unter Schutz gestellt. Ein Teil des Wochenendhausgebietes liegt im Geltungsbereich des FFH-Gebietes.

Dem vorliegenden Schutzstatus des Gebietes wird bei der Entwicklung des grünordnerischen Konzeptes Rechnung getragen (§9 Abs.1 Nr. 14, 20 und 25 BauGB).

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (Sicherung des Baumschutzes im Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“).

Bei Nachpflanzungen im B-Plangebiet ist die Verwendung von Pflanzen gebietsheimischer Herkunft sicherzustellen (Erlass des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in freier Landschaft vom 9. Oktober 2008 ABl. S. 2527ff) .

Die unbefestigten Siedlungswege sollen nach dem Willen des Vereins auch künftig unbefestigt bleiben. Soweit Befestigungen von Wegen und Zufahrten vorgenommen werden, werden diese nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt.

Die Versickerung des von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf den Grundstücken.

Grund- und Oberflächenwassermessstellen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Das Plangebiet grenzt im Norden an den Lübbesee, ein Gewässer I. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach §79 Abs.1 Nr.2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden.

Gewässerrandstreifen

Im Geltungsbereich des B-Planes liegen Gewässerrandstreifen. Das Landesumweltamt Regionalabteilung Ost weist in seiner Stellungnahme zum B-Plan darauf hin, dass durch das Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (Inkrafttreten am 01.03.2010) das WHG neu geregelt wird. Das WHG enthält mit dem §38 auch eine neue Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Diese Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen, die räumliche Ausdehnung und die geltenden Verbote.

3.4 Verkehrswege, Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

Verkehrswege

In den Geltungsbereich des B-Planes wurde im Süden der Abschnitt der öffentlich gewidmeten, an das Flurstück 133 angrenzenden „Fahrradstraße“ einbezogen; damit sind die Voraussetzungen des §30 (1) BauGB für einen qualifizierten B-Plan gegeben.

Die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises gibt hierzu den Hinweis, dass bei der Verkehrsanbindung über die Fahrradstraße zu beachten ist, dass der Radverkehr die vorherrschende Verkehrsart bleiben muss. Der Kfz-Verkehr darf nur in Ausnahmefällen zugelassen werden und soll sich auf den Anliegerverkehr beschränken. Die Höchstgeschwindigkeit für alle Fahrzeugarten beträgt maximal 30 km/ h.

Das Polizeipräsidium Frankfurt/O, Schutzbereich Uckermark gibt folgenden Hinweis: Bei der Anlage von Anbindungen an das öffentliche Straßennetz sollte sich eine vorfahrtsregelnde Beschilderung nicht erforderlich machen. Bei der Bebauung und Bepflanzung sollte darauf geachtet werden, dass die erforderliche Sicht nicht eingeschränkt wird. Für Rettungskräfte und Einsatzfahrzeuge sollte jederzeit eine ungehinderte Zufahrt möglich sein.

Das innere Netz der privaten Erschließungswege wird nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmet und zeichnerisch nicht festgesetzt. Dem Eigentümer bleibt überlassen, die privaten Verkehrswege selbst zu gestalten.

Zur besseren Lesbarkeit der Plankarte erfolgte eine zeichnerische informative Darstellung der Verkehrswege, mit entsprechendem Hinweis in der Legende.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Westuckermark (ZVWU) sichert im Verbandsgebiet die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des Abwassers. Im Bereich der Wochenendhaussiedlung und Dorf Albrechtsthal sind keine zentralen öffentlichen Wasserver- sowie Abwasserentsorgungsanlagen des ZVWU vorhanden. Eine Erschließung mit Trinkwasser und Abwasser am Standort ist durch den ZVWU vorerst nicht geplant. Das Plangebiet liegt außerhalb bestätigter Trinkwasserschutzzonen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Wochenendhäuser erfolgt individuell durch Eigenwasserversorgungsanlagen auf den einzelnen Parzellen bzw. über Gemeinschaftsanlagen. Der ZVWU ist nicht Eigentümer der Eigenwasserversorgungsanlagen und der Leitungsnetze.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entsorgung der in der Wochenendhaussiedlung anfallenden häuslichen Abwässer erfolgt mobil durch den ZVWU; die Siedlung bzw. die einzelnen Parzellen sind an die dezentrale öffentliche Abwasseranlage des ZVWU angeschlossen.

Die grundstücksinternen Abwasseranlagen zum Sammeln des Abwassers sind Eigentum der Nutzer und Pächter bzw. der Grundstückseigentümer. Bis auf einige Ausnahmen haben bis zu heutigen Zeitpunkt (30.12.2008) die meisten Eigentümer und Nutzer Dichtigkeitsprüfungen ihrer Abwassersammelgruben durchführen lassen.

Auf den Grundstücken vorhandene Anlagen für Regenwasser sind keine Anlagen des ZVWU.

Elektroversorgung

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der E.ON edis AG. Bei Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Niederspannungsnetz werden innerhalb geschlossener Bebauungen grundsätzlich Kabel verlegt. Für den Anschluss von Neukunden werden die Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert.

Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Da es sich um eine Freizeitanlage handelt, ist die Deutsche Telekom nach dem Telekommunikationsgesetz 2004 nach §78 nicht verpflichtet, Universaldienstleistungen als Mindestangebot einer Grundversorgung bereit zu stellen.

Leitungen und Kabel des WSA

Mit der Planung werden keine WSV-Liegenschaften (Wasser- und Schifffahrtsverwaltung) berührt. Leitungen und Kabel des WSA sind nicht vorhanden. Parallel zu der Bundeswasserstraße können Informationskabel der Wasserstraßenverwaltung verlaufen bzw. geplant sein, die beachtet werden müssen. Die genaue Lage dieser Kabel hat der Bauherr rechtzeitig vor Beginn beim WSA Berlin in Erfahrung zu bringen.

Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/ min. für die Dauer von 2 Stunden erforderlich.

Durch den Stadtbrandmeister Stadt Templin wurde geprüft und bestätigt, dass eine Löschwassermenge von 800 l/ min. für die Dauer von mindestens 2 Stunden gewährleistet werden kann. Die Sicherstellung der Löschwassermenge erfolgt über eine Löschwasserentnahmestelle aus dem Lübbesee (Aktenzeichen 633 22 07/ 708). Zu berücksichtigen ist, dass die Zuwegung zum Wochenendhausgebiet durch verschlossene Schlagbäume nur eingeschränkt möglich ist.

Dem Verein „Bungalowsiedlung Albrechtsthal wird deshalb empfohlen, an den Zufahrten A, B, und C vor den Schranken einen Schlüsselkasten mit einem Glasteil anzubringen, um den jederzeitigen Zugang für die Feuerwehr (Brandschutz) zu gewährleisten.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	Begründung
Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
<p>Sondergebiete, die der Erholung dienen – Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (SO Woch)</p> <p>§ 10 Abs. 3 BauNVO</p>	<p>Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinden des ehemaligen Amtes Templin-Land stellt die Fläche als Sondergebiet Erholung dar. Der Bebauungsplan wird nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt. Auf dieser Grundlage wird das Planungsgebiet nach § 10 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet festgesetzt.</p> <p>Mit der Zweckbestimmung Wochenendhaus für die begrenzte Nutzung zu Freizeit Zwecken an Wochenenden, in den Ferien und der sonstigen Freizeit durch einen festen Nutzerkreis (Eigentümer, Pächter) erfolgt zugleich</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine Abgrenzung des Wochenendhauses zu der intensiveren Nutzung eines Ferienhauses mit einem ständig wechselnden Personenkreis (Nutzer/Mieter) sowie - eine Abgrenzung des Wochenendhauses zu einer nicht zulässigen Nutzung des Wochenendhausgebietes für baurechtswidriges Dauerwohnen.
<p><u>Im SO Woch 1 und SO Woch 2</u> sind Wochenendhäuser zulässig. (§10 Abs. 3 BauNVO)</p>	<p>Die Gebietsteile SO Woch1 und SO Woch2 umfassen den Bereich der vorhandenen Wochenendhausparzellen, in denen Wochenendhäuser dauerhaft planerisch festgesetzt und gesichert werden sollen.</p>
<p><u>Im SO Woch 3</u> sind gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO zulässig: Anlagen für Sport und Spiel. Wochenendhäuser sind unzulässig. <u>Im SO Woch 4</u> sind gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO zulässig: Sammel-Stellplatz, Vereinsgebäude. Wochenendhäuser sind unzulässig.</p>	<p>Die vorhandenen Gemeinschaftsanlagen, werden als gebietsfördernde Einrichtungen planungsrechtlich gesichert. Dabei handelt es sich zum einen um den innerhalb einer Waldfläche liegenden Volleyballplatz (SO Woch3) sowie um den an der Hauptzufahrt liegenden SO Woch4 das Vereinshaus mit anliegendem Sammelparkplatz (ca. 6-8 Pkw).</p> <p>Aufgrund ihrer Lage im FFH-Gebiet wird bei beiden Flächen eine Inanspruchnahme durch Wochenendhäuser ausdrücklich ausgeschlossen.</p>

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
<p><u>Grundflächenzahl (GRZ):</u> 0,2 im SO Woch 1 (§19 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>Die Grundfläche der Wochenendhäuser darf generell 60 m² nicht überschreiten.</p> <p>Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche von Wochenendhäusern sind mit dem Wochenendhaus fest verbundene Terrassen, überdachte Freisitze und Wintergärten anzurechnen. (§ 19 Abs. 2 BauNVO)</p>	<p>Die GRZ wird entsprechend der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für Wochenendhausgebiete mit 0,2 festgesetzt.</p> <p>In der BauNVO wurde im §10 (3) Satz 3 <u>zwingend</u> festgelegt, dass die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser im Bebauungsplan, <u>begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets</u>, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten bindend festzusetzen ist.</p> <p>Terrassen, überdachte Freisitze und Wintergärten tragen erheblich zur Versiegelung des Bodens bei und sind daher auf die Größe der Grundfläche von Wochenendhäusern anzurechnen.</p> <p>Bei der Begrenzung der zulässigen Grundfläche wurde die in der Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg vom 18.05.2005 benannte Obergrenze von 50qm für Wochenendhäuser als Orientierungsgröße herangezogen. Im §1 Abs. 4 der VO heißt es: „Wochenendhäuser sind Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 qm und einer Gesamthöhe von höchstens 4m, die dem vorübergehenden Aufenthalt dienen. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz oder ein Vorzelt bis zu 10 qm Grundfläche unberücksichtigt.“</p> <p>Ca. 58 % der vorhandenen Wochenendhäuser haben eine Grundfläche bis zu 50 m², 21% von 51 bis 60 m². Durch die Begrenzung der Grundfläche soll einem Dauerwohnen sowie der gewerblichen Nutzung zu Ferienwohnzwecken entgegen gewirkt werden. Zudem sollen sich die Wochenendhäuser harmonisch in das Landschaftsbild einordnen.</p> <p>Eine Dominanz der baulichen Anlagen durch zu große Grundflächen soll vermieden und die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sollen minimiert werden.</p>
<p>Die <u>Grundfläche von Stellplätzen</u> mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO Abs. 2 darf maximal 25 m² je Grundstück betragen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).</p> <p><u>Nebenanlagen</u> gemäß § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von <u>insgesamt 20 m²</u> zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Ebenerdige, nicht überdachte und konstruktiv nicht mit den Wochenendhäusern verbundene Terrassen sind als Nebenanlagen zu werten.</p> <p>Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gemäß § 19 (4) S.3 BauNVO ist nicht zulässig.</p> <p>Auf Grundstücken, deren Flächen kleiner als 500 m² ist, darf ausnahmsweise die zulässige Grundflächenzahl von 0,2 durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gemäß § 19 (4) S.2 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.</p>	<p>Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 gegebene Überschreitung der zulässigen GRZ durch Nebenanlagen u. Stellplätze wird ausgeschlossen, da damit angesichts von Grundstücksgrößen von z.T. über 2.000 m² eine zu hohe Bodeninanspruchnahme verbunden wäre. Für diese Anlagen wird deshalb eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt, die mit der landschaftlichen Prägung des Gebietes vereinbar ist. Lediglich bei Grundstücken < 500 m² Fläche wird ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50% eingeräumt, da anderenfalls im Einzelfall die Errichtung von Neben- und Stellplatzanlagen nicht oder nur in unzureichender Größe möglich wäre.</p>

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
<p><u>Geschossflächenzahl:</u> GFZ 0,2 (§20 BauNVO)</p>	<p>Die Geschossflächenzahl wird mit 0,2 festgesetzt und entspricht der Obergrenze für Wochenendhausgebiete gemäß § 17 BauNVO. Sie ergibt sich aus der GRZ von 0,2 und der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss.</p>
<p><u>Zahl der Vollgeschosse:</u> 1 Vollgeschoss als Höchstmaß (§20 Abs. 1 BauNVO)</p> <p><u>Höhe der baulichen Anlagen:</u> Höhe der Oberkante des Wochenendhauses über der Geländeoberkante: OK max. 4 m</p> <p>Höhe der Oberkante der Nebenanlagen über der Geländeoberkante: OK max. 3 m (§18 BauNVO)</p>	<p>Mit der Festsetzung werden die Nutzungsmaße der vorhandenen Wochenendhäuser aufgenommen, die ausnahmslos eingeschossig sind.</p> <p>Zusätzlich erfolgt die Begrenzung der Höhe der Oberkante der Wochenendhäuser auf höchstens 4,0 m. Die Grundlage für diese Festsetzung bildet die derzeitige Höhe der Wochenendhäuser, die in der Regel zwischen 3,0 und 4,0 m beträgt.</p> <p>Die Höhe für Nebenanlagen als in ihrer Größe deutlich gegenüber dem Hauptgebäude reduzierte Anlagen wurde mit geringerer Höhe ebenfalls zeichnerisch festgesetzt.</p> <p>Die Gebäude fügen sich damit unter Berücksichtigung Eigenart des Gebietes in das Landschaftsbild ein.</p>
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
<p>Als <u>Bauweise</u> sind Einzelhäuser zulässig. Ausnahmsweise sind auch Hausgruppen in Form von Doppelhäusern zulässig, wenn es sich um bestehende Doppelhäuser handelt. (§22 BauNVO in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauNVO)</p>	<p>Einzelhäuser entsprechen der besonderen Eigenart eines Wochenendhausgebietes nach §10 (3) BauNVO unter Berücksichtigung der Lage in den Schutzgebieten (NATURA 2000 – SPA und FFH – sowie LSG). Ausnahmsweise sind auch Hausgruppen in Form von Doppelhäusern zulässig, wenn es sich um bestehende Doppelhäuser handelt. Damit sollen im Einzelfall bei vorhandenen Doppelhäusern baugenehmigungspflichtige Änderungen oder Erweiterungen ermöglicht werden.</p>
<p><u>Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen</u> (§ 23 Abs. 3 BauNVO)</p> <p><u>SO Woch 1:</u> Festsetzung von <u>Baufeldern</u></p> <p>Im SO Woch 1 sind Flächen für Nebengebäude sowie für Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>	<p>Mit der großzügigen flächenhaften Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von linearen Baufeldern und eines Mindestabstandes von 3,0 m zwischen der Baufeldgrenze und den Wegen für das SO Woch 1 wird in einer geeigneten Form auf den planerischen Umgang mit dem vorhandenen Bestand des Wochenendhausgebietes reagiert.</p> <p>Die Festsetzung trägt dazu bei, das in Jahrzehnten durch Einzelgenehmigungen in einem unbeplanten Außenbereich entstandene Wochenendhausgebiet längerfristig städtebaulich zu ordnen und das Siedlungsbild zu verbessern.</p>

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
	<p>Dem dient auch dieser <u>Streifen von 3m</u>, der von Bebauung freizuhalten ist und nicht durch direkt am Wegesrand/ Grundstücksgrenze errichtete Bauten unterbrochen wird. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze durch Gebäudeteile können gemäß §23 Abs.3 Satz 2 BauNVO <u>im Baugenehmigungsverfahren</u> zugelassen werden ohne dass hierzu eine Festsetzung im B-Plan erforderlich ist.</p> <p>Die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Teile des FFH-Gebietes werden aus den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen. Aus diesem Grunde sind im SO Woch 1 auch die Flächen für Nebengebäude sowie für Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
<p><u>Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen</u> (§ 23 Abs. 3 BauNVO)</p> <p><u>SO Woch 2:</u> „Erweiterte Baukörperfestsetzung“</p>	<p>Im SO Woch2, das die Bereiche des Wochenendhausgebietes umfasst, die in einem Abstand von weniger als 50 m zum Lübbesee liegen, wurde hinsichtlich der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen das Erfordernis zur Freihaltung der Uferzone von baulichen Anlagen gemäß §48 BbgNatSchG berücksichtigt. Der §48 BbgNatSchG ist als eine gesetzliche Grundsatzregelung zu verstehen, nach der ein 50m breiter Streifen vom Ufer aus von Bebauung freizuhalten ist. Diese Anforderung wird noch dadurch verstärkt, dass das Plangebiet vollständig im Biosphärenreservat und SPA-Gebiet und teilweise im FFH-Gebiet liegt.</p> <p>Für das SO Woch 2, welches sich an die 20 m-Pufferzone anschließt, wird eine „<u>erweiterte Baukörperausweisung</u>“ festgesetzt.</p> <p>Dadurch wird der passive Bestandsschutz auch für den Fall des Abbruchs und der Erneuerung der Wochenendhäuser zu einem aktiven Bestandsschutz. Für eine bauliche Erneuerung dieser Wochenendhäuser werden durch die „erweiterte Baukörperausweisung“ (also nicht streng in den Grenzen des baulichen Bestandes) die Spielräume für künftige Bauprojekte erweitert, aber nicht so großzügig gestaltet wie mit den großflächigen Baufeldern im SO Woch 1.</p>
<p><u>Festsetzung der Überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen</u> (§ 23 Abs. 3 BauNVO)</p> <p><u>SO Woch 4:</u> „Baukörperfestsetzung“</p>	<p>Die Baugrenzen im <u>SO Woch4</u> beschränken sich ausschließlich auf das vorhandene Vereinshaus. Weitere Gebäude werden aufgrund der isolierten Lage im Wald nicht zugelassen.</p>

