



**Bebauungsplan
"Seehafen Teichland"**

Begründung mit Umweltbericht
Änderung Entwurf
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB



September 2023

Gemeinde Teichland

Ortsteil Neuendorf

Bebauungsplan "Seehafen Teichland"

Begründung mit Umweltbericht
Änderung Entwurf
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

September 2023

Auftraggeber: **Gemeinde Teichland**
Cottbusser Straße 1
03185 Teichland

vertreten durch

Amt Peitz
Schulstraße 6
03185 Peitz
Tel: 035601 / 38-0
Fax: 035601 / 38170
e-mail: peitz@peitz.de

**Auftragnehmer/
Bebauungsplan:** **Stadt Land Fluss** Städtebau und Stadtplanung /
Mahlower Str. 24 / 12049 Berlin
030 - 612 808 48
info@slf-berlin.de

Umweltbericht: **360° Landschaftsarchitekten**
Grimm & Steiniger PartG mbB

Niederlassung Sachsen
Im Tal 1 / 01561 Lampertswalde / OT Brößnitz /
035343 - 788712
info@360-LA.de

Stand: 26.09.2023

INHALT

| | | |
|---------------|---|-----------|
| TEIL A | RAHMENBEDINGUNGEN / SITUATION / KONZEPT | 7 |
| 1 | Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele | 7 |
| 2 | Rechtsgrundlagen | 10 |
| 3 | Plangebiet | 12 |
| 3.1 | Räumlicher Geltungsbereich | 12 |
| 4 | Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben | 14 |
| 4.1 | Raumordnung und Landesplanung | 14 |
| 4.2 | Braunkohleplan Tagebau Cottbus - Nord | 17 |
| 4.3 | Regionalplanung | 18 |
| 4.4 | Flächennutzungsplan / Landschaftsplan | 19 |
| 5 | Situationsanalyse | 21 |
| 5.1 | Historie, Bau- und Nutzungsstruktur | 21 |
| 5.2 | Verkehr | 22 |
| 5.3 | Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur | 23 |
| 5.4 | Eigentumsverhältnisse | 23 |
| 5.5 | Bergbau | 24 |
| 5.6 | Altlasten / Kampfmittelbelastung | 28 |
| 5.7 | Denkmalschutz | 28 |
| 6 | Planung / Konzept | 29 |
| 6.1 | Touristische Entwicklungsziele | 29 |
| 6.2 | Städtebauliches- und freiraumplanerisches Entwicklungskonzept | 32 |
| 6.3 | Verkehrskonzept | 36 |
| 6.4 | Ver- und Entsorgungskonzept | 38 |
| 7 | Flächenbilanz | 40 |
| TEIL B | UMWELTBERICHT | 43 |
| 8 | Beschreibung der Planung / Ziele und Inhalte des Bebauungsplans | 43 |
| 9 | Umweltbezogene Ziele der Fachgesetze und Fachplanung und deren Berücksichtigung | 45 |
| 9.1 | Ziele Umweltschutz | 45 |
| 9.2 | Fachplanungen | 46 |
| 9.3 | Schutzgebiete | 48 |

| | | |
|----------------------------------|---|-----------|
| 10 | Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen..... | 50 |
| 10.1 | Schutzgut Fläche und Boden..... | 50 |
| 10.2 | Schutzgut Wasser..... | 51 |
| 10.3 | Schutzgut Klima / Luft..... | 52 |
| 10.4 | Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt..... | 52 |
| 10.5 | Schutzgut Landschaft..... | 57 |
| 10.6 | Schutzgut Mensch und Gesundheit..... | 61 |
| 10.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter..... | 61 |
| 10.8 | Schutzgut Wechselwirkungen der Schutzgüter..... | 62 |
| 11 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung..... | 63 |
| 12 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung..... | 63 |
| 12.1 | Potenzielle baubedingte Beeinträchtigungen..... | 63 |
| 12.2 | Anlagenbedingte Beeinträchtigungen..... | 64 |
| 12.3 | Betriebsbedingte Beeinträchtigungen..... | 65 |
| 13 | Maßnahmenkonzept..... | 65 |
| 13.1 | Landschaftspflegerische Maßnahmen..... | 65 |
| 13.2 | Grünordnerische Festsetzungen..... | 68 |
| 13.3 | Festsetzungen nach BauGB..... | 69 |
| 13.4 | Alternativenprüfung..... | 74 |
| 14 | Zusammenfassung..... | 75 |
| 15 | Quellenverzeichnis..... | 77 |
| TEIL C BEBAUUNGSPLAN..... | | 79 |
| 16 | Begründung der Festsetzungen..... | 79 |
| 16.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)..... | 79 |
| 16.2 | Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)..... | 83 |
| 16.3 | Bauweise, Überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)..... | 86 |
| 16.4 | Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)..... | 87 |
| 16.5 | Öffentliche / Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)..... | 88 |
| 16.6 | Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)..... | 91 |
| 16.7 | Zulässigkeit von Nutzungen..... | 91 |
| 16.8 | Sonstige Festsetzungen..... | 93 |

| | | |
|---|--|------------|
| 16.9 | Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)..... | 93 |
| 16.10 | Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)..... | 96 |
| 16.11 | Hinweise..... | 99 |
| 16.12 | Nachrichtliche Übernahme..... | 101 |
| TEIL D AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES..... | | 105 |
| 17 | Bodenordnung..... | 105 |
| 18 | Haushaltsrechtliche Auswirkungen | 105 |
| 19 | Auswirkungen auf den Wohnstandort / Tourismus | 106 |
| 20 | Auswirkungen auf den Verkehr..... | 106 |
| 21 | Auswirkungen auf den Immissionsschutz | 107 |
| 22 | Auswirkungen auf den Klimaschutz | 107 |
| TEIL E VERFAHREN..... | | 109 |
| 23 | Zusammenfassung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren..... | 109 |
| 23.1 | Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 109 |
| 23.2 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | 113 |
| 23.3 | Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 117 |
| 23.4 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | 119 |
| 23.5 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. | 123 |
| 23.6 | Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB..... | 117 |
| 23.7 | Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB | |
| 23.8 | Verfahrensschritte | 127 |
| TEIL F ANHANG..... | | 135 |
| 1 | Textliche Festsetzungen | |
| 2 | Örtliche Bauvorschriften | |
| 3 | Hinweise | |
| 4 | Nachrichtliche Übernahmen | |
| 5 | Plan: Grünordnerische Maßnahmenplan | |
| 6 | Planzeichnung Bebauungsplan 1. Änderung Entwurf | |

Abbildungen:

| | | |
|---------------|--|----|
| Abbildung 1: | Räumlicher Geltungsbereich (o.M.) | 13 |
| Abbildung 2: | Ausschnitt Festlegungskarte 1 LEP HR | 15 |
| Abbildung 3: | Braunkohleplan Tagebau Cottbus-Nord, Zielkarte | 18 |
| Abbildung 4: | Ausschnitt FNP Gemeinde Teichland (Oktober 2010, o.M.) | 20 |
| Abbildung 5: | Masterplan „Cottbusser Ostsee“, 2. Fortschreibung September 2016.... | 30 |
| Abbildung 6: | Wettbewerbsergebnis - Lageplan, August 2012 | 33 |
| Abbildung 7: | Städtebauliches Strukturkonzept Wassersportzentrum Seehafen Teichland 2.0 - Lageplan, Juli 2020 | 34 |
| Abbildung 8: | Auszug Bebauungsplan-Entwurf 07/2020..... | 41 |
| Abbildung 9: | Nationales Schutzgebietssystem im weiteren Umfeld des UG GOP..... | 47 |
| Abbildung 10: | Boden- Übersichtskarte mit UG GOP..... | 48 |
| Abbildung 11: | Kiefernforst im Plangebiet..... | 51 |
| Abbildung 12: | Kiefern Sukzession in der ehemaligen Abgrabungsfläche, ohne Trockenrasenarten..... | 51 |
| Abbildung 13: | Laub-Nadel-Mischwälder entlang der "Seeachse"..... | 52 |
| Abbildung 14: | Grünlandflächen im östlichen und nördlichen Plangebiet..... | 52 |
| Abbildung 15: | straßenbegleitende Alleen im nördlichen Plangebiet..... | 52 |
| Abbildung 16: | Hainbuchenhecke im nördlichen Plangebiet..... | 53 |
| Abbildung 17: | Baumreihe aus Alteichen im östlichen Plangebiet..... | 53 |
| Abbildung 18: | Landschaftsbildräume im UG GOP | 56 |
| Abbildung 19: | Waldfläche gemäß Landeswaldgesetz im Geltungsbereich des B-Planes..... | 59 |

TEIL A RAHMENBEDINGUNGEN / SITUATION / KONZEPT

1 VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE

Die Gemeinde Teichland beabsichtigt im Zuge der fertiggestellten Rekultivierung und des im April 2019 erfolgten Flutungsbeginns des Braunkohlentagebaugebietes Cottbus-Nord die Entwicklung einer wassertouristischen Nutzung zwischen der Tagebaugrenze und der Ortslage vom Ortsteil Neuendorf.

Auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes „Cottbuser Ostsee“ und des auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses vom August 2012¹ erstellten Strukturkonzeptes vom Januar 2020 wird die Errichtung eines Hafens mit Wassersport- und Freizeitnutzungen, ergänzenden Versorgungs- und Beherbergungseinrichtungen sowie Ferienwohnen und Wohnungen vorgesehen. Der überwiegende Teil der touristischen Nutzungen soll ganzjährig betrieben werden. Mit dem seit 2010 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde und der perspektivischen Darstellung eines Sondergebietes Hafen wurde eine entsprechende vorbereitende Bauleitplanung aufgestellt. Die sich daraus ergebenden Potenziale, vor allem auf dem touristischen Sektor sollen mittel- und langfristige Entwicklungsperspektiven für den Ortsteil Neuendorf und die Gemeinde Teichland bieten. Schon heute ist eine positive Entwicklungstendenz im Bereich Tourismus mit der Entstehung des Erlebnisparks Teichland klar erkennbar. Die Infrastruktur für Freizeit und Tourismus soll in der Gemeinde Teichland zunehmend aufgebaut werden.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Entwicklungsziele wird ein Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs.1 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Seehafen Teichland“ wurde von der Gemeinde Teichland am 05.11.2013 gefasst. Aufgrund der erforderlichen Kostenreduzierung erfolgte ab 2018 eine Verkleinerung der Hafenfläche und Heranrücken an die Uferlinie des Ostsees. Das überarbeitete und in seinem Flächenumfang gegenüber der bisherigen Planung um ca. 4 ha reduzierte städtebauliche Konzept „Seehafen Teichland 2.0“ wurde am 11.02.2020 von der Gemeindevertretung Teichland beschlossen. Im Ergebnis der Plananzeige und der anschließenden Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) Berlin-Brandenburg im Sommer 2020 wurden das städtebauliche Konzept und der Bebauungsplanentwurf überarbeitet. Diese aktualisierte Fassung von Juli 2020 dient als Grundlage für die 1. Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Seehafen Teichland“. Der Bebauungsplan (1. Änderung Entwurf) wurde am 11.08.2020 von der Gemeindevertretung Teichland beschlossen. Da die Grundzüge der Planung durch die seit 2015 erfolgten Änderungen berührt waren, erfolgte im Dezember 2020 gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange.

¹ Interdisziplinärer Realisierungswettbewerb „Seehafen Teichland“, Verfasser: hoch C Landschaftsarchitektur, Berlin, Franz Reschke Landschaftsarchitekt, Berlin sowie Stadt Land Fluss, Büro für Städtebau und Stadtplanung, Berlin

Das Plangebiet liegt fast vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des 2012 genehmigten Abschlussbetriebsplanes des Tagebaues Cottbus-Nord¹ und innerhalb der im Braunkohleplan Tagebau Cottbus-Nord² durch die Sicherheitslinie bestimmten Sicherheitszone. Darüber hinaus ist für die Herstellung des „Cottbuser Ostsees“ ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren erforderlich. Der Planfeststellungsbeschluss zum Vorhaben "Gewässerausbau Cottbuser Ostsee, Teilvorhaben 2 – Herstellung des Cottbuser Ostsees" wurde am 12.04.2019 durch das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) gefasst.

Bei einer Nutzung vor Entlassung aus Bergrecht ist zu beachten, dass aufgrund der geotechnischen gutachterlichen Vorgaben Sperrbereiche bestehen. Erst nach Ausschluss von Gefahren können Uferbereiche zur Nutzung freigegeben werden. Einschränkungen bestehen auch durch den Betrieb der Randriegel, notwendige Verwahrung von Brunnen und bergmännische Gestaltungsarbeiten. Planungen in diesem Bereich sind daher nur in Abstimmung bzw. mit Zustimmung der bergbaurechtlichen Stellen (bergrechtlich verantwortlich LEAG) möglich, da diese bis zur Beendigung der bergbaulichen Tätigkeit und Abschluss der Sanierung (Planung 2026) dem Bergrecht unterstehen³. Die gemeindliche Planungshoheit für die unter Bergrecht bzw. in den Geltungsbereich des zu erwartenden wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses fallenden Flächen ist demnach eingeschränkt.

Die für das Nordufer des zukünftigen Sees geplante touristische Folgenutzung soll unter Beachtung der Maßgaben des Abschlussbetriebsplanes erfolgen, jedoch zeitlich vor der Entlassung aus dem Bergrecht. Im Bebauungsplan wird mit den zuständigen Fachbehörden, insbesondere dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe und der LEAG eine vorherige Nutzungsmöglichkeit der Teilflächen abgestimmt. Gem. § 108 Bundesbergrecht⁴ ist innerhalb von Baubeschränkungsgebieten prinzipiell eine bauliche Nutzung möglich, wenn durch die geplanten baulichen Anlage die Durchführung bergbaulicher Maßnahmen insbesondere der Wiedernutzbarmachung nicht erschwert und verhindert werden.

Auf Grundlage des § 3c Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde für das Vorhaben eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt (Anlage 1, Nr. 13.12 und Nr. 18.7.2). Im Ergebnis der im Januar 2014 beim Landkreis Spree-Neiße eingereichten Unterlagen⁵ wurde festgestellt, dass von der Baumaßnahme Seehafen Teichland generell nur bau- und anlagebedingte Wirkungen auf Umwelt und Landschaftsraum ausgehen. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen aus der anthropogenen Siedlungsnutzung lassen sich

¹ Abschlussbetriebsplan Tagebau Cottbus-Nord vom 08. Oktober 2012

² Verordnung über den Braunkohlenplan Tagebau Cottbus-Nord, Vom 18. Juli 2006, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009

³ Es wird darauf hingewiesen, dass die Entlassung aus der Bergaufsicht einen eigenen Verfahrensschritt darstellt, der nicht mit dem Abschluss der Sanierung gleichzusetzen ist.

⁴ Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 71 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist

⁵ Allgemeine Vorprüfung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Seehafen Teichland, Landschaftsarchitektur + Umweltplanung Thomas Nickel, Dresden, Januar 2014

weder erfassen noch bewerten, sind aber vorhanden. Eine Bewertung und Quantifizierung der Beeinträchtigungen ist mit einer Eingriffsbilanzierung festzustellen. Der Verlust von Forstflächen ist in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde zu kompensieren. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) mit der Untersuchung alternativer Standorte für das Vorhaben ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da die absehbaren Eingriffe und Beeinträchtigungen im Rahmen eines Grünordnungsplan kompensiert werden können. Im Rahmen eines Vor-Ort-Termins wurden mit der unteren Naturschutzbehörde die Erfordernisse an den Artenschutz sowie Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung der zu erwartenden Beeinträchtigungen und Eingriffe abgestimmt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt und in die Begründung des Bebauungsplanes integriert. Weiterhin wurde zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan sowie ein Artenschutzbeitrag erstellt (siehe Teil B der Begründung).

Im Ergebnis der Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt und der Oberen Wasserbehörde sowie des Bauordnungsamtes des Landkreises am 14.05.2020 wurde festgestellt, dass der Ausbau des Seehafens im Trockenem kein Gewässerausbau darstellt und dass ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren nicht erforderlich ist.

Im Rahmen der Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf November 2020 ergab sich die Notwendigkeit, das Maßnahmenkonzept mit den naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sowie den Maßnahmen zum Waldersatz zu überarbeiten und zu präzisieren. Im Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße und dem zuständigen Forstamt wurde das Maßnahmenkonzept als Bestandteil des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan weiter detailliert. Der Grünordnungsplan ist abschnittsweise Bestandteil des in den vorliegenden Bebauungsplan integrierten Umweltberichts.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Kompensationsflächen und -maßnahmen soll in Verbindung mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan der Grünordnungsplan als Satzung durch die Gemeindevertretung Teichlands beschlossen werden.

Da das Bebauungsplanverfahren 2021 aus den oben genannten Gründen nicht abgeschlossen werden konnte, wurde für das Vorhaben zur Errichtung des Hafens und der östlichen Zufahrtsstraße von der L 473 die Zulässigkeit gemäß § 33 Abs. 1 BauGB festgestellt und die Baugenehmigung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Spree-Neiße erteilt. Diese infrastrukturellen Baumaßnahmen wurden 2021 bis 2022 mit Förderung durch das Land Brandenburg durchgeführt. In Verbindung mit den Baumaßnahmen wurde entsprechende Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen ebenfalls bereits umgesetzt. Sie sind Bestandteil der gesamten Kompensationsmaßnahmen des vorliegenden Grünordnungsplans mit integriertem Maßnahmenkonzept und des Umweltberichts.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans „Seehafen Teichland“ (September 2023) umfasst folgende, seit 2020 erfolgten **Änderungen**:

- geringfügige Anpassung des Geltungsbereichs im Bereich der Planstraße 1.5, der Erschließungsstraße mit Anbindung an die L 473 gemäß der inzwischen umgesetzten Ausführungsplanung;
- Anpassung der Geometrie der Erschließungsstraßen (Plansstraße 1.1 und 1.5) im Bereich der Mündungen in die L 473;
- geringfügige Anpassung der Geometrie des Hafenbeckens und der Insel gemäß der inzwischen umgesetzten Ausführungsplanung;
- Verbreiterung der Planstraßen 1.3 und 1.4 um 1,50 m nach Norden sowie des östlichen Strandzugangs um 1,0 m nach Osten, um ausreichende Flächen für den so genannte Ostseerundweg innerhalb der jeweiligen Verkehrsflächen zu sichern; parallele Verschiebung der Baugebiete (SO 1.2 und SO 4.2) sowie der öffentlichen Grünfläche auf der Nordseite der Planstraße 1.3;
- geringfügige Reduzierung der Breite der Promenade und Anordnung der überbaubarer Grundstücksflächen innerhalb von SO 3 etwas weiter nördlich, um einen größeren Vorbereich zur Promenade zu ermöglichen;
- Anpassung der Flächenaufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche unmittelbar südöstlich und parallel zur „Seeachse“ zur Berücksichtigung der bestehenden unterirdischen Stromleitung (drei 30KV-Leitungen) sowie des aktuellen Baumbestandes mit entsprechender Darstellung als öffentliche Grünfläche;
- Darstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs, z.B. auf der vorgelagerten Insel; Darstellung von ergänzenden Flächen zum Anpflanzen sowie von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb privater und öffentlicher Grünflächen; entsprechende Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 24 im Bebauungsplan;
- Überarbeitung des Grünordnungsplans und des Umweltberichts zum Bebauungsplan mit umfassender Darstellung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der Waldersatzflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs in einem Maßnahmenkonzept mit Zuordnung zu den Eingriffsflächen im Bebauungsplan als Bestandteil des Grünordnungsplans; entsprechende Anpassung der relevanten Festsetzungen im Grünordnungsplan;

Durch die genannten Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

2 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zu-

letz geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)_in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 15])

Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023/I Nr. 88)

3 PLANGEBIET

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 21,0 ha und befindet sich südlich der Ortslage Neuendorf am nördlichen Rand des Tagebaus Cottbus-Nord. Der Planbereich schließt gegenwärtig tagebautypische Flächen, Grünland und Waldbestand im Bereich der Sicherheitszone ein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Abbildung 1 zu entnehmen wird begrenzt:

- im Norden durch die L 473 sowie den südlichen Rand der Ortslage von Neuendorf,
- im Osten durch die Seeachse und deren Verlängerung sowie einen Anschluss bis zur L 473,
- im Süden durch die hafenseitige Grenze der Abgrabungsböschung des 1. Brückenabschnittes des Tagebaus Cottbus-Nord,
- im Westen durch die westliche Grenze der Cottbusser Straße sowie den vom Sportplatz verlaufende Wirtschaftsweg mit Verlängerung bis zur L 473.

Die nachfolgend aufgeführten Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken der Gemarkung Neuendorf, befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Flur 2: 51/1, 52, 55/1, 80, 81, 82, 87, 88/1, 95, 100/1, 101 – 105, 108, 109, 111 – 115, 264, 269, 280, 335, 344, 364, 365 (bis auf 108, 111, 112, 364, 365 alle teilweise)

Flur 3: 11, 12, 15, 27, 68, 79, 86, 87, 105 - 113 (bis auf 106 alle teilweise)

Flur 7: 54, 62, 65 - 69, 87, 88 (bis auf 66 alle teilweise)

Durch das Amt Peitz wurde mit Schreiben vom 02.09.2015 ein Antrag auf Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens für den Bereich in der Gemeinde Teichland gestellt. Das Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF), Dienstsitz Luckau hat am 04.04.2017 den Anordnungsbeschluss zur Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens Cottbuser Ostsee gemäß § 86 Flurbereinigungsgesetz gefasst.



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich (o.M.)

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSVORGABEN

Zur Einschätzung übergeordneter Entwicklungsziele und -vorgaben werden für das Plangebiet bereits bestehende Planungen folgend in ihren Schwerpunkten und relevanten Zielaussagen ausgewertet.

4.1 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Für die Bewertung der Planungsabsicht sind insbesondere die sich aus

- dem **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235),
- dem **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 01. Juli 2019 (GVBl. II Nr. 35)

ergebenden Erfordernisse der Raumordnung heranzuziehen. Folgende für das Planvorhaben relevante Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden benannt:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, dabei Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen, Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen.
- Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007: Erhalt und Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung.
- Grundsatz G 4.1 LEP HR: Kulturlandschaften sollen auf regionaler Ebene identifiziert und weiterentwickelt werden. Die gilt u.a. für Gebieten, die aufgrund der Aufgabe von bergbaulichen oder sonstigen Nutzungen einen außergewöhnlichen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf aufweisen.
- Grundsatz G 5.1 LEP HR: Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung, insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.
- Ziel Z.5.5 LEP HR: Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

Gem. Ziel Z.1.1 Strukturräume der Hauptstadtregion ist die Gemeinde Teichland Teil des weiteren Metropolitanraums (WMR).

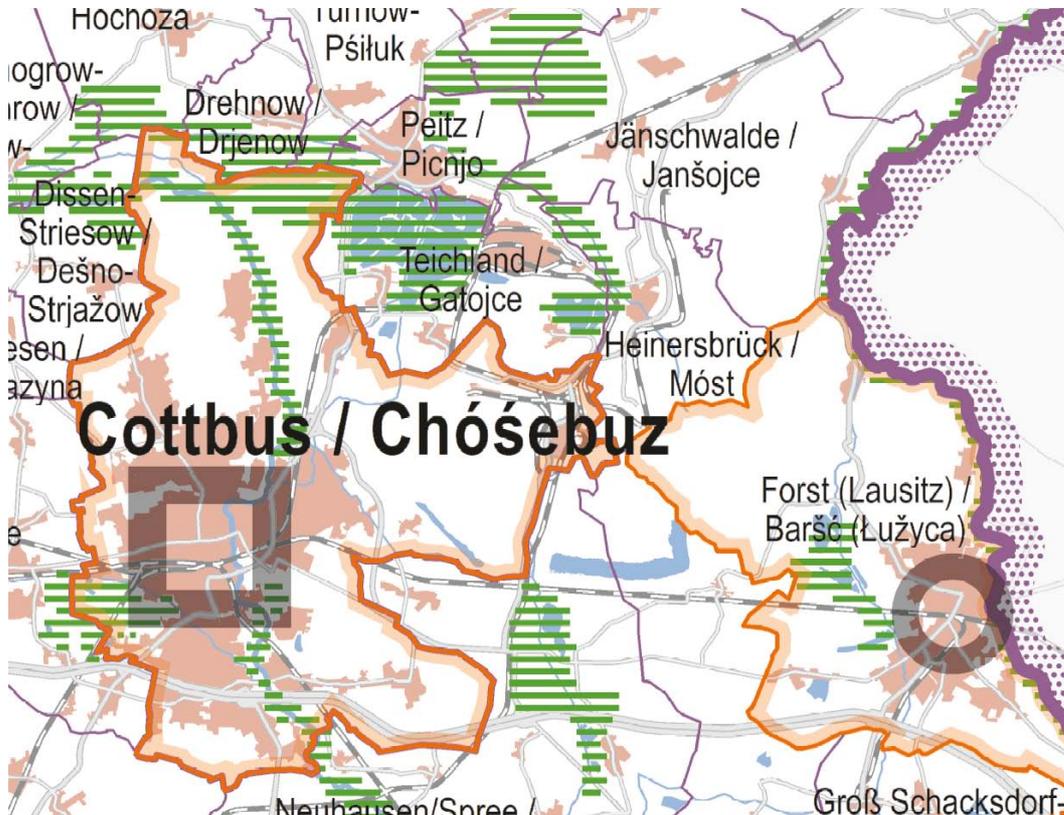


Abb. 2: Ausschnitt Festlegungskarte 1 LEP HR

Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in der Gemeinde Teichland regelt sich durch G. 5.1 sowie Z. 5.5 LEP HR. Hiernach ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich. Da der vorliegende Bebauungsplan nicht die Kriterien der Anerkennung als Nachverdichtungspotenzial im Rahmen der Innenentwicklung im Sinne von G. 5.1 LEP HR erfüllt, sind alle Baugebiete, auf denen Wohnnutzung zulässig sind (Wohngebiete), im Rahmen der gesamtgemeindlichen Entwicklung auf die zusätzliche Entwicklungsoption gem. Z. 5.5 LEP HR anzurechnen.

Für die Gemeinde Teichland ergibt sich entsprechend für einen Zeitraum von 10 Jahren und unter Berücksichtigung anderweitiger Planungen ein raumordnerisch festgelegter Wert von maximal 0,8 ha für zusätzliche Wohnsiedlungsfläche¹.

Mit Schreiben vom 06. November 2013 wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mitgeteilt, dass das angezeigte Plangebiet im Sinne von Ziel Z 4.2 LEP B-B an vorhandenes Siedlungsgebiet anschließt, so dass die Planungs-

¹ Dieser definiert sich durch 1,0 ha Bauflächen auf 1.000 Einwohner binnen eines Zeitraums von 10 Jahren ab 31.12.2018.

absicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Es wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass bei einer Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in der Gemeinde Teichland der Plansatz 4.5 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 2 LEP B-B zu beachten ist (nun Z.5.5 LEP HR).

Nach dem Beschluss der Gemeindevertretung am 11.02.2020 zum überarbeiteten städtebaulichen Strukturkonzept erfolgte eine erneute Plananzeige bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL). Im Antwortschreiben bzw. Stellungnahme der GL5 vom 18.06.2020 wurde die Planung vor allem aufgrund des fehlenden Anschlusses an den vorhandenen Siedlungsbereich von Neuendorf gemäß des Planungsziels Z.5.2 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) Berlin-Brandenburg negativ beschieden. Auch die beabsichtigte Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten ohne den räumlich-funktionalen Anschluss an die Ortslage wurde bemängelt. Des Weiteren wurde auf die sogenannte Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel Z.5.5 des LEP HR hingewiesen, die nach aktueller Berechnung der GL für die Gemeinde Teichland eine Wohnbaufläche von maximal 8.000 m² umfassen darf.

Aufgrund der Stellungnahme der GL wurden das städtebauliche Strukturkonzept und der entsprechende Entwurf des Bebauungsplans überarbeitet. Die geänderte Fassung der Planung diente als Grundlage für die Abstimmung mit Vertreter*innen der GL5 am 06.07.2020, in deren Ergebnis die Ausweisung von Sondergebieten beiderseits der künftigen Haupterschließungsstraße bis zur Cottbus Straße vereinbart wurde, um den Anschluss an die Ortslage von Neuendorf zu sichern. Diese Lösung wurde am 09.07.2020 per E-Mail durch den zuständigen Mitarbeiter der GL5 bestätigt. Eine erneute Plananzeige auf der Grundlage der geänderten Planung erfolgt im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB.

Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und den beteiligten Gebietskörperschaften wurde im November 2013 ein **Regionales Entwicklungskonzept für den Raum Cottbus – Guben – Forst (Lausitz) (REK)** präsentiert. Ziel des REK ist es, durch eine effektivere Nutzung der vorhandenen Potenziale die Zukunftsfähigkeit und die Wettbewerbsfähigkeit der Region zu stärken. Hierzu unterzeichneten die Repräsentanten der beteiligten Kommunen, Ämter und des Landkreises Spree-Neiße im Rahmen der Vorstellung des REK mit der Cottbuser Erklärung ein Bekenntnis zur Intensivierung der Zusammenarbeit.

Der Geltungsbereich des REK umfasst die Mittelbereiche der Städte Cottbus, Guben und Forst (Lausitz). Ausgangspunkt der Untersuchungen waren die vom Braunkohlenbergbau beeinträchtigten Bereiche östlich und nördlich von Cottbus. Schwerpunktmäßig wurden im REK neben weiteren Themenfeldern der Regionalentwicklung die Nutzung der vorhandenen und entstehenden Ressourcen zur Schaffung von Freizeit- und Naherholungsräumen untersucht. Eine wichtige Zielstellung stellt die teilräumliche Profilierung und Vernetzung touristischer Angebote unter Beachtung der Themenfelder Erlebnis Tagebau/ Industriekultur/ Landschaft sowie Wassersport und -tourismus dar.

Die Weiterführung der Entwicklung des „Cottbuser Ostsees“ auf der Grundlage des bestehenden Masterplanes wird als wichtige Schlüsselmaßnahme benannt,

die Entwicklung des Seehafens Teichland ist hiervon ein Teilprojekt (siehe auch Kapitel 6.2).

4.2 BRAUNKOHLEPLAN TAGEBAU COTTBUS - NORD

Vorgaben der Raum- und Landesplanung ergeben sich auch aus der Verordnung über den Braunkohlenplan Tagebau Cottbus-Nord, vom 18. Juli 2006, (GVBl.II/06, [Nr. 22], S.370), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 08], S.175, 184).

Folgende für das Planvorhaben relevante Ziele und Grundsätze sind zu nennen:

- Ziel Z 2: Die bergbauliche Tätigkeit innerhalb der Sicherheitslinie ist so zu planen und durchzuführen, dass durch die Gewinnung der Braunkohle bedingte unmittelbare Veränderungen auf der Geländeoberfläche außerhalb der Sicherheitslinie vermieden werden. Die Sicherheitslinie ist in allen raum- und sachbezogenen Planungen zu berücksichtigen und in entsprechende andere Pläne zu übernehmen.

In den Bereich zwischen Sicherheitslinie und Abbaugrenze (Sicherheitszone) sind die tagebautypische Randbebauung und erforderlichenfalls Maßnahmen zum Schutz angrenzender Nutzungen einzuordnen. Sofern bergsicherheitliche und bergtechnische Gesichtspunkte nicht entgegenstehen, ist die Einordnung von zu verlegenden Trassen in die Sicherheitszone zulässig.

- Ziel Z 19: Für den entstehenden Tagebausee sind die Voraussetzungen für eine Mehrfachnutzbarkeit unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher, fischereilicher, naturschutzfachlicher und touristischer Aspekte zu schaffen. Die touristische Nutzung hat dabei Priorität.

Die Uferbereiche des Sees sind abwechslungsreich zu gestalten. Verschiedenartige Nutzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegeneinander abzugrenzen.

- Grundsatz 5: Flächen für die Erholungsnutzung sollen im Bereich der gewachsenen Böschungen und im räumlichen Zusammenhang mit vorhandenen Siedlungen eingeordnet werden.

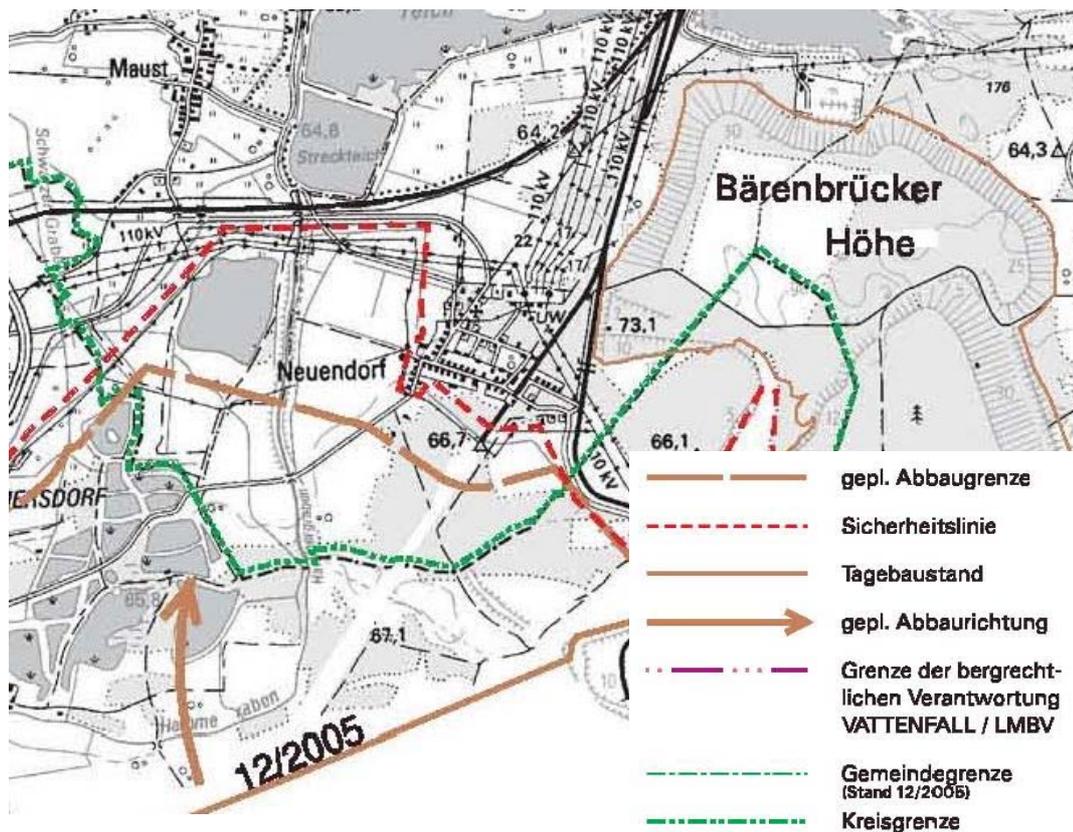


Abb. 3: Braunkohleplan Tagebau Cottbus-Nord, Zielkarte

Die Sicherheitszone umfasst somit eine Fläche, auf welcher unmittelbare Auswirkungen der Abbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen auf die Geländeoberfläche nicht ausgeschlossen werden können, so dass gegebenenfalls Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren erforderlich sind. Insofern handelt es sich um eine Vorrangnutzung, mit der bergbauliche Belange gesichert werden. Im Planungsverfahren erfolgt daher eine Beteiligung des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg und des Unternehmens LEAG bzw. Vattenfall Europe Mining AG (siehe auch Kapitel 23.4).

