Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28/03 „Western- und Freizeitpark am Röddelinsee – Silver Lake City“

zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stadt Templin

Entwurf, Mai 2026 – ergänzt im Juni

IMPRESSUM

Plangeber:

Stadt Templin

Prenzlauer Allee 7

17268 Templin

Planverfasser:

Plan und Recht GmbH

Oderberger Straße 40

10435 Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

A. Einleitung ... 6

1. Planungsanlass und -erfordernis ... 6

2. Ziele und Zwecke der Planung ... 7

3. Lage und Größe des Plangebietes ... 8

4. Verfahren ... 9

B. Grundlagen der Planung ... 10

5. Planerische Rahmenbedingungen ... 10

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung ... 10

5.2 Regionalplan ... 12

5.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen und -gesetzen ... 14

5.4 Kommunale Planungen ... 17

5.5 Sonstige gemeindliche Planungen und Konzepte ... 19

6. Beschreibung des Plangebiets und seines Umfeldes ... 20

6.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen ... 20

6.2 Vorhandene Wohnbevölkerung und soziale Infrastruktur ... 21

6.3 Verkehrserschließung ... 21

6.4 Wasser ... 21

6.5 Bodenschutz ... 22

6.6 Umwelt ... 22

6.7 Altlasten, Kampfmittel ... 23

6.8 Versorgungsinfrastruktur ... 23

6.9 Denkmalschutz ... 24

6.10 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet ... 24

C. Inhalte des Bebauungsplans ... 24

7. Planungsalternativen ... 24

8. Städtebauliches Konzept ... 27

9. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans ... 27

9.1 Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs ... 28

9.2 Art der baulichen Nutzung ... 28

9.3 Maß der baulichen Nutzung ... 33

9.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 34
9.5 Verkehrsflächen ... 34
9.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 35
9.7 Grünflächen ... 36
9.8 Flächen für Wald ... 37
9.9 Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen ... 37
9.10 Maßnahmen zur Minimierung von Umweltauswirkungen sowie zur Gewährleistung des Artenschutzes ... 38
9.11 Nachrichtliche Übernahmen ... 39
9.12 Hinweise ohne Normcharakter ... 39

D. Auswirkungen der Planung, Kosten, Flächenbilanz ... 41

10. Auswirkungen der Planung ... 41
10.1 Städtebauliche Auswirkungen ... 41
10.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen und die Versorgungsstrukturen ... 41
10.3 Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung ... 41
10.4 Bevölkerungsentwicklung ... 41
10.5 Verkehrsentwicklung ... 42
10.6 Lärmentwicklung, sonstige Immissionen ... 42
10.7 Auswirkungen auf die Umwelt ... 44
10.8 Formelle Auswirkungen: Waldumwandlung ... 44

11. Flächenbilanz ... 48

12. Haushalt der Gemeinde, Kosten der Planung ... 49

E. Beteiligungsverfahren und abwägung ... 49

13. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren ... 49
13.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 1 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ... 49
13.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ... 50
13.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ... 50
13.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ... 50

13.5 Erneute eingeschränkte Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentliche Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB 50

F. HINWEIS AUF DEN Umweltbericht ALS GESONDERTEN TEIL DER BEGRÜNDUNG..... 50

G. Wesentliche Rechtsgrundlagen 50

A. EINLEITUNG

Templin liegt im Naturraum der Templiner Platte. Die Altstadt der rund 16.000 Einwohner-Stadt ist geprägt von Fachwerkgebäuden, einem orthogonal angelegten Straßenraster und einer sehr gut erhaltenen mittelalterlichen Stadtmauer. Die Stadt mit dem Beinamen „Perle der Uckermark“ ist seit dem Jahr 2018 als nachhaltiges Reiseziel zertifiziert. Templin, im Jahr 2024 mit dem Titel „PEFC-Waldhauptstadt“ geehrt, schmückt sich zudem mit dem Titel Thermal-soleheilbad. Der Templiner Kanal verbindet den Templiner Stadtsee mit dem Röddelinsee südwestlich von Templin, an dessen Südufer sich mit dem Western-Freizeitpark „El Dorado“ eine überregional bedeutsame Tourismusdestination befindet. Für das „El Dorado“ wurde 2003 die planungsrechtliche Zulässigkeit durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28/03 „Western- und Freizeitpark am Röddelinsee – Silver Lake City“ gesichert. In diesem werden neben dem Freizeitpark selbst auch Parkplatzflächen sowie in insgesamt zehn Baufeldern Unterbringungsmöglichkeiten (Bungalowanlage) als Teil des ehemaligen zentralen Pionierlagers „Klim Woroschilow“ festgesetzt. Im Jahr 2009 trat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28/03 in Kraft. Diese hatte die Ergänzung der Art der baulichen Nutzung um „Beherbergungsbetriebe“, die Erweiterung zulässiger Dachformen sowie die Festsetzung eines Weges als private Verkehrsfläche zum Inhalt.

Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28/03 „Western- und Freizeitpark am Röddelinsee – Silver Lake City“ und der 1. Änderung von 2009 sind planungsrechtlich zulässig:

- ein Fremdenbeherbergungsangebot im Umfang von 33 Ferienlagerhäusern und 12 Ferienhäusern mit einer Gesamtkapazität von 328 Betten,
- ein Eingangsgebäude mit Rezeption, Information, Café, Lebensmittelladen,
- ein Gebäude mit Schwimmbad, Außenschwimmbecken und Sauna,
- eine Hotelanlage,
-
- Parkplätze (485 PKW Stellplätze und 12 Busparkplätze).

Der Bebauungsplan sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans wurden zwar weitgehend umgesetzt, allerdings werden die Unterbringungsmöglichkeiten schon seit ca. 20 Jahren nicht mehr genutzt. Dies soll sich nun ändern. Für diese Zwecke wurde ein Bauleitplanverfahren angeschoben, dessen Einzelheiten nachfolgend beschrieben, erläutert und begründet werden. Die Bebauungsplanänderung soll zentralen Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung folgen, wie sich nachfolgend ergeben wird.

1. Planungsanlass und -erfordernis

Die Ziele eines nachhaltigen Tourismus im Blick, möchte der Betreiber des Western-Freizeitparks „El Dorado“ die Bungalowanlage in der südwestlichen Verlängerung der Westernstadt wieder in Wert setzen und zu einem Feriendorf entwickeln. Die geplanten Ferienhäuser sollen im Sinne einer ökologisch behutsamen Entwicklung auf den vorhandenen Beton-Bodenplatten

der Bungalowbauten errichtet werden. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans flächenmäßig reduziert werden. Das Stellplatzangebot soll verknappt und nach Norden verlagert werden, so dass Stellplätze und Ferienhäuser im Sinne eines sparsameren und schonenderen Umgangs mit Grund und Boden auf engerem Raum angeordnet werden können. Waldflächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sollen im Unterschied zu den bislang geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen gesichert und festgesetzt werden, soweit sie sich erhalten lassen. Soweit Waldflächen aufgrund der städtebaulichen Ziele eine planungsrechtliche Umwidmung zu einem Baugebiet erfahren, soll ein Waldausgleich erfolgen, der durch städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Ein waldähnlicher Charakter wird auf diesen „Umwidmungsflächen“ jedoch überwiegend erhalten bleiben. Wo es nach vernünftigen Maßstäben möglich ist, soll die städtebauliche Entwicklung einschließlich Erschließung auf bereits versiegelten Flächen erfolgen. Im Ergebnis der Planung wird sich der Anteil versiegelter Flächen innerhalb des Planänderungsgebietes reduzieren, die Umweltbilanz wird also positiv ausfallen.

Das neue Nutzungskonzept für Feriendorf und Parkplatzangebot lässt sich nicht im Rahmen der geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28/03 „Western- und Freizeitpark am Röddelinsee – Silver Lake City“ bzw. seiner 1. Änderung umsetzen. Daher besteht das Erfordernis zur Änderung und zur Aufhebung von Festsetzungen für die Flächen, für die nach geltendem Recht Parkplätze zulässig sind, jedoch nur zur Hälfte als solche genutzt werden. Denn nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder (teil-)aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die bisherigen Parkplatzflächen sollen wieder dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel ist es die Entwicklung eines neuen Ferienhausareals in attraktiver Lage am Röddelinsee in Nachbarschaft zum Western- und Freizeitpark Eldorado – ehemals auch Silver Lake City genannt (in Zukunft wird der Titel Westernstadt oder Western- und Freizeitpark Eldorado verwendet). Dabei liegen der Planung wichtige Prinzipien der Nachhaltigkeit zugrunde. Ziel ist die Realisierung eines klimapositiven Quartiers. Auch deshalb sollen, wie bereits beschrieben und wo möglich, zur Eingriffsvermeidung bestehende Bodenplatten weiterverwendet werden. Es ergeben sich erhebliche Potenziale für eine Flächenentsiegelung. Ferner sind Dachflächen-Photovoltaikanlagen geplant – auch im Bereich der geplanten neuen Parkplatzanlage. Zu den Zielen der Planung gehört auch die Verlagerung des Parkplatzangebotes nach Norden mit der Folge, dass die aktuellen Teile des Geltungsbereichs für die Parkplatzflächen aufgehoben werden müssen und damit ihre Widmung und Funktion als Parkplatzflächen verlieren. In allen Baufeldern muss die Art der baulichen Nutzung geändert werden. Auch das Maß der baulichen Nutzung soll angepasst werden.

Da von der Planung auch Flächen betroffen sind, die nach § 2 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) als Wald einzustufen sind, bedarf es einer Waldumwandlungsgenehmigung (§ 8

LWaldG). Der erforderliche Waldausgleich soll vollständig innerhalb dieses B-Planänderungsverfahrens geregelt werden (waldrechtlich qualifizierter Bebauungsplan). Für diese Zwecke wird von § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG Gebrauch gemacht, so dass die sonst erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung ersetzt wird. Voraussetzung ist, dass die für den Waldausgleich erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Planung direkt im Bebauungsplan oder mittels dazugehörigen städtebaulichen Vertrags geregelt werden. Hier soll die planungsrechtliche Sicherung über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Ein wesentlicher Grundzug bleibt auch nach Änderung des Bebauungsplans erhalten: Western- und Freizeitpark sowie das Feriendorf behalten ihre räumliche Nähe und Bestandteil eines Gesamtkonzeptes. Es war bereits bei Erst-Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel, eine nachbarliche Koexistenz von Ferienwohnen und besucherstarker Westernstadt nebeneinander zu ermöglichen. Das bedeutet zugleich, dass am Rande des Ferienhausgebietes Freizeitlärm und Ziel- und Quellverkehr zur und von der Westernstadt Teil des Gesamtnutzungskonzeptes sind. Die Nachbarschaft der beiden Nutzungen sowie von Gastronomiebetrieb und Mehrzweckgebäude sind also wesentlicher Grundzug der Planung.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird das Kurstadtentwicklungs- und Tourismuskonzept der Stadt Templin (03/2024) berücksichtigt. Danach fokussiert sich die Kurstadt Templin auf die nachfolgenden drei Erlebnisprofile:

→ Aktives Naturerlebnis

→ Vital & Gesund

→ Stadt & Regionalität

Mit der Planung wird wesentlich zur Steigerung der lokalen Lebens-, Erlebnis- und Servicequalität und zur Entwicklung einer touristischen (Anker-)Attraktion im Templiner Ortsteil Hindenburg beigetragen.

3. Lage und Größe des Plangebietes

Der gesamte vom Änderungs- und Aufhebungsbeschluss erfasste räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) umfasst die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 79 (tw), 82 (tw), 176, 177, 81/7, 81/8, 81/10 und 188 (tw), 190 (tw), 208 sowie 152, 153, 154, 155 und 156 (am Höllengraben) der Flur 1 der Gemarkung Hindenburg und hat eine Größe von 19 ha. Nach Aufhebung von Teilflächen im Süden, die aktuell für Parkplatzzwecke festgesetzt sind, umfasst das zukünftige Plangebiet die Flurstücke 79 (tw), 82 (tw), 176, 177, 81/7 und 81/8, 190 (tw), 208 sowie 152 bis 156. Die Größe des Pangebiets wird dann rund 13,5 ha betragen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten, grenzt aber direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Norduckermärkische Seenlandschaft“ an. Es liegt rund 3,5 km südwestlich vom

Regionalbahnhof Templin entfernt. Im Übrigen verläuft die Bundesstraße B 109 in einer Entfernung von rund 600 östlich am Plangebiet vorbei. Die Altstadt von Templin ist rund 4,6 km vom Plangebiet entfernt, das Stadtzentrum von Berlin etwa 60 km. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hindenburg.

4. Verfahren

Das Verfahren zur 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 28/03 „Western- und Freizeitpark am Röddelinsee – Silver Lake City“ erfolgt im sogenannten Regelverfahren mit Umweltprüfung. Die Begründung zur 2. Änderung ist entsprechend dem Stand des Planverfahrens fortzuschreiben (vgl. § 2a BauGB). Aus der nachfolgenden Tabelle ergibt sich der Stand, in dem sich die 2. Änderung des Bebauungsplans aktuell befindet.

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Beschluss zur Einleitung des Verfahrens- zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28/03 „Western- und Freizeitpark am Röddelinsee – Silver Lake City“, Stadt Templin	Datum des Beschlusses: 16.07.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	Zeitraum: 30.10.2025 – 01.12.2025 (Fristende)
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	Zeitraum: 10.11.2025 – 10.12.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	Zeitraum: *Wird fortgeschrieben*
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	Zeitraum: *Wird fortgeschrieben*
Satzungsbeschluss über die Änderung des Bebauungsplans	Datum des Beschlusses: *Wird fortgeschrieben*
Bekanntmachung	Datum: *Wird fortgeschrieben*

Abbildung 1: Überblick über die erfolgten Verfahrensschritte

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Planerische Rahmenbedingungen

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBI. I S. 235) und
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBI. II Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019.

Der Planung sind die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zugrunde zu legen. Das Verhältnis der vorliegenden Planänderung zu den Vorgaben der Raumordnung wird zusammenfassend erläutert.

Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze (G) im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen.

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne, auch die Änderungen, Ergänzungen oder Aufhebungen von Bauleitplänen, sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätze (G) der Raumordnung unterliegen der Abwägung und sind im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen. Daher ist zu prüfen, inwieweit das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) für die Planung Aussagen enthalten, die zu beachten bzw. in die Abwägung einzustellen sind.

5.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Im LEPro 2007 sind die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion verankert. Das LEPro 2007 enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung sowie zur Entwicklung der Kulturlandschaft. Das LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007 (Land Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Land Brandenburg) ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Die Änderung des Bebauungsplans läuft den Zielen des LEPro 2007 nicht zuwider.

