

**Stadt Königs Wusterhausen
Ortsteil Zernsdorf**

**Begründung zur
3. Änderung des
Bebauungsplans der Innenentwicklung 04/08
"Wohnen am See"**

Fassung vom 16. September 2014

Stand: Vorlage Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Planungsträger

Stadt Königs Wusterhausen
Schloßstr. 3
15711 Königs Wusterhausen

Planverfasser

SR • Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030-2977 6473 • mail@sr-planung.de • www.sr-planung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung	4
2. Ausgangssituation	5
2.1 Bebauung und Nutzung	5
2.2 Erschließung	5
2.3 Eigentumsverhältnisse	6
3. Planungsbindungen	6
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.2 Raumordnung und Landesplanung	6
3.3 Flächennutzungsplanung	6
4. Planungskonzept	7
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	7
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
5. Planinhalt	7
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
5.2.1 Bauweise	8
5.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche	9
5.3 Straßenverkehrsfläche	9
6. Auswirkungen der Planung	9
6.1 Natur, Landschaft und Umwelt	9

7. Verfahren	10
7.1 Beschleunigtes Verfahren	10
8. Rechtsgrundlagen	11
Textliche Festsetzungen	12

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung liegt vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des festgesetzten Bebauungsplans "Wohnen am See" und unterteilt sich in drei Änderungsbereiche. Sie umfassen das Allgemeine Wohngebiet WA-3, das Allgemeine Wohngebiet WA-4 sowie die Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Yachtclub".

Der Änderungsbereich 1 betrifft das WA-3 mit den Flurstücken 1149, 1150, 1151, 1152 und 1153 der Flur 1 der Gemarkung Zernsdorf mit einer Fläche von 0,9 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die Iris-Hahs-Hoffstetter-Straße,
- im Osten durch die Undinestraße,
- im Süden durch die Erwin-Hahs-Straße sowie
- im Westen durch die Rütgersstraße.

Der Änderungsbereich 2 betrifft das WA-4 mit den Flurstücken 1092, 1157, 1156, 1159, 1247, 1248, 1249, 1250, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292 und 1293 der Flur 1 der Gemarkung Zernsdorf mit einer Fläche von 1,6 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die Karl-Marx-Straße,
- im Osten durch das frühere Betonwerk Zernsdorf,
- im Süden durch den Ufergrünzug 2
- im Westen durch die Undinestraße.

Der Änderungsbereich 3 betrifft die Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Yachtclub" allein mit dem Flurstück 1094 der Flur 1 der Gemarkung Zernsdorf mit einer Fläche von 0,09 ha und wird begrenzt

- im Nordosten durch den Ufergrünzug 2 und das Ende der Undinestraße sowie
- im Südosten und Südwesten durch den Uferschutzstreifen und den Krüpelsee sowie
- im Nordwesten durch den Ufergrünzug 1

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

Für die Nachnutzung der Flächen des ehemaligen Schwellenwerkes der Deutschen Bahn wurde im Jahr 2008 der Bebauungsplan der Innenentwicklung 04/08 "Wohnen am See" aufgestellt, der am 25. August 2008 als Satzung beschlossen worden ist.

Ziel des Bebauungsplanes war - nach Abschluss der umfangreichen Altlastensanierung - u. a. die Festsetzung von Wohngebieten mit einem breiten Angebot für verschiedene Wohnformen und Lebensmodellen der unterschiedlichen Generationen.

Im Änderungsbereich 1, welcher das Allgemeine Wohngebiet WA-3 betrifft, wurde eine Seniorenwohnanlage geplant mit einer dichteren Bebauung als in den übrigen Baugebieten. Eine fehlende Querverbindung zwischen Rütgerstraße und Undinestraße innerhalb des Gebietes ist u. a. ein Anlass für die Änderung des Bebauungsplans.

Für das planerische Konzept bedarf es einer weiteren Straße, um die rückwärtige Erschließung für 47 Wohneinheiten "Service-Wohnen" sowie die Haupteerschließung für 48 Wohneinheiten "Haus Seeblick" zu gewährleisten. Diese hat eine Breite von 6,0 m und erhält die Zweckbestimmung "verkehrberuhigter Bereich".

