

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 28/03 „WESTERN- UND FREIZEITPARK AM RÖDDELINSEE – SILVER LAKE CITY“

Umweltbericht - Vorentwurf Stand: 11.09.2025

Gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist Ziel der Umweltprüfung, alle für die Bauleitplanung umweltrelevanten Belange in einem Umweltbericht zusammenzuführen. Demnach ist die Eingriffsregelung gemäß § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. § 18 BNatSchG zu bearbeiten und die Bodenschutzklausel gemäß § 1 a (2) BauGB zu berücksichtigen sein. Diese sind mit den weiteren Anforderungen an die Beachtung der Umweltbelange zu verknüpfen. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB beispielsweise die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. In diesem Zusammenhang gilt neben dem Artenschutz als einfacher Umweltbelang („Tiere“ und „Pflanzen“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) besondere Aufmerksamkeit den artenschutzrechtlichen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Hierzu gehören der artenschutzrechtliche Gebietsschutz (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) und die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Mit dem hier vorliegenden Vorentwurf wird aufgefordert, den Umfang und Detaillierungsgrad für die in der Abwägung zu betrachtenden Umweltbelange festzulegen und in diesem Zusammenhang, vorhandene Untersuchungsergebnisse bereitzustellen.

### UMWELTBELANG FLÄCHE

#### Kurzbeschreibung des Zustandes

Das Plangebiet ist zum weitaus überwiegenden Teil durch die Bebauung des ehemaligen Pionierferienlagers „Woroschilow“ gekennzeichnet, das aufgrund der über Jahrzehnte währenden Nutzungsauffassung stark durch Gehölzsukzession geprägt ist. Darüber hinaus wird das Gebiet von Waldbeständen entlang der angrenzenden Gewässer des Röddelinsees sowie des Höllengrabs gefasst, die sich zum Teil auch in den Geltungsbereich hinein erstrecken. So kommt es zu Überlagerungen von Flächen des Pionierferienlagers und der in der Forstgrundkarte des Landes Brandenburg ausgewiesenen Waldflächen.

Die folgende Tab. 1 zeigt die derzeitige Flächennutzung und die flächenmäßige Übersicht der im Gebiet vorkommenden Nutzungen und Oberflächenstrukturen, wobei den Waldflächen Vorrang gegenüber den Flächen des ehemaligen Pionierferienlagers eingeräumt wurde.

TAB. 1: ÜBERSICHT DER FLÄCHENNUTZUNG

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup> (gerundet)	% des Geltungs- bereichs
Wald	81.200	59,3
Fläche des ehemaligen Pionierferienlagers	52.100	38,0
Erschließung	3.700	2,7
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich nach Aufhebung der südlichen Flächen<sup>1</sup></b>	<b>137.000</b>	<b>100,0</b>

#### Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Durch die ausgewiesenen Sondergebiete mit festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,2 bzw. 0,4 und einer möglichen Erhöhung um 50 % sowie durch die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Privatstraße“ bzw. „Privatparkplatz“ kann eine Versiegelung auf einer

<sup>1</sup> siehe Begründung zur 2. Änderung des B-Plans

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 28/03 „WESTERN- UND FREIZEITPARK AM RÖDDELINSEE – SILVER LAKE CITY“

Umweltbericht - Vorentwurf Stand: 11.09.2025

Gesamtfläche von rund 50.000 m<sup>2</sup> erfolgen. Somit verbleiben als unbebaute Fläche ca. 64 %, die als Vegetationsfläche genutzt bzw. als Wald erhalten werden. Zum derzeitigen Stand der Planung ist davon auszugehen, dass rund 35.400 m<sup>2</sup> Waldfläche durch die geplanten Entwicklungen im Geltungsbereich beansprucht werden.

### **UMWELTBELANG BODEN**

---

#### *Kurzbeschreibung des Zustandes*

Das Plangebiet wurde während des Pommerschen Stadiums der Weichsel-Eiszeit im Pleistozän gebildet. Dabei lagerten sich durch Gletscherschmelzwasser (Sander) mittel- und grobkörnige, schwach kiesige bis kiesige Sande ab.