5.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBI. II Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum LEP HR:

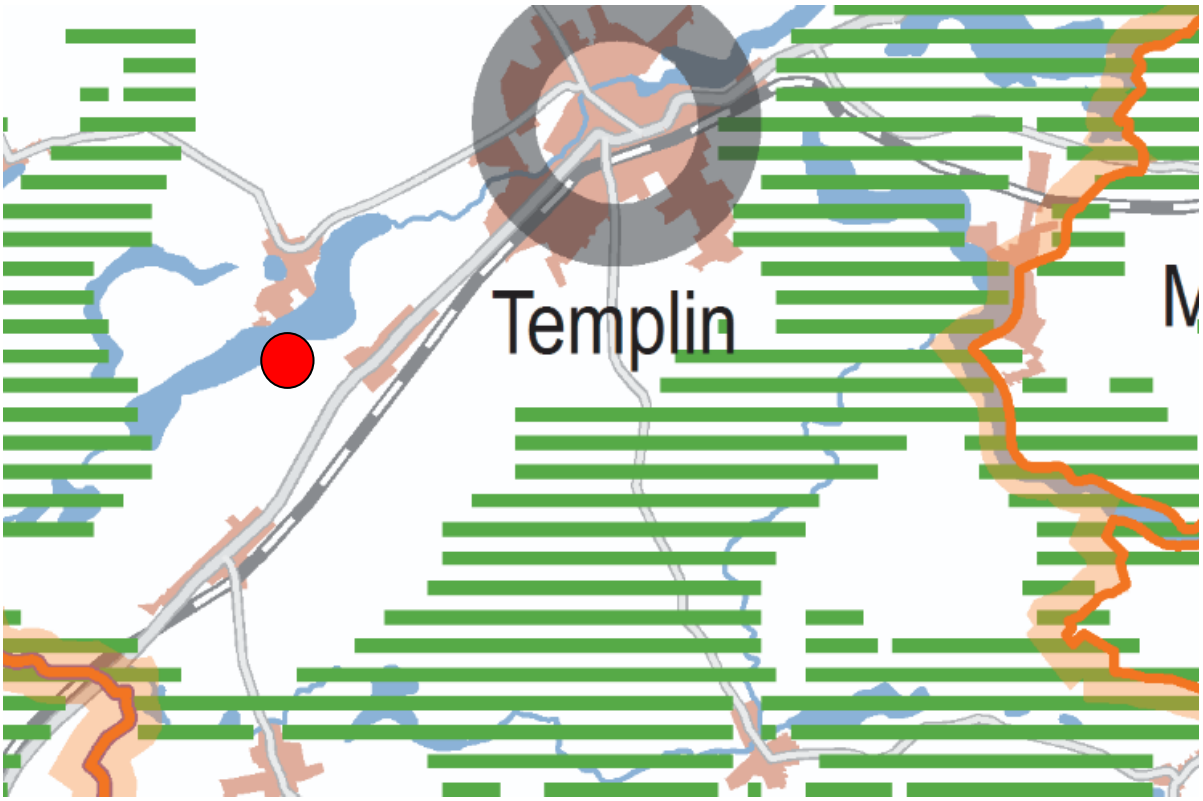

Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) [der rote Punkt kennzeichnet die Lage des Plangebietes]

Templin ist als Mittelzentrum festgelegt. Das Plangebiet ist weder dem Gestaltungsraum Siedlung noch dem geschützten Freiraumverbund zugeordnet. Die Planung zugunsten der Ferienhaussiedlung widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen des LEP HR. Einer Nutzung als Ferienhausgebiet im räumlichen Umgriff des vorhandenen baulichen Bestands stehen die Ziele der Raumordnung nicht entgegen, da keine neue Siedlungsfläche im Sinne von Z 5.2 LEP HR entsteht und die vorhandene Streu- und Splittersiedlung gemäß Z 5.4 LEP HR nicht erweitert wird.[1] Die Planung zugunsten eines Erholungsangebotes nutzt im Gegenteil die günstige Lage entlang der Trasse der Regionalbahn (RB 12), so dass Nutzerinnen und Nutzer nicht auf die Nutzung eines privaten Pkw angewiesen sind.

[1] Die Einhaltung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde durch Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 27.11.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestätigt.

5.2 Regionalplan

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Raumordnung im Gebiet einer Region dar. Regionalpläne konkretisieren die raumordnerischen Festlegungen aus den Landesentwicklungsprogrammen/-plänen und treffen dabei überörtliche und überfachliche Festlegungen. Templin befindet sich in der Planungsregion Uckermark-Barnim. Die Stadt Templin liegt im ländlich-peripheren Teilraum und nimmt als Mittelzentrum eine wichtige Rolle in der regionalen Versorgung ein, insbesondere aufgrund ihrer günstigen Lage in Bezug auf Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Templin ist Grundfunktionaler Schwerpunkt**.**

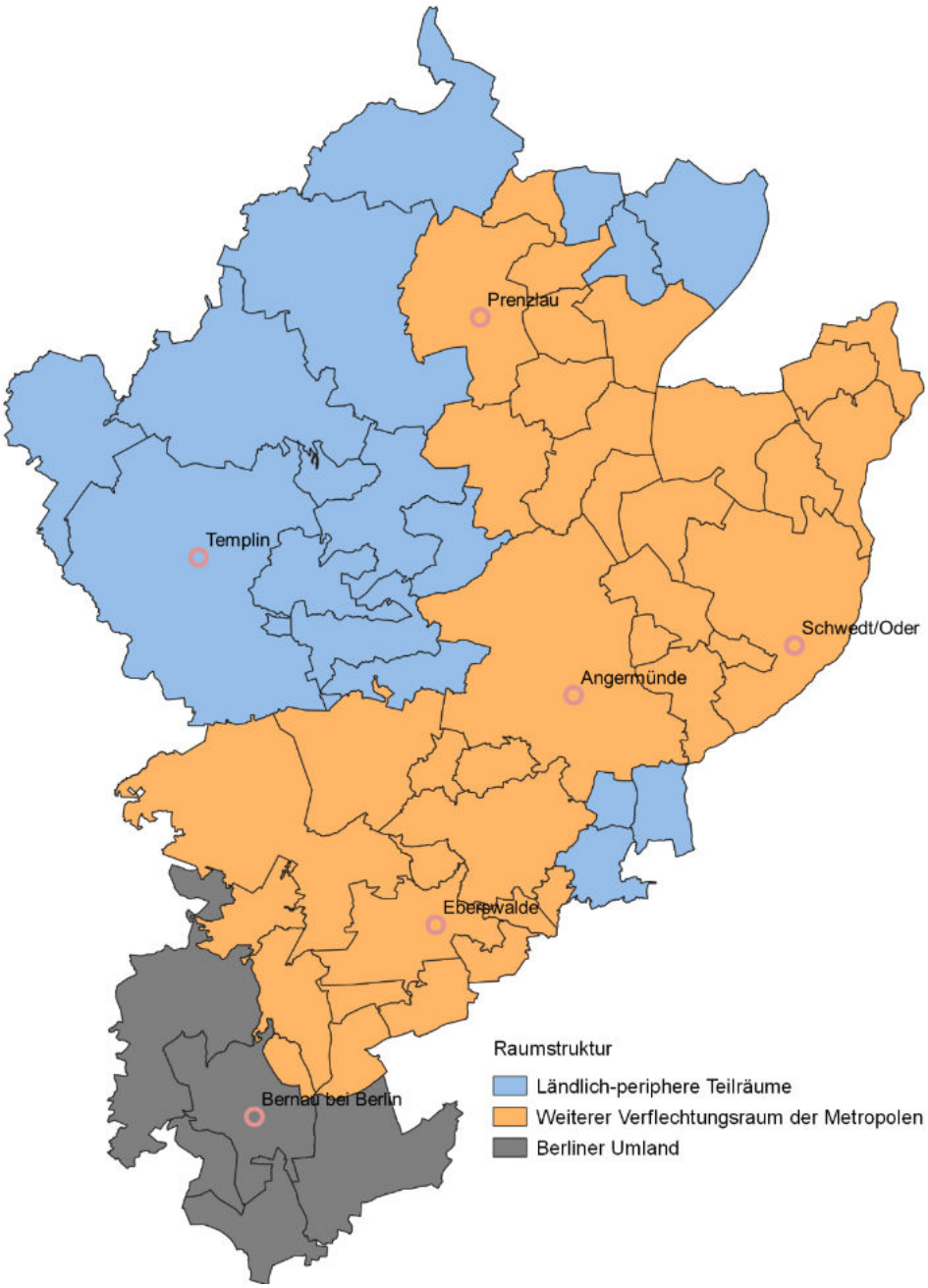

Abbildung 3: Strukturräume gemäß sachlichem Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020), aus dem Regionalplan

Die Region ist dem kulturlandschaftlichen Handlungsraum „Uckermärkisch-Feldberger Seenlandschaft“ zugeordnet.

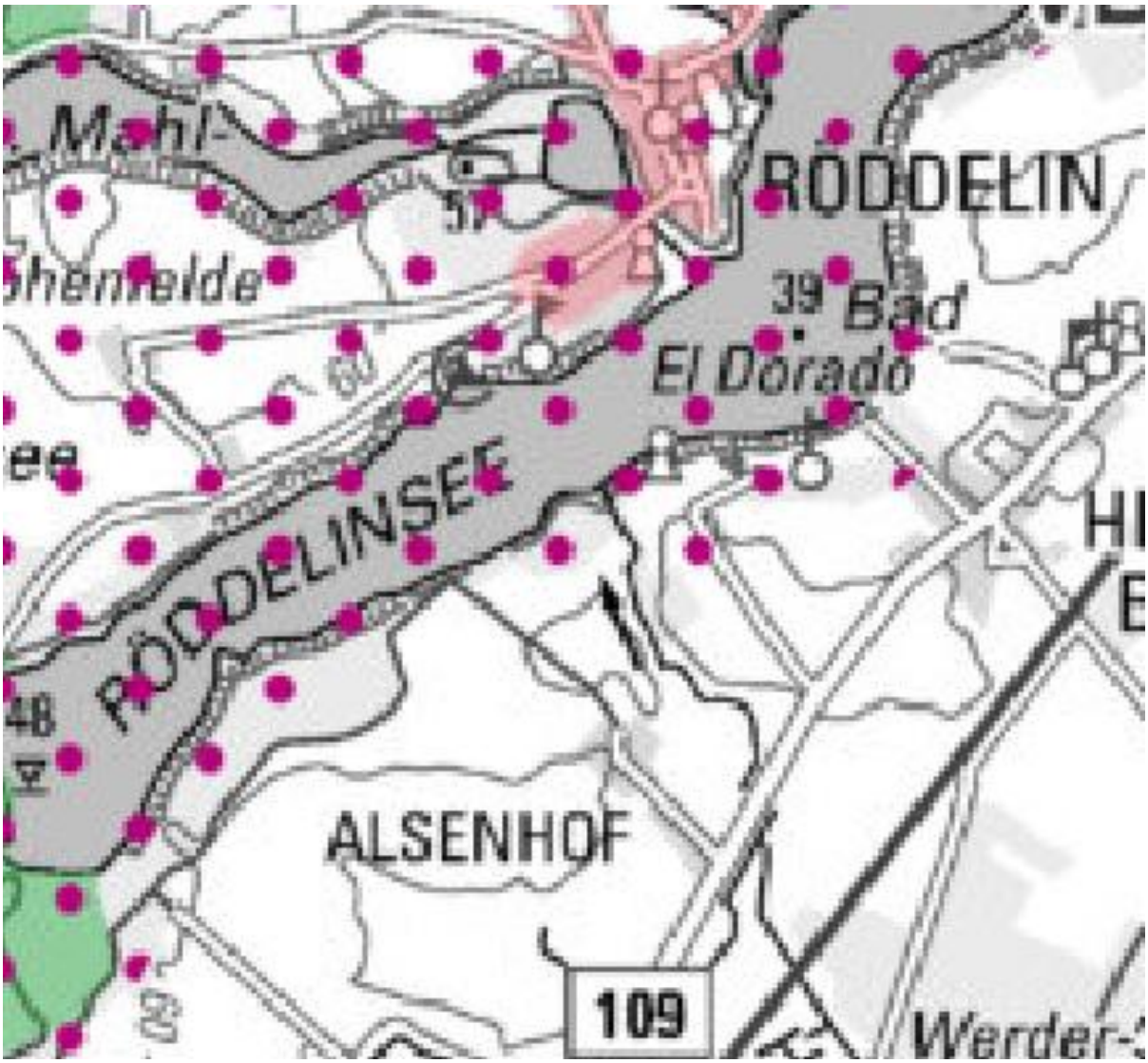

Abbildung 4: Auszug aus Festlegungskarte des Integrierter Regionalplans Uckermark-Barnim, Satzung 2024

Das Gebiet liegt innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen Vorbehaltsgebiets G 3.1 „Tourismus“ und ist somit vorrangig auf die Förderung und Weiterentwicklung des Tourismus ausgerichtet. Der Tourismus gilt in der Region Uckermark-Barnim – insbesondere im ländlichen Raum – als bedeutender Wirtschaftsfaktor. Innerhalb des Vorbehaltsgebiets G 3.1 „Tourismus“ kommt also einer touristischen und erholungsbezogenen Nutzung bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Ziel ist es, touristische Angebote wie Unterkünfte, Gastronomie, Freizeit- und Kulturangebote auszubauen und die entsprechende Infrastruktur – insbesondere für den Radverkehr und den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) – zu sichern und weiterzuentwickeln. Adressaten dieser Zielsetzung sind vor allem Städte und Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanung, touristische Anbieter, Landkreise, Tourismusverbände sowie die Träger des ÖPNV und Eisenbahninfrastrukturunternehmen.

5.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen und -gesetzen

5.3.1 Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro)

Aus dem Landschaftsprogramm für das Land Brandenburg (MLUR 2001) lassen sich für das Plangebiet keine naturschutzrechtlichen Planungsziele ableiten.

5.3.2 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete. Jedoch grenzt es unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) “Norduckermärkische Seenlandschaft“ an. Das LSG schließt den Röddelinsee ein und verläuft auf Höhe des Plangebietes entlang der Uferkante.

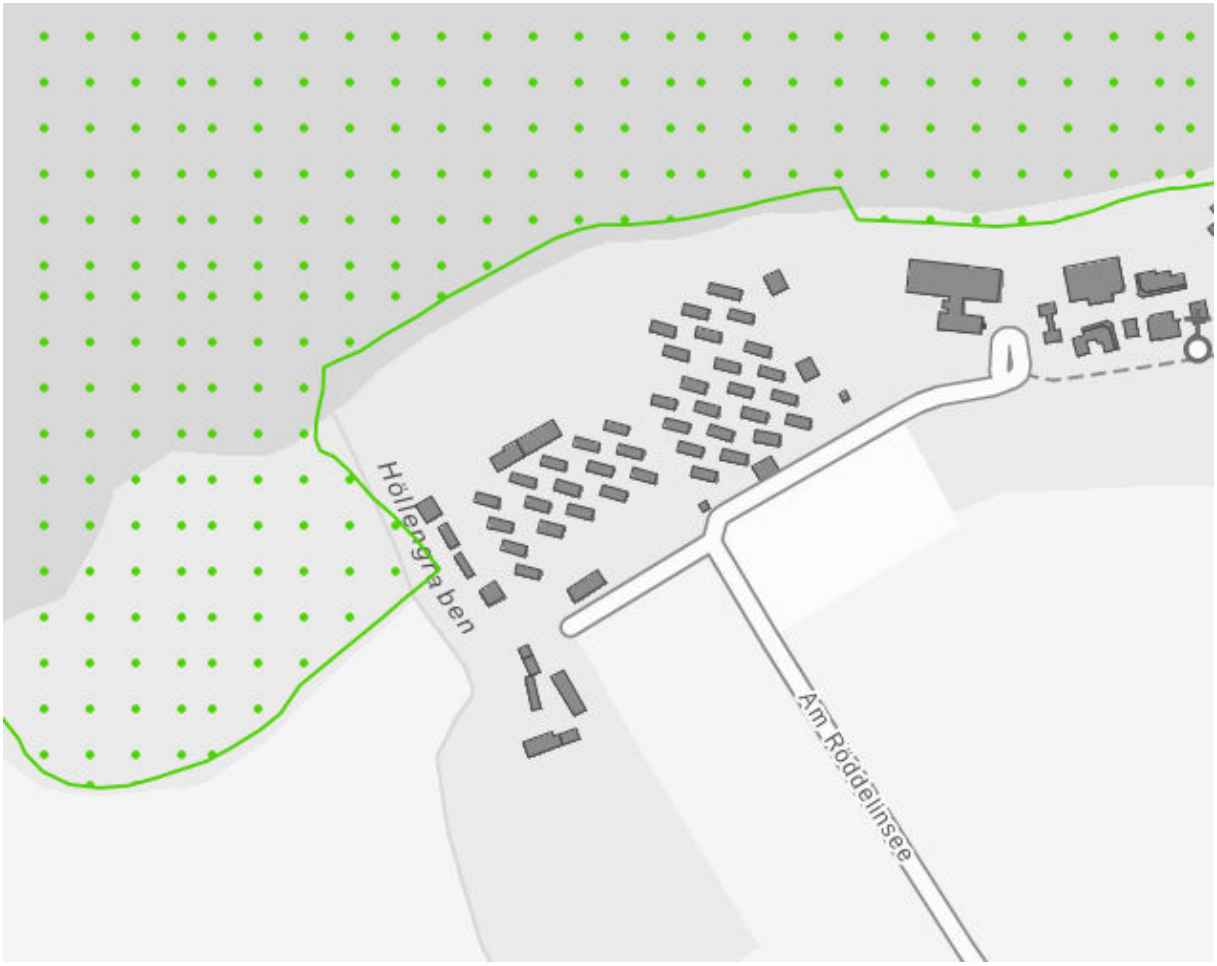

Abbildung 5: Auszug aus der Karte Schutzgebiete aus dem Geoportal Brandenburg, Stand 15.05.2025

Das Plangebiet befindet sich nicht auf einer eingetragen Retentionsfläche laut dem Geoportal Brandenburg mit Stand vom 15.05.2025.

