

Stadt Braunsbedra



2. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

des Bebauungsplanes 9.1
„Sondergebiet Erholung / Tourismus und Hafen - Westteil“

- Begründung zur Satzung -

Planungshoheit: Stadt Braunsbedra
Markt 1
06242 Braunsbedra

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Stadtplaner und Ingenieure
H. Höfner
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale

Planungsstand: August 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Erforderlichkeit der Planänderung	3
1.2	Inhalt der 2. Änderung	4
1.3	Gesetzliche Grundlagen	5
1.4	Verfahren	6
1.5	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	7
2.	Lage des Plangebietes	8
3.	Begründung der Festsetzungen zur 2. Änderung.....	8
3.1	Art der baulichen Nutzungen	9
3.2	Maß der baulichen Nutzungen	18
3.3	Bauweise	21
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	21
4.	Grünbilanzierung.....	22
5.	Artenschutz.....	26
6.	Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter	26
7.	Zusammenfassung.....	26

Anlage:

Planzeichnung Grünordnungsplan mit Maßnahmandarstellung und
Biotoptypausweisungen

1. Vorbemerkungen

1.1 Erforderlichkeit der Planänderung

Der Bebauungsplan 9.1 „Sondergebiet Erholung / Tourismus und Hafen Westteil“ der Stadt Braunsbedra ist am 17.01.2018 mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 02 in Kraft getreten. Die Planungsinhalte wurden zu einem Teil bereits umgesetzt. Der Bebauungsplan 9.1 wurde 2018 aufgrund der Prognose, dass die ausgewiesenen Steganlagen zum Anlegen von Booten in naher Zukunft nicht ausreichen werden geändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 9.1 war ein entscheidender Faktor für die Entwicklung der Marina und deren wassersportlicher Nutzung. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung erfolgte am 12.09.2018. Die 1. Änderung ist am 20.03.2019 mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16 des 19. Jahrganges in Kraft getreten.

Anlass der 2. Vereinfachten Änderung sind vor allem die notwendigen Regelungen der Zulässigkeiten nach BauNVO für die Art der baulichen Nutzungen im Gebiet klarzustellen. Aufgrund der ausgewiesenen Nutzungen stehen einige Festsetzungen des Bebauungsplanes den beabsichtigten Vorhaben entgegen.

Es hat sich gezeigt, dass einige getroffene Festsetzungen nicht hinreichend formuliert worden sind. Dies hat zur Folge, dass im Rahmen der Prüfung von eingereichten Bauanträgen zugleich auch immer wieder Anträge auf Befreiung von einzelnen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gestellt wurden, welche allerdings auf Grund der Rechtslage nicht befürwortet werden konnten.

Des Weiteren ist es sinnfälliger die zeichnerischen Darstellungen in der Planzeichnung nach den gesetzlichen Vorgaben und Darstellungsmöglichkeiten zu überarbeiten und klarer zu stellen.

Zur Umsetzung der Planungen sind die Zulässigkeiten der Nutzungen in den Sondergebieten präziser zu definieren. Die Planungsinhalte des Bebauungsplanes müssen rechtlich geklärt werden, damit die Realisierbarkeit gegeben ist.

Durch die Überarbeitung der zulässigen Nutzungen in den einzelnen Sondergebieten wurden die textlichen Festsetzungen von der Fassung von 2018 neu geordnet bzw. neu formuliert und mit der Fassung vom Juni 2022 ergänzt oder ersetzt.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Änderung eines Bebauungsplanes zu befinden. Der vorliegende 2. Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Erholung / Tourismus und Hafen - Westteil“ steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Interesse der Stadt Braunsbedra die Weiterentwicklung des Sondergebietes um die Hafenanlage konsequent voranzutreiben.

1.2 Inhalt der 2. Änderung

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 9.1 „Sondergebiet Erholung / Tourismus und Hafen – Westteil“ der Stadt Braunsbedra umfasst die gesamten Flächen des Bebauungsplanes.

Vorrangig geht es um die Klarstellung der Zulässigkeiten der Zweckbestimmungen gemäß dem Nutzungskatalog der BauNVO. Mit der Festsetzung eines jeweiligen Sondergebietes mit den jeweiligen Zweckbestimmungen orientiert sich die Stadt an den beispielhaften Aufzählungen zulässiger Sondergebiete in § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Es wird auf dieser Grundlage der Katalog der zulässigen Nutzungsarten bestimmt, klargestellt und formuliert.

Folgende Änderungen sind vorgenommen worden:

- Zulässigkeiten aus der BauNVO ableiten, teils wurde der Nutzungskatalog erweitert – Klarstellung, was im Plangebiet geregelt werden soll
- Verwendung der begrifflichen Bestimmungen und Wortwahl aus der BauNVO
- Wohnmobilstellplätze sind ausgeschlossen, Klarstellung in Festsetzungen
- Regelung von PkW- Stellplätzen klarstellend schaffen
- Nebenanlagen nach § 14 BauGB sind zugelassen
- SO Beherbergung: klärende Festlegung zur Art der Nutzung treffen, bspw. Ferienwohnungen und Fremdenbeherbergung mit Selbstversorgung sind ausgeschlossen, Mindestanzahl Betten, u.dgl.ä.
- Konkretisierung der Zulässigkeit von Dienstleistungen im Hafengebiet, Zulässigkeiten in Verbindung mit Freizeitnutzungen sollen zugelassen werden
- Fläche für Spielplatz – Aktivitäten für Kinder unter 12 Jahre zulassen, bspw. Wasserspielplatz, Sandspielplatz, nicht für Jugendliche und deren Aktivsport gedacht, dafür ist das Plangebiet des BP Nr. 9.2 – Ostteil vorgesehen
- Zwingende Festsetzungen wie Traufhöhe, Höhe baulicher Anlagen, Staffelung der Geschossigkeit innerhalb eines Baufeldes, u.ä. sind entfallen
- Klarstellung zur bedingenden Zulässigkeit von Staffelgeschossen
- Geschossigkeit im SO Ferien festsetzen mit Festlegung zur zulässigen Geschosshöhe
- Vorhandene Baulinie zur Strandstraße herausarbeiten
- Richtung See bzw. Promenade darf die Baugrenze nicht durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Terrassen usw. überschritten werden
- Wegfall der nicht vermassten Darstellung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der Planzeichnung
- Wegfall der Festsetzung zu Gründächern (pm 2) als verbindliche Maßnahme zwecks Ermöglichung von PVA oder Kollektoren
- Darstellung der Biotoptypen (Beschreibung mit Code) in separatem Bestands- und Ausgleichsplan anstelle in der Planzeichnung
- Wegfall der Darstellung der Spundwand als Festsetzung,
- Ergänzung der Flächenangabe zur Klärung der Textlichen Festsetzung 4.1
- Durchgängige Darstellung der Abgangstreppe (Wassertreppe) zum Ufer
- Vermaßung von Baugrenzen

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1801),

Die zeichnerischen Darstellungen erfolgen auf der Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Regionaler Entwicklungsplan Halle (REP Halle von 2010),
- Raumordnungsgesetz (RoG) vom 22.Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch das Gesetz vom 20.07. 2017 (BGBl. I S. 2808, Nr. 52),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011(GVBl. LSA 2011, S.160),
- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12.01.2021,
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 04.11.2020,
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.12.2019,
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert das durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2020,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021,
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.12.2005,
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1,
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170) zuletzt geändert am 30.10.2017,
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.10.2019,
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Art, 5 des Gesetzes vom 0312.2020,
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.12.2004,
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S.160),
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 07.07.2020,
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S 2254).

1.4 Verfahren

Werden durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- b) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen und
- c) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- mit dem geplanten Änderungsinhalt ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

- mit dem vorliegend geplanten Änderungsinhalt des Bebauungsplanes erfolgt keine Beeinträchtigung oben genannter Schutzgüter

zu c) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

→ bei dem vorliegend geplanten Änderungsinhalt des Bebauungsplanes handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung

Es ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Änderungsabsicht kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist somit gegeben.