Die MMK<sup>2</sup> weist für das gesamte Planungsgebiet sickerwasserbestimmte Sande und Sande mit Tieflehm (D2a) aus.

Entsprechend dem „Fachinformationssystem Boden“ des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg werden für den Geltungsbereich zwei Bodentypen angezeigt. Verbreitet sind lessivierte Braunerden anzutreffen. Diese können im nördlichen Bereich z. T. lessiviert oder seltener auch vergleht auftreten, während im südlichen Bereich auch gering verbreitet Fahlerden-Braunerden aus Lehmsand über Schmelzwassersand vorkommen können. Mit einem landwirtschaftlichen Ertragspotenzial von überwiegend 30 bis 50 und verbreitet <30 sind diese Bereiche als Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung einzustufen. Als dominierende Oberbodenart wird schwach lehmiger Sand benannt. Folglich ist die Wasserdurchlässigkeit als extrem hoch und die Feldkapazität als gering einzuschätzen. Die Bindungsstärke gegenüber Schwermetallen wird als sehr hoch bis hoch angegeben.<sup>3</sup> Aufgrund des dichten Bewuchses besteht derzeit keine Gefährdung durch Wind- und Wassererosion.

#### *Kurzbewertung der Auswirkung der Planung*

Durch die geplanten Sondergebiete mit GRZ von 0,2 und 0,4 sowie der Ausweisung von Verkehrsflächen wird eine Versiegelung von rund 36 % des Geltungsbereichs ermöglicht. Im Rahmen der Bilanzierung wird die vorhandene und die geplante Versiegelung gegenüberzustellen sein. Neben Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden ggf. weitere Maßnahmen zu entwickeln sein, die den Eingriff kompensieren.

### **UMWELTBELANG OBERFLÄCHENGEWÄSSER**

---

#### *Kurzbeschreibung des Zustandes*

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar über eine Uferlänge von ca. 580 m an den Röddelinsee, der als geschichteter Tieflandsee mit relativ großem Einzugsgebiet im Limnologischen Steckbrief des LfU<sup>4</sup> beschrieben ist. Darüber hinaus begleitet im Westen der Höllengraben die Grenze des Geltungsbereichs, der in den Röddelinsee mündet. Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

---

<sup>2</sup> AKADEMIE DER LANDWIRTSCHAFTSWISSENSCHAFTEN DER DDR (1976): Mittelmaßstäbliche landwirtschaftliche Standortkartierung; Eberswalde-Finow, Blatt 21.

<sup>3</sup> WWW.GEO.BRANDENBURG.DE, 05.09.2025.

<sup>4</sup> Referat W 14, 01.10.2024.

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 28/03, „WESTERN- UND FREIZEITPARK AM RÖDDELINSEE – SILVER LAKE CITY“

Umweltbericht - Vorentwurf Stand: 11.09.2025

### *Kurzbewertung der Auswirkung der Planung*

Eine Beeinträchtigung des Röddelinsees, insbesondere der Uferstrukturen, wird zu prüfen sein, da im Bereich der ehemals vorhandenen Badestelle wieder ein Badeplatz, Strand vorgesehen ist und in der 2. Änderung des B-Plans als Grünfläche ausgewiesen ist.

## **UMWELTBELANG GRUNDWASSER**

---

### *Kurzbeschreibung des Zustandes*

Der Geltungsbereich befindet sich im Grundwasserhaupt Einzugsgebiet der Havel, im dortigen Teileinzugsgebiet Obere Havel II. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 bis 15 m u. GOK. Im Geltungsbereich wird der Grundwasserleiterkomplex 1 als weitgehend unbedeckte quartäre Sande und Kiese mit nutzbarer Grundwasserführung mit Mächtigkeiten von weniger als 10 m bis mehr als 20 m beschrieben. Der Grundwasserleiterkomplex 2 setzt sich überwiegend aus saale- bis spätelsterkaltzeitlichen Sanden und Kiesen, untergeordnet miozänen Sanden, zusammen und ist weitgehend von vorwiegend Geschiebemergel bedeckt. Die Mächtigkeit wird zwischen 30 bis >50 m eingeschätzt. Für den Planbereich sind gespannten Verhältnisse des Grundwasserleiters vermerkt.<sup>5</sup>