Das Landschaftsschutzgebiet “Norduckermärkische Seenlandschaft“ hat eine Größe von rund 63.951 Hektar (ha). Sein Schutzzweck ist

1. die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes einer eiszeitlich geprägten, ursprünglich vorwiegend extensiv genutzten Kulturlandschaft (u.a.

einer reich strukturierten, weitgehend harmonischen Kulturlandschaft mit einer Vielzahl unterschiedlicher, stark miteinander verzahnter Landschaftselemente, vor allem auch Seen),

2. die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (insbesondere auch zur Erhaltung von Klarwasserseen und zur Wiederherstellung des gestörten Wasserhaushaltes sowie zur Verbesserung der Wasserqualität),

3. die Erhaltung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturverträgliche Erholung sowie

4. die Entwicklung des Gebietes unter Berücksichtigung der oben unter 1. beschriebenen reich strukturierten Kulturlandschaft sowie der kulturhistorisch wertvollen Zeugnisse menschlicher Siedlungstätigkeit.

Die Planung des 2. Änderung des Bebauungsplans läuft diesen Zielen läuft nicht zuwider.

5.3.3 Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel und Klimaschutzklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (**Bodenschutzklausel**). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (**Umwidmungssperrklausel**).

Die Planung wird der Bodenschutzklausel insbesondere dadurch gerecht, dass für die geplanten Ferienhäuser zu einem möglichst hohen Anteil die vorhandenen Bodenplatten der bisherigen, heute ungenutzten Unterbringungsmöglichkeiten wiederverwendet werden sollen. Als bodenschützend lässt sich auch das Ziel der Verlegung der vorhandenen Parkplatzflächen in den Norden nach Norden gewertet werden; sodass die zulässigen Nutzungen insgesamt auf einen deutlich kleineren Geltungsbereich beschränkt werden. Die zukünftigen Parkplatzflächen ersetzen die bestehenden, auf die vollständig verzichtet werden soll. Das Flächenangebot zugunsten von Parkplatzflächen wird im Zuge der Änderungsplanung auch nicht zunehmen, der Flächenumgriff für das Gesamtgebiet nimmt hingegen signifikant ab, so dass die Planung insbesondere eine stärkere boden- und flächensparende Wirkung hat als nach der geltenden Bebauungsplanung.

Teile des Plangebietes sind als Wald im Sinne des Brandenburgischen LWaldG zu werten. Im Rahmen der Planung wird zwar ein großer Teil des Baumbestands erhalten bleiben, so dass

der Waldverlust einer wegen der Bestandsbebauung für eine forstwirtschaftliche Nutzung ohnehin nicht gut nutzbaren Fläche de facto längst nicht der Größe des Plangebietes entspricht. Dies befreit jedoch nicht von einem Waldausgleichserfordernis nach LWaldG. Allerdings können die Waldinanspruchnahme und erforderliche Umwidmung in Verbindung mit Regelungen zur Waldaufforstung an anderer Stelle als insgesamt vertretbar und abwägungsgerecht gewertet werden.

Die Inanspruchnahme von Waldflächen setzt in der Regel eine Genehmigung der zuständigen Forstbehörde voraus. Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird jedoch waldrechtlich qualifiziert – dies ersetzt wie beschrieben das Genehmigungserfordernis. Die für den Waldausgleich erforderlichen Kompensationen werden direkt im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans bzw. im Rahmen des dazugehörigen städtebaulichen Vertrags geregelt.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (**Klimaschutzklausel**).

Das Feriendorf soll zentrale Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigen. Aus Perspektive des Klimaschutzes sind vor allem folgende Gesichtspunkte maßgebend:

Die bestehenden Bodenplatten der vorhandenen, aber in weiten Teilen verfallenen Ferienhäuser sollen weiterverwendet werden, so dass die darin gebundene graue Energie genutzt wird. Die sogenannte *graue Energie* bezeichnet die Energiemenge, die für Bau, Herstellung und Transport von baulichen Anlagen aufgewendet werden muss. Gerade der Gebäudesektor gehört zu den großen Treibhausgasemittenten, insbesondere die Verwendung und Verarbeitung von Beton erfordert den Einsatz einer großen Menge CO_2. Vor diesem Hintergrund ist es sehr gut, wenn weiterhin verwendungsfähiges Material (in diesem Fall die Bodenplatten) weiter genutzt werden können. Die Planung sieht die Errichtung von 42 Ferienhäusern vor, wobei für diese Zwecke auch die seit Jahren ungenutzten ehemaligen Pionierlagerhäuser genutzt werden sollen, soweit sich dies mit der städtebaulichen Konzeption für das neue Ferienhausareal in Deckung bringen lässt. Bei den zusätzlichen Neubauten ist der Einsatz von Holz als wesentlicher nachwachsender, CO_2-bindender Baustoff angedacht. In Phase 2 soll ein „Kur- und Gesundheitszentrum“ entstehen.

Der vorhandene Baumbestand, der dem Gebiet waldähnlichen Charakter verleiht, soll möglichst erhalten bleiben. Dennoch werden Waldaufforstungsmaßnahmen aufgrund des landeswaldrechtlich erforderlichen Waldausgleichs zusätzlich zur klimapositiven Bilanz der Planung beitragen.

Im Plangebiet sollen Erlebnisräume am Wasser und in der Natur realisiert werden. Das Plangebiet ergänzt das nachhaltige touristische Angebot in der Uckermark und kann auf diesem Wege auch dazu beitragen, dass Erholungssuchende insbesondere der nahe gelegenen Hauptstadt Berlin von längeren bzw. ferneren Reisen abgehalten werden, die mit einer deutlich schlechteren Klimabilanz verbunden wären. Angesichts der großen und auch in Zukunft nicht abnehmenden Nachfrage nach Urlaubsangeboten könnte somit ein attraktives Ferienhaus-, Erholungs- und Wellnessangebot einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

5.3.4 Biotope

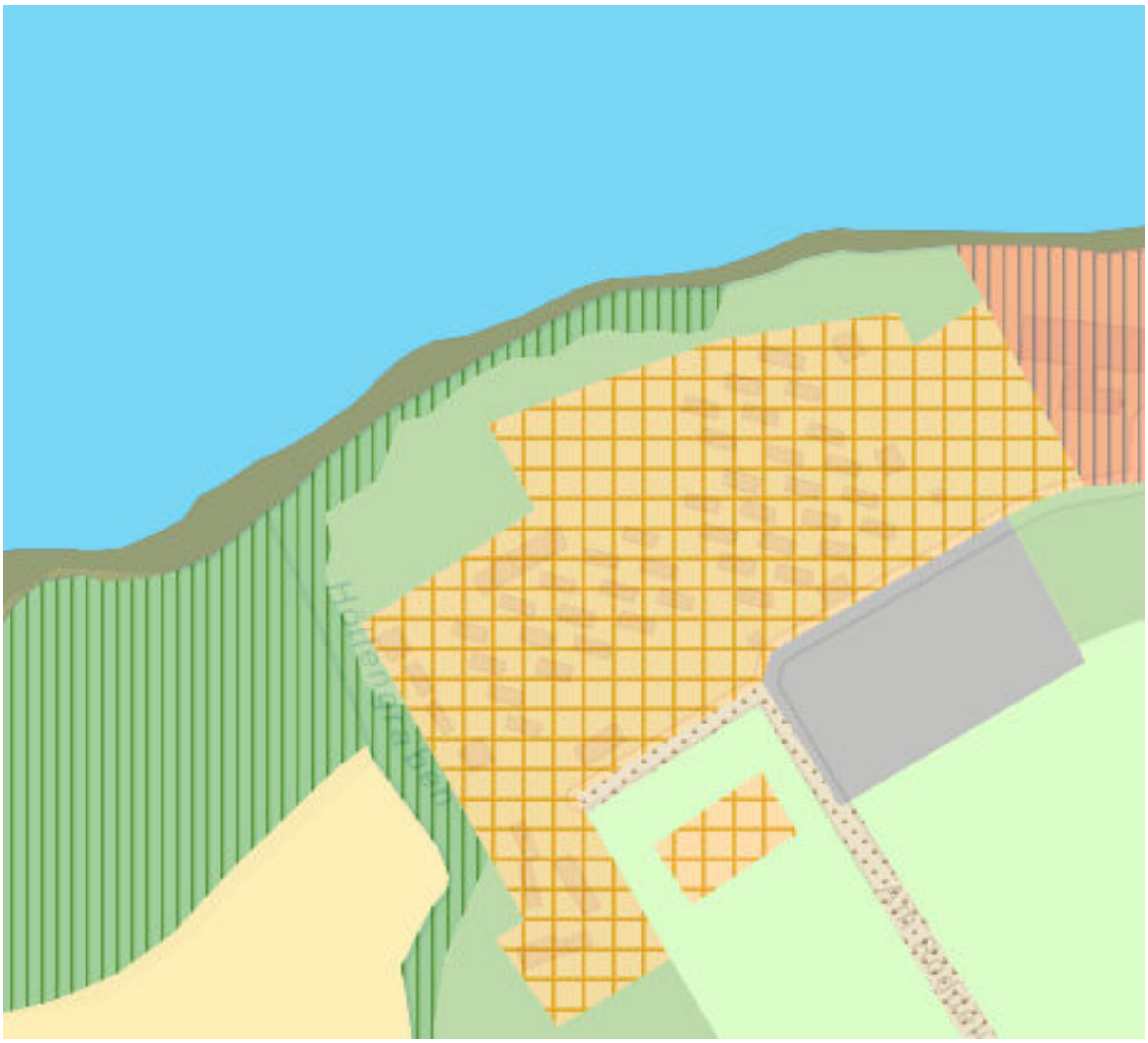

Abbildung 6: Auszug aus der CIR-Biotoptypen (Flächen) aus dem Geoportal Brandenburg, Stand 15.05.2025

Auf der Biotopkarte ist die Fläche überwiegend als Wochenend- und Ferienhausbebauung mit Baumbestand (Code 10250200) ausgewiesen. Im nördlichen Bereich befinden sich zudem ein Nadel-Laub-Mischwald mit Kiefer als Hauptbaumart und Eiche (Stiel- und Traubeneiche) als Mischbaumart (08681000), ein reiner Eichenbestand ohne Mischbaumarten (08310000) sowie Großröhrichte an einem Standgewässer (02211000). Auf der Fläche befindet sich zum Teil Wald.

5.4 Kommunale Planungen

Über die kommunale Bauleitplanung hinaus liegen keine für die 2. Änderung des Bebauungsplans relevanten kommunalen Planungen vor.

5.4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan für Templin wird das Plangebiet für das ursprünglich „Ferienhauskomplex Hindenburg“ genannte Gebiet am Röddelinsee als Sonderbaufläche dargestellt. Die Sonderbaufläche zieht sich in einem breiten Band am Südufer des Sees entlang und schließt auch die Fläche für die Westernstadt ein. Im Westen und im Osten schließen sich südlich Flächen für Wald an. Mittig sind Flächen für den ruhenden Verkehr dargestellt, die ebenso im geltenden Bebauungsplan und seiner 1. Änderung als Parkplatzflächen festgesetzt sind. Südlich der Flächen für Wald und ruhenden Verkehr stellt der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dar.

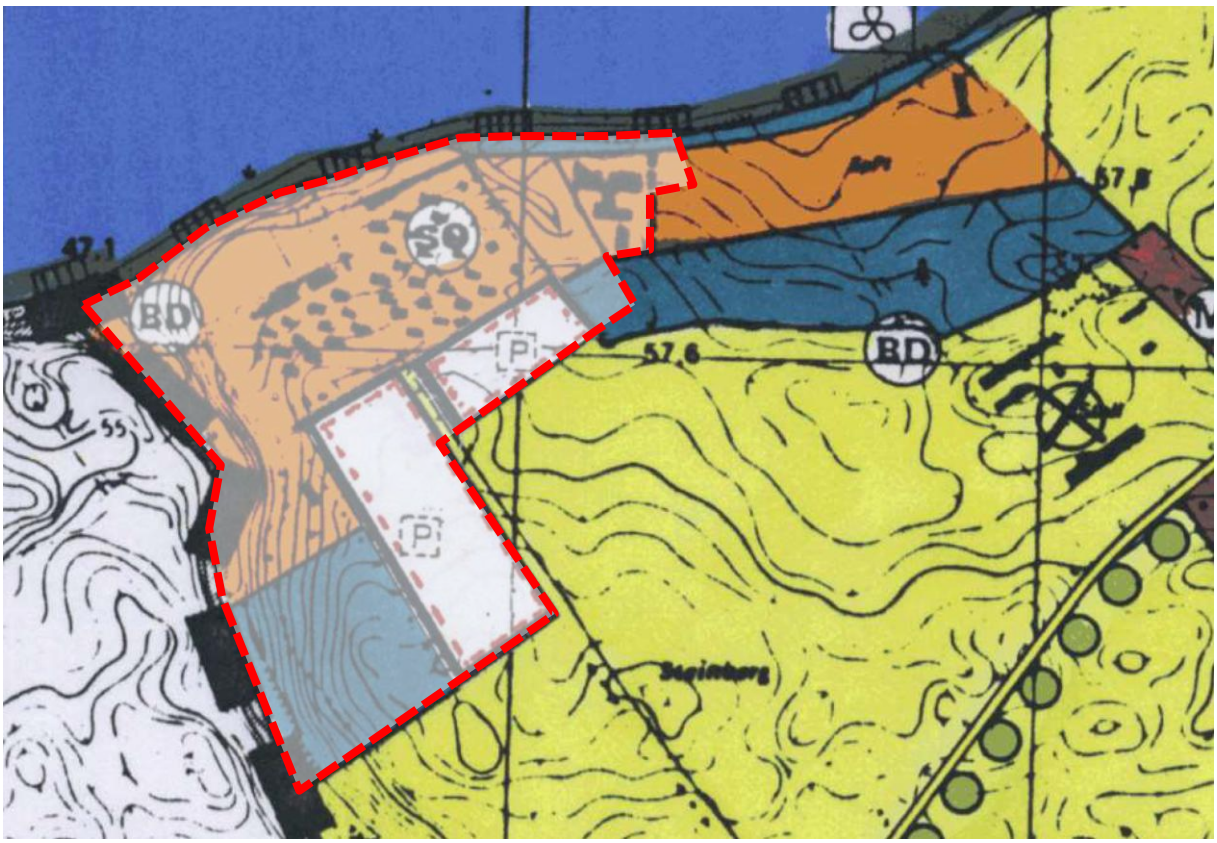

Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Templin mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (rote Linie)

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar. Die SO-Darstellungen im Flächennutzungsplan sind vergleichsweise unspezifisch angelegt. Im Rahmen des vom Flächennutzungsplan gegebenen Spielraums ist die Entwicklung eines Bebauungsplans zugunsten eines Sondergebietes für Ferienwohnen genauso möglich, wie zuvor schon ein Bebauungsplan mit einem Sondergebiet entwickelbar war, in dessen Geltungsbereich die Zulässigkeit von Ferienhäusern bzw. Ferienlagerhäusern festgesetzt wurde.

Die geplante Verlagerung des Parkplatzangebotes nach Norden steht ebenfalls nicht im Widerspruch zu der SO-Darstellung, da die Parkplätze unmittelbar der Sondergebietsnutzung mit

Ferienhäusern bzw. Westernstadt dienen sollen und somit dem im Flächennutzungsplan angelegten Grundzug einer Sondergebietsnutzung zugunsten von Ferienwohnen und Freizeitangebot folgt.

Die die aktuellen Parkplatzflächen betreffende Aufhebung von Teilflächen der 1. Änderung des Bebauungsplans scheitert ebenso wenig an einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Darstellung von Parkplatzflächen im Flächennutzungsplan. Denn das Entwicklungsgebot greift nur dann bei der Aufhebung von Bebauungsplänen bzw. Aufhebung von Teilflächen, wenn an dessen Stelle Baurecht aufgrund eines älteren Bebauungsplans wieder auflebt. Wie sich aus der Rechtsprechung ergibt, greift das Entwicklungsgebot hingegen nicht, wenn infolge der Aufhebung eines Bebauungsplans oder Teilen davon der planungsrechtliche Status eines unbeplanten Innbereichs (im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB) oder – wie hier – der Status eines Außenbereichs nach § 35 BauGB wieder auflebt.[2] Daran ändert im Übrigen auch die aktuelle Nutzung eines Teils dieser Flächen als Parkplatz nichts. Denn die Parkplatznutzung wird mit Ablaufen des Jahres 2025 beendet sein. In diesem Jahr endet nämlich auch das Pachtvertragsverhältnis zwischen dem Flächeneigentümer und dem Vorhabenträger für die Entwicklung des geplanten Ferienhausgebietes, der zugleich Pächter der Parkplatzfläche ist. Mit dem Pachtende ist vertraglich abgesichert, dass der Pächter den Ursprungszustand vor der Parkplatznutzung wieder herstellen muss.

