

im Hauptzeitraum der touristischen Nutzungen in den Sommermonaten einstellen werden. In den anderen Zeiträumen wird die Tagesbelastung deutlich niedriger ausfallen.

Zur verkehrlichen Erschließung des Planungsgebietes wird im Bebauungsplan eine neue Straße mit zwei Anbindungen an die L 473 vorgesehen (siehe Planzeichnung, Abschnitte Planstraße 1.1 bis 1.5). Die östliche Anbindung an die L 473 erfolgt über eine abgewinkelte Straßenverbindung, die westliche Anbindung quert die Cottbusser Straße und führt im Abstand von ca. 240 m zum Ortsrand über einen Wirtschaftsweg mit Alleepflanzungen zur L 473. Im Bereich des Seehafens verläuft die Straße in ca. 220 – 260 m Entfernung parallel zur Hauptstraße. Durch dieses eigenständige Erschließungssystem soll das bestehende Straßennetz im Ortsteil Neuendorf (L 473 und Jänschwalder Straße) so gering wie möglich belastet und Durchgangsverkehr vermieden werden.

Die verschiedenen Straßenverbindungen werden in Höhe der Cottbusser Straße in einem Mini-Kreisverkehr (Durchmesser 23 m) zusammengeführt.

Die interne Erschließung des Planungsgebietes soll über eine Ringerschließung (Planstraße 2.1, 2.2 und 2.3) erfolgen. Weiterhin geht von der Cottbusser Straße eine Erschließungsstraße (Planstraße 2.5) zur Anbindung der am westlichen Hafbereich vorgesehenen Nutzungen ab.

Bei der Ermittlung der Verkehrsbelastungen wurden die gem. Flächennutzungsplan an den Rändern des Planungsgebietes dargestellten Nutzungen „Campingplatz“ und „Jugendcamp“ mit berücksichtigt.

Parkplatzkonzept

Für den ruhenden Verkehr sind im Bebauungsplan folgende Flächen vorgesehen:

- Für die vorgesehene Hafennutzung wird ein Parkplatz im SO 2 mit ca. 30 Stellplätzen an der Haupterschließungsstraße (Planstraße 1.3) und ein kleiner Parkplatz (ca. 8 Stpl.) im SO 3 angeordnet.
- Eine Parkplatzanlage östlich der Seeachse (ca. 140 Parkplätze) wird direkt durch die Planstraße 1.4 erschlossen und dient als Besucherparkplatz zur hafennahen Versorgung. Parallel zur Planstraße 1.4 werden ca. 40 Parkplätze für Besucher des östlichen Neuendorfer Strandes vorgesehen.
- Der südlich des Sportplatzes angeordnete Bedarfsparkplatz (ca. 150 Parkplätze) soll als durchgrünter Sammelparkplatz für den temporären erhöhten Bedarf zur Verfügung stehen.
- Die sonstigen notwendigen Stellplätze sind gemäß § 43 Abs. 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) auf dem Baugrundstück herzustellen. Im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf (Juli 2020) werden im Ferienhausgebiet SO 1.3 ca. 16 Stellplätze vorgesehen. Außerdem wird zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ein Parkplatz mit ca. 60 Stellplätzen geplant.

Wegenetz / Freiraumsystem

Neben den für den Autoverkehr erforderlichen Erschließungsflächen besteht ein differenziertes Netz an öffentlichen Wege- und Platzflächen. Dies sind vor allem die Hafensperranlage, deren Höhenunterschied von ca. 2 m zur Hafenkante in einer Stufenanlage bewältigt wird. Am östlichen Rand des Hafenbeckens verläuft der Uferweg parallel zur inneren Seeachse. Für die Wege- und Platzflächen, die für Besucher und BewohnerInnen zum Flanieren und Verweilen vorgesehen sind, ist eine hohe Aufenthaltsqualität vorgesehen. Für alle Platz- und Wegeflächen sowie die Hafensperranlage soll ein barrierefreier Zugang ermöglicht werden.