### *Kurzbewertung der Auswirkung der Planung*

Eine Versiegelung führt zu negativen Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt des Bodens, jedoch ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück vorgesehen. Darüber hinaus ist es auch vorstellbar, das anfallende Regenwasser in Zisternen zurückzuhalten und als Garten- und Brauchwasser zu nutzen. Inwieweit eine Beeinträchtigung des Grundwassers erfolgt, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

## **UMWELTBELANG KLIMA**

---

### *Kurzbeschreibung des Zustandes*

Templin liegt im klimatischen Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima, dem Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima. Gemäß den Angaben des Landschaftsplanes<sup>6</sup> ist das Untersuchungsgebiet dem Bereich der außertropischen Westwindzone in einer Übergangssituation zwischen subatlantischen und subkontinentalen Einflüssen zuzuordnen. Durch Luftmassen atlantischen Ursprungs treten ozeanisch-wintermilde und sommerkühle Klimaten auf. Diese bringen über das Jahr verteilt ausreichenden Niederschlag mit sich. Kontinentale Luftmassen aus dem Osten oder über Mitteleuropa liegende Hochdruckgebiete können jedoch auch zu geringer Niederschlagsneigung führen.

Das Jahresmittel der Temperaturen wird im Landschaftsplan zwischen 7,5 und 8,25 °C angegeben, wobei der Norden etwas höhere Temperaturen innerhalb der Schwankungsbreite aufweist. Für den Januar werden -1,5 und -0,5 °C als Temperaturmittel genannt, womit das Untersuchungsgebiet im winterkältesten Raum des Landes Brandenburg liegt. Die durchschnittliche Temperatur im Juli beträgt gleichmäßig 16,5 bis 18 °C.

Die Jahressummen der Niederschläge werden mit 510 bis 680 mm angegeben. Diese spiegeln den kontinentalen Wandel wieder. Von April bis Juni liegt die Niederschlagsmenge zwischen 122 und 155 mm. Ab dem Monat Juni bis August erhöht sich die Niederschlagsmenge auf 180 bis 225 mm.

---

<sup>5</sup> [HTTPS://APW.BRANDENBURG.DE](https://apw.brandenburg.de), abgerufen am 08.09.2025 und LGRB: Atlas der Geologie von Brandenburg, 2002.

<sup>6</sup> AMT TEMPLIN-LAND, 2000.

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 28/03 „WESTERN- UND FREIZEITPARK AM RÖDDELINSEE – SILVER LAKE CITY“

Umweltbericht - Vorentwurf Stand: 11.09.2025

Durch den dichten Bewuchs von Laub- und Nadelbäumen sowie einer mehr oder weniger stark ausgebildeten Strauchschicht kann der gesamte Geltungsbereich aus bioklimatischer Sicht als Wald eingestuft werden. Dadurch wird eine günstigere Strahlungs- und Energiebilanz im Gegensatz zu den bebauten Flächen erreicht. Jedoch sind die positiven bioklimatischen Effekte in Bereichen mit vorwiegend Kiefernbestand nicht so stark, da sich durch den geringen Schattenwurf der Bäume der Boden trotz allem erheblich erwärmt. Ferner beeinflussen sandige Böden die Erwärmung. Wälder tragen zudem zu einer Reduzierung der Windgeschwindigkeit bei.

Der tiefer gelegene Röddelinsee mit vermehrten Uferbewuchs aus Schilfröhricht und waldartigen Strukturen bzw. der südwestlich daran anknüpfende Großer Lankensee tragen mit einer großen Oberfläche (Gewässerklima) nachhaltig zur Kaltluftproduktion bei, insbesondere durch Lufttemperaturschwankungen im Tagesverlauf und Luftfeuchteanreicherung.

