

**Amt Schenkenländchen
Stadt Teupitz**



**Bebauungsplan
Bebauungsplan Nr. 21 „Ferienpark Birkenwäldchen“
Begründung**

**Vorentwurf
13.03.2026**

Planung



HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstr. 15
15831 Blankenfelde-Mahlow
Tel.: 033708 902470 // info@hibuplan.de

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1. Einleitung.....	2
1.1. Vorbemerkungen und Verfahren	2
1.2. Verfahrensschritte	2
1.3. Rechtsgrundlagen	2
2. Das Vorhaben	3
2.1. Planungsanlass und Erfordernis /Ziel und Zweck der Planung	3
2.2. Lage und Umfang	4
2.2.1. Flächenbilanz und Flurstücke	5
2.3. Ausgangssituation	5
2.3.1. Stadträumliche Einbindung	5
2.3.2. Bebauung und Nutzung.....	5
2.3.3. Erschließung	6
2.3.4. Eigentumsverhältnisse	6
3. Planungsgrundlagen und Planungsbindung	6
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
3.2. Landesentwicklungsplan	6
3.3. Regionalplanung.....	6
3.4. Flächennutzungsplan	6
4. Inhalte der Planung	6
4.1. Nutzung der Baugrundstücke.....	6
4.1.1. Art und Maß der Nutzung	6
4.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
4.1.3. Stellplätze und Garagen.....	7
4.2. Verkehrsflächen.....	8
4.3. Grünflächen.....	8
4.4. Nachrichtliche Übernahme	8
4.4.1. Schutzgebiete	8
5. Umweltbericht.....	9

Begründung

1. Einleitung

1.1. Vorbemerkungen und Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Die Stadt Teupitz verfügt über keinen gültigen Flächennutzungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit hinfällig. Der Bebauungsplan ist durch die höhere Verwaltungsbehörde zu genehmigen.

1.2. Verfahrensschritte

Folgend wird der Verfahrensablauf schrittweise aufgelistet.

1. Grundsatzbeschluss
2. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB inklusive Billigung des Vorentwurfes
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
4. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
8. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
10. Abwägungsbeschluss
11. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
12. Bekanntmachung der Satzung

1.3. Rechtsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. (§ 1 (1) BauGB). Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 2 BauGB. Dazu ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) Satz 1 BauGB).

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren) (§ 8 (3) BauGB)

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von folgenden Gesetzen und Verordnungen erstellt:

- **BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Begründung

- **BauNVO** - 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
- **PlanZV** - 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
- **EEG** – Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52) geändert worden ist
- **BbgDSchG** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) — Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], I S. 215), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 9) geändert worden ist
- **WHG** - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 84) geändert worden ist
- **BbgWG** - Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- **BNatSchG** - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 87) geändert worden ist
- **BbgNatSchAG** - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025) geändert worden ist
- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019 (ABl./19, [Nr. 43], S. 1149)

2. Das Vorhaben

2.1. Planungsanlass und Erfordernis /Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Teupitz und der Vorhabenträger möchte das Objekt „Ferienpark Birkenwäldchen“ zu einem zentralen Erholungsort für die Stadt Teupitz entwickeln.

Das ehemalige DDR-Campingplatz-Gelände „Birkenwäldchen“ wurde nach 1990 von einem privaten Eigentümer bis 2024 übernommen bis heute als Erholungsobjekt genutzt. Die Gebäude wurden in der Zeit kaum saniert und weisen heute erhebliche bauliche Mängel auf.

Der Vorhabenträger die „Ferienpark Auszeit Teupitz GmbH“ betreibt das Objekt seit 2024 und möchte den Standort neu entwickeln. Der familiengeführte Campingplatz schmiegt sich auf einer Länge von über 300 Metern an die Ufer des Teupitzer Sees. Mit seinem natürlichen Baumbestand und einem Badestrand bietet er Raum für entspannte Ferien in Camping-Unterkünfte oder auf Zelt- und Wohnmobilplätzen. Das Motto lautet „bei uns relaxt man sich glücklich“. Das Angebot ist für Senioren, Kinder- und Jugend erweitert worden, um der regen Nachfrage nach Sommerfreizeitaktivitäten im Berliner Umland gerecht zu werden. Mit steigendem ökologischem und gesundheitlichem Bewusstsein

Begründung

der Bevölkerung steigt auch die Nachfrage an ganzjähriger Freizeitbetätigung im Grünen, also auch in der Wintersaison.