Der „Cottbuser Ostsee“ wird mit ca. 19 km² einer der größten künstlichen Seen Deutschlands. Der Flutungsbeginn erfolgte am 12.04.2019, die Flutung soll je nach Wasserdargebot nach 4 bis 6 Jahren abgeschlossen sein.

4.3 REGIONALPLANUNG

Für die Planungsregion Lausitz-Spreewald liegen folgende Teilregionalpläne vor:

- sachliche Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" (seit 1998 rechtskräftig)
- sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ (seit 2016 rechtskräftig)
- Teilregionalplan IV "Lausitzer Seenland" (Aufstellungsbeschluss 2002, gegenwärtig in Abstimmung)

Für einen integrierten Regionalplan soll eine 2. Entwurfsfassung erarbeitet werden. Hierzu wurde von der Regionalversammlung am 20.11.2014 ein Aufstellungsbeschluss und am 28.11. 2018 eine inhaltliche Gliederung beschlossen.

4.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Teichland (Beschluss November 2011, Genehmigung Januar 2012) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dar:

- geplante Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Hafen“ sowie auf der Insel eine Grünfläche mit Sonderbaufläche mit hohem Waldanteil mit der Zweckbestimmung „Hafen“,
- überörtliche und örtliche Straßen (Hauptstraße) sowie Sonderbaufläche mit hohem Waldanteil und Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz,
- Hauptwander- bzw. Radwanderwege entlang des geplanten Ufers mit Anbindung der Insel,
- Grün- und Freifläche mit Zweckbestimmung „Park“ im Bereich der geplanten Insel und Zweckbestimmung „Aussichtsturm“ am zukünftigen „Cottbusser Ostsee“,
- schematische Wasserfläche des geplanten Hafenbeckens,
- Fläche für Abgrabung oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (Braunkohle),
- Altlastverdachtsfläche westlich der Insel innerhalb der Wasserfläche (die Fläche wurde nach der Sanierung 2011 aus dem Altlastenkataster entlassen, siehe Kapitel 5.6),
- Verlauf Dichtwand entlang des südlichen Rand des Geltungsbereiches,
- Verlauf der „Sicherheitslinie Tagebau“ nördlich des Geltungsbereiches,
- Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ragt im Norden an der Einmündung in die L 473 in das Planungsgebiet hinein.

Darüber hinaus umfassen die angrenzenden Darstellungen den als Wohn- und Gemischte Baufläche dargestellten bestehenden Ortskern „Neuendorf“, dessen Teilbereich durch eine Bodendenkmalfläche gekennzeichnet (geschützt) ist sowie Waldflächen und Flächen für kleinteilige extensive landwirtschaftliche Nutzung. Sowohl westlich als auch östlich sind Grünflächen mit Sonderbauflächen und den Zweckbestimmungen „Erholung“ und „Badestrand“ ausgewiesen.

Das Plangebiet sowie der Ortsteil Neuendorf liegen innerhalb der ausgewiesenen Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier in Folge von Grundwasserabsenkung und Wiederanstieg nach Beendigung der Bergbautätigkeit) und befinden sich zusätzlich innerhalb des Geltungsbereichs des Abschlussbetriebsplans (Bergbauplanungen). Damit stehen die dargestellten Nutzungen unter Vorbehalt der Zulässigkeit durch das Bergrecht.

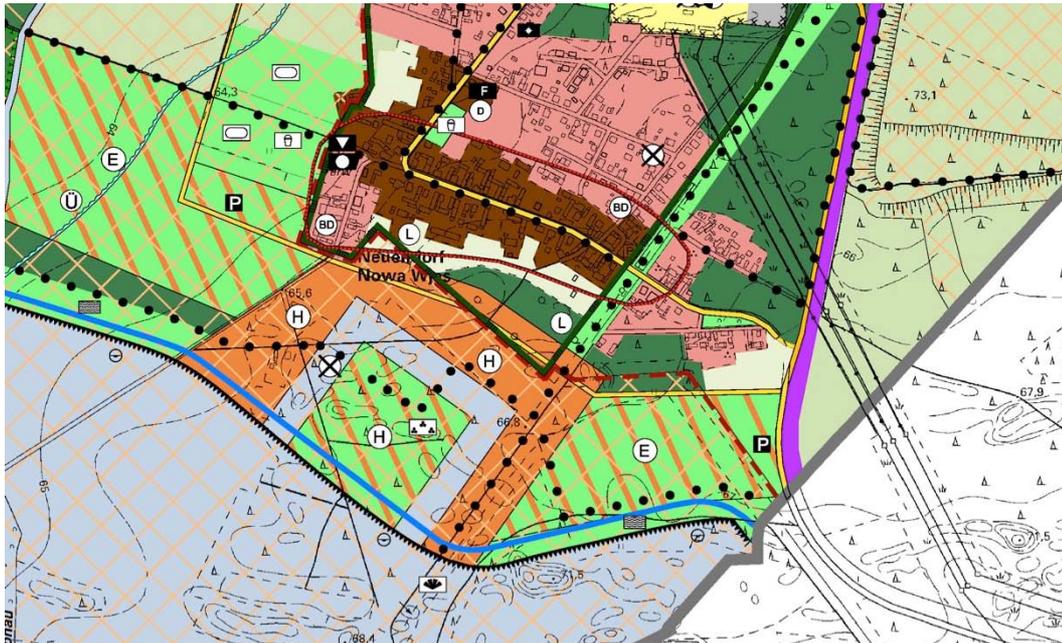


Abb. 4: Ausschnitt FNP Gemeinde Teichland (Oktober 2010, o.M.)

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Zur Überprüfung und Konkretisierung der Landschaftsplanung wurde im März 2010 ein Landschaftsplan entwickelt, welcher eine ökologisch-naturschutzfachliche Grundlage bildet. In ihm werden die Umweltsituation und die Auswirkungen der Planung ausführlich beschrieben.

Bestimmte Inhalte des Landschaftsplans werden in den FNP transportiert, ergänzt und in Teilen fortgeschrieben.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Hafenbereich im Landschaftsplan als Baufläche mit Durchgrünung ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

5 SITUATIONSANALYSE

5.1 HISTORIE, BAU- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Die Gemeinde Teichland ist Teil der Region Lausitz-Spreewald, welche aus den Landkreisen Dahme-Spreewald, Spree-Neiße, Oberspreewald-Lausitz und Elbe-Elster sowie der kreisfreien Stadt Cottbus besteht.

Die Gemeinde wurde im Jahre 2000 aus den drei Ortsteilen Bärenbrück, Maust und Neuendorf gebildet und hat 1.097 Einwohner (Ende 2018), wovon rund 500 Einwohner in Neuendorf leben.

Die nachweislich urkundliche Ersterwähnung ist mit dem Jahr 1632 beschrieben. Der Ortsteil Neuendorf ist durch Mischstruktur und einen überwiegenden Teil an Wohnnutzung in bis zu zweigeschossigen Gebäuden geprägt. Innerhalb des Ortes gibt es kleinere Gewerbeflächen, im nordöstlichen Teil der Ortslage befindet sich das Umspannwerk. Seit 1990 hat sich der Ort, ausgehend von einzelnen vorhandenen Hofstellen, im Norden der historischen Ortslage entwickelt. Entlang bestehender Straßen vollzog sich eine Ortserweiterung als flächige Bebauung mit dazugehörigem Straßensystem. Im Norden liegt in ca. 2,5 km Entfernung auf rd. 50 ha Fläche der Kraftwerksstandort Jänschwalde.

Touristische Entwicklung

Neben einigen Pensionen und gastronomischen Einrichtungen prägt der 2008 eröffnete rund 18,5 ha große „Erlebnispark Teichland“ das touristische Angebot in der Gemeinde. Er befindet sich am Westhang der Bärenbrücker Höhe (eine rekultivierte Tagebaukippe) und bietet gegenwärtig Attraktionen, wie z.B. Tubingbahn, Minigolfanlage, Irrgarten, Aussichtsturm, WasserWalkingBall, Sommerrodelbahn. Das Angebot richtet sich überwiegend an Familien, seit 2008 wurden jährlich rund 250.000 Besucher gezählt.

Peitzer Teichlandschaft

Das ca. 1.000 ha umfassende bewirtschaftete Teichgebiet stellt das größte zusammenhängende Teichgebiet Deutschlands dar. Bereits im 15. Jahrhundert hatte Franziskanermönche hier Teiche ausgehoben, die sie mit einem Kanal von der Spree bewässerten. Die heutige Teichlandschaft kann mit dem Fahrrad, zu Fuß oder mit dem Ruderboot erkundet werden.

Heute hat das Teichgebiet nicht nur eine ökonomische, sondern auch eine ökologische Bedeutung. Die Teiche sind Brutgebiet für seltene Wasservogelarten, weiterhin nutzen viele Vögel das Gebiet als Rastplatz während der jährlichen Vogelzüge. Das Teichgebiet dient auch als Erholungsgebiet für die Einwohner*innen und ihren Gästen.

Seeachse Teichland

Entlang der ehemaligen Bahntrasse Cottbus – Guben wird derzeit in mehreren Abschnitten die „Seeachse Teichland“ angelegt. Das bis zu 40 m breite Band reicht vom Erlebnispark Teichland bis zur Hauptstraße, der 1. Bauabschnitt wur-

de im Mai 2013 eröffnet. Die Seeachse soll entsprechend des bestehenden Konzeptes bis zum neuen Hafen fortgeführt werden, entsprechend werden Planungen für einen 2. und 3. Bauabschnitt durchgeführt. Eine Umsetzung wird bis 2024 angestrebt. Der Korridorpark liefert Möglichkeiten für Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Grünflächen. Das Band versteht sich als ein wichtiger Bestandteil der touristischen Infrastruktur sowie Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer innerhalb des Ortsteiles. Die Seeachse wird als ein durchgängiges Band auf dem ehemaligen Bahndamm geführt. Dieses Band gliedert sich in einen zeitgenössischen Abschnitt (Ortbeton) und einen historischen Teil (Bahnschotter).

5.2 VERKEHR

Straßenanbindung

Am westlichen Rand der Gemeinde verläuft die vierspurig ausgebaute B 168, von der die L 473 (Jänschwalder Straße / Hauptstraße) den Ortsteil Neuendorf erschließt. Die L 473 verläuft von Wilmersdorf im Westen bis zur B 97 im Osten. Im Jahr 2010 betrug die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelegung auf der L 473 insgesamt 2.370 DTV an Werktagen und ca. 2.016 DTV an Sonn- und Feiertagen¹.

Die Bundesautobahn BAB 15 verläuft südlich des Gemeindegebietes in ca. 12 km Entfernung. Über die nächstgelegenen Anschlussstellen Cottbus-Süd oder Roggosen ist das Autobahnnetz erreichbar.

Im Bebauungsplangebiet liegen im westlichen Teilbereich die Cottbusser Straße sowie Wirtschaftswege. Im Norden wird vor der Anbindung an die L 473 die Mauster Straße gequert. Die Groß Lieskower Straße, die parallel zur geplanten Verlängerung der Seeachse verläuft, befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Für die Gemeindestraßen liegen keine Verkehrsbelegungszahlen vor.

Als vorgezogene infrastrukturelle Baumaßnahmen wurde die Erschließungsstraße (Planstraße 1.5 und 1.4) mit Anbindung an die Landesstraße L 473 östlich des Geltungsbereichs in Verbindung mit dem Hafenbau bereits 2021-22 umgesetzt. Die Baumaßnahmen wurden auf der Grundlage der Zulässigkeit gemäß § 33 Abs. 1 BauGB und der durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Spree-Neiße erteilten Baugenehmigung mit Fördermitteln des Landes Brandenburg durchgeführt.

Parkplatzangebot

Am Sportplatz befindet sich in der Nähe des Bebauungsplangebietes ein ca. 1.400 m² große Parkplatz.

¹ Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Cottbus, SG Verkehrstechnik Süd, Anfrage Juli 2014

Erschließung durch ÖPNV

Mit den Regionalbuslinien 22 (Cottbus – Radewiese) und 43 (Jänschwalde – Peitz) sind die Ortsteile Maust, Neuendorf und Bärenbrück in Richtung Peitz sowie Cottbus verbunden. Eine direkte Verbindung zwischen den einzelnen Ortsteilen ist durch den ÖPNV nicht gegeben.

Im Norden von Neuendorf, rund 1 km vom nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes, liegt der Bahnhof Teichland mit Regionalbahnverbindung nach Cottbus, Frankfurt / Oder, Eisenhüttenstadt und Brandenburg.

Radverkehr / Wanderwege

Die Gemeinde Teichland wird von den überregionalen Radwegen Gurken-Radwanderweg, Sorbische Impressionen, Spree-Radwanderweg, Niederlausitzer Bergbautour, Fürst-Pückler-Radwanderweg und der Tour Brandenburg durchquert. Innerhalb des Bebauungsplangebietes verläuft der Rundweg Niederlausitzer Bergbautour.

Die Planungen zum „Cottbusser Ostsee“ sehen gem. Abschlussbetriebsplan die Anlage eines Uferrundweges vor. Dieser Weg soll auch entlang des Hafens geführt werden. Um einen Konflikt mit Fußgängern der Promenade zu vermeiden erfolgt eine Radwegführung entlang der Planstraßen 2.4, 1.3 und 1.4.

5.3 VER- UND ENTSORGUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Der Ortsteil Neuendorf ist über eine Schmutzwasserkanalisation im freien Gefälle entwässerungstechnisch erschlossen. Die Schmutzwässer werden zentral zum Hauptpumpwerk Neuendorf geleitet und von dort aus über eine Nasspumpstation dem Hauptpumpwerk Teichland zugeführt.

Die Schmutzwasserableitung innerhalb des Ortsteils Neuendorf ist sehr stark mit Fremdwasser (als Niederschlag - Fremdeinleitung) belastet. Daher ist im Niederschlagsfall das Hauptpumpwerk Teichland überlastet¹.

In der Cottbusser Straße, die die nächste Anschlussmöglichkeit an das Ver- und Entsorgungsnetz darstellt, liegen Ver- und Entsorgungsleitungen (Schmutzwasserkanal, Trinkwasser, Strom).

5.4 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Liegenschaften der Gemeinde Teichland, der LEAG (vormals Vattenfall Europe Mining AG) sowie privater Eigentümer. Durch die Agrargenossenschaft sowie das Land Brandenburg sind nur untergeordnete Flächengrößen betroffen.

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

Die Flächen stehen überwiegend unter Bergaufsicht des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe als zuständige Behörde. Die Bergaufsicht endet nach der Durchführung des Abschlussbetriebsplanes zu dem Zeitpunkt, ab dem nicht mehr damit zu rechnen ist, dass durch den Betrieb Gefahren oder gemeinschädliche Einwirkungen eintreten werden. Die Beendigung der Bergaufsicht setzt die entsprechenden behördlichen Genehmigungen voraus, die ggf. mit behördlichen Auflagen verbunden sein können. Bei einem Eigentümerwechsel gelten weiterhin die bergrechtlichen Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen, die sich aus der Bergaufsicht ergeben. Die Auflagen und Anordnungen der zuständigen Bergbaubehörde sind Folge zu leisten und erforderliche Maßnahmen zu dulden (u.a. bergrechtliche Duldungspflicht, Bergschadensverzicht).

5.5 BERGBAU

Der Aufschluss des Tagebaus Cottbus-Nord begann 1975 mit den ersten Entwässerungsarbeiten, 1978 setzte die Abraumbewegung ein und 1981 wurde die Kohleförderung begonnen. Die geförderte Braunkohle dient zur Versorgung des Marktes mit Rohstoffen, insbesondere für das Kraftwerk Jänschwalde. Gemäß Rahmenbetriebsplan ist das Auslaufen des Tagebaus im Jahre 2015 und anschließend im Zuge der Wiedernutzbarmachung ab Ende 2018 die Flutung des Cottbuser Sees geplant.

Für den Tagebau Cottbus-Nord und die im Umfeld damit im Zusammenhang stehenden Tätigkeiten wurde durch die Landesregierung ein Braunkohlenplan aufgestellt und die entsprechende Rechtsverordnung erlassen:

- **Braunkohlenplan** Tagebau Cottbus-Nord, Verordnung über Verbindlichkeit vom 18.07.2006, GVBL Teil11 Nr. 22/06 v. 26.09.2006.

Folgende Betriebspläne liegen vor:

- **Rahmenbetriebsplan** Weiterführung Tagebau Cottbus-Nord 1994 bis Auslauf, zugelassen am 14.03.94/15.04.94 sowie Abänderung 01/96 Zulassung vom 19.08.1996,
- **Abschlussbetriebsplan** (ABP) vom 22.06.2004, Zulassung vom 08.10.2012.

Für die Inanspruchnahme der Lakomaer Teiche und eines Teiles des Hammergrabens liegt ein Wasserrechtlicher Planfeststellungsbeschluss vor:

- **Planfeststellungsbeschluss für das Vorhaben "Gewässerausbau Cottbuser See, Teilvorhaben 1** - Gewässerbeseitigung im Bereich der Teichgruppe Lakoma und eines Teiles des Hammergraben-Altlaufes" (Gz: 34.1-1-1-7) vom 18.12.2006, einschließlic
- **Ergänzungsbeschluss zum Planfeststellungsbeschluss** vom 27.07.2007.

Für die Herstellung des Gewässers hat die Vattenfall Europe Mining AG die Planfeststellung gemäß § 68 Abs. 1 WHG für das Vorhaben des Cottbuser Sees beantragt:

- **Wasserrechtliche Planfeststellung "Gewässerausbau Cottbuser See, Teilvorhaben 2 - Herstellung des Cottbuser Sees"**. Planfeststellungsbeschluss vom 12.04.2019.

Antrag auf wasserrechtliche Planfeststellung

Das Vorhaben „Gewässerausbau Cottbuser See“ wurde aufgrund des zeitlich und räumlich großen Umfangs in 2 Abschnitte unterteilt.

Für das Vorhaben „Gewässerausbau Cottbuser See, Teilvorhaben 1“ liegt ein Planfeststellungsbeschluss vom 18.12.2006 vor. Es umfasst die Gewässerbeseitigung im Bereich der Teichgruppe Lakoma und eines Abschnitts des Hammergraben-Altlaufes und notwendiger Folgemaßnahmen.

Das Teilvorhaben 2, die Herstellung des Cottbuser Sees, war Gegenstand eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens, für das ein Beschluss vom 12.04.2019 vorliegt. Durch die Vattenfall Europe Mining AG wurde Ende 2014 u.a. die Herstellung des Cottbuser Ostsees mit einem Wasserspiegel von +62,5 m NHN¹, einer Seefläche von ca. 18,8 km² und einem Wasservolumen von ca. 126 Mio. m³ einschließlich der seeartigen Erweiterungen im Bereich seiner östlichen Uferböschungen beantragt. Vorgesehen ist die Flutung des Seebeckens mit bis zu 5 m³/s Spreewasser und mit aufgehendem Grundwasser bis zum einmaligen Erreichen des Maximalwasserstandes von +63,5 m NHN als Stresstest für die Funktionstüchtigkeit der errichteten Anlagen und die anschließende Einstellung des Zielwasserspiegels von +62,5 m NHN. Dies entspricht dem Wasserstand, der sich aufgrund des natürlichen Wasserhaushaltes mit zu- und abflusseitiger Vorflutbindung entsprechend dem Vorhabenziel einstellen wird.

Im Bebauungsplan wird die Errichtung des Seehafens mit den umgebenden Baugebieten und Verkehrsflächen planungsrechtlich unabhängig von der endgültigen mittleren Wasserstandshöhe gesichert. Gegenwärtige Grundlage der Planung für den Seehafen Teichland ist ein mittlerer Wasserspiegel des zukünftigen Cottbuser Ostsees von +62,5 m NHN mit einem Maximalwasserstand von +63,5 m NHN.

Bergrechtlicher Abschlussbetriebsplan

Der am 08. Oktober 2012 zugelassene Abschlussbetriebsplan (ABP) sieht für den Planungsbereich die Wiederherstellung folgender Nutzungsfunktionen vor: Landwirtschaft einschließlich Baumschule, Forstwirtschaft, Wasserwirtschaft, sonstige Nutzungen (Siedlungsflächen).

Laut Abschlussbetriebsplan wird die Gestaltung der gewachsenen Böschungen so hergestellt, dass durch die spätere Abflachung des oberen Böschungsteils ein sicheres Ufer entsteht. Dabei ist der prognostizierte Wasserstand des künftigen Sees mit einer Staulamelle von +61,8 bis +63,5 m NHN gemäß Vorgaben der

¹ Kapitel 2.2 Gegenstand der Planfeststellung, Seite 21, A1 Antrag Erläuterungsbericht, Fugro Consult GmbH, Dezember 2014

Landesplanung laut Braunkohlenplan maßgebend. Die gewachsenen Böschungen werden mit mobiler Erdbau- und Planiertechnik auf folgende Neigung abgeflacht: 1:15 im Wasserspiegelbereich, von 2 m unterhalb des Minimalwasserstandes bis 1 m oberhalb des Maximalwasserstandes (+ 59,8 m NHN bis + 64,5 m NHN), 1 : 4 oberhalb des Wasserspiegelbereiches, von 1 m oberhalb des Maximalwasserstandes ab + 64,5 m NHN bis zur jeweiligen Geländeoberkante. Dies entspricht dem im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens durch die Vattenfall Europe Mining AG beantragte Zielwasserstand von +62,5 m NHN und dem Wasserstand, der sich aufgrund des natürlichen Wasserhaushaltes mit zu- und abflusseitiger Vorflutanbindung entsprechend dem Vorhabenziel einstellen wird. Es ist eine gesicherte Mindestwassertiefe von 2 m vorgesehen. Die Neigung von 1:15 kann nur durch entsprechende Befestigung unterschritten werden.

Bei den Vorgaben des Abschlussbetriebsplans sind die konkreten Beantragungen der Sicherungsarbeiten und die Auflagen der Behörde zu beachten.

Standsicherheitseinschätzung

Auf Grundlage geologischer, hydrologischer und bodenmechanischer Ermittlungen wurde eine erste Standsicherheitseinschätzung¹ der Planung des Seehafens vorgenommen. Für die geotechnische Bewertung des Konfliktpotenzials zwischen dem Bauvorhaben Seehafen Teichland und dem Tagebau Cottbus-Nord wurden grundsätzlich zwei Varianten des möglichen Bauablaufes untersucht.

Die für den Abschlussbetriebsplan bindende Standsicherheitsuntersuchungen sind bei allen Baumaßnahmen einzuhalten. Im weiteren Planungsverfahren müssen durch den Bauherren (Gemeinde sowie Private) die für die Bebauung erarbeiteten Standsicherheitseinschätzungen in einen Standsicherheitsnachweis überführt werden. Hierfür sind die für die Folgenutzung (Baugenehmigungsprozess) geltenden Bemessungsgrundlagen eindeutig festzulegen.

Tagebau Dichtwand

Die Dichtwandachse des Tagebaues Cottbus-Nord quert das süd-westliche Planungsgebiet. Sie ist mit der genehmigten Abgrabungsgrenze des Tagebaues nahezu identisch. Parallel zur Dichtwandachse verläuft auf der Tagebauseite der Randriegel RRN3 mit Brunnen zur Tagebautentwässerung in einem Abstand von $a = 20$ m. Dieser muss bis Flutungsbeginn voll betriebsbereit bleiben und kann erst im Verlauf der Flutung in Abhängigkeit vom Restlochwasserstand schrittweise zurückgebaut werden.

Die zum Schutz des Biotopverbundes Spreeaue und der Peitzer Teiche errichtete 65 bis 70 m tiefe Dichtwand besteht aus einer ca. 1 m breiten Lehmschicht, in der eine Tonsuspension mit dem anstehenden Material vermischt wurde und an deren beiden Außenrändern sich im Herstellungsprozess der Dichtwand jeweils eine 3 bis 4 cm dicke Tonkruste angebildet hat.

¹ Standsicherheitseinschätzung Seehafen Teichland, Zwischenbericht Januar 2014, Beratende Ingenieure für Umweltgeotechnik und Grundbau GmbH (BIUG), Freiberg

Zur Sicherung der Gewinnung der Braunkohle muss der Tagebau von Grundwasser freigehalten werden. Dazu wird das Grundwasser rund um den Tagebau durch Filterbrunnen abgepumpt. Die Dichtwand wurde mit dem Ziel errichtet, den Grundwasserzustrom zum Tagebau aus Westen und Nordwesten zu verhindern und so den Biotopverbund Spreeaue und die Peitzer Teiche vor Entwässerung durch die Grundwasserabsenkung zu schützen. Ein Zufluss zum Tagebau ist hier nur im Anfangs- und Endbereich der Dichtwand durch Umströmung gegeben. Für eine Fahrrinne zum geplanten Hafen muss die Dichtwand perforiert bzw. abgetragen werden.

Im Rahmen eines Gutachtens zur hydrologischen Modellierung¹ wurden u.a. die Auswirkungen einer partiellen Entfernung der Dichtwand im Bereich der geplanten Hafenzufahrten untersucht. Im Ergebnis wurde gutachterlich festgestellt, dass im Vergleich zu der Situation ohne Hafenanlage (d.h. ohne partielle Öffnung der Dichtwand) generell mit einer Absenkung der Grundwasserstände zu rechnen ist. Bei einem konstanten Wasserstand im See von 63,50 m NHN beträgt die Absenkung maximal 15 cm, während sie im Mittel und bei monatlich variierenden Seewasserständen auch bis zu 55 cm (in August) betragen kann. Für die Planung der Flutung des Cottbusser Sees sind hier jedoch keine negativen Konsequenzen mit verbunden. Der Einfluss der Anbindung der Hafensohle wird als relativ gering bewertet.

Gemäß Antrag des Planfeststellungsverfahrens Teilvorhaben 2 wird die Dichtwand im Nordwesten des geplanten Cottbusser Sees bis auf + 63,5 m NHN (maximaler Seewasserspiegel) erhöht und mit dem Dammbauwerk kombiniert. Aus der Darstellung der „Isolinien und Flurabstände bei einem Wasserstand von + 62,5 m NHN, stationäre Ergebnisse“ (Unterlage A1, Anlage A1_8.6 des Antrages) geht hervor, dass der Cottbusser See bei einem angestrebten Zielwasserstand von + 62,5 m NHN eine Senke im Grundwasser darstellt. Über den Grundwasserpfad strömt damit kein Wasser aus dem See ab, sodass keine Umströmung der Dichtwand in Richtung Spreewald auftreten kann.

Im Ergebnis von Untersuchungen zu den hydraulischen, ingenieurgeologischen und mineralogischen Eigenschaften der Dichtwand wird von einer dauerhaften Funktionssicherheit ausgegangen.

Sicherheitslinie

Nördlich des Bbauungsplangebietes verläuft die Sicherheitslinie des Tagebaus Cottbus-Nord. Zwischen der Sicherheitslinie und der Bergbaukante befindet sich eine Sicherheitszone bzw. ein Baubeschränkungsgebiet gemäß § 107 BBergG² (Festsetzung von Baubeschränkungsgebieten). Nach § 108 ist eine vorzeitige Bebauung möglich, hierzu ist ein Einvernehmen mit den zuständigen Bergbaubeteiligten herzustellen.

¹ Seehafen Teichland – hydrologische Modellierung, Entwurf April 2014, DHI-WASY GmbH, Berlin

² Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 71 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist

5.6 ALTLASTEN / KAMPFMITTELBELASTUNG

Für die Fläche des Plangebietes war im Altlastenkataster des Landkreises Spree-Neiße eine Altlastenverdachtsfläche am westlichen Rande des Hafenuartiers dargestellt (ALKAT-Nr. 011971 0172). Es handelte sich um eine ehemalige Deponie. Nach Angaben der untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreis Spree-Neiße wurde die HMD Neuendorf (Alkat-Nr. 0119710172) im Jahre 2011 vollständig beräumt. Eine entsprechende Freigabe wurde dem Sanierungspflichtigen am 26.09.2011 erteilt.

Angaben zum Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet werden im weiteren Planungsverfahren ergänzt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Regelungen und Bestimmungen der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfV zu beachten.

5.7 DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des unmittelbaren Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Aufgrund des zu erwartenden Fundaufkommens sind gem. dem Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege vor Baumaßnahmen eine archäologische Voruntersuchung vorzunehmen.

Sollten bei Bauarbeiten Funde, die auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen schließen lassen, bekannt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und gelten die Bestimmungen gemäß dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004.

6 PLANUNG / KONZEPT

6.1 TOURISTISCHE ENTWICKLUNGSZIELE

Masterplan „Cottbusser Ostsee“

Aufbauend auf den Ergebnissen eines Ideenwettbewerbes wurde in einem kooperativen Planungsprozess und Werkstattverfahren der Masterplan „Cottbusser Ostsee“ erstellt. Der interkommunale Masterplan, der in partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit der Stadt Cottbus und den beteiligten Gemeinden Teichland, Neuhausen/Spree und Wiesengrund im sogenannten „Inselrat“ abgestimmt und fortgeschrieben wird, bündelt die durch die Anliegergemeinden favorisierten Entwicklungsziele und formuliert die räumlichen und strukturellen Zusammenhänge. Damit werden die Rahmenbedingungen für die einzelnen Entwicklungs- und 17 Schwerpunktprojekte vorgegeben. Mit dem neuen „Cottbusser Ostsee“ wird die Gemeinde Teichland und die Stadt Cottbus verbunden.

Inzwischen liegt der Masterplan „Cottbusser Ostsee“ in seiner 3. Fortschreibung vom März 2022 vor. Dieser wurde am 15.02.2022 durch die Gemeindevertretung Teichland (Beschluss-Nr. Tei/BA/126/2022) beschlossen; die darin dargestellte „schwimmende PV-Anlage“ wurde jedoch grundsätzlich abgelehnt und die „flächendeckende Energienutzung“ ebenfalls abgelehnt. Planungsziele des Masterplans für den Ortsteil Neuendorf sind:

- Der Seehafen wird als Projekt „Wassersportzentrum See- und Sportboothafen Teichland“ bezeichnet. Im Plan werden geplante Sonderbauflächen, gemischte Bauflächen und Grünflächen sowie der geplante Verlauf des Ostseerundwegs im B-Plangebiet dargestellt.
- Der Hafen mit ca. 100 Bootsliegeplätzen wird durch eine Halbinsel vom See abgegrenzt.
- Der künftige Hafen soll eine Liegekapazitäten für ca. 100 Boote haben.
- Mit dem durch die vorgelagerte Insel geschützten und landschaftlich geprägten Hafen entsteht das Motiv einer eingebetteten „Lagune am weiten See“.
- Die Bebauung kann Einzelhandel mit den typischen Sortimenten für Wasser- und Bootsport, Tourismus, Gaststätten und Hotels überschaubarer Größenordnungen beinhalten.
- Entlang der ehemaligen Schienenstrecke nach Guben entsteht die Seeachse. Der Anlegerponton soll für den Fährbetrieb des „Cottbusser Ostsees“ als Seezeichen prägnant gestaltet werden und die Hafeneinfahrt markieren.
- Parkplatzstandorte sind östlich der Seeachse, am Neuendorfer Strand und am Feriendorf vorgesehen.
- Östlich des Hafens schließen sich die infrastrukturellen Einrichtungen für den angrenzenden Hauptstrand an.
- Westlich von der Dorflage Neuendorf wird eine Fläche für ein großes Feriendorf sowie für einen Campingplatz ausgewiesen.

- Direkt am „Cottbuser Ostsee“ liegt der Strandbereich, der sich bis zum Hafen erstreckt. Westlich wird er als „Urlauberstrand“, östlich als „Neuendorfer Hauptstrand“ gekennzeichnet.
- Eine Gesamtkonzeption für den Ostsee-Rundweg wird seit 2022 bearbeitet und soll voraussichtlich 2023 fertiggestellt werden. Die Baumaßnahmen sind für den Zeitraum 4. Quartal 2024 bis 4. Quartal 2027 geplant.



Abbildung 5: Masterplan „Cottbuser Ostsee“, 3. Fortschreibung 2021

Die Stadt Cottbus und die Gemeinde Teichland haben sich mit der Entwicklung der Häfen und der wassersportlichen Nutzung im Rahmen des vom Land Brandenburg für 2015 ausgelobten Stadt-Umland-Wettbewerbes um Fördermittel des Landes und der EU beworben.

Als vorgezogene infrastrukturelle Baumaßnahmen wurde die Erschließungsstraße (Planstraße 1.5 und 1.4) mit Anbindung an die Landesstraße L 473 östlich des Geltungsbereichs in Verbindung mit dem Hafenausbau bereits 2021-22 umgesetzt. Die Baumaßnahmen wurden auf der Grundlage der Zulässigkeit gemäß § 33 Abs. 1 BauGB und der durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Spree-Neiße erteilten Baugenehmigung mit Fördermitteln des Landes Brandenburg durchgeführt.