1.5 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Änderung eines Bauleitplanes sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. § 13 BauGB eröffnet die Möglichkeit ohne frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung stattgefunden. Die Planunterlagen wurden dazu im Bauamt der Stadt Braunsbedra zu jedermanns Einsichtnahme für einen Monat öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB waren der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit ebenso auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

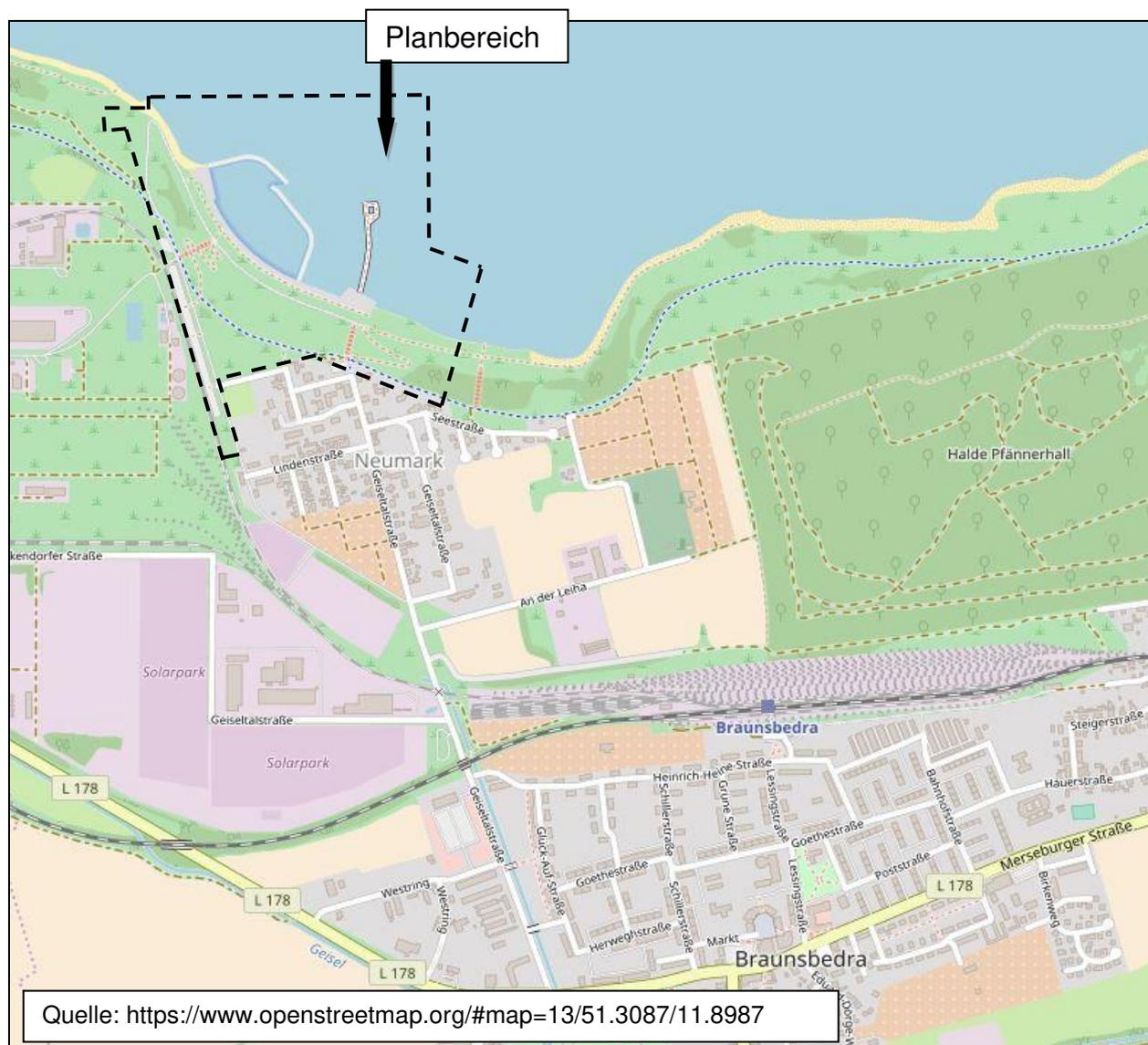
Nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Rahmen des Planverfahrens die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und Nachbarstädte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden in öffentlicher Sitzung des Stadtrates ausgewertet und abgewogen. Es wurde eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit hervorgebracht.

Das Ergebnis der Abwägung entscheidet über den Vollzug der Satzung. Soweit erforderlich wurden die Abwägungsergebnisse in die Begründung zur Satzung eingestellt bzw. in die Planzeichnung oder textlichen Festsetzungen eingearbeitet.

Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der fertiggestellten Satzungsänderung als Anlage beigefügt. Die Verfahrensvermerke zur 2. Änderung werden auf der Planausfertigung des Satzungsexemplars dargestellt.

2. Lage des Plangebietes

Der Standort des Bebauungsplanes und damit der Planbereich der in Rede stehenden Änderung ist nördlich der Ortslage Neumark am südlichen Ufer des Geiseltalsees inmitten der Hafenumschließung Ost und West gelegen.



3. Begründung der Festsetzungen zur 2. Änderung

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 9.1 in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit den jeweiligen Zweckbestimmungen orientiert sich die Stadt an den beispielhaften Aufzählungen zulässiger Sondergebiete in § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO und bestimmt und erweitert auf dieser Grundlage den Katalog der zulässigen Nutzungsarten.

Die Textfestsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 9.1 werden hier in der Begründung zum besseren Verständnis im Schreibstil „*kursiv*“ aufgeführt. Hinweis: Die Textfestsetzungen (Teil B) der Fassung vom August 2021 (1. Entwurf zur 2. Änderung) werden komplett überarbeitet und durch die Textfestsetzungen vom Juni 2022 ersetzt.

3.1 Art der baulichen Nutzungen

Textliche Festsetzung 1.1:

Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 10 Abs. 2 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

Sondergebiete (SO) zur Unterbringung von Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO gemäß Planeintrag „Ferien 1“ und „Ferien 2“

Zulässig sind:

- *Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO,*
- *Anlagen für kulturelle, sportlichen und sozialen Zwecken.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *Wochenendhäuser*

Unzulässig sind:

- *Campingplätze,*
- *Wohnmobilstellplätze,*
- *Wohnwagenstellplätze.*

Die im Bebauungsplan 9.1 ausgewiesenen Flächen für Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen, sind für Unterkünfte wie Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO vorgesehen. Es sind in diesen Teilgebieten (Ferien 1 und Ferien 2) Gebäude und Nutzungen zulässig, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden.

Demzufolge sind Ferienwohnungen Wohnungen, die zur Erzielung von Unterkünften an einen wechselnden Personenkreis vermietet werden. Derartige Wohnungen haben mit dem Beherbergungsbetrieb gemeinsam, dass es sich um eine Nutzung zur Erzielung von Einkünften handelt.

Ferienwohnungen unterscheiden sich von einem Beherbergungsbetrieb im Sinne der Baunutzungsverordnung jedoch dadurch, dass die Feriengäste in der Wohnung ihren häuslichen Wirkungskreis, insbesondere aufgrund der Ausstattung mit einer Küche, unabhängig gestalten können, während ein Beherbergungsbetrieb Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stellt, ohne dass sich die vorgenannte Möglichkeit zur Selbstversorgung bietet. Die Unabhängigkeit des häuslichen Wirkungskreises teilen Ferienwohnungen demgegenüber mit dem allgemeinen Wohnen; der Unterschied liegt hier darin, dass ein nur zeitweiliges Wohnen zu Erholungszwecken und nicht eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit vorliegt, die Nutzer ständig wechseln und eine Nutzung zur Erzielung von Einkünften vorliegt.

Um die Zulässigkeit von Wochenendhäusern nicht ganz auszuschließen, sind diese ausnahmsweise zulässig. Jedoch ist es ein Anliegen der Stadt, dass im Planbereich hauptsächlich der Tourismus unterstützt und vorangebracht wird, was mit dem Angebot zur Vermietung von Ferienwohnungen bzw. Ferienhäusern gelingen soll.

Die Textfestsetzung 2.7 (*In den Sondergebieten „SO Hafen“, „SO Ferien 1“ und „SO Ferien 2“ darf das Maß zwischen der Oberkante Nutzebene zur Oberkante Nutzebene des Folgegeschosses (Geschosshöhe) eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.*) dient letztendlich der Einschränkung in der Gebäudehöhe.