In dem Änderungsbereich 2, der dem Allgemeinen Wohngebiet WA-4 entspricht, fehlt eine Anschlussverbindung zum zukünftigen Entwicklungsgebiet "Zernsdorf II", welche aus planerischer Sicht notwendig ist, um dem Ziel einer Weiterentwicklung des benachbarten Gebietes entgegen zu kommen und gleichzeitig eine Sichtbeziehung von Osten auf den Wasserturm zu ermöglichen. Östlich der Undinestraße soll die Erwin-Hahs-Straße verlängert werden, welche somit durch das Allgemeine Wohngebiet WA-4 führt. Die Verlängerung mit der Bezeichnung Planstraße E hat eine Breite von 8,0 m und soll die Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" erhalten sowie die Durchfahrt u. a. auch für Kfz-Verkehr ermöglichen.

Im Änderungsbereich 3 war bisher auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck die Errichtung eines Yachtclubs mit einem Gastronomiebetrieb, einem Souvenirgeschäft, Sanitäreinrichtungen sowie Büroräumen geplant. In der 3. Änderung des Bebauungsplans wird die Fläche als Sondergebiet ("Yachtclub") festgesetzt. Das Yachtclubgebäude "Marina Zernsdorf" wird so ergänzt, dass zukünftig sechs Gästezimmer zulässig sind. Die Gästezimmer sollen Reisenden, die mit dem Boot anreisen, als Unterkunft im Yachtclub-Gebäude dienen, eine Beherbergung von anderen Touristen ist nicht vorgesehen. Es handelt sich hierbei nicht um einen eigenständigen Beherbergungsbetrieb, sondern um Gästezimmer, die zum Yachtclub gehören.

Um in den Änderungsbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Bauvorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die erneute Änderung des Bebauungsplans "Wohnen am See" erforderlich.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Der 1. Änderungsbereich besitzt eine 0,9 ha große Fläche die schon weitestgehend geräumt ist, jedoch noch unversiegelt und unbebaut. Auf der Fläche des 2. Änderungsbereiches befinden sich im Süden auf den Flurstücken 1092 und 1159 jeweils zwei Einfamilienhäuser mit Nebenanlagen. Der Rest der Fläche ist ebenfalls weitestgehend geräumt, jedoch unversiegelt und unbebaut. Die Fläche im 3. Änderungsbereich ist unbebaut und mit Gehölzen bewachsen.

2.2 Erschließung

Das Allgemeine Wohngebiet WA-3 im 1. Änderungsbereich wird im Norden durch die Iris-Hahs-Hoffstetter-Straße und im Süden durch die parallel verlaufende Erwin-Hahs-Straße erschlossen. Die Undinestraße sichert die Erschließung für das davon östlich gelegene Allgemeine Wohngebiet WA-4 im 2. Änderungsbereich. Die Fläche des 3. Änderungsbereiches wird ebenfalls über die Undinestraße erschlossen, welche nördlich an dieser Fläche endet. Die Erschließungsanlagen für Trinkwasser, elektrischen Strom und Abwasser sind vorhanden.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung liegenden Flächen befinden sich in Privateigentum.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet der 3. Änderung liegt innerhalb des festgesetzten Bebauungsplans "Wohnen am See" vom 25. August 2008, der zuletzt mit Beschluss vom 19. Dezember 2012 geändert wurde. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird gemäß § 30 BauGB beurteilt.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde von den Landesregierungen Berlins und Brandenburgs jeweils als Rechtsverordnung erlassen und trat am 15. Mai 2009 in Kraft. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.6.2014 die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zur Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin Anwendung.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben¹ vom 19.06.2014 die Ziele und Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt. Für das Plangebiet der 3. Änderung sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- Grundsatz aus § 6 Abs. 1 und 3 LEPro: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern
- Grundsatz 4.4 Abs. 1 LEP B-B: Entwicklung von ehemaligen zivilen Konversionsflächen
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung
- Grundsatz 5.1 LEP B-B: Berücksichtigung der Belange des Freiraumschutzes

3.3 Flächennutzungsplanung

Weder für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen, noch für den Ortsteil Zernsdorf liegen wirksame Flächennutzungspläne vor. Für die ehemalige Gemeinde Zernsdorf liegt ein Flächennutzungsplan-Entwurf vom 26. März 2003 vor. Darin ist für den 1. Änderungsbereich im nördlichen Bereich Mischbaufläche, am westlichen Rand Grünfläche dargestellt. Für den 2. Änderungsbereich ist im nördlichen Bereich Mischbaufläche, im südlichen Bereich Wohnbaufläche mit mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten dargestellt. Für den 3. Änderungsbereich ist eine öffentliche Grünfläche, am südlichen Rand Uferzone dargestellt.