öffentliche Verkehrsmittel

Zur Erhöhung der Attraktivität der ÖPNV-Anbindung des neuen Ortsteils wird vorgeschlagen, regelmäßig (z.B. jede zweite Fahrt) Busdurchläufe durch das Plangebiet über die Cottbuser Straße zu führen. Zurzeit befindet sich die nächste Haltestelle (fußläufige Entfernung bis zur Hafensperranlage ca. 400 m über die Seeachse) an der Kreuzung der Seeachse mit der Hauptstraße / L 473. Entsprechende Maßnahmen sind im Zuge einer Gebietsentwicklung mit den Verkehrsträgern (Landkreis Spree-Neiße, Cottbusverkehr GmbH) abzustimmen.

6.4 VER- UND ENTSORGUNGSKONZEPT

Für eine Versorgung des Planungsgebietes ist ein Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz (z.B. Trinkwasser, Abwasser, Strom) erforderlich. Zum Umgang mit Regenwasser von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind gutachterliche Untersuchungen erforderlich. In diesem Zusammenhang ist u.a. zu klären, ob der Hafen bzw. der Cottbuser Ostsee als Vorflut für vorgereinigtes Regenwasser genutzt werden kann.

Eine fachgutachterliche Untersuchung¹ der Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten des Planungsgebietes mit Trink- und Abwasser ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Bereitstellung des erforderlichen Löschwassers nach DVGW W405 für den Bereich des Seehafens über eine Oberflächenentnahmestelle aus dem zukünftigen „Cottbuser Ostsee“ zu realisieren ist. Die Aufwendungen für die Bereitstellung aus dem Ortsnetz sind ökonomisch nicht sinnvoll. Im weiteren Bebauungsplanverfahren erfolgt hierzu eine Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle.

Da derzeit nur ein konzeptioneller Aufbau des Seehafens besteht, sind die nachfolgenden Bemessungen und Ausweisungen zu den Untersuchungsvarianten mit einem theoretischen Anschlussgrad von 1000 EWG zu führen. In den weiterführenden Planungsschritten sind die Berechnungen und Ansätze zu präzisieren und planerisch anzupassen.

¹ Erschließungskonzept für Trink- und Abwasseranschluss des geplanten Seehafens Teichland für GeWAP mbH, LUG Engineering GmbH Cottbus, Mai 2014

TEIL B UMWELTBERICHT - AUSZUG

13.4 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Die Anlage 1 zum BauGB gibt in Nr. 2d vor, Angaben zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu erarbeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes.

Der Standort des geplanten Vorhabens (Seehafen mit angrenzenden Baugebieten und Erschließungsstraßen) beruht auf dem Masterplan Cottbuser Ostsee (Stand Januar 2006) und dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Teichland (Genehmigung Januar 2012). Diese beiden Planunterlagen beinhalten u. a. Ziele für die langfristige touristische Entwicklung im Gebiet der Gemeinde Teichland nach Beendigung des Tagebaubetriebes mit anschließender Flutung des Restloches.

Der Vorhabenstandort bietet den Vorteil der Nähe zur Ortslage und damit geringeren Erschließungsaufwand für notwendige Medien (u. a. Wasser, Strom) als in größerer Entfernung. Abseits der Ortschaft wäre die Zersiedelung der Landschaft höher und längere Zufahrtstraßen erforderlich.

Alternative Flächen für das Vorhaben sind aus diesen Betrachtungen heraus in der Umgebung nicht vorhanden. Östlich und westlich von Neuendorf sind am künftigen Cottbuser Ostsee Strandabschnitte geplant. Weitere Uferbereiche sind im Zusammenhang mit der Rekultivierung des Tagebaus für naturschutzfachliche Maßnahmen und Entwicklungen vorgesehen.