### *Kurzbewertung der Auswirkung der Planung*

Infolge der veränderten Bau- und Vegetationsstrukturen wird es zu einer Veränderung der kleinklimatischen Situation im Geltungsbereich kommen. Zusätzlich werden Flächen durch Stellplätze und Verkehrsflächen versiegelt, aber auch Bestandsgebäude und -flächen zurückgebaut.

Die Maßnahmenplanung wird sich in erster Linie auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie auf den Rückbau versiegelter Flächen stützen. So ist davon auszugehen, dass nach Beendigung der Baumaßnahmen die zurückgebauten versiegelten Flächen, aber auch die ehemaligen Baustellenflächen renaturiert und begrünt werden und somit diese Flächen als klimawirksame Freiflächen wieder zur Verfügung stehen.

Auswirkungen, die sich erheblich und nachhaltig auf das Schutzgut Klima auswirken, sind derzeit infolge der Entwicklung des Geltungsbereiches nicht erkennbar.

## **UMWELTBELANG LUFT**

---

### *Kurzbeschreibung des Zustandes*

Geruchsbelästigungen waren zum Zeitpunkt der Begehung nicht wahrnehmbar.

### *Kurzbewertung der Auswirkung der Planung*

Durch die Zunahme der verkehrlichen Belastung sowie durch die Nutzung und Energieversorgung im Geltungsbereich können Veränderungen der lufthygienischen Situation nicht ausgeschlossen werden.

## **UMWELTBELANG FLORA UND BIOTOPE SOWIE BIOLOGISCHE VIELFALT**

---

### *Kurzbeschreibung des Zustandes*

Die am Standort potenziell natürlich vorkommende Waldgesellschaft „Flattergras-Buchenwälder“<sup>7</sup> ist nicht mehr anzutreffen.

Der Geltungsbereich stellt sich zum Großteil als Wald dar (rund 59 %), der in unterschiedlichen Ausbildungen anzutreffen ist. Am Ufer des Röddelinsees sind bspw. Eichenmischwälder bodensaurer, frisch bis mäßig trockener Standorte anzutreffen. Der Höllengraben wird durch Eichen-Hainbuchenwälder feuchter bis frischer Standorte begleitet. Auf den Flächen des ehemaligen Pionierferienlagers sind ebenfalls in Teilen Waldstrukturen anzutreffen, die sich aus

---

<sup>7</sup> [HTTPS://WWW.FLORAWEB.DE/LEBENSGEEMEINSCHAFTEN/VEGETATIONSKARTE.HTML](https://www.floraweb.de/lebensgemeinschaften/vegetationskarte.html), abgerufen am 10.09.2025.

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 28/03 „WESTERN- UND FREIZEITPARK AM RÖDDELINSEE – SILVER LAKE CITY“

Umweltbericht - Vorentwurf Stand: 11.09.2025

vielfältigen Baumarten zusammensetzen. So sind hier Kiefer, Birke, Eiche, Linde, Fichte, Robinie, Eschen-Ahorn, Traubenkirsche und auch Gemeine Esche zu finden. Der Unterwuchs wird durch die Sukzessionen der Ziersträucher der ehemaligen Grünflächengestaltung des Pionierferienlagers geprägt, wobei insbesondere Schneebeere, Jasmin und Forsythie dominieren. Auf Grund der Größe des Geltungsbereichs und der somit vielfältigen anzutreffenden Biotopstrukturen ist die biologische Vielfalt als hoch zu bewerten.

### *Kurzbewertung der Auswirkung der Planung*

In der Folge der Umsetzung der Planungsinhalte kommt es vornehmlich zu einem Verlust von Waldflächen, aber auch von Ziersträuchern der ehemaligen Grünflächengestaltung. Es ist von einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Flora und Biotope auszugehen. Im Rahmen der Planung wird die Vermeidung von Eingriffen weiter forciert. Ziel ist es, die hohe biologische Vielfalt im Gebiet zu erhalten und ggf. durch Anpflanzungen weiterzuentwickeln.