5.4.2 Bebauungspläne

An das Bebauungsplangebiet schließt sich kein anderer Bebauungsplan unmittelbar an. Für die 2. Änderung des Bebauungsplans ist vor allem der sich nordöstlich anschließende, nicht überplante Teil des Bebauungsplans relevant, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die benachbarte Westernstadt regelt. Diese Festsetzungen bleiben unverändert, die Westernstadt wird auch in Zukunft die Nachbarschaft des Ferienhausareals prägen.

5.5 Sonstige gemeindliche Planungen und Konzepte

5.5.1 Leitbild der Stadt Templin

Unter dem Motto *„Die Stadt sind wir – Wir geben Templin eine Zukunft“* verfolgt die Stadt Templin wichtige Ziele einer nachhaltigen Entwicklung. Zur Entwicklung des Plangebietes passt das Handlungsfeld 2 **„Gesundheits- und Tourismusstadt mit Profil“**.

In diesem Handlungsfeld positioniert sich Templin als aktiver Gesundheits- und Erholungsstandort. Der Tourismus soll gezielt und effizient ausgebaut werden, mit zeitgemäßen, auf die Zielgruppen abgestimmten Angeboten. Die Stadt setzt auf die Vernetzung regionaler Anbieter, die Weiterentwicklung lokaler Handels-, Kultur- und Sportangebote sowie auf eine verbesserte

[2] Vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 17.10.2012 – 1 C 10 493/12, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch – Kommentar, 157. EL Nov. 2024, § 8 BauGB, Rn 31.

Infrastruktur und öffentliche Raumgestaltung für touristische Zwecke. Als Thermalsoleheilbad und Gesundheitsstandort strebt Templin die Sicherung und qualitative Weiterentwicklung seiner Angebote an – insbesondere durch die Stärkung der NaturThermeTemplin und die gezielte Förderung der Gesundheitswirtschaft. Im Sinne eines aktiven Naturtourismus möchte Templin die Kulturlandschaft erlebbar machen und den Rad- und Wassertourismus ausbauen. Qualitätsmanagement, Infrastrukturentwicklung und die Unterstützung touristischer Leistungsträger, auch auf Vereinsebene, sind zentrale Maßnahmen.

5.5.2 Wassertourismus und Wassersport auf Templiner Gewässern, Konzept zur Weiterentwicklung

Die Stadt Templin verfolgt eine strategische Entwicklung des Wassertourismus, um ihre attraktiven Gewässerlandschaften nachhaltig zu nutzen und zu fördern. Dafür hat die Stadt 2019 ein Konzept veröffentlicht unter dem Namen: „*Wassertourismus und Wassersport auf Templiner Gewässern, Konzept zur Weiterentwicklung*." Im Rahmen des wassertouristischen Konzepts der Stadt wurden mehrere Projekte initiiert. Beispielsweise möchte Templin vielfältige Wasserwandermöglichkeiten ausbauen und schaffen Touren wie die „Templin-Zehdenick-Tour", die „5-Seen-Tour" und die „Lübbesee-Tour", die es ermöglichen, die Naturparks Uckermärkische Seen und Feldberger Seenlandschaft zu erkunden.

Die Stadt Templin setzt somit auf eine nachhaltige und vielfältige Entwicklung des Wassertourismus, um sowohl die lokale Wirtschaft zu stärken als auch den Gästen ein attraktives Natur- und Freizeiterlebnis zu bieten.

Der Röddelinsee, an dem das Plangebiet liegt, spielt eine zentrale Rolle im Wassertourismuskonzept der Stadt Templin. Er dient als Ausgangspunkt für verschiedene Wasserwanderungen und ist ein bedeutender Bestandteil des Templiner Seenkreuzes. Der Röddelinsee ist Start- und Zielpunkt der 5-Seen-Tour, einer beliebten Kanuroute, die durch den Templiner Kanal, den Stadtsee, den Bruchsee, den Fährsee und den Zaarsee führt. Diese Tour ermöglicht es, die vielfältige Natur- und Kulturlandschaft der Region zu erleben.

6. Beschreibung des Plangebiets und seines Umfeldes

6.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet wird im Wesentlichen von ehemaligen Pionierlagerhäusern geprägt. Um diese Gebäude hat sich in den zurückliegenden Jahren, in denen das Gebiet ungenutzt blieb, die Natur durch Sukzessionsprozesse frei entfalten können. Teilweise hat sich dabei Wald ausgebildet. Die Pionierlagerhäuser, die auf Betonbodenplatten errichtet sind, sind in einem überwiegend schlechten Zustand. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes der 2. Änderung steht ein größerer Gebäudekomplex, der mehrere Funktionen in sich vereint: Hier wohnen Beschäftigte der Westernstadt, hier befindet sich eine Großküche und er wird als Lagerfläche genutzt.

Gelagert werden insbesondere Requisiten und Gastronomiewaren. Zudem wird der Gebäudekomplex auch für Veranstaltungen genutzt. Teile der dazugehörigen Grundstücksfläche werden als Lagerfläche sowie als Wirtschaftshof mit Werkstätten für Holzbearbeitung und Instandhaltungsarbeiten von KfZ und Bewirtschaftungsgeräten genutzt.

Die sich anschließende Westernstadt erreicht man durch ein großes Palisadentor. An der Hauptachse liegen u.a. ein großer Saloon, eine Concert & Dance Hall, eine Bank, eine Kapelle sowie ein General Store mit typischen Elementen echter alter Westernstädte. Es gibt zahlreiche Angebot für kleine und größere Kinder sowie Familien und Schulklassen, etwa einen Grillplatz oder Bullenreiten. Prägende Elemente sind ferner ein Westernhotel, Ranchhäuser am Ufer des Röddelinsee, wo sich auch ein Badesteg befindet, sowie das Fort. Diese Anlagen bieten Übernachtungsmöglichkeiten.

6.2 Vorhandene Wohnbevölkerung und soziale Infrastruktur

Im Plangebiet selbst befindet sich im Osten ein Gebäude, das teilweise der saisonalen Unterbringung von Betriebspersonal des angrenzenden Westernparks dient.

6.3 Verkehrserschließung

Die Bundesstraße B 109 verläuft in einer Entfernung von rund 600 östlich am Plangebiet vorbei. Von dort führt eine Erschließungsstraße direkt bis an das Plangebiet heran. Die Altstadt von Templin ist rund 4,6 km vom Plangebiet entfernt. Das Plangebiet liegt rund 3,5 km südwestlich vom Regionalbahnhof Templin entfernt. Der Bahnhof Templin wird einmal pro Stunde von der RB12 aus Oranienburg kommend angefahren. Während der Öffnungstage der Westernstadt wird das Plangebiet von Montag bis Freitag auch von der Buslinie 509 der Uckermärkischen Verkehrsgesellschaft (UVG) angefahren. Samstags und sonntags verkehrt ein Rufsammeltaxi, das eine Stunde vor An- oder Abfahrt angerufen werden muss. Am Wochenende verkehrt zudem der Bus der Linie 509 als Rufbus ab Templin, Seehotel/Postheim über ZOB Templin zu folgenden Zeiten: 10:15 Uhr; 12:15 Uhr und 16:15 Uhr, der Bus muss ab Seehotel/Postheim und ZOB nicht angemeldet werden.

6.4 Wasser

6.4.1 Gewässer

Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Ufer des Röddelinsees. Beim Röddelinsee handelt es sich um den Bestandteil einer Binnenwasserstraße im Eigentum und in der Verwaltungszuständigkeit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes. Bundeseigene Flächen dürfen nur überplant werden, wenn hierdurch die Nutzung und Unterhaltung der Bundeswasserstraße nicht beeinträchtigt werden.

6.4.2 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von bestätigten Wasserschutzgebieten.

6.4.3 Wasserschutz

Der das Planänderungsgebiet im Norden begrenzende Röddelinsee ist ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer. Die Umweltziele gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) schlagen sich im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer nieder. Zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele wurden Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt (siehe https://mleuv.brandenburg.de/mleuv/de/umwelt/wasser/gewaesserschutz-undentwicklung/europaeische-wasserrahmenrichtlinie-imueberblick/bewirtschaftungsplaene-undmassnahmenprogramme/).

Wasserkörperspezifische Informationen können dem Kartendienst des Landes entnommen werden (https://apw.brandenburg.de (Themen → Wasserrahmenrichtlinie)).

Eine wichtige Rahmenbedingung für die Planung im Zusammenhang mit Wasserschutz bilden das sog. Verschlechterungsverbot sowie das Zielerreichungsgebot nach WHG § 27. Mit Blick auf das Zielerreichungsgebot darf die Bauleitplanung insbesondere künftigen Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.

Weitere Aspekte werden im Umweltbericht zu dieser Begründung behandelt.

6.5 Bodenschutz

Laut aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS 2021) befinden sich im Plangebiet sowie in angrenzenden Bereich Erd- und Mulmniedermoore unterschiedlicher Mächtigkeit (https://geo.brandenburg.de/). Dies ist im Rahmen der Planumsetzung zu berücksichtigen.

6.6 Umwelt

Detaillierte Aussagen zu den einzelnen umweltrelevanten Aspekten und zu den Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind dem vorliegenden Umweltbericht, der einen gesonderten Teil dieser Begründung bildet, zu entnehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans bewirkt eine Umwandlung von Waldflächen im Flächenumfang von 2,11 ha. Die Umwandlung von Waldflächen in einer Größenordnung zwischen 1 ha und 5 ha löst gemäß Nr. 17.2.3 der Anlage 1 zum UVPG eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls aus (§ 3c Abs. 1 Satz 2 UVPG). Diese Vorprüfung ist Bestandteil des Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Die umweltbezogenen Auswirkungen der Waldinanspruchnahme, einschließlich der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, werden dort dargestellt. Der Waldausgleich soll innerhalb einer 2,5 ha großen Fläche in der Gemarkung Mittenwalde, Flur 1, Flst 45/1, am Kuhzer See, erfolgen. Die Fläche befindet sich im Naturschutzgebiet „Kuhzer See-Klaushagen" sowie im Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Kuhzer See, Jakobshagen und Klaushagen". Die Verordnung sowie die Managementplanung sind zu beachten. Aus Sicht der

unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark ist die Fläche (Flur 1, Flst. 45/1, Gemarkung Mittenwalde) für eine Erstaufforstung geeignet.[3] Es sind nur Baumarten der potenziell natürlichen Vegetation zu verwenden. Geschützte Biotope im Umfeld sind zu erhalten und dürfen nicht beeinträchtigt werden.

6.7 Altlasten, Kampfmittel

Im Zeitpunkt der Planaufstellung ist das Vorkommen von Altlasten oder Kampfmitteln im Plangebiet nicht bekannt. Bei der Vorhabenumsetzung ist eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich.

6.8 Versorgungsinfrastruktur

Im Plangebiet besteht derzeit keine eigenständige Versorgungsstruktur. Für das Grundstück liegt jedoch ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung vor. Dieser befindet sich außerhalb des Plangebiets am östlichen Rand des Western- und Freizeitparks. Die Versorgung erfolgt im Zeitpunkt der Planaufstellung über eine Leitung PE125/PE40.

6.8.1 Trinkwasser

Grundlage für Anschluss und Belieferung ist die Wasserversorgungssatzung des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Westuckermark (ZVWU) in der jeweils gültigen Fassung [4]. Ob die künftig benötigte Wassermenge ausreichend bereitgestellt werden kann, ist im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu ermitteln. Hierfür fordert der zuständige Wasserversorger eine detaillierte Aufstellung der Endverbraucher je Wohneinheit.

6.8.2 Schmutzwasser

Schmutzwasser ist gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung des ZVWU (ABS Templin)[5] der öffentlichen Abwasseranlage zuzuführen. Der Bestand wird im Zeitpunkt der Planaufstellung über eine Druckrohrleitung (PE 63) entsorgt. Im Zuge der Genehmigungsplanung ist zu prüfen, ob die vorhandene Druckrohrleitung und das angeschlossene Pumpwerk den zusätzlichen Abwasseranfall hydraulisch aufnehmen können. Die Leistungsdaten der installierten Pumpe sind dabei zugrunde zu legen.

6.8.3 Löschwasser

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung kann im ländlichen Raum nicht über das Trinkwassernetz erfolgen. Hydranten liefern nur den Grundschutz. Weitergehende Anforderungen sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

---

[3] E-Mail der Unteren Naturschutzbehörde (Sachbearbeiterin Frau Jez) vom 06.05.2026

[4] Wasserversorgungssatzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser im Versorgungsgebiet des Zweckverbandes „Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Westuckermark“ (ZVWU)

[5] Abwasserbeseitigungssatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Westuckermark (ZVWU) für das Verbandsmitglied Abwasser Templin (ABS Templin)

6.8.4 Niederschlagswasser

Gemäß Abwasserbeseitigungssatzung des ZVWU (ABS Templin) besteht grundsätzlich ein Anschlussrecht an die zentrale Niederschlagswasserableitung. Aufgrund der bestehenden Dimension der Regenwasserleitung ist jedoch keine Einleitung möglich. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist daher auf Grundstücksebene zu lösen. Die konkrete Ausführung (z. B. Versickerungsnachweis, technische Bemessung) ist im Rahmen der späteren Genehmigungs- und Ausführungsplanung nachzuweisen.

6.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich ein in Bearbeitung befindliches Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2 Satz 4 BbgDSchG. Das Bodendenkmal wird im Denkmalkataster mit der Nr. 142656 und der Bezeichnung „Siedlung Neolithikum; Siedlung slawisches Mittelalter“ geführt. Bodendenkmale sind grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Daher ist im Rahmen der Planrealisierung zu beachten, dass Veränderungen und mögliche Teilzerstörungen eine denkmalrechtliche Erlaubnis / Baugenehmigung gem. §§ 9, 19 und 20 Abs. 1 BbgDSchG voraussetzen. Das im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der unteren Bauaufsichtsbehörde einzuholende Benehmen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises kann erwartet werden, wenn denkmalzerstörende Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert bleiben und der Vorhabenträger die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen auf eigene Kosten und Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.

6.10 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet

Die gesamten Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der ELDORADO Nature Village GmbH.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

7. Planungsalternativen

Der Planung liegt das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung eines Ferienhausgebietes zugrunde. Wesentlicher Bestandteil des Nachhaltigkeitskonzeptes ist die Idee, ein brachgefallenes Feriendorf wieder zu ertüchtigen und dabei Bestandsstrukturen und bestehende bauliche Anlagen (von den Bodenplatten bis hin zu den ehemaligen Pionierlagerhäusern) im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung möglichst wiederzuverwenden. Für den Erfolg des Konzeptes spielt die Nähe zum See und die Lage in landschaftlich reizvoller Umgebung eine wichtige Rolle. Hinzu kommen die Nähe zur Bahn sowie – sehr zentral – die Nähe zur Metropole Berlin mit einer großen Zahl nacherholungssuchender Einwohnerinnen und Einwohner. Auch die Nachbarschaft zur Western- und Freizeitpark Eldorado hat selbstverständlich Bedeutung für

das Projekt. Legt man diese Rahmenbedingungen zu Grunde, ergibt sich keine Planungsalternative.

Das Vorhaben geht von einem Vorhabenträger aus, der auf andere Flächen keinen Zugriff hätte. Insoweit könnte eine Planungsalternative lediglich darin bestehen, von der Planung schlichtweg abzusehen (Nullvariante). Von der Planung abzusehen würde wiederum bedeuten, dass der bestehende Bebauungsplan mit größerem Flächenumgriff weiter gelten würde. Auch dann wäre also eine städtebauliche Entwicklung und Wiederertüchtigung baulicher Anlagen nicht ausgeschlossen. Eine dritte Möglichkeit bestünde darin, die Teile des geltenden Bebauungsplans, in denen das Ferienhausareal entstehen soll, ersatzlos aufzuheben. Dann würde das Gebiet planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sein. Es wäre dann mit einem weiteren Verfall der seit langem ungenutzten Anlage zu rechnen. Dies kann nicht im Interesse der Stadt Templin liegen.

Eine ganz neue Ausgangsbedingung würde sich ergeben, wenn es dem Vorhabenträger gelingen sollte, die nach der aktuellen Bebauungsplanung gesicherten Parkplatzflächen vom aktuellen Eigentümer zu erwerben.