14 ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Teichland hat zum Ziel, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Flächen im Geltungsbereich entsprechend den Planungen aus dem Masterplan zum Cottbuser Ostsee (Januar 2006) und dem Flächennutzungsplan der Gemeinde (Januar 2012) zu einem touristisch genutzten Freizeithafen mit ergänzenden Nutzungen zu entwickeln.

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die Ziele des Umweltschutzes zu beachten. Es sind die naturbedingten Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Landschaft schonend zu behandeln.

Von dem geplanten Vorhaben (Neubau Seehafen mit angrenzenden Baugebieten und Erschließungsstraßen) gehen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft aus, die innerhalb des B-Plangebietes nicht vollständig ausgleichbar sind, sondern im weiter gefassten Untersuchungsgebiet kompensiert werden müssen.

Für das **Schutzgut Boden** ist mit erheblichen Eingriffen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen resultieren aus Versiegelung und Abgrabung von bisher unversiegelten Bodenflächen durch Überbauung, Erschließung und Bau des Hafenbeckens. Die zu erwartende **Neuversiegelung** beträgt **ca. 8,56 ha**, die **Abgrabung** für den Hafen liegt bei **ca. 2,26 ha**. Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Bodenverdichtungen und Schadstoffeintrag in den Boden kommen.

Für das **Schutzgut Wasser** ist wie beim Boden mit erheblichen Eingriffen durch Versiegelung zu rechnen. In Folge der Überbauung kommt es zum Verlust der Filter- und Speicherfunktion des Bodens und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Während der Bauphase kann Schadstoffeintrag in den Boden zur Beeinträchtigung von Grundwasser führen.

Für das **Schutzgut Klima / Luft** ist mit Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme sowie durch den Verlust von Wald- und Grünlandflächen in Folge Neuversiegelung und Abgrabung zu rechnen. Dadurch können lokalklimatische Veränderungen im Plangebiet verursacht werden, da die klimatisch ausgleichende Wirkung von Wald und Grünland verringert wird.

Für das **Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume** ist mit erheblichen Eingriffen zu rechnen, da durch Neuversiegelung und Abgrabung großflächig Wald- und Grünlandflächen allgemeiner Bedeutung verloren gehen (**13,6 ha**). Von besonderer Relevanz ist außerdem der Verlust von **besonders geschützten Biotopen (1,4 ha)**, hier Trockenrasenbestände sowie Kiefern(vor)wälder trockenwarmer Standorte. Der Verlust von weg- und straßenbegleitenden Baumreihen und Alleebäumen kann größtenteils vermieden werden. Trotzdem werden potenzielle Habitatbäume (Höhlen- und Horstbäume) sowie weitere bedeutsame Habitatstrukturen **besonders geschützter Arten(gruppen)** in Anspruch genommen bzw. dauerhaft verändert (**15,0 ha**). Damit verbunden verlieren die betroffenen Arten(gruppen) durch die Umsetzung der Baumaßnahme einschl. Erschließungs- und Baumfällarbeiten ihre Lebensräume bzw. werden diese erheblich gestört. Während der Bauphase kommt es durch Verlärmung und Erschütterungen zur Beunruhigung der vorhandenen Tierwelt, auch in den an das Baugebiet angrenzenden Flächen. Neue Erschließungsstraßen und das Baugebiet an sich verursachen Barrierewirkungen für bodengebundene Tierarten.

Für die **Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit sowie Landschaftsbild** und Erholung sind Beeinträchtigungen und erhebliche Veränderungen durch den Verlust an Forst- / Mischwaldflächen mit mittlerem Erholungspotential zu erwarten. Es kann zu punktuellen Erhöhungen des Straßenverkehrs (mit Lärm, Schadstoffeintrag) kommen. Die Entstehung der neuen Wasserfläche des Hafens einschl. Bebauungen im Umfeld führen zu einem stark veränderten Landschaftsbild, aber auch zu neuen Möglichkeiten für Erholung und Freizeit.