## **UMWELTBELANG FAUNA UND DEREN LEBENSRÄUME**

---

### *Kurzbeschreibung des Zustandes*

Durch die Nutzungsauffassung in den vergangenen Jahrzehnten ist davon auszugehen, dass sich vielfältige Lebensräume für diverse Tierarten im Geltungsbereich entwickeln konnten. Davon abgesehen, sind Wälder zudem sehr artenreiche Ökosysteme. Abhängig von der Waldstruktur und dem -alter sowie ggf. von vorhandenen waldpflanzenspezifischen (bspw. Totholz, Pilze, etc.) und nicht primär waldspezifischen Habitaten (offenen Flächen etc.) sind die Zahl und Siedlungsdichte der Tierarten. Neben Brut- und Nahrungshabitaten für Vertreter der Avifauna kann ein Vorkommen von Fledermausarten, insbesondere quaternutzend in den Gebäuden, aber auch jagend, nicht im Gebiet ausgeschlossen werden. Eine abschließende Einschätzung wird erst mit der Begehung des Geltungsbereichs und unterstützender Biotop- und Lebensraumbewertung erfolgen.

### *Kurzbewertung der Auswirkung der Planung*

Die Umsetzung der Planung wird mit dem Verlust von Biotopstrukturen einhergehen, die ggf. für verschiedene faunistische Arten als Lebensraum von Bedeutung sind. Zudem ist davon auszugehen, dass sich eine Beeinträchtigung der Fauna durch die Steigerung der Nutzungsintensität in Folge der unterschiedlichen Nutzungen entwickelt. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung sind eventuell artenschutzfachliche Vermeidungs-, Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen aufzuzeigen, um die ökologische Funktion der ggf. vom Eingriff betroffenen Lebensräume im räumlichen Zusammenhang zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

## **UMWELTBELANG LANDSCHAFT / ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD**

---

### *Kurzbeschreibung des Zustandes*

Das Plangebiet „Western- und Freizeitpark am Röddelinsee – Silver Lake City“ liegt im Bereich des Naturraums „Schorfheide“, der sich zwischen dem Großen Kuhwallsee im Westen über den Röddelinsee und Templin bis zum Gleuensee erstreckt. In nördlicher Richtung dehnt sich der Naturraum bis zum Trebehnsee und südlich bis Storkow aus. Diese Landschaft wird der Großlandschaft „Mecklenburgische Seenplatte“ zugeordnet.<sup>8</sup> Kennzeichnend für diese Landschaft ist eine flachwellige, von mehreren Talrinnen mit Seen in verschiedenen Richtungen durchzogene Lehmplatte von 50 bis 70 m Höhe, die im Süden einige flache Niederungen aufweist und sich

---

<sup>8</sup> [HTTPS://WWW.METAVER.DE/KARTENDIENSTE](https://www.metaver.de/kartendienste), abgerufen am 09.09.2025.

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 28/03 „WESTERN- UND FREIZEITPARK AM RÖDDELINSEE – SILVER LAKE CITY“

Umweltbericht - Vorentwurf Stand: 11.09.2025

unschärf gegen die umgebenden Sanderflächen abgrenzt. Die darin eingebetteten Rinnenseen entwässern in Richtung Havel.

Der Geltungsbereich befindet sich ca. 4,7 km südwestlich der Ortszentrum von Templin und ist weitgehend in den begleitenden Gehölzgürtel des Röddelinsees eingebettet. Nordöstlich schließt unmittelbar die El Dorado Westernstadt an. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Zufahrtsstraße der Westernstadt mit angrenzenden Parkflächen und Pferdeweiden. Im Westen schließt geradewegs der Höllengraben mit begleitenden Laubbäumen und im Norden der Röddelinsee an. Der Geltungsbereich liegt in einer weiträumig durch Land- und Forstwirtschaft genutzten Landschaft mit vereinzelt eingebetteten Seen.