Potenzialanalyse Cottbuser Ostsee

Eine umfassende Untersuchung der touristischen Potenziale und der Wirtschaftlichkeit der am Seehafen Teichland geplanten touristischen Maßnahmen erfolgte durch die Potenzialanalyse Cottbuser Ostsee¹. Demnach ist der gesamte Bereich zwischen Mauster See, Strand und Entwicklungsfläche Neuendorf West,

¹ Potenzialanalyse Cottbuser Ostsee, Projekt M GmbH mit Topos Endbericht August 2016

Wassersportzentrum - Seehafen Teichland, Strand Neuendorf Ost und Erlebnis-park Teichland sowohl funktional als auch unter räumlichem Gesichtspunkt als Einheit (Arbeitstitel „Urlauberzentrum Teichland“) zu betrachten. Eine Zerstückelung durch andere Einzelnutzungen, wie z.B. durch ein Hotel oder Campingplatz sollte unbedingt vermieden werden.

Eine Besucherprognose für den Hafen wird aufgrund fehlender Erfahrungs- und Vergleichswerte als schwierig eingeschätzt, da diese im starken Maße von Übernachtungskapazitäten im direkten Umfeld und der Ansiedlungen am Hafen abhängig sind. Für eine ganzjährige Belegung des Hafens ist die westlich angrenzende Feriengroßanlage vorteilhaft, da diese durch ihre ganzjährige Ausrichtung auch in den Zeiten ohne Wassersport für eine Belegung des Hafens sorgt.

Das Wassersportzentrum – Seehafen Teichland und Strand, das zum großen Teil dem Plangebiet des Bebauungsplanes entspricht, soll als Ausflugsziel am See sowie zweiter Hauptstrand am See mit regionaler Ausstrahlung, Strandkategorie A entwickelt werden. In der Potenzialanalyse wird daher auf den hohen gestalterischen Anspruch an die Hafen- und Strandentwicklung sowie die Kosten- und Nutzensynergien zwischen Hafen und Strand hingewiesen.

Das Wassersportzentrum sollte mit allen für die Ausübung von Wassersport erforderlichen Servicemerkmalen und Wassersportangeboten wie Hafengebäude, Slipanlage, Bootsverleih, Schulung und Liegeplätze für bis zu 100 Boote in langfristiger Perspektive (hohe Priorität) verfügen. Weiterhin sollte eine ganzjährige Gastronomie an der Promenade sowie eine weitere Gaststätte am Ende der Seeachse am Fahrgastanleger bestehen. Bei der Serviceinfrastruktur sind eine öffentliche WC-Anlage für Hafenbesucher in der Bebauung an der Promenade bzw. am Wassersportzentrum sowie für Badegäste am östlichen Neuendorfer Strand zu berücksichtigen. Am Ende der Seeachse ist ein Fahrgastanleger aufzunehmen. Im Hafenquartier sind getrennte Wegeführung des See-Rundwegs und der Promenade für Fußgänger vorzusehen.

Der westliche Anreiseverkehr soll über die neue Erschließungsstraße und der östliche Anreiseverkehr vorzugsweise über die B 97 / L 473 erfolgen. Es wird in der Studie ein Modal Split für den Anreiseverkehr der Tagesbesucher von 70% Pkw, 20% Rad, jeweils 5% Fahrgastschiff sowie Bahn/ÖPNV angenommen.

Für den ruhenden Verkehr der gesamten touristischen Anlagen sind mehrere dezentrale Parkplatzstandorte vorgesehen. Im Plangebiet sind für Hafenbesucher parallel zur Erschließungsstraße sowie auf gesonderten, befestigten Parkplätzen östlich der Seeachse insgesamt etwa 140 Pkw-Stellplätze zu berücksichtigen. Innerhalb einzelner Baugebiete werden Stellplätze vorgesehen (SO 2: ca. 30 Stpl.; SO 1.3: ca. 16 Stpl.; SO 3: ca. 8 Stpl.). Zwischen den Wohngebieten WA1 und WA2 wird eine Parkplatz mit rd. 60 Stellplätzen geplant. Auf dem Bedarfsparkplatz am Sportplatz westlich werden weitere ca. 150 Stellplätze vorgesehen. Für Spitzenzeiten sollten die beiden ca. 1 km entfernt liegenden Parkplätze am Erlebnis-park als Reserve genutzt werden. Dazu und zur Verbindung der Erlebnisbereiche ist die Seeachse bis zum See (Fahrgastanleger) zu verlängern und an den Sommerwochenenden ein Shuttleservice einzurichten.

Tourismuskonzepte

Weiterhin wurde im Rahmen einer Konzeptstudie¹ die Integration von Tagebau-technik (Großgerät eines Schaufelbaggers SRS 704) für einen Standort am Seehafen untersucht sowie potenzielle Besucherzahlen für ein „Tagebau-Erlebniszentrum“ eingeschätzt und die Wirtschaftlichkeit für ein eintrittspflichtiges Angebot geprüft. Eine frühere Planung mit mehreren Großgeräten westlich des Seehafens wurde u.a. aufgrund von Immissionsschutzkonflikten nicht weiterverfolgt. Im weiteren Planungsverfahren kann die Einrichtung eines Tagebau-Erlebnispfades, der sich zwischen den Punkten Seehafen und Erlebnispark aufspannt und Informationen zum Tagebau und der Nachnutzung vermittelt, geprüft werden.

Im Zuge einer ersten Auseinandersetzung mit der langfristigen Umstrukturierung der Region wurde im Rahmen des Tourismuskonzeptes für den Landkreis Spree-Neiße² eine Entwicklung und Profilierung von Teilregionen empfohlen. Für den Teilraum von Peitz wird auch im Sinne einer Dezentralisierung auf eine stärkere Positionierung als „echte“ Paddel-Alternative zum Spreewald und stärkere Integration des kulturellen Angebotes in das regionale Tourismusmarketing (u.a. Hütten- und Fischereimuseum, Fischerfest, Erlebnispark Teichland) hingewiesen. Im Tourismuskonzept wird auch ein Ausbau und Sicherung von Wasser als Kernthema empfohlen, da Ergebnissen der Permanenten Gästebefragung von Brandenburg zufolge Wassersportangebote für 10 Prozent der Urlauber ein hoher Attraktionsfaktor sind und sich insgesamt im Land Brandenburg der Bereich Wassertourismus sehr erfolgreich entwickelt hat. Die Entwicklung des „Cottbuser Ostsees“ stellen hier eine wichtige Maßnahme dar. Zu berücksichtigen ist hierbei eine bessere Verknüpfung der Einzelangebote generell und insbesondere im Bereich der Bergbaufolgelandschaften.

Die im Bereich des Seehafen Teichland vorgesehenen Funktionen werden einen wichtigen Beitrag zur Erweiterung, Verknüpfung und Profilierung der touristischen Angebote im Landkreis bieten.

6.2 STÄDTEBAULICHES- UND FREIRAUMPLANERISCHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das auf dem Wettbewerbsbeitrag von August 2012 und der städtebaulichen Überarbeitung von April 2015 basierende Entwicklungskonzept sah einen innen liegenden Hafen vor, der durch eine zweiteilige Insel geschützt ist. Als Verbindung zwischen Hafen und Neuendorf soll ein neuer Ortsteil entstehen, in dem neben Wohnen vor allem Ferienwohnungen und Ferienhäuser sowie wassersportbezogene Angebote und maritimes Gewerbe entstehen sollen. Dazu kommt die für ein touristisches Zentrum erforderliche Infrastruktur wie zum Beispiel kleinteiliger, überwiegend wassersportbezogener Einzelhandel sowie Einrichtungen für Gastronomie und Beherbergung. Auf der dem Hafen vorgelagerten Insel soll eine Nutzung für Freizeit und Erholung stattfinden, dies kann als Hotel mit der Option eines Wellnessangebots oder als Camping- bzw. Zeltplatz umgesetzt

¹ Konzept für die Präsentation von Tagebau-Technik am Seehafen Neuendorf. BTE Berlin, August 2013

² Fortschreibung Tourismuskonzept Landkreis Spree Neiße 2013, Potsdam, Köln, Juni 2013

werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Art und Umfang erst im weiteren Entwicklungsprozess bei der Vorlage von konkreten Ansiedlungsinteressen bestimmt werden können.



Abb. 6: Wettbewerbsergebnis – Lageplan und Perspektive, August 2012

Nachdem die Planungen zwischen Herbst 2015 und 2018 ruhten, wurde im Frühjahr 2019 zur Verringerung der Herstellungskosten eine neue Planung für den Sportboothafen erstellt, die weiterhin 100 Bootsliegeplätze jedoch mit einer erheblichen Reduzierung des räumlichen Umfanges des Hafens vorsieht. Anschließend erfolgte eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes für die landseitigen Flächen, das durch die Gemeindevertretung am 11.02.2020 als Grundlage für den anzupassenden Bebauungsplan beschlossen wurde

Mit dem Schreiben des Bauamtes vom 16.04.2020 wurde die geänderte Planung bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) angezeigt. In ihrem Antwortschreiben hat die GL vor allem den fehlenden Anschluss des Hafenquartiers an den vorhandenen Siedlungsbereich von Neuendorf und die beabsichtigte Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten ohne den räumlich-funktionalen Anschluss an die Ortslage bemängelt.

Aufgrund der Stellungnahme der GL wurde das städtebauliche Strukturkonzept und den entsprechenden Entwurf des Bebauungsplans überarbeitet und mit Vertreter*innen der GL5 abgestimmt. Der aktuelle Entwurf sieht die Ausweisung von Sondergebieten beiderseits der künftigen Haupterschließungsstraße bis zur Cottbus Straße vor, um den baulich-funktionalen Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich von Neuendorf zu sichern.

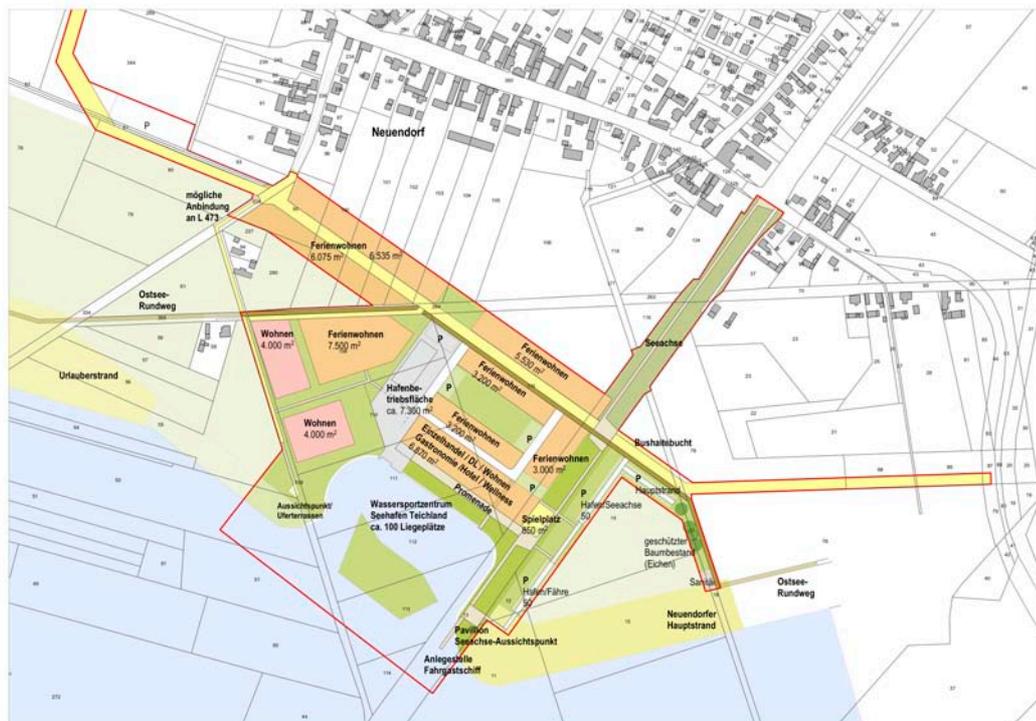


Abb. 7: Städtebauliches Strukturkonzept Wassersportzentrum Seehafen Teichland 2.0 - Lageplan, Juli 2020

Außerhalb des Planungsgebiets grenzen westlich und östlich Strände an, an denen ein Campingplatz und ein Jugendcamp vorgesehen sind.

Die barrierefreie Gestaltung der Freiflächen und der Verkehrsanlagen ist wichtiger Bestandteil der Entwurfsplanung der Freiräume.

Für das Bebauungsplangebiet sind folgende Entwicklungsbausteine vorgesehen:

- Hafenanlage, Uferweg und Hafenpromenade: Der landschaftlich geprägte Hafen wird durch die vorgelagerte Insel geschützt. Im Hafen sollen ca. 100 Wasserliegeplätze sowie eine Anlegestelle für Kanus für den Wassertourismus zur Verfügung stehen. Eine Hafenpromenade verläuft parallel zur Längsseite des Hafens und bindet östlich an die Seeachse an. Die Hafenpromenade wird auf einer Höhe von ca. +66,0 m geführt.
- Wassersportgebiet / Maritimes Gewerbe: Nutzungsschwerpunkt stellen maritime Funktionen dar (Gewerbe für Boote, Einrichtungen für Wassersport etc.). Entsprechende Flächen für Trockenliegeplätze, Slipanlage mit mobilem Kran sowie eine größere Halle für Winterliegeplätze sind auf dem Gelände vorgesehen. Für den Boottransport sowie den gewerblichen Verkehr erfolgt die Anbindung über eine östlich verlaufende Zufahrtsstraße mit Anbindung an die L 473.
- Maritouristik: Zwischen der Ringerschließung (Planstraße 2.2) und der Hafenpromenade werden Flächen für touristische und wassersportbezogene Nutzungen wie z.B. ein Hotel, Gastronomie sowie kleinteilige Einzelhandel angeboten. Hier können neben dem Hafenmeister weitere touristische

- und wassersportliche Nutzungen untergebracht (z.B. Segelclub, Segelschule, touristische Serviceeinrichtungen) untergebracht werden.
- Ferienwohnen: Im Übergang zu Waldflächen sind kleinteilige Ferienhäuser und -wohnungen mit Bezug zum Wasser westlich der Hafenbetriebsfläche (Maritimes Gewerbe), zurückgesetzt hinter der Hafensperrmauer sowie entlang der Haupteinfahrtsstraße vorgesehen.
 - Wohnen im Hafenquartier: Am westlichen Rande des Hafenquartiers und mit Bezug zum Wasser werden Wohnhäuser vorgesehen, die zur ganzjährigen Belegung und Stabilisierung des Hafenquartiers beitragen. Die Flächen werden über eine zu errichtende Wohnstraße (verkehrsberuhigter Bereich) sowie über die bestehende Cottbuser Straße erschlossen.
 - Fortführung Seeachse: Die im Bereich des Erlebnisparks beginnende Seeachse wird in zwei weiteren Bauabschnitten bis zum „Cottbuser Ostsee“ fortgeführt. In die ca. 25 m breite Seeachse sind u.a. Spielgeräte, Kunstobjekte und Grünelemente integriert. Der Endpunkt bildet eine Schiffsanlegestelle. Landseitig ist hier auch ein kleiner Pavillon vorgesehen, der u.a. Fahrkartenverkauf und Wartebereich aufnehmen kann. In den geplanten Abschnitten der Seeachse sollen weiterhin Einzelobjekte von Tagebaugeräten sowie ein Spielplatz integriert werden.
 - Insel: Im Hafenbecken ist eine vorgelagerte Insel als Wellenbrecher zum Uferschutz vorgesehen. Die Uferlinien der Insel im Hafenbecken basieren auf einem mittleren Wasserstand von +62,5 m NHN.

Die Uferlinien basieren auf einem mittleren Wasserstand von +62,5 m NHN. Die Planungen zum Seehafen Teichland berücksichtigen einen minimalen Wasserstand von +61,8 m und maximalen Wasserstand von +63,5 m NHN.

Im Bebauungsplan werden Bauflächen in einem Umfang von ca. 61.180 m² (siehe auch Kapitel 16) ausgewiesen. Darin wird entsprechend der festgesetzten Nutzungsmaße eine maximale BGF von ca. 42.200 m² umsetzbar sein. Die städtebaulichen Kennwerte der vorgesehenen Nutzungen können zum gegenwärtigen Planungsstand nur überschlägig eingeschätzt werden. Auf Grundlage der im städtebaulichen Konzept entwickelten Gebäudekubaturen und Nutzungsstruktur wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

- im Ferienhausgebiet (insgesamt ca. 25.370 m² BGF) mit ca. 250 WE für Ferienwohnen¹,
- im allgemeinen Wohngebieten (insgesamt ca. 6.000 m² BGF), mit rd. 24 Hauseinheiten,
- Nutzungen für Maritimes Gewerbe und Hafenzentrum (SO 2, insgesamt ca. 1.800 m² BGF) sowie
- zusätzliche Beherbergungsangebote und touristische Dienstleistungen (insgesamt ca. 8.800 m², Hotel, Kanutel, Pensionen, Gastronomie) im übrigen touristisch genutzten Gebiet (SO 3).

¹ Annahme von 100 m² BGF pro WE

Durch den Bebauungsplan soll ein flexibler Rahmen zur touristischen Nutzung ermöglicht werden, um späteren Nachfragen sowie sich ändernden Anforderungen Rechnung zu tragen.

Durch den jeweiligen Vorhabenträger sind für alle Baumaßnahmen für den Baugrund gesonderte Untersuchungen / Standsicherheitsnachweise erforderlich. Weiterhin ist die Befahrbarkeit / Tragfähigkeit des Uferweges für die geplante Nutzung durch die Gemeinde vor Beginn der Errichtung auf eigene Kosten geotechnisch nachzuweisen.

6.3 VERKEHRSSKONZEPT

Straßennetz

Im Rahmen eines Verkehrskonzeptes¹ wurde anhand der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen eine Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens anhand der zu erwartenden Verkehre von Einwohnern, Beschäftigten und Besuchern/ Kunden vorgenommen und die Abwicklung der Verkehre in dem vorgesehenen Straßennetz überprüft.

Im Rahmen der zwischenzeitlich (2019-20) erfolgten Änderung des städtebaulichen Konzeptes und des Bebauungsplan-Entwurfes wurde der Flächen- und Nutzungsumfang insgesamt reduziert. Es wird deshalb weiterhin angenommen, dass das Verkehrskonzept seine Gültigkeit behält und dass der Nachweis der verkehrlichen Machbarkeit weiterhin gegeben ist.

Im Ergebnis wird im Mittel eine maximale Tagesbelastung im Gesamtverkehr von ca. 2.000 Fahrten ermittelt, davon sind ca. 170 LKW-Fahrten anzusetzen. Im Ergebnis kann weiter eingeschätzt werden, dass das Untersuchungsgebiet eine Stundenbelastung von ca. 41 - 92 Kfz/h pro Richtung aufweisen wird.

Für die räumliche Verteilung des Quell- und Zielverkehrsaufkommens des Planungsgebietes auf die Zufahrtstraßen zur L 473 wird die gleiche prozentuale Verteilung wie in der Straßenverkehrsprognose 2025 zugrunde gelegt. Für die Cottbusser Straße wird davon ausgegangen, dass zukünftig auch ein geringer Anteil des Quell- und Zielverkehrsaufkommens auf diese Straße entfallen wird. Dieser Verkehr ergibt sich aus der Nutzungsmischung von Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen im bestehenden Ortsteil von Neuendorf.

Die Kfz-Verkehre im Planungsgebiet teilen sich demnach in ca. 30 % Planstraße 1.1, ca. 10% Cottbusser Straße und ca. 60 % Planstraße 1.5 auf. Dies bedeutet für den Mittelwert einen maximalen stündlichen Kfz-Verkehr pro Richtung von 27 auf der Planstraße 1.1, 9 auf der Cottbusser Straße und 55 auf der Planstraße 1.5. Der Mindestwert liegt etwa bei der Hälfte der Verkehrsbelastungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich diese Werte auf eine komplette Gebietsauslastung beziehen und aufgrund der möglichen Nutzungsbelegung (z.B. Ferienwohnen, Gastronomie, kleinteiliger Einzelhandel etc.) nur eingeschätzt werden können. Im Verkehrskonzept wird weiterhin angegeben, dass sich die Mittelwerte

¹ Verkehrsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Seehafen Teichland", igf, Frankfurt (Oder), April 2015

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 Haupteerschließungsstraße (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 ist 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.

Der Masterplan Cottbuser Ostsee (3. Fortschreibung von März 2022) sieht die Führung des Ostseerundweges ufernah um den kompletten Ostsee herum vor. Eine Gesamtkonzeption für den Rundweg wird seit 2022 bearbeitet und soll voraussichtlich 2023 fertiggestellt werden. Die Baumaßnahmen sind für den Zeitraum 4. Quartal 2024 bis 4. Quartal 2027 geplant.

Der Ostseerundweg wird innerhalb von Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt geführt:

- entlang der Planstraße 2.4 innerhalb der als Fußgänger- und Radfahrerbereich (FR) gekennzeichneten Fläche
- entlang der Planstraße 1.3 und der Planstraße 1.4 auf der südlichen Straßenseite
- entlang des östlichen Strandzugangs innerhalb der als Fußgänger- und Radfahrerbereich (FR) gekennzeichneten Fläche.

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 „Cottbusser 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

7 FLÄCHENBILANZ

| | Fläche | Größe in ha | Anteil in % |
|-----------|--|-------------|-------------|
| | Planungsgebiet gesamt | 21,0 | 100% |
| | darunter | | |
| 1. | Bauland | 6,1 | 29% |
| | davon | | |
| 1.1 | WA 1 | 0,4 | |
| 1.2 | WA 2 | 0,4 | |
| 1.3 | SO 1.1 | 0,9 | |
| 1.4 | SO 1.2 | 0,6 | |
| 1.5 | SO 1.3 | 0,8 | |
| 1.6 | SO 1.4 | 0,4 | |
| 1.7 | SO 2 | 0,8 | |
| 1.8 | SO 3 | 0,7 | |
| 1.9 | SO 4.1 | 0,6 | |
| 1.10 | SO 4.2 | 0,7 | |
| | | | |
| 2. | Verkehrsflächen | 5,5 | 26% |
| | davon | | |
| 2.1 | öffentliche Straßenverkehrsflächen | 3,7 | |
| 2.2 | öffentliche Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung Fußweg Promenade | 0,1 | |
| 2.3 | öffentliche Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung Planstr. 2.1 bis 2.3 | 0,3 | |
| 2.4 | öffentliche Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung Fuß- und Radweg | 0,2 | |
| 2.5 | öffentliche Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich (Planstraße 2.4 u. 2.5) | 0,3 | |
| 2.6 | öffentliche Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung Parkfläche zw. WA 1 und WA 2 | 0,2 | |
| 2.7 | öffentliche Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung Parkfläche SH+SA | 0,7 | |
| | | | |
| 3. | Grünflächen | 5,6 | 27% |
| | davon | | |
| 3.1 | öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage zw. SO 1.1 und SO 2 | 0,2 | |
| 3.2 | öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage mit Aussichtspunkt | 0,7 | |
| 3.3 | öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung naturnaher Uferbereich (Insel) | 0,7 | |
| 3.4 | öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage mit Uferterrassen | 0,4 | |
| 3.5 | öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Seeachse Nord | 1,1 | |
| 3.6 | öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Seeachse Süd | 1,0 | |
| 3.7 | öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Bedarfsparkplatz | 0,4 | |
| 3.8 | öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Strandzugang | 0,2 | |

| | | | |
|-----------|---|------------|------------|
| 3.9 | private Grünflächen Zweckbestimmung Grünfläche im SO 1.3 | 0,4 | |
| 3.10 | private Grünflächen Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage am WA 2 | 0,4 | |
| 3.11 | öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage nördlich Planstraße 1.3 | 0,2 | |
| 3.12 | öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage entlang Parkfläche Seeachse | 0,2 | |
| | | | |
| 4. | Wald | 0,1 | 1% |
| | | | |
| 5. | Wasserfläche | 3,6 | 17% |
| 5.1 | Zweckbestimmung Sportboothafen | 2,1 | |
| 5.2 | Uferlinie Cottbusser Ostsee gem. Planfeststellungsverfahren "Cottbusser Ostsee", Teilvorhaben 2 | 2,6 | |

TEIL B UMWELTBERICHT

8 BESCHREIBUNG DER PLANUNG / ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinde Teichland beabsichtigt im Zusammenhang mit der ab 2016 beginnenden Rekultivierung und der aktuell laufenden Flutung des Braunkohlentagebaus Cottbus-Nord die Entwicklung eines Bereiches zu einem Hafen mit wasser-
touristischer Nutzung. In diesem Bereich zwischen dem südlichen Rand des Ortsteiles Neuendorf und dem nördlichen Rand des künftigen Cottbuser Ostsees ist ein Hafen mit Wassersport- und Freizeitnutzungen vorgesehen, der mit Einrichtungen für Versorgung und Beherbergung, Bereichen für Wohnungen und Ferienwohnungen sowie Grün- und Freiflächen ergänzt werden soll.

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes "Seehafen Teichland" weist eine Fläche von **21,0 ha** auf.

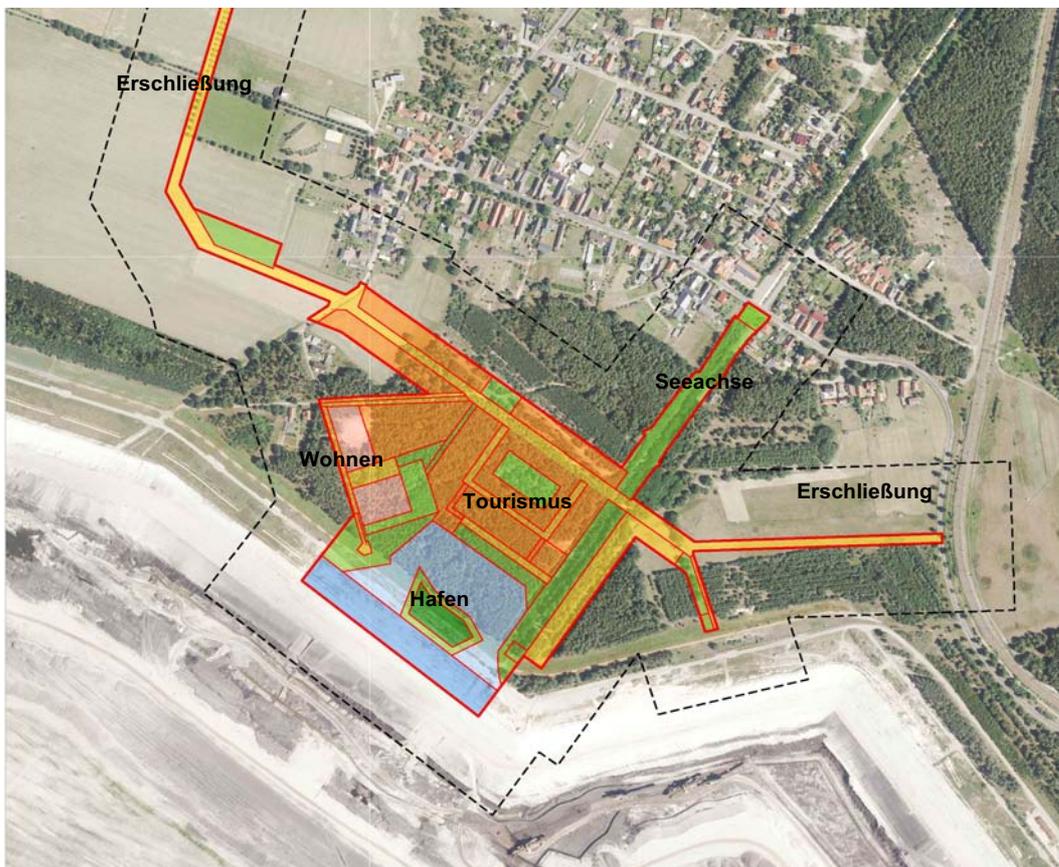


Abb. 8: Auszug Bebauungsplan-Entwurf 07/2020

Für das Bebauungsplangebiet sind folgende Entwicklungsbausteine vorgesehen:

- Hafenanlage, Uferweg und Hafenpromenade: landschaftlich geprägter Hafen mit ca. 100 Wasserliegeplätzen und Anlegestelle für Kanus, Uferweg, Promenade und Seeachse,

- Wassersportgebiet / Maritimes Gewerbe (SO 2): Flächen für Trockenliegeplätze, Slipanlage mit mobilem Kran sowie große Halle für Winterliegeplätze, GR 1.800 m²
- Maritimtouristik (SO 3): Flächen für touristische und wassersportbezogene Nutzungen wie z.B. ein Hotel, Gastronomie sowie kleinteiligen Einzelhandel GRZ 0,50
- Ferienhausgebiete (SO 1.1 bis 1.4, SO 4.1 und 4.2): kleinteilige Ferienhäuser und Ferienwohnungen zurückgesetzt hinter der Hafenpromenade sowie entlang der Haupterschließungsstraße, GRZ 0,2 - 0,3
- Wohnen im Hafenquartier (WA 1 und WA 2): kleinteilige Wohnhäuser nordwestlich des Hafens mit Bezug zum Wasser GRZ 0,3
- Fortführung Seeachse: Die am Erlebnispark beginnende Seeachse wird bis zum „Cottbuser Ostsee“ fortgeführt; ca. 25 m breite „Seeachse“: Wegeverbindung vom Erlebnispark zum Cottbuser Ostsee mit Spielgeräten, Kunstobjekten und Grünelementen; Endpunkt bildet Schiffsanlegestelle;
- Hafen-Insel: Insel im Hafenbecken als Wellenbrecher, Vorrang Naturschutz.

Die Uferlinien basieren auf einem mittleren Wasserstand von +62,5 m NHN. Die Planungen zum Seehafen Teichland berücksichtigen einen minimalen Wasserstand von +61,8 m und maximalen Wasserstand von +63,5 m NHN.

Die naturschutzfachlich planungsrelevanten textlichen Festsetzungen (TF) werden nachfolgend benannt:

- **TF 6** erlaubt die Überschreitung der festgelegten GRZ durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,85 in SO 2 und von 0,75 in SO 3.
- **TF 7** beschränkt die Firsthöhe in SO 2 auf maximal Höhe von 12 m üGOK.
- **TF 12** lässt in der Grünfläche "Strandzugang" eine Sanitäranlage zu.
- **TF 13** lässt in der Grünfläche "Seeachse" Wege, Spielflächen und einen Pavillon (max. 130 m²) zu.
- **TF 17** lässt in der Grünfläche "Bedarfsparkplatz" Parkplätze und Wege in luft- und wasserdurchlässiger Befestigung zu.
- **TF 21** legt die Insel als „Naturnaher Uferbereich“ mit Wald-, Gebüsch- und Trockenrasenflächen fest.
- **TF 22** legt Durchgrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen) für die Bauflächen fest.
- **TF 23** legt für SO 4.2 eine Heckenpflanzung, Mindestbreite 5 m, fest.
- **TF 24** legt den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Seeachse, am westlichen Rande des SO 1.1, am nördlichen Rand des SO 1.2, im Innenbereich des SO 1.3 sowie auf den gekennzeichneten privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ fest
- **TF 25** legt die Form der Durchgrünung von Parkplätzen >6 Stellflächen fest.
- **TF 26** legt Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen) für Straßenflächen fest.

Die geplante Flächeninanspruchnahme wird durch die B-Planung in folgendem Umfang angegeben:

| | Planungsfläche | Größe | GRZ/ | Versiegelung (Planung) |
|----|-----------------|------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| | | | Versiegelungsgrad | |
| 1. | Bauland | 61.106 m ² | 0,2 - 0,85 | 29.935 m ² |
| 2. | Verkehrsflächen | 56.635 m ² | 0,9 | 50.972 m ² |
| 3. | Grünflächen | 49.940 m ² | 0-0,25 | 4.703 m ² |
| 4. | Wald | 3.655 m ² | 0 | 0 m ² |
| 5. | Wasserfläche | 37.210 m ² | 0 | 0 m ² |
| | Summen | 208.546 m² | | 85.610 m² |

Tabelle 1: Planungsflächen gemäß Bebauungsplan-Entwurf

9 UMWELTBEZOGENE ZIELE DER FACHGESETZE UND FACHPLANUNG UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Ziel des Umweltschutzes ist es, dem Menschen die Umwelt so zu sichern, dass eine gesunde und menschenwürdige Lebensweise möglich ist. Weiterhin sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt vor nachteiligen Wirkungen menschlicher Eingriffe zu schützen sowie Schäden aus menschlichen Eingriffen zu beseitigen.

9.1 ZIELE UMWELTSCHUTZ

Zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen sind Bodenschutzmaßnahmen gegen Wind- und Wassererosion vorrangig. Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen.

Grundwasser ist in seinem Bestand und seiner Leistungsfähigkeit sowohl für den Naturhaushalt als auch für die Trinkwasserversorgung zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Zum Schutz des klimatischen Ausgleichspotenzials sind die Sicherung und Entwicklung von regenerativ wirksamen Vegetationsstrukturen (Waldflächen) sowie die Vermeidung von übermäßigen Flächenversiegelungen wichtig.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist das Vorkommen von Zauneidechsen, geschützten Vogelarten sowie Fledermäusen erfasst worden (Erhebungen 2020). Zum Schutz von Tieren, Pflanzen und Lebensräumen ist die Erhaltung und Sicherung sowie Neuanlage von naturnahen Lebensraumstrukturen bedeutsam.

Für das Landschaftsbild ist die Erhaltung der spezifischen Landschaftsbildausprägungen, eine behutsame Entwicklung der neu entstehenden Landschaft nach Ende des Tagebaus sowie die Erhaltung bzw. Entwicklung von strukturbildenden Landschaftselementen von Bedeutung.