Stellplätze und Garagen/ Carports (§ 12 BauNVO)	
<p><u>Garagen, einschließlich Carports</u> sind gemäß § 12 Abs.6 BauNVO unzulässig.</p>	<p>Das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) hat als Verordnungsgeber für das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin mitgeteilt, dass neben Garagen auch Carports als überdachte Stellplätze geeignet sind, den baulichen Bestand im Wochenendhausgebiet zu verdichten; Carports fallen bei einer möglichen Dachfläche von 30 m² je Grundstück insbesondere auch optisch ins Gewicht.</p> <p>Die Errichtung von Carports wurde durch das MLUV auch deshalb abgelehnt, weil sie nicht zum typischen Erscheinungsbild von Wochenendhausgebieten gehören. Sie sind geeignet, den Charakter des Gebietes zu verändern und das vorhandene und zu schützende Landschaftsbild zu beeinträchtigen. Da ein Wochenendhausgebiet nur für die kurzzeitige Dauer des Aufenthalts von Personen dient, ist das Abstellen der Fahrzeuge auf nicht überdachten Stellplätzen zumutbar.</p>
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)	
<p>Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sowie von Anlagen für Sport und Spiel durch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).</p>	<p>Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien vermindert die Menge des abfließenden Regenwassers und dient der Grundwasseranreicherung.</p> <p>Der Abflussbeiwert bei Wegeflächen mit festem Kiesbelag beträgt 0,6. Für Betonpflaster mit offener Fuge wird ein Abflussbeiwert von 0,25, für Rasengittersteine der Wert 0,15 und für Schotterrasen ein Wert von 0,3 angesetzt.</p> <p><u>Weitere Abflussbeiwerte:</u> Beton- u. Asphaltdecken 0,9, Pflaster mit offenen Fugen 0,5 und Pflaster mit dichten Fugen 0,75. (Abflussbeiwerte nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117, DWA-M 153).</p>
<p>Die Anlage weiterer Wege und ortsfester Treppenanlagen durch die private Grünfläche in Richtung des Gewässerufers ist unzulässig.</p>	<p>Die Anlage weiterer Wege und ortsfester Treppenanlagen soll verhindert werden, da sie den Uferbereich mit großer Hangneigung stark beeinträchtigen. Das Absterben des natürlichen Bewuchses und Bodenerosion wären die zu vermeidenden Folgen.</p>
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
<p>Private Grünfläche</p>	<p>Als private Grünfläche werden der Uferweg und die Fläche zwischen dem Uferweg und der südlich davon gelegenen 20-Meter-Abstandsgrenze zum Seeufer festgesetzt. Sie kann weiterhin als Bestandteil der Wochenendgrundstücke genutzt werden; bauliche Anlagen sind hier jedoch nicht zulässig. Der Uferweg ist einerseits zur verkehrlichen Erschließung nicht geeignet und andererseits hierfür nicht erforderlich, da sämtliche Grundstücke am Seeufer rückwärtig erschlossen werden.</p>

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)	
Zeichnerische Festsetzung von Flächen für Wald	Die Flurstücke 177, 189, 133 sowie der nördliche Streifen des Flurstückes 100 werden aufgrund des vorhandenen Waldbestandes als Wald festgesetzt.
Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB	
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen Bäume, Gehölze und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.	Das Plangebiet ist teilweise noch durch einen wertvollen Baumbestand in Form von Einzelbäumen und Gehölzbeständen geprägt. Mit Hilfe der textlichen Festsetzung wird klargestellt, dass dieser Bestand auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist.
Innerhalb der privaten Grünflächen sind bei Gehölzpflanzungen Arten aus der Liste des „Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“ vom 9. Oktober 2008 zu verwenden (Anlage). Die Anlage von Rasen- bzw. Wiesenflächen hat unter Verwendung heimischer Saatgutmischungen zu erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).	Die Festsetzung verfolgt das Ziel, diesen ufernahen Bereich nicht durch gebietsuntypische und an den Standort nicht angepasste Pflanzungen und Einsaaten zu beeinträchtigen. Die Fläche wird als Pufferstreifen für den Schutz des Gewässerufers angelegt, es gilt das Gleichgewicht in diesem sensiblen Bereich nicht zusätzlich zu stören.
Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
öffentliche Verkehrsfläche	Bei der öffentlichen Verkehrsfläche im Süden des Geltungsbereiches (Flurstück 9) handelt es sich um eine bestehende Fahrradstraße, die durch die Kfz der Anlieger genutzt werden darf. Durch sie wird die öffentliche Erschließung des Plangebietes gesichert.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 BbgBO	
Bei der Gestaltung der baulichen Anlagen sind Ziegelmauerwerk, Putzfassaden, Holz- oder Stahlelemente zu verwenden. Glasierte Fliesen und Platten, glänzende Wandbauteile, Waschbeton, farbige Glasbausteine sind als Baumaterial unzulässig.	Mit der Festsetzung zur Fassadengestaltung sollen gebietsuntypische Materialien ausgeschlossen werden.
Freistehende Mauern und Pergolen, die vertikal durchgehend in einer Breite von 3 m keine Öffnung aufweisen, sind in ihrer Gesamtheit mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.	Durch die Festsetzung wird der landschaftlich geprägte Charakter des Wochenendhausgebietes mit hohen Grünanteilen gestärkt.
Einfriedungen sind als offene Zäune und/oder als Hecken auszubilden. Blech und Kunststoffzäune sowie Stein- und Betonpalisaden sind nicht zulässig. Stein und Beton dürfen nur für die Errichtung von Pfeilern verwendet werden.	Die Festsetzung dient der offenen Gestaltung um die landschaftliche Prägung des Gebietes zu sichern. Zu massiv oder unnatürlich wirkende Bauteile- und Materialien werden zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen.

5 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von

Bruttobauland **15,9 ha**

Das Bruttobauland unterteilt sich folgendermaßen:

Gesamtfläche	ha	in %
Davon		
Sondergebiet	13,45 ha	84,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,07 ha	0,4 %
Private Grünfläche	0,39 ha	2,5 %
Wald	2,02 ha	12,7 %
Gesamtfläche	15,93	100,0

IV

Umweltbericht

(Planfassung März 2010)

1. Einleitung / Beschreibung der Planung

Seit der Einführung des „Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau)“ am 20. Juli 2004 muss für Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dies ergibt sich aus §2 Abs.4 Satz1 Halbsatz 1 BauGB, der die Gemeinden verpflichtet, für die „Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.“ Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde der hier vorliegende Umweltbericht erarbeitet.

Aufgaben und Inhalte des Umweltberichtes, der eigenständiger Teil dieser Planbegründung ist, sind durch die Anlage1 zu §2 Abs.4 und §2a BauGB vorgegeben.

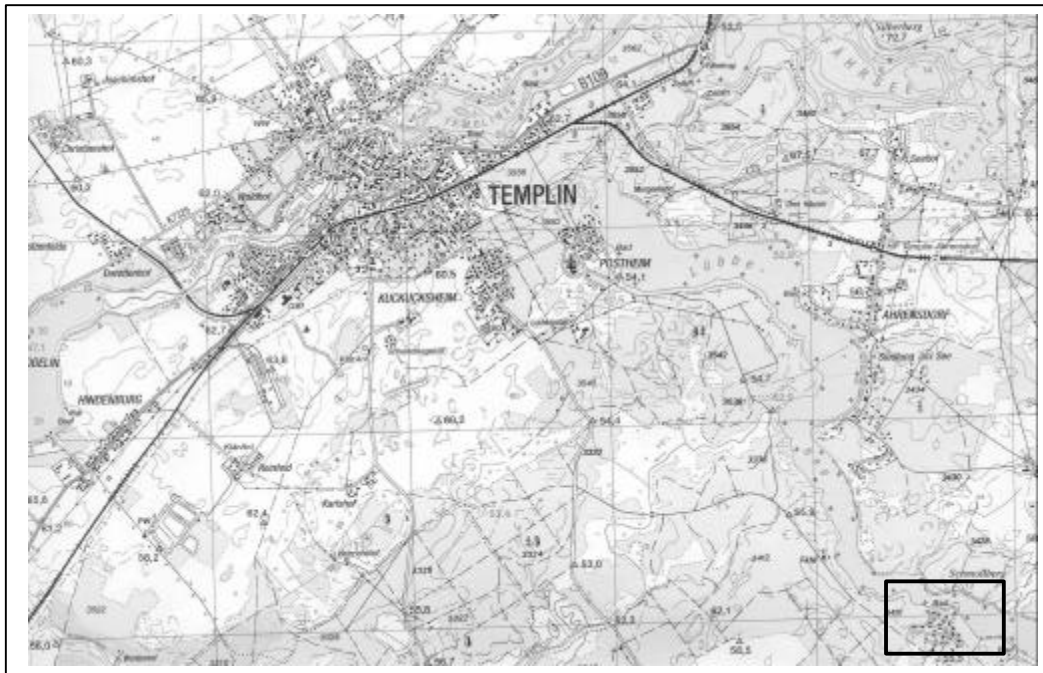
Im Umweltbericht werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§2 Abs.4 Satz1 BauGB), die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung und die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen vorgenommen sowie die Durchführung des Monitoring nach § 4 c BauGB geplant.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplans

Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt in Albrechtsthal am Lübbesees, OT Vietmannsdorf, Stadt Templin. Der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 15,9 ha. Er wird begrenzt:

- im Norden: durch das Ufer des Lübbesees
- im Süden: durch Wald und die Ortslage Albrechtsthal
- im Osten: durch Waldbereiche
- im Westen: durch Waldbereiche



Lage im Raum

Beschreibung und Zielstellung des Vorhabens

Die Stadt Templin erstellt zur Sicherung der gegenwärtig vorhandenen Nutzung einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes „**Sondergebiet (SO) Wochenendhausgebiet Albrechtsthal**“ wird von folgenden **Zielstellungen** geprägt:

- ?? Mit der verbindlichen Bebauungsplanung soll der in den vergangenen 4 Jahrzehnten entwickelte Standort (149 Wochenendhäuser) auch künftig für die Erholungsnutzung im Einklang mit dem Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin städtebaulich geordnet und dauerhaft für Wochenendhäuser planerisch festgesetzt und gesichert werden.
- ?? Grundsätzlich haben die vorhandenen, baurechtlich genehmigten und errichteten Bauten in der Wochenendhaussiedlung Bestandsschutz.
- ?? Neuerrichtungen von Wochenendhäusern und Nebenanlagen sowie die Erneuerung vorhandener Wochenendhäuser (Abbruch und Neubau) dürfen nur auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen.
- ?? Zugleich soll durch den Bebauungsplan ein tendenziell mögliches Umschlagen von Teilen des Wochenendhausgebietes in gewerblich genutzte Ferienhäuser oder für dauerhaftes Wohnen ausgeschlossen werden.

Die Grundfläche der Wochenendhäuser darf entsprechend der Festsetzung 60m² nicht überschreiten. Des Weiteren sind Nebenanlagen bis maximal 20m² und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis 25m² zulässig. Dabei ist davon auszugehen, dass sich die Bautätigkeit auf Änderungen von Wochenendhäusern und Nebenanlagen sowie die Erneuerung vorhandener Wochenendhäuser (Beseitigung und Neuerrichtung von teilweise fast 40 Jahre alten Gebäuden) richtet. Der Bau neuer Wochenendhäuser wird sich nur auf wenige Standorte reduzieren und den Festsetzungen des Bebauungsplans folgen.

Die innere, verkehrliche Erschließung erfolgt über unbefestigte Wege.

Auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen (GRZ 0,2, zulässige bebaubare Flächen siehe oben) ergeben sich folgende Flächenverhältnisse zwischen Bestand und Planung:

Tab. 1: Anteile versiegelter und unversiegelter Flächen

Art der Flächennutzung	Bestand in m ²	Planung in m ² (maximal)
Nicht bebaute bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche	149.727	148.887
Versiegelte, befestigte, überbaubare Flächen (Gebäudeflächen)	9.273	10.113
Summe	159.000	159.000

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Geltungsbereich

Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008, (BGBl. I S. 3018) bestimmt die Methodik der hier vorliegenden Umweltprüfung und die Inhalte des Umweltberichtes. Das BauGB stellt die Aufgabe, mit Grund und Boden schonend umzugehen.

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) v. 25. März 2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008

Das Bundesnaturschutzgesetz als Rahmengesetz ist die Grundlage für die jeweiligen Ländernaturschutzgesetze. Unter anderem legt es fest, dass die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Natur auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für den Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen und zu erhalten ist. Tier- und Pflanzenwelt sowie deren Lebensräume sind nachhaltig zu sichern und ein Biotopverbund auf mind. 10 % der Landesflächen auszuweisen.

Diese Zielstellung wird in dem vorliegenden Bebauungsplan dahingehend verfolgt, dass Vorgaben und Aussagen der Landschaftsplanung entsprechend der Landesgesetzgebung bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg – Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 26. Mai 2004, geändert durch Gesetz vom 29.10.2008


Das Landesnaturschutzgesetz regelt neben der Beschreibung der zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft (Schutz, Pflege und Entwicklung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts) bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit den §§ 10 ff. die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft (sog. **Eingriffsregelung**).

Verordnung zu den geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) vom 07. August 2006 – Gesetz- und Verordnungsblatt Brandenburg Teil II Nr. 25 v. 26.10.2006

Landschaftsrahmenplan „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“ in der amtlichen Bekanntmachung vom 17.11.2003

Im Band 1 – Planung sind die Leitbilder, Leitlinien und Entwicklungsziele für das Gebiet, den Landschaftsraum Templiner Seengebiet, entwickelt worden.

Folgende Aussagen **Entwicklungskonzept I** / Erfordernisse und Maßnahmen für den Naturschutz, Ressourcenschutz und die Erholungsvorsorge im Gebiet wurden getroffen:

 **Erholungszone I** – Bereich mit hoher Eignung bei relativ geringen Konflikten mit Arten- und Lebensgemeinschaften und traditioneller Erholungsnutzung;

 **Schutz von Lebensräumen** mit aktuell sehr hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften:

- Seen einschl. ihrer Verlandungsbiotop,
- Extensive Nutzung von Feucht- und Nasswiesen,
- Sicherung und Entwicklung von Biber- und Otterlebensräumen im Biotopverbund,
- Erhalt naturnaher Laub- und Mischwälder – Feucht- und Nasswälder,
- Schutz von Schwerpunktlebensräumen gefährdeter Großvogelarten;

Entwicklung von Lebensräumen mit aktuell hoher Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften:

- Entwicklung von Frischwiesen- und Weiden zu artenreichen Beständen, in Teilen Entwicklung zu Nass- und Feuchtgrünland,
- Umbau von naturfernen Forsten zu naturnahen Wäldern, Entwicklung für den Biotopverbund;

Sicherung von Gebieten mit relativ hoher Grundwasserneubildungsrate.

Folgende Leitlinien sprechen das Gebiet an:

- das Templiner Seengebiet wird als touristischer Schwerpunktraum charakterisiert - Förderung natur- und umweltverträglicher Erholungsnutzungen,
- die Stadt Templin gilt als wichtige Ausgangsbasis zum Besuch des Landschaftsraumes,
- Feriensiedlungen, Übernachtungsquartiere und sonstige Erholungseinrichtungen sollten sich auf Fähr- und Lübbesee konzentrieren,
- die Anlagen sollen durch grünordnerische Maßnahmen besser in die umgebende Landschaft eingepasst werden,
- Förderung kleinflächiger Bruchwälder auf nassen Standorten,
- als besondere Herausforderung wird die Wiederherstellung des natürlichen Wasserregimes dargestellt.

Landschaftsplan für die Gemeinden des Amtes Templin-Land (Dezember 2000)

Auf der Ebene des Landschaftsplanes werden die Leitbilder, Leitlinien und Entwicklungskosten für die naturräumlichen Haupteinheiten konkretisiert. Das Planungsgebiet wird der Haupteinheit „Schorfheide“ (757) zugeordnet.

Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung – Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg – Stand 13.01.2009

Die vorliegende Unterlage gibt Hinweise zur Behandlung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 42 Abs. 1 BNatSchG in der Bebauungsplanung.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Naturräumliche Lage

Naturräumlich zählt das Gebiet zur GroÙeinheit Nordbrandenburgisches Wald- und Seengebiet mit der **Haupteinheit Schorfheide** (757). Die Oberflächengestalt ist geprägt durch die Vorgänge während und nach der Weichseleiszeit. Ausgedehnte, ebene Sanderflächen, die teilweise von Grundmoränenplatten durchragt werden und ein hoher Seenreichtum kennzeichnen das Gebiet.

Das unmittelbare Planungsgebiet wird durch den Lübbesee (Schmelzwasserrinne, Vietmannsdorfer Schmelzwasser), einem Rinnensee und seine angrenzenden Uferbereiche bestimmt.

Die durchschnittliche Geländehöhe liegt bei ca. 56 m üNN.

2.1 Darstellung der betroffenen Schutzgüter

a) Schutzgut Mensch

Für Bewertungen der Auswirkung auf das Schutzgut Mensch sind Faktoren wie Wohnfunktion, Erholungsfunktion, Freizeitfunktion, Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie auch die ästhetisch-städtebauliche Wirkung und die wirtschaftlichen Auswirkungen heranzuziehen.

Das Gebiet des Lübbesees wird im Landschaftsrahmenplan Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin eingestuft in die **Erholungsstufe I, hohe Eignung für landschaftsbezogene, ruhige Erholung** bei relativ **geringen Konflikten mit Arten und Lebensgemeinschaften** und traditioneller Erholungsnutzung.¹

Die Wochenendhaussiedlung Albrechtsthal dient seit bereits nahezu 40 Jahren der Erholung. Dabei ist der Nutzerbestand relativ konstant und insbesondere an einer naturnahen, naturverträglichen Erholung interessiert.

Verkehrbelastungen und andere die Erholung beeinträchtigende Emissionen treten im Umfeld nicht auf.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Fahrradstraße bzw. z.T. unbefestigte oder gepflasterte Wege.

b) Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Die Beschreibung und Bewertung der im Gebiet vorkommenden Flora und Fauna erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Landschaftspläne der Stadt Templin des ehemaligen Amtes Templin-Land, des Landschaftsrahmenplanes Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ sowie eigener Vegetationsaufnahmen im Gelände (September/ Oktober 2008, Februar 2009).

Die Schorfheide wird heute weit überwiegend als Waldland charakterisiert, wobei Kiefernforsten vorherrschend sind. Die natürlichen Waldgesellschaften sind Kiefern-mischwald und auf lehmangereicherten Standorten Traubeneichenwald.

Die potenzielle natürliche Vegetation in dieser Region ist der arme Buchenwald und der Buchen-Traubeneichenwald.