Auf Grund der Hanglage des Plangebietes ist es kompliziert eine Traufhöhe festzulegen, da der Bezugspunkt ständig variiert oder Interpretationsspielräume gegeben sind. Die Zielstellung für diese Festsetzung liegt darin, dass der Blickkontakt zum Geiseltalsee für jedes Gebäude zumindest aus dem Obergeschoss gewährt werden soll. Überdimensionierte Geschosshöhen bzw. Gebäudehöhe sollen vermieden werden.

Als unzulässig werden Campingplätze, Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen erklärt, da dies der ansprechenden Nutzung der Ferienhausgrundstücke widerspricht.

Textliche Festsetzung 1.2_

Sondergebiet „Hafen“ (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

Sondergebiete (SO) zur Unterbringung von Ferienwohnungen und Läden im Sinne des § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gemäß Planeintrag „Hafen“

Zulässig sind:

- *Läden und nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO, jedoch nur im Obergeschoss.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *Geschäfts- und Bürogebäude,*
- *Gebäude, die der Unterbringung, Instandhaltung und Verwaltung der Wasserfahrzeuge und dem Wassersport dienen.*

Unzulässig sind:

- *Wochenendhäuser,*
- *Campingplätze,*
- *Wohnmobilstellplätze,*
- *Wohnwagenstellplätze,*
- *Ferienhäuser,*
- *Ferienwohnungen im Erdgeschoß.*

Die im Bebauungsplan 9.1 ausgewiesenen Flächen für Sondergebiete „Hafen“ sind Läden im Sinne des § 3 Abs. 3 Nr.1 BauNVO und Ferienwohnungen im Obergeschoss zulässig. Im SO Hafen sind wie im SO Ferien Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO zulässig, aber nicht im Erdgeschoss(!).

Des Weiteren sind gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Speise- und Schankwirtschaften zulässig. Die Zulässigkeit von Speise- und Schankwirtschaften ist im Zusammenhang mit der Nutzung des Hafengeländes zu verstehen, um auch hier für das Plangebiet einen Gewinn an Attraktivität für den Tourismus sei es vom Wasser, Hafen- oder Landbereichen zu erzielen.

Die Fläche des Teilgebietes SO Hafen ist die „erste Reihe“ zur Wasserfläche, die für den Tourismus bedeutend ist. Die Promenadenseite mit Blick zum See ist als Flanier- und Servicemeile angedacht. Zur Landseite steigt der Hang rasch an. Hier befindet sich die Strandstraße. Es ist eine stufenweise Anordnung vom Wasser zum Hang vorgesehen. Die Hanglage wird durch die topographischen Verhältnisse definiert. Sie soll erlebbar bleiben. Deswegen wurde eine Geschossigkeit festgesetzt, die auf maximal II Vollgeschosse begrenzt ist. (siehe Textliche Festsetzungen 2.2).

Dennoch ist die Festsetzung 2.7 (*In den Sondergebieten „SO Hafen“, „SO Ferien 1“ und „SO Ferien 2“ darf das Maß zwischen der Oberkante Nutzebene zur Oberkante Nutzebene des Folgegeschosses (Geschosshöhe) eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.*) von Bedeutung, damit durch überdimensionierte Gebäudehöhen die Blickbeziehung der jeweiligen Bauzeilen zum See nicht beeinträchtigt wird.

Mit dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan 9.1 eine Angebotsplanung ist und dass das Plangebiet sich stetig weiterentwickeln und evtl. auch wirtschaftlich verändern wird, werden Büro- und Geschäftsgebäude und Gebäude, die der Unterbringung, Instandhaltung und Verwaltung der Wasserfahrzeuge und dem Wassersport dienen, für ausnahmsweise zulässig erklärt. Die ausnahmsweisen Zulässigkeiten richteten sich nach den möglichen Nutzungen, die sich im Zielkonzept der Stadt wiederfinden.

Die im Sondergebiet Hafen unzulässigen Nutzungen sind die Nutzungen, die sich mit den Zielen der Stadt nicht vereinbaren lassen und auch in Zukunft nicht gewollt sind.

Textliche Festsetzung 1.3

Sondergebiet „Info“ (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

Sondergebiet (SO) zur Errichtung von Verwaltungsgebäuden im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gemäß Planeintrag „Info“

Zulässig sind:

- Sanitär- und Bürogebäude (Tourismusinformation),
- Anlagen für die Verwaltung hier: Standesamt.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen bzw. Einrichtungen für die Verwaltung der Ferienwohnungen,
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe.

Die im Bebauungsplan 9.1 ausgewiesene Fläche für ein Sondergebiet „Info“ wird zur Errichtung von Verwaltungsgebäuden im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Es können sich in diesem Planbereich Büro- und Verwaltungen ansiedeln, die Büroaufgaben in Gebäuden ausführen. Im Bereich des Hafens dient das Teilgebiet SO „Info“ vorrangig als Tourismusinformation. Es ist vorstellbar, dass dort auch Anlagen der Verwaltung, bspw. das Standesamt für die Nutzung der Seebrücke als Stätte für Eheschließungen ihre Heimstätte finden.

Des Weiteren können Büroaufgaben zur Verwaltung der Ferienwohnungen sowie Mini-Läden (wie bspw. Souvenirshops, Poststelle, Ticketverkauf) ausnahmsweise zugelassen werden. Derzeit sind solche Nutzungen nicht favorisiert, werden allerdings auch nicht ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 1.4

Sondergebiet „Hafen Wasserfläche“ (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

Sondergebiet (SO) zur Errichtung von Hafengebieten im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO gemäß Planeintrag „Hafen Wasserfläche 1 und 2“

Zulässig sind:

- *die Errichtung einer Seebrücke,*
- *eines Hafenbeckens für die Marina mit Fahrgaststeg und Bootsliegendeplätzen im Wasser,*
- *In den Innenseiten der Hafenumschließung Ost und West sind zusätzlich Wasserliegendeplätze mit den dafür notwendigen technischen Anlagen zulässig.*
- *Auf der Nordseite der Steganlage 1 sind zusätzlich Wasserliegendeplätze für schwimmende ortsfeste Ferienhäuser zulässig. Für schwimmende Ferienhäuser wird festgesetzt:*
 - *1 Vollgeschoss mit Dachterrasse auf dem Deck mit einer Höhe von insgesamt maximal 4 m über dem Wasserspiegel,*
 - *Technische Anlagen wie Geländer und Befestigungsanlagen dürfen die Oberkante überschreiten,*
 - *die maximale Grundfläche wird je schwimmendes Ferienhaus auf 100 m² begrenzt.*

Die im Bebauungsplan 9.1 ausgewiesenen Flächen für ein Sondergebiet „Hafen Wasserfläche Hafen 1 und 2“ wird zur Anlage von Hafengebieten im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Mit der vollzogenen 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 9.1 wurde eine intensivere Nutzung des Sondergebietes „Hafen Wasserfläche“ bezüglich der vorhandenen Bootssteganlagen um zwei weitere Stegarme mit einer Breite von 2,4m vorgenommen. Die nunmehr 5 Bootssteganlagen befinden sich nach wie vor vollständig innerhalb der vorhandenen Hafenumschließung.

Die Zulässigkeit der Platzierung von schwimmenden, ortsfesten Ferienhäusern an der Nordseite der Steganlage 1 aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes bleibt unberührt.

Textliche Festsetzung 1.5

Sondergebiete „Hafen technische Anlagen 1“ und „Hafen technische Anlagen 2“ (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

Sondergebiet (SO) zur Errichtung von Hafenverwaltung im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO gemäß Planeintrag „Hafen technische Anlagen 1 und 2“

Zulässig sind im Sondergebiet „Hafen technische Anlagen 1“:

- *die für den Betrieb der Marina notwendigen technischen Anlagen,*
- *für den Hafen notwendige Einrichtungen wie:*
 - *Verwaltungsgebäude für die Hafenverwaltung,*
 - *Bürogebäude (Tourismusinformation),*
 - *Hafenmeisterei, Rettungsstelle.*

Ausnahmsweise kann zugelassen werden:

- *Gebäude, die zur sportlichen, freizeitleichen und touristischen Nutzung der Marina erforderlich sind,*
- *Notwendige technische Anlagen wie Slipanlage, Krananlage,*
- *Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Grundfläche von 30 m².*

Unzulässig sind:

- *Betriebswohnungen*
- *Ferienwohnungen*

Zulässig sind im Sondergebiet „Hafen technische Anlagen 2“:

- *die für den Betrieb der Marina notwendigen technischen Anlagen (Slipanlage, Krananlage),*
- *Nutzung als Landliegeplätze für Boote,*
- *Hallen in Leichtbauweise für Lagerzwecke.*

Unzulässig sind:

- *Betriebswohnungen*
- *Ferienwohnungen*

Das im Bebauungsplan 9.1 ausgewiesene Teilgebiet Sondergebiet „Hafen technische Anlagen 1 und 2“ wird zur Errichtung von Hafenverwaltung im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO verlangt die Verordnung ausdrücklich, dass die Zweckbestimmung auf die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen sind.