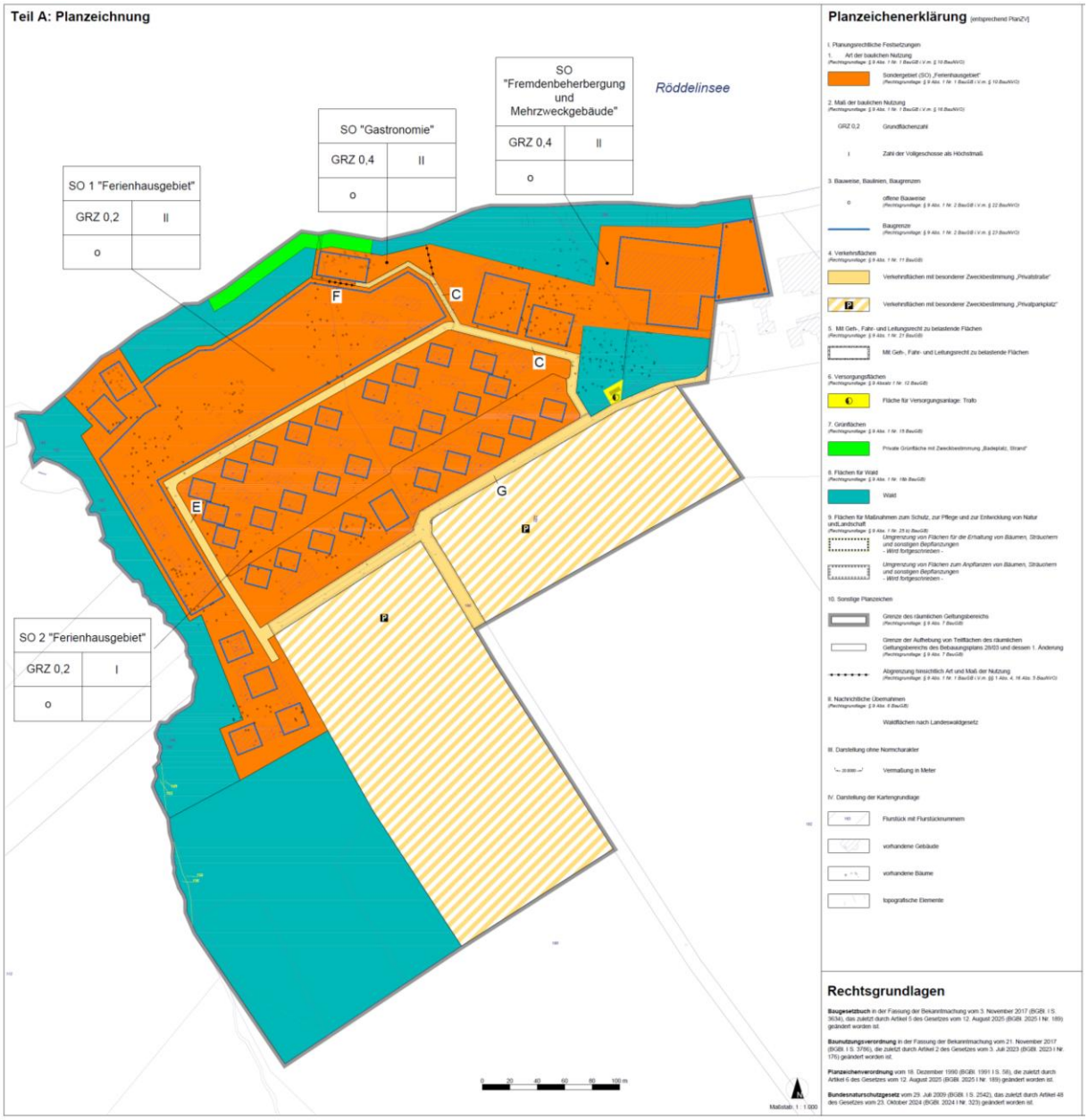

Abbildung 8: Planungsalternative für den Fall, dass der Vorhabenträger die aktuellen planungsrechtlich gesicherten Parkplatzflächen erwerben kann

In dem Fall könnte die Stellplatzplanung ggü. dem heutigen Stand im Grundsatz unverändert bleiben. Anders als heute würde die Parkplatzfestsetzung mit der Zulässigkeit einer großflächigen Überdachung der Stellplätze mit Phototovoltaikanlagen verknüpft werden. So könnte im deutlichen größeren Umfang als bislang nach der Planung möglich erneuerbare Energie für den Betrieb der Ferienhäuser sowie für die Westernstadt gewonnen werden. Ein weiterer Vorteil bestünde darin, dass die für die bestehende Stellplatzanlage gepflanzten Bäume erhalten bleiben könnten.

Ggf. kommt auch in Betracht, einen Teil der Parkplatzanlage für Campingmobile zu öffnen. Folge dieser Planungsalternativ wäre, dass insbesondere das Sondergebiet SO 2 um rund 1,15 ha größer würde und für die Parkplatzflächen, die sowohl von den Ferienhausgebietsnutzern als auch von den Besuchern der Westernstadt genutzt würden, 5,25 ha zur Verfügung

stünden. Das Stellplatzangebot am östlichen Rand des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Eingangsbereich könnte als Wald gesichert werden. Die so in den Grundzügen skizzierte Planungsalternative würde ernsthaft erwogen werden, sofern sich die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen lassen.

8. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Entwicklung in zwei Phasen vor. Es sollen rund 45 Ferienhäuser entstehen, etwa zur Hälfte durch Wiedernutzung von Bestand der ehemaligen Pionierlagerhäuser und teilweiser Nutzung der ca. 120 m² großen Bodenplatten hervorgehen. Rund 25 Ferienhäuser am See und am sogenannten Höllengraben sollen neu und in modularer nachhaltiger Bauweise errichtet werden.

Zum Konzept einer nachhaltigen und umweltbewussten städtebaulichen Entwicklung gehören kleinteilige Baukörper mit geeigneten Raumkonzepten für die ganze Familie. Neben der Revitalisierung bestehender Strukturen soll vor allem der vorhandene Baumbestand, der dem Gebiet waldähnlichen Charakter verleiht, in das Konzept integriert werden. Für die Errichtung der neuen Ferienhäuser wird die Verwendung von Holz als nachwachsender, CO_2-bindender Rohstoff angestrebt. Die Ferienhäuser sollen allesamt mit eigener Terrasse ausgestattet werden. Im Plangebiet sollen Erlebnisräume am Wasser und in der Natur realisiert werden.

Nach dem der Planung zugrunde liegenden Nachhaltigkeitskonzept soll auf Mülltrennung, Kompostierung sowie die Verwendung von biologisch abbaubaren Produkten geachtet werden.

Dem Nachhaltigkeitskonzept liegen zugrunde:

- eine nachhaltige Bauweise
- eine klimaneutrale, möglichst klimapositive Energieversorgung
- ein nachhaltiges Wassermanagement
- ein Zero-Waste-Prinzip
- Ladeinfrastruktur für E-Mobilität
- Barrierefreiheit
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Natur- und Artenschutzes
- die Schaffung von Grünflächen, die grünordnerische Gestaltung von Außenanlagen
- KI-gesteuerte Smart-Home-Systeme

9. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird die westliche Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 28/03 „Western und Freizeitpark am Röddelinsee – Silver Lake City“ zum einen geändert, zum anderen werden aktuell festgesetzte Parkplatzflächen aufgehoben. Die nicht vom Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans erfassten Flächen gelten hingegen fort.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans enthält sowohl zeichnerische als auch textliche Festsetzungen, die nachfolgend begründet werden sollen, beginnend mit der Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs.

9.1 Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) umfasst die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 79 (tw), 82 (tw), 176, 177, 81/7, 81/8, 81/10 und 188 (tw), 190 (tw), 208 sowie 152, 153, 154, 155 und 156 (am Höllengraben) der Flur 1 der Gemarkung Hindenburg und hat eine Größe von 189.545 m². Er ist durch das Planzeichen 15.13 (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt.
Von dem Beschluss umfasst ist auch die Aufhebung von Planrecht. Die aufzuhebenden Flächen sind in der Planzeichnung durch eine magentafarbene Linie umgrenzt und mit dem Buchstaben A und B gekennzeichnet. Zur Klarstellung der Rechtsfolgen erfolgt eine textliche Festsetzung:

TF 13	Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans 28/03 werden die mit den Buchstaben A und B gekennzeichneten Teilflächen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 28/03 mit den auf diese Teilflächen bezogenen Festsetzungen aufgehoben.

Der zukünftige Geltungsbereich nach Aufhebung der gekennzeichneten Flächen schließt an die nicht von der Aufhebung betroffenen Flächen des Plangebiets an. Nach Aufhebung des Planungsrechts im Süden umfasst der zukünftige Geltungsbereich die Flurstücke 79 (tw), 82 (tw), 176, 177, 81/7 und 81/8, 190 (tw), 208 sowie 152 bis 156. Die Größe des Pangebiets wird dann rund 137.038 m² betragen.

Für die Erfordernisse eines qualifizierten Bebauungsplans und um die Erschließung zu sichern werden auch Flurstücke mit einbezogen, die als Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sowie auch die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans wurden mit Zustimmung der privaten Flächeneigentümerin getroffen.

9.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt fünf Baugebiete, darunter

- zwei Ferienhausgebiete nach § 10 BauNVO,
- ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO für die Zwecke eines Gastronomiebetriebs,
- ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO für die Fremdenbeherbergung und bauliche Anlagen, die für diverse Freizeit-, Erholungs- und Veranstaltungszwecke genutzt werden können.

TF 1 Sondergebiet 1 und 2 „Ferienhausgebiet“

(1) Die als Sondergebiete 1 und 2 „Ferienhausgebiet“ festgesetzten Baugebiete dienen der Unterbringung von Ferienhäusern, der Gebietsversorgung dienenden Läden sowie Freizeiteinrichtungen.

(2) Allgemein zulässig sind:

a) Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen,
b) der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
c) Räume und Gebäude für die Verwaltung und Vermietung von Ferienhäusern,
d) Anlagen und Einrichtungen für die dem Nutzungszweck des Gebiets dienende Freizeitangebote einschließlich Kinderspielplätzen und Bootsverleih,
e) Anlagen und Einrichtungen für die sportliche Betätigung,
f) Grillplätze,
g) Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen für das Nature Village sowie den Western- und Freizeitpark.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 10 Abs. 2, 4 BauNVO)

Das Ferienhausareal wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dienen soll, festgesetzt. Das Areal gliedert sich in zwei Sondergebiete (SO 1 im Nordwesten und SO 2 nördlich der Parkplätze). Für beide Sondergebiete gelten dieselben Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen regelmäßig gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete sowie Campingplatzgebiete in Betracht. Daher verlangt § 10 Abs. 2 BauNVO, die Zweckbestimmung konkret festzusetzen. Das Sondergebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als „Ferienhausgebiet“ festgesetzt. Zweckbestimmung und Art der Nutzung ergeben sich unmittelbar aus der BauNVO, und zwar einerseits aus der Rahmenzweckbestimmung des Abs. 1 – zeitweiliges Wohnen zu Freizeit- und Erholungszwecken – und andererseits aus dem Begriff des Ferienhauses.[6]

Der Begriff des Ferienhauses wird in § 10 Abs. 4 BauNVO dahingehend bestimmt, dass es aufgrund seiner Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sein muss, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Das Ferienhaus dient damit bestimmungsgemäß dem jeweils vorübergehenden Aufenthalt durch Erholungssuchende (Feriengäste) im ständigen Wechsel.

<u>Abgrenzung zum Fremdenbeherbergungsgebiet (§ 11 BauNVO)</u>

Der Gesetzgeber unterscheidet zwischen Ferienhausgebieten (§ 10 BauNVO) und Gebieten für die Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Im Unterschied zu Gebieten für die

[6] Vgl. Bönker/Bischopink/Bischopink BauNVO § 10 Rn. 49-52.

Fremdenbeherbergung steht bei Ferienhausgebieten nicht eine Beherbergung der Gäste im Vordergrund, d.h. es findet insbesondere keine Bewirtung der Gäste in einem gesonderten Essenssaal mit zugehöriger Küche statt, auch Bettwäsche und Handtücher werden nicht regelmäßig gewechselt. Ein solches Angebot bleibt Beherbergungsbetrieben innerhalb der Gebiete für die Fremdenbeherbergung vorbehalten.

In Beherbergungsbetrieben werden Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können.[7] Im Plangebiet sollen die Ferienhäuser hingegen auch mit Küchen ausgestattet werden, so dass sich die Erholungssuchenden selbstständig verpflegen können, es bleibt demzufolge ein unabhängiger häuslicher Wirkungskreis gewahrt.

Abgrenzung zum Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO)

Wesentliche Unterschiede zum Wochenendhausgebiet liegen darin, dass Ferienhausgebiete den Erholungsaufenthalt wechselnder Personenkreise ermöglichen sollen. In Wochenendhausgebieten ist dies nicht notwendige Voraussetzung. Zumeist erfolgt dort eine Nutzung durch eine Person oder Familie. Ferienhausgebiet weisen zudem nach allgemeiner Ansicht im Gegensatz zu Wochenendhausgebieten typischerweise längere Aufenthalte sowie größere Baumassen (vgl. § 17 BauNVO) auf.[8] Da die Planung bezweckt, die Bungalows im Rahmen von zeitweiser Vermietung auch einer wechselnden Zahl an Gästen zur Verfügung zu stellen, hat sich der Plangeber im Rahmen der Rahmenzweckbestimmung für das Ferienhausgebiet entschieden. Dies schließt aber nicht aus, dass auch die Eigentümer selbst ihr Ferienhaus ein- oder mehrmals im Jahr zu Erholungszwecken nutzen.

In Zusammenschau der beiden prägenden Abgrenzungskriterien ergibt sich daher die Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ als geeignete und sachgerechte Zweckbestimmung des Erholungssondergebiets nach §§ 10 Abs. 2 i.V.m Abs. 4 BauNVO.

Zulässige Art der baulichen Nutzung

Nach der bindenden Regelung des § 10 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind im Ferienhausgebiet grundsätzlich nur Ferienhäuser zulässig. Sollen neben Ferienhäusern auch andere Nutzungsarten im Plangebiet zulässig sein, ist dies auf der Grundlage des § 10 Abs. 2 S. 2 BauNVO ausdrücklich festzusetzen. Die Vorschrift des § 10 Abs. 2 Satz 2 BauNVO gibt dem Plangeber die Ermächtigung, die allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit von bestimmten im Normtext abschließend aufgezählten Nutzungen, die nicht unter Ferienhäuser subsummierbar sind, ausdrücklich festzusetzen, um so den Kreis an Nutzungsarten zu erweitern. Davon wird hier Gebrauch gemacht. Folgende Nutzungen sollen entsprechend der Zweckbestimmung zusätzlich ausdrücklich zulässig sein:

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- Räume und Gebäude für die Verwaltung und Vermietung von Ferienhäusern,
- Anlagen und Einrichtungen für die dem Nutzungszweck des Gebiets dienende Freizeitangebote einschließlich Kinderspielplätzen und Bootsverleih,
- Anlagen und Einrichtungen für die sportliche Betätigung,

7 Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker BauNVO § 11 Rn. 36; BVerwG Beschl. v. 8.5.1989 – 4 B 78.89).
8 Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 157. EL November 2024, BauNVO § 10 Rn. 25, beck-online

- Grillplätze,
- Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen für das Nature Village sowie den Western- und Freizeitpark.

Aus alledem ergibt sich, dass ein Dauerwohnen im Plangebiet unzulässig ist.

TF 2 Sondergebiet „Gastronomie“

(1) Das als Sondergebiet „Gastronomie“ festgesetzte Baugebiet dient der Unterbringung von gastronomischer Infrastruktur.

(2) Allgemein zulässig sind:
   a) Schank- und Speisewirtschaften mit Innen- und Außengastronomie,
   b) Bootsverleihangebote.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Am Ufer des Röddelinsees soll ein Gastronomiebetrieb mit Seeblick entstehen. Da für baugebiete, die ausschließlich einer Restaurantnutzung dienen, in der BauNVO kein eigenes Baugebiet vorgesehen ist, muss das Gebiet als Sonstiges Baugebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden. Da das Restaurant nicht allein nur den Nutzern der Ferienhausgebiete dienen soll, sondern auch die Möglichkeit bestehen soll, dass beispielsweise Templiner oder Besucher der Westernstadt ins Restaurant einkehren können, kann die Restaurantnutzung auch nicht als Bestandteil der Ferienhausgebiete festgesetzt werden. Dies würde gem. § 10 Abs. 2 Satz 2 BauNVO voraussetzen, dass es beim Restaurant um eine Richtung zur Versorgung des Ferienhausgebietes handelt. Auf die Gebietsversorgung soll das Restaurant jedoch nicht beschränkt bleiben. Gäste des Restaurants sollen auch die Möglichkeit erhalten, beim Betreiber des Restaurants ein Boot zu mieten und einen Ausflug über den Röddelinsee zu unternehmen.