Das Planungsziel ist die Errichtung eines ganzjährigen Standorts für Wanderer, Radwanderer (auch Senioren mit Elektrofahrrädern) und Wasserwanderer (Kanu, Rudern, Elektro-Motorboot). Die Erweiterung des Angebots um Minigolf und Fitnessanlagen vor Ort bezieht sich besonders auf immer mehr gesundheitsorientierte Feriengäste. Daraus ergeben sich Entwicklungspotentiale und -notwendigkeiten, wie eine geordnete Erschließung (Zufahrt und Rezeption, Parkplätze, Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Betriebswohnungen), Erweiterung der Ferienhauskapazitäten (Sanierung und Erweiterung der Ferienhäuser und Wohnungen für den Winterbetrieb), Stärkung der Freizeitangebote (Fitness- und Minigolfanlagen und Bootsverleih- bzw. -lager). Voraussetzung für die zukünftige Nutzung ist die Sanierung und der Umbau zu einem barrierefreien Gebäude mit Übernachtungsräumen, Verpflegungseinrichtungen und Betriebswohnungen, sowie Sportmehrzweckraum für ganzjährige Gesundheitssportangebote, barrierefreier Zugang sowie Elektroladeinfrastruktur für Boote, Fahrräder, Fahrzeuge Schaffung einer Freifläche für Zeltübernachtung für Wasserwanderer.

Das Erholungsobjekt liegt außerhalb im Zusammenhang bebauter Gebiete und ist damit dem baurechtlichen Außenbereich zugeordnet. Vorhaben zur Bebauung mit Erholungsobjekten bzw. deren Modernisierung sind nicht i.S.d. § 35 BauGB privilegiert oder begünstigt. Für bauliche Vorhaben auf dem Grundstück besteht deshalb Planerfordernis.

2.2. Lage und Umfang

Das Vorhabengebiet liegt im

Es umfasst eine Fläche von ca. 6,3 ha.