Touristische Infrastruktur und Erholungsmöglichkeiten spielen für das Gebiet eine große Rolle. Maßnahmen zum Schutz vor Lärm- und Schadstoffimmissionen sind vor allem im Bereich Wohnumfeld und zum Schutz von Tierlebensräumen bedeutsam. Die vorhandenen Sachgüter sind vor Beeinträchtigungen und Verlust zu bewahren.

Zur Umsetzung der genannten Ziele dienen zahlreiche Fachgesetze und Fachplanungen, von denen viele für mehrere Schutzgüter zutreffend sind:

- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) im Zusammenhang mit dem **Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz** (BbgNatSchAG) zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen
- **Baugesetzbuch** (BauGB), u. a. mit umweltrelevanten Anforderungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen
- **Bundeswaldgesetz** (BWaldG) im Zusammenhang mit dem **Waldgesetz des Landes Brandenburg** (LWaldG) zur Sicherung des Waldbestandes
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG) zur nachhaltigen Sicherung der Bodenfunktionen
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG), darauf basierend das **Brandenburgische Wassergesetz** (BbgWG) zur Sicherung der natürlichen Ressource Wasser
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

9.2 FACHPLANUNGEN

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan bildet für die Untere Naturschutzbehörde "die wesentliche Grundlage für die Umsetzung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege, die Beurteilung der Umweltverträglichkeit von aktuellen sowie geplanten Nutzungen und Vorhaben.¹ Es werden u. a. folgende Entwicklungsziele für den Landschaftsraum genannt:

- Land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind in ihrer inneren Struktur und Biotopvielfalt zu verbessern;
- die weitere Inanspruchnahme, Zerschneidung oder Schädigung der Waldflächen im Interesse des Klima-, Boden- und Grundwasserschutzes und des Erholungswertes räumlich und zeitlich auf das unvermeidbare Maß reduzieren, das Ökosystem Wald durch naturnahe Bewirtschaftung in den nicht zur Devastierung vorgesehenen Bereichen stabilisieren (u. a. durch Erhöhung des Laubholzanteils auf dafür geeigneten Standorten);

¹ Landschaftsrahmenplan Landkreis Spree – Neiße, Band I, Entwicklungsziele und Maßnahmen, endgültige Planfassung Stand April 2009, S. 7

- bei der Rekultivierung der Bergbaufolgelandschaft eine optimale Struktur- und Nutzungsvielfalt mit einem Anteil an Vorrangflächen für den Naturschutz von ca. 15 % sichern;
- Die Alleen sind zu schützen, eine weitere Zerschneidung durch Verkehrstrassen soll nicht erfolgen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Teichland (März 2010) wird als ökologisch-naturschutzfachliche Grundlage für den Flächennutzungsplan erstellt. Er enthält eine Analyse des Zustandes von Natur und Landschaft und entwickelt daraus die örtlichen Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die teilweise im Flächennutzungsplan festgesetzt werden.

Ziel ist eine flächendeckende Ausweisung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Gebiet des B-Planes sowie im angrenzenden Untersuchungsraum und auch im dörflichen Siedlungsbereich, so dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sowie die Lebensräume der Pflanzen und Tierwelt als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für Erholung in Natur und Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig gesichert werden.

Im Landschaftsplan wurde als Entwicklungsziel für das an den Hafen angrenzende Bebauungsgebiet eine hohe Durchgrünung ausgewiesen. Das beinhaltet die Erhaltung von Gehölzstrukturen sowie die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im geplanten Baugebiet.

Masterplan Cottbuser Ostsee, Januar 2006 / 1. Fortschreibung September 2016

"Der Cottbuser Ostsee ist eines der zentralen Anliegen und das verbindende Thema dieser Region. Er soll Cottbus und den anliegenden Gemeinden, deren landschaftlichen und auch städtischen Attraktivitäten positive Entwicklungsimpulse geben. Ziel des Masterplans zum Cottbuser Ostsee ist neben der Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes für den zukünftigen seenahen Bereich, auch die Arrondierung des "äußeren Grünrings" von Cottbus mit einer Parklandschaft, die sich den Pücklerschen Zielsetzungen verpflichtet fühlen sollte sowie:

- die Realisierung von neuen ästhetischen Qualitäten in dem vom Braunkohleabbau geprägten Landschaftsraum verbunden mit Attraktionen für Freizeit, Sport und Kultur;
- die räumliche Erweiterung der großen zusammenhängenden Freiräume durch die Ergänzung bislang besiedelter Flächen sowie durch Umwidmung von Arealen, die bislang für gewerbliche Bebauung vorgesehen waren.¹

¹ Masterplan Cottbuser Ostsee, Januar 2006, S. 8

In der Fortschreibung 2016 wird weiterhin der Hafen südlich von Neuendorf dargestellt, wenn auch in abgewandelter Form. Das Umfeld des Hafens ist als Sondergebiet eingestuft.

Abschlussbetriebsplan „Tagebau Cottbus Nord“

Im Abschlussbetriebsplan (ABP) „Tagebau Cottbus Nord“ von 12/2003 sind im Geltungsbereich Waldflächen und trockene Sukzessionsflächen sowie Acker-/Grünlandflächen dargestellt. Der Wellenschlagbereich zwischen Land- und Wasserflächen ist kaum erkennbar. Der Wirtschaftsweg an der Böschungsoberkante ist nicht dargestellt. Die Wegeführung verläuft laut ABP entlang der Waldkante im nördlichen Geltungsbereich (Bereich Planstraße 1.3).

Evtl. um bereits umgesetzte Baumaßnahmen Hafenbau und Erschließungsstraße ergänzen !

9.3 SCHUTZGEBIETE

Schutzgebietsausweisungen national

Im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Seehafen Teichland" befinden sich zwei gemäß BbgNatSchAG bestätigte Schutzgebiete.

Das **Naturschutzgebiet (NSG)** "Peitzer Teiche mit dem Teichgebiet Bärenbrück und Laßzinswiesen" (DE 4152-501) grenzt nördlich der Landstraße L 473 an den UR des GOP. Das NSG wird vom Geltungsbereich des B-Planes nicht berührt.

Das **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** "Peitzer Teichlandschaft mit Hammergraben" (DE 4152-601) befindet sich ebenfalls nördlich des Vorhabens. Die Grenze des LSG wird am Südrand von Neuendorf unmittelbar von der Grenze des B-Plangebietes berührt bzw. hier und an der nördlichen Erschließung zu einem geringen Anteil überschritten (insgesamt ca. 0,3 ha). Das LSG dient der Erhaltung einer strukturierten Kulturlandschaft mit Teichen, Rohr- und Schilfsäumen, Gräben, Niederungswäldern, bewaldeten Binnendünen, Kiefernwäldern und -forsten, Grünlandbereichen sowie Ackerflächen.

Das online-Portal des LfU weist im Geltungsbereich keine **besonders geschützten Biotope** nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG aus. Ergänzungen zum online-Bestand fanden im Zusammenhang mit der Biotopkartierung statt. Geschützte Biotope befinden sich im Geltungsbereich im Zusammenhang mit den aus Sukzession hervorgegangenen Kiefernvorwäldern trockener Standorte (082819) und den darin fragmentarisch vorkommenden Trockenrasentypen (05120). Weiterhin wurde ein Bestand mit Altkiefern (08110) ebenfalls den besonders geschützten Biotopen zugeordnet.

Ergänzend sind die straßenbegleitenden Alleen im UR als besonders geschützte Gehölzbestände einzustufen. Dabei handelt es sich um drei Alleen westlich von

Neuendorf. Eine Obstbaum-Allee befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes (geplante nördliche Erschließung zur L 473), die beiden anderen Alleen werden von dieser Erschließung gequert. Entlang der L473 findet sich eine weitere Allee, die vom Vorhaben selbst aber nicht tangiert wird.

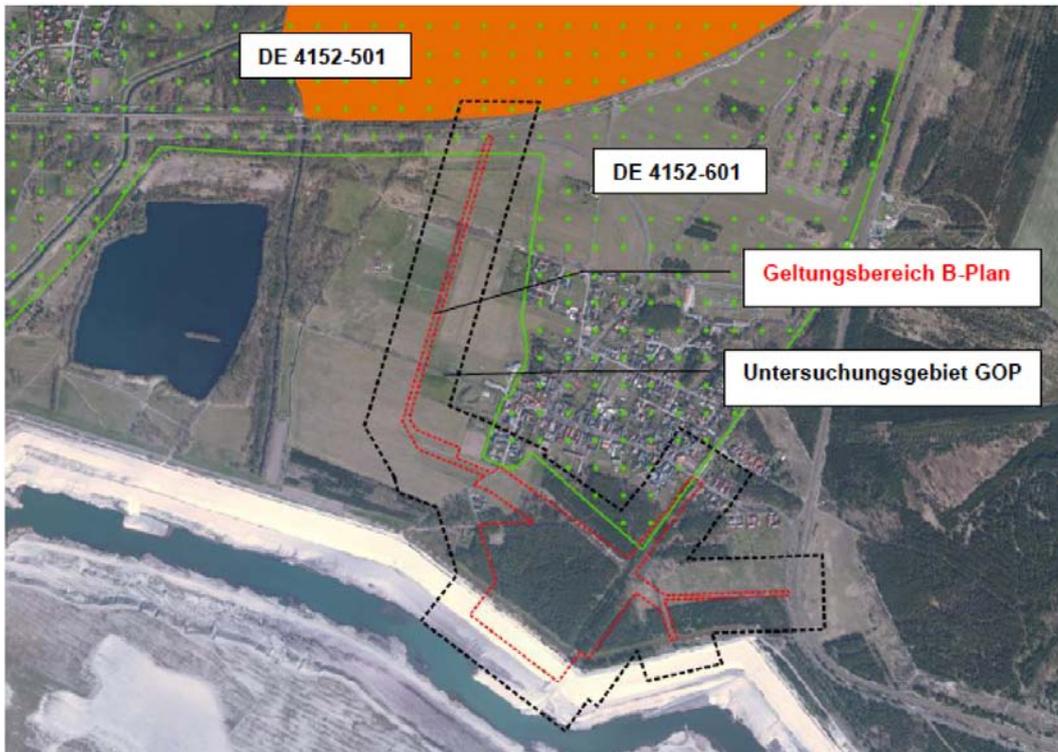


Abb. 9: Nationales Schutzgebietssystem im weiteren Umfeld des UG GOP (rot)
(Quelle: <https://geoportal.brandenburg.de/>)

Wasserschutzgebiete gemäß § 53 WHG oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG sind im Untersuchungsraum **nicht vorhanden**.

Entlang der südlichen Grenze des Untersuchungsgebietes verläuft die Trasse der Dichtungswand für den Tagebau. Flächen des westlichen bis südlichen UG sowie der südliche B-Planbereich befinden sich innerhalb des bestehenden Baubeschränkungsgebietes des Tagebaus Cottbus-Nord.

Bodendenkmale befinden sich im Geltungsbereich keine. In Neuendorf befindet sich eine Bodendenkmalfläche ohne weitere Angaben. Die Flächen umfasst den Dorfkern außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes.

Schutzgebietsausweisungen europäisch

Im weiteren Umkreis befinden sich nachfolgend benannte Schutzgebiete:

| | | |
|-------------|----------------------------------|---------------------|
| DE 4152-302 | Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) | ca. 1 km (nördlich) |
| | "Peitzer Teiche" | |

| | | |
|-------------|---|------------------------|
| DE 4151-421 | Vogelschutzgebiet (SPA) "Spreewald und Lieberoser Endmoräne" | ca. 1 km (nördlich) |
| DE 4152-303 | Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) "Lakomaer Teiche" | ca. 1 km (südwestlich) |

Das FFH-Gebiet "Lakomaer Teiche" wurde im Zuge des fortschreitenden Tagebaus vollständig überprägt. Das FFH-Gebiet "Peitzer Teiche" korrespondiert mit dem gleichnamigen NSG. Das SPA-Gebiet "Spreewald und Lieberoser Endmoräne" umfasst 80.000 ha und erstreckt sich von Guben im Osten über Vetschau, Lübbenau und Lübben bis Alt Schadow im Norden.

10 BESCHREIBUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

10.1 SCHUTZGUT FLÄCHE UND BODEN

Die Geologie des Untersuchungsgebietes ist geprägt durch ebene, teilweise feuchte Talniederungen und flache Talsandflächen, zum Teil mit kleinen Dünen des Gebietes "Cottbuser Schwemmsandfächer".

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Standorteinheit Grundwasser-sandstandorte mit grundwasserbestimmten Sanden. Es überwiegen schwach lehmiger Sand und im Bereich der Binnendüne feinsandiger Mittelsand.

Als Hauptbodenformen treten Braunerde-Gley und Podsole auf. Südlich von Neuendorf sind einige Binnendünen (bewaldet) vorhanden.

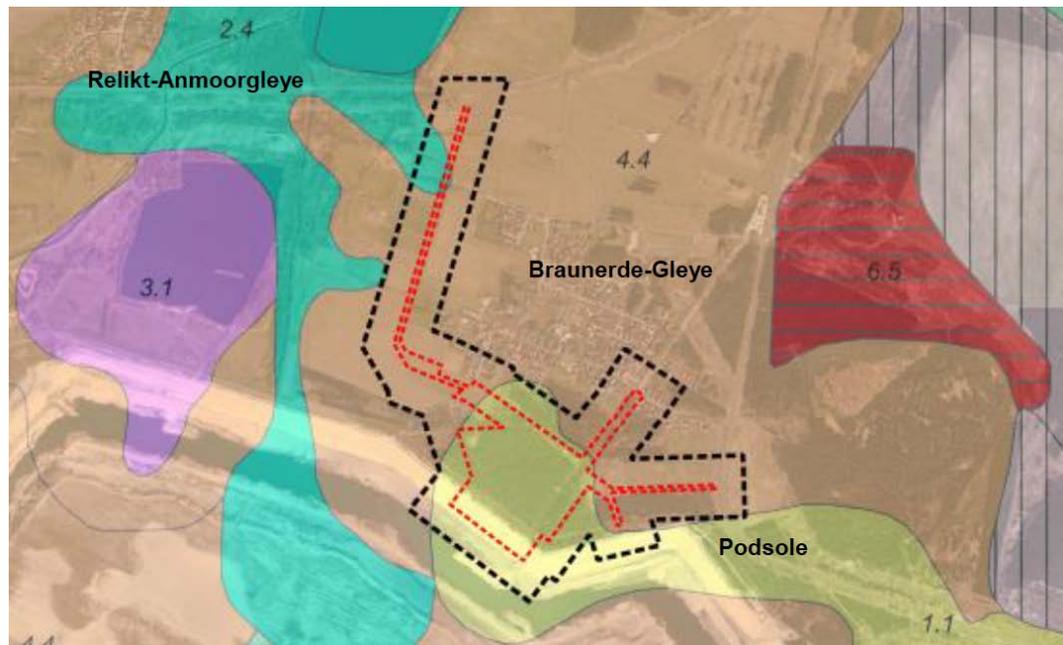


Abb. 10: **Boden-Übersichtskarte mit UG GOP (rot)**
(Quelle: www.geo.brandenburg.de/boden)

Die Standortverhältnisse sind vorwiegend nährstoffarm. Als Ackerzahl wird für die Gemeinde ein Wert von 35 angegeben. Eine **Empfindlichkeit** gegenüber Bodenerosion durch Wind besteht bei offenen, trockenen Bodenflächen auf Grund der sandigen, wenig bindigen Böden. Auf dem fast ebenen Gelände ist mit Erosion durch Wasser kaum zu rechnen. Aufgrund von langjähriger Nutzung der Offenlandbereiche als Landwirtschaftsflächen ist eine **Beeinflussung** des Schutzgutes durch Stickstoffe und Nitrate möglich.

Die **Bewertung** des Schutzgutes Boden ist in hohem Maße von seinem Versiegelungsgrad abhängig. Durch die Versiegelung wird seine Funktion für den Naturhaushalt stark beeinträchtigt bzw. außer Kraft gesetzt. Außerdem sind die Nutzungsart und -intensität sowie seine Verzahnung mit dem Wasserhaushalt von großer Bedeutung.

Aufgrund der vielfältigen Nutzungsarten im UG sind alle Wertstufen der Bewertungstabelle vertreten (vgl. Grünordnungsplan, Kap. 2.4.2). Zusammenfassend wird das Schutzgut im Vorhabenbereich aufgrund der überwiegend forstlichen Nutzung als **wertvoll (Wertstufe II)** für den Naturhaushalt eingestuft.

10.2 SCHUTZGUT WASSER

Das **Grundwasser** im Gebiet ist derzeit noch von der Grundwasserabsenkung im Zusammenhang mit dem Tagebau Cottbus-Nord beeinflusst.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine Dichtwand, die Grundwasserzuströme zum Tagebau Cottbus-Nord aus nördlicher Richtung unterbindet. Diese befindet sich im Umfeld des Wirtschaftsweges an der Böschungsoberkante des Tagebaurestlochs.

Aktuell steht das Grundwasser 3-10 m unter GOK an. Der GWLK1 und GWLK2 sind hydraulisch verbunden. Mit dem Ende der Abbautätigkeit und dem Beginn der Flutung Ende 2018 werden sich die Grundwasserverhältnisse allmählich der Entwicklung des Seewasserstandes anpassen.

Als Endwasserstand ist für den Cottbuser Ostsee ein Niveau von 61,8-63,5 m NHN angestrebt. Laut wasserrechtlichem Planfeststellungsbeschluss wird durch die LE-B ein mittlerer Zielwasserstand von +62,5 m NHN +/- 0,5 m eingestellt. Der Grundwasserstand wird sich laut LEAG bei ca. +63,8 bis 63,3 m NHN einstellen. Bei den im Seeumfeld vorherrschenden Geländehöhen von 65-67 m NHN bedeutet dies im Endwasserstand einen **Grundwasserabstand von ca. 2-4 m**.

Durch die Art und Intensität der Flächennutzung wird über den Boden im großen Maße die Qualität des Grundwassers beeinflusst. Je näher dabei das Grundwasser der Oberfläche ist, desto größer die Beeinflussung. Aus diesem Grund finden sich im angewendeten **Bewertungssystem** ausgehend von der Nutzungsform besonders die Merkmale der Empfindlichkeit und Beeinträchtigung wieder (vgl. GOP Kapitel 2.4.3). Zusammenfassend werden die Grundwasserverhältnisse im Vorhabenbereich aufgrund der vorherrschend Grundwasserflurabstände und des

Filtervermögen der Sandböden als **wertvoll (Wertstufe II)** für den Naturhaushalt eingestuft.

Innerhalb des B-Plangebietes sind derzeit außer temporär Wasser führender Gräben **keine Stand- und Fließgewässer** vorhanden. Das UG liegt im Planungsraum/Einzugsgebiet der Mittleren Spree. Ursprünglich wurde die Region durch die Malxe bzw. den alten Hammergraben in Richtung Nordwesten entwässert. Eine Bewertung entfällt hier dementsprechend.

10.3 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des stärker kontinental geprägten ostdeutschen Binnenklimas, das gekennzeichnet ist durch hohe jahreszeitliche Temperaturschwankungen und geringe Niederschläge (ca. 530 bis 610 mm pro Jahr). Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 8,9°C. Die vorherrschenden Windrichtungen sind im Winter West bis Südwest sowie Ost und im Sommer Nordwest über West bis Südwest.

Die größeren zusammenhängenden Waldflächen sind Frischluftentstehungsflächen, die Offenlandbereiche Kaltluftentstehungsflächen. Die Vegetation im Gebiet dient neben dem Schutz vor Bodenerosion und ihrer Funktion als Lebensraum auch der Sedimentation von Schadstoffen und Staub.

Klimatische Vorbelastungen ergeben sich aus regionalen und lokalen Komponenten. So sind je nach Windrichtung Beeinträchtigungen vor allem aus dem nahen Kraftwerk Jänschwalde und dem Tagebau Cottbus-Nord möglich (Abgase, Staub).

Die **Bewertung** wird im großen Maße von der Flächennutzung, aber ebenso von der Form des Reliefs und den umgebenden Flächen beeinflusst. Dabei unterscheidet man zwischen Makro-, Meso- und Mikroklimatischen Besonderheiten, die projektbezogen über die jeweiligen Eigenschafts- und Empfindlichkeitsmerkmale der Flächen beschrieben und bewertet werden.

Aufgrund der vielfältigen Nutzungsarten im Untersuchungsgebiet sind nahezu alle Wertstufen der Bewertungstabelle vertreten (vgl. GOP Kapitel 2.4.4). Zusammenfassend wird das Schutzgut im Vorhabenbereich aufgrund der überwiegend unversiegelten, extensiv genutzten Flächen als **wertvoll (Wertstufe III)** für den Naturhaushalt eingestuft.

10.4 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT

Biotop- und Habitatstrukturen

Im Geltungsbereich des Abschlussbetriebsplans (ABP) wären grundsätzlich die dort vorgesehenen Flächennutzungen der Endgestaltung als Ausgangspunkt der Konfliktanalysen mit dem Biotopschutz anzunehmen.

Im Falle des hier zu betrachtenden B-Planes wurde jedoch durch die LEAG per Antrag beim Landesbergamt die Herstellung der Bergbaufolgelandschaft ausgesetzt. Ausgenommen davon ist lediglich die Seefläche selbst.

Dementsprechend wird, mit Ausnahme der künftigen Seefläche, im gesamten Untersuchungsgebiet der aktuelle Flächenzustand betrachtet.

Im Plangebiet überwiegend großräumig Kiefernwälder. Diese sind überwiegend aus **Aufforstungen** unterschiedlicher Altersstadien zusammengesetzt. Jüngere Aufforstungen zeigen noch den Reihencharakter der Anpflanzung.



Abb. 11: *Kiefernforst im Plangebiet*

Auf aufgegebenen Wege- und Leitungstrassen entwickeln sich in Abhängigkeit der angrenzenden Forste und Standortverhältnisse **Kiefernvorwälder** trockener Standorte. Dies trifft auch für die ehemalige Abgrabungsfläche in der zentralen Kiefernforstfläche zu. In der Kraut- und Strauchschicht zeigen sich vielfach Arten der Trockenrasen und trockenen Heiden, z.B. Silbergras sowie Heidekraut, die vorherrschenden trockenen, nährstoffarmen Sandböden an, nicht aber auf allen Flächen. Örtlich wandern auch Birke und Robinie in die Vorwälder ein.

Eingestreut in diese Bestände finden sich auch Fragmente von **Trockenrasen**, die sich insbesondere im Bereich der Leitungstrassen auch weiter östlich und westlich des Plangebietes fortsetzen.



Abb. 12: *Kiefersukzession in der ehemaligen Abgrabungsfläche, ohne Trockenrasenarten*

In den Randbereichen der Kiefernforste finden sich **Laub-Mischwälder**, die von Robinie, Pappel und Birke dominiert werden. Hier finden sich Kiefer und Eiche in Einzelbaumbeständen wieder.



Abb. 13: *Laub-Nadel-Mischwälder entlang der "Seeachse"*

Außerhalb der Wälder wird die Ortslage Neuendorf von landwirtschaftlich geprägten **Offenlandbiotopen** umringt. Hier finden sich extensiv genutztes Dauergrünland, Intensivgrünland, Sandäcker und Ackerbrachen in jährlich wechselnden Anteilen. Auf trockenen Standorten dominieren Schafschwingel-Bestände. Auch Silbergras wandert sporadisch in die Wiesenflächen ein.



Abb. 14: *Grünlandflächen im östlichen und nördlichen Plangebiet*

Diese Offenlandbereiche werden von **linearen Gehölzstrukturen** unterbrochen. Sie begleiten überwiegend landwirtschaftliche Wege sowie dörfliche Straßen und die Landesstraße L 473. Von hervorzuhebender Bedeutung sind hier Altbaumbestände wie an der Mauster Straße und Am Sportplatz sowie im östlichen Plangebiet entlang eines ehemaligen Feldweges.



Abb. 15: *straßenbegleitende Alleen im nördlichen Plangebiet*



Abb. 16: *Hainbuchenhecke im nördlichen Plangebiet*



Abb. 17: Baumreihe aus Alteichen im östlichen Plangebiet

Diese linearen Gehölzstrukturen unterliegen sowohl dem besonderen Biotopschutz (Alleen) als auch den Schutzbestimmungen der Gehölzschutzsatzung des Landkreises.

Im Grünordnungsplan ist eine vollständige Auflistung der im Untersuchungsgebiet erfassten Biotope dargestellt. (vgl. Kapitel 2.4.5. GOP sowie Plankarte 01 zum GOP).

Flora und Fauna

Die oben beschriebenen Biotopstrukturen bieten einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt Lebensraum.

Allgemein betrachtet sind die Grünlandflächen im gesamten Untersuchungsgebiet und die teils artenreichen Säume an den Waldrändern mit ihrem, gegenüber dem Grünland, höheren Anteil an Blütenstauden bedeutsam für in Wiesen brütende Vogelarten sowie Kleinsäugetiere und zahlreiche Insektenarten. Die Offenlandbereiche werden von Greifvögeln (u. a. Baumfalke, Habicht, Rotmilan, Turmfalke, Wespenbussard) und Fledermäusen als Jagdreviere genutzt.

Die Waldflächen im Untersuchungsgebiet (südlich der Ortslage) sind unterschiedlicher Zusammensetzung. Auf dem relativ nährstoffarmen Boden sind neben Kiefernforsten verschiedener Altersstufen auch Mischwaldbestände (Kiefer, Eiche, Birke) und Vorwaldflächen (Birke, Robinie) vorhanden. Die artenarmen Kiefernforstflächen bieten eher wenigen Tierarten Lebensraum. Vorzufinden sind u. a. Specht-, Meisen- und Finkenarten, Rotkehlchen und Fitislaubsänger sowie Hasen und Rehe.

Im Waldgebiet südlich von Neuendorf mit Kiefernaltholz wurden Greifvogelhorste erfasst, bei denen für drei ein Brutnachweis bzw. -verdacht besteht (Baumfalke, Turmfalke, Habicht). Fledermäuse nutzen die Gehölzstrukturen und Waldränder als Leitlinien bei der Jagd im angrenzenden Offenlandbereich.

Strukturreiche Gehölzbiotope (Vorwaldflächen durchsetzt mit vegetationsarmen Sandflächen und kleinflächigen Gras-Staudenfluren sowie Gehölzgruppen sind

vielfältige Lebens- und Nahrungsräume für zahlreiche Vogelarten, Kleinsäugetiere, Insekten und Spinnen.

Bewertung

Die Bewertung der Bedeutung der Biotopkomplexe für den Biotop- und Artenschutz spiegelt die Nutzungsintensität der Flächen wieder, die eine große Auswirkung auf die Artenvielfalt und damit die Bedeutung der einzelnen Flächen als Lebensraum für Flora und Fauna hat.

Besonders wertvoll sind alle ungenutzten bzw. extensiv genutzten Bereiche, die Tieren und Pflanzen einen nachhaltigen Lebensraum bieten. Dementsprechend sind freie Rohbodenstandorte für das Teil-Schutzgut Biotop weniger wertvoll als bereits fortgeschrittene Sukzessionsstadien wie Ruderalfluren oder Vorwälder.

Von besonders hohem Wert für den Arten- und Biotopschutz sind weiterhin Flächen auf Extremstandorten (z.B. nass - trocken), die einer Vielzahl von Spezialisten unter den Tieren und Pflanzen Rückzugsnischen in der sonst intensiv genutzten Kulturlandschaft bieten. Dementsprechend sind die extensiv genutzten Feuchtwiesenbereiche im nordwestlichen Geltungsbereich sowie der Feuchtkomplex auf dem Verbindungsdamm von besonders großem Wert für dieses Schutzgut.

Im Rahmen der Bewertung werden die vorhandenen Vorbelastungen der in Anspruch genommenen bzw. beeinträchtigten Biotopstruktur(en) mit berücksichtigt.

Besonders hervorzuheben ist der naturschutzfachliche Wert der offenen und halboffenen Trockenstandorte sowie der Altbaumbestände im UG. Diese werden den Wertstufen I und II zugeordnet. Der überwiegende Teil der Flächen (Wald- und Grünlandflächen) werden der Wertstufe III zugeordnet. Erfreulich gering ist der Anteil der Flächen, die den Wertstufen IV und V zuzuordnen sind.

Unter Berücksichtigung der Flächenverhältnisse im Vorhabenbereich wird das Schutzgut im Vorhabenbereich zusammenfassend als **bedingt wertvoll (Wertstufe III)** eingestuft.

10.5 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Für die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden die Kriterien Vielfalt, Natürlichkeit, Eigenart und Schönheit der Landschaft herangezogen. Für die **Erholungsnutzung** dienen die Kriterien Ruhe und Schönheit, Ausstattungselemente, Sehenswürdigkeiten und Erreichbarkeit dem gleichen Zweck.

Dabei werden Beschreibung und Bewertung an einem definierten Leitbild gemessen. Das Leitbild beschreibt einen idealisierten Landschaftsraum, der typisch für die Region ist.

Das **Leitbild für die Region "Peitzer Teichlandschaft"** ist eine naturnahe Niederung mit klaren Fließgewässern und Teichen, eingebettet in einen Wechsel von Wiesen und Feldern. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden durch

reich strukturierte Gehölzbestände entlang von Fließgewässern und Wegen gegliedert. Dadurch entstehen abwechslungsreiche Blickbeziehungen in der sonst freien Landschaft. Auf Anhöhen liegen eingebettet in die landwirtschaftlichen Flächen Ortschaften mit regionaltypischen Anger- oder Straßendorfkernen oder einrahmende Waldbestände aus standorttypischen Baumarten.

Dementsprechend wird das Untersuchungsgebiet in folgende Landschaftsbildräume gegliedert:

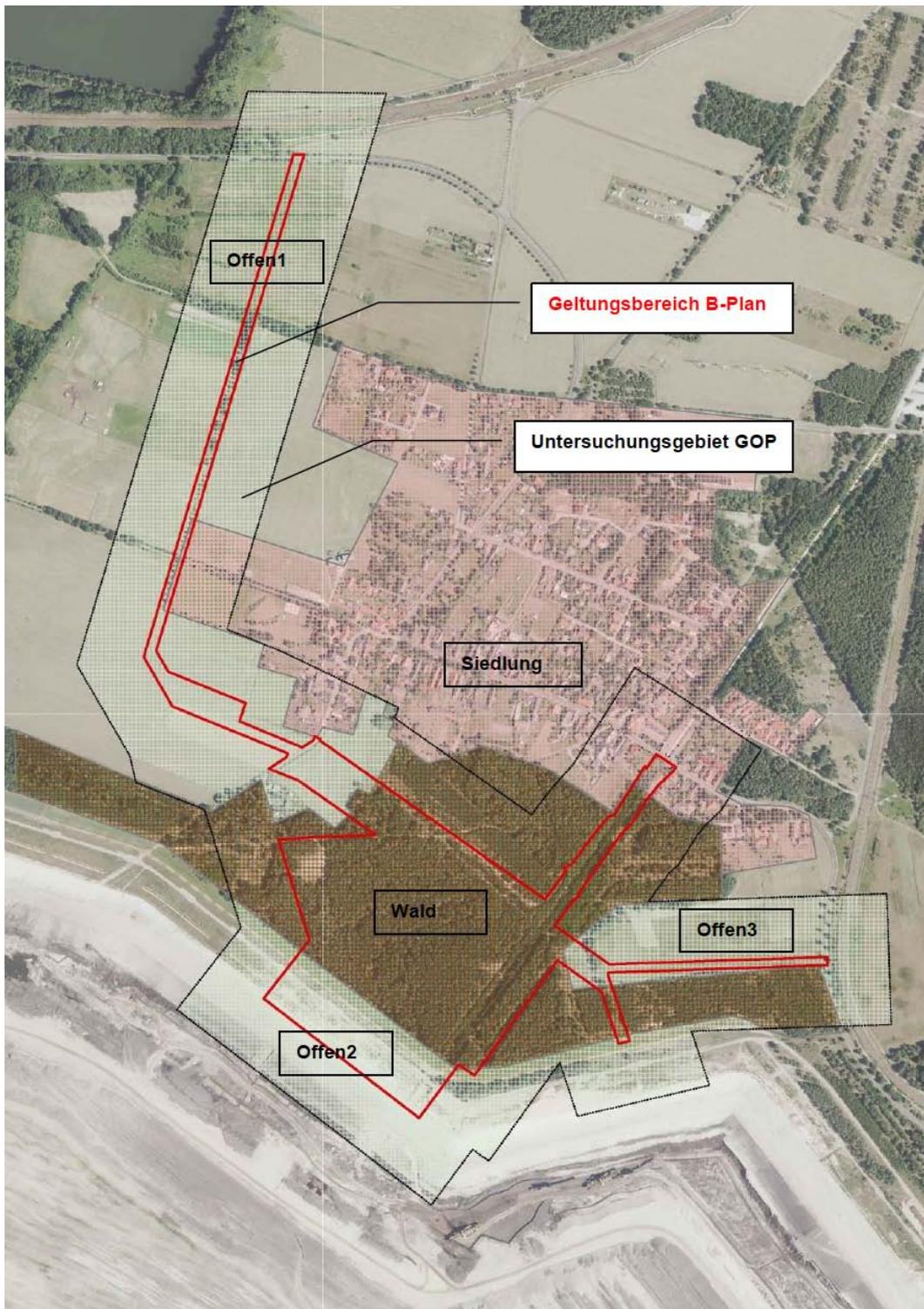


Abb. 18: Landschaftsbildräume im UG GOP

Der **Landschaftsbildraum Wald** prägt den zentralen Teil des Geltungsbereichs. Er liegt auf einer Geländehöhe, die sich von Ost nach West durch den zentralen Teil des Geltungsbereiches zieht und wird von einförmigen Kiefernbeständen geprägt. Punktuelle Abwechslung bringen aus Sukzession entstandene halboffene

Kiefern-Birkenbestände sowie auf der "Seeachse" die wegbegleitenden Laubwaldbestände. Durch die einheitliche Struktur wird auf den Erholungssuchenden eine große Ruhe ausgestrahlt. An Ausstattungselementen sind ausschließlich die vorhandenen Waldwege zu nennen, durch die eine gute Erreichbarkeit gewährleistet ist.