Für bestimmte Personengruppen soll die Befahrung der privaten Flächen bis zum geplanten Gastronomiebetrieb möglich und zulässig sein. Im Detail wird hierfür auf die Erläuterungen zu den mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächenfestsetzungen verwiesen. Entsprechend der zu schaffenden Zugangsrechte sind auch Stellplätze im Sondergebiet „Gastronomie“ zulässig.

TF 3 Sondergebiet „Fremdenbeherbergung und Mehrzweckgebäude“

(1) Das als Sondergebiet „Fremdenbeherbergung und Mehrzweckgebäude“ festgesetzte Baugebiet dient der Fremdenbeherbergung sowie baulichen Anlagen für Sport- und Gesundheits-, Freizeit- und Unterhaltungsangebote sowie für Tagungen und sonstige Veranstaltungen.

(2) Allgemein zulässig sind:
   a) Fremdenbeherbergungsbetriebe,
   b) Gebäude und Räume für Sport- einschließlich Fitnessangebote,
   c) Gebäude und Räume für Angebote der Gesundheitsförderung einschließlich Wellness,
   d) Räume für Freizeit-, Bildungs- und Unterhaltungsangebote,
   e) Räume für Tagungen, Ausstellungen und sonstige Veranstaltungen,

f) Küchen, Kühlhäuser und Sanitärräume sowie Räume für gastronomische Angebote,
g) Abstell- und Lagerräume sowie Lagerflächen,
h) Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen für den Western- und Freizeitpark,
i) Räume und Anlagen für die Energieerzeugung,
j) Werkstätten

(3) Innerhalb der Fläche abcda ist nur eine Lagerfläche zulässig. Das Abstellen von betriebszugehörigen Fahrzeugen ist zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Die geplanten bzw. vorhandenen baulichen Anlagen an der Grenze zur Westernstadt sollen für verschiedene Zwecke genutzt werden. Zu den Kernnutzungen soll die Fremdenbeherbergung gehören. Es sollen aber auch Fitness-, Wellness- und sonstige Sportangebote zulässig sein. Die für mehrere Zwecke nutzbare Gebäude sollen auch für andere Formen der Freizeit und Unterhaltung, für Tagungen und Veranstaltungen sowie Ausstellungen und sonstigen Bildungsangebote nutzbar sein. Aufgrund der Vielfalt der zulässigen Nutzungen und auch für die Zwecke der Westernstadt bedarf es ferner der Abstell- und Lagerräume. Es sind zudem auch Lagerflächen für die Einrichtung eines sogenannten Wirtschaftshofes vorgesehen. Die Fremdenbeherbergung macht zudem die Unterbringung von Küchen, Kühlhäusern und Sanitärräumen sowie von gastronomischen Angeboten erforderlich. Zudem soll hier im Wege der allgemeinen Zulässigkeit auch Wohnnutzung für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen für den unmittelbar angrenzenden Western- und Freizeitpark gesichert werden. Ein weiterer Bestandteil des Mehrzweckgebäudes ist die Unterbringung von Werkstätten bzw. Räumen für Werkstätten, die im Zusammenhang mit der Westernstadt erforderlich sind. Schließlich soll im Sondergebiet auch die Errichtung und Inbetriebnahme von kleineren Anlagen zur Energieerzeugung möglich sein. Im Sinne des Nachhaltigkeitsgedankens des geplanten Nature Village können insbesondere die aus der Nachbarschaft überverfügbaren Hackschnitzel etwa durch Hackschnitzelheizungen in Strom und Wärme umgewandelt werden und so zur Versorgung des Gebiets beitragen.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen richtet sich nach den allgemeinen Vorschriften der BauNVO zu Nebenanlagen. Es bedarf keiner weiteren Festsetzung im Bebauungsplan. Als Nebenanlagen kommen insbesondere Outdoorspiel- und Sportplätze oder Erlebnispfade in Betracht.

Der Bebauungsplan enthält hinsichtlich der Art der Nutzung auch bestimmte Regelungen zu Photovoltaikanlagen und zur Verortung von Müllsammelstellen:

TF 4 Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Privatparkplatz“ sind Photovoltaikanlagen zur Erzeugung und Anlagen zur Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien sowie Müllsammelstellen mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² zulässig. Photovoltaikanlagen sind nur in Form von Überdachungen von Stellplätzen und Zufahrten zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung trägt dem Anliegen Rechnung, bestimmte Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht nur innerhalb der Baugebiete, sondern auch innerhalb der Parkplatzflächen zuzulassen. Insbesondere die Möglichkeit, Stellplätze mit Photovoltaikanlagen zu überdachen, unterstützt das Nachhaltigkeitskonzept des geplanten Nature Village und ermöglicht eine flächensparende Doppelnutzung. Um den aus erneuerbaren Energien gewonnenen Strom zu speichern, sind im Bereich des Privatparkplatzes auch Speicheranlagen als Nebenanlagen zulässig.

Die textliche Festsetzung TF 4 basiert auf den Solarpflichten des § 32a Abs. 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Darin heißt es: „Bei der Errichtung einer für eine Solarnutzung geeigneten offenen Stellplatzanlage, welche einem Gebäude dient, bei dem es sich nicht um ein Wohngebäude handelt, mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine Solarnutzung geeigneten offenen Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren, wenn der Antrag auf Baugenehmigung ab dem 1. Juni 2024 bei der Bauaufsichtsbehörde eingeht. Die Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung steht der Erfüllung nach Satz 1 gleich."

Innerhalb der Stellplatzanlage ist auch die Anordnung von Müllsammelstellen innerhalb der Parkplatzflächen vorgesehen. Da deren konkrete Lage von der gestalterischen Ausführung der Stellplatzanlagen abhängt, schafft die Festsetzung eine notwendige Flexibilität hinsichtlich des Standorts. Zugleich wird durch die Begrenzung auf eine maximale Grundfläche von 100 m² sichergestellt, dass die Anlagen in einem angemessenen Verhältnis zur Hauptnutzung der Parkplatzflächen stehen und das Orts- und Landschaftsbild nicht übermäßig beeinträchtigen.

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche sowie die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden im Plangebiet wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	GRZ	Zahl der Vollgeschosse (Z)
SO 1 „Ferienhausgebiet"	0,2	II
SO 2 „Ferienhausgebiet"	0,2	I
SO „Gastronomie"	0,4	II
SO „Fremdenbeherbergung und Mehrzweckgebäude"	0,4	II

Die Vorschrift des § 17 BauNVO schreibt für Ferienhausgebiete eine GRZ-Obergrenze von 0,4 vor (vgl. § 17 Satz 2 BauNVO). Diese Obergrenzen werden mit Rücksicht auf die naturräumliche Umgebung in beiden Ferienhausgebieten deutlich unterschritten. Im Ferienhausgebiet SO 2 ist das Maß der baulichen Nutzung unmittelbar aus der Bestandsbebauung mit den Bodenplatten abgeleitet worden. Auch in den beiden anderen Baugebieten (SO „Gastronomie" sowie SO „Fremdenbeherbergung und Mehrzweckgebäude") soll zwecks Vermeidung von zu erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft eine niedrige GRZ festgesetzt werden. Bei der

Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl müssen bei der Planrealisierung bereits vorhandene Bodeninanspruchnahmen in Form der vorhandenen Bebauung und Bodenplatten mitgerechnet werden. Die in den beiden Ferienhausgebieten festgesetzte niedrige Grundflächenzahl sichert ab, dass eine Neuinanspruchnahme von bislang unversiegelten Grundstücksflächen in dem Moment nicht mehr möglich ist, sobald die sich aus der GRZ ergebenen Grenzen einer möglichen Bodeninanspruchnahme nach Addition von Neubauplanung und vorhandener Bestandsversiegelung überschritten wird. Möchte der Bauherr in diesem Fall zusätzliche, noch unversiegelte Flächen auf seinem Baugrundstück in Anspruch nehmen, muss er im Gegenzug mindestens im gleichen Umfang im Bestand versiegelte Flächen entsiegeln. Die festgesetzten niedrigen Grundflächenzahlen gewährleisten somit einen verantwortungsvollen und umweltgerechten Umgang mit den Schutzgütern Boden und Fläche.

Als maximale Zahl der Vollgeschosse werden jeweils zwei Vollgeschosse, im Falle Sondergebiets 2 ein Vollgeschoss festgesetzt.

Der Bedarf für weitere Maßfestsetzungen besteht nicht, da durch die überbaubare Grundstücksfläche und die Vollgeschosszahl das Nutzungsmaß ausreichend geregelt ist. Im Sinne eines möglichst flexiblen und damit auch für etwaige Änderungen offenen Bebauungsplans sollen hinsichtlich aller Sondergebiete Gebäudehöhen, Geschossflächenzahlen oder eine Baumassenzahl nicht festgesetzt werden.

9.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In allen Baugebieten gilt eine offene Bauweise. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den durch Baugrenzen umfassten „Baufenstern“. Insbesondere im SO 2 richtet sich die Lage dieser Baufenster weitgehend am vorhandenen Gebäudebestand und den vorhandenen Bodenplatten.

9.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets im Süden ist über die Straße „Am Röddelinsee“ möglich. Da sich die Straße auf Flurstücken in privatem Eigentum handelt, erfolgt dementsprechend die Festsetzung privaten Verkehrsfläche. Hier wird ohne weitere Festsetzung die Zu- und Ausfahrt von motorisiertem Verkehr zum Plangebiet möglich sein. Die äußere Erschließung wird mithin nicht neu geordnet, sondern durch zeichnerische Festsetzungen der notwendigen Flächen gesichert.

Plangebietsintern soll sich eine ringartige Erschließung ergeben, die für die Nutzer der Ferienhäuser bestimmt ist. Daher wird die ringartige Erschließung als ebenfalls als Privatstraße festgesetzt. Allerdings sollen die Nutzer in der Regel bereits auf den geplanten Parkplätzen ihren privaten Pkw abstellen und zu Fuß zum Ferienhaus laufen. Zugleich muss das ringartige Erschließungsnetz ausreichend groß dimensioniert sein, dass Rettungsfahrzeuge nah an alle Ferienhäuser heranfahren können. Zudem muss das geplante Restaurant am Seeufer im Norden mindestens für den Betreiber, für Zulieferer sowie für Personen mit gesonderter Berechtigung (Behindertenparken) auch mit dem Pkw erreichbar sein.

Die Parkplätze am südlichen Rand des Ferienhausgebietes werden als private Parkplätze festgesetzt. Sie dienen den Nutzern des Plangebietes sowie den Besucherinnen und Besuchern

der benachbarten Westernstadt. Auf der Parkplatzanlage werden etwa 400 Kfz gleichzeitig parken können. Es sind ferner Stellplätze für Fahrräder und Motorräder in ausreichender Anzahl geplant.

9.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden im Bebauungsplan bestimmte Flächen festgesetzt, die mit einem Geh- Fahr oder Leitungsrecht für die Allgemeinheit oder einen bestimmten Personenkreis zu belasten sind. Grund ist die Notwendigkeit, bestimmte Flächen für Dritte in bestimmter und begrenzter Hinsicht zugänglich zu machen, obgleich die Plangebietsflächen allesamt im Privateigentum stehen. Der Bebauungsplan sieht hierzu folgende Regelungen vor:

TF 5 Die mit dem Buchstaben C gekennzeichnete Fläche ist

a) mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,

b) mit einem Fahrrecht zugunsten Personen mit gesonderter Berechtigung (Behindertenparken) sowie zugunsten der Betreiber und Zulieferer des Gastronomiebetriebs und

c) mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

TF 6 Die mit dem Buchstaben D gekennzeichnete Fläche ist

a) mit einem Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsträger und

b) mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

TF 7 Die mit dem Buchstaben E gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

TF 8 Die mit dem Buchstaben F und G gekennzeichneten Flächen ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

TF 9 Die mit dem Buchstaben H gekennzeichnete Fläche ist

a) mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und

b) mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die textlichen Festsetzungen stehen in Verbindung mit zeichnerischen Kennzeichnungen der entsprechenden Flächen. Es muss geregelt werden, dass

- die Allgemeinheit mit ihren Kfz die privaten Parkplätze (auch zum Besuch der Westernstadt) erreichen können – Buchstabe H
- die Allgemeinheit den geplanten Gastronomiebetrieb und die Badestelle zu Fuß erreichen, während der Betreiber, Zulieferer und auch körperlich eingeschränkte Personen

die Gastronomiebetrieb zudem mit dem Kfz erreichen können müssen – Buchstabe C und F
- Entsorgungsträger die geplante Müllsammelstelle auf dem Privatparkplatz erreichen können - Buchstabe D,
- die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen unterhalb der privaten Erschließungsstraßen und –wege gesichert ist – Buchstabe D und E,
- die im Plangebiet ausgewiesenen Waldflächen durch jedermann zu Erholungszwecken betreten werden können (vgl. Allgemeines Betretungs- und Aneignungsrecht des § 15 Ab. 1 LWaldG des Landes Brandenburg) - Buchstabe C, F und G

9.7 Grünflächen

Grünfläche „Badeplatz, Strand“

Die am Ufer des Röddelinsees gelegene Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Badeplatz, Strand“ als private Grünfläche festgesetzt. Sie knüpft an die historische Nutzung als Badestelle an, die an dieser Stelle bereits früher bestand und nun wiederhergestellt werden soll. Vorgesehen sind eine Liegewiese sowie ergänzende Einrichtungen wie Sandaufschüttungen oder Grillplätze, die den Freizeit- und Erholungswert der Fläche erhöhen. Zulässig sind auch ungedeckte Sportflächen, etwa ein (Beach-)Volleyballfeld. Die Grünfläche soll in erster Linie den Nutzern der Ferienhaussiedlung dienen. Zugleich soll auch Gästen des geplanten Restaurants der Zugang zum Strand ermöglicht werden.

Die Festsetzung einer Grünfläche – anstelle eines Baugebiets – dient in besonderer Weise den Belangen des Natur- und Umweltschutzes. Grünflächen sind im Wesentlichen durch Bewuchs und eine nichtbauliche Nutzung geprägt und tragen so zur Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Plangebiets bei.

Im Rahmen der Vorentwurfsbearbeitung wurde geprüft, ob anstelle der privaten Grünfläche eine Festsetzung als Waldfläche in Betracht käme. Diese Variante wurde jedoch verworfen, da die Fläche auch nach der Stellungnahme des Landesbetriebs Forst Brandenburg vom 1. 12.2025 nicht als Wald einzustufen ist. Zudem erfordert die geplante Nutzung als Erholungs- und Badebereich mit Liegewiese und ergänzender Ausstattung eine gewisse Möblierung, die innerhalb festgesetzter Waldflächen planungsrechtlich nicht ohne Weiteres zulässig wäre.

Durch die Festsetzung der Grünfläche wird somit sowohl die historische Badestelle wieder erlebbar gemacht als auch eine nachhaltige, naturverträgliche Freizeitnutzung des Seeufers ermöglicht. An dem Strand befindet sich auch der alte Steg, der für die zukünftige Nutzung wiederhergerichtet werden soll. Dann lassen sich auch Kanus/Kajaks unter Rücksichtnahme auf vorhandene geschützte Uferbereiche gut ins Wasser lassen.

Grünfläche „Erhaltung waldnaher Strukturen“

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird eine weitere private Grünfläche zur Erhaltung waldnaher Strukturen festgesetzt. Die Fläche liegt innerhalb des Baugebiets zwischen verschiedenen Nutzungsbereichen und übernimmt eine wichtige Funktion als grüner Übergangs- und Pufferraum. Sie dient der Durchgrünung, der klimatischen Entlastung sowie der gestalterischen Einbindung der verschiedenen baulichen Elemente.

Der ursprünglich im Vorentwurf vorgesehene Ansatz, die Fläche als Wald auszuweisen, konnte nach Prüfung durch die Forstbehörde Uckermark nicht weiterverfolgt werden.9 Die bestockte Fläche unterschreitet mit weniger als 0,2 ha die Mindestgröße zur Waldeigenschaft nach § 2 LWaldG und kann daher planungsrechtlich nicht als Waldfläche festgesetzt werden. Hinzu kommt, dass sich innerhalb der Fläche ein Trafoturm befindet, dessen Versiegelung die anrechenbare Waldfläche weiter reduziert. Die Fläche ist daher zutreffend als Grünfläche darzustellen. Weitere Ausführungen mit Bezug zu dieser Grünfläche folgen unter 9.9.