¹ Vgl. Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin Landschaftsrahmenplan Bd. 1 Planung S. 216; Bd. 2: Grundlagen, Bestandsaufnahme, Bewertung S.433-434; Karte 7: Landschaftsbild und ruhige landschaftsbezogene Erholung; Karte 8: Entwicklungskonzept – Erfordernisse und Maßnahmen für den Naturschutz, Ressourcenschutz und die Erholungsvorsorge

Aktuell können folgende **Biotoptypen** sowie deren Flächenanteile für den Geltungsbereich aufgezeigt werden (vgl. Karte der Biotoptypen, Karte des Gehölzbestandes):

Tab. 2 : Biotoptypen

Biotoptyp	Schlüssel- Nummer	Buchstaben- Codierung
Wochenendhausbebauung (Hauptbiotop)	10250	PX
mit Bäumen	102502	PXG
Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen	10272	PHS
Wege	12650	OVW
unbefestigte Wege	12651	OVWO
versiegelte Wege	12654	OVWS
Kiefernforst (Begleitbiotop)	08480	WNK

Wochenendhausbebauung mit Bäumen (102502, PXG)

Die Bebauung weist eine Vielzahl von Bauten unterschiedlichen Alters, Größe, Materialeinsatz und Nutzung auf. Die Wochenendhäuser werden ergänzt durch Nebenanlagen, insbesondere Garagen, Carports und Schuppen. Auf vielen Grundstücken wurde der ursprüngliche Baumbestand (vor allem Kiefern) beseitigt und durch unterschiedliche, nicht immer standortgerechte Bäume und Sträucher ersetzt. Schwerpunktgehölze auf den Parzellen im Wochenendhausgebiet sind Kiefer, Fichte (auch als Hecke), Birke, Hainbuche (Hecken), Rhododendron, verschiedene Ziergehölze.

Wege, unbefestigt (12651, OVWO); befestigt (12654, OVWS)

Die Wege, die das Wochenendhausgebiet im Inneren erschließen, sind durchgehend unbefestigt und somit wasserdurchlässig. Die Zufahrt erfolgt über eine „Fahrradstraße“ (12654, OVWS), die versiegelt ist.

Kiefernforst (08480, WNK)

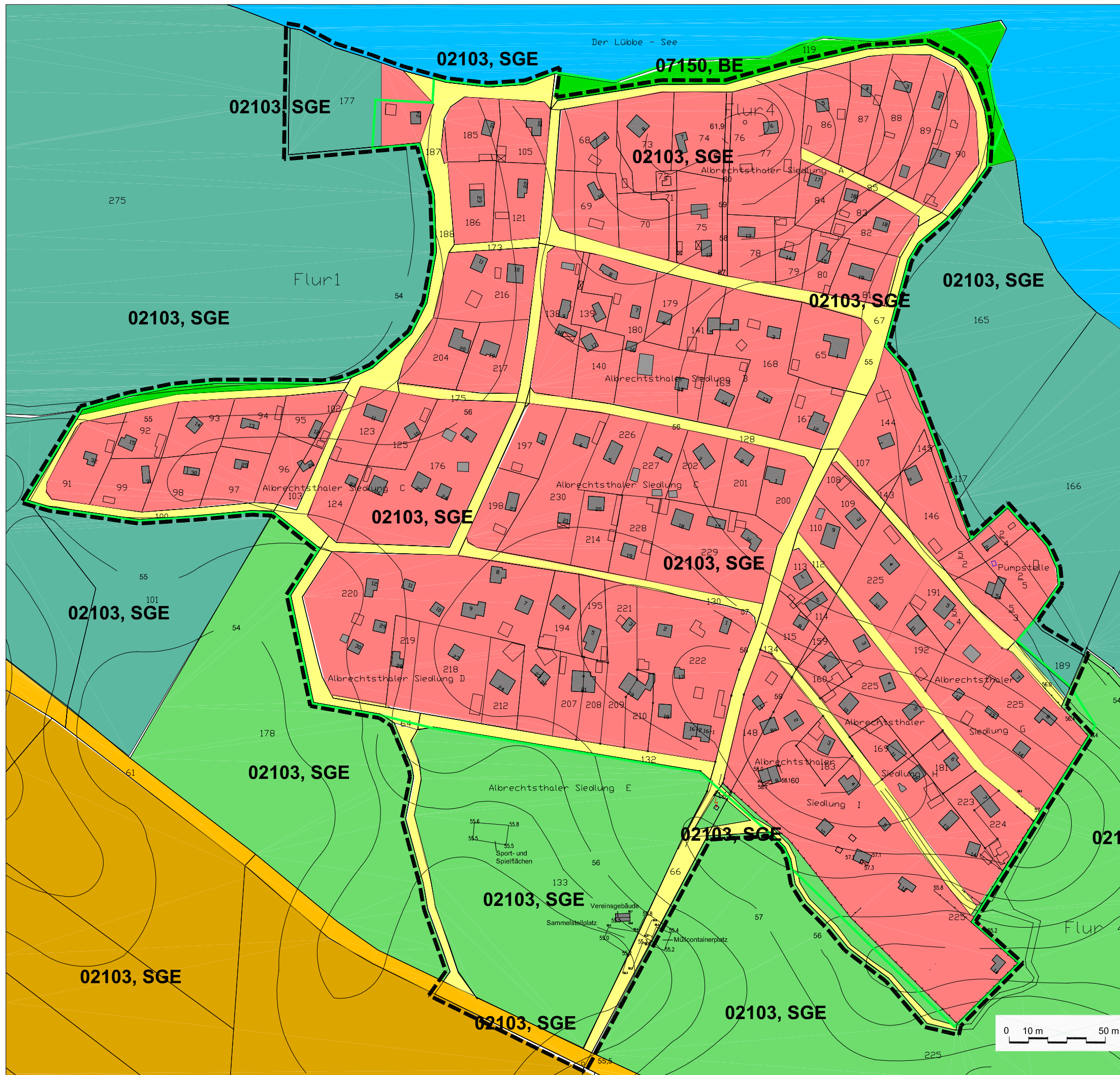
Das gesamte Plangebiet ist von Kiefernforst bzw. Kiefernwald (trockenwarmer Kiefernwaldbestand) geprägt. Der Bestand konzentriert sich insbesondere auf den südlichen Bereich der Siedlung, der Anlagen für Sport und Spiel beherbergt und die Randlagen.

Angrenzende Biotoptypen

Im Norden grenzt das Gebiet an den Lübbesee (02103, SGE); der Uferbereich ist überwiegend schilf- und gehölzbestanden. Das Ufer steigt zum Wochenendhausgebiet bis zu 5 m an.

Der **Lübbesee** ist ein etwa 300 ha großer See im Raum von Templin. Der See erstreckt sich über eine Länge von 12 km entlang der Orte Templin, Ahrensdorf und Petersdorf bis nach Ahlimbsmühle. Seine maximale Wassertiefe beträgt 13 m.

Der Lübbesee hat einen Zufluss im Südosten bei Ahlimbsmühle und 2 Abflüsse im Nordosten über den Ahrensdorfer Kanal und im Westen über das Hammerfließ.



LEGENDE



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Grenze FFH-Gebiet Lubbensee

gemäß dem Kabinettsbeschluss der Landesregierung Brandenburg vom 01.02.2011. Die Abgrenzung des FFH-Gebietes basiert auf der generalisierten Darstellung der Topographischen Karte 1:10.000. Bei der Übernahme in die flurstücksscharfe Plangrundlage des Bebauungsplanes (1:1.000) wurden z.T. geringfügige Anpassungen vorgenommen.



Wochenendhaussiedlung 102502, PXG



Wege, unbefestigt 12651, OVWO



Fahrradstraße 12654, OVWS



Moor- und Bruchwald 08102, WMW
08103, WMA



Kiefernwald 08210, WK



Kiefernforst 08480, WNK



Baumgruppen 07150, BE



Ackerbrache 09144, LBS



See 02103, SGE

Plangrundlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Albrechtsthal"

Biotoptypen

Planfassung März 2010

ergänzt durch die geänderte Grenze
des FFH-Gebietes Lubbensee vom 01.02.2011

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-berna.de

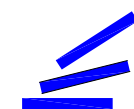


M 1:2.000

Döllinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Tel.: 033 38 / 60 123 - 0
Fax: 0 33 38 / 60 123 - 30
e-mail: info-b@doellinger-architekten.de
www.doellinger-architekten.de

Stadt **TEMLIN**





Der See und seine Uferbereiche sind im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz als **besonders schutzwürdig** einzustufen.

Westlich und östlich schließen **Birkenmoor- und Birkenbruchwaldbereiche** (08102, WMW) abschnittsweise mit **Erlen-Bruchwaldbeständen** (08103, WMA; Schilf-Schwarz-erlenwald (081033, WMAR)) unmittelbar an das Gebiet an. Sie sind nach § 32 des BbgNatSchG als geschützte Biotope ausgewiesen und von **sehr hoher Bedeutung** für den Arten- und Biotopschutz. Dominierende Baumarten des Birkenmoorwaldes sind die Moorbirke (*Betula pubescens*), Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) und Bergkiefer (*Pinus mungo* agg.). Die Bäume der Erlenbruchwaldbereiche im Gebiet weisen ein fast gleiches Alter auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass es vor Jahrzehnten auf diesen Flächen noch ausgedehnte Moorwiesen gab.

Typische Tierarten für diese Waldbereiche sind u.a. Kleinspecht (*Picoides minor*), Waldschnepfe (*Scolopax rusticola*), Weidenmeise (*Parus montanus*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Grasfrosch (*Rana temporaria*).

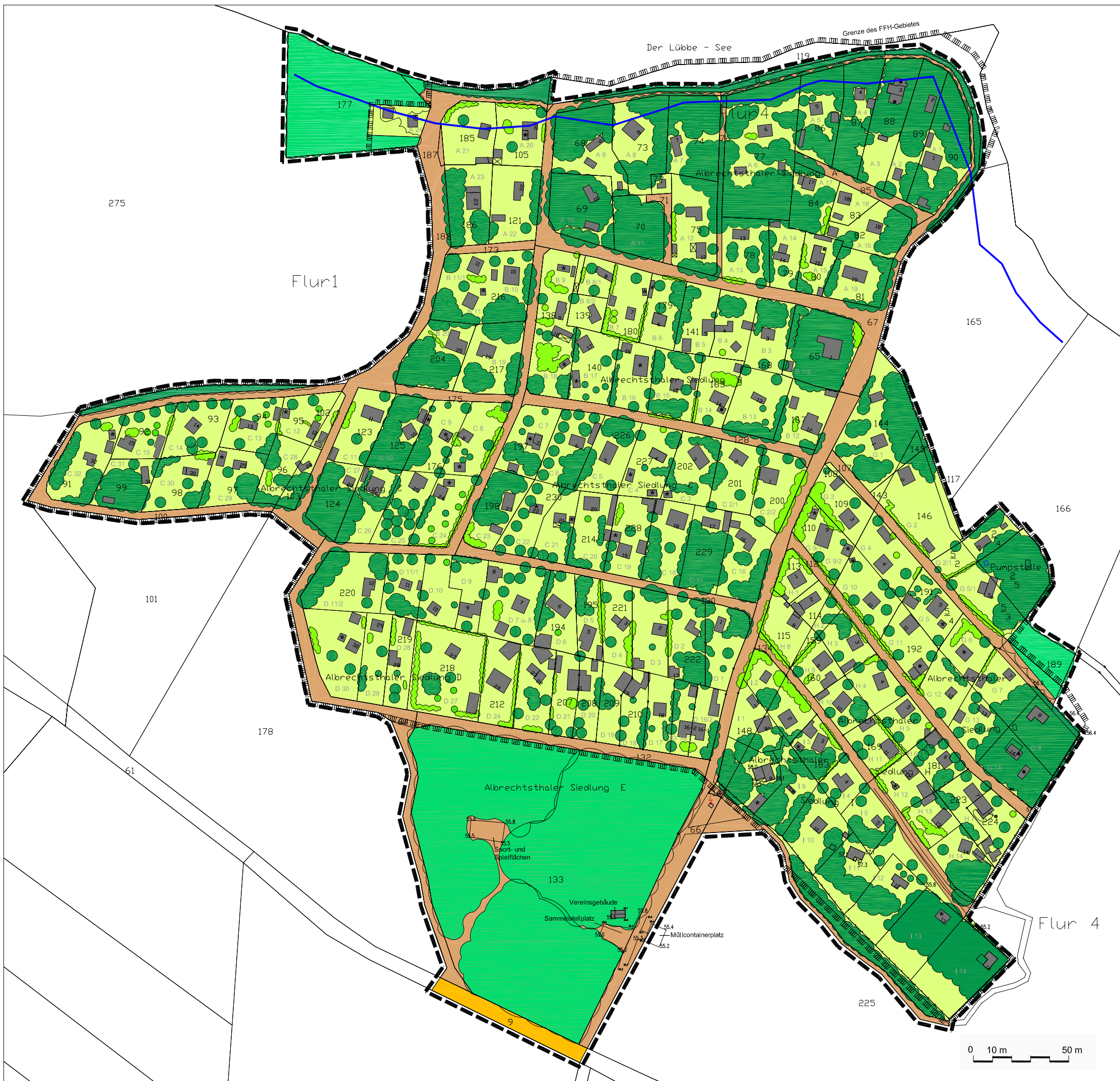
Ergänzt werden diese Waldbestände durch **Kiefernwaldrestbestände** trockenwarmer Standorte ((08210, WK) und **Kiefernforst**.



Moor- und Bruchwälder sind je nach Ausprägung gefährdet bis stark gefährdet.

Fauna






Zur Fauna wurden die vorliegenden Pläne und Erhebungen ausgewertet. Während der Bestandsaufnahme wurden mit Ausnahme von Einzelbeobachtungen keine weiteren eigenen Erhebungen vorgenommen.









Vegetationsbestand *

-  Einzelbaum (nicht eingemessen)
-  Gehölzgruppen
-  Gebüsch / Hecke
-  Wald
-  Gartenfläche

sonstige Darstellungen

-  Wege
-  öffentliche Fahrradstraße
-  20 m Abstand vom Ufer
-  Abgrenzung des FFH-Gebietes
gemäß dem Kabinettschluss der Landesregierung Brandenburg vom 01.02.2011. Die Abgrenzung des FFH-Gebietes basiert auf der generalisierten Darstellung der Topographischen Karte 1:10.000. Bei der Übernahme in die flurstücksscharfe Flangrundlage des Bebauungsplanes (1:1.000) wurden z.T. geringfügige Anpassungen vorgenommen.
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Plangrundlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)**

-  Parzellengrenze und Parzellennummer
-  Gebäude
-  aus Bauakten übernommene Gebäude ohne Lagegenauigkeit
-  aus Luftbild übernommene Gebäude ohne Lagegenauigkeit
-  Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
-  Höhenpunkte (vermessen)

* Die Darstellung erfolgte auf Grundlage von Luftbildern, Fotodokumentationen sowie einer aktuellen Bestandsaufnahme vor Ort.


Stadt
TEMLIN

Bebauungsplan
"Wochenendhausgebiet Albrechtsthal"

Gehölzbestand
Planfassung März 2010
ergänzt durch die geänderten Grenze
des FFH-Gebietes Lübbesee vom 01.02.2011

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 / 60 123 - 30
e-mail: info@wow-bernaude



M 1: 2.000
Döllinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Tel.: 033 38 / 60 123 - 0
Fax.: 0 33 38 / 60 123 - 30
e-mail: Info-b@döllinger-architekten.de
www.doellinger-architekten.de

Fortpflanzungs- und Ruhestätten²

Die Umgebungsräume des Planungsgebietes beherbergen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten. Insbesondere nachfolgende Arten kommen im Gebiet vor:

Am Lübbesee siedelt die **Große Rohrdommel** (*Botaurus stellaris*, RL Bbg.3,³ eine Zielart für größere zusammenhängende mehrjährige Röhrichtbestände an Seen und Weiher mit geringem Randeinfluss (Stellvertreterfunktion). Weitere Arten dieses Lebensraums sind u.a. Zwergdommel, Tüpfelralle, Kleinralle, Drosselrohrsänger. In der Nähe von Brutstätten dieser Arten sind Beunruhigungen jeglicher Art zu vermeiden.

Der Raum des Lübbesees ist Schwerpunktgebiet für den **Elbebiber**⁴ (*Castor fiber*, RL Bbg. 1). Er bevorzugt Gewässer mit naturnahen und vegetationsreichen Ufern. Die Vorkommen des Bibers am Nordufer des Lübbesees sind belegt (ca. 1 km auf dem Wasserweg vom Gebiet entfernt). Beunruhigungen der Tiere insbesondere in der Dämmerungs- und Nachtzeit sind zu unterlassen.

Das Templiner Seengebiet gehört zum Lebensraum des **Fischotters**⁵ (*Lutra lutra*, RL Bbg. 1). Der Bestand des Fischotters ist aufgrund seiner überwiegend nachtaktiven Lebensweise schwierig zu ermitteln. Nachweise der Fischotter erfolgten im Rahmen des Fischottermonitoringprogramms Brandenburgs, d.h. an den dargestellten Punkten konnten Nachweise einzelner Tiere erbracht werden. Die Darstellung des nächsten Beobachtungspunktes liegt östlich des Vorhabensgebietes am Nordufer des Lübbesees, ca. 2 km vom Standort entfernt.

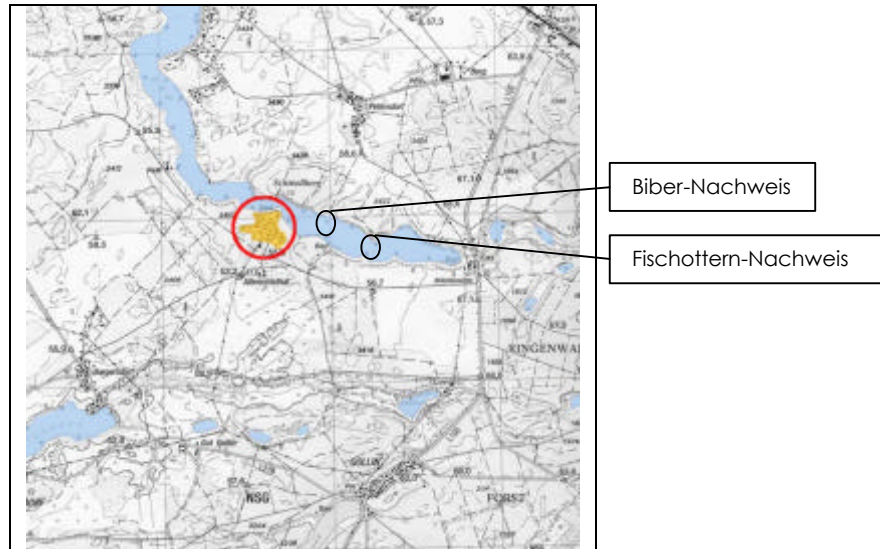
² Als **Fortpflanzungsstätten** sind alle Orte oder Teilhabitate im Gesamtlebensraum eines Tieres zu verstehen, die es für seine Fortpflanzung benötigt, z.B. Balzplätze, Paarungsgebiete, Eiablageplätze, Nester oder Nistplätze, (Wurf-)baue oder -plätze, Brutplätze oder -kolonien, Verpuppungsplätze u.ä.

