

TEIL B BEBAUUNGSPLAN

7 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes werden im Geltungsbereich folgende Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen:

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im Mischgebiet sind nur Wohngebäude sowie Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht stören. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Lagerplätze sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m² pro Betrieb sowie sonstige Gewerbebetriebe sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Begründung: Durch die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gemäß § 6 BauNVO werden Flächen im Umfang von rund 8.750 m² planungsrechtlich für gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und Wohnzwecke sowie kleinteilige Einzelhandelsbetriebe gesichert. Aufgrund der rückwärtigen Lage zum Hafen besteht kein bzw. nur ein geringes touristisches Potenzial der Flächen, daher soll mit dem Mischgebiet eine strukturelle Verbindung zum angrenzenden Ortsrand von Neuendorf ermöglicht werden. Durch eine Ausweisung als Mischgebiet wird ein gewisser Spielraum bei den zukünftigen Nutzungen gewährleistet und der besonderen städtebaulichen Lage als Bindeglied zum südlichen Ortsrand von Neuendorf Rechnung getragen.

Um durch zusätzliche Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe keine Konkurrenznutzungen zum Ortskern zu schaffen sowie das Ortsbild durch großmaßstäbliche Gebäude sowie ein hohes Verkehrsaufkommen zu beeinträchtigen, sind diese Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Gem. § 6 BauNVO handelt es sich generell um Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Entsprechend des Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B bestehen für Wohnsiedlungsflächen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung Einschränkungen. Hier ist neben der Innenentwicklung eine zusätzliche Entwicklungsoption für einen Zeitraum von 10 Jahren in einem Umfang von 0,7 ha für die Gemeinde Teichland zulässig¹. Bei einer Annahme von 50% Wohnnutzung innerhalb des rund 8.750 m² großen Mischgebietes wird damit für das Planungsgebiet im Ortsteil Neuendorf ein Umfang von ca. 0,43 ha in Anspruch genommen.

¹ pro 1000 E besteht eine zusätzliche Entwicklungsoption von 0,5 ha, Bezug ist die Einwohnerzahl zum 31.12.2008

Die planungsrechtliche Sicherung der touristischen Nutzung am Seehafen wird durch die folgenden Sondergebiete geregelt (TF 2 bis 6):

Textliche Festsetzung Nr. 2

Das Sondergebiet mit der Bezeichnung SO 1 „Hafenzentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von wassersportbezogenen Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben. Zulässig sind:

- **Einrichtungen für Kultur und Veranstaltungen,**
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **Schank- und Speisewirtschaften,**
- **Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss mit Sortimenten für Wasser- und Bootsport, Tourismus mit maximal 150 m² Verkaufsfläche pro Betrieb,**
- **Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal.**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung: Um den Hafenplatz ist eine räumliche Fassung mit einer Nutzungsmischung für einen aktiven und belebten öffentlichen Platzraum vorgesehen. Durch die Festsetzung werden die für ein Orts- und Hafenzentrum typische Nutzungen (Veranstaltungsräume, Einrichtungen für Gastronomie, Beherbergung, Tourismus) planungsrechtlich gesichert. Weiterhin werden auf die maritime und touristische Nutzung bezogene Einzelhandelsflächen in einem Umfang von 150 m² Verkaufsfläche pro Betrieb im Erdgeschoss zugelassen.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Das Sondergebiet mit der Bezeichnung SO 2 „Maritimes Gewerbe“ dient vorwiegend der Unterbringung von wassersportbezogenen Betrieben und Anlagen. Zulässig sind:

- **Betriebe zur Herstellung, Reparatur und Wartung von Booten,**
- **Der Hafennutzung zugeordnete Club- und Vereinsgebäude,**
- **Bootslagerhallen und Trockenliegeplätze sowie Betriebstankstelle und sonstige Serviceeinrichtungen,**
- **Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal.**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung: Das mit ca. 12.600 m² größte Baugebiet dient zur Unterbringung der für einen Hafen typischen wassersportbezogenen Betriebe und Anlagen. Auf dem Gelände sind neben Bootshallen und Vereinsgebäuden auch die Slipanlage mit Kran, Trockenliegeplätze, vorgesehen.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Das Sondergebiet mit der Bezeichnung SO 3 „Maritimtouristik“ dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben zur touristischen Versorgung. Zulässig sind:

