Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerklärung [entsprechend PlanZV]

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO) „Ferienhausgebiet"
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

GRZ 0,2 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Baugrenze
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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

Privatstraße

P — Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Privatparkplatz"

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

6. Versorgungsflächen
(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlage: Trafo

7. Grünflächen
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Badeplatz, Strand — Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Badeplatz, Strand"

Erhaltung waldnaher Strukturen — Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Erhaltung waldnaher Strukturen"

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

Wald

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen

Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Verkehrsflächen

Zu erhaltende Bäume

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 7 BauGB)

A — Grenze der Aufhebung von Teilflächen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 28/03 und dessen 1. Änderung
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4, 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellung ohne Normcharakter

20,0 — Vermaßung in Meter

III. Darstellung der Kartengrundlage

9 66 10 — Flurstück mit Flurstücknummern

vorhandene Gebäude

vorhandene Bäume

topografische Elemente

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.

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

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)

TF 2 Sondergebiet „Gastronomie"
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

(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. §§ 10 Abs. 2, 4 BauNVO)

TF 3 Sondergebiet „Fremdenbeherbergung und Mehrzweckgebäude"
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

(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. §§ 10 Abs. 2, 4 BauNVO)

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)

II. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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 sind 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.

III. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen

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

IV. Sonstige Festsetzungen

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.

Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB

Im Plangebiet befinden sich Waldflächen nach Landeswaldgesetz

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.

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.

Städtebaulicher Vertrag

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

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses Nr. _____ der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin in ihrer Sitzung am 16.07.2025.

Templin, den __.__.____

Der Bürgermeister (Siegel)

2. Die für die Raumordnung zuständige Behörde ist durch Schreiben vom __.__.____ beteiligt worden.

Templin, den __.__.____

Der Bürgermeister (Siegel)

3. Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde nach Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange am __.__.____ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin als Satzung beschlossen. Die Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde gebilligt.

Templin, den __.__.____

Der Bürgermeister (Siegel)

4. Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans stimmt mit der Fassung zum Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin vom __.__.____ überein.

Templin, den __.__.____

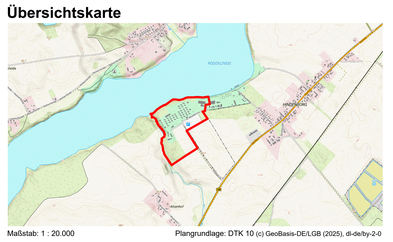
Der Bürgermeister (Siegel)

5. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans als Satzung sowie die Stelle, bei der der die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am __.__.____ im Amtsblatt für die Stadt Templin ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am __.__.____ in Kraft getreten.

Templin, den __.__.____

Der Bürgermeister - ENTWURF - Noch nicht rechtsverbindlich! (Siegel)

Übersichtskarte



Maßstab: 1 : 20.000 Plangrundlage: DTK 10 (c) GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28/03 „Western- und Freizeitpark am Röddelinsee - Silver Lake City", Stadt Templin

Stand: 15. Juni 2026, Entwurf
Maßstab: 1: 1.000
Plangrundlage: Vermesserplan vom 10.10.2025

Dateiname: 28/03 1_1_Entwurf.dwg