Als **Ruhestätten** gelten grundsätzlich alle Orte und Teilhabitate im Gesamtlebensraum eines Tieres, die es nicht nur vorübergehend zum Ruhen oder Schlafen aufsucht oder an die es sich zu Zeiten längerer Inaktivität zurückzieht (u.a. Schlaf- Rast- und Mauserplätze, Sommer- und Winterquartiere, Sonnenbadeplätze).

³ Siehe Landschaftsrahmenplan Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin, Textkarten Karte 31, Rote Liste und Liste der Brutvögel Brandenburgs – 2008; Beiheft der Zeitschrift Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg Heft 8/ 2008

⁴ Rote Liste vgl. Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie im Land Brandenburg; in: Naturschutz und Landschaftspflege Heft 1,2/ 2002

⁵ siehe oben



Lebensraum von Elbebiber und Fischotter ⁶

Der Landschaftsrahmenplan Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin schreibt die Sicherung und Entwicklung von **Otter- und Biberlebensräumen im Verbund** in dieser Region fest.

Schutzgebiete

Das Wochenendhausgebiet (vorgeprägt und genutzt seit fast 40 Jahren) liegt im Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“. Die Region um den Lübbesee, an dessen südlichen Ufern das Gebiet liegt, ist als

?? FFH-Gebiet „Lübbesee“ (EU-Nr. DE 2947-304) und als

?? SPA-Gebiet „Schorfheide-Chorin“ (EU-Nr. DE 2948-401)

unter Schutz gestellt (Siehe Karte Schutzgebiete).

Das Gebiet liegt im SPA-Gebiet und Teilflächen des Planungsgebietes befinden sich im FFH-Gebiet (siehe Karte Schutzgebiete). Entsprechend §35 BNatSchG erfolgten Verträglichkeitsabschätzungen / Vorprüfungen (siehe Anlage).

§ 48 BbgNatSchG - Bauverbote an Gewässern:

(1) Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile dürfen an Bundeswasserstraßen, Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als einem Hektar in einem Abstand bis fünfzig Metern von der Uferlinie bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Fachminister wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung im Benehmen mit dem für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Ausschuss des Landtages das Bauverbot auf sonstige Gewässer auszudehnen.

...

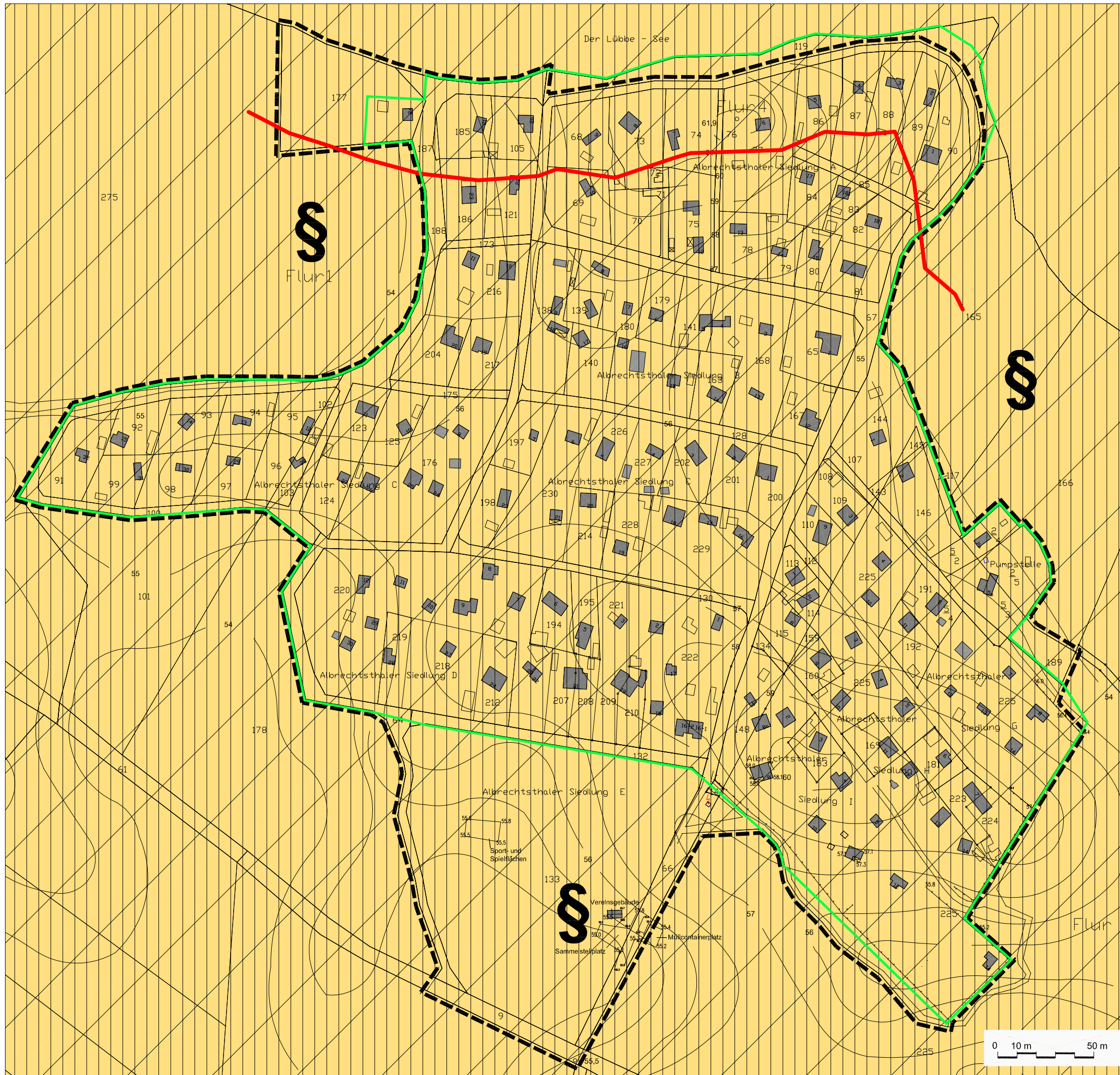
2. für Vorhaben, die bei In-Kraft-Treten dieses Gesetzes nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften genehmigt oder sonst zugelassen waren,

...

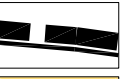


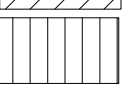



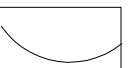
(3) Die untere Naturschutzbehörde kann von dem Bauverbot nach Absatz 1 eine Ausnahmegenehmigung erteilen, wenn

a) die hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes geringfügig sind...

⁶ Die Nachweise der Vorkommen von Fischotter und Biber sind dem Landschaftsrahmenplan Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin; Karte 2: Arten und Lebensgemeinschaften entnommen.



LEGENDE

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Biosphärenreservat "Schorfheide-Chorin"
-  SPA-Gebiet "Schorfheide-Chorin"
-  FFH-Gebiet "Lübbesee"
-  Grenze FFH-Gebiet
gemäß dem Kabinettsbeschluss der Landesregierung Brandenburg vom 01.02.2011. Die Abgrenzung des FFH-Gebietes basiert auf der generalisierten Darstellung der Topographischen Karte 1:10.000. Bei der Übernahme in die flurstücksscharfe Plangrundlage des Bebauungsplanes (1:1.000) wurden z.T. geringfügige Anpassungen vorgenommen.
-  § § 32 - Biotop
-  50m - Uferschutzstreifen (§ 48 BbgNatSchG)
-  Höhenlinien

Plangrundlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

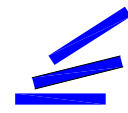
Stadt TEMPLIN

Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Albrechtsthal"

Schutzgebiete
Planfassung März 2010
ergänzt durch die geänderten Grenze des FFH-Gebietes Lübbesee vom 01.02.2011

W.O.W. Kommunaberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Barmu bei Berlin

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



M 1:2.000

Döllinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
16321 Barmu bei Berlin

Tel.: 033 38 / 60 123 - 0
Fax: 0 33 38 / 60 123 - 30
e-mail: info-b@doellinger-architekten.de
www.doellinger-architekten.de

Im Ergebnis der Konsultation mit dem Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin zur Umsetzung des §48 BbgNatSchG im Plangebiet ist der §48 BbgNatSchG als eine gesetzliche Grundsatzregelung zu verstehen, nach der ein 50m breiter Streifen vom Ufer aus von Bebauung freizuhalten ist.

Diese Anforderung wird noch dadurch verstärkt, dass das Plangebiet vollständig im Biosphärenreservat und SPA-Gebiet und teilweise im FFH-Gebiet liegt.

Bei der FFH-Vorprüfung wurde zum Schutz des Seeufers Lübbesee und der Verlandungszone die Notwendigkeit der Freihaltung einer Pufferzone von ca. 50 m zwischen dem Seeufer und der überbaubaren Fläche des Plangebietes abgeprüft. Innerhalb dieser Pufferzone ist ein Bestand von 12 Wochenendhäusern vorhanden. Bei Abbruch wäre eine Neuerrichtung von Bauten in der Pufferzone nicht möglich.

Ein Ergebnis der Vorprüfung ist, dass die 50m-Zone differenziert zu bewerten ist:

- ☞☞ Für eine Zone von 20m, gebildet durch Grünflächen, besteht Bauverbot. Diese Schutzzone von 20 m hat durch die hier vorhandene 4 – 5 m hohe Böschung nahe der Uferlinie, den Weg und die private Grünfläche ein natürlich gestaltetes Landschaftsbild mit hoher Schutz- und Pufferwirkung.
- ☞☞ Die sich an die 20 m-Pufferzone anschließende Fläche in einer Tiefe von 30 m bleibt aufgrund der Nähe zum See ein sensibler Bereich und bildet den Bereich des SO Woch2, ist aber „keine baufreie Zone“. Die hier vorhandenen 12 Wochenendhäuser haben nicht nur passiven, sondern aktiven Bestandsschutz und können im gleichen Standortbereich nach den Festsetzungen des B-Planes erneuert bzw. wiedererrichtet werden.

Mit einer „erweiterten Baukörperausweisung“ für das SO Woch2 wird der passive Bestandsschutz auch für den Fall des Abbruchs und der Erneuerung der Wochenendhäuser zu einem aktiven Bestandsschutz. Für eine bauliche Erneuerung dieser Wochenendhäuser werden durch die „erweiterte Baukörperausweisung“ (also nicht streng in den Grenzen des baulichen Bestandes) die Spielräume für künftige Bauprojekte erweitert, aber nicht so großzügig gestaltet wie mit den großflächigen Baufeldern im SO Woch 1.

Durch diese differenzierte Vorgehensweise wird gesichert, dass es zu keinen weiteren Eingriffen bzw. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltspotenzials in der 50m-Schutzzone kommt.

c) Schutzgut Boden

Nach Aussagen des Landschaftsplanes Templin Land sind für den Bereich des Plangebietes die Sander-Sande charakteristisch; sie sind als schwemmflächenartige sedimentierte Sandablagerungen der Haltelinie des Inlandeises der Pommerschen Phase vorgelagert. Im Umfeld des Planungsgebietes kommen im Bereich des Seeufers organogene Bildungen (Torf, Moorerde, Faulschlamm, Schlick und Wiesenkalk) vor. Diese Böden verfügen über besondere Standorteigenschaften, die es zu sichern gilt, insbesondere Schutz und Regeneration von zersetzungsgefährdeten Moorböden. Im unmittelbaren Plangebiet dominieren Tal- und Beckensande bzw. Sander-Sande. Diese Böden sind Böden von allgemeiner Funktion und mittlerer Leistungsfähigkeit sowie mit mäßiger Nährstoff- und Wasserversorgung.

Die im Plangebiet und angrenzend vorhandenen unterschiedlichen Waldbiotope weisen auf die kleinflächig wechselnden Bodenverhältnisse hin.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs.2 Nr.4 BbgDSchG bekannt (siehe Plankarte Entwurf Bebauungsplan). In der gesamten Fläche des Plangebietes befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale. Die Bestimmungen des BbgDSchG gelten lt. § 3(1) i.V.m. § 5 für alle Bodendenkmale (bekannt und vermutet). Altlastenverdachtsflächen bzw. Altstandorte sind nicht bekannt.

d) Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Im ehemaligen Kreis Templin werden sechs Schmelzwasserrinnen unterschieden. Der Lübbesee wird dem Vietmannsdorfer Schmelzwasser des Pommerschen Stadiums der Weichseleiszeit zugeordnet. Einbrechende Eismassen füllten die wechselnd tiefen Schmelzwasserrinnen aus. Diese Toteisblöcke übersandeten häufig und traten erst nach dem Tieftauen des Eises und dem allgemeinen Anstieg des Grundwassers vor ca. 7.000 –4.500 Jahren als lange, schmale Seen in Erscheinung.

Der Zustand des Sees wird folgender Maßen eingestuft:

- primärer ökologischer Typ: mesotroph/alkalisch;
- aktueller Trophiezustand: eutroph/alkalisch
- Schädigungsgrad: mittel

Der Landschaftsrahmenplan des Biosphärenreservats weist in seinen Zielstellungen für dieses Gebiet eine besondere Schutzwürdigkeit für den See aus⁷.

Grundwasser

Der Grundwasserstand für den Planungsraum ist sehr unterschiedlich, Hauptwasserleiter liegen in Tiefen von 18- 60 m. Die variable Beschaffenheit des Bodens und die Schichtenfolge sind Grund für unterschiedliche Grundwasserstände. Für die Trinkwasserversorgung werden der zweite und der dritte Grundwasserleiter herangezogen. Das Plangebiet wird als Gebiet mit mittlerer Grundwasserneubildungsrate (150 mm/a) bei relativ hoher Verschmutzungsempfindlichkeit eingestuft. Aufgrund der Vorort bestehenden Bodenverhältnisse – Sandböden ist das Filter- und Puffervermögen für das Grundwasser stark eingeschränkt; es bestehen hohe Beeinträchtigungsrisiken.

e) Schutzgut Klima/Luft

Das Gebiet zählt zum Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima. Das Jahresmittel der Temperaturen liegt im Plangebiet zwischen 7,5°C und 8,2°C. Die mittlere Zahl der Sonnentage wird zwischen 24 und 29 Tagen ausgewiesen. Am häufigsten treten in der Region Westwinde auf. Der Niederschlag liegt im langjährigen Mittel im Gebiet um Templin bei ca. 570 mm/Jahr.

Lokalklima

Die Wasserflächen des Lübbesees (300ha) haben temperaturlausgleichende und luftbefeuchtende Wirkung und tragen zum Ausgleich des Klimas bei. Die Waldbereiche sind Frischluftentstehungsgebiete und haben Staubfilterfunktion.

⁷ siehe u.a. Anhang 10-5 zu Kapitel 8.4. Tabellarische Übersicht der Seen im Biosphärenreservat

f) Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet ist eine typische Waldseenlandschaft, teilweise dominieren Nadelwälder/-forsten. Die Landschaft weist einen sehr geringen Zerschneidungsgrad durch Verkehrsstrassen auf. Neben den Wald- und Seengebieten bestimmen Acker- und Wiesenflächen sowie Brachen das Landschaftsbild. Der Grad der Besiedlung ist gering.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wochenendhaussiedlung Albrechtsthal liegt eingebettet in einem Waldbereich. Der nördlich angrenzende Lübbensee als ein typischer Rinnensee des Templiner Seenkreuzes liegt teilweise tiefer als die umgebenden Flächen. Von der Fahrradstraße kommend wird das Gelände erst kurz vor Einfahrt in das Gebiet wahrnehmbar. Das Gebiet wirkt sich somit nicht störend auf die angrenzenden Bereiche aus.



g) Kultur- und Sachgüter

Der derzeit vorhandene Bestand an Bauten im Plangebiet erfüllt nicht die Kriterien zu schützendem Kulturgut.

Im Plangebiet befinden sich jedoch zwei Bodendenkmale (eine jungsteinzeitliche Siedlung und ein jungsteinzeitliches Gräberfeld) lt. § 2 (1) und § 2 (2) Ziffer 4 BbgDSchG. In der gesamten übrigen Fläche des B-Plan-Gebietes befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale. Die Bestimmungen des BbgDSchG gelten lt. § 3 (1) i.V.m. § 5 für alle Bodendenkmale (bekannt und vermutet).

Für Vorhaben mit Erdingriffen, die tiefer als 30 cm in den Boden eingreifen, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 i.V.m. § 19 BbgDSchG erforderlich.

2.2 Wechselwirkungen

Die im Umweltbericht anzusprechenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern beziehen sich auf das Wirkungsgefüge zwischen den Naturhaushaltsfunktionen untereinander, die sich vielfältig beeinflussen und durch zahlreiche potenzielle Schnittstellen negative Wirkungen verstärken, sich im Gegenzug aber auch aufheben können. Die auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sog. Schutzgüter bezogenen Auswirkungen, betreffen ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Tab. 3: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

Leserichtung ↓	M E N S C H	P F L A N Z E	T I E R E	B O D E N	W A S S E R	K L I M A	L U F T	L A N D S C H A F T	K U L T U R - S A C H G Ü T E R
Mensch		+	o	o	o	o	o	o	+
Pflanzen	-		o	+	o	o	o	o	o
Tiere	-	+		+	o	o	o	o	o
Boden	-	+	+		+	o	o	o	o
Wasser	-	+	o	o		o	o	o	o
Klima / Luft	o	+	o	o	o		o	o	o
Landschaft	o	+	o	o	+	o		o	o
Kultur- / Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	

-- stark negative Wirkung/ - negative Wirkung/ o neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/
 ++ stark positive Wirkung

2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Die von dem Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren müssen unterschieden werden nach baubedingten, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt; dabei ist der Wirkradius des Vorhabens zu beachten:

Baubedingte Wirkfaktoren:

- ?? Abräumen der Vegetationsdecke und damit Zerstörung ihrer Lebensraumfunktion im Fall der Neuerrichtung von Wochenendhäusern;
- ?? Überbauung von bisher unversiegelten Flächen innerhalb des SO- Gebietes und damit Umlagerung der belebten Bodenschicht (Oberboden), bzw. Verdichtung von Boden im Fall der Neuerrichtung von Wochenendhäusern;

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

- ?? Im Fall der Erweiterung bzw. der Neuerrichtung von Wochenendhäusern kommt es zur Überbauung von Boden und zum Verlust an Vegetation

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

- ?? Keine

a) Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die höchstmöglich zu bebauende Fläche ergibt sich aus den für die Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen, den festgesetzten Grundflächen der Wochenendhäuser und Nebenanlagen sowie der zulässigen Grundflächenzahl.

Auf dieser Grundlage sind nachfolgende mögliche Auswirkungen auf den Umweltzustand ermittelt worden.