¹ Gemeinsame Landesplanungsabteilung: Schreiben GL 6-0131/2008 vom 19.06.2014

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans "Wohnen am See" verfolgt die Stadt Königs Wusterhausen folgende Planungsziele:

- Schaffung der Planstraße D als zusätzliche öffentliche Erschließungsstraße zwischen Rütgersstraße und Undinestraße
- Anschlussverbindung (Planstraße E) zum zukünftigen Entwicklungsgebiet "Zernsdorf II"
- Änderung der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Yachtclub" zum Sondergebiet "Yachtclub" sowie die Ergänzung von sechs Gästezimmern im Yachtclub-Gebäude "Marina Zernsdorf"

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Weder für die damalige Gemeinde Zernsdorf noch für die Stadt Königs Wusterhausen, Ortsteil Zernsdorf liegt ein wirksamer FNP vor. Daher ist das Gebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht anwendbar. Der Bebauungsplan "Wohnen am See" ist bereits als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt worden und wird auf dieser Grundlage auch geändert. Die notwendige Erschließung insbesondere die Verbindung zum östlich angrenzenden künftigen Plangebiet (ehemaliges Betonwerk) sowie die planungsrechtliche Sicherung des Yachthafens sind dringende Gründe für die Änderung des Bebauungsplans. Die Änderungen stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Zernsdorf nicht entgegen, wobei die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen **D** und **E** keine FNP-Relevanz hat.

5. Planinhalt

In den folgenden Kapiteln werden die Festsetzungen, die Gegenstand des 3. Änderungsverfahrens sind, begründet. Die unverändert fortgeltenden Festsetzungen werden hier nicht begründet.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 3. Änderung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die Änderungsbereiche des Bebauungsplans folgende Arten der baulichen Nutzung festgesetzt.

Änderungsbereich 1:

Teilung des bisherigen Baugebietes WA-3 in zwei Allgemeine Wohngebiete WA-3.1 und WA-3.2

Im Ursprungs-Bebauungsplan besteht das Allgemeine Wohngebiet WA-3 des 1. Änderungsbereiches aus einer Fläche. Die zukünftige Planstraße **D** mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" teilt diese in zwei Wohngebiete, wodurch sich ebenfalls die Bezeichnung ändert. Das Allgemeine Wohngebiet WA-3 wird aufgrund der Durchquerung in WA-3.1 und WA-3.2 umbenannt. Wie auch im Bebauungsplan "Wohnen am See" wird dort die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit einer dichteren Bebauung als in den übrigen Baugebieten geplant. Im WA-3.1 ist das Bauvor-

haben "Service-Wohnen" mit 47 Wohneinheiten und im WA-3.2 das Bauvorhaben "Haus Seeblick" mit 48 Wohneinheiten vorgesehen.

Änderungsbereich 2:

Teilung des bisherigen Baugebietes WA-4 in zwei Allgemeine Wohngebiete WA-4.1 und WA-4.2

Das Allgemeine Wohngebiet WA-4 wird ebenfalls im ursprünglichen Plan als eine zusammenhängende Fläche ausgewiesen. Die Verlängerung der Erwin-Hahs-Straße Richtung Osten dient als Anschlussverbindung zum zukünftigen Entwicklungsgebiet "Zernsdorf II" und führt durch das WA-4. Die neue Planstraße **E** mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" ermöglicht u. a. auch das Durchfahren für Kfz-Verkehr und teilt das bestehende Allgemeine Wohngebiet in WA-4.1 und WA-4.2.

Änderungsbereich 3:

Änderung von Fläche mit besonderem Nutzungszweck in Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Yachtclub" und Ergänzung der Nutzung von sechs Gästezimmern.

Die bisher als Fläche mit besonderem Nutzungszweck festgesetzte Fläche für den geplanten Yachtclub wird in der 3. Änderung des Bebauungsplans "Wohnen am See" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Yachtclub" festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird dazu die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. In dem maximal zweigeschossigen Yachtclub-Gebäude "Marina Zernsdorf" sind laut Bauantrag sechs Gästezimmer geplant. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 1.000 m². Die bisher geplante Zulässigkeit eines Souvenirgeschäftes entfällt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ), und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

In den Allgemeinen Wohngebieten WA-3.1 und WA-3.2 wird eine GRZ von 0,4, welche mit einer zulässigen dreigeschossigen Bebauung verbunden ist, festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans "Wohnen am See".

In den Allgemeinen Wohngebieten WA-4.1 und WA-4.2 wird eine GRZ von 0,3 mit einer zweigeschossigen Bebauung als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans "Wohnen am See".