Mit Umsetzung des Vorhabens geht ein erheblicher Eingriff in das **Schutzgut Sachgüter** durch Inanspruchnahme von Forst- und Grünlandflächen mit wirtschaftlichem Wert und Erholungspotential einher.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens, allerdings unter Weiterführung der derzeitigen Flächennutzungen, wäre für die Schutzgüter mit keiner wesentlichen Veränderungen des aktuellen Zustandes der Flächen im Geltungsbereich zu rechnen, sofern die Nutzung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen weiterhin nach den Regeln der guten fachlichen Praxis erfolgt.

Zum Schutz von Natur und Landschaft ist die Durchsetzung von **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zur Kompensation** (Ausgleich und Ersatz) der aus dem Vorhaben resultierenden Auswirkungen notwendig. Die

wichtigsten, für mehrere Schutzgüter wirksamen Maßnahmen sind in Tabelle 2 zusammengefasst. Die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz sind vorrangig zu beachten.

Die **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung** hat unter Ausschluss des Besonderen Artenschutzes ergeben, dass mit den dargestellten Maßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.

Unter Berücksichtigung der dargestellten CEF- und kvM-Maßnahmen können die Verbotstatbestände für **besonders geschützte Arten** im Geltungsbereich größtenteils vermieden werden.

Für die Beseitigung von besonders geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Habitatbäume) ist durch die Fachbehörde im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsplanung zu prüfen, ob ein Antrag auf **Ausnahmegenehmigung** von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich ist.

Wichtig für die Einhaltung der Umweltschutzziele sind die Durchsetzung der erarbeiteten Maßnahmen zur Verminderung und Kompensation der Eingriffe und die Kontrolle der Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der Pflegemaßnahmen.

15 QUELLENVERZEICHNIS

EU-Richtlinien	
EGHandelsVO	Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels vom 31. März 2008
EG-Vogelschutzrichtlinie	Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlamentes und des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten in der Fassung vom 30. November 2009, zuletzt geändert 01. Juli 2013.
FFH-Richtlinie	Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992. Aktuelle konsolidierte Fassung: 01/07/2013.
Gesetze	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27. März 2020
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013, zuletzt geändert 25. Januar 2016.
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert 27. September 2017.
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert 8. April 2019.
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz, zuletzt geändert 15. September 2017.
BWaldG	Bundeswaldgesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert 17.

TEIL C BEBAUUNGSPLAN

16 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

16.1 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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 der BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

Begründung:

Für die Gemeinde stellt die Integration von Wohnnutzungen im Kontext des Hafenuartiers am künftigen Seehafen ein wichtiges Planungsziel dar. Dadurch soll eine ganzjährige Belegung des Hafengebiete sowie eine Mischung der Nutzungsstrukturen ermöglicht und die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtmaßnahme unterstützt werden.

Zur Sicherung der Wohnnutzung im städtebaulichen Kontext des Hafenuartiers werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Entsprechend des Zieles 5.5 LEP HR bestehen für Wohnsiedlungsflächen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung Einschränkung. Hier ist neben der Innenentwicklung eine zusätzliche Entwicklungsoption für einen Zeitraum von 10 Jahren in einem Umfang von 0,8 ha für die Gemeinde Teichland zulässig¹. Bei der Wohnnutzung innerhalb der zwei Wohngebiete mit insgesamt 8.000 m² wird damit für das Planungsgebiet im Ortsteil Neuendorf ein Umfang von ca. 0,8 ha in Anspruch genommen. Durch eine kleinteilige Wohnbebauung kann auf beiden Flächen insgesamt ein Umfang von ca. 24 Hauseinheiten umgesetzt werden.

Die verkehrliche Erschließung der Wohngebiete erfolgt über die Haupterschließungsstraße (Planstraße 1.3) und die Verkehrsfläche (Planstraße 2.4, Flurstück 265) mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sowie über die Ver-

¹ pro 1.000 E besteht eine zusätzliche Entwicklungsoption von 0,5 ha, Bezug ist die Einwohnerzahl zum 31.12.2008

kehrfläche ebenfalls mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ (Planstraße 2.5) in Verlängerung der bestehenden Straße bzw. Cottbuser Straße. Die zwischen WA 1 und WA 2 festgesetzte Verkehrsfläche „Parkplatz“ dient der Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die Wohngebiete.