Schutzgut Mensch

Mit der Umsetzung der Planinhalte sind keine negativen Auswirkungen für den Menschen erkennbar. Für die Nutzer und Eigentümer der Nutzungspartellen des Wochenendhausgebietes können temporär während möglicher Baumaßnahmen Lärm- und Staubbelastungen entstehen.

Schutzgut Flora und Fauna

Das Plangebiet ist in Nutzungspartellen gegliedert, auf denen in den vergangenen 40 Jahren der ursprünglich vorhandene Vegetationsbestand (bis auf einen Teil des Baumbestandes) weitgehend verändert wurde.

Im Gebiet ist ein Restbestand an Kiefernforst vorhanden, den es zu erhalten gilt. Bei der Planung von Erweiterungen und Neubauten (unter Beachtung der festgesetzten Grundflächen und GRZ) sind die Baumstandorte nach Möglichkeit zu sichern.

Schutzgut Boden

Die möglichen Neuerrichtungen von Wochenendhäusern (ca. 2 – 3 Häuser) führen zu einer Überbauung von etwa 840 m² Boden (einschließlich möglichen Nebenanlagen und Stellflächen). Baubedingt kann es temporär zu Beeinträchtigungen des Bodens und möglicher Bodendenkmale durch Abgrabungen und Zwischenlagerung kommen.

Schutzgut Wasser

Bei der Einhaltung der allgemeingültigen Schutzmaßnahmen während der Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Mit dem vereinzelt Neubau von Wochenendhäusern bzw. Nebenanlagen sind keine Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des Lokalklimas verbunden.

Orts- und Landschaftsbild

Die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die Festsetzungen zur Größe der Grundflächen und zur Gebäudehöhe sichern die Einpassung der baulichen Anlagen ins Gelände.

Kultur- und Sachgüter

Bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der vorhandenen sowie der mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit vermuteten, bisher nicht entdeckten Bodendenkmale sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Tab. 4: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Lärm, Staub- und Fahrzeugemissionen während der Bauphase;	○
Tiere und Pflanzen	Mögliche Fällungen bei Neuerrichtung von Wochenendhäusern	-
Boden	Überbauung von Boden bei Neuerrichtung von Wochenendhäusern	-
Wasser	keine	○
Luft und Klima	keine	○
Landschaft	keine	○
Kultur- / Sachgüter	Keine, bei der Beachtung der Hinweise zum Schutz von Bodendenkmalen	○
Wechselwirkungen	-	○

- : erheblich i. S. d. Eingriffsregelung nach § 10 BbgNatSchG

○: unerheblich .i. S. d. Eingriffsregelung nach § 10 BbgNatSchG

b) Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Die bestehende Nutzung des Geländes als Wochenendhaussiedlung im unbeplanten Bereich war in der Vergangenheit und wäre auch in der Zukunft verbunden mit weiteren Bauanträgen für Einzelvorhaben, ihrer Genehmigung und daraus erfolgenden Baumaßnahmen. Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelvorhaben, ohne Einordnung in einen verbindlichen Bebauungsplan sichert keine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes. Das bestätigt die gegenwärtig vorhandene städtebauliche Situation im Geltungsbereich. Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere Fragen beantwortet werden wie:

☞ Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Nach der BauNVO §10 Abs. 3 Satz 3 ist dabei die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebietes, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen. In mehreren Fällen sind zu große Wochenendhäuser im Gebiet gebaut worden. Diese Tendenz würde sich fortsetzen.

☞ Umgang mit dem Bauverbot an Gewässern nach dem §48 des Naturschutzgesetzes des Landes Brandenburg. Ein Bereich, der von einer Bebauung freizuhalten ist, wurde bisher nicht beachtet.

☞ Prüfung der Vereinbarkeit der Bebauungsplanung mit den Schutzzielen des betroffenen Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin und Verträglichkeitsabschätzung/ Vorprüfung auf eine mögliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der betroffenen SPA- und FFH-Gebiete (NATURA 2000) war bisher nicht erfolgt.

☞ Bei einem fehlenden Bebauungsplan verstärkt sich die vorhandene Tendenz zum Umschlagen von Teilen des Wochenendhausgebietes in dauerhaftes Wohnen oder gewerblich genutzte Ferienhäuser. Das soll mit dem B-Plan ausgeschlossen werden. Die nach BauNVO §10 Abs.3 Satz 3 erforderliche Begrenzung der Größe der Grundfläche des Wochenendhauses resultiert in erster Linie aus seiner Zweckbestimmung. Genutzt werden soll ein Wochenendhaus für eine begrenzte Zeit und Freizeitwecke wie Wochenenden, Ferien und sonstige Freizeit für einen festen Nutzerkreis. Die Größe der Grundfläche wurde bisher nicht eingeschränkt.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Als vermeidbar sind insbesondere Beeinträchtigungen einzuschätzen, die während der Bauphase entstehen können, z. B. der Erhalt von Vegetationsbeständen.

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- In der Zeit vom 15.03. bis 15.09. sind Fäll- und Rodungsmaßnahmen untersagt, u.a. um Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten zu sichern;
- Schutz der Pflanzenbestände und Vegetationsfläche nach DIN 18920 und RAS LG 4;
- Beschränkung der Flächen für die Baumaßnahmen auf ein Minimum;
- Gewährleistung des Grundwasser- und Bodenschutzes während der Bauphase;
- Lagerung der Baumaterialien auf wenigen Lagerflächen;
- zum Schutz von Bodendenkmalsubstanz z.B. Geländeregulierung durch Bodenauftrag.

Aufgrund der Tatsache, dass sich im Gebiet neben den bekannten auch mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden können, ist für Vorhaben mit Erdingriffen, die tiefer als 30 cm in den Boden eingreifen, eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 in Verbindung mit § 19 BbgDSchG erforderlich. Diese Erlaubnis ist vor Maßnahmebeginn bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzuholen.

Zur Sicherung einer landschaftsbildverträglichen Bebauung des Sondergebietes werden mit dem Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die Aussagen zu Dacheindeckungen- und -aufbauten und Fassadengestaltung treffen.

Schutzmaßnahmen

- Schaffung einer 20m-Schutz- und Pufferzone zum Gewässerrand des Lübbesees, die frei von baulichen Anlagen bleibt
- Anlage einer privaten Grünfläche im Bereich der Flurstücke, die in der 20-m-Zone liegen
- Anlage einer privaten Grünfläche außerhalb der Flurstücke, der nur fußläufig genutzt werden darf (kein Fahrzeugverkehr)



Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ein Ausgleich ist aufgrund der Lage des Gebietes in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB) und der bereits erfolgten Eingriffe (Existenz des Wochenendhausgebietes seit 40 Jahren, zulässige Eingriffe) vor der planerischen Entscheidung nicht erforderlich (BauGB § 1a Abs. (2) Pkt. 3, letzter Satz).

Auflagen zum Naturschutz werden im Zuge der Genehmigung von Bauanträgen erteilt.

2.5 Anderweitige Planungsmaßnahmen

Die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2 a und § 4 c BauGB enthält die Forderung der Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

Das Gebiet wird seit fast 4 Jahrzehnten als Wochenendhaussiedlung genutzt und ist durch die bestehenden 149 Wochenendhäuser und Nebenanlagen baulich stark vorgeprägt.

Die Nutzung für Erholungszwecke steht nicht im Widerspruch, sondern im Einklang mit den Entwicklungszielen des Biosphärenreservats „Schorfheide-Chorin“ für diesen Landstrich.

Eine anderweitige Nutzung, mit Ausnahme einer generellen Nutzungsaufgabe, würde dem Ziel, naturverträgliche Erholungsmöglichkeiten zu schaffen, zuwider laufen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung im B-Planverfahren umfasst mehrere Bearbeitungsstufen:

1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes und angrenzender Bereiche
2. Beachtung fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards
3. Bewertung der ausgewerteten Quellen, Erarbeitung von Empfehlungen und Hinweisen zum Verfahren, Erarbeitung notwendiger Festsetzungen im Bebauungsplan
4. Abstimmungen mit den zuständigen Behörden.

Die Methoden der verwendeten Fachgutachten umfassten u.a.

- Empirische Bestandsaufnahme vor Ort,
- Biotopbewertung – verbal-argumentativ.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Das „Monitoring“ nach § 4c BauGB bezieht sich auf die nachträgliche Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen des Plans und soll die Stadt Templin veranlassen, bei unvorhergesehenen Auswirkungen zu reagieren. Die Ergebnisse der Umweltprüfung lassen keine weiteren wesentlichen Auswirkungen erwarten. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden folgende Maßnahmen zur Überwachung bestimmt:

- Einhaltung und Sicherung des Baumschutzes,
- Ersatzpflanzungen bei notwendigen Fällungen (Zusammenarbeit der Stadt Templin mit dem Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin, der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark und dem zuständigen Forstamt).

3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Nr.	Schutzgüter	Beschreibung, Auswirkungen, Maßnahmen
1	Standort	Landkreis Uckermark, Stadt Templin, OT Vietmannsdorf, Wochenendhaussiedlung Albrechtsthal. Der räumliche Geltungsbereich umfasst 15,9 ha.
2	Vorhaben	Mit der verbindlichen Bebauungsplanung soll der in den vergangenen 4 Jahrzehnten entwickelte Standort (149 Wochenendhäuser) auch künftig für die Erholungsnutzung im Einklang mit Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ städtebaulich geordnet und dauerhaft für Wochenendhäuser planerisch festgesetzt und gesichert werden.
3	Mensch	Die Wochenendhaussiedlung Albrechtsthal dient seit nahezu 40 Jahren der Erholung. Dabei ist der Nutzerbestand relativ konstant insbesondere an einer naturnahen, naturverträglichen Erholung interessiert. Verkehrsbelastungen und andere die Erholung beeinträchtigende Emissionen treten im Umfeld nicht auf.
4	Pflanzen/Tiere	Das Gebiet liegt im Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“. Die Region um den Lübbesee, an dessen südlichen Ufern das Gebiet liegt, ist als FFH-Gebiet Lübbesee“ (EU-Nr. DE 2947-304) und als SPA-Gebiet „Schorfheide-Chorin“ (EU-Nr. DE 2948-401) unter Schutz

Nr.	Schutzgüter	Beschreibung, Auswirkungen, Maßnahmen
		gestellt. Das Hauptbiotop Untersuchungsraum ist die Wochenendhausbebauung mit Bäumen(102502, PXG). Es wird ergänzt durch Kiefernforste(08480, WNK) und unbefestigte Wege(12651, OVWO). Für die Tierwelt sind insbesondere der angrenzende Raum Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Das Gebiet wird im Landschaftsrahmenplan des Biosphärenreservats als Schwerpunktlebensraum für gefährdete Großvogelarten (u.a. Fisch-, Schrei- und Seeadler) ausgewiesen. Der Lübbesee ist Lebensraum der Rohrdommel.
5	Boden	Im unmittelbaren Plangebiet dominieren Tal- und Beckensande bzw. Sander-Sande. Diese Böden sind Böden von allgemeiner Funktion und mittlerer Leistungsfähigkeit sowie mit mäßiger Nährstoff- und Wasserversorgung.
6	Wasser	Der Grundwasserstand für den Planungsraum ist sehr unterschiedlich, Hauptwasserleiter liegen in Tiefen von 18- 60 m. Das Plangebiet wird als Gebiet mit mittlerer Grundwasserneubildungsrate (150 mm/a) bei relativ hoher Verschmutzungsempfindlichkeit eingestuft. Das dominante Oberflächengewässer im Raum ist der Lübbesee. Er ist ein etwa 300 ha großer See im Stadtgebiet von Templin.
7	Klima/Luft	Das Gebiet zählt zum Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima. Das Jahresmittel der Temperaturen liegt im Plangebiet zwischen 7,5°C und 8,2°C. Die mittlere Zahl der Sonnentage wird zwischen 24 und 29 Tagen ausgewiesen. Am häufigsten treten in der Region Westwinde auf. Der Niederschlag liegt im langjährigen Mittel im Gebiet um Templin bei ca. 570 mm/Jahr
8	Landschaft	Naturräumlich zählt das Gebiet zur Großenheit Nordbrandenburgisches Wald- und Seengebiet mit der Haupteinheit Schorfheide. Die Oberflächengestalt ist geprägt durch die Vorgänge während und nach der Weichseleiszeit. Das Gebiet ist eine typische Waldseenlandschaft. Das unmittelbare Planungsgebiet wird durch den Lübbesee einem Rinnensee, seine angrenzenden Uferbereiche und ausgedehnte Waldgebiete mit wechselnder Gehölzbestockung bestimmt.
9	Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter konzentrieren sich im Plangebiet auf bekannte Bodendenkmale (Siedlungen und Gräberfeld) sowie auf weitere vermutete Bodendenkmale. Bei Auffinden von Bodendenkmalen sind die entsprechenden gesetzlichen Regelungen anzuwenden.
10	Wechselwirkungen	-
11	Eingriffs- und Ausgleichsbewertung	-

Anlagen:

 **FFH-Verträglichkeitsabschätzung „FFH-Gebiet Lübbesee“**

 **SPA-Verträglichkeitsabschätzung „SPA-Gebiet Schorfheide-Chorin“**

V.

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan nach §10 Abs. 4 BauGB

(Planfassung März 2010)

Nach §10 Abs.4 BauGB wird dem Bebauungsplan folgende zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und warum der Bebauungsplan als Planungsmöglichkeit gewählt wurde, beigefügt:

(1) Zur Wahl des Bebauungsplanes als Planungsmöglichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin hat am 28.01.2009 beschlossen, für die „Wochenendhaussiedlung Albrechtsthal“ einen Bebauungsplan aufzustellen; zur Sicherung der Planung wurde auch ein Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre nach §14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gefasst.

Mit dem Bebauungsplan als verbindliche Bauleitplanung soll der in den vergangenen 4 Jahrzehnten entwickelte und baulich stark vorgeprägte Standort auch künftig für die Erholungsnutzung im Einklang mit den erst später festgesetzten Schutzgebieten „NATURA 2000“ und dem LSG Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin als Wochenendhausgebiet planungsrechtlich gesichert werden. Mit der Darstellung des Standortes als Sondergebiet für Erholung im 1997 genehmigten Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung hat sich die Stadt Templin frühzeitig entschieden, das Wochenendhausgebiet zu erhalten.

Ein weiteres Anliegen des Bebauungsplanes ist es, das Wochenendhausgebiet verbunden mit den künftigen Vorhaben wie Neuerrichtungen, Änderungen an vorhandenen Wochenendhäusern und Nebenanlagen sowie die Erneuerung vorhandener Wochenendhäuser durch Beseitigung und Ersatz städtebaulich zu ordnen.

Durch den Landkreis Uckermark wurden Baugenehmigungsverfahren nach 1990 für Einzelvorhaben auf der Grundlage des §34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) durchgeführt. Ohne Einordnung von Einzelvorhaben für ein Siedlungsgebiet von rund 16 ha in die Festsetzungen eines verbindlichen Bebauungsplanes ist auf Dauer keine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gesichert. Das bestätigt die gegenwärtig vorhandene städtebauliche Situation des in Schutzgebieten liegenden Plangebietes.

Nach der erfolgten gründlichen Bestandsaufnahme des vorhandenen Wochenendhausgebietes sowie der durchgeführten umfänglichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden Festsetzungen des Bebauungsplanes erarbeitet und beschlossen, nach denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben künftig richtet.

☞☞ Unter Berücksichtigung der Schutzgebiete wurden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

☞☞ Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser und Nebenanlagen wurde mit Beteiligung der Umweltbehörden und unter Berücksichtigung der konkreten landschaftlichen Gegebenheiten wie hier die Lage im Biosphärenreservat und SPA-(Vogelschutz)-Gebiet als eine besonders zu schützende sensible Landschaft begrenzt. In mehreren Fällen sind in der Vergangenheit zu große Wochenendhäuser im Gebiet gebaut worden. Diese Tendenz würde sich fortsetzen.

☞☞ Abzuwägen war auch der Umgang mit dem vorhandenen baulichen Bestand im ufernahen Bereich und dem Bauverbot an Gewässern im Sinne des §48 BbgNatSchG i.V.m. §9 BauGB (überbaubare Flächen....) und §1(6) Nr.7b BauGB (Belange des Umweltschutzes). Hier bestanden in der Vergangenheit Unsicherheiten hinsichtlich der Einhaltung einer Pufferzone.

☞☞ Die Vereinbarkeit der Bebauungsplanung mit den Schutzziele des betroffenen Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin wurde durch das zuständige Ministerium in einem Verfahren abgeprüft. Dazu wurden auch Verträglichkeitsabschätzungen hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der betroffenen SPA- (Vogelschutz) und FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat)-(NATURA 2000) erarbeitet.

☞☞ Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll ein tendenzielles Umschlagen von Teilen des Wochenendhausgebietes für dauerhaftes Wohnen und in gewerblich genutzte Ferienhäuser ausgeschlossen werden. Einer schleichenden Umwandlung von Freizeitwohnen in Dauerwohnen kann am wirksamsten durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung begegnet werden.

(2) Zur Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Entsprechend §2 Abs.4 i.V.m. §1 Abs. 6 Nr.7 und §1a sowie Anlage1 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt sind. Durch die Umweltprüfung sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter festgestellt und bei der Planung berücksichtigt werden.

Das Planungsgebiet liegt in Albrechtsthal am Lübbesee, OT Vietmannsdorf, Stadt Templin. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 15,9 ha und wird begrenzt:

im Norden: durch das Ufer des Lübbesees
im Süden: durch Wald und die Ortslage Albrechtsthal
im Osten und Westen: durch Waldbereiche.

Das Wochenendhausgebiet liegt im Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“. Die Region um den Lübbesee, an dessen südlichen Ufern das Gebiet liegt, ist als
?? FFH-Gebiet Lübbesee“ (EU-Nr. DE 2947-304) und als
?? SPA-Gebiet „Schorfheide-Chorin“ (EU-Nr. DE 2948-401)
unter Schutz gestellt. Entsprechend §35 BNatSchG erfolgten Verträglichkeitsabschätzungen / Vorprüfungen.

Inbesondere folgende Festsetzungen des B-Planes sollen hinsichtlich der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan hervorgehoben werden:

a) Textliche Festsetzung: „Die Grundfläche der Wochenendhäuser darf (je Grundstück) generell 60 qm nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche von Wochenendhäusern sind die mit dem Wochenendhaus fest verbundenen Terrassen, überdachten Freisitze und Wintergärten anzurechnen“, (da diese fester Bestandteil des Hauptgebäudes sind).

Begründung:

Unter Beachtung des übergeordneten Rechts und der Rechtsprechung liegt die Festsetzung der Größe der Grundfläche im Bereich der gemeindlichen planerischen Gestaltungsfreiheit.