Zulässig sind im SO „Hafen technische Anlagen 1“ alle notwendigen, technischen Anlagen für den Betrieb des Hafengeländes der Marina wie z.B. technische Anlagen zur Bewegung von Booten (Anhänger). Die notwendigen Einrichtungen für ein Sondergebiet „Hafen technischer Anlagen“, die im Sondergebiet „Info“ nicht zulässig sind, sind an der ausgewiesenen Stelle, platziert worden.

So sind die für das Betreiben des Hafens notwendige Einrichtungen, wie die Hafenmeisterei, Verwaltungsgebäude der Hafenverwaltung, sowie ggf. auch Bürogebäude für Tourismusinformation, Bootsverleih, Leitstelle der Wasserpolizei oder auch eine Rettungsstelle (DLRG, Wasserwacht) zulässig.

Nicht grundsätzlich vorgesehen, aber dennoch für den Ausnahmefall potenziell möglich, sind wie im Sondergebiet „Hafen technische Anlagen 2“ technische Anlagen wie z. Bsp. Slipanlage und Krananlagen zum Aus- und Einsetzen der Boote. Vorstellbar und ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Grundfläche von maximal 30 m². Dies kann bspw. ein Kiosk oder Bistro für die Besucher der Marina sein.

Aufgrund der Lage im Hafen und der Zielstellung des Teilgebietes sind Betriebswohnungen und Ferienwohnungen unzulässig. An dieser Stelle sollen keine Gebäude entstehen zum dauerhaften Wohnen oder Gebäude mit ständig wechselnden Gästen gegen Entgelt.

Zulässig sind im Sondergebiet „Hafen technische Anlagen 2“:

- die für den Betrieb der Marina notwendigen technischen Anlagen (Slipanlage, Krananlage),
- Nutzung als Landliegeplätze für Boote,
- Hallen in Leichtbauweise für Lagerzwecke.

Unzulässig sind:

- Betriebswohnungen
- Ferienwohnungen

Die Zulässigkeiten im Sondergebiet „Hafen technische Anlagen 2“ werden entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Existenz und die Platzierung der Slipanlage ist hier wichtig, da die Anbindung zum Wasser optimal gegeben ist und das Aus- und Einsetzen der Boote in ausreichender Entfernung von der belebten Hafenpromenade ist.

Zukünftig sollen neben der Nutzung des Areals als Landliegeplatz für Boote auch Hallen in Leichtbauweise für Lagerzwecke zulässig sein. Somit soll es ermöglicht werden, dass die Boote in Hallen untergestellt werden können, z. Bsp. zur Wartung, Pflege, Überwinterung oder bei längerer Nichtnutzung. Genau wie im Sondergebiet „Hafen technischer Anlagen 1“ sind aufgrund der an diese Fläche gestellten Nutzungsziele Betriebswohnungen und Ferienwohnungen unzulässig. An dieser Stelle sollen keine Gebäude zum dauerhaften Wohnen oder Gebäude mit ständig wechselnden Gästen gegen Entgelt entstehen.

Textliche Festsetzung 1.6

Sonstiges Sondergebiet „Beherbergung“ (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

Sondergebiet (SO) Beherbergung im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gemäß Planeintrag „Beherbergung“

Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Hotel,
- Schank- und Speisewirtschaften, die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes zuzuordnen sind.

Unzulässig sind:

- Ferienwohnungen mit Selbstversorgung,
- Dauerwohnen.

Das zum rechtskräftigen Bebauungsplan 9.1 ausgewiesene Teilgebiet „Sondergebiet Hotel / Beherbergung“ wurde zur 2. Änderung im Hinblick auf die Zweckbestimmung der Festsetzung konkretisiert. Gemäß BauNVO werden Hotels unter der Zweckbestimmung „Beherbergung“ miterfasst.

Zum Beherbergungsgewerbe gehören insbesondere solche Betriebe, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt vorübergehende Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung stellen, ohne dass die Gäste in den Räumen unabhängig eine eigene Häuslichkeit begründen können. (Vgl. hierzu: beck-Online DIE DATENBANK, Fickert/Fieseler 2018: Baunutzungsverordnung). Mit dieser städtebaulichen Definition werden verschiedene Betriebsformen des Beherbergungsgewerbes erfasst, wie Hotels, Motels, Jugendherbergen, Hostels, usw.

Als Art der baulichen Nutzung wird somit ein Sondergebiet (SO) Beherbergung im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie ein Hotel sind grundsätzlich zulässig.

Dies ermöglicht die Zulassung von Hotels mit Restaurationsbetrieb (Schank- und Speisewirtschaften). Der Nutzungsumfang richtet sich nach der Eigenart des Gebietes. Nutzungseinschränkungen wie Beeinträchtigungen insbesondere durch den Kfz-Verkehr, An- und Abfahrt zu jeder Tages- und Nachtzeit kann aufgrund der Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen werden. Es sind Gebäude von baulichen Anlagen zulässig, die dem Nutzungszweck einer Beherbergung zuzuordnen sind wie bspw. auch Spa- oder Wellnessbereiche mit Einrichtungen für Massage, Saunalandschaften, Hallenbad, Poolbars, Fitnessbereich, aber auch Tiefgaragen oder Garageneinstellplätze.

Als unzulässig erklärt werden Ferienwohnungen mit Selbstversorgung und das Dauerwohnen. Eine Beherbergung mit gehobenem Niveau steht in diesem Teilgebiet im Fokus um diesem Tourismuszweig ein Angebot zu unterbreiten.

Zwar haben Ferienwohnungen mit dem Beherbergungsbetrieb gemeinsam, dass es sich um eine Nutzung zur Erzielung von Einkünften handelt.

Jedoch unterscheiden sie sich von einem Beherbergungsbetrieb im Sinne der Baunutzungsverordnung dadurch, dass die Feriengäste in der Wohnung ihren häuslichen Wirkungskreis, insbesondere aufgrund der Ausstattung mit einer Küche bzw. Kochgelegenheit, unabhängig gestalten können, während ein Beherbergungsbetrieb Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stellt, ohne dass sich die vorgenannte Möglichkeit der Selbstversorgung bietet.

Die Unabhängigkeit des häuslichen Wirkungskreises teilen Ferienwohnungen demgegenüber mit dem allgemeinen Wohnen; der Unterschied liegt hier darin, dass ein nur zeitweiliges Wohnen zu Erholungszwecken und nicht eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit vorliegt, die Nutzer ständig wechseln und eine Nutzung zur Erzielung von Einkünften vorliegt.

Textliche Festsetzung 1.7

Fläche für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)

Auf der ausgewiesenen Fläche „Spielplatz“ sind Anlagen zum Kinderspiel wie bspw. Sandspielplatz oder Wasserspielplatz für Kleinkinder unter 12 Jahre zulässig.

Auf den Flächen für Gemeinschaftsanlagen ist ein Spielplatz ausgewiesen. Es ist die Absicht Anlagen wie ein Sandspielplatz und / oder ein Wasserspielplatz für jüngere Kinder unter 12 Jahren zu errichten. Es ist tatsächlich von Seiten der Stadt Braunsbedra beabsichtigt, dass dieses Gelände den Spielmöglichkeiten für jüngeren Kindern vorbehalten bleibt. Die Geräte und Anlagen sollen darauf zielen, dass diese kein Angebot für Aktivitäten der Freizeitgestaltung für Jugendliche darstellen. Es sollen dadurch Nutzungskonflikte zwischen den Altersgruppen vermieden werden.