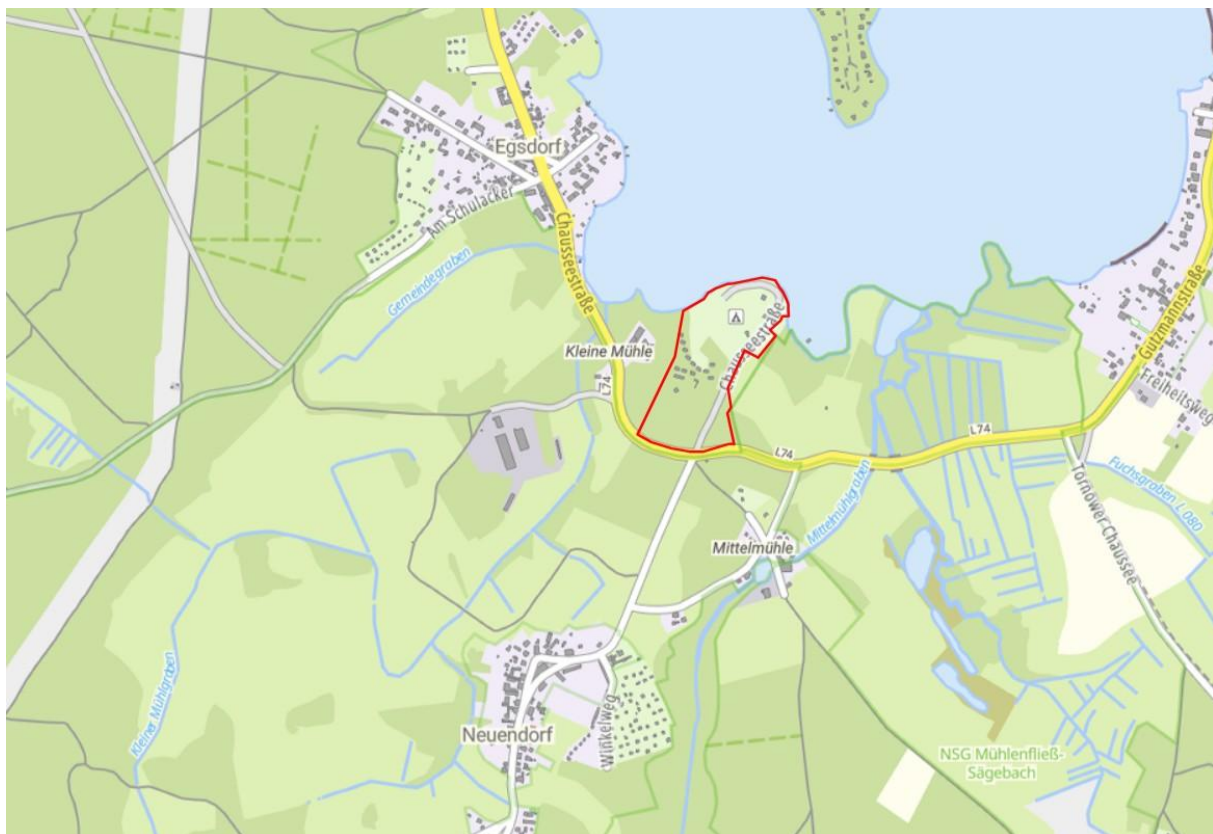


Abbildung 1: Darstellung im BrandenburgViewer Lage des Bebauungsplans ist umrahmt. © GeoBasis-DE/LGB (2026), dl-de/by-2-

Begründung

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: Teupitzer See
- Im Osten: bewaldete Flächen ,
- Im Süden: *Chausseestraße*
- Im Westen: Bebauungsplan in Aufstellung

2.2.1. Flächenbilanz und Flurstücke

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind:

Gemarkung Neuendorf 122948

Flur 003

Flurstücke 113, 114, 115, 116(tlw.), 117, 118, 119/3 (tlw.), 119/4, 119/5

Die Flächenbilanz zum Vorhaben wird in *Tabelle 1* aufgeführt.

Tabelle 1: Flächenbilanz in m²

Festsetzung	Grundfläche in m²
Sondergebiet Erholung – Campingplatz	51.287 m ²
Grünflächen	7.878
Sport- und Spielplatz	1.109
Zeltplatz und Wohnmobilstellplätze	5.928
Sonstige Grünfläche	841
Verkehrsflächen	3632
Gesamter Geltungsbereich	62.797

2.3. Ausgangssituation

2.3.1. Stadträumliche Einbindung

Teupitz liegt etwa 45 Kilometer südlich des Stadtzentrums von Berlin und 65 Kilometer nordwestlich von Cottbus am südlichen Ufer des Teupitzer Sees. Die Stadt Teupitz wird durch das Amt Schenkenländchen verwaltet und gliedert sich in die Ortsteile Egisdorf, Neuendorf und Tornow sowie die Wohnplätze Kleine Mühle, Kohlgarten und Mittelmühle. Die Stadt grenzt im Norden an Mittenwalde und Groß Köris, im Nordosten an Schwerin, im Osten an Halbe, im Süden an Baruth/Mark und im Westen an Zossen. Die Gemeinden Groß Köris, Schwerin und Halbe werden ebenfalls durch das Amt Schenkenländchen verwaltet.

Das Plangebiet selbst befindet sich zwischen den Ortsteilen Egisdorf und der Kernstadt Teupitz am Ufer des Teupitzer Sees.

2.3.2. Bebauung und Nutzung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich einige Gebäude.

Die Fläche wird aktuell aktiv als Campingplatz genutzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine geordnete städtebauliche Nutzung hergestellt werden und der vorhandene Campingplatz in dessen Nutzung abgesichert und erweitert werden.