Dauerwohnungen sind in den Erholungs-Sondergebieten nach §10 BauNVO grundsätzlich unzulässig. Am wirksamsten kann der schleichenden Umwandlung von Freizeitwohnformen in Dauerwohnungen im Wochenendhausgebiet durch Begrenzung der Grundfläche begegnet werden (Arbeitshilfe des MIR B1.10 S.2/8). Deshalb wurde die erforderliche Festsetzung einer begrenzten Grundfläche im Wochenendhausgebiet verbindlich im §10 (3) S.3 BauNVO vorgeschrieben.

In der „Arbeitshilfe Bauungsplanung vom November 2009 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung“ wird darauf verwiesen, dass die in der VO über Camping- u. Wochenendhausplätze benannte Obergrenze für die Grundfläche von 50qm für das Wochenendhaus und 10qm für die Terrasse als Orientierungsgröße für Wochenendhausgebiete dienen kann, wobei auch größere oder geringere Grundflächen festgesetzt werden können; maßgebend für die begrenzte Größe der Grundfläche ist die „besondere Eigenart des Gebietes, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten.“

Bei der Festsetzung der zulässigen Grundfläche wurden unter Beteiligung der Umweltbehörden die konkreten landschaftlichen Gegebenheiten wie hier die Lage im Biosphärenreservat und SPA-(Vogelschutz)-Gebiet als eine besonders zu schützende sensible Landschaft berücksichtigt. Wochenendhäuser sollen sich möglichst unauffällig in das besonders schützenswerte Landschaftsbild einordnen. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sollen minimiert und die bauliche Dichte gering gehalten werden. In der Vergangenheit im unbeplanten Gebiet erfolgte Einzelgenehmigungen von größeren Grundflächen für Albrechtsthal haben im Sinne des Rechtsfriedens Bestandsschutz.

b) Zeichnerische Festsetzung eines SO Woch2 für die sich in einer Tiefe von 30m an die 20 m-Pufferzone anschließende Fläche, die sich mit einer erweiterten Baukörperfestsetzung von der großzügigen flächenhaften Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baufeldern des SO Woch1 unterscheidet.

Begründung:

Im Beteiligungsverfahren mit den Umweltbehörden, insbesondere dem Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin und der Unteren Naturschutzbehörde, wurde auch abgeklärt, wie mit dem vorhandenen baulichen Bestand im ufernahen Bereich umzugehen ist und welche bauliche Entwicklung in der 50-m-Zone unter Beachtung der vorhandenen Schutzgebiete künftig zulässig ist.

Als gesetzliche Grundsatzregelung wurde der §48 BbgNatSchG herangezogen. Grundlage der städtebaulichen Festsetzungen ist jedoch das BauGB; in diesem Falle waren für die Festsetzungen nach §9 BauGB (überbaubare Flächen) die Belange des Umweltschutzes nach §1 (6) Nr. 7b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der FFH- und SPA-Gebiete) zu berücksichtigen. Nach §48 BbgNatSchG ist eine 50 m-Zone von baulichen Anlagen generell freizuhalten.

☞ Da der Bestand der sich in der 50 m- Zone befindlichen Wochenendhäuser vor dem Inkrafttreten des Gesetzes vorhanden war, haben diese Bauten jedoch Bestandsschutz.

☞ Für die künftige bauliche Entwicklung in der natur- und landschaftsräumlich sensiblen Zone galt es im Planungsprozess eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Lösung zu finden.

Mit einer erweiterten Baukörperfestsetzung wird der Bestandsschutz nicht nur dauerhaft erhalten, sondern es gibt damit auch in der 50 m-Zone Spielraum für die künftige bauliche Entwicklung nach den Maßgaben des B-Planes.

c) Textliche Festsetzung: „Garagen, einschließlich Carports sind gemäß § 12 Abs.6 BauNVO unzulässig.“

Begründung

Mit der Abwägung in der SVV vom 16.12.2009 hat sich die Stadt Templin hinter die Mitteilung des Ministeriums gestellt, die im Beteiligungsverfahren mit den Umweltbehörden erarbeitet wurde (LUA, UNB, Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin).

Die Mitteilung des Ministeriums vom 29.09.2009 lautet:

„Das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz entscheidet als Ordnungsgeber darüber, ob ein potenzieller Widerspruch zwischen den Festsetzungen der Schutzverordnung des betroffenen Schutzgebietes und den künftigen Festsetzungen des B-Planes besteht.

Carports als überdachte Stellplätze sind geeignet, den baulichen Bestand im Wochenendhausgebiet zu verdichten und fallen bei einer möglichen Dachfläche von 30 m² je Grundstück insbesondere auch optisch ins Gewicht.

Die Errichtung von 25 m² großen Carports mit einer geschlossenen Wandseite im Gebiet ist auch deshalb abzulehnen, weil sie nicht zum typischen Erscheinungsbild von Wochenendhausgebieten gehören. Sie sind geeignet, den Charakter des Gebietes zu verändern und das vorhandene und zu schützende Landschaftsbild zu beeinträchtigen.

Da ein Wochenendhausgebiet nur für die kurzzeitige Dauer des Aufenthalts von Personen dient, ist das Abstellen der Fahrzeuge auf nicht überdachten Stellplätzen zumutbar.“

d) Beantragte zeichnerische Änderung des Verlaufs der FFH-Grenze. Durch das Landesumweltamt Brandenburg wurde am 16.12.2009 mitgeteilt, dass eine Änderung des Grenzverlaufs des FFH-Gebietes beantragt wurde. Diese Änderung orientiert sich weitgehend an den Erschließungswegen des Wochenendhausgebietes.

Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen bereits die beantragte Grenzkorrektur des FFH-Gebietes. Die nachrichtlich dargestellte FFH-Grenze zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vom März 2010 war die noch rechtskräftige Grenze. In der vorliegenden Planfassung wurde die neue, durch den Kabinettsbeschluss der Landesregierung Brandenburg vom 01.02.2011 festgelegte FFH-Grenze nachträglich ergänzt.

(3) Zur Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Im Ergebnis der im Mai/ Juni 2009 zum Entwurf vom April 2009 sowie erneut im Januar/ Februar 2010 zum zweiten Entwurf vom Dezember 2009 durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen zur Bebauungsplanung eingegangen, zu denen Abwägungsbeschlüsse durch die Stadtverordnetenversammlung Templin gefasst wurden.

In der Planfassung des Bebauungsplanes vom März 2010 wurden gegenüber den beiden vorangegangenen Entwürfen insbesondere folgende Änderungen vorgenommen:

- (1) Der in der Planzeichnung als Waldfläche ausgewiesene Uferweg am Lübbesee und die am nördlichen Weg des Flurstückes 100 ausgewiesene Waldfläche wurden in der Planzeichnung als private Grünflächen festgesetzt.
- (2) Für das SO Woch2 erfolgte eine „erweiterte Baukörperausweisung“ statt der zuvor sehr eng gefassten Baugrenzen, die sich streng am vorhandenen Bestand orientierten.
- (3) Unter Berücksichtigung der durch das LUA beantragten Grenzkorrektur des FFH - Gebietes vom 16.12.2009 wurden die Baugrenzen in den Baufeldern 5, 6, 10, 11, 12 geändert.
- (4) Die textliche Festsetzung „Die Grundfläche von Stellplätzen sowie deren Zufahrten darf maximal 25 qm betragen, im SO Woch2 maximal 20qm“ (§ 19 Abs. 4 BauNVO), wurde einheitlich auf das SO Woch1 und das SO Woch 2 bezogen und lautet neu wie folgt:
„Die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß §12 BauNVO Abs.2 darf im SO Woch1 und SO Woch2 insgesamt maximal 25 qm je Grundstück betragen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).“
- (5) Die textliche Festsetzung zu Nebenanlagen wurde durch einen Hinweis ergänzt und lautet jetzt:
„Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt 20m² zulässig (§19 Abs.4 BauNVO). Ebenerdige, nicht überdachte und konstruktiv nicht mit den Wochenendhäusern verbundene Terrassen sind als Nebenanlagen zu werten.“
- (6) Die textliche Festsetzung 4.1 lautet neu: „Garagen, einschließlich Carports sind gemäß §12 Abs.6 BauNVO unzulässig.“
- (7) Die textliche Festsetzung „Die Errichtung von Kellern ist unzulässig“, wurde gestrichen.
- (8) Die textliche Festsetzung zur Vorgabe einer Pflanzliste mit den in Brandenburg heimischen Gehölzarten wurde gestrichen; dafür wurde auf die Anwendung des „Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“ vom 9. Oktober 2008 verwiesen.
- (9) Dem Verein Bungalowsiedlung Albrechtsthal wurde empfohlen, an den Zufahrten A, B, und C vor den Schranken einen Schlüsselkasten mit einem Glasteil anzubringen, um den jederzeitigen Zugang für die Feuerwehr (Brandschutz) zu gewährleisten.

Mit diesen Änderungen wurden die mit den Stellungnahmen unterbreiteten Anregungen in der Planfassung des Bebauungsplanes nach Abwägung berücksichtigt.

Nicht berücksichtigt

gt werden konnten nach Abwägung die Vorschläge des Vereins Bungalowsiedlung Albrechtsthal hinsichtlich

- a) der Begrenzung der Grundfläche der Wochenendhäuser mit maximal 70 qm statt 60 qm
- b) der Festsetzung der Zweckbestimmung des Erholungsgebietes z.B. als Freizeitsiedlung statt als Wochenendhausgebiet
- c) der Zulassung von Carports im Plangebiet
- d) der Festsetzung eines einheitlichen Wochenendhausgebietes statt eines SO Woch 1 und SO Woch 2.

ANLAGEN

(Planfassung März 2010)

Übersicht zu den Flurstücken

Anlage 1

Flur	Flurstück
4	70
4	200
4	117
4	98
4	114
4	75
4	218
4	229
4	204
4	74
4	224
4	169
4	144
4	220
4	186
4	86
4	148
4	185
4	89
4	225 tlw
4	91
4	221
4	121
4	84
4	139
4	214
4	230
4	163
4	209
4	88
4	132
4	175
4	112
4	66
4	188
4	187
4	147
4	64
4	67
4	107
4	173
4	130
4	134
4	71
4	128
4	85
4	82
4	77

Übersicht zu den Flurstücken

Anlage 1

Flur	Flurstück
4	90
4	210
4	79
4	65
4	228
4	198
4	160
4	103
4	195
4	2/5
4	115
4	5/4
4	76
4	87
4	99
4	202
4	194
4	141
4	138
4	5/3
4	125
4	113
4	167
4	201
4	80
4	192
4	216
4	94
4	95
4	109
4	145
4	78
4	146
4	223
4	197
4	110
4	159
4	219
4	189
4	100
4	226
4	227
4	69
4	183
4	92
4	179
4	191
4	68

Übersicht zu den Flurstücken

Anlage 1

Flur	Flurstück
4	2/4
4	93
4	168
4	217
4	207
4	180
4	124
4	102
4	108
4	143
4	97
4	72
4	222
4	212
4	140
4	5/2
4	73
4	105
4	177
4	181
4	81
4	123
4	176
4	96
4	83
4	208
4	133
4	9 tlw

Flurstücke insg.: 124

Verträglichkeitsabschätzung / Vorprüfung

A Screening

Anlage 2

NATURA 2000-Gebietsnummer Name	<p style="font-size: 1.2em; font-weight: bold;">DE 2847- 304</p> <p style="font-weight: bold; margin-top: 10px;">Lübbesee</p>																																													
Bestand (Arten nach Anh. I bzw. Art. 4(2) VS-RL u/o LRT nach Anh. I FFH- RL u/o Arten nach Anh. II FFH-RL bzw. Erhaltungsziele)	<p>Gebiets-Nr.: FFH Gebiet 2947- 304</p> <p>Gebietsname: Lübbesee</p> <p>Gebietstyp: (K) - FFH- Gebiet</p> <p>Größe (ha): 935,51</p> <p>Biogeografische Region: (K) - Kontinentale biogeografische Region</p> <p>Hauptnatur- raum: (757)- Schorfheide, Großeinheit Nordbrandenburgisches Wald- und Seengebiet Seenplatte</p> <p>Naturschutzfach- liche Bedeutung: Hoher Anteil an Lebensraumtypen und Vorkommen von Arten der Anh. I und II der FFH- RL</p> <p style="font-weight: bold; margin-top: 10px;">Lebensräume nach Anhang I</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Code</th> <th style="width: 65%;">Bezeichnung</th> <th style="width: 20%;">prioritär</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3140</td> <td>Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Stillgewässer mit benthischer Armleuchteralgen-Vegetation (Characeae)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3150</td> <td>Natürliche eutrophe Seen mit Schwimmblatt- und Wasserpflanzenvegetation</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6430</td> <td>Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7140</td> <td>Übergangs- und Schwingrasenmoore</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="font-weight: bold; margin-top: 10px;">Arten nach Anhang II</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Wissenschaftlicher Name</th> <th style="width: 45%;">Deutscher Name</th> <th style="width: 25%;">Anhang II (* prioritär)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Castor fiber</td> <td>Biber</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lutra lutra</td> <td>Fischotter</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rhodeus amrus</td> <td>Bitterling</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Misgurus fossilis</td> <td>Schlammpeitzger</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bombina bombina</td> <td>Rotbauchunke</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Triturus cristatus</td> <td>Kammolch</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vertigo angustior</td> <td>Schmale Windelschnecke</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vertigo moulinsiana</td> <td>Bauchige Windelschnecke</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Leucorhina pectoralis</td> <td>Große Moosjungfer</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Code	Bezeichnung	prioritär	3140	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Stillgewässer mit benthischer Armleuchteralgen-Vegetation (Characeae)		3150	Natürliche eutrophe Seen mit Schwimmblatt- und Wasserpflanzenvegetation		6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe		7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore		Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Anhang II (* prioritär)	Castor fiber	Biber		Lutra lutra	Fischotter		Rhodeus amrus	Bitterling		Misgurus fossilis	Schlammpeitzger		Bombina bombina	Rotbauchunke		Triturus cristatus	Kammolch		Vertigo angustior	Schmale Windelschnecke		Vertigo moulinsiana	Bauchige Windelschnecke		Leucorhina pectoralis	Große Moosjungfer	
Code	Bezeichnung	prioritär																																												
3140	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Stillgewässer mit benthischer Armleuchteralgen-Vegetation (Characeae)																																													
3150	Natürliche eutrophe Seen mit Schwimmblatt- und Wasserpflanzenvegetation																																													
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe																																													
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore																																													
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Anhang II (* prioritär)																																												
Castor fiber	Biber																																													
Lutra lutra	Fischotter																																													
Rhodeus amrus	Bitterling																																													
Misgurus fossilis	Schlammpeitzger																																													
Bombina bombina	Rotbauchunke																																													
Triturus cristatus	Kammolch																																													
Vertigo angustior	Schmale Windelschnecke																																													
Vertigo moulinsiana	Bauchige Windelschnecke																																													
Leucorhina pectoralis	Große Moosjungfer																																													

Verträglichkeitsabschätzung / Vorprüfung

A Screening

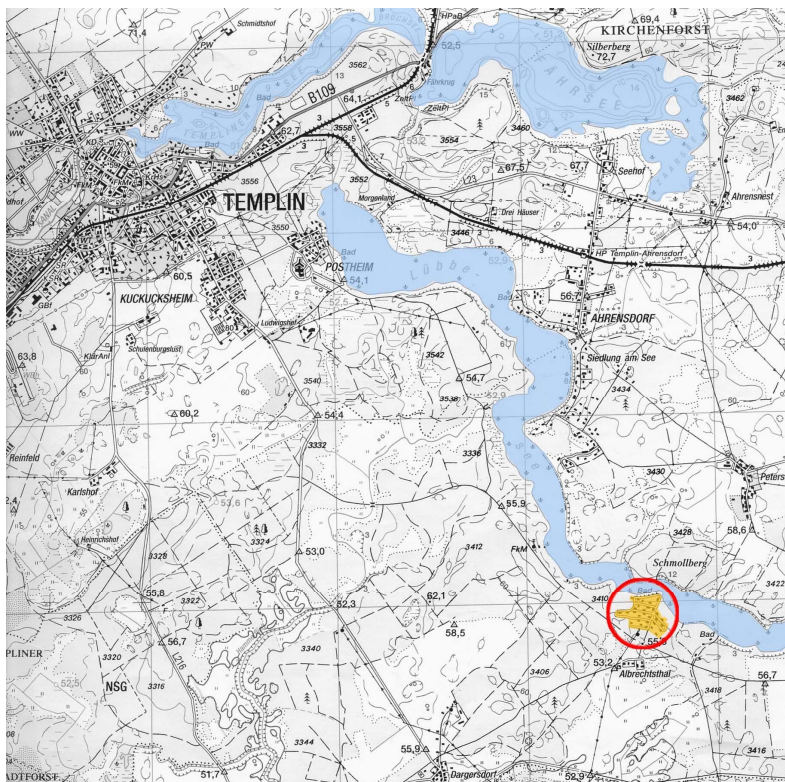
	<p>Erhaltungsziele</p> <p>Die Erhaltungsziele werden in § 4 - Schutzzweck der Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Schorfheide- Chorin“ formuliert.</p> <p>NatSGSchorfhV § 4 Schutzzweck</p> <p>(1) Die Unterschutzstellung dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung der besonderen Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer in Mitteleuropa einzigartigen Kulturlandschaft.</p> <p>(2) Das Landschaftsschutzgebiet wird geschützt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, 2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und 3. wegen der besonderen Bedeutung dieses Gebietes für die Erholung. ...“ <p>Die Güte und Bedeutung des FFH-Gebietes resultiert aus</p> <ul style="list-style-type: none"> • einem sehr hohen Anteil an Lebensraumtypen und Vorkommen von Arten nach Anh. I und II der FFH RL • der Bedeutung für den Habitatverbund für Otter und Biber. <p>Gebietsmanagement</p> <p>Erhaltung oder Entwicklung der Lebensraumtypen nach Anhang I und der Arten nach Anhang II der FFH- Richtlinie</p>
--	--