Die planungsrechtliche Sicherung der touristischen Nutzung am Seehafen wird durch die folgenden Sondergebiete geregelt (TF 2 bis 4).

Textliche Festsetzung Nr. 2

Die Sondergebiete mit der Bezeichnung SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4, SO 4.1 und SO 4.2 „Ferienhausgebiet“ dienen zu Zwecken des touristisch genutzten, ferienbezogenen Wohnens. Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Räume für touristische Dienstleistungen zugelassen werden.

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

Begründung:

Innerhalb der Sondergebiete SO 1.1 bis 1.4 sowie SO 4.1 und SO 4.2 „Ferienhausgebiet“ sollen die rückwärtig zum Seehafen gelegenen Bauflächen für Ferienhäuser und Ferienwohnungen genutzt werden. Diese dienen dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden. Weiterhin sollen ausnahmsweise Beherbergungsbetriebe sowie untergeordnet Funktionen für touristische Dienstleistungen zulässig sein. Damit soll eine Flexibilität im Zuge der späteren Entwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Planstraße 1.3 sowie die Planstraßen 2.1 und 2.3. Der entsprechende Stellplatzbedarf soll auf den rückwärtigen Grundstücksflächen bzw. an den Gebäudeseiten untergebracht werden.

Textliche Festsetzung Nr. 3

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

- **Anlagen zum Betrieb eines Sportboothafens,**
- **Betriebe zur Herstellung, Reparatur und Wartung von Booten,**
- **Bootslagerhallen und Trockenliegeplätze sowie Betriebstankstelle, Waschplatz und sonstige Serviceeinrichtungen,**
- **Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal.**

Ausnahmsweise können der Hafennutzung zugeordnete Club- und Vereinsgebäude sowie Standplätze für Wohnwagen zugelassen werden.

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

Begründung:

Das ca. 7.765 m² große Sondergebiet **SO 2** dient zur Unterbringung der für einen Hafen typischen wassersportbezogenen Betriebe und Anlagen (z.B. Bootshallen, Werkstätten). Auf dem Gelände sind neben Trockenliegeplätze auch die Slipanlage sowie Betriebstankstelle und Waschplatz vorgesehen.

Die genauen Funktionen und die Gestaltung des Hafengebietes sollen im weiteren Entwicklungsprozess des Seehafens bestimmt werden. Da im Zuge der Weiterentwicklung ggf. eine Integration von zugeordneten Club- und Vereinsgebäude erforderlich sein könnte, sind diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des SO 2 ausnahmsweise zulässig.

Weiterhin soll durch eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Standplätzen für Wohnwagen eine temporäre Nutzung ermöglicht werden, bevor eine komplette Ausnutzung der Flächen für hafenspezifische Einrichtungen gem. textlicher Festsetzung Nr. 3 erfolgt. Der Umfang dieser Nutzung soll untergeordnet zur Hafennutzung sein.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Die Sondergebiete mit der Bezeichnung SO 3 „Maritimtouristik“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Betrieben zur touristischen Versorgung. Zulässig sind:

- ***Betriebe des Beherbergungsgewerbes,***
- ***Schank- und Speisewirtschaften,***
- ***Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss mit Sortimenten für Wasser- und Bootsport, Tourismus mit maximal 100 m² Verkaufsfläche pro Betrieb,***
- ***Ferienwohnungen,***
- ***Einrichtungen für Kultur und Veranstaltungen,***
- ***Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal,***
- ***Trockenliegeplätze sowie wassersportbezogene Serviceeinrichtungen.***

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

Begründung:

Entlang der Hauptkante des Hafens, die von der Promenade gesäumt wird, werden im Sondergebiet SO 3 maritime und touristische Angebote für Beherbergung, Gastronomie, Handel, Kultur und Veranstaltungen planungsrechtlich gesichert. Dadurch soll für die Bewohner und Besucher eine attraktive „Flaniermeile“

mit unterschiedlichen kleinteiligen Nutzungen der touristischen Versorgung geschaffen werden.