Innerhalb des waldartig geprägten Geltungsbereichs sind deutliche Höhendifferenzen wahrnehmbar. Dem Lageplan nach liegt die Höhendifferenz bei ungefähr elf Metern, wobei sich der höchste Geländepunkt im Süden des Geltungsbereichs an der Zufahrtsstraße mit 60.57 m (DHHN) und der tiefste Punkt mit 49.78 m (DHHN) am Ufer des Röddelinsees unterhalb der ehemaligen Freilichtbühne befindet. Besonders prägend ist die Hangkante, die deutlich das Gelände zum Röddelinsee hinab abfallen lässt. Hervorzuheben ist die sehr dichte Bebauung des ehemaligen Pionierlagers „Woroschilow“ mit 53 noch bestehenden Gebäuden, die unterschiedlichsten Nutzungen unterlagen, wobei die Anzahl der Bungalows weit überwiegen. Aber auch ein großer Gebäudekomplex ist noch erhalten, der aktuell den Akteuren der Westernstadt als Wohnunterkunft dient, eine Großküche beherbergt und als Lagerfläche unterschiedlichster Materialien genutzt wird.

Auf Grund des dichten Bewuchses ist weder die massive Bebauung noch der Röddelinsee für den Betrachter von der Zufahrtsstraße aus wahrnehmbar.

### *Kurzbewertung der Auswirkung der Planung*

Mit der Umsetzung der Planung geht eine Neugliederung des Plangebietes einher, verbunden mit einer Wald- und Gehölzentnahme, die sich infolge der geplanten Stellplatzanlagen vornehmlich entlang der bestehenden Zufahrtsstraße erstrecken wird. Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein behutsamer Umgang mit dem vorhandenem Gehölzbestand geplant. Durch den Rückbau mehrere Bungalows wird eine Auflockerung des Gebäudebestandes und somit eine Neugestaltung von Vegetationsflächen ermöglicht. Zusätzliche Baufelder werden kleinteilig im Uferbereich des Röddelinsees und entlang der geplanten Erschließungsstraße im Geltungsbereich ausgewiesen.

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung orientiert sich an der Bestandsbebauung. So werden die umgebauten Bungalows auch weiterhin nur ein Vollgeschoss aufweisen, während für die übrige Bebauung zwei Vollgeschosse in Anlehnung an den bestehenden großen Gebäudekomplex vorgesehen sind. Ferner ist eine Teilüberdachung der Stellplatzflächen beabsichtigt, deren Dächer zugleich für Photovoltaikanlagen genutzt werden.

Durch Bepflanzungen im Geltungsbereich sowie dem Erhalt der Waldflächen entlang des Höllengrabens sowie dem weitgehenden Erhalt der Gehölzbestände am Ufer des Röddelinsees wird der Western- und Freizeitpark in die Landschaft eingebunden.

## ***UMWELTBELANG MENSCH / GESUNDHEIT / BEVÖLKERUNG***

---

### *Kurzbeschreibung des Zustandes*

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in erster Linie gesundheitliche Aspekte, insbesondere Lärm und Geruch, sowie die regenerativen Aspekte, wie Erholungs-, Freizeitfunktion und Wohnqualität, von Bedeutung.

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 28/03 „WESTERN- UND FREIZEITPARK AM RÖDDELINSEE – SILVER LAKE CITY“

Umweltbericht - Vorentwurf Stand: 11.09.2025

Lärmbeeinträchtigungen wurden im Untersuchungsgebiet zum Zeitpunkt der Begehungen nicht bemerkt. Jedoch ist davon auszugehen, dass zu bestimmten Zeiten von Ostern bis Oktober eines jeden Jahres, Veranstaltungen auf dem Gelände der angrenzenden El Dorado Westernstadt und den damit einhergehenden Verkehr auf der Zufahrtsstraße als Lärmemittenten zu beschreiben sind.

Für Erholung und Freizeit stellt das Landschaftsbild die natürliche Voraussetzung dar. Aufgrund dieser Tatsache wird die Ästhetik der Landschaft vor allem für das Erlebnispotential und damit ihre Nutzbarkeit für Erholungssuchende bewertet. Im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans sind aktuell keine Aktivitäten oder Nutzungsmöglichkeiten für eine natur- und landschaftsbezogene Erholung erkennbar. Im Osten grenzt unmittelbar die El Dorado Westernstadt, die von Ostern bis Oktober mit zahlreichen Veranstaltungen, aber auch Übernachtungsmöglichkeiten im Westernhotel, Urlauber aus Nah und Fern anlockt.