Da in dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9.2 – „Sondergebiet Erholung und Tourismus – Ostteil“ Flächen für Sport- und Freizeitaktivitäten ausgewiesen sind auf denen eine Möglichkeit zur Nutzung für Jugendliche bzw. für Personen ohne „Altersbeschränkung“ besteht – wie bspw. Beachvolleyball, Fußball, Basketball, o.a.m. – ist diese Gliederung der Plätze zur Freizeitgestaltung in der Gesamtheit zu sehen. Es sind Angebote für jedermann vorhanden; diese sind lediglich räumlich voneinander geringfügig getrennt, damit gegenseitig eine größere Rücksichtnahme genommen werden kann.

Textliche Festsetzung 1.8

Fläche für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

- 1. Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.*
- 2. Gemäß § 12 (2) BauNVO sind Stellplätze, Garagen, Carports u. dgl. nur innerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.*
- 3. Gemäß § 12 Abs. 3 BauNVO sind Stellplätze für Kraftomnibusse auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig.*

Zu 1.: Mit dieser Festsetzung sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Zulässigkeiten der Nebenanlagen und Einrichtungen werden nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen.

Zu 2.: Die Zulässigkeit der Nebenanlagen oder Einrichtungen werden gemäß § 12 (2) BauNVO eingeschränkt. Stellplätze, Garagen, Carports u. dgl. sind nur innerhalb der Baugrenzen und dann auch nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Das betrifft vor allem Gästestellplätze für Ferienwohnungen, Mitarbeiterstellplätze, Stellplätze der Gewerbetreibenden und Personal für die Gastronomie. Städtebauliches Ziel ist es, ein geordnetes Parken innerhalb des Plangebietes zu bewirken und somit ein Parken mit persönlichen Interessen zu unterbinden. D.h. Parkplätze für Besucher des Hafens stehen in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Diese öffentlichen Stellplätze befinden sich auf den ausgewiesenen Flächen.

Zu 3.: Die Stellplätze für Kraftomnibusse, wobei zeitgemäß auch Elektrobusse und Transportmittel der E-Mobilität eingeschlossen sind, sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Diese Ausweisung befindet sich im Westen des Plangebietes, nördlich angrenzend der öffentlichen Parkflächen und ist nur dort zulässig.

Textliche Festsetzung 1.9

Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 10 BauNVO)

Auf öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind Sammelwerbeträger und Infotafeln als Ausnahme zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird die Zulässigkeit der Nutzung des ausgewiesenen Standortes geregelt. § 10 BauNVO bildet hierbei die Rechtsgrundlage für die Zulassung von Werbeanlagen bezüglich der Art der Nutzung bzw. wird für den festgelegten Standort § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB herangezogen.

Für das Plangebiet sind insbesondere Werbeanlagen auf den öffentlichen Verkehrsflächen (Parkplätze, Straßenrand, Gehwege, Promenade, etc.) so anzuordnen, aufzustellen, anzubringen und zu gestalten, dass sie in Form, Maßstab, Material und Farbe das Erscheinungsbild bzw. der Charakter des Planbereiches als Hafenensemble am Ufer des Geiseltalsees nicht beeinträchtigen.

Auf Erläuterungen zur Festsetzung zum Flachdach und Dachneigung gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA wird an dieser Stelle im textlichen Teil verzichtet, da dies keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan beinhaltet und auch keiner Klarstellung in der Ausführung bedarf.

3.2 Maß der baulichen Nutzungen

Textliche Festsetzung 2.1

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 (4) Satz 2 BauNVO, § 16 BauNVO)

Sondergebiete, die der Erholung dienen:

1. *Im Baufeld "SO Ferien 1" beträgt die Zahl der Vollgeschosse II.*
2. *Im Baufeld "SO Ferien 2" beträgt die Zahl der Vollgeschosse III.*
3. *Im Baufeld "SO Ferien 1" beträgt die Geschossflächenzahl 0,8.*
4. *Im Baufeld "SO Ferien 2" beträgt die Geschossflächenzahl 1,2.*
5. *Im Baufeld „SO Ferien 1 und 2“ beträgt die Grundflächenzahl 0,4.*
6. *Im Baufeld „SO Ferien 1“ darf die maximale Gebäudegrundfläche von 75 m² nicht überschritten werden.*

Zu 1.: Zur 2. Änderung des Bebauungsplan 9.1 wurde in dem Sondergebiet Ferien 1 eine Geschossigkeit für maximal 2 Vollgeschosse festgelegt. Mit der Festsetzung der Geschossigkeit ist aufgrund der Hanglage eine stufenweise Anordnung der Bauzeilen vom Hang zum Wasser weiterhin gegeben.

Aufgrund der Textlichen Festsetzung 2.7 wurde indirekt eine Höhe der Gebäude formuliert, sodass auf die Festsetzung einer Traufhöhe oder Höhe der baulichen Anlagen verzichtet worden ist. Die Definition der Höhenlage, d.h. der zu wählende Bezugspunkt ist kompliziert und eröffnet derzeit einen zu großen Interpretationsraum, als dass dieser die Sinnfälligkeit der Planungsabsicht übertragen würde.

Das Bauordnungsamt des Landkreis Saalekreis hatte in der Stellungnahme zur 2. Änderung zum 1. Entwurf angemahnt, dass die Festsetzung einer zwingenden Traufhöhe bei bauaufsichtlichen Prüfungen immer zu Problemen führt da diese gestaffelt festgesetzt wurde. Bei Baugrundstücken in Hanglage ist es schwierig exakte Traufhöhen planerisch zu berechnen oder zu überprüfen.

Zu 3. bis 5.: Hier erfolgt keine Änderung gegenüber dem vorhandenen Rechtsplan.

Zu 6.: Durch die Entwicklung der Flächen im Teilgebiet SO „Ferien 1“ wurde festgestellt, dass die festgesetzte maximale Gebäudegrundfläche von 50 m² äußerst knapp bemessen ist, nicht zeitgemäß ist und in der Regel nicht ausreicht. Eine derart geringe Grundfläche wird von den Bauherren als nicht akzeptabel betrachtet.

Es ist sinnvoll die Festsetzung zur maximalen Gebäudegrundfläche auf 75 m² zu erweitern. Von der Gebäudegrundfläche sind Nebenanlagen wie Terrassen, Pkw-Stellplätze, Mülltonnenstandorte, Planschbecken, o.ä. ausgenommen.

Textliche Festsetzung 2.2

Sondergebiet „Hafen“:

1. *Im Baufeld „SO Hafen“ beträgt die Zahl der Vollgeschosse II.*
2. *Im Baufeld „SO Hafen“ beträgt die Grundflächenzahl 0,8.*

Zu 1.: Zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9.1 wurde im Sondergebiet Hafen die Differenzierung der Geschossigkeit innerhalb des Baufeldes weggelassen. Diese Forderung war schlichtweg nicht umzusetzen. Insgesamt wurde nunmehr die Geschossigkeit von teilweise I auf maximal II im Baufeld geändert. Aufgrund der Hanglage ist eine stufenweise Anordnung weiterhin gegeben. Weiterhin sei auf die Textliche Festsetzung 2.7 im Hinblick auf die Höhe der Geschossigkeit verwiesen.

Zu 2.: Hier erfolgt keine Änderung gegenüber dem vorhandenen Rechtsplan.

Textliche Festsetzung 2.3

Sondergebiet „Info“:

1. *Im Baufeld „SO Info“ beträgt die Zahl der Vollgeschosse II.*
2. *Im Baufeld „SO Info“ beträgt die Geschossflächenzahl 2,0.*
3. *Im Baufeld „SO Info“ beträgt die Grundflächenzahl 0,8.*

Zu 1. bis 3.: Hier erfolgt keine Änderung gegenüber dem vorhandenen Rechtsplan.

Textliche Festsetzung 2.4

Sondergebiete „Hafen technische Anlagen 1“ und „Hafen technische Anlagen 2“

1. *Im Baufeld „Hafen technische Anlagen 1“ beträgt die Zahl der Vollgeschosse II.*
2. *Im Baufeld „Hafen technische Anlagen 2“ beträgt die Zahl der Vollgeschosse I.*

Zu 1. und 2.: Hier erfolgt keine Änderung gegenüber dem vorhandenen Rechtsplan.

Textliche Festsetzung 2.5

Sondergebiet „Beherbergung“

1. *Im Baufeld „SO Beherbergung“ beträgt die Zahl der Vollgeschosse III.*
2. *Im Baufeld „SO Beherbergung“ beträgt die Geschossflächenzahl 2,4.*
3. *Im Baufeld „SO Beherbergung“ beträgt die Grundflächenzahl 0,8.*

Zu 1. bis 3.: Hier erfolgt keine Änderung gegenüber dem vorhandenen Rechtsplan.