Verträglichkeitsabschätzung / Vorprüfung**A Screening**

<p>Kurze Projektbeschreibung</p> <p>Vorliegende Unterlagen</p>	<p>Stadt Templin, OT Vietmannsdorf; Bebauungsplan SO Wochenendhausgebiet Albrechtsthal am Lübbesee</p> <p>Die Prüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von NATURA 2000-Gebieten wird durch das Planungskonzept zur Sicherung der Nutzung eines vorhandenen Wochenendhausgebietes am Standort Albrechtsthal am Lübbesee erforderlich. Erholung und Fremdenverkehr haben im Gebiet Tradition; die Entwicklung muss jedoch mit den Ansprüchen des Naturschutzes einhergehen.</p> <p>Die weitere Nutzung steht in Übereinstimmung mit dem Planungswillen der Stadt Templin für diesen Bereich. Der Flächennutzungsplan für die Gemeinden des ehemaligen Amtes Templin-Land weist den Bereich als Sondergebiet Erholung aus.</p> <p>Vorrangiges Ziel entsprechend Konzept ist die Sicherung von Erholungsmöglichkeiten durch zeitweiliges Freizeitwohnen eines festen Nutzerkreises:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mit der verbindlichen Bebauungsplanung soll der in den vergangenen 4 Jahrzehnten entwickelte Standort auch künftig für die Erholungsnutzung im Einklang mit Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin städtebaulich geordnet und dauerhaft für Wochenendhäuser planerisch festgesetzt und gesichert werden. 2. Grundsätzlich haben die vorhandenen, baurechtlich genehmigten und errichteten Bauten in der Bungalowsiedlung Bestandsschutz. 3. Neuerrichtungen von Wochenendhäusern und Nebenanlagen sowie die Erneuerung vorhandener Wochenendhäuser (Abbruch und Neubau) dürfen nur auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen. 4. Zugleich soll durch den Bebauungsplan ein tendenziell mögliches Umschlagen von Teilen des Wochenendhausgebietes in gewerblich genutzte Ferienhäuser oder für dauerhaftes Wohnen ausgeschlossen werden. <p>Die Grundfläche der Wochenendhäuser darf 60m² nicht überschreiten. Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt 20m² und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis maximal 25m² zulässig. Dabei ist davon auszugehen, dass sich die Bautätigkeit insbesondere auf Änderungen von Wochenendhäusern und Nebenanlagen sowie die Erneuerung vorhandener Wochenendhäuser (Beseitigung und Neuerrichtung von teilweise fast 40 Jahre alten Gebäuden) richtet. Der Bau neuer Wochenendhäuser wird sich nur auf wenige Standorte reduzieren. Änderungen und Neubau werden den Festsetzungen des Bebauungsplans folgen.</p>
--	--

Verträglichkeitsabschätzung / Vorprüfung

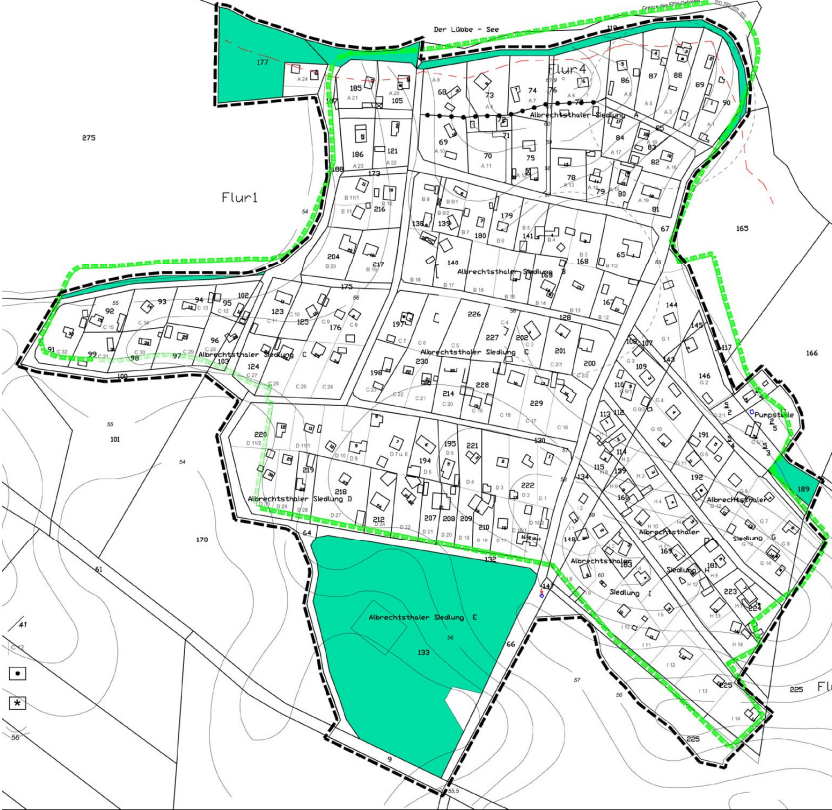
A Screening



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2009 bis 29.06.2009 mit Begründung und Umweltbericht in der Stadt Templin öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden entsprechend der Abwägung und Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung eingearbeitet.

Verträglichkeitsabschätzung / Vorprüfung

B Prüfung der Erheblichkeit der Auswirkungen

Prüfkriterien	
<p>Beschreibung einzelner Projektteile (oder Kombinationen), die sicher bis wahrscheinlich zu erheblichen Auswirkungen = Beeinträchtigungen führen <u>können</u> oder wo Art und Umfang der Beeinträchtigungen unklar sind:</p> <p>Durch das LUA Brandenburg wurde am 16.12.2009 mitgeteilt, dass eine Änderung des Grenzverlaufs des FFH-Gebietes beantragt wurde. Die Änderung orientiert sich weitgehend an den Erschließungswegen des Wochenendhausgebietes. Die in der Planzeichnung des Entwurfs des B-Planes vom Dezember 2009 ausgewiesenen Baugrenzen berücksichtigen bereits die beantragte Grenzkorrektur des FFH-Gebietes. Die nachrichtlich dargestellte FFH-Grenze ist jedoch die zurzeit noch rechtskräftige Grenze und kann erst nach der tatsächlich erfolgten Änderung geändert werden.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von 15,9 ha liegt vollständig im Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin und im SPA-Gebiet „Schorfheide-Chorin“ und teilweise im FFH-Gebiet „Lübbesee“ (Flurstücke 66, 133, 177, 225 tlw.).</p> <p>Das B-Plangebiet grenzt im Nordosten, Nordwesten und Südwesten an nach § 32 BbgNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Biotoptypen „Birken-Moorwald“, „Birken-Bruchwald“ und „Erlenbruchwald“).</p>  <p>Die im Bebauungsplan grün dargestellte Schutzgebietsgrenze ist die Grenze des FFH-Gebiets. Die rote Linie markiert die vorgeschlagene Pufferzone von 20m.</p> <p>Zu beachten ist der § 48 BbgNatSchG „Bauverbote an Gewässern“, der nach Konsultation mit dem Biosphärenreservat für das Plangebiet als generelle Regelung anzuwenden ist:</p> <p>„(1) Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile dürfen an Bundeswasserstraßen, Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als einem Hektar in einem <u>Abstand bis fünfzig Metern von der Uferlinie bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich verändert werden.</u> Der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Fachminister wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung im Benehmen mit dem für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Ausschuss des Landtages das Bauverbot auf sonstige Gewässer auszudehnen.</p> <p>...</p> <p>2. für Vorhaben, die bei In-Kraft-Treten dieses Gesetzes nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften genehmigt oder sonst zugelassen waren</p> <p>(3) Die untere Naturschutzbehörde kann von dem Bauverbot nach Absatz 1 eine Ausnahmegenehmigung erteilen, wenn</p>

Verträglichkeitsabschätzung / Vorprüfung

B Prüfung der Erheblichkeit der Auswirkungen

	<p>a) die hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes geringfügig sind...“</p> <p>Die Bebauung des Gebietes erfolgte bereits in den 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Da der Raum sowohl für die Erholung als auch für den Arten- und Biotopschutz (Lebensraum geschützter Arten, Sicherung und Entwicklung ungestörter Uferbereiche für Biber und Fischotter am Lübbesee) eine sehr hohe Bedeutung hat, ist von der notwendigen Wirkung einer 50 m Schutzzone nach §48 BbgNatSchG auszugehen.</p> <p><u>Ein Ergebnis der Vorprüfung ist, dass die 50m-Zone differenziert zu bewerten ist:</u></p> <p>Für eine Zone von 20m, gebildet durch Grünflächen, besteht Bauverbot. Diese Schutzzone von 20 m hat durch die hier vorhandene 4 – 5 m hohe Böschung nahe der Uferlinie, den Weg und die private Grünfläche ein natürlich gestaltetes Landschaftsbild mit hoher Schutz- und Pufferwirkung.</p> <p>Die sich an die 20 m-Pufferzone anschließende Fläche in einer Tiefe von 30 m bleibt aufgrund der Nähe zum See ein sensibler Bereich und bildet den Bereich des SO Woch2, ist aber „keine baufreie Zone“.</p> <p>Die hier vorhandenen 12 Wochenendhäuser mit einer „erweiterten Baukörperfestsetzung“ haben nicht nur passiven, sondern aktiven Bestandsschutz und können im gleichen Standortbereich nach den Festsetzungen des B-Planes erneuert bzw. wiedererrichtet werden.</p>
<p>Auswirkungen des Projekts, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können oder wo Art und Umfang der Beeinträchtigungen unklar sind:</p> <p>Direkte, indirekte, vorübergehende oder sekundäre Auswirkungen des Projekts:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umfang - Flächenverbrauch - Abstand vom NATURA 2000-Gebiet bzw. von wertgebenden Teilflächen - Beanspruchung von Ressourcen - Emissionen - Oberflächenveränderungen (Aushub, Auffüllungen etc.) - Transportbewegungen - Dauer der Störungen 	<p>Ferner wird zugrunde gelegt, dass die Festsetzung der Grenzen des FFH-Gebietes unter Kenntnis der Nutzung des Gebietes als Erholungsgebiet (naturverträgliche Erholung) und den damit verbundenen Aktivitäten und Auswirkungen erfolgte.</p> <p>Der in 4 Jahrzehnten entwickelte Standort (149 Wochenendhäuser) soll nicht in erster Linie verdichtet, sondern für die Erholungsnutzung im Einklang mit den Schutzgebieten städtebaulich geordnet und dauerhaft für Wochenendhäuser planerisch festgesetzt und gesichert werden.</p> <p>Änderungen von Wochenendhäusern und Nebenanlagen sowie die Erneuerung vorhandener Wochenendhäuser (Beseitigung und Neuerrichtung) oder einzelne Neuerrichtungen erfolgen künftig auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Durch den Bebauungsplan soll außerdem ein Umschlagen von Teilen des Wochenendhausgebietes in gewerblich genutzte Ferienhäuser oder für dauerhaftes Wohnen ausgeschlossen werden.</p> <p>Die überwiegende Fläche des Flurstücks 177 und das Flurstück 189, die im FFH-Gebiet liegen und an nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope grenzen, werden von Bebauung freigehalten und als Wald ausgewiesen.</p> <p>Das vollständig im FFH-Gebiet liegende Flurstück 133 im Süden des Geltungsbereiches dient nur wie bisher Anlagen für Sport und Spiel und wird von Wochenendhäusern auch weiterhin freigehalten.</p> <p>Die innere Verkehrserschließung erfolgt über unversiegelte Wege.</p> <p>Vorübergehende temporäre Beeinträchtigungen können durch Bau und Änderung von Wochenendhäusern eintreten, insbesondere durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bodenauf- und -abtrag, - Baulärm, - Transporte.

Verträglichkeitsabschätzung / Vorprüfung

B Prüfung der Erheblichkeit der Auswirkungen

	<p>Dauerhafte Neuversiegelungen (anlagenbedingte Beeinträchtigungen) können durch den Neubau von etwa 2-3 Wochenendhäusern erfolgen. Der Umfang der Neuversiegelung würde maximal 315m² (pro Wochenendhausgrundstück 105m² - 60m² Wochenendhaus, 25m² Stellplatz mit Zufahrten, 20m² Nebenanlage) betragen.</p> <p>Betriebs-/nutzungsbedingt sind keine zusätzlichen, über die bisher vorhandenen, Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<p>Mögliche Veränderungen von Arten u/o LRT in Form von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkleinerung von LRT u/o Habitaten - Störung wertgebender Arten - Habitatzerschneidung - Verringerung der Populationsgrößen - Funktionsverluste - Veränderung maßgeblicher Schutzparameter (z. B. Wasserqualität, Kleinklima) 	<p>Die für das FFH-Gebiet „Lübbesee“ aufgeführten prioritären Lebensräume „Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Stillgewässer mit benthischer Armleuchteralgen-Vegetation“, „Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe“ und „Übergangs- und Schwingrasenmoore“ sind im Nahbereich vorhanden, aber von Maßnahmen im Vorhabensgebiet nicht betroffen.</p> <p>Ebenso wenig ist damit zu rechnen, dass die aufgeführten Tierarten Biber, Fischotter, Rotbauchunke, Kammmolch und Große Moosjungfer durch die Wirkungen des Vorhabens mehr als im Zuge der bisherigen Erholungsnutzung gestört werden. Insofern ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Schutzzieles des FFH-Gebietes zu rechnen.</p>
<p>Mögliche Veränderungen des Gebiets als Ganzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung der Schlüsselfunktionen, die die <u>Struktur</u> des Gebiets definieren - Beeinträchtigung der Schlüsselfunktionen, die die <u>Funktion</u> des Gebiets definieren 	<p>Da keine prioritären Lebensräume zerstört werden und die betroffenen Biotoptypen keinen negativen Auswirkungen unterliegen, wird die Struktur des Gebietes nicht beeinträchtigt. Des Weiteren sind ausreichend gleichartige Lebensräume benachbart. Ein mögliches Ausweichen von Arten auf vergleichbare Lebensräume ist gegeben.</p> <p>Die betroffenen Flächen nehmen keine Schlüsselstellung z.B. bei der Ausbreitungsmöglichkeit von gefährdeten Arten ein. Da sowohl für Biber als auch Fischotter Aktivitätsnachweise in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches gegeben sind, ist der Bereich in den großräumig ausgewiesenen Biotopverbund für Biber und Fischotter (siehe LRP; Textkarte Nr. 36) einbezogen. Die Funktionen innerhalb des Biotopverbunds werden mit dem Vorhaben jedoch nicht ausgesetzt.</p>
<p>Mögliche Veränderungen der Kohärenz des „Netz NATURA 2000“</p>	<p>Durch die Planung werden keine schützenswerten Bereiche abgeschnitten oder durchtrennt.</p>
<p>Indikatoren für die o. g. Effekte hinsichtlich</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von LRT oder Arten - Zerschneidung / Fragmentierung - Isolierung / Abtrennung - Störung 	<p>Die Vorkommen des Bibers (<i>Castor fiber</i>, RL Bbg. 1) am Nordufer des Lübbesees sind belegt (ca. 1 km auf dem Wasserweg vom Gebiet entfernt). Bei ihm handelt es sich um eine relativ wenig störungsempfindliche Art. Dem Vorhaben wird keine Verstärkung der Beeinträchtigungen verbunden sein.</p>

Verträglichkeitsabschätzung / Vorprüfung

B Prüfung der Erheblichkeit der Auswirkungen

<p>- Veränderung von Schlüsselementen des Gebiets</p>	<p>Nachweise des Fischotter (<i>Lutra lutra</i>, RL Bbg. 1) erfolgten im Rahmen eines Fischottermonitoringprogramms, d.h. an den dargestellten Punkten konnten Nachweise einzelner Tiere erbracht werden. Die Darstellung des nächsten Beobachtungspunktes liegt östlich des Vorhabensgebietes am Nordufer des Lübbesees, ca. 1,5 km vom Standort entfernt.</p> <p>Die an den Lübbesee angrenzenden zusammenhängenden mehrjährigen Röhrichtbestände sind Lebensraum der Rohrdommel (<i>Botaurus stellaris</i>, RL Bbg. 1).</p>
<p>Summationswirkung: Gibt es andere Projekte, die darüber hinaus das Gebiet beeinträchtigen können?</p>	<p>- keine bekannt -</p>

Verträglichkeitsabschätzung / Vorprüfung

C Zusammenfassung

Art und Weise, in der das Projekt (einzeln oder in Zusammenwirkung) das Gebiet beeinträchtigen könnte:	
Rückfragen, Auskünfte. <u>Informationsquellen:</u> H. Giering Landkreis Uckermark Untere Naturschutzbehörde Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	
<input type="checkbox"/> Erhebliche Beeinträchtigungen können sicher ausgeschlossen werden	
<input type="checkbox"/> Erhebliche Beeinträchtigungen können nicht sicher ausgeschlossen werden	<h2>VP erforderlich</h2>

Kästchen am Bildschirm ankreuzen: Symbol durch Doppelklick „öffnen“, dann Standardwert „Aktiviert“ anklicken.