9.8 Flächen für Wald

Die 2. Änderung des Bebauungsplans setzt in vielen Teilen Fläche für Wald fest. Dies entspricht auch dem landeswaldrechtlichen Status der Fläche. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, im Sinne einer nachhaltigen und umweltgerechten Gebietsentwicklung möglichst viel Wald zu erhalten. Die Festsetzung als Wald bewirkt unter anderem, dass die Flächen nicht in eine parkähnliche Nutzung überführt werden dürfen. Ferner gilt für Waldflächen gemäß §15 LWaldG eine freie Zugänglichkeit für jedermann zum Zwecke der Erholung.

9.9 Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen

Die nachfolgend beschriebenen Regelungen dienen dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Gleiches gilt für die grünordnerischen Festsetzungen.

Eine zentrale (zeichnerische) Festsetzung, die der Erhaltung von Grünstrukturen und Bepflanzungen dient, ist die Regelung von Erhaltungsbindungen auf Teilflächen der vorhandenen Verkehrsflächen. Diese Festsetzung erfolgt allein zeichnerisch. Üblicherweise wird zur Umgrenzung das Planzeichen 13.2.2 PlanZV verwendet. Da die Schutzstreifen jedoch überwiegend sehr schmal sind, kommt dieses Planzeichen (Bestimmungslinie mit parallel verlaufenden schwarz ausgefüllten Kreisen) nicht in Betracht. Daher erfolgt die zeichentechnische Darstellung im Bereich der Verkehrsflächen mittels einer grünen Schraffur als Plansymbol.

Die Festsetzung dient dazu, den Umfang des Eingriffs im Bereich der Verkehrsflächen auf die Situation im Bestand zu beschränken. Die Verkehrsflächen sind hinreichend groß dimensioniert, einer Ausweitung bedarf es in den mit einer Pflanzbindung geschützten Bereichen nicht. Eine Festsetzung als Grünfläche kam nicht in Betracht, da die betroffenen Randstreifen Teil der Verkehrsfläche sind.

Die private Grünfläche „Erhaltung waldnaher Strukturen“ ist bestockt mit Bäumen und Pflanzen. Sie ist nach den Informationen der unteren Forstbehörde zu klein, um noch als Wald zu gelten. Dennoch hat sie waldähnlichen Charakter. Dieser Charakter soll erhalten bleiben. Daher wird die private Grünfläche zugleich als Fläche für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt (Planzeichen 13.2.2 PlanZV). Das gleiche gilt für eine Fläche westlich der Parkplätze, auf der

[9] Vgl. Stellungnahme des Landesbetrieb Forst Brandenburg (Forstamt Uckermark) vom 01.12.2025

eine Mehrzahl eng beieinanderstehender Bäume erhaltenswert sind. Der Erhalt ist auch aus Gründen des Landschaftsbilds zu befürworten.

In den Baugebieten sind einzelne Bäume, die im Ergebnis einer eingehenden Prüfung durch die Landschaftsplanerin Ulrike Katzung als besonders schutzwürdig befunden wurden, ebenfalls durch zeichnerische Festsetzung mit einer Pflanzbindung als Einzelbäume geschützt worden.

9.10 Maßnahmen zur Minimierung von Umweltauswirkungen sowie zur Gewährleistung des Artenschutzes

Neben einer geringen GRZ soll durch weitere Festsetzungen zur Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen für eine Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden und Wasser gesorgt werden.

TF 10 Auf den Baugrundstücken, den festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Privatparkplatz“ sowie den mit den Buchstaben C und E gekennzeichneten Teilen der privaten Verkehrsfläche ist eine Befestigung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 11 Das auf den Baugrundstücken einschließlich der Dach- und Terrassenflächen sowie auf den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Privatparkplatz“ anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, auf denen es anfällt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4)

TF 12 Innerhalb der als Waldflächen oder Baugebiet festgesetzten Gebietsteile sind 15 Vogelnistkästen für Höhlenbrüter mit einer Öffnung von 32 mm, 20 Vogelnistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie zwei Vogelnistkästen für Baumläufer jeweils in einer Mindesthöhe von 2,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche anzubringen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzungen TF 10 dient der Minimierung von Eingriffsfolgen. Es dient den Schutzgütern Boden und Wasser, wenn insbesondere Wege, Zufahrten und Stellplätze nicht voll versiegelt werden, sondern deren Oberflächen wasser- und luftdurchlässig hergestellt sind. Auch Bodenbefestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, sind nicht zulässig.

Die TF 11 regelt die Niederschlagswasserbehandlung. Die Regelung ergeht als örtliche Bauvorschrift im Sinne des $ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 54 BbgWG. Gemäß § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist Niederschlagswasser direkt zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht

entgegenstehen. Die Regelungsbefugnis zur Versickerungspflicht auf dem Grundstück, an dem es anfällt, ergibt sich aus § 54 Abs. 4 Satz 2 BbgWG. Mit der Regenwasserversickerung vor Ort bleibt dem Gebiet das natürlich anfallende Wasser erhalten, infolgedessen wird ein wichtiger Beitrag zur Grundwasserneubildung und Stabilisierung des Gebietswasserhaushalt geleistet. Die wichtigen Bodenfunktionen der Speicherung sowie der natürlichen Reinigung bleiben erhalten.

Die TF 12 dient dem Artenschutz. Durch die mit der Planung verbundene Waldrodung und infolge der geplanten Bebauung gehen Brutplätze von Höhlen- und Nischenbrütern verloren. Mit dem Anbringen der Vogelnistkästen werden Angebote für Trauerschnäpper, Gartenrotschwanz, Meisen und Kleiber (Höhlenbrüter) sowie für Grauschnäpper, Zaunkönig, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, Bachstelze (Nischenbrüter) und Gartenbaumläufer geschaffen. Die Anbringung der Nistkästen (15 Vogelnistkästen zugunsten von Höhlenbrütern, 20 Vogelnistkästen zugunsten von Halbhöhlenbrütern sowie zwei Vogelnistkästen zugunsten von Baumläufern) muss im Vorfeld der Waldrodungs-, Gebäudeabriss- und Neubebauungsmaßnahmen erfolgen – es handelt sich bei den Maßnahmen um CEF-Maßnahmen, also um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aus Gründen des Artenschutzes.

Erläuterung:

CEF-Maßnahmen *(continuous ecological functionality-measures; "measures that ensure the continued ecological functionality") müssen bereits zum Eingriffszeitpunkt funktionieren, also die Funktion der verloren gehenden Quartiere/ Fortpflanzungsstätten erfüllen.*

Für die Festsetzung einer zeitlichen Komponente (Anbringung der Nistkästen vor der Waldrodung, vor dem Rückbau alter Gebäude und vor dem Neubau) im Bebauungsplan fehlt es an einer Rechtsgrundlage. Daher erfordern die CEF-Maßnahmen zusätzlich eine Beauflagung im Zulassungsverfahren. Insoweit hat die Festsetzung hier weitgehend nur deklaratorischen Charakter – wesentlicher ist die Auflage im Zustimmungsverfahren.

9.11 Nachrichtliche Übernahmen

Im Plangebiet befinden sich Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Durch die nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB soll gewährleistet werden, dass alle für die bauliche und sonstige Nutzbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Bauleitplanes wichtigen Vorschriften gebündelt zur Verfügung gestellt werden.

9.12 Hinweise ohne Normcharakter

Der Bebauungsplan enthält folgende Hinweise ohne Normcharakter:

Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach

§§ 44 ff., und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet “Norduckermärkische Seenlandschaft“ grenzt nördlich an den räumlichen Geltungsbereich an.

Um auf die Nähe des Plangebietes zu einem Landschaftsschutzgebiet aufmerksam zu machen, wird dieser Hinweis aufgenommen. Die Bestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Norduckermärkische Seenlandschaft“ vom 12. Dezember 1996 (GVBl.II/97, [Nr. 04], S.36) zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBI.II/14, Nr, 05) sind bei der Planumsetzung zu beachten. Das gilt sowohl für die Bau- als auch für die Betriebsphase.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 8 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Der Hinweis ist unmittelbar der Brandenburgischen Bauordnung entnommen. Die Brandenburgische Bauordnung stellt damit sicher, dass alle Grundstücksflächen, die nicht baulich in Anspruch genommen werden, nicht nur wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sind, sondern auch gärtnerisch zu gestalten, jedenfalls zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

Städtebaulicher Vertrag

Zu dieser 2. Änderung des Bebauungsplans gehört ein städtebaulicher Vertrag.

Die Stadt schließt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags ist Voraussetzung für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorliegenden Planwerk. Im Vertrag sollen insbesondere geregelt werden:

- Regelungen zur Erschließung,
- Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich Waldersatz,
- Sicherung artenschutzrechtlicher Maßnahmen,
- Kostentragung.

D. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ

10. Auswirkungen der Planung

Nachfolgend soll ein Überblick über mögliche positive und negative Auswirkungen der Planung gegeben werden.

10.1 Städtebauliche Auswirkungen

Aktuell ist das Gebiet gekennzeichnet durch verlassene Pionierlagerhäuser, die zu großen Teilen stark beschädigt sind. Die Dichte an baulichen Anlagen im Ferienhausgebietsteil SO 2 ist zudem vergleichsweise hoch. Nach der neuen Planung soll die Anzahl der Ferienhäuser reduziert werden. Es entsteht eine deutlich bessere städtebauliche Ordnung. Die städtebaulichen Auswirkungen der Planung sind positiv.

10.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen und die Versorgungsstrukturen

Aktuell liegt das Plangebiet brach. Die Bungalowanlagen des ehemaligen zentralen Pionierlagers „Klim Woroschilow“ sind ausnahmslos ungenutzt und verfallen zunehmend. Auswirkungen auf eine ausgeübte Nutzung gibt es insoweit nicht, auch nicht auf – nicht vorhandene – Versorgungsstrukturen. Insoweit liegt der besondere Wert der Planung darin, ein brach gefallenes Gelände in schöner Lage am Röddelinsee gebietsverträglich und nach Prinzipien einer nachhaltigen baulichen Entwicklung (insbesondere durch Wiedernutzung von vorhandenem baulichem Bestand) wieder in Wert zu setzen. Nach den aktuellen Plänen können und sollen immerhin 20 Bungalows wiedergenutzt werden. Auch die großvolumigen Bauten am östlichen Rand des Plangebietes sollen erhalten und einer Nutzung zugeführt werden.

10.3 Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung

Die Schaffung neuer Arbeitsplätze ist fest eingeplant. Mit dem Restaurantbetrieb und den Plänen, das große Gebäude im Osten zugunsten von Fitness, Gesundheit und Ernährung zu nutzen, sind immerhin Betriebe vorgesehen, die die Anstellung von Personal erforderlich machen. Für die Wirtschaftsentwicklung Templins sollte als Kurstadt sollte vor allem aber das Ferienhausangebot mittelbar sehr nützlich sein und zur Stärkung des Tourismus beitragen.

10.4 Bevölkerungsentwicklung

Für die Bevölkerungsentwicklung hat die Planung weder unmittelbar positive noch negative Auswirkungen.

10.5 Verkehrsentwicklung

Das Verkehrsaufkommen wird infolge der geplanten Nutzung mit Ferienhäusern und Gastronomiebetrieb nicht in immissionsschutzrechtlich relevanter Weise beeinflussen. Auch in Zukunft werden der Ziel- und Quellverkehr zur Westernstadt immissionsschutzrechtlich bestimmend sein. Auch dieser ist jedoch hinsichtlich schutzbedürftiger Gebiete der Umgebung in seinem Umfang nachbargebietsverträglich.

10.6 Lärmentwicklung, sonstige Immissionen

Es liegt eine Schallimmissionsprognose des Akustikbüros Dahms mit Stand vom 22.03.2026 vor. Neben dem Bundesimmissionsschutzgesetz lagen der Begutachtung die Freizeitlärmrichtlinie Brandenburg, die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sowie die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zu Grunde. Berücksichtigt wurde das gegenüber dem heutigen Bestand reduzierte und zugleich räumlich verlagerte Parkplatzangebot. Als Lärmquellen im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Nachbarschaft wurden berücksichtigt:

- Unterbringungsmöglichkeiten (Bungalowanlage)
- Parkplatzflächen
- Dachflächen-Photovoltaikanlagen
- Batteriespeicher
- Gastronomie (z.B. Außengastronomie)
- Mehrzweckgebäude (u.a. Veranstaltungen)
- Westernstadt bzw. Freizeitpark

Die Schallimmissionsprognose kommt hinsichtlich der Auswirkungen auf die Planumgebung zu folgendem Ergebnis:

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Regelbetrieb werden an allen überprüften Immissionsorten (IO) im Tageszeitraum eingehalten. Die Beurteilungspegel für den Regelbetrieb ergeben sich aus der Summe der Geräuschimmissionen aller beschriebenen Quellen – also der Gesamtbelastung vom neuen Eldorado Nature Village und der bereits bestehenden Westernstadt. Auch in der Nacht liegen die Nacht-Beurteilungspegel aller IO unterhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Dabei wurde im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung berücksichtigt, dass erst nach 22:00 Uhr, also zur beginnenden Nachtzeit, Besucher die vorhandenen Parkplatzflächen mit einer Kapazität von 440 Stellplätzen verlassen.[10]

Ebenfalls wurden Sonderveranstaltungen in der Westernstadt in die Berechnung als sog. seltene Ereignisse eingestellt. Auch diesbezüglich konnte die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Seltene Ereignisse IRW Nacht (55 dB(A)) gegenüber der geprüften Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.[11]

Hinsichtlich der Auswirkungen im Plangebiet lässt sich zum Verhältnis zwischen der Westernstadt und Ferienhausgebiet Folgendes feststellen: An den wenigen Tagen im Jahr, an denen in der Westernstadt Sonderveranstaltungen stattfinden (Veranstaltungen auch am Abend so-

[10] vgl. S. 26 des Schallgutachtens
[11] vgl. S. 27 des Schallgutachtens

wie in der beginnenden Nacht nach 22:00 Uhr - sog. seltene Ereignisse), werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 in Teilen des Ferienhausgebietes überschritten.[12] Als seltenes Ereignis ist die Überschreitung jedoch mit dem Immissionsschutzrecht vereinbar. Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurde zudem bei der Ermittlung von einem Worst-Case-Szenario ausgegangen, wonach

1. alle Parkplätze am südlichen Rand des Plangebietes voll in Anspruch genommen sind und
2. die Gäste der Westernstadt allesamt erst nach 22 Uhr das Areal und die Parkplätze verlassen.

Dieses Szenario ist sehr unwahrscheinlich. In aller Regel schließt die Westernstadt, die in den Wintermonaten zwischen November bis März ohnehin nicht öffnet, deutlich früher – aktuell, im Mai 2026, um 18:00 Uhr. Das heißt, dass bereits in den Vorabendstunden, jedenfalls weit vor 22 Uhr, keine Störungen mehr von der Westernstadt bzw. von seinen Besuchern ausgehen können. Verkehrsbewegungen im Bereich der Parkplätze beschränken in den Abendstunden insoweit in der Regel auf seltene Fahrten von Nutzern bzw. Besuchern des Ferienhausgebietes selbst sowie auf Fahrten von Besuchern bzw. Nutzern der geplanten Gastronomie und des geplanten Mehrzweckgebäudes. Es kann davon ausgegangen werden, dass daraus keine erhebliche Störung für das Ferienhausgebiet erwächst.[13]

Nach der Schallimmissionsprognose werden am Tage die Orientierungswerte der DIN 18005 an den unmittelbar an die Parkplatzflächen angrenzenden Baufenstern des Ferienhausgebietes SO 2 um bis zu 5 db (A) überschritten.[14] Dies entspricht aber auch der planungsrechtlichen IST-Situation, wobei der aktuelle Parkplatz noch weit mehr Autos fasst als es in Zukunft geplant ist. Dieser Umstand ergibt sich durch das Nebeneinander von Westernstadt und Ferienhausgebiet, das seit jeher als wesentlicher Grundzug der Planung angelegt. Dieser Grundzug soll auch nicht im Rahmen der Änderungsplanung aufgebrochen werden. Das Ferienhausgebiet und die Westernstadt bilden aus städtebaulicher Sicht eine funktionale Einheit und stehen in einem engen wechselseitigen Nutzungszusammenhang. Die Attraktivität und Zweckbestimmung des Ferienhausgebietes beruhen maßgeblich auf der unmittelbaren Nähe zu den Freizeit- und Erlebnisangeboten der Westernstadt. Damit profitieren die Nutzer der Ferienhäuser unmittelbar von denjenigen Nutzungen, die zugleich die maßgeblichen Geräuschquellen darstellen. Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, dass es sich nicht um ein klassisches, schutzbedürftiges Wohngebiet, sondern um ein sondergebietsbezogenes Ferienwohnen mit freizeitbezogener Prägung handelt. Die hier festgestellten geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Tageszeitraum bewegen sich innerhalb dessen, was unter Berücksichtigung des Gebietscharakters als sozialadäquat und damit zumutbar anzusehen ist.