Der nördlich angrenzende Röddelinsee als Teil der Templiner Gewässer mit einer ca. 180 ha großen Wasserfläche und dem Anschluss an die Havel bietet verschiedene Möglichkeiten des Wassertourismus. Darüber hinaus befinden sich zahlreiche Ferienunterkünfte in Ufernähe. So ist neben einem Campingplatz am Nordufer auch eine Marina östlich des B-Plans in rund 600 m Entfernung vorhanden.

### *Kurzbewertung der Auswirkung der Planung*

Die Nutzung der Ferienhäuser und der damit verbundenen Infrastruktur wird mit einer Erhöhung der betriebsbedingten Lärmbelastung einhergehen. Dabei wird die Zunahme vor allem durch die An- und Abfahrten der Bewohner, aber auch durch deren Aufenthalt im Gebiet, durch die Gewerbetreibenden (bspw. Gastronomie) sowie durch die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge bedingt werden.

Gleichzeitig wird aber erst durch die Aufwertung des Geltungsbereichs, einhergehend mit dem teilweisen Rückbau bestehender Gebäude und der Neustrukturierung, eine Nutzung für Erholungssuchende ermöglicht und mit der an die Umgebung naturnahen angepassten Bauweise die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert. Darüber hinaus wird die Revitalisierung des ehemaligen Strandabschnittes am Röddelinsee, die gastronomische Einrichtung am Ufer des Sees sowie der Umbau des großen Gebäudekomplexes zum Kur- und Gesundheitszentrum wesentlich zu einer Aufwertung der Erholungsnutzung des Gebietes, aber auch für Templin und der gesamten Umgebung beitragen.

## **UMWELTBELANG KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER**

---

### *Kurzbeschreibung des Zustandes*

Für den Geltungsbereich sind keine vom Menschen gestaltete Landschaftsteile bekannt, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind.<sup>9</sup>

### *Kurzbewertung der Auswirkung der Planung*

Sollte sich im Rahmen der Beteiligung herausstellen, dass Vorkommen von Bodendenkmalen gegeben sind, so werden die Bodeneingriffe möglichst so schonend ausgeführt, dass die vorhandenen Bodendenkmale nicht berührt werden. Anderenfalls wird eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

---

<sup>9</sup> [HTTPS://GEOPORTAL.BRANDENBURG.DE](https://geoportal.brandenburg.de), abgerufen am 08.09.2025.

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 28/03 „WESTERN- UND FREIZEITPARK AM RÖDDELINSEE – SILVER LAKE CITY“

Umweltbericht - Vorentwurf Stand: 11.09.2025

### SCHUTZGEBIETE UND GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG

#### *Kurzbeschreibung des Zustandes*

Die Uferbereiche des Röddelinsees befinden sich im Naturpark „Uckermärkische Seen“. Seeseitig verläuft zudem die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Norduckermärkische Seenlandschaft“. In einer Entfernung von rund 2,5 km befinden sich im Westen das FFH-Gebiet „Kleine Schorfheide - Havel“ und das weitgehend deckungsgleiche Naturschutzgebiet „Kleine Schorfheide“ sowie das europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Uckermärkische Seenlandschaft“.

Nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützte Vegetationsstrukturen bzw. FFH-Lebensraumtypen befinden sich im Uferbereich des Röddelinsees (alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebene mit *Quercus robur*) und entlang des Höllengrabens (subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald).<sup>10</sup>

#### *Kurzbewertung der Auswirkung der Planung*

Ob eine Beeinträchtigung der geschützten Vegetationsstrukturen im Uferbereich des Röddelinsees verursacht werden, wird Gegenstand der tiefergehenden Umweltprüfung sein, die im Rahmen der Entwurfsbearbeitung durchzuführen ist. Eine Beeinträchtigung der übrigen Schutzgebiete wird hingegen ausgeschlossen.

---

<sup>10</sup> [HTTPS://WO-HOSTING.VERTIGIS.COM](https://wo-hosting.vertigis.com), abgerufen am 08.09.2025.