Der entsprechende Stellplatzbedarf soll auf den rückwärtigen Grundstücksflächen untergebracht werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5

In den Baugebieten WA 1, WA 2, SO 1.1, SO 1.3 und SO 1.4 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den Baugebieten freistehende Garagen nicht zulässig. Carports sowie in Gebäude integrierte Garagen sind zulässig. Für Stellplätze und Carports sind Schutzdächer mit Solaranlagen zulässig, die Anlagen sind blendfrei zu gestalten.

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauNVO)

Begründung: In den Baugebieten WA 1, WA 2, SO 1.1, SO 1.3 und SO 1.4 sind zur Freihaltung der Vorgartenzone von Stellplätzen und damit Aufwertung des Straßenraumes diese nur innerhalb der Baugrenzen sowie der ausgewiesenen Parkplatzflächen anzuordnen. Hierzu werden zur dezentralen Anordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr im Sondergebiet SO 2 „Maritimes Gewerbe und Wassersportgebiet“, im Sondergebiet SO 3 „Maritimtouristik“ sowie innerhalb des SO 1.3 „Ferienhausgebiet“ Flächen für Stellplätze festgesetzt.

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

Zur Erhöhung des Anteils an regenerativer Energien in Kombination mit einer Beschattung von Stellplätzen wird geregelt, dass Solaranlagen auf Schutzdächern zulässig sind.

16.2 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) bzw. im Sondergebiet SO 2 die Grundfläche (GR) sowie die Zahl der Vollgeschosse (im Sondergebiet SO 2 die Trauf- und Firsthöhe) als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

Baugebietsgröße / Festsetzungsschlüssel

Baugebiete	Baugebietsgröße	GRZ / GR	Vollgeschosse / bauliche Höhe	Bauweise
WA 1	4.000	0,30	III	a
WA 2	4.000	0,30	III	a
SO 1.1: Ferienhausgebiet	7.085	0,20	III	a
SO 1.2: Ferienhausgebiet	5.990	0,25	III	a
SO 1.3: Ferienhausgebiet	7.770	0,30	III	a
SO 1.4: Ferienhausgebiet	3.645	0,30	III	a
SO 2: Maritimes Gewerbe	7.765	1.800 GR	TH: 10,00 m FH: 12,00 m	
SO 3: Maritouristik	6.800	0,50	III	o
SO 4.1: Ferienhausgebiet	6.075	0,25	III	a
SO 4.2: Ferienhausgebiet	6.535	0,25	III	a

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist von vorrangiger Bedeutung für die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Um umweltschützenden Belangen nach einer möglichst geringen Bodenversiegelung Rechnung zu tragen sowie unter Berücksichtigung der stadträumlichen Lage, werden die zulässigen Höchstwerte gem. § 17 BauNVO in den meisten Baugebieten deutlich unterschritten.

Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR)

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

Für die Sondergebiete sowie die allgemeinen Wohngebiete werden differenzierte Nutzungsmaße bestimmt, die sich an der städtebaulichen und funktionalen Kon-

zeption orientieren. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) reichen von 0,2 für das Ferienhausgebiet SO 1.1 bis 0,50 für das Sondergebiet Maritimtouristik SO 3 sowie 0,30 für die Ferienhausgebiete SO 1.3 und 1.4 die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 (siehe Festsetzungsschlüssel).

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

Textliche Festsetzung Nr. 6

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):

- in dem Sondergebiet SO 2 bis zu einer GRZ von 0,85

- in dem Sondergebiet SO 3 bis zu einer GRZ von 0,75.