Nördlich schließt daran der **Landschaftsbildraum Siedlung** der Ortslage Neuendorf an. Hier sind der historische Ortskern des Straßendorfes sowie die vereinzelt Altbäumebestände als hervortretende Merkmale zu benennen. Durch die Straßenachsen und die begrenzenden Gebäudestrukturen entstehen abwechslungsreiche Blickbeziehungen innerhalb des Landschaftsbildraums und in die angrenzende Landschaft. Für Erholungssuchende sind diverse Ausstattungselemente (z.B. Gaststätte, Spielplatz, Parkplatz) vorhanden. Dies ist allerdings mit einem gewissen Verlust an Ruhe verbunden.

Der dritte **Landschaftsbildraum Offenland** ist durch die vorbeschriebenen Landschaftsbildräume in 3 Teile gegliedert.

Offen 1 im westlichen UG ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Die Nutzungseinheiten werden durch landwirtschaftliche Wege gegliedert, die von den Landschaftsraum gliedernden linienförmigen Gehölzbeständen begleitet werden. Dadurch wirkt dieser Landschaftsraum abwechslungsreich. Für den Erholungssuchenden sind neben den Wegen punktuell Ausstattungselemente, wie der Sportplatz und dazugehörige Ausstattungselemente vorhanden.

Offen 2 wird vom ehemaligen Braunkohlentagebau Cottbus-Nord, dem zukünftigen Cottbuser Ostsee, dominiert. Das Restloch füllt sich aktuell langsam mit Wasser. Die ungenutzten offenen Randbereiche ermöglichen einen guten Ausblick auf die zukünftigen Wasserflächen und stellen einen abwechslungsreichen Kontrast zu den angrenzenden einförmigen Waldflächen dar. Durch einen die Böschungsoberkante begleitenden Rundweg ist der Landschaftsraum gut erschlossen. Weitere Ausstattungselemente sind aktuell nicht vorhanden.

Offen 3 schließlich umfasst die östliche Offenlandschaft im Geltungsbereich. Diese ist durch eine extensive Grünlandnutzung geprägt und wird von den angrenzenden Wald- und Siedlungsflächen umrahmt. Ältere und jüngere linienförmige Gehölze gliedern diesen Landschaftsraum. Durch einige Feldwege ist eine zurückhaltende Erschließung der Flächen gewährleistet. Der Wechsel von Wiesen und gliedernden Gehölzen bietet verschiedene Ausblicke und strahlt gleichzeitig eine erholsame Ruhe auf den Besucher aus.

Die Landschaftsbildräume werden bzgl. des **Landschaftsbildes** überwiegend der **Wertstufe III** zugeordnet. Die Einzelbewertungen sind im GOP, Kapitel 2.4.9, detailliert aufgeführt. Hervorzuheben ist, dass besonders das Kriterium **Ruhe, aber auch die Erreichbarkeit** im aktuellen Zustand die Erholungsfunktion des UG positiv beeinflusst. Die langfristige Überprägung der Landschaft durch den Braunkohlentagebau und die daraus resultierende Überprägung der umgebenden Landschaft wirkt sich insbesondere auf die Kriterien Vielfalt, Natürlichkeit und Eigenart negativ aus.

Zusammenfassend wird das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung im Geltungsbereich als **wertvoll (Wertstufe II)** eingestuft.

10.6 SCHUTZGUT MENSCH UND GESUNDHEIT

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind vor allem die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie das Erholungs- und Freizeitpotenzial zu betrachten. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befinden sich keine Siedlungsflächen mit Wohnfunktion, aber gut erschlossene Waldbereiche mit Erholungspotential. Nutzungen aus dem Bereich Freizeit, Tourismus bestehen nicht. An der Cottbuser Straße wird der Ortsrand von Neuendorf unmittelbar von der geplanten Erschließungsstraße tangiert, während der überwiegende südliche Ortsrand etwa mindestens 90 m vom nördlichen Rand des B-Plangebietes entfernt liegt.

Für Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Erholungs- und Freizeitpotential bestehen derzeit nur gelegentliche Beeinträchtigungen aus dem in Flutung befindlichen Tagebaurestloch des Tagebaus Cottbus-Nord (Staub).

10.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Als Kulturgüter gelten alle durch menschliche Tätigkeit gestalteten Landschaftselemente, die von wissenschaftlichem, geschichtlichem / archäologischem, künstlerischem, kulturellem oder städtebaulichem Wert sind. Im Geltungsbereich des B-Planes sind derzeit keine derartigen Kulturgüter vorhanden bzw. bekannt. Gem. dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege sind aufgrund der Bodendenkmal- und Fundplatzdichte sowie der topographischen Situation im Umfeld auch im Plangebiet weitere Bodendenkmale zu erwarten, darunter Siedlungen und Bestattungsplätze der Steinzeit, der Bronze und Eisenzeit (Lausitzer Kultur) sowie Spuren der mittelalter- bis frühneuzeitlichen Bewirtschaftung. Die das Plangebiet prägende Dünenlandschaft deutet zudem auf gute Erhaltungsbedingungen für darunter liegende Bodendenkmale. Aufgrund des zu erwartenden Fundaufkommens ist daher eine archäologische Voruntersuchung notwendig.

Unter Sachgütern sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter materieller / wirtschaftlicher Bedeutung zu verstehen. Hierzu zählen im Gebiet die Wald- / Forstflächen, die landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Straßen und Wege.

Eine Beeinträchtigung von Kulturgütern ist im B-Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung nicht relevant, da keine vorhanden sind.

Nach Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde des Landkreises sind im Geltungsbereich des B-Planes alle Flächen als Wald einzustufen, die im Waldkataster verzeichnet sind. Davon sind Flächen, die aktuell offensichtlich kein Wald sind (Randbereich zum Tagebaurestloch) auszuklammern.

Dementsprechend sind im Geltungsbereich des B-Planes insgesamt **9,61 ha Wald** vorhanden.



Abb. 19: Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz im **Geltungsbereich des B-Planes**

Die Forstwirtschaftsflächen weisen einen überwiegend mittleren Wert in Bezug auf das Schutzgut Sachgüter auf. Sie besitzen neben ihrem Sachwert Holz Bedeutung für den Bodenschutz, die Erholung sowie den Naturhaushalt. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen haben auf Grund der Standortverhältnisse (eher nährstoffarmer Boden) eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit.

10.8 SCHUTZGUT WECHSELWIRKUNGEN DER SCHUTZGÜTER

Naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, den in der Umwelt ablaufenden Prozessen und auch den Schutzgütern des Naturschutzes Wechselbezüge. Diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und die Wirkungen aus Verlagerungseffekten, Kumulationseffekten, synergetischen Effekten sowie komplexen Zusammenhängen, sind zu betrachten.

Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß gegenseitig. Der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern ist dabei der Boden. Eine Überbauung führt zwangsläufig zu einem Funktionsverlust dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Weiterhin gehen durch den Verlust an Boden Biotopstrukturen und damit Lebensräume für faunistische und floristische Arten verloren.

Im Vorhabenbereich sind **keine überdurchschnittlichen Wechselwirkungen** zwischen den Schutzgütern vorhanden, die sich untereinander verstärken und damit zu einer erheblichen Verstärkung von schutzgutbezogenen Beeinträchtigungen führen.

11 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens, allerdings unter Weiterführung der derzeitigen Flächennutzungen, wäre für die Schutzgüter mit keiner Verschlechterung 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.

Der Eintrag von Feinstaub aus dem in Flutung befindlichen Restlochs des Tagebaus Cottbus-Nord wird sich mit fortschreitender Rekultivierung der Flächen und Flutung reduzieren.

12 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Durchführung des Vorhabens ist durch Neuversiegelung sowie Abgrabung von bisher unversiegelten Bodenflächen mit erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter zu rechnen. Das geplante Vorhaben findet außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage statt.

12.1 POTENZIELLE BAUBEDINGTE BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Um die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich umzusetzen, sind umfangreiche Baumaßnahmen erforderlich. Durch die Bauabläufe ist sowohl im Geltungsbereich selbst als auch darüber hinaus mit Beeinträchtigungen für den Landschaftshaushalt zu rechnen. Diese werden durch baubedingte Flächeninanspruchnahmen und Emissionen/Immissionen verursacht.

Als **baubedingte Flächeninanspruchnahme** werden alle die Flächeneingriffe gewertet, die ausschließlich im Rahmen der Baumaßnahme entstehen, also alle Flächen, die nach Fertigstellung der jeweiligen Teilflächen wieder in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden. Um Baufreiheit zu erhalten, ist grundsätzlich mit einer flächendeckenden Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich zzgl. 5 m Umring zu rechnen (**ca. 23,9 ha**). Diese ist mit Gehölzfällungen, Bodenbewegungen und Bodenverdichtungen verbunden und verursacht potenziellen Beeinträchtigungen **aller Schutzgüter** (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotop, Landschaftsbild und Erholung). Darüber hinaus ist sie von **artenschutzrechtlicher Relevanz** durch die potenzielle erhebliche Störung von Einzelindividuen, den potenziellen Verlust von Einzelindividuen sowie den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Schäden durch **baubedingte Emissionen/Immissionen** sind im Rahmen der Bauarbeiten im Bereich des gesamten Baufeldes zzgl. 50 m Umfeld insbesondere durch Lärm, Abgase, Schadstoffe, Erschütterungen, Bewegungs- und / oder Lichtreize möglich (**ca. 52 ha**). Mit Blick auf die **artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände** sind vor allem die Bewegungsreize relevant, wobei auch Effekte von Lärm, Abgasen / Schadstoffen (z.B. Schmier- und Kraftstoffe) und Erschütterungen (Baufahrzeuge) Relevanz entfalten können.

Die potenziellen Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen selbst können größtenteils durch Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden.

Insbesondere bzgl. des Besonderen Artenschutzes ist die Umsetzung der festgelegten vorgezogenen und baubegleitenden Maßnahmen zwingend zu gewährleisten. Trotzdem wird hier im Einzelfall die Prüfung einer Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich sein. (vgl. Kapitel 4 GOP)

12.2 ANLAGENBEDINGTE BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Die **Anlagenbedingten Auswirkungen** beruhen überwiegend auf der dauerhaften Flächeninanspruchnahme (alle Schutzgüter) sowie die damit verbundenen Barrierewirkungen für Wildtiere und die Beeinträchtigung der Landschaft.

Die **dauerhafte Flächeninanspruchnahme** ist mit Beeinträchtigungen **aller Schutzgüter** auf einer Gesamtfläche von ca. **8,56 ha durch Versiegelung und 2,26 ha durch Abgrabung** verbunden. Im Geltungsbereich gehen insgesamt **19,4 ha Biotopflächen** verloren (inkl. Wald), davon **1,43 ha besonders geschützte Biotope**. Darüber hinaus ist dies von **artenschutzrechtlicher Relevanz** durch den dauerhaften Verlust von (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Bzgl. des Schutzgutes **Kultur- und Sachgüter** werden insbesondere Sachgüter mit mittlerem wirtschaftlichem Wert (Forstflächen) in Anspruch genommen (9,61 ha). Allerdings erfolgt hier teilweise eine wirtschaftliche Aufwertung der Flächen als Bauland.

Durch die anlagebedingte **Abzäunung** von Teilflächen als Privatflächen kann ein Lebensraumzugang für Groß-, Mittel- und Kleinsäuger erfolgen. Die Zaunanlagen können Barrieren für den Aktionsradius von wandernden Tierpopulationen darstellen. Mögliche Folge ist die Verinselung von Teillebensräumen. Darüber hinaus können Barrieren von **artenschutzrechtlicher Relevanz** durch den dauerhaften Verlust von (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten sein.

Aufgrund der nahezu vollständigen Beseitigung der vorhandenen Waldstrukturen sowie die Errichtung des Hafenbeckens und der Straßen und Gebäude wird eine grundsätzliche **Veränderung des Landschaftsbildes** verursacht. Durch die festgelegte Gebäudehöhe ist die Fernwirkung der baulichen Anlagen eingeschränkt. Die umliegenden Gehölzbestände minimieren die **Fernwirkung**, so dass ein Wirkraum von 100 m nicht überschritten wird. Eine Einschränkung der Erholungsfunktion ist nicht festzustellen (Schutzgut Mensch), da die Flächen größtenteils öffentlich zugänglich bleiben und relevante Ausstattungselemente geschaffen werden.

Die anlagenbedingten Beeinträchtigungen können vor Ort nicht vollständig kompensiert werden. Das Maßnahmenkonzept sieht daher umfangreiche externe Ersatzmaßnahmen vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches und daran anschließend sind Maßnahmen sinnvoll, die eine landschaftstypische Durchgrünung des Entwicklungsgebietes gewährleisten und gleichzeitig den Eingriff in Natur und Landschaft vor Ort mildern. Durch Vermeidungsmaßnahmen können die anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme und die Barrierewirkungen minimiert werden.

12.3 BETRIEBSBEDINGTE BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Immissionen sind durch die Inbetriebnahme des Hafens und der neu entstehenden Siedlungsflächen zu erwarten. Die umliegenden Gehölzbestände minimieren die Fernwirkung hierfür, so dass sich der Wirkraum auf den zentralen Geltungsbereich beschränkt (**15,4 ha**).

Mit Blick auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind vor allem die Bewegungsreize sowie **Lärm** relevant. Diese Immissionen können eine dauerhafte Entwertung umliegender Habitats für störungsempfindliche Arten verursachen.

Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen können im Geltungsbereich nicht vollständig vermieden, aber soweit gemildert werden, dass durch Aufwertungsmaßnahmen der punktuelle Habitatverlust kompensiert wird und die Erholungsfunktion im Vorhabenumfeld wiederhergestellt wird.

13 MAßNAHMENKONZEPT

13.1 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MAßNAHMEN

Im Grünordnungsplan wurde auf Grundlage der Bestands- und Konfliktdanalyse ein umfangreiches Maßnahmenkonzept erarbeitet, das die bau-, anlage- und betriebsbedingten Konflikte für Natur und Landschaft sowie den Besonderen Artenschutz kompensiert.

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen, die im Zusammenhang mit Eingriffsplanungen durchzuführen sind, müssen in ihrer Art und ihrem Umfang dazu geeignet sein,

- Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden,
- unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen,
- ggf. Ersatz an anderer Stelle für gestörte Funktionen zu schaffen.

Vermeidungs-/ Verminderungs- und Schutzmaßnahmen dienen der Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen. Sie werden Bestandteil der technischen Planung.

Ausgleichsmaßnahmen haben die Funktion, den Zustand von Naturhaushalt und Landschaftsbild nach Durchführung der Maßnahme entsprechend dem Zu-

stand vor Baubeginn wiederherzustellen. Diese Maßnahmen sind daher an die gestörten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes zu binden (funktionaler Bezug). Dabei sind die räumlichen und zeitlichen Auswirkungen der Beeinträchtigungen zu beachten.

Ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen nicht möglich, werden **Ersatzmaßnahmen** durchgeführt. Auch Ersatzmaßnahmen sollen in einem räumlichen Zusammenhang mit den Eingriffen stehen und die zerstörten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes in ähnlicher Art und Weise wiederherstellen, wobei die geplanten Strukturen zumindest gleichwertig sein müssen.

Das vollumfänglich beschriebene Maßnahmenkonzept zu Konfliktvermeidung und -kompensation ist im GOP, Kapitel 4, umfassend dargestellt. Im Ergebnis ist nachfolgender Maßnahmenkatalog umzusetzen, dessen Inhalte in die grünordnerischen Festsetzungen des GOP übertragen wurden:

| Nr. | Maßnahmenbezeichnung | Umfang | Zeitpunkt |
|---|--|--|--|
| Technische Vermeidungsmaßnahmen | | | |
| V1 | Schutz von Böden / Grundwasser | psch | während und nach Abschluss der Baumaßnahmen |
| V2 | Erhalt der Grundwasserneubildung | psch | |
| V3 | Ökologische Baubegleitung | psch | während der Baumaßnahmen |
| V4 | Allgemeiner Biotopschutz <ul style="list-style-type: none"> ▪ V4.1 Vorwald Insel ▪ V4.2 Allees / Baumreihen ▪ V4.3 Alt-Eichen-Reihe ▪ V4.4 Vorwald TF3.11 ▪ V4.5 Bestandserhalt | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.170 m² ▪ 500 m ▪ 100 m ▪ 1.241 m² | während und nach Abschluss der Baumaßnahmen |
| V5 | Allgemeiner Artenschutz <ul style="list-style-type: none"> ▪ V5.1 Flächenminimierung ▪ V5.2 Gehölzschutz ▪ V5.3 Bauruhe ▪ V5.4 Bauzeitenregelung ▪ V5.5 Baugruben ▪ V5.6 Wiederherstellung ▪ V5.7 Einfriedungen ▪ V5.8 künstliche Lichtquellen | | vor, während und nach Abschluss der Baumaßnahmen |
| CEF-Maßnahmen (Besonderer Artenschutz) | | | |
| CEF 1 | Ersatz Saumstrukturen | 50 m | Vor Beginn der Baumaßnahme |
| CEF 2 | Ersatz Winterquartier | 10 Stk | Vor Beginn der Baumaßnahme |
| CEF 3 | Umsiedlung Waldameisen | bis 20 Stk | Vor Beginn der Baumaßnahme |
| CEF 4 | Ersatz Horstbaum | bis 3 Stk | Vor Beginn der Baumaßnahme |
| CEF 5 | Ersatz Quartierbaum | 1:3 | Vor Beginn der Baumaßnahme |
| CEF 6 | Nistkästen | 1:3 | Vor Beginn der Baumaßnahme |
| kvM-Maßnahmen (Besonderer Artenschutz) | | | |
| kvM 1 | Ökologische Baubegleitung (= V3) | psch | Während der Baumaßnahme |
| kvM 2 | Bestandskontrollen | psch | Vor Beginn der Baumaßnahme |
| kvM 3 | Erhalt Alteichen (=V4.3) | 100 m | Während der Baumaßnahme |
| kvM 4 | Schutz-Bereiche (= V5.1) | psch | Während der Baumaßnahme |

| Nr. | Maßnahmenbezeichnung | Umfang | Zeitpunkt |
|----------------------------|---|------------------------|--|
| kvM 5 | Baustellensicherung (=V5.5) | psch | Während der Baumaßnahme |
| kvM 6 | Bauzeitenbeschränkung | psch | Während der Baumaßnahme |
| kvM 7 | Umsetzung Stubben | psch | Vor Beginn der Baumaßnahme |
| kvM 8 | Schutzzaun | psch | Vor Beginn und während der Baumaßnahme |
| kvM 9 | Umsetzen Amphibien/Reptilien | psch | Vor Beginn der Baumaßnahme |
| kvM 10 | Schutz Bodenbrüter | psch | Vor Beginn der Baumaßnahme |
| kvM 11 | Nachsuche Larven | psch | Vor Beginn der Baumaßnahme |
| kvM 12 | Ersatzlebensraum Insel | 6.800 m ² | Während der Baumaßnahme |
| kvM 13 | Ersatzlebensraum Wald | 11,16 ha | Nach Abschluss der Baumaßnahme |
| kvM 14 | Ersatzlebensraum Wiese | 3,58 ha | Nach Abschluss der Baumaßnahme |
| Ausgleichsmaßnahmen | | | |
| A1 | Entsiegelung Wegeflächen | 316 m ² | Während der Baumaßnahme |
| A2 | Ansaat Trockenrasen (=kvM 12) | 2.900 m ² | Während der Baumaßnahme |
| A3 | Ansaat artenreiche Wiesen (=kvM 14) | 35.794 m ² | Nach Abschluss der Baumaßnahme |
| A4 | Heckenpflanzung Insel (=kvM 12) | 250 m ² | Während der Baumaßnahme |
| A5 | Heckenpflanzung | 11.715 m ² | Während der Baumaßnahme |
| Ersatzmaßnahmen | | | |
| E1 | Waldpflanzung Insel (=kvM 12) | 2.480 m ² | Während der Baumaßnahme |
| E2 | Einzelbaumpflanzung | 323 Stück | Nach Abschluss der Baumaßnahme |
| E3 | Ersatzaufforstung extern (=kvM 13) (Durchführungsvertrag) | 135.475 m ² | Nach Abschluss der Baumaßnahme |

Tabelle 2: Zusammenfassende Übersicht zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen

Fazit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

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.

Fazit der Betroffenheitsanalyse Besonderer Artenschutz

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.

13.2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Basierend auf dem Strukturkonzept des B-Plans und den Ergebnissen der Bestands- und Konfliktanalyse für den Landschaftshaushalt wurde ergänzend ein **grünordnerisches Konzept** entwickelt, das unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft das Entwicklungsziel für das B-Plan-Gebiet aus grünordnerischer Sicht beschreibt.

Das **Strukturkonzept** für den Geltungsbereich beschreibt eine zentrale Erschließung über die Planstraßen von der angrenzenden Ortsverbindungsstraße L473, um die Ortslage Neuendorf zu entlasten. Die Erschließung für den Straßenverkehr wird durch Fuß- und Radwege sowie diverse Parkmöglichkeiten im Geltungsbereich ergänzt. Über diese öffentliche Erschließung werden das zukünftige Hafengelände sowie der zukünftige Strand für Besucher erreichbar. Als regional bedeutsame, touristische Erschließungsachse wird hierfür die Seeachse vom Freizeitpark Teichland bis zum zukünftigen Cottbuser Ostsee weitergeführt und durch weitere öffentliche Grünflächen ergänzt. Ausgehend von diesen Grundstrukturen werden 11 Baufelder für privates Wohnen und touristische Nutzung angeboten.

Die Realisierung des Entwicklungsgebietes ist mit umfangreichen Baumaßnahmen verbunden, die neben dem beschriebenen Flächenbedarf erhebliche Auswirkungen auf den **besonderen Artenschutz** haben kann. Um dies zu vermeiden, wurde im Rahmen der Konfliktanalyse ein umfangreiches Konzept aus verschiedenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet, das insbesondere vor Beginn und während der Baumaßnahmen zwingend zu realisieren ist.

Das Entwicklungsgebiet nutzt überwiegend forst- und landwirtschaftliche Flächen für die raumbedeutsame Entwicklung. Die naturschutzfachliche **Bestandserfassung und Bewertung** ergab, dass überwiegend Flächen allgemeiner Bedeutung für den Landschaftshaushalt betroffen sind. Als besonders wertvoll für den Arten- und Biotopschutz stellen sich allerdings Flächen dar, die nach Abschluss der Braunkohlenförderung mittelfristig der natürlichen Eigendynamik überlassen waren. Hier haben sich aufgrund der nährstoffarmen und trockenen Standortverhältnisse besonders geschützte Biotopstrukturen entwickelt, die punktuell Grundlage für eine verhältnismäßig große Artenvielfalt sind.

Der Flächenbedarf für Hafen, Gebäude, Straßen, Wege und Freiflächen und damit verbundene großflächige Verlust an Waldflächen im Geltungsbereich ist vor Ort nicht vollständig zu kompensieren. Dafür wird eine **externe Ersatzmaßnahme** zur Wiederherstellung der Boden- und Biotopfunktionen im regionalen Kontext erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches und daran anschließend sind aber **Gestaltungsmaßnahmen** sinnvoll, die eine landschaftstypische Durchgrünung des Entwicklungsgebietes gewährleisten und gleichzeitig den Eingriff in Natur und Landschaft vor Ort mildern.

Dazu werden entsprechend dem jeweiligen Baufortschritt entlang der Erschließungsstraßen landestypische **Alleen und Baumreihen** sowie **Heckenstrukturen** und **artenreiche Wiesenstreifen** angelegt. Dies kompensiert einerseits den

Eingriff in die jeweiligen Biotop- und Habitatstrukturen und initiiert andererseits ein abwechslungsreiches regionaltypisches Landschaftsbild.

Innerhalb der Baufelder wird der vorhandene **Baumbestand** soweit wie möglich erhalten. Damit wird zwar die Waldfunktion vor Ort nicht erhalten, aber für die neuen Siedlungsstrukturen bleiben natürlich vorhandene Ausgleichsfunktionen für das Lokalklima (Beschattung) erhalten, die gleichzeitig die Veränderungen für das Landschaftsbild im Geltungsbereich abmildern.

Im Hafenareal bleibt im Bereich der Hafenzufahrt eine **Insel** erhalten, die vorrangig dem Uferschutz dient. Gleichzeitig bietet sie als „Naturschutzgebiet“ einen ungestörten Rückzugs- und Entwicklungsraum für Tiere, Pflanzen und Biotope.

Für das Vorhaben zur Errichtung des Hafens und der östlichen Zufahrtsstraße von der L 473 die Zulässigkeit gemäß § 33 Abs. 1 BauGB festgestellt und die Baugenehmigung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Spree-Neiße erteilt. Diese infrastrukturellen Baumaßnahmen wurden 2021 bis 2022 mit Förderung durch das Land Brandenburg durchgeführt. In Verbindung mit den Baumaßnahmen wurde entsprechende Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen ebenfalls bereits umgesetzt. Sie sind Bestandteil der gesamten Kompensationsmaßnahmen des vorliegenden Grünordnungsplans und Umweltberichts.

13.3 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB

Folgende Festsetzungen des Grünordnungsplans werden in den Bebauungsplan übernommen:

Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1. Boden- und grundwasserschutzbezogene Festsetzungen

| Nr. | Beschreibung | Bezug EAB |
|-----|--|-----------|
| G1 | Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort flächig zu versickern. | V2 |

2. Festsetzungen zur Sicherung von Biotopen

| Nr. | Beschreibung | Bezug EAB |
|-----|--|--|
| S1 | In den mit S1 gekennzeichneten Bereichen werden die vorhandenen Allees und Baumreihen durch geeignete Schutzmaßnahmen erhalten. | V4.2 / 535 m |
| S2 | In dem mit S2 gekennzeichneten Bereich wird die vorhandene Baumreihe (Alteichen) durch geeignete Schutzmaßnahmen erhalten. | V4.3 / 100 m |
| S3 | Auf der mit S3 gekennzeichneten Fläche wird der Vegetationsbestand (Kiefernvorwald trockener Standorte) durch geeignete Schutzmaßnahmen erhalten. Die vorhandenen Wege werden zurückgebaut und der natürlichen Sukzession überlassen. | V4.4 / 1.241 m ² A1 / 316 m ² |

3. Festsetzungen zur Entwicklung von Biotopen

| Nr. | Beschreibung | Bezug EAB |
|-----|---|---|
| E1 | <p>Die im Hafen entstehende Insel wird als Vorrangfläche Naturschutz festgelegt. Hier werden zur Entwicklung einer artenreichen Halboffenlandschaft (3.650 m² Wald, 3.150 m² Offenland) folgende Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen realisiert:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erhalt Kiefernvorwald durch geeignete Schutzmaßnahmen während der Baudurchführung 2. Entwicklung standortgerechter Waldflächen Als Entwicklungsziel wird Kiefernwald trockenwarmer Standorte festgelegt. Als Übergang zum Uferstreifen ist ein 5 m breiter Waldmantel zu initiieren. Es sind die Pflanzenarten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzenliste 1 zu verwenden. | <p>kvM 12 / 6.800 m²</p> <p>V4.1 / 1.170 m²</p> <p>E1 / 2.480 m²</p> |
| | <ol style="list-style-type: none"> 3. Entwicklung Trockenrasen Zur Herstellung des Trockenrasens ist herkunftsgesichertes, standortgerechtes Saatgut zu verwenden. 4. Entwicklung Strauchgruppen Es werden 10 gemischte Strauchgruppen von je 25 m² im Pflanzraster 1x1 m gepflanzt. Es sind die Pflanzenarten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzenliste 2 zu verwenden. 5. Herstellung Strukturelemente Es werden 5 Stubbenhaufen (Länge x Breite 2 x 2 m; Höhe 1,5 m) und 5 Findlingsgruppen (Länge x Breite 2 x 2 m; flächig ausgelegt) hergestellt. | <p>A2 / 2.900 m²</p> <p>A4 / 250 m²</p> <p>kvM 12</p> |
| E2 | <p>Im Zusammenhang mit den Straßenbaumaßnahmen für die Erschließungsstraßen werden nach Abschluss der Baumaßnahmen folgende Kompensationsmaßnahmen realisiert:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ansaat artenreicher Wiesen (tlw. außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans) Entlang der Straßenverläufe 1.1, 1.2 und 1.5 werden 30 m breite Wiesenstreifen angelegt. Zur Herstellung der artenreichen Wiesen ist herkunftsgesichertes, standortgerechtes Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind zu naturnahen Wiesen, anteilig 10.670 m² zu Trockenrasen, zu entwickeln. Die Mahd erfolgt nicht vor dem 1. Juni des jeweiligen Jahres. | <p>A3 / 35.794 m²</p> |
| | <ol style="list-style-type: none"> 2. Herstellung straßenbegleitender Heckenpflanzungen, Breite 5 m (teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans) Entlang der Straßenverläufe 1.1, 1.2 und 1.5 und entlang der Nordgrenze des Bedarfsparkplatzes werden einseitig 5 m breite, frei wachsende Hecken in einer Gesamtlänge von 2.128 m angelegt. Zur Herstellung der artenreichen Wiesen ist herkunftsgesichertes, standortgerechtes Saatgut zu verwenden. Es sind die Pflanzenarten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzenliste 3 im Pflanzraster 1x1 m zu verwenden. 3. Einzelbaumpflanzung (Entwicklungsziel Allee) Entlang der Straßenverläufe 1.1, 1.2 und 1.5 werden auf 1.130 m Länge beidseitig und auf 80 m Länge einseitig im Abstand von 10 m untereinander Einzelbäume gepflanzt. Entlang der Straßenverläufe 1.3, 1.4 und 2.1 - 2.3 sowie an der Promenade werden einreihig m Abstand von 15 m untereinander Einzelbäume gepflanzt. Es sind die Pflanzenarten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzenliste 4 zu verwenden. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 2 m² herzustellen. | <p>A5 / 10.640 m²</p> <p>E2 / 297 Stück</p> |
| E3 | <p>Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der Baufelder SO4.1 und</p> | <p>E2 / 26 Stück</p> |

| Nr. | Beschreibung | Bezug EAB |
|-----------|---|-----------------------------|
| | <p>SO4.2 werden folgende Einzelbaumpflanzungen realisiert. Dies begründet sich in der Flächeninanspruchnahme von Offenland.</p> <p>Für diese Bauflächen wird je 300 m² Offenland 1 Einzelbaum zur Pflanzung festgelegt. Der Erhalt von Bestandsbäumen ab einem Stammdurchmesser von 25 cm wird entsprechend angerechnet. Dabei ist sicherzustellen, dass der Wurzelbereich im gesamten Kronentraufbereich unbeeinträchtigt bleibt. Abgänge sind am gleichen Standort nachzupflanzen.</p> <p>Damit ergeben sich folgende maximal:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ SO4.1 12 Einzelbäume ▪ SO4.2 14 Einzelbäume <p>Es sind die Pflanzenarten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzenliste 4 zu verwenden. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 2 m² herzustellen.</p> | |
| E4 | <p>Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme des Baufeldes SO4.2 wird entlang der nördlichen Grenze auf einer Gesamtlänge von 215 m eine 5 m breite Sichtschutzhecke hergestellt. Dies begründet sich in der Flächeninanspruchnahme von Offenland.</p> <p>Es sind die Pflanzenarten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzenliste 3 im Pflanzraster 1x1 m zu verwenden.</p> | A5 / 10.640 m ² |
| E5 | <p>Als Kompensation für die Inanspruchnahme von Boden werden außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Ersatzaufforstungen realisiert. Für die Aufforstung sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.</p> <p>Für die flächenbezogene, schrittweise Realisierung der Ersatzaufforstung ist die Aufstellung eines Durchführungsvertrages erforderlich. Teilflächenbezogen wird die Flächeninanspruchnahme Boden im Verhältnis 1:2 kompensiert. (vgl. Hinweise)</p> | E3 / 135.475 m ² |

Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB (siehe Pflanzlisten im Anhang)

Pflanzenliste 1 (Entwicklungsziel Kiefernwald trockenwarmer Standorte)

Pflanzenliste 2 (Strauchgruppen trockenwarmer Standorte)

Pflanzenliste 3 (straßenbegleitende Hecken)

Pflanzenliste 4 (Einzelbaumpflanzungen)

Festsetzungen auf Grundlage des GOP (§ 9 (4) BauGB)

| Nr. | Beschreibung | Bezug EAB |
|-------------|--|------------------|
| GOP1 | <p>Die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit Boden und Grundwasser sind zu beachten.</p> <p>Hierfür wird die Einsetzung einer Umwelt-Bau-Baubegleitung "Boden" empfohlen.</p> | V1 |
| GOP2 | <p>Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Arten- und Biotopschutz sind zu beachten.</p> <p>Hierfür wird die Einsetzung einer Ökologischen Baubegleitung empfohlen.</p> | V3, kvM 1 |
| GOP3 | Jeder Vorhabenträger ist verpflichtet, die gesetzlichen Bestimmungen | |

| | | |
|-------------|---|--------------------|
| | bzgl. des §44 BNatSchG - Besonderer Artenschutz" einzuhalten. Dazu ist die UNB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zwingend zu beteiligen . Die Festlegungen des GOP, die im Rahmen der Betroffenheitsanalyse zum besonderen Artenschutz erarbeitet wurden, sind zwingend umzusetzen. vgl. Hinweise | CEF und kvM |
| GOP4 | Auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung zu erhalten. Die Gehölzschutzsatzung des Landkreises SPN sowie die geltenden Richtlinien zum Gehölzschutz (z.B. DIN 18920) sind zu beachten. | V5.1, V5.2 |
| GOP5 | Zur Vermeidung der Störung von dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten ist eine Bauruhe während der Dämmerung und nachts einzuhalten. | V5.3 |
| GOP6 | Um die Barrierewirkung für frei Klein- und Mittelsäuger zu minimieren, sind Einfriedungen für diese durchlässig zu gestalten. | V5.7 |
| GOP7 | Zur Vermeidung der Störung von dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten werden künstliche Lichtquellen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgestattet. | V5.8 |