- **Einrichtungen für Kultur und Veranstaltungen,**
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **Schank- und Speisewirtschaften,**
- **Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss mit Sortimenten für Wasser- und Bootsport, Tourismus mit maximal 75 m² Verkaufsfläche pro Betrieb,**
- **Ferienwohnungen,**
- **Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal,**
- **Trockenlegeplätze sowie Serviceeinrichtungen.**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung: Entlang der Hauptkante des Hafens, die vom Hafenplatz und der Promenade gesäumt wird, werden im Sondergebiet 3 maritime und touristische Angebote planungsrechtlich gesichert. Dadurch soll für die BewohnerInnen und Besucher eine attraktive „Flaniermeile“ mit unterschiedlichen kleinteiligen Nutzungen geschaffen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Das Sondergebiet mit der Bezeichnung SO 4 „Ferienhaus- und Wohngebiet“ dient zu Zwecken des touristisch genutzten, ferienbezogenen Wohnens und des Wohnens. Zulässig sind:

- **Wohnhäuser, Ferienhäuser sowie Wohnungen und Ferienwohnungen,**
- **Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal.**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung: Für die Gemeinde stellt für den zukünftigen Seehafens die Integration von Wohnnutzungen ein wichtiges Planungsziel dar. Dadurch soll eine ganzjährige Belegung des Hafenbereiches sowie eine Mischung der Nutzungsstrukturen ermöglicht und die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtmaßnahme unterstützt werden.

Durch eine Baugebietsausweisung als Sondergebiet „Ferienhaus- und Wohngebiet“ sollen weiterhin mögliche zukünftige Nutzungskonflikte gelöst bzw. vermieden sowie eine flexiblere Nutzung für die vielfältigen Formen des ferienmäßigen, touristisch gewerblichen und privaten Wohnens eröffnet werden. Diese flexible Nutzungsstruktur innerhalb eines Baugebietes ermöglicht auch eine Teilnahme der ansässigen Bevölkerung (durch die Vermietung von Ferienwohnungen) an den Einnahmen des wirtschaftlichen Erfolgs der touristischen Entwicklung des Seehafens Teichland.

Die Nutzungsmischung in dieser Form ist in den ausgewiesenen Baugebietskategorien WA und SO nicht zulässig bzw. widerspricht dem Gebietscharakter. Daher sollen im Sondergebiet 4 neben Ferienwohnen auch dauerhaftes Wohnen ermöglicht werden. Aufgrund der besonderen und teilweise hochwertigen Lage am Hafen ist keine ausschließliche Wohnnutzung zu erwarten.

In diesem SO werden Wohnen und Ferienwohnen gleichberechtigt und nicht speziell lokalisiert. Die Gemeinde erhofft sich hierdurch eine Sicherung sowie eine weitere positive Entwicklung des Ortsteils als Wohn- und Ferienstandort.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Das Sondergebiet mit der Bezeichnung SO 5 „Hotel“ dient vorwiegend der Unterbringung eines Hotels und Serviceeinrichtungen. Zulässig sind:

- **Anlagen, Einrichtungen und Gebäude, die dem Hotel- und Wellnessbetrieb dienen,**
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **Schank- und Speisewirtschaften,**
- **Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal.**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung: Entsprechend des Planungskonzeptes ist für die ca. 22.100 m² große Insel ein Standort für ein Hotel der gehobenen Kategorie vorgesehen. Der Umfang der Hotelnutzung wird über das Maß der baulichen Nutzung bestimmt (GRZ, GFZ, Vollgeschossigkeit). Die für eine Hotelnutzung erforderlichen Einrichtungen sowie die dazugehörigen Serviceeinrichtungen werden durch die Festsetzung Nr. 6 planungsrechtlich gesichert. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Brücke, die als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wurde.