Textliche Festsetzung 2.6

Im gesamten Planbereich sind Staffelgeschosse unzulässig, die über die jeweils ausgewiesene maximal zulässige Geschossigkeit hinaus gehen.

Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse ist in den jeweiligen Teilgebieten definiert. Mit der Festsetzung 2.6 wird ein „Überstrapazieren“ der scheinbaren Wirkung der Geschossigkeit vorgebeugt indem Staffelgeschosse, die über der maximal zulässige Geschossigkeit hinausgehen ausgeschlossen werden.

Ein Staffelgeschoss ist ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss. (VGL. FICKERT / FIESELER (2008): *Baunutzungsverordnung, Kommentar, 11. Auflage § 20 Abs. 13 cc*). Mit dem Ausschluss von Staffelgeschossen über die maximal zulässige Geschossigkeit sind Staffelgeschosse insofern zulässig, sofern sie die maximale Geschossigkeit nicht überschreiten.

Es soll die Wirkung eines weiteren Geschosses über der festgesetzten, maximalen Geschossigkeit hinaus vermieden werden. Es ist ein Anliegen der Stadt, dass auf die angrenzende und vor allem gegenüberliegende Bebauung keine „erdrückende“ Wirkung bzw. die Wirkung eines weiteren Obergeschosses entsteht. Die stufenweise Anordnung der Bauzeilen von der Wasserkante, über die Promenade bis zu der Bebauung mit Ferienhäusern soll so erfolgen, dass jedem die Option geboten wird, dass ein freier Blick auf den Geiseltalsee gegeben ist.

Textliche Festsetzung 2.7

In den Sondergebieten „SO Hafen“, „SO Ferien 1“ und „SO Ferien 2“ darf das Maß zwischen der Oberkante Nutzebene zur Oberkante Nutzebene des Folgeschosses (Geschosshöhe) eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

In den Sondergebieten „Hafen“ und „Ferien 1 und Ferien 2“ wird die Geschosshöhe von der untersten Nutzebene zum Folgeschoss mit einer Höhe von 3,50 m begrenzt. Somit ist eine indirekte Höhenbegrenzung für Gebäude eingeführt worden, welche unabhängig von der örtlichen Hanglage ist.

Die Festsetzung begrenzt im Teilgebiet SO „Hafen“ die Zulässigkeit der Höhenentwicklung von Schank- und Speisewirtschaften, Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben nur in so weit, als dass diese den Fall regelt, sofern das Gebäude mit einem zweiten Geschoss errichtet werden sollen. Die Festsetzung ist von Bedeutung, damit durch überdimensionierte Gebäudehöhen die Blickbeziehung der jeweiligen, topographisch höher gelegenen Bauzeilen zum See nicht beeinträchtigt wird.

3.3 Bauweise

Textliche Festsetzung 3.1 bis 3.5 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 3.1 *Sondergebiete, die der Erholung dienen:*
1. *Im Baufeld "SO Ferien 1" ist eine offene Bauweise nur zulässig mit Einzel- und / oder Doppelhäusern.*
 2. *Im Baufeld "SO Ferien 2" ist eine offene Bauweise festgesetzt.*
- 3.2 *Sondergebiet „Hafen“:*
Im Baufeld "SO Hafen" ist die offene Bauweise zulässig nur mit Einzel- und / oder Doppelhäusern.
- 3.3 *Sondergebiet „Info“:*
Im Baufeld "SO Info" ist eine offene Bauweise festgesetzt.
- 3.4 *Sonstige Sondergebiete „Hafen technische Anlagen 1“:*
Im Baufeld "Hafen technische Anlagen 1" ist eine offene Bauweise festgesetzt.
- 3.5 *Sondergebiet „Beherbergung“*
Im Baufeld "SO Beherbergung" ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. es sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Zu 3.1 bis 3.4.: Es erfolgt keine Änderung gegenüber dem vorhandenen Rechtsplan.

Zu 3.5.: Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9.1 wurde eine offene Bauweise für das Teilgebiet SO „Hotel/Beherbergung“ festgesetzt. Die offene Bauweise ist dadurch gekennzeichnet, dass bei den Gebäuden ein seitlicher Abstand einzuhalten ist. Dies sind z. B. Einzel- und Doppelhäuser und auch Hausgruppen bis maximal 50 m Gebäudelänge.

Diese Einschränkung bezüglich der maximal zulässigen Gebäudelänge wird für das Teilgebiet SO „Beherbergung“ aufgehoben. Das Festzurren in der Gebäudelänge für Gebäude zur Beherbergung mit Restaurationsbetrieb wird mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise geändert. Somit sind größere Gebäudelängen in dem Teilgebiet „Beherbergung“ möglich und grundsätzlich zulässig.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nrn. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)

Textliche Festsetzung 4.1

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien (SO „Hafen“ – entlang Strandstraße) und Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes definiert.

Hier erfolgt keine Änderung gegenüber dem vorhandenen Rechtsplan.

Textliche Festsetzung 4.2

Im Baufeld „SO Hafen“ darf auf der Nordseite, d.h. Seeseite / Promenade, die Baugrenze durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Balkone, Erker, Außentreppen, Terrassen, o. dgl. m. nicht überschritten werden.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO wird das Vorspringen dieser untergeordneten Gebäudeteile unterbunden, da diese bei einem Hervortreten den städtebaulichen Raumeindruck der Bauflucht aufheben. Damit wird auch der klassische Vorgarteneindruck für diese Flächen verhindert, da ein Vortreten der Gebäudeteile nicht zulässig ist (Terrassen, Balkone, usw.).

Mit dieser Festsetzung wird der Charakter einer öffentlichen Flaniermeile, d.h. das Einladen zum Verweilen entlang der Promenade am Seeufer unterstützt.

4. Hinweise und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB zum Entwurf der 2. Änderung

4.1 Geologie und Bergwesen

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen hat das Vorhaben auf mögliche geologische und bergbauliche Beeinträchtigungen geprüft und folgender Hinweis gegeben:

„Für die Teilfläche Hafen Braunsbedra mit einem Flächenumfang von 39,16 ha wurde die ordnungsgemäße und vollständige Durchführung des Abschlussbetriebsplan (ABP) Tagebau Mücheln

gemäß § 55 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 bis 9 und Absatz 2 Bundesberggesetz (BBergG) sowie gemäß § 69 Absatz 2 BBergG nachgewiesen und somit wird der Eintritt von Gefahren für Leben und Gesundheit Dritter, für andere Bergbaubetriebe und für Lagestätten, deren Schutz im öffentlichen Interesse liegt oder der Eintritt gemeinschädlicher Einwirkungen ausgeschlossen“.

4.2 LMBV mbH

Die LMBV mbH hat die Entwurfsunterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.1 geprüft und gibt folgende Informationen:

- *Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Abschlussbetriebsplanes „Tagebau Mücheln“ der LMBV. Für den Bereich des Hafens Braunsbedra wurde am 07.06.2017 die Bergaufsicht beendet. Die Sanierung in diesem Bereich ist abgeschlossen.*

Im unmittelbaren Randbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Tiefendrainage und im Bebauungsbereich der Flächenfilter mit Ableitung über eine Längsdrainage am Böschungsfuß in Richtung See (siehe Anlage 1). Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Entwässerungselemente (Drainage und Filter) ist zu gewährleisten. Bauliche Eingriffe sind nicht zulässig.

Vor Beginn der Bebauung ist die Übernahme des Flächenfilters zwischen der Stadt Braunsbedra und LMBV zu regeln.

- *Es stehen ausschließlich Kippenböden an. Wir weisen darauf hin, dass Kippenböden einen Risikobaugrund darstellen und dass es bei Baumaßnahmen zu erhöhten Aufwendungen bei der Herstellung des Baugrundes kommen kann.*

Setzungen infolge von Lasteintragungen sind nicht ausgeschlossen. Vor Beginn einer Baumaßnahme ist eine gesonderte Baugrunduntersuchung erforderlich, welche die Kippenproblematik anhand spezieller Untersuchungen bewertet. Es ist der zuständige Sachverständiger für Böschungen, Herr Dyck (FCB GMDH Espenhain) hinzuzuziehen.