Hinweise

zu GOP3 Maßnahmen Besonderer Artenschutz

| CEF-Maßnahmen | | |
|----------------------------------|----------------------|--|
| Ersatz Saumstrukturen | 50 m | Vor Beginn der Baumaßnahme |
| Ersatz Winterquartier | 10 Stk | Vor Beginn der Baumaßnahme |
| Umsiedlung Waldameisen | bis 20 Stk | Vor Beginn der Baumaßnahme |
| Ersatz Horstbaum | bis 3 Stk | Vor Beginn der Baumaßnahme |
| Ersatz Quartierbaum | 1:3 | Vor Beginn der Baumaßnahme |
| Nistkästen | 1:3 | Vor Beginn der Baumaßnahme |
| kvM-Maßnahmen | | |
| Ökologische Baubegleitung (= V3) | psch | Während der Baumaßnahme |
| Bestandskontrollen | psch | Vor Beginn der Baumaßnahme |
| Erhalt Alteichen (=V4.3) | 120 m | Während der Baumaßnahme |
| Schutz-Bereiche (= V5.1) | psch | Während der Baumaßnahme |
| Baustellensicherung (=V5.5) | psch | Während der Baumaßnahme |
| Bauzeitenbeschränkung (=V5.4) | psch | Während der Baumaßnahme |
| Umsetzung Stubben | psch | Vor Beginn der Baumaßnahme |
| Schutzzaun | psch | Vor Beginn und während der Baumaßnahme |
| Umsetzen Amphibien/Reptilien | psch | Vor Beginn der Baumaßnahme |
| Schutz Bodenbrüter | psch | Vor Beginn der Baumaßnahme |
| Nachsuche Larven | psch | Vor Beginn der Baumaßnahme |
| Ersatzlebensraum Insel | 6.800 m ² | Während der Baumaßnahme |
| Ersatzlebensraum Wald | 11,16 ha | Nach Abschluss der Baumaßnahme |
| Ersatzlebensraum Wiese | 3,58 ha | Nach Abschluss der Baumaßnahme |

zu E5 Verteilungsschlüssel externe Ersatzaufforstung für anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

| Flächenbezeichnung | | Fläche | maximale Versiegelung | erforderliche Ersatzfläche (1:2) |
|--------------------|--|------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| 1. | Bauland, davon | 61.106 m² | 29.913 m² | 55.120 m² |
| 1.1 | SO 1.1 | 8.988 m ² | 2.696 m ² | 5.392 m ² |
| 1.2 | SO 1.2 | 5.530 m ² | 2.074 m ² | 4.148 m ² |
| 1.3 | SO 1.3 | 7.770 m ² | 3.497 m ² | 6.994 m ² |
| 1.4 | SO 1.4 | 3.645 m ² | 1.640 m ² | 3.280 m ² |
| 1.5 | SO 2 | 7.765 m ² | 6.600 m ² | 13.200 m ² |
| 1.6 | SO 3 | 6.800 m ² | 5.100 m ² | 10.200 m ² |
| 1.7 | SO4.1 | 6.073 m ² | 2.277 m ² | 3.354 m ² |
| | abzgl. Interner Kompensation (anteilig TF E3) | | -600 m ² | |
| | | | 1.677 m ² | |
| 1.8 | SO4.2 | 6.535 m ² | 2.451 m ² | 1.352 m ² |
| | abzgl. Interner Kompensation (anteilig TF E3, TF E4) | | -1.775 m ² | |
| | | | 676 m ² | |
| 1.9 | WA 1 | 4.000 m ² | 1.800 m ² | 3.600 m ² |
| 1.10 | WA 2 | 4.000 m ² | 1.800 m ² | 3.600 m ² |
| 2. | Verkehrsflächen, davon | 56.635 m² | 28.741 m² | 57.482 m² |
| 2.1 | öffentliche Straßen | 35.600 m ² | 32.040 m ² | 19.618 m ² |
| | abzgl. Interner Kompensation (anteilig TF E1 und E2) | | -22.231 m ² | |
| | | | 9.809 m ² | |
| 2.2 | Fußweg-Promenade | 1.680 m ² | 1.512 m ² | 3.024 m ² |
| 2.3 | Planstr. 2.1 bis 2.3 | 3.260 m ² | 2.934 m ² | 5.868 m ² |
| 2.4 | Fuß- und Radweg | 2.190 m ² | 1.971 m ² | 3.942 m ² |
| 2.5 | verkehrsberuhigt | 2.715 m ² | 2.444 m ² | 4.888 m ² |
| 2.6 | Parkfläche WO | 1.800 m ² | 1.620 m ² | 3.240 m ² |
| 2.7 | Parkfläche SH+SA | 9.390 m ² | 8.451 m ² | 16.902 m ² |
| 3. | Grünflächen, davon | 25.040 m² | 4.704 m² | 9.408 m² |
| 3.5 | öffentlich: Gehölzstreifen | 10.380 m ² | 1.038 m ² | 2.076 m ² |
| 3.6 | öffentlich: Seeachse | 10.490 m ² | 2.623 m ² | 5.246 m ² |
| 3.7 | öffentlich: Bedarfsparkplatz | 4.170 m ² | 1.043 m ² | 2.086 m ² |
| 4. | Hafenbecken | 22.632 m² | | 45.264 m² |
| | Gesamtsummen | 165.413 m² | 63.358 m² | 167.274 m² |

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 (**14,1 ha**). Von besonderer Relevanz ist außerdem der Verlust von **besonders geschützten Biotopen (0,91 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 Habi-

tatstrukturen **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. Bezüglich des Landeswaldgesetzes ist mit einem Flächenverlust von **9,61 ha Wald** zu rechnen.

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. Januar 2017. |
| LWaldG | Landeswaldgesetz Land Brandenburg vom 20. April 2004 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert 30. April 2019. |
| WHG | Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert 4. Dezember 2018. |

Verordnungen

| | |
|-------------------------------|---|
| BArtSchV | Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. In der Fassung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert 21. Januar 2013. |
| Biotopschutzverordnung | Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) vom 7. August 2006 (GVBl.II/06, [Nr. 25], S.438) |
| Gehölzschutzverordnung | Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO/LK SPN), vom 25. Juni 2018. |

Literatur

- Flade, Martin** Die Brutvogelgemeinschaften mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. IHW-Verlag 1994.
- Jedicke, Eckhard (Hrsg.)** Die Roten Listen. Gefährdete Pflanzen, Tiere, Pflanzengesellschaften und Biotoptypen in Bund und Ländern. 1997.
- MIR** SCHARMER, E., BLESSING, M. (2008): Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung - Endfassung -; im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.
- MUGV**
- Biotopkartierung Brandenburg. Band 1 und 2.
 - Potentielle Natürliche Vegetation von Brandenburg und Berlin. Eberswalder Forstliche Schriftenreihe Band XXIV. Dezember 2005.
 - Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Beiträge zu Ökologie, Natur- und Gewässerschutz. Heft 1. 2014.
- Online-Daten**
- BDLAM** www.bldam-brandenburg.de
- Denkmalliste Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Stand 31.12.2013
- LfU Brandenburg** www.mugv.brandenburg.de
- Natura 2000 Daten
 - Rote Listen Brandenburg
 - Schutzgebiete im Land Brandenburg.
 - Selektive Biotopkartierung
 - Wasserschutzgebiete
- LBGR** Fachinformationssystem Boden. www.geo.brandenburg.de

Projektspezifische Datengrundlagen

- GEBERT, Jörg (2014)** Erfassung prioritärer Arten und Lebensräume (Fauna) im Untersuchungsgebiet des Bebauungsplanes Seehafen Teichland, Büro für Faunistik und Ökologie Jörg Gebert, Schleife-Rohne, Juli 2014.
- Planungsbüro NICKEL**
- Landschaftsplan Teichland. (Stand März 2010).
 - GOP zum Bebauungsplan "Seehafen Teichland". Mai 2015.
 - Umweltbericht zum Bebauungsplan "Seehafen Teichland". Mai 2015.
- Stadt-Land-Fluss Städtebau und Stadtplanung** Bebauungsplan "Seehafen Teichland". Begründung und Plankarten. Juli 2020
- Stadt Cottbus** Masterplan Cottbuser Ostsee. 2. Forstschreibung. September 2016
- 360° Landschaftsarchitekten, Grimm & Steiniger PartG mbB** Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Seehafen Teichland“. Text und Plankarten. September 2023

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 un-

terschiedlichen 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 „Maritouristik“, 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 | 7.860 | 1.800 GR | TH: 10,00 m FH: 12,00 m | |
| SO 3: Maritimtouristik | 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 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** „Maritimtouristik“ 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-

licht eine flexible Baukörpergestaltung. Durch die Baulinie werden im SO 3 die städtebaulich relevante Raumkante zur Promenade am Hafenbecken planungsrechtlich gesichert.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Im Sondergebiet SO 3 kann gegenüber der zur Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Promenade“ festgesetzten Baulinie ausnahmsweise ein Gebäuderücksprung bis zu einem Maß von 5,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil an der Länge der Gesamtlänge des Gebäudes insgesamt 40 % nicht überschreitet.

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

An der Promenade am Hafen soll eine räumliche Fassung durch die Bebauung im Sondergebiet SO 3 erfolgen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 11 wird geregelt, dass ausnahmsweise ein Gebäuderücksprung zulässig ist, um flexible Gebäudeformen für touristische Nutzungen und eine Vielfalt bei der architektonischen Gestaltung zu ermöglichen.

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

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sichern die notwendige Anbindung des Plangebietes sowie der Grundstücke an das vorhandene Straßennetz. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Anhand von Regelquerschnitten wurde die Straßenraumaufteilung der Planstraßen überprüft und im Rahmen der Erarbeitung des Verkehrskonzepts¹ abgestimmt.

Die für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Straßen (Planstraße 1.1 bis 1.5) werden als (öffentliche) Straßenverkehrsfläche bzw. als Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Planstraße 2.1 bis 2.5) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Es ist vorgesehen, die Planstraße 1.3 als Tempo 30 Zone und die Planstraße 2.1 bis 2.5 als Mischverkehrsfläche (Schrittgeschwindigkeit) zu gestalten und auszuweisen.

Neben dem durch die festgesetzte Nutzung hervorgerufenen Erschließungserfordernis (Anbindung unmittelbarer Anlieger innerhalb des Geltungsbereiches) sollen die Straßen keinen weiteren Durchgangsverkehr bzw. Ziel- und Quellverkehre umliegender Bereiche aufnehmen.

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

¹ Verkehrsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Seehafen Teichland", igf, Frankfurt (Oder), April 2015

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

- „Promenade“ zwischen SO 3 und Hafenbecken bzw. der Parkanlage mit Uferterrassen. Der ca. 150 m lange Abschnitt wird durch Geh- und Fahrrechte (TF Nr. 20) verkehrlich angebunden.
- „Fuß- und Radweg“ zur Anbindung des Strandzugangs am östlichen Rand des Plangebietes sowie als Abschnitt des Ostsee-Rundweges nördlich von SO 1.1 und WA 1. Eine weitere Wegefläche für Fußgänger und Radfahrer wird zum Aussichtspunkt am westlichen Rand des Hafenbeckens geführt.
- „Parkfläche“ für einen Sammelparkplatz an der Seeachse sowie zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 2
- „Uferterrasse“ für einen gestalteten Aufenthaltsbereich am Seeuferbereich.

Im Rahmen des weiteren Entwicklungsprozesses wird in Abstimmung mit den zuständigen Straßenverkehrsbehörden die Ausgestaltung und Kategorisierung der Verkehrsflächen erfolgen.

Für den ruhenden Verkehr sind im Bebauungsplan folgende Flächen vorgesehen:

- Für die im SO 2 vorgesehene Hafennutzung soll ein Parkplatz am Rand des Gebäudes des Hafenzentrums angeordnet werden (ca. 30 Parkplätze).
- Die Parkplatzanlage an der Seeachse (ca. 140 Parkplätze) wird direkt durch die Planstraße 1.4 erschlossen und dient zur hafennahen Versorgung.
- Die Parkplatzanlage parallel zur Planstraße 1.4 (ca. 40 Parkplätze) steht für Besucher des östlichen Neuendorfer Strands zur Verfügung.
- Der südlich des Sportplatzes angeordnete Bedarfsparkplatz (ca. 150 Parkplätze) soll als durchgrünter Sammelparkplatz für den temporären erhöhten Bedarf zur Verfügung stehen.
- Der zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 2 angeordnete Parkplatz kann ca. 60 Stellplätze für die angrenzende Wohngebäude und Ferienhäuser aufnehmen.
- Die sonstigen notwendigen Stellplätze sind gemäß § 43 Abs. 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) auf dem Baugrundstück herzustellen.

16.5 ÖFFENTLICHE / PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 15 BAUGB)

Durch die öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgt eine Gliederung der Freiräume sowie Sicherung einer Durchgrünung des Hafengebietes. Entsprechend der vorgesehenen Nutzungen erfolgt eine Festsetzung der Zweckbestimmungen Seeachse, naturnahe Parkanlage, Parkanlage mit Uferterrasse, naturnahe Parkanlage mit Aussichtspunkt, Bedarfsparkplatz, Strandzugang und naturnaher Uferbereich (siehe Planzeichnung). In den textlichen Festsetzungen Nr. 12 bis 17 werden zulässige Nutzungen näher bestimmt.

Öffentliche Grünfläche („Strandzugang“)

Textliche Festsetzung Nr. 12

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Strandzugang“ ist in der Fläche A eine Sanitäreanlage zulässig.

Begründung: Vom geplanten Wassersporthafen ist eine Anbindung an den östlich gelegenen Strandbereich „Neuendorfer Hauptstrand“ des Cottbuser Ostsees vorgesehen. In die Grünfläche wird der erhaltenswerte Baumbestand integriert. Die erforderliche Sanitäreanlage wird am südlichen Rand der Fläche verortet.

Öffentliche Grünfläche („Seeachse“)

Textliche Festsetzung Nr. 13

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Seeachse“ sind Wege- und Spielplatzflächen sowie innerhalb der Fläche B ist eine bauliche Anlage für einen Pavillon für touristische und gastronomische Einrichtungen zulässig. Die Grundfläche der baulichen Anlage darf insgesamt 130 m² nicht überschreiten. Die Wege sind für Rettungsfahrzeuge befahrbar.

Begründung: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist am östlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Planes eine öffentliche Grünfläche (in zwei Teilflächen) mit der Zweckbestimmung „Seeachse“ ausgewiesen. Diese Grünfläche soll als Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer auf dem ehemaligen Bahndamm angelegt werden und die bereits bestehende Achse (vom Erlebnispark ausgehend) bis zum Cottbuser Ostsee fortsetzen.

Die Seeachse soll, unter weitest gehender Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände, als Aufenthaltsbereich gestaltet werden, in den Wege- und Spielplatzflächen sowie untergeordnete bauliche Anlagen für touristische und gastronomische Einrichtungen integriert werden. Hierzu ist eine Teilfläche mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 130 m² vorgesehen. Den Endpunkt bildet eine Schiffsanlagestelle. Die Flächen sind unter Beachtung der vorhandenen Gehölzbestände entsprechend eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes zu entwickeln.

Öffentliche Grünfläche („Parkanlage mit Uferterrassen“)

Textliche Festsetzung Nr. 14

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferterrassen“ sind Wegflächen zulässig.

Begründung: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist entlang der Bootsanleger eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferterrasse“ ausgewiesen. Diese Grünfläche dient der Durchgrünung und der Einbindung des Hafengebietes sowie einer attraktiven Gestaltung des Höhenunterschiedes mit integrierten Aufenthaltsflächen. Gegenüber der Höhe der Uferkante von ca. 63,8 m ü. NHN erfolgt ein Geländeanstieg bis zur Promenade von ca. 2,2 m. Die Flä-

che ist entsprechend eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes zu entwickeln.

Öffentliche Grünfläche („Naturnahe Parkanlage mit Aussichtspunkt“)

Textliche Festsetzung Nr. 15

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage mit Aussichtspunkt“ ist die Errichtung eines Aussichtspunktes zulässig. Wege- und Spielplatzflächen sind zulässig.

Begründung: In Verlängerung der verkehrlichen Erschließung der Baugebiete WA 1 und WA 2 wird ein Fuß- und Radweg zum Hafenbecken geführt. In der öffentlichen Grünfläche soll ein Aussichtspunkt integriert werden, die Grünflächengestaltung soll unter Einbeziehung von Wegeverbindungen und Böschungsanlagen naturnah erfolgen.

Öffentliche Grünfläche („Naturnahe Parkanlage“)

Textliche Festsetzung Nr. 16

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ sind Wege- und Spielplatzflächen zulässig.

Begründung: Innerhalb der sowie zwischen den Baugebieten werden zur Gliederung der Teilbereiche und Sicherung einer Durchgrünung des Hafenuartiers private und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ ausgewiesen. In die Flächen können Wege und Spielplatzanlagen integriert werden. Die Grünflächen sollen unter weitestgehender Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände angelegt werden.

Öffentliche Grünfläche („Bedarfsparkplatz“)

Textliche Festsetzung Nr. 17

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bedarfsparkplatz“ sind Parkplätze sowie Wegeflächen zulässig. Die Befestigung von Wegen und Parkplätzen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Begründung: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist an der Planstraße 1.2 am westlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Planes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bedarfsparkplatz“ ausgewiesen. Diese Fläche ist als lockerer Gehölzhain zu entwickeln, die im Bedarfsfall als temporärer Parkplatz genutzt werden kann.

Öffentliche Grünfläche („naturnaher Uferbereich“)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist im südlichen Geltungsbereich des B-Planes auf der vorgelagerten kleinen Insel eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnaher Uferbereich ausgewiesen. Die ca. 6.800 m² große Insel dient gleichzeitig als Entwicklungsfläche für den Naturschutz (lockerer Wald und

trockene, kräuterreiche Grasflächen) und ist daher auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (siehe TF Nr. 21).

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

Textliche Festsetzung Nr. 18

Auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ ist die Anlage eines neuen Hafenbeckens zulässig.

- In der Fläche C ist die Errichtung von bis zu 100 Wasserliegeplätzen sowie einer Anlegestelle für Kanus / Wasserwanderrastplatz zulässig.

- In der Fläche D ist die Errichtung einer Schiffsanlegestelle zulässig.

Begründung: Entsprechend der vorgesehenen wassersportlichen und touristischen Nutzung erfolgt eine Festsetzung der Hafenfläche als Sportboothafen mit differenzierten Funktionsbereichen. Ein Hauptbestandteil für das Nutzungskonzept sowie die Wirtschaftlichkeit stellt ein ausreichendes Angebot an Wasserliegeplätzen dar. Die gegenwärtige Planung sieht 100 Bootsliegeplätze vor (im Bereich der Fläche A), um jedoch eine ausreichende Flexibilität bei der späteren Detailplanung der Steganlagen zu haben (u.a. um auf Bootsgrößen zu reagieren), wird in der textlichen Festsetzung Nr. 18 eine Zulässigkeit von 100 Wasserliegeplätzen bestimmt.

Ergänzt wird das Angebot für Wasserwanderer im geschützten Hafenbereich (im Bereich der Fläche c) sowie eine Anlegestelle in Verlängerung der Seeachse für die Fahrgastschiffahrt (im Bereich der Fläche D). Im Zuge der detaillierten Entwurfsplanung und in Abstimmung mit dem zukünftigen Eigentümer der Wasserfläche des „Cottbuser Ostsees“ sind die konkrete Lage und Ausgestaltung der vorgesehenen Schiffsanlegestelle abzustimmen.

16.7 ZULÄSSIGKEIT VON NUTZUNGEN

Textliche Festsetzung Nr. 19

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Abschlussbetriebsplans im Bebauungsplan bzw. im Geltungsbereich des wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses zum Cottbuser See festgesetzten Nutzungen sind vor Ablauf der bergrechtlichen Entlassung nur im Einvernehmen mit dem bergrechtlich Verantwortlichen und der Bergbaubehörde (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg) zulässig.

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Begründung: Die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen überwiegend innerhalb der genehmigten Sicherheitslinie sowie der Abgrabungslinie des Tagebaues Cottbus-Nord. Zur Herstellung der öffentlichen Sicherheit wird das gesamte Seebecken im Zuge der ab Ende 2015 beginnende Sanie-

rungsmaßnahme durch die LEAG (ehem. Vattenfall Europe Mining AG) nach Vorgaben entsprechender Standsicherheitsnachweise durch Erdbaumaßnahmen gesichert. Der gesamte Bereich innerhalb der Sicherheits- und innerhalb der Abgrabungslinie steht unter Bergaufsicht. Eine Nutzung der Bereiche durch Dritte ist erst möglich, wenn durch die Bergaufsichtsbehörde die Nachweise zur nachbergbaulichen Sicherheit anerkannt werden.

Die Bergaufsicht endet nach der Durchführung des Abschlussbetriebsplanes zu dem Zeitpunkt, ab dem nicht mehr damit zu rechnen ist, dass durch den Betrieb Gefahren oder gemeinschädliche Einwirkungen eintreten werden. Die Beendigung der Bergaufsicht setzt die entsprechenden behördlichen Genehmigungen voraus, die ggf. mit behördlichen Auflagen verbunden sein können.

Werden Flurstücke vor Entlassung aus der Bergaufsicht veräußert, kann der Käufer bis zur Beendigung der Bergaufsicht nicht von bergrechtlichen Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen freigestellt werden, u. a. gilt:

- Der Käufer muss erklären, sich den Auflagen und Anordnungen der zuständigen Bergbaubehörde zu unterwerfen und erforderlich werdende Arbeiten auf dem kaufgegenständlichen Grundbesitz, die durch den bergrechtlich Verantwortlichen zur Erfüllung der bergrechtlichen Auflagen durchgeführt werden, uneingeschränkt zu dulden (bergrechtliche Duldungspflicht).

- Jegliche Baumaßnahmen des Käufers bedürfen vor ihrer Genehmigung der bergbaulichen Stellungnahme durch den bergrechtlich Verantwortlichen. Vor allem sind die für den Abschlussbetriebsplan bindenden Standsicherheitsuntersuchungen vorzunehmen. Die für die Bebauung als Grundlage durch den Planersteller erarbeiteten Standsicherheitseinschätzungen müssen in einen Standsicherheitsnachweis überführt werden. Die für die Folgenutzung (Baugenehmigungsprozess) geltenden Bemessungsgrundlagen sind dabei eindeutig festzulegen.

- Zudem wird im Grundstückskaufvertrag ein Bergschadensverzicht des Käufers vereinbart. Der Käufer verzichtet hier auf den Ersatz bereits entstandener und zukünftiger Bergschäden, soweit gesetzlich nicht ausschließbar. Das heißt, der jeweilige Eigentümer des kaufgegenständlichen Grundbesitzes ist verpflichtet, die Einwirkungen wie Bodenbewegungen, Veränderungen der Erdoberfläche, Grundwasserabsenkung oder Grundwasserwiederanstieg, Staub, Lärm und damit verbundenen Schäden an Baulichkeiten sowie Einwirkungen im Sinne von § 906 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu dulden, ohne Unterlassung, Wiederherstellung, Ersatz allen Schadens, welcher dem belasteten Grundeigentum, dessen Bestandteilen oder Zubehör zugefügt wird, beanspruchen zu können.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 19 wird gesichert, dass für eine vorzeitige Nutzung von Flächen innerhalb des Abschlussbetriebsplanes eine Abstimmung durchzuführen und ein Einvernehmen mit den zuständigen Fachbehörden, insbesondere dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe und der LEAG (ehem. Vattenfall Europe Mining AG) herzustellen ist. Gem. § 108 Bundesbergrecht ist innerhalb von Baubeschränkungsgebieten prinzipiell eine bauliche Nutzung möglich, wenn durch die geplanten baulichen Anlage die Durchführung bergbaulicher Maßnahmen nicht erschwert werden.

16.8 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzung Nr. 20

Die im SO 2 und SO 3 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke sowie einem Fahr- und Leitungsrecht der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung: Eine Anbindung der am Hafenbecken gelegenen Promenade an die Verkehrsflächen der Planstraße 2.1 bis 2.3 erfolgt über Wegeflächen (Fuß- und Radwegeverkehr) innerhalb der Baugebiete SO 2 und SO 3. Durch die textliche Festsetzung Nr. 20 wird für diese Teilflächen ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher sowie einem Fahr- und Leitungsrecht für die zuständigen Versorgungsbetriebe planungsrechtlich gesichert.

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

Die folgenden Maßnahmen sind auf Grundlage des Umweltberichtes und des Grünordnungsplans¹ in den Bebauungsplan übernommen worden:

Textliche Festsetzung Nr. 21

Die auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Uferbereich“ gelegene Maßnahmenfläche ist als artenreiche Halboffenlandfläche mit standortgerechten Gehölzarten entsprechend Pflanzliste 1 sowie Trockenrasenflächen als Lebensraum für verschiedene Tiere und Pflanzen sowie zum Schutz des Bodens vor Erosion zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Begründung: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB ist die dem Hafenbereich vorgelagerte Insel als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese ca. 6.800 m² große Fläche soll als lockere Wald- und Gebüschfläche mit standortgerechten Gehölzarten und trockenen, kräuterreichen Trockenrasen- und Grasflächen entwickelt werden. Diese Maßnahmenfläche dient als Lebensraum für verschiedene Tiere und Pflanzen sowie dem Schutz des Bodens vor Erosion.

¹ Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Seehafen Teichland", Subatzus & Brinkmann GbR, Dörrwalde, Juli 2020

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzung Nr. 22

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und den Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4, SO 4.1 und SO 4.2 sind je angefangener 300 m² und in dem Sondergebiet SO 3 je angefangener 800 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Baum oder fünf Großsträucher zu pflanzen. Es sind Bäume der Pflanzliste 4 bzw. Gehölze der Pflanzliste 2 zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronenbereich unbeschädigt ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung: Durch die Festsetzung einer Mindestbegrünung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und der Sondergebiete sollen positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Biotop- und Artenschutz erzielt werden. Die Verpflichtung, je 300 m² bzw. je 800 m² einen Baum oder fünf Großsträucher zu pflanzen, stellt sicher, dass eine Durchgrünung der betreffenden Baugebiete entsteht, die den städtebaulich gewollten Charakter aufnimmt und auch einen funktionalen Ersatz für die zu fällenden Bäume darstellt.

Zur Erreichung eines von Anbeginn der Pflanzung und Freilächennutzung wahrnehmbaren Bildes wird in den Baugebieten die Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 10/12 cm festgesetzt.

Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von standortgerechten, gebietstypischen Bäumen entsprechend der Pflanzliste 4 bzw. 2 empfohlen. Sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen, können vorhandene Bäume angerechnet werden, um den Erhalt von Bestandsbäumen zu fördern.

Textliche Festsetzung Nr. 23

In der Fläche zum Anpflanzen innerhalb des SO 4.2 und der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bedarfsparkplatz“ sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronenbereich unbeschädigt ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind im nördlichen Geltungsbereich des B-Planes zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um eine langgestreckte 5,0 m breite und ca. 1.105 m² große Flächen, die der Abschirmung (am nördlichen Rand) und der Durchgrünung des Gebietes (SO 4.2) dient. Weiterhin ist eine ca. 830 m² große Fläche zur Abpflanzung zum Ortskern auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bedarfsparkplatz“ vorgesehen. Für die Bepflanzung sind

heimische Arten zu bevorzugen, die mit Gehölzen der Pflanzliste 4 ergänzt werden können.

Textliche Festsetzung Nr. 24

In der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölze der Pflanzliste 1 und 4 zu verwenden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind im Bereich der Seeachse, am westlichen Rande des SO 1.1, am nördlichen Rand des SO 1.2, im Innenbereich des SO 1.3 sowie auf den gekennzeichneten privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind weitgehend zu erhalten und mit Arten der Pflanzliste 1 und 4 zu ergänzen. Die Flächen dienen der Durchgrünung sowie Abschirmung und Einbindung des Gebietes in die Landschaft. Weiterhin wird in der Planzeichnung der nördliche Bauabschnitt der Seeachse als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 25

Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind durch mindestens 2,0 m breite Pflanzflächen derart zu gliedern, dass maximal 6 Stellplätze zusammengefasst sind. Je angefangene 6 Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 12,0 m² vorzusehen. Es sind Bäume der Pflanzliste 4 zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronenbereich unbeschädigt ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Begründung: Die textliche Festsetzung Nr. 25 dient der Gliederung und Strukturierung der sonst überwiegend versiegelten Stellplatzflächen mit gebietstypischen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen. Zusätzlich dient sie der Minderung von klimatischen Beeinträchtigungen sowie von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Weiterhin sind Einzelbaumpflanzungen Teil der multifunktionalen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes wird die Verwendung von Laubbäumen gemäß Pflanzliste 4 zu verwenden. Die Mindestgröße der Baumscheiben soll optimale Standortbedingungen für die Bäume gewährleisten.

Textliche Festsetzung Nr. 26

In den Straßenverkehrsflächen der Planstraßen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 2.1, 2.2 und 2.3 sowie in der Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Promenade“ sind einseitig in einem Abstand von mindestens 15 m und höchstens 20 m hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm gem. Pflanzliste 4 anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronenbereich unbeschädigt ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Begründung: Durch die gem. Festsetzung Nr. 26 vorgesehene Straßenbaumbegrünung wird eine Durchgrünung der öffentlichen Straßenräume gesichert. Zusätzlich dient sie der Minderung von klimatischen Beeinträchtigungen sowie von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Weiterhin sind Einzelbaumpflanzungen Teil der multifunktionalen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes wird die Verwendung von Laubbäumen gemäß Pflanzliste A zu verwenden.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind alle im Geltungsbereich befindlichen Einzelbäume, Gehölzflächen und -gruppen zu erhalten, sofern diese nicht direkten baulichen Maßnahmen im Weg stehen. Während der Bauphase sind diese vor Beschädigungen zu schützen und gegen Beeinträchtigungen zu sichern. Darüber hinaus gilt für alle Gehölze, die nicht durch die Bautätigkeit beeinflusst werden, Bestandsschutz. Die Durchsetzung der Baumschutzsatzung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

Pflanzliste

In der Pflanzliste werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 in Verbindung mit § 178 BauGB Anpflanzungsfestsetzungen vorgeschlagen, die nach Festsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen der Baugenehmigung zur Durchsetzung der Regelungen der Grünordnung als Pflanzgebote erlassen werden können.

16.10 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 81 BBGBO)

Die Bedeutung des Plangebietes als neues Ortszentrum und attraktiver touristischer Anlaufpunkt erfordert zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes die Aufnahme von Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan, die in der städtebaulichen Konzeption entwickelten Elemente aufgreifen. Darüber hinaus sollen Störungen des Siedlungsbildes durch maßstabslose Baukörper und verunstaltende Gebäudeelemente verhindert werden.

Bei den Gestaltungsvorschriften handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Teichland für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 2 BbgBO.

Dacheindeckung

Örtliche Bauvorschrift Nr. 1

Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung Ziegel- und Betondachsteine, Falzbleche sowie Glas und Dachbegrünung zulässig. Sonstige glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebung sind allgemein unzulässig.

Anlagen zur solaren Energienutzung sind zulässig, die Anlagen sind blendfrei zu gestalten.

Begründung: Der festgelegte abgestimmte Material- und Farbkanon innerhalb der Dachdeckung soll ein harmonisches Siedlungsbild ermöglichen.

Fassadengestaltung

Örtliche Bauvorschrift Nr. 2

In den Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4, SO 2 sowie SO 3, SO 4.1, SO 4.2 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die geschlossenen Fassadenflächen in gedeckten Farben zu gestalten. Konstruktionsbauteile sind davon ausgenommen. Folgende Materialien sind unzulässig:

- aufgemalte und aufgeklebte Gliederungen,***
- spiegelnde Fassadenverkleidungen.***

Begründung: Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu reduzieren, werden bei der Fassadengestaltung ortsuntypische, grelle leuchtende und spiegelnde Materialien ausgeschlossen.

Einfriedungen

Örtliche Bauvorschrift Nr. 3

Die Höhe von Einfriedungen darf maximal 1,5 m betragen. Zulässig sind nur offene Einfriedungen (Zäune und Mauerpfeiler) sowie freiwachsende oder geschnittene Hecken mit Arten der Pflanzliste. Zwischen Geländeoberkante und Zaun sind mindestens 0,10 m Abstand einzuhalten.

Begründung: Eine optische Beeinträchtigung der Straßen, Grünräume und Vorgartenbereiche soll durch entsprechende bauordnungsrechtliche Vorschriften zu den Einfriedungen vermieden werden. Zulässig sind Einfriedungen (Holz- und Metallzäune, Mauerpfeiler) von maximal 1,50 m Höhe sowie Hecken gem.

Pflanzliste. Zu den Einfriedungen sind darüber hinaus die Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung zu beachten.

Die Beschränkung auf offene Einfriedungen durch den Ausschluss von Mauern und Sockeln im Zaunverlauf sowie der Mindestabstand zur Geländeoberkante sichert die Erhaltung der Durchgängigkeit im Geltungsbereich insbesondere für Kleinsäuger und Insekten.

Vorgärten und Gärten

Örtliche Bauvorschrift Nr. 4

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Gestaltung von Vorgärten und Gärten mit flächigen Schottersteinen und Gesteinsschüttungen unzulässig.

Begründung: Aufgrund der verunstaltenden Wirkung der genannten Ausführungen soll die Gestaltung von Vorgärten und Gärten mit flächigen Schottersteinen und Gesteinsschüttungen ausgeschlossen werden. Die Unzulässigkeit solcher Ausführungen dient der Vermeidung einer Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes nach § 9 der BbgBO. Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 der Brandenburgischen Bauordnung sind nicht überbaute Flächen von bebauten Grundstücken zu begrünen oder zu bepflanzen.

Werbeanlagen

Örtliche Bauvorschrift Nr. 5

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 1,5 m² nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung und Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht sind nur ausnahmsweise zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind als Hinweisschilder und Wegweiser ausnahmsweise zulässig.

Ausnahmsweise sind Fahnenmasten mit Werbeanlagen zulässig, wenn sie eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.

Begründung: Um Verunstaltungen des Ortsbildes im Hafensbereich durch Werbeanlagen zu verhindern, werden diese hinsichtlich Anzahl, Standort und Anordnung innerhalb des Gebietes eingeschränkt. Durch die Festlegungen sollen für eine touristische Nutzung erforderliche Werbeanlagen möglich sein.