Begründung

2.3.3. Erschließung

Teupitz verfügt über eine gleichnamige Anschlussstelle an der Autobahn A 13 und bietet Anschluss nach Berlin und Dresden. Zudem verläuft die Landesstraße L 74 durch die Stadt und verbindet Wünsdorf mit Märkisch Buchholz.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Groß Köris an der Bahnstrecke Berlin–Görlitz. Dort hält die Regionalbahnlinie RE 7, die auf der Strecke Dessau-Bad Belzig – Berlin – Senftenberg verkehrt.

Das Plangebiet selbst ist über die Chausseestraße an das regionale Straßennetz angeschlossen.

2.3.4. Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger der Planung ist ebenfalls Eigentümer. Die zu beplanenden Fläche sind gesichert.

3. Planungsgrundlagen und Planungsbindung

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.2. Landesentwicklungsplan

Die Gemeinschaftliche Landesplanung hat den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR) 2019 beschlossen und ist seitdem rechtskräftig. Die Stadt Teupitz des Amts Schenkenländchen gehört mit all ihren Gemeinden zum Berliner Umlands

3.3. Regionalplanung

3.4. Flächennutzungsplan

Die Stadt Teupitz verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

4. Inhalte der Planung

4.1. Nutzung der Baugrundstücke

4.1.1. Art und Maß der Nutzung

In den Baufeldern 1- 6 für die zulässigen Ferienhäuser beträgt die maximale Firsthöhe 11 m. Zulässige Dachformen sind: Satteldach, Zeltdach und Pultdach.

In Baufeld 1 B 1 ist die Errichtung und der Betrieb von einen oder mehrere Gebäude für Minigolf, Fitness- und Wellness, Werkstatt und Versorgung, Bootlager- und Fahrradverleih, 8 Betriebswohnung mit maximal 4.500 m² Grundfläche zulässig. Die ein- bis zweigeschossigen Gebäude haben eine maximale Firsthöhe von 11 m. Die Errichtung bauliche und teilversiegelten Wege bzw. Fahrwegen ist zulässig.

Je Baufeld 2 ist die Errichtung und der Betrieb von 30 ein- bis dreigeschossigen Ferienhäusern mit 80 m² Grundfläche zulässig. Zusätzlich ist ein 80 m² großes eingeschossiges Gebäude für Versorgung zulässig. Die Errichtung baulicher und teilversiegelten Wege bzw. Fahrwegen ist zulässig.

In Baufeld 3 ist die Errichtung und der Betrieb von einen oder mehrere Gebäude für kleine Gastronomie (Café) , Rezeption, Ver- und Entsorgung, Fahrradverleih mit maximal 220 m² Grundfläche zulässig. Die ein- bis zweigeschossigen Gebäude haben eine maximale Firsthöhe von 11 m.

Begründung

Baufeld 4 ist die Errichtung und der Betrieb von 5 ein- bis zweigeschossigen Ferienhäusern mit 80 m² Grundfläche zulässig. Zusätzlich ist ein 80 m² großes eingeschossiges Gebäude für Versorgung zulässig. Die Errichtung baulicher und teilversiegelten Wege bzw. Fahrwegen ist zulässig.

In Baufeld 5 ist die Errichtung und der Betrieb von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit 250 m² Grundfläche mit maximal 12 Ferienwohnungen zulässig. Zusätzlich ist ein 80 m² großes ein- bis zweigeschossigen Gebäude oder Anbau für Ver- und Entsorgung zulässig.

In Baufeld 6 ist die Errichtung und der Betrieb von einen oder mehrere Gebäude für Gemeinschaftshaus + Gastronomie, eine Rezeption, und 30 Stellplätzen für Campingwagen bzw.-Fahrzeuge zulässig. Eine dauerhaft Flächenversiegelung der Stellplätze ist nicht zulässig. Die Errichtung bauliche und teilversiegelten Wege bzw. Fahrwegen ist zulässig.

Baufeld 6A dient vorrangig der Unterbringung der Rezeption mit Bezahl & Servicestation für das Plangebiet zulässig.