Durch die Änderungsplanung erfolgt kein näheres Heranrücken an die Westernstadt. Zwar wird die Parkplatzanlage nach Norden in Richtung Ferienhausgebiet verschoben, im gleichen Maße verschiebt sich aber auch das Sondergebiet für die Ferienhäuser nach Norden. In den Randlagen kann und muss daher wie dargestellt eine Überschreitung der Orientierungswerte

[12] vgl. S. 43 des Schallgutachtens
[13] Hierauf verwies der beauftragte Lärmgutachter Dipl.-Ing. Jörg Kepper von der Akustik Büro Dahms GmbH im Telefonat am 27.04.2026.
[14] vgl. S. 42 des Schallgutachtens

der DIN 18005 in der beschriebenen Form akzeptiert werden. Das bedeutet, dass – jedenfalls im Worst-Case-Szenario – in Teilen der Ferienhausgebiete am Tage Lärmwerte möglich sind, die eher einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen. Dies ist bei einem Ferienhausgebiet, dessen Attraktivität sich auch aus der Nachbarschaft zur benachbarten Westernstadt ergibt, vertretbar. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass der Vorhabenträger für die Ferienhausanlage zugleich der Betreiber der Westernstadt ist – er ist auch Eigentümer all dieser Flächen.

Fazit: Die Schallimmissionsprognose schließt mit der Feststellung, dass die im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes beabsichtigen Anpassungen an die aktuellen Erfordernisse aus schalltechnischer bzw. immissionsschutzrechtlicher Sicht möglich sind, ohne dass unzulässige Belästigungen im nachbarschaftlichen Umfeld zu erwarten sind. Damit ist die schalltechnische Verträglichkeit gegenüber der Umgebung gewährleistet. Soweit im Plangebiet in Teilbereichen des Ferienhausgebietes SO 2 geringe Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auftreten, handelt es sich um fachtechnisch ermittelte Abweichungen, deren rechtliche Bewertung der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB vorbehalten bleibt. Im Ergebnis kann die Plangeberin diese Überschreitungen aufgrund der besonderen Gebietsprägung, der funktionalen Verknüpfung mit der Westernstadt sowie der bestehenden Vorbelastung als städtebaulich vertretbar und abwägungsgerecht einordnen.

10.7 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und sollen hier nicht wiederholt werden. Der Umweltbericht kann erst nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeitet werden.

10.8 Formelle Auswirkungen: Waldumwandlung

Weil mit vorliegender Planung teilweise Wald in eine andere Nutzungsart überführt werden soll, bedarf es einer Waldumwandlungsgenehmigung im Sinne des § 8 Abs. 1 LWaldG. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans muss daher geklärt werden, welche Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wald im Sinne von § 2 LWaldG zu beurteilen sind. Die Klärung der Waldeigenschaft sowie die Ermittlung der hierdurch entstehenden Waldumwandlungsflächen werden im vorliegenden Verfahren vollständig integriert. Ziel ist die Aufstellung eines waldrechtlich qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG i. V. m. dem Gemeinsamen Erlass des MIR und des MLUV vom 14.08.2008. Für diese waldrechtliche Qualifizierung gibt es grundsätzlich zwei Wege: Entweder wird der Waldausgleich unmittelbar durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Dies setzt neben der Flächenverfügbarkeit die Lage innerhalb der Körperschaftsgrenzen der planaufstellenden Kommune voraus. Dies ergibt sich aus der in Artikel 28 Grundgesetz angelegten, auf das eigene Gemeindegebiet beschränkten kommunalen Planungshoheit. Liegt die Kompensationsfläche außerhalb des Gemeindegebietes, verbleibt die Möglichkeit einer planungsrechtlichen Sicherung im Wege eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer der Fläche.

Durch die Integration der Waldumwandlungsprüfung in das Bebauungsplanverfahren wird sichergestellt, dass nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans keine gesonderte Waldumwandlungsgenehmigung mehr erforderlich ist. Der Bebauungsplan tritt insofern gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG kraft Gesetzes an die Stelle der Waldumwandlungsgenehmigung, sofern er die Waldinanspruchnahme und den materiellen Ausgleich vollständig und verbindlich regelt. In Abstimmung mit den Fachbehörden wird das erforderliche forstrechtliche Kompensationserfordernis gemäß Verwaltungsvorschrift (VV) zu § 8 LWaldG festgelegt. Ziel ist es Maßnahmen zu ermitteln und vorzusehen, durch die der erforderliche Kompensationsbedarf vollständig erbracht wird. Im Ergebnis wird damit der Anwendung von § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne entsprochen sein (Aufstellung eines sogenannten waldrechtlich qualifizierten Bebauungsplans). Die naturschutz- und waldrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen durch die Waldinanspruchnahme werden dann bereits auf Ebene des Bebauungsplans textlich hinreichend bestimmt, vollumfänglich festgesetzt, kartenmäßig dargestellt und durch Vertrag gesichert.

Feststellung der Waldeigenschaft und Abgrenzung der Waldflächen

Die fachgutachterliche Feststellung des Landesbetriebs Forst Brandenburg (Forstamt Uckermark) weist im gesamten Plangebiet insgesamt ca. 69.500 m² Wald aus.[15] Diese Einstufung wurde in die Planunterlagen übernommen. Ebenso wurde die vom Landesbetrieb Forst vorgenommene Differenzierung berücksichtigt, wonach der Exerzierplatz sowie die zwischen den Bestandsbungalows gelegenen Gehölzstrukturen mangels Erfüllung der Kriterien des § 2 LWaldG nicht als Wald einzustufen sind. Die Flächen im Nordwesten, die nach Nutzungsauflassung sukzessiv wiederbewaldet wurden, erfüllen hingegen den Waldbegriff und werden entsprechend als Wald behandelt. Die strandnahen, anthropogen überprägten Bereiche weisen hingegen noch keinen Waldcharakter auf und gelten daher als Nicht-Wald.

Die im Osten gelegene, bestockte Kleinfläche unterschreitet mit einer Größe von unter 0,2 ha die nach brandenburgischer Verwaltungspraxis maßgebliche Mindestgröße zur Begründung der Waldeigenschaft.[16] Hinzu kommt der Flächenabzug durch einen vorhandenen Trafoturm. Die Waldeigenschaft ist hier folglich zu verneinen.

Waldumwandlungsfläche und Kompensationsbedarf

Nach fachlicher Bewertung der unteren Forstbehörde (Forstamt Uckermark) ergibt sich aus dem vorliegenden Planungsstand eine Waldumwandlungsfläche von insgesamt rund 21.117 m² (2,11 ha). Im Rahmen der forstrechtlichen Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren wurde das Planungsgebiet anlassbezogen auf Waldfunktionen geprüft. Auf einem Großteil der Waldflächen liegen keine speziellen Waldfunktionen. Lediglich im Bereich der Uferböschung befindet sich Wald auf einem „erosionsgefährdeten Standort“. Diese Waldfunktion wird jedoch nicht als kompensationserhöhend herangezogen, da im Hangbereich keine neuen Gebäude errichtet werden und die Waldfläche keiner Umwandlung unterliegt.

[15] Vgl. Stellungnahme des Landesbetriebs Forst Brandenburg vom 01.12.2025
[16] Vgl. 2.3 Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg

Da für diese Waldflächen keine kompensationserhöhenden Waldfunktionen festgestellt wurden, ist ein materieller Ausgleich nach § 8 Abs. 3 LWaldG im Verhältnis 1:1 zu leisten. Es ist daher eine Erstaufforstung in entsprechender Größe (2,11 ha) durchzuführen.

Die Erstaufforstungsflächen sind möglichst eingriffsnah oder – sofern dies nicht möglich ist – im gleichen Naturraum (Nordbrandenburgisches Wald- und Seengebiet) zu realisieren. Die Auswahl, Sicherung und Herstellung der Kompensationsflächen obliegt dem Vorhabenträger. Der entsprechende Nachweis sowie die erforderliche Erstaufforstungsgenehmigung nach § 9 Abs. 1 LWaldG sind der unteren Forstbehörde vorzulegen.

Für die Erstaufforstung gelten die einschlägigen Qualitätsstandards (Waldbau- und Qualitätsstandards des Landeswaldes, Grüner Ordner 2004), das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) sowie der Gehölzerlass Brandenburg (15.07.2024). Zudem ist ein standortkundliches Gutachten vorzulegen, aus dem sich die standortgerechte Baumartenwahl, mögliche Baumartenmischungen, erforderliche Bodenvorbereitung und ggf. erforderliche Kompensationsdüngungen ergeben.

Für den Waldausgleich wurden die folgenden beiden Flächen in Augenschein genommen:

1. Gemarkung Herzfelde, Flur 1, Flurstück 254, am Gr. Trebowsee, AL/GL, ca. 3 ha (Stadt Templin);

2. Gemarkung Mittenwalde, Flur 1, Flurstück 45/1, am Kuhzer See, AL, ca. 2,5 ha (Amt Gerswalde).

Beide Flächen werden vom Förderverein Feldberg-Uckermärkische Seenlandschaft verwaltet und sind grundsätzlich geeignet für eine Erstaufforstung. Beide liegen eingriffsnah im Naturraum „Uckermark“ und im Naturschutzgebiet „Kuhzer See-Klaushagen“. Der Schutzzweck für das NSG besteht gemäß § 3 der Verordnung über das Naturschutzgebiet „Kuhzer See-Klaushagen“ vom 19. November 2018 (GVBl. II/18, [Nr. 87]) unter anderem in der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Lebensstätten wild lebender Pflanzengesellschaften, insbesondere der naturnahen Waldtypen wie Waldmeister-Buchenwald, Moor- und Feuchtwälder sowie Laubgebüsche, Feldgehölze, Streuobstbestände, Schwimmblatt- und Tauchflurengesellschaften eutrophmesotropher Seen, Gesellschaften der Seggen- und Röhrichtmoore, Feuchtwiesen- und Trockenrasengesellschaften.

Nach Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde und die untere Forstbehörde des Landkreis Uckermark haben sich beide Flächen als geeignet herausgestellt. Bei der Waldausgleichsmaßnahme sind nur Baumarten der potenziell natürlichen Vegetation zu verwenden. Geschützte Biotope im Umfeld sind zu erhalten und dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Stadt Templin verfolgt die Erstaufforstung der gemeindegebietsinternen Fläche 1 (Gemarkung Herzfelde, Flur 1, Flurstück 254, am Gr. Trebowsee, AL/GL, ca. 3 ha). Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag vor Inkrafttreten des Bebauungsplans geregelt.

In den städtebaulichen Vertrag werden Umfang und Art der forstrechtlichen Kompensationsmaßnahme vollumfänglich geregelt. Durch den städtebaulichen Vertrag muss der Erfolg der Kompensation sichergestellt werden. Der Vertrag muss nach dem Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung und des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg auf Bebauungspläne vom 14. August 2008 (ABl./08, [Nr. 38], S. 2189), geändert durch Bekanntmachung des MLUK und MIL vom 8. März 2024 (ABl./24, [Nr. 14], S. 244) – neben Regelungen zur zeitlichen Abfolge der Maßnahmen – Aussagen zu folgenden Inhalten umfassen:

1. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme - nach Forstrecht
    a. Erstaufforstungsfläche
    b. und/oder Waldumbaufläche
    c. und/oder Waldrandgestaltung
    d. gegebenenfalls weitere Maßnahmen mit Flächenangabe oder anderer geeigneter Bezugsgrößen
2. Maßnahmenbeschreibung
    a. Pflanzenanzahl
    b. und Baumart(en)
    c. und Kulturpflege bis zur gesicherten Kultur
    d. und Nachbesserung
3. Fristsetzung für Maßnahmendurchführung
4. Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen
5. Besondere Genehmigungstatbestände

a. Entlassung beziehungsweise Ausnahmegenehmigungen für Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Biotope gemäß § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG)
b. Prüfpflichten gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und dem Brandenburgischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG) bei Erreichen der Schwellenwerte für Waldrodung und/oder Erstaufforstung
c. Erstaufforstungsgenehmigung für Ausgleichs- und Ersatzflächen

6. Flächenverfügbarkeit durch unwiderrufliche Sicherung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme.

11. Flächenbilanz

Nutzung	**Größe in m²**	**Von Hundert (gerundet)**
Teilflächen zur Aufhebung	52.506,91	27,7 %
Sondergebiet gesamt	62909,19	33,1 %
- SO 1 Ferienhausgebiet	28862,43	15,2 %
- SO 2 Ferienhausgebiet	18.655,64	9.8 %
- SO Gastronomie	1.593,58	0.08 %
- SO Fremdenbeherbergung und Mehrzweckgebäude	13.797,54	7.3 %
Verkehrsflächen gesamt	21.712,42	11.4 %
- Privatstraße	8.311,31	4.3 %
- Parkplatz	13.401,11	7 %
Versorgungsfläche	119,69	0.01 %
Grünflächen gesamt	3217,5	1.6 %
Private Grünfläche - Strandbad	1.330,38	0.07 %
Private Grünfläche (an den Parkplätzen)	1.887,12	0.1 %
Waldfläche	49.090,83	25,9 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	189.544,94	100.0 %

12. Haushalt der Gemeinde, Kosten der Planung

Die Kosten für die Planung übernimmt der Vorhabenträger, gleiches gilt für Erschließungskosten, die für die Errichtung der als Privatstraße geplanten Ringerschließung sowie für die Parkplatzanlagen erforderlich werden. Auch die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für den Waldausgleich sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die Planung bleibt insoweit kostenneutral für die Gemeinde.

E. BETEILIGUNGSVERFAHREN UND ABWÄGUNG

13. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

Nachfolgend wird der Verlauf des Planverfahrens beschrieben. Bislang wurde lediglich am 16.07.2025 der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten Templins zum Planverfahren gefasst. Mit dem Fortlauf des Verfahrens wird dieses Kapitel fortgeschrieben.

13.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 1 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 30.10.2025 bis zum 01.12.2025 statt. Einzelnen Behörden wurde die Möglichkeit der Fristverlängerung eingeräumt. Insgesamt wurden 33 Behörden beteiligt. Davon haben 23 Stellen von der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme Gebrauch gemacht. Zu überwiegenden Anteilen ergaben sich keine abwägungsrelevanten Hinweise. Einige Stellungnahmen haben zur Ergänzung der Begründung geführt. Dies gilt für Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, des Landesamtes für Umweltschutz, des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, des Bauordnungsamtes vom Landkreis, des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Wustermark sowie des Landesbetriebs Forst Brandenburg.

Die Stellungnahme des Landesbetriebs Forst Brandenburg hatte auch die materielle Änderung des Vorentwurfs zur Folge, weil eine zwischen den beiden östlichen Parkplatzflächen im Vorentwurf als Wald festgesetzte Fläche zu klein für die Walderhaltung ist. Sie wurde daher in eine private Grünfläche geändert mit dem Ziel, die Bestockung mit Bäumen zu erhalten. Zur Sicherstellung des nach § 15 Abs. 1 LWaldG gewährleisteten Betretungsrechts wurde ferner eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt, um die Zugänglichkeit der Allgemeinheit zur westlichen Waldfläche auf Privatgrund sicherzustellen. Eine weitere Planänderung ergab sich aus der Stellungnahme der E.DIS AG – hierbei ging es um die Sicherstellung von Leitungsrechten auf bestimmten Erschließungsflächen sowie auf dem geplanten Parkplatz. Zudem wurde der Anregung der Immissionsschutzbehörde gefolgt, die Lärmauswirkungen der Planung durch Zuhilfenahme gutachterlichen zu bewerten.

13.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 10.11.2025 bis zum 10.12.2025 statt. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

13.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Wird fortgeschrieben.

13.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Wird fortgeschrieben.

13.5 Erneute eingeschränkte Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentliche Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

Wird fortgeschrieben.

F. HINWEIS AUF DEN UMWELTBERICHT ALS GESONDERTEN TEIL DER BEGRÜNDUNG

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar. Er wird erst nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erarbeitet, da erst nach der frühzeitigen Beteiligung der genaue Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgrund der Hinweise von für Aspekte von Umwelt, Klima und Natur zuständige Behörden festgelegt werden können.

Die Gemeinde hat in einer Sitzung am 25.03.2026 den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung beschlossen. Auf der Grundlage dieses Beschlusses wurden gutachterliche Untersuchungen angestellt und der Umweltbericht verfasst. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

G. WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.