16.11 HINWEISE

Archäologische Bodenfunde

Der Hinweis zu Archäologischen Bodenfunden dient zur Regelung des Umgangs mit Bodendenkmalen gem. BdgDSchG. Aufgrund des zu erwartenden Fundaufkommens ist eine archäologische Baubegleitung bei Baumaßnahmen auf folgenden Flurstücken innerhalb des Geltungsbereichs einzurichten: Flur 2: Flurstücke 52, 55, 109, 111, 112, 113; Flur 3: Flurstücke 11, 12, 114, 18, 78, 68, 27, 86, 87. Die archäologische Baubegleitung ist mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege sowie mit dem Bauamt des Landkreises Spree-Neiße als Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Münzen, Knochen o.ä., entdeckt werden, so ist dieses unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BdgDSchG). Die Fundstätte ist für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§ 19 Abs. 3 BdgDSchG). Die entdeckten Bodenfunde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 BbgDSchG).

Vorkehrungen zum Baumschutz / Baumschutzverordnung

Einzelbäume bzw. Baumgruppen sind während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigen durch Baufahrzeuge oder Abstellen und Lagern von Baustoffen und anderen Materialien zu sichern. Es sind insbesondere die Vorschriften der DIN 18920 zu beachten. Notwendige Zufahrten zu den Grundstücken sind nur in der erforderlichen Breite zu befestigen.

Zum Schutz bestehender Bäume ist die Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern (Baumschutzverordnung-BSV LK SPN) vom 03.12.2001 zu berücksichtigen.

Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen wird die Verwendung von Arten der in der Begründung enthaltenen Pflanzliste empfohlen.

Bergmännisches Risswerk

Innerhalb des Geltungsbereiches des Abschlussbetriebsplanes befinden sich

- betriebliche Festpunkte
- Dichtwand mit Anlagen
- Brunnen und Pegel
- Wiedernutzbar gemachte Flächen/ Randflächen
- Kabel und Leitungen.

Vorhandene Festpunkte zur Vermessung müssen erhalten bleiben und für LEAG (ehemals Vattenfall Europe Mining AG) bzw. die beauftragte Vermessungsfirma jederzeit zugänglich sein.

Der Zugang zu im unmittelbaren Bereich befindlichen Pegeln zur Grundwasserstandsbeobachtung muss jederzeit gewährleistet sein.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist ein Schachterlaubnisschein für Erdarbeiten in der Markscheiderei der LEAG einzuholen. Da im Planungsbereich Risswerk nach Bundesberggesetz (BBergG) geführt wird, wird für den Fall von Rückbauten in jedem Fall um Abstimmung mit LEAG gebeten sowie für diesen Fall um Übergabe der Rückbaudokumente zur Nachtragung/ Dokumentation im bergmännischen Risswerk. Die zu übergebenden Unterlagen sind mit dem zuständigen Markscheider abzustimmen.

Bodenmechanischer Sperrbereich

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Flächen teilweise angrenzend zu einem bodenmechanischen Sperrbereich (Tagebaufolgeseesee Teilsee Nordrand-schlauch, TFS NRS). Der Sperrbereich am gewachsenen Randböschungssystem ist vorsorglich für die gesamte Dauer der Flutung des Cottbuser Ostsees eingerichtet worden. Nutzungen der Uferbereiche, die seeseitig der Sperrbereichsgrenze angeordnet sind, bedürfen einer geotechnischen Bewertung und Freigabe durch die zuständige Fachabteilung Geotechnik, Abt. Bodenmechanik bei LE-B. Eine gegebenenfalls mögliche Nutzung dieser Bereiche ist insbesondere vom Wasserstand im teilgefluteten TFS NRS abhängig.

Standsicherheitseinschätzungen- und Nachweise

Zur Klarstellung der Anforderungen für bauliche Maßnahmen wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Planungen der Folgenutzung einhergehende Tätigkeiten und Genehmigungen im Sicherheitsbereich des Tagebaues mit den erforderlichen bodenmechanischen Standsicherheitseinschätzungen- und Nachweisen, entsprechend Berggesetz durch anerkannte Sachverständige für Böschungen zur Genehmigung einzureichen und die Bergbautreibenden einzu-beziehen sind.

Die Herstellung vorgelagerter Inseln ist durch bodenmechanische Untersuchungen nachzuweisen.

Kampfmittel

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurden zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche festgestellt. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.

Die Fundstelle sind gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Beteiligungspflicht untere Naturschutzbehörde

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zum besonderen Artenschutz die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße generell zu beteiligen.

Ersatzhabitat Zauneidechsen

Östlich des Bereiches "Strandzugang" und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde durch LE-B in 2016 ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen angelegt. Das Habitat ist vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Ein Befahren und Lagern ist auszuschließen.

16.12 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Grenze Uferlinie Cottbusser Ostsee gem. wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren „Gewässerausbau Cottbusser See, Teilvorhaben 2 – Herstellung des Cottbusser Sees“

Die Grenze der Uferlinie Cottbusser Ostsee gem. wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren (gem. Antragsunterlage Anlage A1 7.1 vom 28.11.2014) wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Diese wird voraussichtlich auch die Grenze zwischen einem Landesgewässer und der Wasserfläche des zukünftigen kommunalen Sportboothafens entsprechen. Eine Einordnung des künftigen Gewässers als Landesgewässer obliegt der Landesregierung. Die Unterhaltung der Hafenanlage mit Schiffsanlegestellen wird von der Gemeinde bzw. dem zuständigen Betreiber vorgenommen werden.

Solange das Gewässer unter Bergaufsicht steht, muss das Aufsichtsführende Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe im Einvernehmen mit dem Bergbautreibenden alle Bauanträge für eine Nachnutzung vor Genehmigung prüfen.

Verlauf Dichtwand

Nachrichtliche Übernahme der an der Abbaugrenze verlaufenden bestehenden Dichtwand. Für die beiden Hafenzufahrten ist die Dichtwand auf einer Gesamtlänge von ca. 220 m und einer Tiefe von ca. 3 - 4 m abzutragen.

Im Rahmen eines Gutachtens zur hydrologischen Modellierung (Seehafen Teichland – hydrologische Modellierung, Entwurf April 2014, DHI-WASY GmbH, Berlin) wurden u.a. die Auswirkungen einer partiellen Entfernung der Dichtwand im Bereich der geplanten Hafenzufahrten untersucht. Im Ergebnis wurde gutachterlich festgestellt, dass im Vergleich zu der Situation ohne Hafenanlage (d.h. ohne partielle Öffnung der Dichtwand) generell mit einer Absenkung der Grundwasserstände zu rechnen ist. Bei einem konstanten Wasserstand im See von 63,50 m NHN (vgl. *Stand 08/2020: Zielwasserstand +62,50 m NHN*) beträgt die Absenkung maximal 15 cm, während sie im Mittel und bei monatlich variierenden Seewasserständen auch bis zu 55 cm (in August) betragen kann. Für die Planung

der Flutung des Cottbusser Sees sind hier jedoch keine negativen Konsequenzen mit verbunden. Der Einfluss der Anbindung der Hafensohle wird als relativ gering bewertet.

Sicherheitslinie nach gültiger Rechtsverordnung Braunkohleplan / Geltungsbereich Abschlussbetriebsplan Cottbus-Nord

Mit der Sicherheitslinie gem. Braunkohleplan Tagebau Cottbus-Nord, Anlage 1 vom 27. Mai 2009 wird die Fläche begrenzt, auf welcher unmittelbare Auswirkungen der bergbaulichen Sanierungstätigkeit auf die Geländeoberfläche und die darauf geplanten oder befindlichen Folgenutzungen im Sinne einer Bauwarnung nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

Durch den Abschlussbetriebsplan vom 22.06.2004, zugelassen 08.10.2012 wird die Einstellung des Betriebes nach Beendigung der Kohleförderung, die Herstellung der öffentlichen Sicherheit sowie die Gestaltung der Bergbaufolgelandschaft nach den Vorgaben des Braunkohlenplanes beschrieben.

Baubeschränkungsgebiet

Eine Teil des Bebauungsplangebietes liegt innerhalb des Bergwerksfeldes Cottbus-Nord (31-0146), für das ein Baubeschränkungsgebiet gem. §§ 107 bis 109 BBergG festgesetzt ist. Konkrete Baumaßnahmen innerhalb von Baubeschränkungsgebieten bedürfen gem. § 108 BBergG der Zustimmung des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg.

Randriegel LEAG (ehem. Vattenfall) mit Entwässerungsbrunnen

Nachrichtliche Übernahme des Randriegels RRN 3 und der bestehenden Entwässerungsbrunnen.

Umgrenzung von Schutzgebieten, Landschaftsschutzgebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen Teilflächen des LSG „Peitzer Teichlandschaft mit Hammergraben“. Es handelt sich jedoch nur um Randbereiche, die teilweise innerhalb von Straßenverkehrsflächen liegen.

Die Gemeinde wird für die betroffenen Teilflächen Zulassungsverfahren bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße beantragen.

Geschützte Allee nach § 17 BbgNatSchAG

Am westlichen Teilbereich des Planungsgebietes liegt eine gemäß § 17 BbgNatSchAG geschützte Allee. Beim derzeitigen Stand der Planung würde durch die geplante nord-/westliche Erschließungsstraße (Planstraße 1.1) der westlich des Weges stehende Baumanteil der gemischten Allee (Obst- und Laubbäume) in den Straßenraum integriert werden.

Unterirdische Hauptversorgungsleitung

Innerhalb des Geltungsbereichs und parallel zur südwestlichen Uferlinie verläuft eine unterirdische Leitungstrasse eines Mittelspannungskabels mit drei 30-kV-Leitungen.

AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

17 BODENORDNUNG

Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des Seehafens Teichland geschaffen werden. Im Masterplan „Cottbusser Ostsee“ sowie im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuendorf wurden diese übergeordneten Planungsziele zur touristischen Nachnutzung der ehemaligen Tagebauflächen und dessen Uferbereiche aufgenommen. Damit soll ein Beitrag zum anstehenden Strukturwandel in der Region und in der Gemeinde Teichland geleistet werden und langfristig eine wirtschaftliche Basis für die Zeit nach Beendigung der Tagebautätigkeiten und der damit zusammenhängenden Arbeitsplätze geschaffen werden.

Gegenwärtig befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Liegenschaften der Gemeinde Teichland (ca. 13 %), der LEAG (ehemals Vattenfall Europe Mining AG) (ca. 66 %) sowie privater Eigentümer (ca. 21 %). Durch die Agrargenossenschaft sowie das Land Brandenburg werden nur untergeordnete Flächengrößen betroffen. Für die Durchführung des Bebauungsplanes, insbesondere für die Herstellung der Hafenanlage und die Sicherung der öffentlichen Erschließung, sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

Die Gemeinde hat über das Amt Peitz für die innerhalb des Planungsgebietes liegenden Grundstücke ein Verkehrswertgutachten erstellen lassen. Auf dieser Grundlage führt das Amt Peitz Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern über Ankäufe sowie Neuordnungen und Teilungen der betroffenen Grundstücke durch.

18 HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Durch das Vorhaben Seehafen Teichland entstehen umfangreiche Kosten, die sich insbesondere für die Baumaßnahmen des Hafens (Bodenaushub, Herstellung des Hafenbeckens, Steganlagen etc.) mit den dazugehörigen Freianlagen (Wege- und Platzflächen, Grünanlagen), Infrastrukturmaßnahmen (Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsleitungen) sowie naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen, Aufforstungen und Grunderwerb erforderlich sind. Weiterhin sind Kosten für Planungsleistungen zu berücksichtigen.

Das Bauamt des Amtes Peitz hat in Abstimmung mit der zuständigen Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL4) Berlin-Brandenburg Fördermittel für die vorgezogenen Baumaßnahmen des Hafens und der östlichen Erschließungsstraße erhalten; die Baumaßnahmen wurde 2021-22 umgesetzt. Somit konnte das Planungsziel der Gemeinde, den Bau der gesamten Hafenanlage vor Abschluss der Flutung abzuschließen, um die Baumaßnahmen im trockenen Zustand erfolgen zu lassen, bereits erreicht werden.

Für die weiteren, oben genannten Erstellungskosten ist die Einbeziehung von Geldern aus Förderprogrammen des Landes Brandenburg, des Bundes sowie

der EU erforderlich. Die Gemeinde Teichland wird den erforderlichen Eigenanteil einbringen.

Neben diesen Aufwendungen sind Kosten für die Unterhaltung und Pflege von öffentlich genutzten Flächen zu berücksichtigen (Verkehrs- und Grünflächen). Für die wassersportlich genutzten Einrichtungen wird angestrebt, private Betreiber und Investoren einzubinden.

19 AUSWIRKUNGEN AUF DEN WOHNSTANDORT / TOURISMUS

In Teilbereichen des Planungsgebietes können zusätzliche Wohnnutzungen für Dauerwohnen und Ferienwohnen im Zusammenhang mit touristischen Serviceeinrichtungen und wassersportlichen Angeboten entstehen. Damit werden für die Gemeinde und den Ortsteil Neuendorf mittel- und langfristige Entwicklungsperspektiven ermöglicht. Für das touristische Angebot werden durch die Hafenanlage am zukünftigen Cottbusser Ostsee sowie die angrenzenden Sondergebietsflächen SO 1 bis 4 umfangreiche Entwicklungspotenziale geschaffen. Durch die räumliche und funktionale Verknüpfung mit bestehenden Einrichtungen (z.B. Erlebnispark Teichland, Seeachse) und die gemeindeübergreifende Vernetzung (z.B. Stadthafen Cottbus) werden diese in bestehende und zukünftige touristischen Angebote eingebunden.

Das Planungsgebiet des Seehafen Teichland liegt südlich des Ortsrandes von Neuendorf mit Anbindung an die Cottbusser Straße. Durch die Planstraße 1.3 werden Mindestabstände zu bestehenden Wohnnutzungen von ca. 60 m zur Cottbusser Straße Nr. 11 und 12, von ca. 35 m zur Cottbusser Straße Nr. 8 und durchschnittlich ca. 200 m zum Ortsrand Neuendorf eingehalten.

20 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine neue Nutzung im Plangebiet geschaffen. Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereiteten Nutzungsmöglichkeiten lösen zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr innerhalb des Planungsgebietes aus, welcher jedoch durch die neu geplanten Straßen (Planstraßen 1.1 bis 2.5) aufgenommen werden kann.

Im Rahmen eines Verkehrskonzeptes¹ wurde eine Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens anhand der zu erwartenden Verkehre von Einwohnern, Beschäftigten und Besuchern/ Kunden vorgenommen und die Abwicklung der Verkehre in dem vorgesehenen Straßennetz überprüft. Im Ergebnis wird eine maximale Tagesbelastung im Gesamtverkehr von ca. 2.000 Fahrten ermittelt. Diese verteilen sich auf 3 Zufahrtsmöglichkeiten.

Neben den Planstraßen 1.1 bis 2.5 ist der Anschluss an die Cottbusser Straße neu herzustellen (Kreisverkehr). Mit dem Landesbetrieb Straßenwesen Cottbus

¹ Verkehrsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Seehafen Teichland", igf, Frankfurt (Oder), April 2015

ist die Gestaltung der Zufahrtsbereiche an der L 473 abzustimmen. Zusätzliche erforderliche Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahmen innerhalb des städtischen Straßen- und Verkehrsnetzes werden nicht ausgelöst.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche entspricht in ihrer Dimensionierung den verkehrlichen Erfordernissen. Dazu gehört vor allem eine gesicherte Zuwegung für alle Verkehrsteilnehmer.

21 AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMISSIONSSCHUTZ

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine immissionsschutzrechtlich relevanten Konflikte ausgelöst. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bereiten zwar eine Neuordnung bzw. Neuplanung für die gegenwärtig land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen vor, es werden jedoch ausreichende Mindestabstände von zu schützenswerten Wohnnutzungen eingehalten (ca. 25 m vom SO 2 „Maritimes Gewerbe und Wassersportgebiet“ zu WA 2). Mögliche Belastungen durch Immissionsquellen im Planungsgebiet wie die Hafennutzung (maritimes Gewerbe, Sportboote) werden durch die Berücksichtigung von Mindestabständen gem. Trennungsgrundsatz i.V.m. § 50 Bundes-Immissionsschutz-Gesetz sowie Gliederungs- und Pflanzmaßnahmen so gering wie möglich gehalten.

Es ist ebenfalls davon auszugehen, dass die Immissionsbelastung, die von dem zukünftigen Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich und seiner Umgebung ausgeht, keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse darstellt. Bei den angrenzenden Flächennutzungen handelt es sich um dörflich genutzte Wohnbauflächen mit dem Charakter Allgemeiner Wohngebiete. Im Bebauungsplan sind angrenzend Ferienhausgebiete und Wohngebiete festgesetzt. Wie bereits ausgeführt, bestehen ausreichende Abstände zu den bestehenden Wohnnutzungen.

Im Bereich der Planstraße 1.3 sollte durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung (z.B. Tempo 30) der Verkehrsfluss und entsprechende Schallemissionen reduziert werden. Im Ergebnis wird keine Notwendigkeit zur Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet festgestellt.

22 AUSWIRKUNGEN AUF DEN KLIMASCHUTZ

Zum Schutz des klimatischen Ausgleichspotentials sind die Sicherung und Entwicklung von regenerativ wirksamen Vegetationsstrukturen (Waldflächen) sowie die Vermeidung von übermäßigen Flächenversiegelungen wichtig.

Die zusammenhängenden Waldflächen bilden gegenwärtig Frischluftentstehungsflächen, in den Offenlandbereichen entsteht Kaltluft. Die Vegetation im Gebiet dient auch der Sedimentation von Schadstoffen und Staub. Klimatische Vorbelastungen treten aus regionalen und lokalen Komponenten auf.

Bei Durchführung des Vorhabens (Neubau Seehafen mit angrenzenden Baugebieten und Erschließungsstraßen) kann es in Folge der Neuversiegelung / Bebauung von bisher unversiegelten Bodenflächen und dem Verlust von Wald- und

Grünlandflächen zur Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas kommen (vor allem Temperatureffekte). Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft vor Ort werden aber eher gering sein, da der durch das geplante Vorhaben entstehende Verlust von Forstflächen mit der Entwicklung von Wald innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes kompensiert werden soll (siehe auch Kapitel 10.5 und 13.3).

TEIL D VERFAHREN

23 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE AUS DEN BETEILIGUNGS- VERFAHREN

23.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 23. Juni bis einschließlich 25. Juli 2014 statt. Als Unterlagen lag die Planzeichnung (M. 1:2.000) mit Begründung in den Räumen des Bürgeramtes Peitz aus. Insgesamt sind 5 schriftliche Stellungnahmen eingegangen.

Weiterhin wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung¹ die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die Öffentlichkeit erhielt Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung.

Die vorgebrachten Anregungen sowie die Abwägung können wie folgt zusammengefasst werden:

1.) Thema Verkehr

- 1.1) Es wurde eine Verschiebung der westlichen Straße (Planstraße 1.1) angeregt, um die bestehende Baumreihe zu erhalten, weiterhin sollte ein rechtwinkliger Anschluss an die L 473 geprüft werden.

Abwägung: Die Planstraße 1.1 wurde so verschoben, dass die Allee in einen Fuß- / Radweg integriert wird. Ein rechtwinkliger Anschluss an die L 473 ist verkehrstechnisch nicht erforderlich und würde zusätzliche Flächeninanspruchnahme verursachen. Die genaue Ausgestaltung des Anschlusses erfolgt in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, eine Vorabstimmung hat am 16.09.2014 stattgefunden.

- 1.2) Es wird eine Verschiebung der Planstraße 1.2 (im Entwurf Stand April 2015 Planstraße 1.3) in den unbewaldeten Bereich vorgeschlagen.

Abwägungsvorschlag: Im Zuge der Anpassung des städtebaulichen Konzeptes erfolgte eine Verschiebung der Planstraße 1.3 um ca. 30 m in südliche Richtung. Ein Verlust von Waldflächen ist jedoch weiterhin erforderlich, entsprechende Ersatzpflanzungen werden in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde vertraglich vereinbart.

- 1.3) Es wird ein zunehmender Verkehr im Ort befürchtet.

¹ Bürgerversammlung am 04.07.2014

Abwägungsvorschlag: Aufgrund der sinkenden gewerblichen Straßenverkehre durch den Tagebauabbau wird vermutet, dass die Gesamtbelastung durch zusätzliche touristische Verkehre nicht steigen wird. Im Rahmen eines verkehrlichen Fachbeitrages wird eine Verkehrsprognose erstellt.

- 1.4) Bestehen noch Planungen für eine Ortsumfahrung bzw. nehmen die Planstraßen diese Funktion ein ?

Abwägungsvorschlag: Zum Bebauungsplan wurde ein tragfähiges Verkehrskonzept¹ erarbeitet, in dem der Nachweis der Funktionstüchtigkeit der verkehrlichen Erschließung erbracht wurde. Das Erschließungssystem besteht aus einer westlichen und einer östlichen Anbindung an die L 473. Ein zusätzlicher Durchfahrtsverkehr in der Hauptstraße wird nicht erfolgen. Weiterhin ist anzumerken, dass durch die Einstellung der Tagebaunutzung entsprechende Verkehr wegfallen werden und damit eine Entlastung der Hauptstraße erwartet wird.

Im Rahmen des Verkehrskonzeptes wurde anhand der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen eine Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens anhand der zu erwartenden Verkehre von Einwohnern, Beschäftigten und Besuchern/ Kunden vorgenommen und die Abwicklung der Verkehre in dem vorgesehenen Straßennetz überprüft. Im Ergebnis wird eine maximale Tagesbelastung im Gesamtverkehr von ca. 2.000 Fahrten ermittelt. Diese verteilen sich auf 3 Zufahrtsmöglichkeiten.

Die Ringerschließung über die Planstraße 2 ermöglicht eine Anbindung der Uferpromenade und der angrenzenden Nutzflächen. Diese soll als verkehrsberuhigter Promenadenbereich gestaltet werden, entsprechend wird im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Der motorisierte Verkehr wird gleichwertig mit anderen Verkehrsteilnehmern gesetzt, ein Durchgangsverkehr wird nicht entstehen.

- 1.5) Wird für die an neuen Straßen gelegenen Grundstücksflächen eine Abpflanzung vorgesehen?

Abwägungsvorschlag: Am nördlichen Rand des Mischgebietes M 2 und Sondergebieten SO 4 werden zum bestehenden Ortsrand eine Fläche für Anpflanzungen vorgesehen. Weiterhin werden in den Planstraßen Straßenbaumpflanzungen vorgesehen.

2.) Thema Natur

- 2.1) Welche Baumarten sind für die Aufforstung vorgesehen?

Abwägungsvorschlag: Im Grünordnungsplan sowie im Bebauungsplan werden in einer Pflanzliste (Pflanzliste D) Gehölzarten vorgeschlagen. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg, untere Forstbehörde, Oberförsterei Cottbus wurde vereinbart, dass die genaue Spezifikation der aufzuforstenden Flächen durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg entsprechend der vorgefundenen Standorteigenschaften der Aufforstungsflächen festgelegt wird.

¹ Verkehrsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Seehafen Teichland", igf, Frankfurt (Oder), April 2015

- 2.2) Zum Erhalt bestehender Waldflächen wird eine Verlagerung des Hafens näher an den zukünftigen See angeregt

Abwägungsvorschlag: Diese Planungsvariante wurde im Vorfeld geprüft, durch die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Nähe des Seehafens soll der Ort Neuendorf von der Entwicklung wirtschaftlich profitieren und eine Wegeverbindung geschaffen werden. Im Zuge einer Anpassung des städtebaulichen Konzeptes wurde eine Verschiebung der Planstraße 1.3 vorgenommen, hierdurch konnten die Verkehrsflächen aus privaten Grundstücken herausgenommen werden und der Abstand der Verkehrsflächen zur bestehenden Bebauung vergrößert werden.

- 2.3) Durch die westliche Erschließungsstraße werden Grün- und Waldflächen zerstört, es wird die Nutzung der alten Poststraße angeregt.

Abwägungsvorschlag: Eine Verlegung der Zufahrtsstraße auf die ehemalige Poststraße würde eine deutliche Verlängerung der herzustellenden Zufahrt in Bereiche von sehr hoher naturschutzfachlicher Bedeutung bewirken und ist deshalb naturschutzfachlich abzulehnen. Vielmehr soll an der neuen Zufahrtsstraße unter Erhalt der bestehenden Allee eine neue landschaftliche Situation geschaffen werden.

- 2.4) Welche Auswirkungen werden durch den Cottbusser Ostsee für den Grundwasserstand erwartet?

Abwägungsvorschlag: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden keine eigenständigen Untersuchungen erstellt, da die Zuständigkeit für die Planung des „Cottbusser Ostsees“ innerhalb des laufenden Planfeststellungsverfahrens "Gewässer Ausbau Cottbuser See, Teilvorhaben 2" liegt. Die öffentliche Auslegung der Antragsunterlagen erfolgte vom 12.01 - 11.02.2015. In den Unterlagen (Kapitel 9.1 des Erläuterungsberichtes, Dezember 2014) wird ausgeführt, dass der nach Einstellung der Wasserhaltung unabhängig vom geplanten Vorhaben einsetzende natürliche Grundwasserwiederanstieg regional unterschiedlich ausfällt. So entsprechen in der Ortslage Maust, die außerhalb der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussungslinie liegt und durch die Dichtwand gegenüber Grundwasserabsenkungen geschützt ist, die nachbergbaulichen Grundwasserstände den heutigen flurnahen Grundwasserhältnissen. Der beantragte Normalwasserspiegel des Cottbusser Ostsees von + 62,5 m NHN entspricht dem natürlichen vorbergbaulichen Grundwasserstand an seinem nord-westlichen Uferbereich.

3.) Thema Eigentumsverhältnisse

- 3.1) Wie wird mit privaten Grundstücksflächen umgegangen, die nicht an die Gemeinde verkauft werden sollen?

Abwägungsvorschlag: Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des Seehafen Teichland geschaffen werden. Im Masterplan „Cottbusser Ostsee“ sowie im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuendorf wurden diese übergeordneten Planungsziele zur touristischen Nachnutzung der ehemaligen Tagebauflächen und dessen Uferbereiche aufgenommen. Damit soll ein Beitrag zum anstehenden Strukturwandel in der Region und in der Gemeinde Teichland geleistet werden und langfristig eine wirtschaftliche

Basis für die Zeit nach Beendigung der Tagebautätigkeiten und der damit zusammenhängenden Arbeitsplätze geschaffen werden.

Zur Umsetzung der Planungsziele stellt die Gemeinde einen Bebauungsplan auf.

Die Gemeinde hat über das Amt Peitz für die innerhalb des Planungsgebietes liegenden Grundstücke ein Verkehrswertgutachten erstellen lassen. Auf dieser Grundlage führt das Amt Peitz Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern zum Ankauf von Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet durch. Gem. § 85 BauGB können Grundstücke für eine Nutzung entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Enteignet werden. Die Enteignung ist gem. § 87 BauGB im einzelnen Fall nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann.

4.) sonstige Themen

- 4.1) Welche Auswirkungen sind bei der Öffnung der Dichtwand zu erwarten?

Abwägungsvorschlag: Im Rahmen eines Gutachtens zur hydrologischen Modellierung (Seehafen Teichland – hydrologische Modellierung, Entwurf April 2014, DHI-WASY GmbH, Berlin) wurden u.a. die Auswirkungen einer partiellen Entfernung der Dichtwand im Bereich der geplanten Hafenzufahrten untersucht. Im Ergebnis wurde gutachterlich festgestellt, dass im Vergleich zu der Situation ohne Hafenanlage (d.h. ohne partielle Öffnung der Dichtwand) generell mit einer Absenkung der Grundwasserstände zu rechnen ist. Bei einem konstanten Wasserstand im See von 63,50 m NHN beträgt die Absenkung maximal 15 cm, während sie im Mittel und bei monatlich variierenden Seewasserständen auch bis zu 55 cm (in August) betragen kann. Für die Planung der Flutung des Cottbusser Sees sind hier jedoch keine negativen Konsequenzen mit verbunden. Der Einfluss der Anbindung der Hafensohle wird als relativ gering bewertet.

- 4.2) Wie lautet der Stand der Abstimmung mit der Stadt Cottbus?

Abwägungsvorschlag: Die Gemeinde Teichland und die Stadt Cottbus bewerben sich gemeinsam für das Fördermöglichkeiten im Rahmen des vom Land Brandenburg 2015 ausgelobten Stadt-Umland-Wettbewerb. In diesem Zusammenhang werden die Maßnahmen strategisch abgestimmt. Das Projekt für einen Hafen in Cottbus wird eigenständig von der Stadt Cottbus geplant.

- 4.3) Bestehen weiterhin Planungen für zwei Campingplätze?

Abwägungsvorschlag: Gegenwärtig bestehen keine konkreten Planungen für Campingplätze an den westlichen und östlichen Seite des Vorhabens des Seehafens. Die Planungsziele des Flächennutzungsplanes, der für diese Bereiche Sonderbaufläche mit hohem Waldanteil Zweckbestimmung Erholung darstellt, bleiben weiterhin bestehen.

- 4.4) Welche Wassernutzungen, insbesondere welche Boote, sind auf dem „Cottbusser Ostsee“ vorgesehen?

Abwägungsvorschlag: Im Bebauungsplan werden keine differenzierten Nutzungsarten der Wassersportmöglichkeiten geregelt. Dieses ist Gegenstand der weiteren Konkretisierung des Nutzungskonzeptes, das durch den zukünftigen Eigentümer (voraussichtlich Land Brandenburg) und die Anrainer in Abstimmung mit den Fachbehörden zu erstellen ist.

23.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Darüber hinaus wurden sie gebeten, Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 23. Mai 2014 gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit gegeben bis 11. Juli 2014 zur Planung Stellung zu nehmen.

Insgesamt wurden von 32 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind sowie von 3 Nachbargemeinden Stellungnahmen eingereicht. 21 der eingereichten Stellungnahmen enthalten Anregungen und Hinweise. Die übrigen Beteiligten erklärten ihre Zustimmung zur Planung bzw. werden in ihren Belangen nicht berührt.

Die abgegebenen relevanten Stellungnahmen wurden als Abwägungsmaterial in die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes - Entwurf April 2015 - und dessen Begründung mit Umweltbericht einbezogen. Im folgenden werden die wesentlichen Anregungen sowie die Auswirkungen auf den Bebauungsplan zusammengefasst:

- Durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg wird die planungsrechtliche Umsetzbarkeit der textlichen Festsetzung Nr. 5 zur Ausweisung von Sondergebiete „Ferienhaus- und Wohngebiet“ in Frage gestellt. Die Anregung wird durch die Ausweisung von Mischgebieten (MI 2) am Hafen bzw. Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (SO 4) im rückwärtigen Bereich berücksichtigt. Die geforderte Einhaltung der zusätzlichen Entwicklungsoption von insgesamt 7.000 m² Wohnsiedlungsfläche wird damit eingehalten (durch die Mischgebiete werden bei einem rechnerischen Wohnanteil von 50% rund 6.200 m² der Entwicklungsoption in Anspruch genommen).

- Gem. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege ist aufgrund des zu erwartenden Fundaufkommens eine archäologische Voruntersuchung notwendig. Im Bebauungsplan wird der Hinweis zu archäologischen Bodenfunden und zur Erforderlichkeit einer archäologischen Voruntersuchung entsprechend ergänzt. Eine entsprechende Voruntersuchung ist vor Beginn von Baumaßnahmen in Abstimmung dem Landesamt durchzuführen.

- Durch den Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg bestehen grundsätzlich gegen den Bebauungsplan keine Einwände. Der Hinweis auf die Einhaltung des Zufahrtenverbots nach § 24 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Straßengesetzes zur L 473 konnte im Rahmen eines Abstimmungstermins am 16.09.2014 mit dem Landesbetrieb Straßenwesen Cottbus, dem Amt Peitz sowie dem Verkehrsplanungsbüro igf klargestellt werden. Da die Planstraßen 1 und 2 durchgehend öffentlich gewidmete Gemeindestraßen mit Anbindung an die L 473 darstellen

wird einer Anbindung außerorts zugestimmt. Weiterhin wurde vom Landesbetrieb auf eine Abstimmung zur Ausgestaltung und Erweiterung der Verkehrsflächen an den Zufahrtbereichen zur L 473 hingewiesen. Da sich die erforderlichen Grundstücke im Eigentum des Landes Brandenburg befinden, sind im Bebauungsplan hierzu keine zusätzlichen Flächenausweisungen erforderlich. Im weiteren Umsetzungsprozess werden entsprechende Verkehrsplanungen abgestimmt.

- Der Landkreis Spree-Neiße Dezernat I, „Abteilung Kreis- und Bauleitplanung/Tourismus“ hat statt der Festsetzung eines Sondergebietes „Ferienhaus- und Wohngebiet“ die Regelung als Mischgebiet empfohlen. Hierdurch könne die Zulässigkeit einer geplanten Wohnnutzung sowie von gewerblichen Beherbergungsbetrieben umgesetzt werden. Diese Anregung wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Durch die „unteren Naturschutz-, Jagd- und Fischereibehörde“ wird auf die Berücksichtigung der Ergebnisse der Ortsbegehung vom 16.04.14 sowie die Prüfung, welche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes im Landschaftsraum möglich sind, hingewiesen. Diese Anregungen wurden im Grünordnungsplan und Umweltbericht berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingestellt.

Zum vorliegenden Planungsentwurf gibt es seitens der „unteren Wasserbehörde“ keine Einwände. Es wurde darauf hingewiesen, dass im weiteren Planungsverfahren erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen mit den entsprechenden detaillierten Planungsunterlagen bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind. Die Gemeinde hat bereits mit der unteren Wasserbehörde sowie mit dem LUGV zum wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren Abstimmungen durchgeführt.