Textliche Festsetzung Nr. 7

In den Baugebieten sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den Baugebieten freistehende Garagen nicht zulässig. Carports sowie in Gebäude integrierte Garagen sind zulässig. In den Baugebieten sowie innerhalb der Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Parkfläche sind Schutzdächer mit Solaranlagen zulässig.

Begründung: In den Baugebieten sind zur Freihaltung der Vorgartenzone von Stellplätzen und damit Aufwertung des Straßenraumes diese nur innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

Um den Gestaltungsansprüchen an den öffentlichen Straßenraum gerecht zu werden, wird weiterhin festgesetzt, dass nur in Gebäude integrierte Garagen und Carports zulässig sind.

Zur Erhöhung des Anteils an regenerativer Energien in Kombination mit einer Beschattung von Stellplätzen wird geregelt, dass in den Baugebieten sowie der Sammelparkplatzfläche Solaranlagen zulässig sind.

7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO werden zur Bestimmung einer möglichen Ausnutzung der einzelnen Baugebiete bzw. Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (im SO 2 die GR), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse (im SO 2 die Trauf- und Firsthöhe) als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

Festsetzungsschlüssel

Baugebiete	Grundstücksfläche in m ²	GRZ / GR	GFZ	Bauweise	Vollgeschosse / bauliche Höhe
MI	8.750	0,35	0,70	o	II
SO 1: Hafenzentrum	2.495	0,40	0,80	o	II
SO 2: Maritimes Gewerbe	12.557	3.500 GR	-	o	II / TH, FH
SO 3.1: Maritimtouristik	5.665	0,40	0,80	o	II / III
SO 3.2: Maritimtouristik	2.130	0,40	0,80	o	II
SO 4.1: Ferienhaus- und Wohngebiet	1.400	0,20	0,40	o	II
SO 4.2: Ferienhaus- und Wohngebiet	4.880	0,20	0,40	o	II
SO 4.3: Ferienhaus- und Wohngebiet	7.662	0,20	0,40	o	II
SO 4.4: Ferienhaus- und Wohngebiet	3.920	0,20	0,40	o	II
SO 5: Hotel	5.780	0,40	0,80	o	III

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist von vorrangiger Bedeutung für die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplan Vorentwurfes. Um umweltschützenden Belangen nach einer möglichst geringen Bodenversiegelung Rechnung zu tragen sowie unter Berücksichtigung der stadträumlichen Lage, werden die zulässigen Höchstwerte gem. § 17 BauNVO deutlich unterschritten. Auf diese Weise wird zum Erhalt des Ortsbildes und des bestehenden Siedlungscharakters beigetragen.

Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR) / Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 17 Abs. 1 und §§ 19 u. 20 BauNVO)

Für das Mischgebiet sowie die Sondergebiete werden differenzierte Nutzungsmaße bestimmt, die sich an der städtebaulichen und funktionalen Konzeption orientieren. Die zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) reichen von 0,2 für kleinteilige Wohngebiete bis 0,35 für das Mischgebiet sowie 0,4 für die Sondergebiete. Entsprechend einer überwiegend vorgesehenen zweigeschossigen Bebauung werden maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,4, 0,7 bzw. 0,8 festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Für das Sondergebiet SO 2 „Maritimes Gewerbe“ wird aufgrund der erforderlichen großmaßstäblichen Gebäude (z.B. Bootshallen) eine Grundfläche (GR) festgesetzt.

Da der Bebauungsplan keine Straßenbegrenzungslinie festsetzt, ist gemäß § 19 Abs. 3 BauGB für die Ermittlung der (zulässigen) Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundfläche wie folgt überschritten werden: (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- um bis zu 100 % in dem Sondergebiet SO 1,
- um bis zu 150 % in dem Sondergebiet SO 2,
- um bis zu 50 % in den übrigen Baugebieten.

Begründung: Die zulässige Grundfläche bezieht sich auf die Hauptgebäude. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche regulär um maximal 50 % überschritten werden.