- *Im Zusammenhang mit der Erstellung des B-Planes 9.1 im Jahr 2016 wurde durch den zuständigen Sachverständigen für Böschungen/Geotechnik, Herrn Dyck, darauf hingewiesen, dass jede Bebauungs- oder Nutzungsplanung im Umring der erfolgten Böschungssanierung eine entsprechende geotechnische Beurteilung in Bezug auf die daraus resultierende Beeinflussung der Böschungsstandsicherheit u. a. durch Bauwerks- und Verkehrslasten sowie eventueller Veränderungen der Böschungsgeometrie bedarf.*

Die in den Standsicherheitsnachweisen berücksichtigten Bauwerks- (mittlere Sohlspannung 30 kN/m²) und Verkehrslasten (Ersatzflächenlast SWL 30) haben nur Modellcharakter und dienen ausschließlich einer orientierenden Vorplanung. Sollten diese Lastannahmen überschritten werden, sind entsprechende erdstatische Nachweise zu führen.

- *Zur Bebauungsfläche liegt der Geotechnische Bericht – Standsicherheitsnachweis Standsicherheitsuntersuchung Südböschung des Tagebaurestloches (TRL) Braunsbedra im Bereich ehemaliger Rissbildungen — Bewertung der Standsicherheit nach Abschluss der erdbautechnischen Sicherung der Böschung im Jahr 2013 1 2014", FCB GmbH, vom 31.03.2014 vor.*

Weiterhin wurde die Bebauungsfläche im Standsicherheitsnachweis Abschlussgutachten „Geiseltalsee“ vom 21.12.2018 hinsichtlich ihrer Standsicherheit abschließend beurteilt. In beiden Standsicherheitsuntersuchungen wird die sanierte Böschung als standsicher beurteilt.

Als Anlage wird die Gutachterliche Stellungnahme "Stadt Braunsbedra — Bebauungsplan 9.1 Errichtung einer Ferienhaussiedlung auf der sanierten Böschung" vom 23.11.2021 beigelegt, die bei der weiteren Umsetzung unbedingt zu beachten ist.

- *Innerhalb bzw. im Umfeld der Änderungsbereiche befinden sich Reste von Entwässerungstrecken (siehe Anlage 1). Im Änderungsbereich SO Ferien liegt u. a. der Fluchtschacht III/62. Der Fluchtschacht wurde in 2018 über eine Trockenbohrung (Schachtüberbohrung) erkundet. Mit der Schachtüberbohrung wurden keine Hohlräume angetroffen und auch keine aufgelockerten Bereiche in der Schachtverfüllsäule festgestellt, so dass keine Notwendigkeit für die Durchführung von Versatzarbeiten bestand. Die Schachtüberbohrung wurde komplett mit quellfähigem Ton verfüllt, so dass die Schachtverfüllsäule als stabil eingeschätzt werden kann.*

Im Änderungsbereich liegt außerdem noch die Strecke 32b. Die Strecke wurde 2017 mit einer Kontrollbohrung erkundet. Mit dieser Bohrung wurde im Streckenbereich kompakt gelagerter Altversatz mit Ziegelresten angetroffen. Spülungsverluste konnten bis zur Endteufe nicht registriert werden. Damit konnte die Wirksamkeit des Altversatzes nachgewiesen werden. Die Strecke 32b wird als komplett verwahrt eingestuft.

- *Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Restsetzungen der Tagesoberfläche, auch bei verwahrten Strecken und Schächten, nicht völlig ausgeschlossen werden können. Dieses Restrisiko stellt im Allgemeinen keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit dar, sollte bei einer Bebauung jedoch berücksichtigt werden.*

- *Die beiden Filterbrunnen im Änderungsbereich SO Ferien sind mit kohäsivem Versatzmaterial verwahrt worden. Das bedeutet, dass in diesem Bereich gestörte Lagerungsverhältnisse vorliegen und somit bei der Nachnutzung zu berücksichtigen sind. Bei Erdarbeiten muss mit der Freilegung der Filterbrunnenröhre gerechnet werden. Die Brunnenröhre wurde in der Regel bis 1,5 m unter Geländeoberkante (GOK) zurückgebaut.*
- *Des Weiteren sind die Grundwassermessstellen P4646, P9313, P8449, P9312, P4138/66 sowie die Inklinometermessstellen IK9311/14, IK9305A/3, IK9277AM4 sowie 1K9276/10, IK9304/13 (beide zerstört) innerhalb der Änderungsbereiche zu beachten. Die Elemente des geotechnischen Monitorings (Pegel, Inklinometer) sind zu erhalten bzw. bei Notwendigkeit zu ersetzen.*
- *Weiterhin befinden sich die Höhenfestpunkte QW9-Nord, QW7-Nord, QW5-Sued sowie QW5-Nord der LMBV innerhalb der Änderungsbereiche (siehe Anlage 1 & 2). Diese sind zwingend zu schützen und zu erhalten.*
- *Zwecks Ergänzung unseres Risswerkes des Tagebaugewässers und dessen Randbereiches bitten wir um die Bereitstellung von Bestandsunterlagen nach Realisierung eventueller Baumaßnahmen. Bitte veranlassen Sie, dass uns die entsprechenden Vermessungsunterlagen in digitaler und analoger Form kostenfrei übergeben werden.*

4.2 Brandschutz

Die untere Brandschutzbehörde hat die Unterlagen zum 2. Entwurf begutachtet und hat folgende Hinweise zur Beachtung gegeben:

- *bei der weiteren Ausgestaltung des Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Projektierung sowie der Errichtung neuer Gebäude und Anlagen die Belange des Brandschutzes auf der Grundlage § 14 BauO LSA zu berücksichtigen. Dies bezieht sich insbesondere auf die allgemeinen Anforderungen, die an bauliche Anlagen gestellt werden sowie den dafür allgemein geltigen Regeln der Technik (siehe auch § 3 Abs. 1 BauO LSA).*
- *Zur Einschränkung der Brandübertragungsmöglichkeiten sind die dafür notwendigen Abstände zwischen Gebäuden bzw. zu Grundstücksgrenzen entsprechend § 6 BauO LSA einzuhalten. Bauliche Anlagen sollten so beschaffen sein, dass einer Brandentstehung bzw. einer möglichen Brandausbreitung vorgebeugt wird und die Rettung von Menschen, Tieren und Sachwerten jederzeit möglich ist (siehe auch 8 14 Abs. 1 BauO LSA).*
- *Sofern die baulichen Anlagen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, ist eine Feuerwehrezufahrt vorzusehen. Hinsichtlich der Beschaffenheit ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (u.a. Gesamtmasse max. 16 Tonnen; Achslast max. 10 Tonnen) einschl. der erforderlichen Straßenradien zu berücksichtigen.*
- *Der Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen darf durch Kurven in Zu- oder Durchfahrten nicht behindert werden, dazu sind in den Außenradien Mindestbreiten einzuhalten. Dabei müssen vor oder hinter Kurven auf einer Länge von mindestens 11 m Übergangsbereiche vorhanden sein (siehe auch Nr. 3 Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr).*
- *Die Löschwasserversorgung ist entsprechend bzw. in Anlehnung an die Technische Regel Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu realisieren.*

Für den o.g. Bereich ist ein Löschwasserbedarf für den Grundschatz von 48m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden, in einem Umkreis von max. 300m bereitzustellen.

Wenn der Löschwasserbedarf nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden kann, kann der Löschwasserbedarf auch aus: Löschteichen, Löschwasserbrunnen und unterirdischen Löschwasserbehältern zugestimmt werden, wenn die Anforderungen der DIN 14210 Löschwasserteiche, DIN 14220 „Löschwasserbrunnen“ bzw. DIN 14230 „Unterirdische Löschwasserbehälter“ eingehalten werden.

Eine über den Grundschatz hinausgehende, Objektbezogene Löschwasserversorgung (Objektschutz), zum Beispiel

- *für große Objekte mit erhöhtem Brandrisiko*
- *für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko*
- *für sonstige Einzelobjekte in Außenbereichen*
ist im Einzelfall separat zu betrachten.

Die Löschwasserversorgung ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Saalekreis abzustimmen.

- *Die für das Gebiet zuständige Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Braunsbedra, die Alarmierung erfolgt über die zuständige Einsatzleitstelle des Landkreises Saalekreis.*

5. Grünbilanzierung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9.1 wurde eine vollumfängliche Bestandsaufnahme und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Das angewandte Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt von 2004 blieb für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 9.1 weiterhin als Grundlage.