Baufeld 6B dient vorrangig der Unterbringung eines Gemeinschaftshauses mit Gastronomie. Das Gebäude in B 6B hat eine maximale Traufhöhe von 7,5 m. Das Dach ist als Dachterrasse herzurichten.

In Baufeld 7 ist die Errichtung und der Betrieb von 15 ein- bis dreigeschossigen Ferienhäusern mit 65 m² Grundfläche zulässig. Die Errichtung bauliche und teilversiegelten Wege bzw. Fahrwegen ist zulässig.

In Baufeld 8 ist die Errichtung und der Betrieb von einem Gebäude für Bad, Toiletten und Versorgung mit maximal 300 m² Grundfläche zulässig. Das eingeschossige Gebäude hat eine maximale Firsthöhe von 11 m.

In Baufeld 9 ist die Errichtung und der Betrieb von 30 Stellplätzen für Zelte, 20 Stellplätzen für Campingwagen bzw.-Fahrzeuge und 10 Ferienhäuser zulässig. Die Errichtung bauliche und teilversiegelten Wege bzw. Fahrwegen ist zulässig.

In Baufeld 10 ist die Errichtung und der Betrieb von einem Gebäude für Wellness/Sauna zulässig.

In Baufeld 11 ist die Errichtung und der Betrieb von einem Gebäude für Gastronomie sowie einem Gebäude für Bad, Toiletten und Versorgung zulässig.

In Baufeld 12 ist die Errichtung und der Betrieb von einem Gebäude für Wassersportstation sowie einem Gebäude für Bad, Toiletten und Versorgung mit maximal zulässig.

4.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.

4.1.3. Stellplätze und Garagen

Es wird eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

Kommentar:

Zum Vorentwurf wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Diese dient vorrangig der Unterbringen von Stellplätzen für Personenkraftwagen.

Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen sind innerhalb der betroffenen Baufelder geregelt.

Des Weiteren sind Nebenanlagen in ihrer weiteren Anordnung oder Anzahl nicht beschränkt.

Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen grundsätzlich zulässig.

Begründung

4.2. Verkehrsflächen

Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Kommentar:

Die Verkehrsfläche wird festgesetzt, um die innere Erschließung des Plangebiets zu ermöglichen.

Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Planung.

Die grünen Verkehrslinien dienen der Darstellung der geplanten Verkehrsregelung auf nur teilversiegelten Erschließungswegen und den Brandschutz aller Gebäude zu gewährleisten.

4.3. Grünflächen

G 1 ist die Errichtung und der Betrieb von 40 Stellplätzen für Zelte zulässig. Eine Flächenversiegelung ist nicht zulässig.

In G 2 ist die Errichtung und der Betrieb von sportlichen Anlagen und Spielplätzen zulässig.

In G 3 ist die Errichtung und der Betrieb einer Liegewiese mit Freizeitanlagen (Liegen, Sitze, Bänke, Tische, etc.) zulässig. Eine dauerhaft Flächenversiegelung ist nicht zulässig.

G 4 ist die Errichtung und der Betrieb von 40 Stellplätzen für Zelte und 40 Stellplätzen für Wohnmobile/Wohnwagen. Eine Flächenversiegelung ist nicht zulässig.

4.4. Nachrichtliche Übernahme

4.4.1. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt westlich des Landschaftsschutzgebiets Dahme- Heideseen (3848-602). Es wird durch die Chausseestraße klar abgegrenzt. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung ist nicht erkennbar.

Ein kleiner Teil des FFH-Gebietes „Mühlenfließ-Sägedach Ergänzung“ durchzieht am Graben das Plangebiet. Innerhalb des FFH-Gebiets sind keine baulichen Erweiterungen vorgesehen. Der bestehende Weg muss lediglich etwas ausgebessert werden. Im Zuge der Kompensation können die

Begründung

FFH-Flächen gepflegt werden. Ein Pflegekonzept wird im Rahmen des Umweltberichts erarbeitet.



Darstellung der Schutzgebiete um den Planungsraum

5. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird in einem separaten Dokument der Begründung beigelegt.
Der Umweltbericht wird zum Entwurf angefertigt.