VA durchgeführt		Unterlagen sind dokumentiert / einzusehen bei:
am	durch	<input type="checkbox"/> Managementplan-Dokumentation <input checked="" type="checkbox"/> Landkreis Uckermark Untere Naturschutzbehörde;
	Landkreis Uckermark Untere Naturschutzbehörde	

Verträglichkeitsabschätzung / Vorprüfung

A Screening

Anlage 3

NATURA 2000-Gebietsnummer Name	DE 2948-401 Lübbesee																																	
Bestand (Arten nach Anh. I bzw. Art. 4(2) VS-RL u/o LRT nach Anh. I FFH- RL u/o Arten nach Anh. II FFH-RL bzw. Erhaltungsziele)	<p>Gebiets-Nr.: SPA Gebiet DE 2948-401</p> <p>Gebietsname: Schorfheide- Chorin</p> <p>Gebietstyp: (K) - SPA- Gebiet mit teilweiser Überschneidung FFH- Gebiet (zwei Standarddatenbögen)</p> <p>Größe (ha): 64.610</p> <p>Biogeografische Region: (K) - Kontinentale biogeografische Region</p> <p>Hauptnatur- raum: (757)- Schorfheide, Großeinheit Nordbrandenburgisches Wald- und Seengebiet Seenplatte</p> <p>Naturschutzfach- liche Bedeutung: Ausgedehnte Wälder, Feuchtgebiete, zahlreiche Seen und Moore, Schilf- und Sumpfbereiche, in Brandenburg vorkommende Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie</p> <p>Die Abschätzung der vorkommenden Vogelarten erfolgt anhand des vorliegenden Standard-Datenbogens für das SPA und der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Lebensräume. Das Gebiet um den Lübbesee ist nur zum Teil als SPA-Gebiet, östlicher Teil des Sees und seine Umgebung, unter Schutz gestellt.</p> <p>Vorhandene Lebensräume: See, Schilf- und Sumpfbereiche, Bruchwaldbereiche, Nadelwald, Siedlungen.</p> <p>Vogelarten nach Anhang I der VR (in Brandenburg vorkommend)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;">Deutscher Name</th> <th style="width: 40%;">Wissenschaftlicher Name</th> <th style="width: 20%;">Priorität</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Heidelerche</td> <td>Lullula arborea</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kranich</td> <td>Grus grus</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rohrdommel</td> <td>Botaurus stellaris</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rohrweihe</td> <td>Circus aeruginosus</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Seggenrohrsänger</td> <td>Acrocephalus paludicola</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Trauerseeschwalbe</td> <td>Chlidonias niger</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ziegenmelker</td> <td>Caprimulgus europaeus</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zwergrohrdommel</td> <td>Ixobrychus minutus</td> <td></td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Priorität	Heidelerche	Lullula arborea		Kranich	Grus grus		Rohrdommel	Botaurus stellaris		Rohrweihe	Circus aeruginosus		Seggenrohrsänger	Acrocephalus paludicola		Trauerseeschwalbe	Chlidonias niger		Ziegenmelker	Caprimulgus europaeus		Zwergrohrdommel	Ixobrychus minutus							
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Priorität																																
Heidelerche	Lullula arborea																																	
Kranich	Grus grus																																	
Rohrdommel	Botaurus stellaris																																	
Rohrweihe	Circus aeruginosus																																	
Seggenrohrsänger	Acrocephalus paludicola																																	
Trauerseeschwalbe	Chlidonias niger																																	
Ziegenmelker	Caprimulgus europaeus																																	
Zwergrohrdommel	Ixobrychus minutus																																	

Verträglichkeitsabschätzung / Vorprüfung

A Screening

	Regelmäßig vorkommende Zugvögel, die nicht im Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt sind	
	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
	Schellente	Bucephala clangula
	Bekassine	Gallinago gallinago
	Höckerschwan	Cygnus olor
	Blässhuhn	Fulica atra
	Raubwürger	Lanius excubitor
	Rohrschwirl	Locustella luscinioides
	Haubentaucher	Podiceps cristatus
	Waldschnepfe	Scolopax rusticola
	Graugans	Anser anser
	Erhaltungsziele	
<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung oder Entwicklung der vorkommenden, rastenden und überwinternden Arten des Anhangs I der Richtlinie 79/409/EWG sowie ihrer Lebensräume und Rastplätze 		

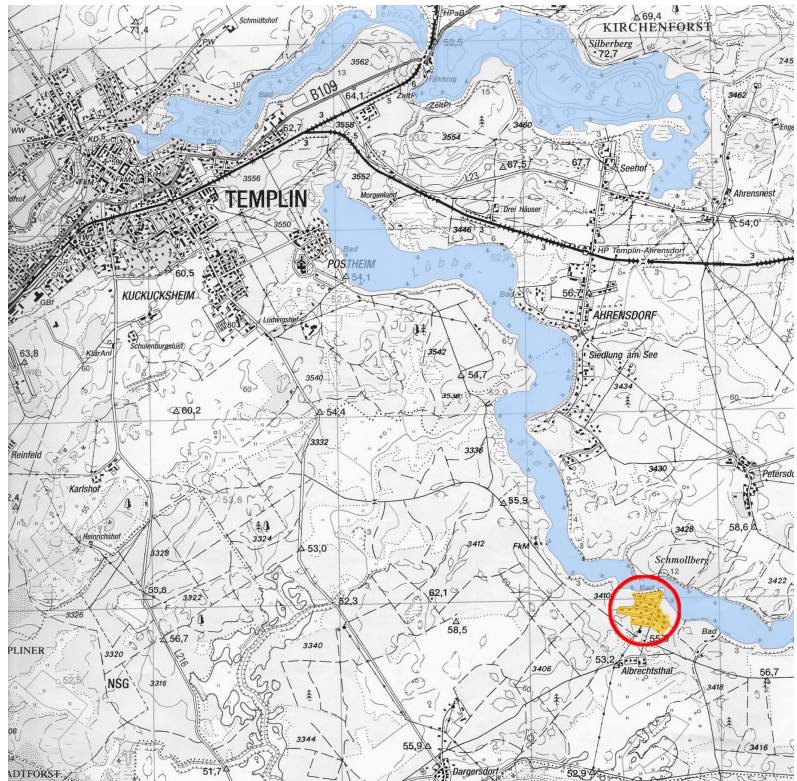
Verträglichkeitsabschätzung / Vorprüfung

A Screening

<p>Kurze Projektbeschreibung</p> <p>Vorliegende Unterlagen</p>	<p>Stadt Templin, OT Vietmannsdorf; Bebauungsplan SO Wochenendhausgebiet Albrechtsthal am Lübbesee</p> <p>Die Prüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von NATURA 2000–Gebieten wird durch das Planungskonzept zur Sicherung der Nutzung eines vorhandenen Wochenendhausgebietes am Standort Albrechtsthal am Lübbesee erforderlich. Erholung und Fremdenverkehr haben im Gebiet Tradition; die Entwicklung muss jedoch mit den Ansprüchen des Naturschutzes einhergehen.</p> <p>Die weitere Nutzung steht in Übereinstimmung mit dem Planungswillen der Stadt Templin für diesen Bereich. Der Flächennutzungsplan für die Gemeinden des ehemaligen Amtes Templin-Land weist den Bereich als Sondergebiet Erholung aus.</p> <p>Vorrangiges Ziel entsprechend des Konzeptes ist die Sicherung von Erholungsmöglichkeiten durch zeitweiliges Freizeitwohnen eines festen Nutzerkreises:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mit der verbindlichen Bebauungsplanung soll der in den vergangenen 4 Jahrzehnten entwickelte Standort auch künftig für die Erholungsnutzung im Einklang mit Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin städtebaulich geordnet und dauerhaft für Wochenendhäuser planerisch festgesetzt und gesichert werden. 2. Grundsätzlich haben die vorhandenen, baurechtlich genehmigten und errichteten Bauten in der Wochenendhaussiedlung Bestandsschutz. 3. Neuerrichtungen von Wochenendhäusern und Nebenanlagen sowie die Erneuerung vorhandener Wochenendhäuser (Abbruch und Neubau) dürfen nur auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen. 4. Zugleich soll durch den Bebauungsplan ein tendenziell mögliches Umschlagen von Teilen des Wochenendhausgebietes in gewerblich genutzte Ferienhäuser oder für dauerhaftes Wohnen ausgeschlossen werden. <p>Die Grundfläche der Wochenendhäuser darf 60m² nicht überschreiten. Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt 20m² und Stellplätze mit den Zufahrten bis maximal 25m² zulässig.</p> <p>Dabei ist davon auszugehen, dass sich die Bautätigkeit insbesondere auf Änderungen von Wochenendhäusern und Nebenanlagen sowie die Erneuerung vorhandener Wochenendhäuser (Beseitigung und Neuerrichtung von teilweise fast 40 Jahre alten Gebäuden) richtet. Der Bau neuer Wochenendhäuser wird sich nur auf wenige Standorte reduzieren. Änderungen und Neubau werden den Festsetzungen des Bebauungsplans folgen.</p> <p><u>Mit der Planung wird gesichert, dass</u></p> <p>das SO-Gebiet durch eine Pufferzone vom Seeufer abgeschirmt wird, bestehend aus einer Grünfläche, der gesamte Südteil des Geltungsbereiches (Flurstück 133, Waldfläche) von einer Nutzung durch Wochenendhäuser ausgeschlossen wird, alle Baufelder außerhalb der Grenze des FFH-Gebietes angeordnet sind.</p>
--	---

Verträglichkeitsabschätzung / Vorprüfung

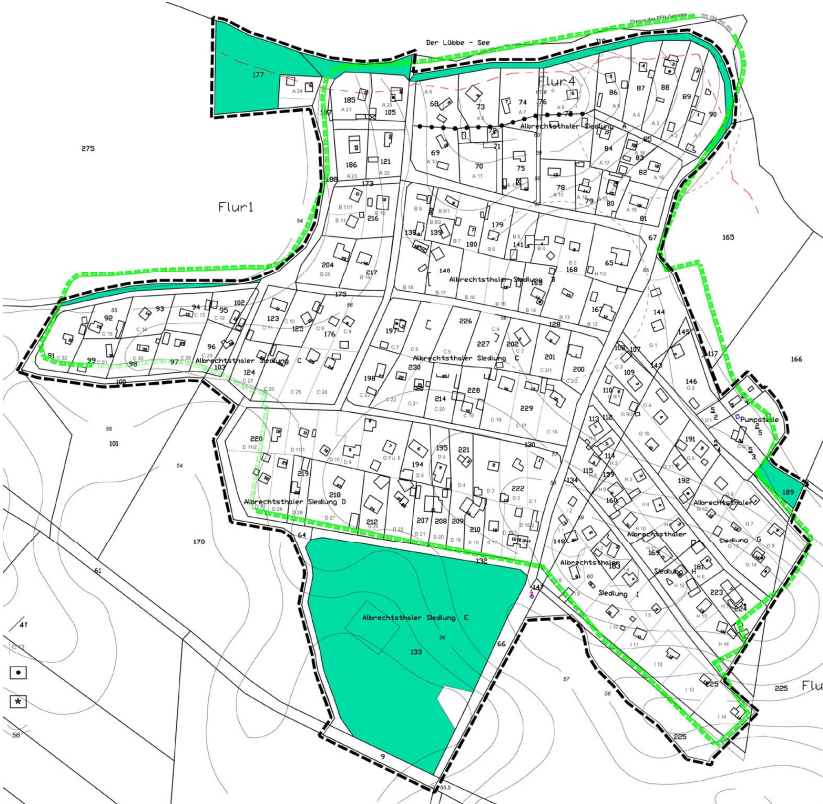
A Screening



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2009 bis 29.06.2009 mit Begründung und Umweltbericht in der Stadt Templin öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden entsprechend der Abwägung und Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung eingearbeitet.

Verträglichkeitsabschätzung / Vorprüfung

B Prüfung der Erheblichkeit der Auswirkungen

Prüfkriterien	
<p>Beschreibung einzelner Projektteile (oder Kombinationen), die sicher bis wahrscheinlich zu erheblichen Auswirkungen = Beeinträchtigungen führen <u>können</u> oder wo Art und Umfang der Beeinträchtigungen unklar sind:</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von 15,9 ha liegt vollständig im Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin und im SPA-Gebiet „Schorfheide-Chorin“ und teilweise im FFH-Gebiet „Lübbese“.</p> <p>Das B-Plangebiet grenzt im Nordosten, Nordwesten und Südwesten an nach § 32 BbgNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Biotoptypen „Birken-Moorwald“, „Birken-Bruchwald“ und „Erlenbruchwald“).</p> 
<p>Auswirkungen des Projekts, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen <u>können</u> oder wo Art und Umfang der Beeinträchtigungen unklar sind:</p> <p>Direkte, indirekte, vorübergehende oder sekundäre Auswirkungen des Projekts:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umfang - Flächenverbrauch - Abstand vom NATURA 2000-Gebiet bzw. von wertgebenden Teilflächen - Beanspruchung von Ressourcen 	<p>Zu beachten ist im Zuge der Planung das Brandenburgische Naturschutzgesetz.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Festsetzung der Grenzen des SPA-Gebietes unter Kenntnis der Nutzung des Gebietes als Wochenendhausgebiet (naturverträgliche Erholung) und den damit verbundenen Aktivitäten und Auswirkungen erfolgte.</p> <p>Der in 4 Jahrzehnten entwickelte Standort (149 Wochenendhäuser) soll nicht in erster Linie verdichtet, sondern für die Erholungsnutzung im Einklang mit den Schutzgebieten städtebaulich geordnet und dauerhaft für Wochenendhäuser planerisch festgesetzt und gesichert werden.</p>

Verträglichkeitsabschätzung / Vorprüfung

B Prüfung der Erheblichkeit der Auswirkungen

<ul style="list-style-type: none"> - Emissionen - Oberflächenveränderungen (Aushub, Auffüllungen etc.) - Transportbewegungen - Dauer der Störungen 	<p>Probleme, die in der Vergangenheit mit der Einzelgenehmigung der Bauvorhaben nach § 34 BauGB verbunden waren, werden künftig ausgeschlossen (22% der genehmigten Wochenendhäuser haben eine Grundfläche von >60m²; viele ungeordnete Nebenanlagen.</p> <p>Änderungen von Wochenendhäusern und Nebenanlagen sowie die Erneuerung vorhandener Wochenendhäuser (Beseitigung und Neuerrichtung) oder einzelne Neuerrichtungen erfolgen künftig auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Durch den Bebauungsplan soll außerdem ein Umschlagen von Teilen des Wochenendhausgebietes in gewerblich genutzte Ferienhäuser oder für dauerhaftes Wohnen ausgeschlossen werden.</p> <p>Vorübergehende temporäre Beeinträchtigungen können durch Bau und Änderung von Wochenendhäusern eintreten, insbesondere durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bodenauf- und -abtrag, - Baulärm, - Transporte. <p>Betriebs-/nutzungsbedingt sind keine zusätzlichen, über die bisher vorhandenen, Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<p>Mögliche Veränderungen von Arten u/o LRT in Form von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkleinerung von LRT u/o Habitaten - Störung wertgebender Arten - Habitatzerschneidung - Verringerung der Populationsgrößen - Funktionsverluste - Veränderung maßgeblicher Schutzparameter (z. B. Wasserqualität, Kleinklima) <p>.....</p>	<p>Die für das Gebiet „Lübbesee“ aufgeführten prioritären Lebensräume und Lebensräume verschiedener Vogelarten wie „Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Stillgewässer mit benthischer Armelechteralgen-Vegetation“, „Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe“ und „Übergangs- und Schwinggrasemoore“ sind im Nahbereich vorhanden, aber von Maßnahmen im Vorhabensgebiet nicht bzw. nicht mehr als bisher betroffen</p> <p>Ebenso wenig ist damit zu rechnen, dass die aufgeführten Vogelarten durch die Wirkungen des Vorhabens mehr als im Zuge der bisherigen Erholungsnutzung gestört werden. Insofern ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Schutzzieles des SPA-Gebietes zu rechnen.</p>

Verträglichkeitsabschätzung / Vorprüfung

B Prüfung der Erheblichkeit der Auswirkungen

<p>Mögliche Veränderungen des Gebiets als Ganzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung der Schlüsselfunktionen, die die <u>Struktur</u> des Gebiets definieren - Beeinträchtigung der Schlüsselfunktionen, die die <u>Funktion</u> des Gebiets definieren 	<p>Da keine prioritären Lebensräume zerstört werden und die betroffenen Biotoptypen keinen negativen Auswirkungen unterliegen, wird die Struktur des Gebietes nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die vorhandenen Funktionen als Standort, Lebensraum oder Nahrungsbiotop für die Avifauna bleiben erhalten.</p>
<p>Mögliche Veränderungen der Kohärenz des „Netz NATURA 2000“</p>	<p>Durch die Planung werden keine schützenswerten Bereiche abgeschnitten oder durchtrennt.</p> <p>Es ist nicht mit Veränderungen und Störungen in einem solchen Ausmaß oder aufgrund ihrer Dauer zu rechnen, die dazu führen können, dass das Vogelschutzgebiet seine Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck nicht mehr oder nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang erfüllen kann.</p>
<p>Indikatoren für die o. g. Effekte hinsichtlich</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von LRT oder Arten - Zerschneidung / Fragmentierung - Isolierung / Abtrennung - Störung - Veränderung von Schlüsselementen des Gebiets 	<p>Die an den Lübbesee angrenzenden zusammenhängenden mehrjährigen Röhrichtbestände sind nachgewiesener Lebensraum der Rohrdommel (<i>Botaurus stellaris</i>, RL Bbg. 1). Ihr Lebensraum wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.</p>
<p>Summationswirkung: Gibt es andere Projekte, die darüber hinaus das Gebiet beeinträchtigen können?</p>	<p>- keine bekannt -</p>

Verträglichkeitsabschätzung / Vorprüfung

C Zusammenfassung

Art und Weise, in der das Projekt (einzeln oder in Zusammenwirkung) das Gebiet beeinträchtigen könnte:	
Rückfragen, Auskünfte. <u>Informationsquellen:</u> H. Giering Landkreis Uckermark Untere Naturschutzbehörde Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	
<input type="checkbox"/> Erhebliche Beeinträchtigungen können sicher ausgeschlossen werden	
<input type="checkbox"/> Erhebliche Beeinträchtigungen können nicht sicher ausgeschlossen werden	<h2>VP erforderlich</h2>

Kästchen am Bildschirm ankreuzen: Symbol durch Doppelklick „öffnen“, dann Standardwert „Aktiviert“ anklicken.

VA durchgeführt		Unterlagen sind dokumentiert / einzusehen bei:
am	durch	<input type="checkbox"/> Managementplan-Dokumentation <input checked="" type="checkbox"/> Landkreis Uckermark Untere Naturschutzbehörde;
	Landkreis Uckermark Untere Naturschutzbehörde	

Anlage 4

Übersicht	
Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg, GL5 Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt/Oder
2	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim Markt 1 16225 Eberswalde
3	Kreisverwaltung Uckermark Bauordnungsamt, Bauplanung (koordinierte Stellungnahme) 3 X Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau
4	Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz Abt. 4 Referat 41 Albert-Einstein-Straße 42-46 14473 Potsdam
5	Landesumweltamt Regionalabteilung Ost Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt/Oder
6	Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin Hoher Steinweg 5-6 16278 Angermünde
7	Landesbetrieb Forst Brandenburg Forstweg 2 17268 Milmlersdorf,
8	Landesamt für Ernährung und Landwirtschaft Abt. 2 Landwirtschaft, Ländlicher Raum PF 60 11 50 14411 Potsdam
9	Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde Schneidemühlenweg 21 16225 Eberswalde
10	Landesbetrieb für Straßenwesen Niederlassung Eberswalde Tramper Chaussee 3, Haus 8 16225 Eberswalde
11	Polizeipräsidium Frankfurt/ O. Schutzbereich Uckermark Wallgasse 4 17291 Prenzlau

Lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
12	Zentraldienst der Polizei Hauptallee 116/8 15806 Zossen OT Wünsdorf
13	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg Inselstraße 26 03046 Cottbus
14	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege Außenstelle Frankfurt/ O. Karl-Liebknechtstraße 30 15230 Frankfurt/ O.
15	Landesumweltamt Brandenburg Abt. Technischer Umweltschutz Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam
16	Verbundnetz Gas AG Postfach 24 12 63 04332 Leipzig
17	Deutsche Telekom AG Postfach 229 14526 Stahnsdorf
18	E.ON edis AG Regionalbereich Uckermark-Oderland 17291 Prenzlau
19	Wasser- und Bodenverband Uckermark-Havel Kanal-Ausbau 69 16775 Zabelsdorf
20	Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Westuckermark Prenzlauer Allee 27a 17268 Templin
21	Amt für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik Eberswalder Straße 106 16227 Eberswalde
22	Handwerkskammer Frankfurt/ O. Bahnhofstraße 12 15230 Frankfurt/ O.
23	Amt Gerswalde Dorfmitte 14a 17268 Gerswalde
	Weitere
24	Bungalowsiedlung Albrechtsthal e.V. J. Fraatz Donezstraße 5 16321 Bernau b. Berlin