Um zu gewährleisten, dass in den Sondergebieten SO 1 „Hafenzentrum“ und SO 2 „Maritimes Gewerbe“ eine erforderliche Versiegelung von Hofflächen und gewerblich genutzten Bereichen möglich ist, setzt der Bebauungsplan fest, dass nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 100 % (Baugebiete SO 1, rechnerische gesamte GRZ von 0,8) und bis zu 150 % (Baugebiete SO 2, rechnerische gesamte GRZ von 0,7) überschritten werden darf. Für die übrigen Baugebiete gilt die generell zulässige Überschreitung von 50 %. Die gemäß §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO höchstzulässige Überschreitungsmöglichkeit der GRZ (0,8) wird in allen Baugebieten nicht überschritten.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze / Festlegung Trauf- und Firsthöhe
(§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse legt die städtebaulich sowie ortsgestalterisch erwünschte Volumenverteilung als Obergrenze fest.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für Teilbereiche des Sondergebietes SO 2 als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) und Firsthöhe als Höchstmaß über dem bestimmten Bezugspunkt festgesetzt (65,0 m ü.NHN).

- ***Traufhöhe: 9,0 m***
- ***Firsthöhe: 11,0 m***

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Begründung: Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der angestrebten und an vergleichbaren Neuendorfer Siedlungsgebieten orientierten Baustruktur mit maximal II Vollgeschossen festgesetzt. Für den städtebaulich markanten Eckbereiche am Hafenplatz sowie das Hotel auf der Insel werden maximal III Vollgeschosse bestimmt.

Entsprechend der im SO 2 vorgesehenen maritimen Gewerbenutzung werden erforderlichen Hallengebäude berücksichtigt.

**7.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN
GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)**

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Im gesamten Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Demnach können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von 50 m errichtet werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Abgrenzung der Baufelder orientiert sich an den äußeren Raumkanten des städtebaulichen Konzeptes und ermöglicht eine flexible Baukörpergestaltung.

7.4 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sichern die notwendige Anbindung des Planungsgebietes sowie der Grundstücke an die vorhandenen. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Im weiteren Planungsverfahren werden in einem Verkehrskonzept alternative Erschließungsvarianten untersucht, die Ergebnisse fließen in den Bebauungsplanentwurf ein.

Die für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Straßen (Planstraße 1.1, 1.2, 1.3 sowie 2 und 3) werden als (öffentliche) Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Neben dem durch die festgesetzte Nutzung hervorgerufenen Erschließungserfordernis (Anbindung unmittelbarer Anlieger innerhalb des Geltungsbereiches) sollen die Straßen keinen weiteren Durchgangsverkehr bzw. Ziel- und Quellverkehre umliegender Bereiche aufnehmen.

Die erforderliche Befahrbarkeit der Straßen für Versorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge, Not- und Rettungsfahrzeuge) und die Zugänglichkeit der Verkehrsflächen als Standort notwendiger Leitungstrassen für die zuständigen Versorgungsträger ist über die öffentliche Widmung der Flächen gesichert.

Weiterhin wird ein differenziertes Angebot an öffentlichen Platz- und Wegeflächen als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

- Uferweg zur durchgehenden Wegeverbindung am Hafen
- Hafenplatz als zentraler Aufenthaltsbereich
- Brücke zur Erschließung der Insel mit dem Hotelstandort
- Anleger für Fahrgastschiffahrt in Verlängerung der Seeachse
- Parkfläche für einen Sammelparkplatz

Die erforderliche Breite sowie die genaue Höhenlage der Brücke wird im weiteren Planungsverfahren ermittelt.

Für den ruhenden Verkehr wird im Bebauungsplan Vorentwurf eine Fläche für einen Sammelparkplatz südlich des Sportplatzes ausgewiesen (ca. 220 Parkplätze). Die genaue Lage sowie die Erforderlichkeit wird wie bereits erwähnt im weiteren Planungsverfahren untersucht und präzisiert. Die sonstigen notwendigen Stellplätze sind gemäß § 43 Abs. 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.

7.5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

Die Maßnahmen stellen erste grundsätzliche Vorschläge dar, die im weiteren Planungsverfahren auf Grundlage des Umweltberichtes und des grünordnerischen Fachbeitrages konkretisiert und ergänzt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Die Stellplätze innerhalb des Mischgebietes und der Sondergebiete sind einschließlich ihrer unmittelbaren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Im Sondergebiet SO 1 und SO 5 sind mindestens 60 %, im Sondergebiet SO 3 und SO 4 sind mindestens 30 % der Dachflächen extensiv zu begrünen.