Für das Sondergebiet "Yachtclub" wird wie im Bebauungsplan "Wohnen am See" eine GRZ von 1,0 festgesetzt, da eine vollständige Überbauung notwendig ist. Die Nutzung von Gästezimmern ist auf eine maximale BGF von 1.000 m² begrenzt.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

5.2.1 Bauweise

Für die Baugebiete WA-3.1 und WA-3.2 wird eine abweichende Bauweise (textliche Festsetzung Nr. 3), nach der die Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden können, festgesetzt.

Für die Baugebiete WA-4.1 und WA-4.2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 durch Baugrenzen festgesetzt.

Für die Baugebiete WA-3.1 und WA-3.2 wird parallel zur Planstraße **D** im Abstand von 3,0 m eine Baugrenze sowie parallel zu den umliegenden Straßen im Abstand von 5,0 m festgesetzt. Für die Baugebiete WA-4.1 und WA-4.2 wird ebenfalls parallel zu Verkehrs- bzw. Grünflächen eine Baugrenze im Abstand von 5,0 m festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.3 Straßenverkehrsfläche

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans "Wohnen am See" werden zusätzliche öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, um die Erschließung der künftigen Grundstücke und die Anbindung an das östlich angrenzende Plangebiet des ehemaligen Betonwerkes zu sichern.

Für die im Änderungsbereich 1 liegende Planstraße **D** ist die besondere Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Diese ist als Mischverkehrsfläche anzulegen und hat eine Breite von 6,0 m. Für die im Änderungsbereich 2 liegende Planstraße **E** ist ebenfalls die besondere Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Mit einer Breite von 8,0 m dient sie als Mischverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Natur, Landschaft und Umwelt

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans "Wohnen am See" wird die zulässige Versiegelung nicht wesentlich verändert.

Im Änderungsbereich 1 wird die Festsetzung von WA, GRZ 0,4, auf einer ca. 650 m² großen Fläche in Verkehrsfläche, Verkehrsberuhigter Bereich geändert. Unter Berücksichtigung der zulässigen Versiegelung erhöht sich die Gesamtversiegelung um ca. 195 m².

Im Änderungsbereich 2 wird die Festsetzung von WA, GRZ 0,3 auf einer ca. 325 m² großen Fläche in Verkehrsfläche, Verkehrsberuhigter Bereich geändert. Unter Berücksichtigung der zulässigen Versiegelung erhöht sich die Gesamtversiegelung um ca. 146 m².

Die geringfügigen Änderungen, eine mögliche zusätzliche Versiegelung von 0,034 ha haben keine Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Durch die zusätzliche Wegeverbindung im Änderungsbereich 2 wird die fußläufige Verbindung zwischen den geplanten Parkanlagen im festgesetzten Bebauungsplan und dem geplanten, östlich gelegenen Plangebiet gesichert.

Die geänderten Festsetzungen im Sondergebiet „Yachthafen“ haben ebenfalls keine Auswirkungen auf Natur- und Landschaft. Die GRZ ist im festgesetzten Bebauungsplan bereits mit 1,0 festgesetzt.

7. Verfahren

7.1 Beschleunigtes Verfahren

Um kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Bebauung zu sichern, wird die 3. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen.

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Sep. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) BGBl. III 213-1-6, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl. I, S. 226), die zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I/10, Nr. 17) geändert worden ist.

Textliche Festsetzungen

In den Änderungsbereichen gelten folgende textliche Festsetzungen fort:

2.

In den Baugebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Auf den Verkehrsflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

5.

Innerhalb der Baugebiete sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

9.

Auf allen Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig. Dies gilt nicht für die als Altlastenfläche gekennzeichneten Bereiche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.

Im räumlichen Geltungsbereich sind Vertikalbohrungen unzulässig. Horizontal ausgerichtete Erdwärmeanlagen sind bis zu einer Tiefe von 1,0 m unter OK zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.

In den Baugebieten ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und abzuleiten. Die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist nur ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Änderungsbereichen werden folgende textlichen Festsetzungen geändert (Die Änderungen sind unterstrichen):

3. (geändert)

Für die Baugebiete SO "Nahversorgungszentrum", WA-3.1 und WA-3.2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude können ohne Längenbeschränkung errichtet werden. Auf ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen kann verzichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

4. (geändert)

Im Sonstigen Sondergebiet "Yachtclub" ist die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit Vereinsräumen, einem Gastronomiebetrieb und sechs Gästezimmern zulässig. Die Gästezimmer dürfen eine Bruttogeschossfläche von insgesamt 1.000 qm nicht überschreiten. Zusätzlich sind Sanitäreanlagen und sechs Pkw-Stellplätze zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)