Mit der vorliegenden, geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Planverfahren verändern sich keine bebaubaren Flächen. Es wird nichts entsiegelt oder dazu gebaut als schon ausgewiesen und bilanziert. Die Grundflächenzahlen werden nicht geändert. Da keine Änderungen bezüglich des Eingriffs in den Naturhaushalt vorgenommen werden, wird auf eine Änderung oder Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur 2. Änderung abgesehen.

Um eine bessere Übersichtlichkeit und Lesbarkeit der Planunterlagen zu erhalten wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezüglich der Darstellung der Kartierung und Darstellung der Biotoptypen separiert. Der Lageplan mit den Biotoptypen entsprechend NatSchG LSA wird als erläuternder Nebenplan bzw. Anlage der Begründung beigefügt. In der Planzeichnung als Planteil A des Bebauungsplanes wird die bisherige Kennzeichnung herausgenommen.

6. Artenschutz

Bestandteil der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2018 ist ein umfangreicher Umweltbericht in dem die in der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt wurden. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Kartierungen zur Flora und Fauna durchgeführt. Es erfolgte eine umfangreiche Erfassung der Biotoptypen, der Avifauna und der Herpetofauna durch Geländebegehungen.

Die Ergebnisse und Bewertung zu den Biotopen, den Zug- und Rastvögeln, Amphibien und Reptilien, Heuschrecken und Libellen wurden in dem Umweltbericht ausreichend detailliert dargestellt. Änderungen ergeben sich hierzu nicht.

7. Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts – und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Stand 01/2018) ist ein Umweltbericht in dem die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt, analysiert und bewertet wurden. Aufgrund des Änderungsinhaltes kann festgestellt werden, dass für dieser für die Schutzgüter – Mensch, Boden, Tiere und Pflanzen, Wasser, Luft, Klima, Landschaft – keine negativen oder andere Auswirkungen als zuvor zu erwarten sind.

8. Zusammenfassung

Inhalt der geplanten 2. Änderung im Vereinfachten Planverfahren war hauptsächlich die Klarstellung der Zulässigkeiten und getroffenen Festsetzungen in den sonstigen Sondergebieten. Es sollte die Übersichtlichkeit und vor allem die Lesbarkeit des Bebauungsplanes als Handlungsvorschrift verbessert werden.

Inhaltliche Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind recht geringfügig gehalten. Insgesamt dienen sie der Entwicklung des Hafengeländes als Erlebnisraum für Tourismus und Freizeitgestaltung.

Es zeigte sich, dass getroffene Festsetzungen vielfach nicht mit den Antragsstellungen und Vorstellungen der Bauherren, Projektentwickler und Gewerbetreibenden zwischen geplanter und zulässiger Nutzung vereinbar waren. Dies hatte zur Folge, dass im Rahmen der eingereichten Bauanträge sehr häufig auch immer wieder Anträge auf Befreiung von einzelnen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gestellt worden waren, welche allerdings auf Grund der Rechtslage des Bebauungsplanes nicht befürwortet werden konnten.

Deshalb wurden die getroffenen Festsetzungen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes auf den Prüfstein gestellt. Vielfach reichte eine Klarstellung der Formulierungen und eindeutige Verweise auf die verbindlichen Gesetzlichkeiten schon aus, um die Zielstellung zur Entwicklung des Plangebietes als Ganzes in den richtigen Fokus zu rücken. Zur Abklärung der Zulässigkeiten dieser Sachverhalte wird das hier in Rede stehende Planverfahren zur Vereinfachten Änderung vorgenommen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Interesse der Stadt Braunsbedra. Es ist beabsichtigt und ein großes Ziel der Stadt sich für die Entwicklung der Marina von Braunsbedra einzusetzen. Mit der Verbesserung der touristischen und wassersportlichen Infrastruktur wird der Wirtschaftsstandort im Hinblick auf die „weichen“ Indikatoren gestärkt und die Attraktivität in und um den Geiseltalsee erhöht.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Durchführung der Änderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich war.



- Biotypen (nach Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt v.16.11.2004) Zeichenerklärung**
- SOY Sonstige anthrop. säkularisierte Gewässer
 - RSY* *) Kombi-Struktur aus Magerrasen auf Sandinseln, Steinhaufen, Schotterstrukturen und Totholzhaufen, in der Besonderheit eines zaunabweisend-gerech herzustellenden Lebensraumes in artenschutzfachlich modifizierter Anwendung des Biotypen RSY
 - RSY** *) Sonstige Sandtrockenrasen/Panienflure* (Teil-GEF-Maßnahme für die Zaunedeckung in den Geltungsbereichen der B-Pläne 9.1 und 9.2)
 - ZFB Felsblock/Steinhaufen
 - HHB Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten; hier: private Grünfläche des SO Hotel/Beherbergung
 - XQV Mischbestandlaubbholz, nur heim. Arten (Maßm. A,B+C)
 - URA2 Ruderalflur ausdauer. Arten m. Gehölzen *)
 - HRB Baumreihe, überwiegend heimisch (alle planzeichnerischen Baumfests.)
 - PYC Sonstige Parkanlagen
 - BMD Branntwein Mauer/Wand
 - PYY Sonstige Grünanlage, nicht parkartig; hier: nicht überbaubarer Anteil der Baufläche SO Hotel/Beherbergung (GRZ 0,8) incl. darin textl. festges. Bäume
 - PYY1 SO Hotel/Beherbergung (hierv. unversiegelt.Ant.v.GRZ 0,8 ohne textl. festges. Bäume)
 - ZOA Offene Sandflächen
 - PS.1 SO Freizeit, Ferien jeweils abzüglich textl. Baumfestsetzung
 - BS.1 SO Hotel/Beherbergung (hierv. unversiegelt.Ant.v.GRZ 0,8 ohne zuläss. Erhöhd.)
 - BS.2 SO Hafen ohne Veg.-anteil)
 - BE Ver- und Entsorgungsanlagen
 - BW Bebaute Fläche
 - VHA Hafen- und Schleusenanlagen
 - VY Sonstige Verkehrsanlagen
 - VWB Beläst. Weg (WGD, Spurbahapl., Pflaster, Rasenpfl.)

*) Der Biotyp URA2 (13) wird hier dahingehend modifiziert angewendet, dass er die Integration höherwertiger Biotopstrukturen im Sinne eines XQV (18) und geringwertiger Biotopstrukturen im Sinne eines PYC (10) zusammenfassend ermöglichen soll.

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 z.B. A2: A= Mischbestand, Laubbholz nur einheimische Arten, 2= Gehölzartenumwidmung (siehe textliche Festsetzung Legende)

Hinweis:
 XQV hier in der Differenzierung gem. textl. Festsetzung:
 A Eichen-Hainbuchenwald
 C Strauch-/Baumhecke

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 pm1 Pflanzmaßnahme Bäume auf der Beherbergungsfläche (bei GRZ 0,4 ohne zulässige Erhöhung) und in Ferienhausparzellen (siehe textliche Festsetzungen Legende)
 pm2 Pflanzmaßnahmen Dachbegrünung (siehe textliche Festsetzungen Legende)

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: L Verm D LSA
 am: 01.03.2004
 Aktenzeichen: LVermGeo/R/063/2004

Planung 	
Auftragsgeber: 	
B-Plan 9.1 "Sondergebiet Erholung / Tourismus Hafen - Westteil" der Stadt Braunschweig	
Maßstab: M 1:1000 Datum: 24.11.2017 Zeichner: [Name] Bearbeiter: [Name]	Plan-Nr.: BIG 01-15 Name: [Name] Datum: [Datum] Gez.: [Gezeichnet]

Stadt Braunschweig 2. Änderung des Bebauungsplanes 9.1 "Sondergebiet Erholung / Tourismus und Hafen - Westteil"	
SATZUNG Planzeichnung Grünordnungsplan mit Maßnahmandarstellung und Biotyp- ausweisung	Planungshoheit: Stadt Braunschweig Markt I 06242 Braunschweig
August 2022 Entwurf und Ver- fahrensbetreuung:	Gloria Sparfeld Stadtplaner und Ingenieure H. Höfner Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 1.000 Bearbeiter:	C. Woltschach / G. Sparfeld