Begründung: Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft leisten zusammen mit den Anpflanzungen und den Grünflächen einen wesentlichen Beitrag zur Minderung und zur Aufwertung beeinträchtigter Funktionen innerhalb des Geltungsbereiches.

Zur Sicherung der Funktionen des Bodens als Filterkörper und als Vegetationsstandort wird die Art der Befestigung der Parkplätze bzw. Stellplätze und der Fußwege eingeschränkt (TF 10).

Die Festsetzung zur Dachbegrünung (TF 11) dient entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, sie ist außerdem zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Gründächer wirken sich positiv auf das Lokalklima aus und dienen der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Die Festsetzung zur Dachbegrünung vermindert die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima innerhalb des Geltungsbereiches und fördert gleichzeitig das Wasserrückhaltevermögen der Dachflächen. Zusätzlich bieten die begrünten Dachflächen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördern somit die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes. Die Gründächer sind Teil der multifunktionalen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzung Nr. 12

Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzflächen derart zu gliedern, dass maximal 4 Stellplätze zusammengefasst sind. Je angefangene 4 Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 7,5 m² vorzusehen. Es sind Bäume der Pflanzliste zu verwenden. (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 13

In den Straßenverkehrsflächen der Planstraße 1.1, 1.2 und 2 sind einseitig in einem Abstand von mindestens 9 m und höchstens 12 m hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm gem. Pflanzliste anzupflanzen. (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Begründung: Die Festsetzung TF 12 dient der Gliederung und Strukturierung der sonst überwiegend versiegelten Stellplatzflächen mit gebietstypischen, standortgerechten, großkronigen Laubbäumen. Zusätzlich dient sie der Minderung von

klimatischen Beeinträchtigungen sowie von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Weiterhin sind Einzelbaumpflanzungen Teil der multifunktionalen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes wird die Verwendung von großkronigen Laubbäume gemäß Pflanzliste empfohlen. Die Mindestgröße der Baumscheiben soll optimale Standortbedingungen für die Bäume gewährleisten.

Die oben angeführten Gründe gelten auch für die festgesetzte Straßenbaumbegrünung.

7.6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 15 BAUGB)

Textliche Festsetzung Nr. 14

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Seeachse sind Wege- und Spielplatzflächen sowie bauliche Anlagen (z.B. Pavillons) für touristische und gastronomische Einrichtungen zulässig. Der Umfang der baulichen Anlagen darf insgesamt 150 m² nicht überschreiten.

Textliche Festsetzung Nr. 15

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Technikpark sind Wegeflächen sowie Fundamente für die Aufstellung von Tagebau Groß- und Kleingeräte zulässig.

Begründung: Durch die öffentlichen Grünflächen erfolgt eine Gliederung der Freiräume sowie Sicherung einer Durchgrünung des Hafengebietes. Entsprechend der vorgesehenen Nutzungen erfolgt eine Festsetzung der Zweckbestimmungen Parkanlage, Seeachse, Technikpark und Strand (siehe Planzeichnung). In den Festsetzungen Nr. 14 und 15 werden zulässige bauliche Nutzungen bestimmt.

7.7 WASSERFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR. 16 BAUGB)

Textliche Festsetzung Nr. 16

Auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ ist die Anlage eines neuen Hafenbeckens zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

In der Fläche (A) ist die Errichtung von bis zu 120 Wasserliegeplätzen zulässig.

In der Fläche (B) ist die Errichtung einer Anlegestelle für Kanus / Wasserwanderrastplatz zulässig.

In der Fläche (C) ist die Errichtung einer Schiffsanlegestelle zulässig.

Begründung: Entsprechend der vorgesehenen wassersportlichen und touristischen Nutzung erfolgt eine Festsetzung der Hafenfläche als Sportboothafen mit differenzierten Funktionsbereichen. Ein Hauptbestandteil für das Nutzungskon-