



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28/03 „Western- und Freizeitpark am Röddelinsee – Silver Lake City“

Übersicht zu Teil A: Planzeichnung

Stand: Vorentwurf August 2025

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

- 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

- 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)

- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Privatstraße“
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Privatparkplatz“

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

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

6. Versorgungsflächen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlage: Trafo

7. Grünflächen

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

- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Badeplatz, Strand“



8. Flächen für Wald

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

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

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- *Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*
 - *Wird fortgeschrieben-*
- *Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*
 - *Wird fortgeschrieben-*

10. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 7 BauGB)
- 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 baulichen Nutzung
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4, 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahmen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB)

- Waldflächen nach Landeswaldgesetz

III. Darstellung ohne Normcharakter

- Vermaßung in Meter

III. Darstellung der Kartengrundlage

- Flurstück mit Flurstücknummern
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Bäume
- topografische Elemente



Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

TF 1 Sondergebiet 1 und 2 „Ferienhausgebiet“

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

- (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.

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.

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.

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.

II. Maß der baulichen Nutzung

Ggf. Überschreitungsmöglichkeit der GRZ beschränken

III. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

- TF 5** Die mit dem Buchstaben C gekennzeichnete Fläche ist mit
- a) einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie
 - 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 mit einem Fahrrecht zugunsten der 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 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- TF 9** Die mit dem Buchstaben G gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

- *wird fortgeschrieben* –

V. Sonstige Festsetzungen

- TF 10** 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.

Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

- *wird fortgeschrieben* -