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 14 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

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 dem Sondergebiet **SO 2 „Maritimes Gewerbe und Wassersportgebiet“** und in dem Sondergebiet **SO 3 „Maritimtouristik“** eine erforderliche Versiegelung von Nutzflächen 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 Grundfläche im Baugebiet SO 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 (Gesamtversiegelung von bis zu 6.600 m²) und im Baugebiet SO 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 (Gesamtversiegelung von bis zu 5.100 m²) überschritten werden darf.

Für die übrigen Baugebiete gilt die generell zulässige Überschreitung von 50 % der zulässigen Grundfläche.

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. 7

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für das Sondergebiet SO 2 als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) und Firsthöhe als Höchstmaß über dem bestimmten Bezugspunkt von 66,0 m ü.NHN im System DHHN2016 festgesetzt.

- Traufhöhe: 10,0 m

- Firsthöhe: 12,0 m

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Begründung: Entsprechend der im Sondergebiet SO 2 vorgesehenen maritimen Gewerbenutzung werden für Hallengebäude Trauf- und Firsthöhen berücksichtigt.

Der untere Bezugspunkt wird bei 66,0 m ü. NHN textlich festgesetzt, aufgrund der einheitlichen Geländehöhe erfolgt hier keine weitere Differenzierung im Plangebiet. Für den Höhenbezugspunkt über NHN (Normalhöhennull) erfolgt die Ermittlung im System DHHN2016.

Textliche Festsetzung Nr. 8

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sowie SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4, SO 3, SO 4.1 und SO 4.2 ist das dritte Vollgeschoss als Staffel- oder Dachgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, wenn diese über höchstens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m erreichen. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad begrenzt sind.

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Begründung: Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der angestrebten und an vergleichbaren Neuendorfer Siedlungsgebieten orientierten Bebauungsstruktur mit maximal III Vollgeschossen festgesetzt.

Das dritte Vollgeschoss soll in Orientierung an der Bestandsbebauung Neuendorfs als Staffel- oder Dachgeschoss ausgebildet und eine differenzierte Raumbildung ermöglicht werden. Das Staffelgeschoss zeichnet sich durch eine reduzierte Grundfläche aus. Das Dachgeschoss impliziert die Ausbildung eines geneigten Daches mit einer Dachneigung von mindestens 35 und höchstens 50 Grad.

16.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Bauweise

Textliche Festsetzung Nr. 9

Für die mit der Bezeichnung „a“ gekennzeichneten Baugebiete WA 1, WA 2, SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4, SO 4.1 und SO 4.2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, es gilt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 30 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 10

Für das Baugebiet SO 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Begründung: Für das Sondergebiet **SO 2** „Maritimes Gewerbe und Wassersportgebiet“ wird aufgrund der erforderlichen Flexibilität keine Längenbeschränkung bzw. Bauweise festgesetzt.

Für die übrigen Bau- und Sondergebiete werden zur planungsrechtlichen Sicherung der Gebäudestrukturen entsprechend des städtebaulichen Konzepts folgende Regelungen vorgenommen:

Für die allgemeinen Wohngebiete **WA 1 und WA 2** sowie die Sondergebiete SO 1.1 bis 1.4 sowie SO 4.1 und 4.2 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt (TF Nr. 9). Zur Sicherung der städtebaulichen Zielstellung wird durch die textliche Festsetzung bestimmt, dass die Länge der Gebäude 30 m nicht überschreiten darf. Gebäude sollen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, um eine ausreichende Gliederungen der Bebauungsstruktur zu sichern. Die Länge bezieht sich auf die straßenseitige Gebäudefront.

Für das an der Promenade gelegene Sondergebiet **SO 3** „Maritouristik“ wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO durch die offene Bauweise „o“ der Nutzung (Beherbergung, Gastronomie, Einzelhandel usw.) eine maximale Gebäudelänge von 50 m ermöglicht (TF Nr. 10). Gebäude sind ebenfalls mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinie und Baugrenzen festgesetzt. Die Abgrenzung der Baufelder orientiert sich an den äußeren Raumkanten des städtebaulichen Konzeptes und ermög-