Seitens des „Sachgebietes Landwirtschaft“ wurde auf die Problematik des dauerhaften Entzuges von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hingewiesen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass zur Umsetzung der gesetzlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ein Verzicht zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht durchführbar ist. Die Ermittlung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit den betroffenen Landwirtschaftsbetrieben, wobei darauf geachtet wird in der Regel keine intensiv genutzten, hochwertigen Landwirtschaftsflächen in Anspruch zu nehmen, sondern auf Randflächen bzw. schwer bewirtschaftbare Flächen zurückzugreifen.

Durch den „Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz“ wurde auf eine ausreichende Löschwasserversorgung hingewiesen. Eine fachgutachterliche Untersuchung 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 Ostsee zu realisieren ist. Im weiteren Bebauungsplanverfahren erfolgt hierzu eine Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle.

Die „Straßenverkehrsbehörde“ weist auf die straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen für die Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen hin. Dieses wird

durch die Gemeinde im Zuge der Entwurfsplanung der Verkehrsflächen berücksichtigt.

- Durch das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe wird auf die Lage innerhalb des Baubeschränkungsgebietes des Bergwerksfeldes Cottbus-Nord hingewiesen. Der Hinweis wird berücksichtigt, das Baubeschränkungsgebiet wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Weiterhin wurde empfohlen, die weiteren Bergwerkseigentümer und Rechtsinhaber über die geplanten Maßnahmen zu informieren. Dies wurde ebenfalls durch eine Beteiligung mit Schreiben vom 25.08.2014 berücksichtigt.

- Durch Vattenfall Europe Mining AG, Hauptverwaltung Bauwesen/Umsiedlung wurden in einer umfangreichen Stellungnahme Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan mitgeteilt. Im Bebauungsplan wurden hierzu Informationen in die Begründung aufgenommen und in der Planzeichnung u.a. die Abgrenzung des Baubeschränkungsgebietes nachrichtlich übernommen und ein Hinweis zum bermännischen Risswerk ergänzt. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass sich im Bebauungsplan Liegenschaften der VE Mining AG befinden, die überwiegend unter Bergaufsicht des LBGR als zuständige Behörde stehen und entsprechende Auflagen (u.a. bergrechtliche Duldungspflicht, Bergschadensverzicht, Standsicherheitsnachweis) erforderlich sind. Die Gemeinde befindet sich zum Erwerb von Flächen in Abstimmung mit der Vattenfall Europe Mining AG. Hierbei wird berücksichtigt und vertraglich geregelt, dass bei einem Eigentümerwechsel weiterhin die bergrechtlichen Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen, die sich aus der Bergaufsicht ergeben, gelten. Die Auflagen und Anordnungen der zuständigen Bergbaubehörde sind Folge zu leisten und erforderliche Maßnahmen zu dulden. Weiterhin erfolgte der Hinweis, dass Ausgleichsmaßnahmen nicht auf für Maßnahmen belegte Flächen anzuordnen sind. Die Gemeinde stimmt die für den vorliegenden Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereiches geplanten Ausgleichsmaßnahmen mit Vattenfall Europe Mining AG ab. Auf Anfrage wurde jedoch für keine der als Aufforstungsflächen vorgesehenen Bereiche Nutzungen für Kompensationsmaßnahmen des Bergbaubetreibers nachgewiesen.

- Der Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Cottbus weist auf die Erforderlichkeit von Ersatzaufforstungen im Verhältnis von 1:1 hin. Aus forstfachlicher Sicht kann vorbehaltlich nach Beantragung eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Im Bebauungsplan werden als Ausgleich Aufforstungsflächen von insgesamt ca. 11,3 ha vorgeschlagen. Davon sind ca. 0,6 ha innerhalb des B-Plangebietes auf der vorgelagerten Insel als Sukzessionsfläche geplant (Initialpflanzung von geeigneten Bäumen und Sträuchern). Der größte Anteil der geplanten Aufforstungsflächen (ca. 10,7 ha) verteilt sich östlich, westlich und nördlich des B-Plangebietes. Gehölzarten werden in den Anpflanzungsfestlegungen vorgeschlagen und Genehmigungsverfahren von der Forstbehörde konkretisiert.

- Durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg Regionalabteilung Süd wurde darauf hingewiesen, dass die Planung des Vorhabens zeitlich vor der Entlassung aus der Bergaufsicht erfolgen soll und damit die dargestellten Nutzungen unter Vorbehalt der Zulässigkeit durch das Bergrecht steht. Die Gemeinde hat dies im Bebauungsplan bereits durch die textliche Festsetzung Nr. 18 (alt Nr. 19) berücksichtigt, die bestimmt, dass in-

nerhalb des Geltungsbereiches des Abschlussbetriebsplanes vor Ablauf der bergrechtlichen Entlassung eine Nutzung nur im Einvernehmen mit der Bergbaubehörde zulässig ist. Weiterhin wird durch das LUGV darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse des Planfeststellungsverfahrens, Teilvorhaben 2 zu berücksichtigen sind. Hierzu führt die Gemeinde aus, dass ein Abschluss des Bebauungsplanverfahrens Ende 2015 vorgesehen ist, um auf dieser Grundlage die weiteren Planungsschritte und Fördermaßnahmen einleiten zu können. Für das Planfeststellungsverfahren "Gewässerausbau Cottbuser See, Teilvorhaben 2" wird ein Abschluss des Verfahrens nicht vor Ende 2016 zu erwarten sein. Sollten sich im Zuge des Planfeststellungsverfahrens Änderungen ergeben, sind die Auswirkungen auf den Bebauungsplan sowie die Entwurfsplanung hin zu überprüfen und ggf. anzupassen. Weiterhin ist zu ergänzen, dass bei einem Abstimmungstermin mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises am 13.10.2014 und mit dem LUGV am 27.11.2014 dem Amt Peitz mitgeteilt wurde, dass aufgrund der Errichtung im Trockenen vor der Flutung die wasserrechtliche Genehmigung der Hafenanlage auf Grundlage des Bebauungsplanes in einem Baugenehmigungsverfahren erfolgt. Ein zusätzliches Planfeststellungsverfahren ist nicht erforderlich. Das LUGV führt weiterhin aus, dass für eine Fahrrinne zum geplanten Hafen die vorhandene Dichtwand perforiert bzw. abgetragen werden soll. Dies steht im Widerspruch zu Pkt. 34 der Nebenbestimmungen des Abschlussbetriebsplanes, gem. der Begründung zur Nebenbestimmung 34 haben Untersuchungen zu den Auswirkungen eines Höchstwasserstandes von 63,5 m NHN im zukünftigen Cottbuser See ergeben, dass eine Perforierung der Dichtwand nachteilige Auswirkungen (Vernässungsgefahren) im abstromigen Bereich (Ortsteil Maust und Spreeaue) haben wurden. Der B-Plan ist dahingehend zu überprüfen. Durch die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen eines Gutachtens zur hydrologischen Modellierung (Seehafen Teichland – hydrologische Modellierung, Entwurf April 2014, DHI-WASY GmbH, Berlin) u.a. die Auswirkungen einer partiellen Entfernung der Dichtwand im Bereich der geplanten Hafenzufahrten untersucht wurden. Im Ergebnis wurde gutachterlich festgestellt, dass im Vergleich zu der Situation ohne Hafenanlage (d.h. ohne partielle Öffnung der Dichtwand) generell mit einer Absenkung der Grundwasserstände zu rechnen ist. Bei einem konstanten Wasserstand im See von 63,50 m NHN beträgt die Absenkung maximal 15 cm, während sie im Mittel und bei monatlich variierenden Seewasserständen auch bis zu 55 cm (in August) betragen kann. Für die Planung der Flutung des Cottbuser Sees sind hier jedoch keine negativen Konsequenzen mit verbunden. Der Einfluss der Anbindung der Hafensohle wird als relativ gering bewertet. Die Erforderlichkeit für ein eigenständiges Planverfahren für die Durchtrennung der Dichtwand ist mit dem Landesamt für Geologie, Bergbau und Rohstoffe sowie Vattenfall Europe Mining AG und sonstigen betroffenen Akteuren zu klären. Dieses ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Im Übrigen wird auf die detaillierte synoptische Auswertung der Stellungnahmen zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren hingewiesen.

23.3 BETEILIGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02. Juli bis einschließlich 17. August 2015 statt. Als Bebauungsplanunterlagen (Entwurf Mai 2015) lagen die Planzeichnung (M. 1:2.000) mit Begründung sowie dem grünordnerischen und dem verkehrsplanerischen Fachbeitrag in den Räumen des Bürgeramtes Peitz aus. Weiterhin wurden die Unterlagen auf der Internetseite des Amt Peitz zur Einsichtnahme bereitgestellt. Insgesamt sind 3 schriftliche Stellungnahmen mit folgenden Anregungen eingegangen:

Zu möglichen Erschließungskosten für Privateigentümer wird um Information gebeten. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass Aussagen zu möglichen Erschließungskosten nicht bebauungsplanrelevant sind. Im gegenwärtigen Planungsstadium liegen noch keine Informationen zu möglichen Erschließungskosten für Privateigentümer vor, da diese im Zusammenhang mit der Gesamtfinanzierung der Entwicklungsmaßnahmen und der Einbeziehung von Fördergeldern stehen. Ergänzend wird ausgeführt, dass durch den Bebauungsplan mit einer Baulandausweisung in Teilbereichen eine Erhöhung des Bodenwertes erfolgt. Die Anwendung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Teichland ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Weiterhin wird einer Nutzung von Grundstücksteilen des Flurstück 101, Flur 2 Gemarkung Neuendorf für Nutzungen des Bebauungsplanes (Verkehrsfläche, Baugebiet) nicht zugestimmt. Einer Nutzung und Verkauf von Grundstücksteilen des Flurstück 103, Flur 2 Gemarkung Neuendorf wird von einem weiteren Eigentümer ebenfalls nicht zugestimmt. In dem Flurstück geht es um Teilflächen die Vattenfall zur Nutzung bergbaulicher Zwecke überlassen und anschließend rekultiviert werden sollen. Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht, da bei einer Beibehaltung der Planungsziele für einen Seehafen auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses von 2012 auf eine Inanspruchnahme der Grundstücksflächen nicht verzichtet werden kann. Durch die Gemeinde wurden Verhandlungen zum Grundstückserwerb durchgeführt. Im Zuge eines Flurbereinigungsverfahrens, in dem Planungsgebiet des Bebauungsplanes enthalten ist, sollen die Grundstücksflächen neu geordnet werden. Das Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Dienstsitz Luckau führt entsprechend ein Flurbereinigungsverfahren Cottbuser Ostsee gemäß § 86 Flurbereinigungsgesetz (vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren) durch.

Zur Ablehnung einer Bebauung wird ausgeführt, dass das festgesetzte Baugebiet eine Angebotsplanung darstellt und die Möglichkeit für eine bauliche Entwicklung bietet. Der Eigentümer ist nicht zu einer Umsetzung verpflichtet.

In einer Stellungnahme wurde die Nutzung einer Abraumförderbrücke für die Brücken zur Insel angeregt. Da die ingenieurtechnische Entwurfsplanung nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist, kann dieser Anregung im Bebauungsplan nicht aufgenommen werden. Im Weiteren Entwurfs- und Umsetzungsprozess kann jedoch eine Machbarkeit des Vorschlages weiter geprüft werden.

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung¹ wurde die Öffentlichkeit über den Entwurf des Bebauungsplanes unterrichtet. Die Öffentlichkeit erhielt Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung. Die vorgebrachten Anregungen sowie die Abwägung können wie folgt zusammengefasst werden:

- *Wie sieht die Finanzierung der Hafenentwicklung aus, gibt es Fördermittel?*

Abwägungsvorschlag: Die Infrastruktur (verkehrliche sowie technische Erschließung) und die Errichtung der Hafenanlage stellen kommunale Aufgaben dar während Hochbaumaßnahmen auf den Baugrundstücken durch Private und Investoren erfolgen soll. Zur Verwendung von Fördermitteln finden Abstimmungen zwischen dem Amt Peitz mit dem Land Brandenburg statt. Im Ergebnis konnten noch keine verbindlichen Zusagen erreicht werden, im weiteren Planungsverfahren werden die Abstimmungen fortgeführt. Durch die Gemeinde ist ein entsprechender Eigenanteil zu erbringen.

- *Ist die Gemeinde im Besitz der erforderlichen Grundstücke?*

Abwägungsvorschlag: Zu Grundstückskaufverhandlungen mit Privateigentümern und der LEAG werden laufende Abstimmungen geführt, diese sind jedoch noch nicht abgeschlossen.

- *Erfolgt eine Nutzung des Sees als Staubecken?*

Abwägungsvorschlag: Eine Speicherbewirtschaftung für den Cottbuser See erfolgt nicht. Das zur Nutzung der Wasserfläche des Cottbuser Ostsees durchgeführte Planfeststellungsverfahren Teilvorhaben 2 legt einen geplanten Zielwasserstand von +62,5 m NHN einschließlich einer Schwankungsbreite von +/- 0,5 m und anschließende wasserwirtschaftliche Nachsorge fest.

- *Wo sind Stellplätze für die Inselnutzung vorgesehen?*

Abwägungsvorschlag: Das überarbeitete städtebauliche Konzept sieht keine bauliche Inselnutzung mehr vor, ein Stellplatzbedarf besteht daher nicht.

- *Wie viele Wohnungen sind vorgesehen?*

Abwägungsvorschlag: Dauerwohnen ist nur in den allgemeinen Wohngebieten zulässig, hierfür werden im Bebauungsplan insgesamt 8.000 m² Wohnbaufläche festgesetzt. Bei einer angenommenen Grundstücksgröße von ca. 350 m² würden ca. 24 Hauseinheiten umgesetzt werden können.

¹ Einwohnerversammlung am 03.07.2015

23.4 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 01. Juli 2015 gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben bis 17. August 2015 zur Planung (Bebauungsplan Entwurf Mai 2015) Stellung zu nehmen. Mit Schreiben vom 15. Oktober 2015 wurde bei Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen nachgefragt, die keine Stellungnahmen abgegeben hatten.

Insgesamt wurden von 30 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind sowie von 1 Nachbargemeinde Stellungnahmen eingereicht. 17 der eingereichten Stellungnahmen enthalten Anregungen und Hinweise. Die übrigen Beteiligten erklärten ihre Zustimmung zur Planung bzw. werden in ihren Belangen nicht berührt.

Auf Grundlage des angepassten städtebaulichen Konzeptes erfolgte eine Überarbeitung des Bebauungsplanes, in diesem Zusammenhang wurden die berücksichtigten Stellungnahmen eingearbeitet. Im Folgenden werden die wesentlichen Anregungen sowie die Auswirkungen auf den Bebauungsplan zusammengefasst:

- Durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg wurde auf die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landesplanung hingewiesen. Aufgrund des geänderten städtebaulichen Konzeptes mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten sowie der Berücksichtigung der Entwicklungsoption gem. Z. 5.5 und der Gültigkeit des Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 01. Juli 2019 wird ein erneutes Beteiligungsverfahren gem. § 4a gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

- Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS) weist auf die Erforderlichkeit der kommunalen Widmung der Planstraße 1 (Haupterschließung) sowie die Einhaltung eines Bebauungs- und Zufahrtverbotes und die Vorgaben der Straßenraumgestaltung bei den Knotenpunkte zur L 473 hin. Eine Berücksichtigung erfolgt im Zuge der mit dem LS abzustimmende Erschließungsplanung.

- Vom Landkreis Spree-Neiße Dezernat I, erfolgte eine Einwendung zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Verbote. Eine abschließende artenschutzrechtliche Prüfung und die Festlegung erforderlicher Maßnahmen sind erst im Rahmen der konkreten Vorhabenzulassung möglich aber auch zwingend erforderlich. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut "Tiere" als Bestandteil des Schutzgutes "Naturhaushalt" werden somit nicht nach § 9 Abs. 1a BauGB im B-Plan, sondern durch Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung festgesetzt bzw. in einer gesondert zu erteilenden artenschutzrechtliche Genehmigung beschieden.

Die „Abteilung Kreis- und Bauleitplanung/Tourismus“ gibt redaktionelle Hinweise, die in der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Von der „untere Naturschutz-, Jagd- und Fischereibehörde“ wird auf den Allee-schutz und eine unzureichende Eingriffsbearbeitung hingewiesen. Im Zuge der geänderten Planung und Anpassung der Planunterlagen erfolgt auf Grundlage einer zwischen dem Landkreis, dem Amt Peitz und den Planungsbüros erfolgten

Abstimmung vom 09.03.2020 eine Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbi-lanzierung.

Entsprechend der „unteren Wasserbehörde“ sind die Auswirkungen der Absen-kung / Perforation der Dichtwand in den Fahrrinnen des Hafenbeckens auf die umliegenden Grundwasserstände genauer zu untersuchen. Hierzu wird hinge-wiesen, dass durch ein Gutachten zur hydrologischen Modellierung (Seehafen Teichland – hydrologische Modellierung, Entwurf April 2014, DHI-WASY GmbH, Berlin) keine negativen Auswirkungen ermittelt wurden. Weiterhin wurde im Plan-feststellungsbeschluss zum Verfahren "Gewässerausbau Cottbuser See, Teilvor-haben 2" vom 12.04.2019 bestimmt, dass die Dichtwand im Nordwesten des ge-plannten Cottbuser Sees gemäß Antrag bis auf + 63,5 m NHN (maximaler Seewasserspiegel) erhöht und mit dem Dammbauwerk kombiniert wird. In dem Beschluss wird ausgeführt, dass bei einem angestrebten Wasserstand von + 62,5 m NHN eine Senke im Grundwasser darstellt wird. Über den Grundwasser-pfad strömt damit kein Wasser aus dem See ab, sodass keine Umströmung der Dichtwand in Richtung Spreewald auftreten kann.

Vom „Sachgebiet Landwirtschaft“ wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kritisch gesehen. Die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe sind bei der Flächenplanung einzubeziehen. Diese Hinweise werden berücksichtigt und in dem Zusammenhang auf das laufende Flurneuordnungsverfahren und Grund-stückskaufverhandlungen durch die Gemeinde sowie das zweistufige Beteili-gungsverfahren der Öffentlichkeit hingewiesen.

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) weist auf die zum Vorentwurf im Juli 2015 abgegebene Stellungnahme hin. Darin wird die Lage im Baubeschränkungsgebiet gem. §§ 107 bis 109 BbergG angemerkt. Das Plange-biet unterliegt der Bergaufsicht durch das LBGR. Unter der Voraussetzung, dass die angemerkten Sachverhalte beachtet werden und auch die Vattenfall Europe Mining AG und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin und Branden-burg, Referat GL 4 des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) dem Vorhaben zustimmen, bestehen aus Sicht des LBGR keine weiteren Beden-ken. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der umfangreiche Abstim-mungsprozess mit den Planungsakteuren wird im Zuge der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes und der Umsetzung des Vorhabens fortgeführt. Es er-folgt eine Beteiligung des LBGR im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfah-rens gem. § 4a gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Baubeschrän-kungsgebiet lag bis zum 13.03.16 Erlaubnis Forst und bis zum 26.10.2016 Erlaubnis Lübben vor.

Durch Vattenfall Europe Mining AG, Hauptverwaltung Bauwesen/Umsiedlung wurden umfangreiche Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan Entwurf Mai 2015 vorgebracht. Seit Oktober 2016 erfolgt die Betreuung der Aufgaben durch die Lausitz Energie AG (LEAG). In der Stellungnahme wird u.a. angeregt, dass alle mit den Planungen der Folgenutzung einhergehenden Tätigkeiten und Genehmigungen im Sicherheitsbereich des Tagebaues mit den erforderlichen bodenmechanischen Standsicherheitseinschätzungen- und Nachweisen, ent-sprechend Berggesetz durch anerkannte Sachverständige für Böschungen zur Genehmigung eingereicht werden und der Bergbautreibende immer einbezogen wird. Die Planung ist auf betroffenen Grundstücken mit dem Eigentümer abzu-

stimmen. Diese Anregungen werden berücksichtigt, im Bebauungsplan ist bereits unter der textlichen Festsetzung Nr. 19 die Zulässigkeit von Nutzungen vor Ablauf der bergrechtlichen Entlassung nur im Einvernehmen mit dem bergrechtlich Verantwortlichen und der Bergbaubehörde (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg) geregelt. Der fortlaufende Abstimmungsprozess wird fortgeführt.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Grenzen aus den Genehmigungen der Betriebspläne des Tagebaues als festen Bestandteil in den Bebauungsplan zu übernehmen sind. Diese Grenzen gelten nicht nur nachrichtlich, sie sind bindend bis die Entlassung der LEAG (ehem. VE-M) aus der Bergaufsicht erfolgt ist. Dies wurde bereits berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden auf Grundlage anderer Fachplanungsgesetze vorliegende und bindende Planungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB „nachrichtlich übernommen“. Die Beachtungspflicht gilt unbenommen. Die Rechtswirkung entfaltet sich aus den entsprechenden gesetzlichen Vorschriften (z.B. Braunkohlenplan, Abschlussbetriebsplan).

Die zum Begründungstext gemachten redaktionelle Hinweise werden in den Bebauungsplan Entwurf aufgenommen.

Zur Rekultivierung wird angemerkt, dass der Planbereich mit Wald und angrenzenden Schutzpflanzungen bestückt ist. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen innerhalb des Sicherheitsbereiches der Minderung und dem Ausgleich der bergbaubedingten Eingriffe dienen und die Gestaltung der Flächen im Abschlussbetriebsplan (ABP) bzw. Braunkohlenplan (BKP) vorgegeben sind. Bei Abweichungen von diesen genehmigten Planungen sind bei der Auswirkungsprognose des Bebauungsplanes die geplanten nachbergbaulichen Zustände als maßgeblich heranzuziehen. Dies betrifft auch Abweichungen von den vorgesehenen Nutzungsarten (Einhaltung der Flächenbilanz gemäß ABP). Für die Maßnahmen der Bebauungen sind diese im Bereich der vorhergehenden bergrechtlichen Betriebspläne sowie bergrechtlichen Planfeststellungsverfahren als Folgenutzungen in der Baugenehmigung mit einer entsprechenden Eingriffsausgleichsbilanzierungen, unter Beachtung der entsprechenden Wald- sowie Naturschutz Gesetze zu planen, weiterhin sind entsprechende Abstimmungen mit VE-M als zum Teil Flächeneigentümer sowie Inhaber der bergrechtlichen Genehmigungen zu führen. Durch den Bebauungsplan werden keine Flächen überplant.

- Vom Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Cottbus wird mitgeteilt, dass die erforderliche Waldumwandlung in Abstimmung mit der Forstbehörde zu erfolgen hat. Die genaue Quantifizierung der Umwandlungsfläche sowie die der aufzuforstenden Fläche und die Baumartenwahl sind Gegenstand des späteren Genehmigungsverfahrens. Die Anregungen werden berücksichtigt. Nach Änderung des Geltungsbereiches des B-Plans im Juli 2020 ist mit einem Waldverlust von ca. 12,24 ha zu rechnen. Dabei handelt es sich überwiegend um Kiefernforst verschiedener Altersstufen. Als Ausgleich werden Aufforstungsflächen von insgesamt ca. 12,0 ha vorgeschlagen. Die Aufforstungsflächen werden nach gegenwärtiger Planung außerhalb des B-Plangebietes liegen und werden durch einen zu verpflichtenden Drittanbieter/Dienstleister für Erstaufforstung, Ausgleich und Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in den Wald bereitgestellt. Gehölzarten

werden in den Anpflanzungsfestlegungen vorgeschlagen und Genehmigungsverfahren von der Forstbehörde konkretisiert.

- Durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg Regionalabteilung Süd wird zum Thema Naturschutz bestätigt, dass zur geringfügigen Überlagerung mit dem LSG „Peitzer Teichlandlandschaft mit Hammergraben“ ein Antrag auf Ausgliederung gestellt wurde. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 09.02.2016 hat das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft mitgeteilt, dass aufgrund der geringfügigen Überschneidungsflächen eine Ausnahmeentscheidung durch den Landkreis zu beantragen ist. Ein Zustimmungsverfahren des Verordnungsgebers ist nicht erforderlich.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände gegen eine wassertouristische Nutzung von Ufer- und Seeflächen des zukünftigen Cottbuser Sees und speziell gegen den B-Plan „Seehafen Teichland“. Es wird darauf hingewiesen, dass sich aus dem Planfeststellungsverfahren „Gewässerausbau Cottbuser See, Teilvorhaben 2“ Auswirkungen auf die Planinhalte des Bebauungsplanes ergeben können. Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Planfeststellungsverfahren "Gewässerausbau Cottbuser See, Teilvorhaben 2" wurde am 12.04.2019 abgeschlossen, es wurde ein Zielwasserstand von +62,5 m NHN einschließlich einer Schwankungsbreite von +/- 0,5 m und anschließende wasserwirtschaftliche Nachsorge festgelegt. Die Vorgaben werden in der vorliegenden 1. Änderung des Entwurfes berücksichtigt.

Durch die Stadtverwaltung Cottbus, Geschäftsbereich IV Stadtentwicklung und Bauen wird angeregt, bei dem Bebauungsplan die Auswirkungen der Perforierung der Dichtwand und des Planfeststellungsverfahrens „Gewässerausbau Cottbuser See, Teilvorhaben 2“ zu berücksichtigen. Dies wird berücksichtigt.

Weiterhin wird die im Bebauungsplan Entwurf mit 140 festgesetzte Anzahl der Boots Liegeplätze kritisiert, da diese die Liegeplatzkapazitäten von 110 gem. Masterplan überschreiten. Die Anregung wird berücksichtigt und die Angaben werden aktualisiert, so liegt mittlerweile der Masterplan „Cottbuser Ostsee“ in seiner 2. Fortschreibung vom September 2016 vor. Für den Hafen werden darin ca. 100 Boots Liegeplätze aufgeführt, dieser Umfang ist die Grundlage für die Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes (Januar 2020). Im Bebauungsplan wird für die Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ ein Entwicklungsrahmen von bis zu 100 Wasserliegeplätzen festgesetzt.

Die Hinweise zum Verkehrskonzept beziehen sich auf fehlende Angaben zu Busparkplätzen und eine stringenterer Einschränkung der Festsetzung für eine autofreie Nutzung des Rundweges. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes

Im Übrigen wird auf die detaillierte synoptische Auswertung der Stellungnahmen zum Beteiligungsverfahren hingewiesen.

23.5 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27. August 2020 gem. § 4a Abs. 3 BauGB die Möglichkeit gegeben bis 30. September 2020 zur Planung (Bebauungsplan, 1. Änderung Entwurf Juli 2020) Stellung zu nehmen.

Insgesamt wurden von 25 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie von 1 Nachbargemeinde Stellungnahmen eingereicht. 14 der eingereichten Stellungnahmen enthalten Anregungen und Hinweise. Davon enthielten sechs Stellungnahmen überwiegend allgemeine, fachspezifische oder redaktionelle Hinweise bzw. Hinweise ohne Relevanz für die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die übrigen Beteiligten erklärten ihre Zustimmung zur Planung bzw. werden in ihren Belangen nicht berührt.

Im Ergebnis der Beteiligung erfolgte eine Überarbeitung des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes, in diesem Zusammenhang wurden die berücksichtigten Stellungnahmen eingearbeitet. Außerdem wurden die relevanten allgemeinen, fachspezifischen und redaktionellen Hinweise in den Bebauungsplan und seine Begründung aufgenommen. Im Folgenden werden die wesentlichen Anregungen sowie die Auswirkungen auf den Bebauungsplan und den Umweltbericht zusammengefasst:

- Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) bestätigt, dass der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Sie weist darauf hin, dass mit der Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete (WA) in einem Umfang von 0,8 ha das Kontingent der Gemeinde an der Eigenentwicklungsoption (EEO) gemäß des LEP HR vollständig ausgeschöpft ist.

Die GL weist darauf hin, dass die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in digitaler Form erfolgen soll. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Entwurf von November 2020, über welche die Behörden und TöBs informiert wurden, erfolgte bereits in digitaler Form auf der Webseite des Amtes Peitz und auf der digitalen Plattform des Landes Brandenburg. Auch die beabsichtigte Beteiligung zum Entwurf von September 2023 wird gemäß 4a Abs. 3 BauGB digital durchgeführt.

Die GL bittet weiter um die Übermittlung der Planunterlagen in digitaler Form nach Abschluss des Verfahrens. Das zuständige Bauamt Peitz wird nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan die Übermittlung veranlassen.

- Das Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum hat gefordert, dass eine archäologische Baubegleitung innerhalb eines Untersuchungsbereichs, der den Hafenbecken und die Erschließungsstraße umfasst, erfolgt. Die bisherige Fassung des Bebauungsplans hat den Hinweis enthalten, dass vor Beginn der Baumaßnahmen eine archäologische Voruntersuchung notwendig ist. Aufgrund der Begrenzung des Untersuchungsbereichs auf den Flächen des künftigen Hafenbeckens und der Haupterschließungsstraße – beide Baumaßnahmen, die durch die Gemeinde durchgeführt werden – wird nun eine

archäologische Baubegleitung der Baumaßnahmen auf den vom Landesamt gekennzeichneten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Der Hinweis wurde entsprechend angepasst, und die betroffenen Flurstücke wurden aufgelistet. Die archäologische Baubegleitung ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege sowie mit dem Bauamt des Landkreises als Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Für die 2021-22 vorgezogenen infrastrukturellen Baumaßnahmen des Hafenausbaus und der Errichtung der östlichen Erschließungsstraße fand in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine archäologische Baubegleitung statt.

- Landkreis Spree-Neiße

Die Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Spree-Neiße hat eine verbindliche Regelung zu den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gefordert. Die Gemeinde Teichland beabsichtigt bis zum Satzungsbeschluss einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Regelung der externen A+E-Maßnahmen abzuschließen.

Inzwischen (Stand 09/2023) wurde in Abstimmung mit der UNB vereinbart, dass das Maßnahmenkonzept des Grünordnungsplans die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie Waldersatzflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans darstellt. Die Zuordnung der externen A+E-Maßnahmen bzw. -flächen sowie der Waldersatzflächen zu den Eingriffsflächen im Geltungsbereich ist im Maßnahmenkonzept enthalten. Um die im Maßnahmenkonzept enthaltenen A+E-Maßnahmen sowie Waldersatzmaßnahmen verbindlich zu regeln, soll der Grünordnungsplan mit integriertem Maßnahmenkonzept als Satzung durch die Gemeinde beschlossen werden.

Die UNB wies darauf hin, dass das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Peitzer Teichlandschaft mit Hammergarben" durch den Bebauungsplan am Südrand von Neuendorf berührt und an der nördlichen Erschließungsstraße (Planstraße 1.1) zu einem geringen Teil von ca. 0,3 ha überlagert wird.

Mit Schreiben vom 09.02.2016 hat das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft mitgeteilt, dass aufgrund der geringfügigen Überschneidungsflächen eine Ausnahmeentscheidung durch den Landkreis zu beantragen ist.

Aufgrund der Kleinteiligkeit der betroffenen Fläche und der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Süden) und der Straßenverkehrsfläche der künftigen Erschließungsstraße (Norden) mit Anbindung an die Landesstraße wird eine abschließende Klärung und Regelung des Eingriffs im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Des Weiteren stellte die UNB die Inanspruchnahme von den geschützten Biotopen Kiefernvorwälder trockener Standorte mit fragmentarisch vorkommenden Trockenrasentypen sowie einem Bestand mit Altkiefern durch den Bebauungsplan fest. Die genannten Biotope und Altkiefernbestände werden im GOP und UB berücksichtigt und adäquate Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB vorgeschlagen. Eine abschließende Klärung erfolgt im Rahmen des jeweiligen Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahrens.

Die UNB wies darauf hin, dass sich besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten im Geltungsbereich des B-Plans befinden, die dauerhaft bei der Realisierung der Bauvorhaben beeinträchtigt werden. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen, die als grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Eine abschließende Klärung erfolgt im Rahmen des jeweiligen Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahrens.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Spree-Neiße hat ange-regt, eine Vorschrift zur Gestaltung von Vorgärten und Gärten, die eine Gestal-tung mit flächigen Schottersteinen und Gesteinschüttungen ausschließt, in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die örtlichen Bauvorschriften / bauordnungsrecht-lichen Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO wur-den um eine entsprechende Vorschrift ergänzt.

Das Sachgebiet Landwirtschaft des Landkreises Spree-Neiße hat gefordert, dass keine Landwirtschaftsflächen für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnah-men in Anspruch genommen werden. Zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wird im Umweltbericht vorgeschlagen, Maßnahmen zum Teil auf an den Geltungsbereich angrenzenden sowie auf weiter entfernten Flächen durchzuführen. Dabei ist ein kompletter Verzicht auf die Inanspruch-nahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht durchführbar. Im Zuge der Bestimmung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen konnte durch Inanspruch-nahme von Flächen von LEAG eine deutliche Reduzierung von landwirtschaftlich genutzten Flächen erreicht werden. Die Ermittlung von geeigneten Ausgleichs-maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, wobei darauf geachtet wird, in der Regel keine intensiv genutzten, hochwertigen Land-wirtschaftsflächen in Anspruch zu nehmen, sondern auf Randflächen bzw. schwer bewirtschaftbare Flächen zurückzugreifen.

In diesem Zusammenhang wird auf den aktuellen (Stand 09/2023) des Grünord-nungsplans und des darin enthaltenen Maßnahmenkonzeptes hingewiesen.

- Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) wies darauf hin, dass sich nach Prüfung der Planunterlagen keine neuen Sachverhalte ergeben. Das Landesamt wies auf das Fortbestehen seiner bisheriger Stellungnahme hin. Der Bebauungsplan-Entwurf enthält die in der Vergangenheit geforderten Dar-stellungen relevanter bergbaurechtlicher Inhalte, z.B. das Baubeschränkungsge-biet, die Sicherheitslinie des Tagesbaus und die Fläche des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens „Gewässerausbau Cottbuser Ostsee“, Teilvorhaben 2 – Herstellung des Cottbuser Ostsees“, als nachrichtliche Übernahme.

- Die Lausitz Energie Bergbau AG – LEAG – hat aktuelle Angaben und Informati-onen zum „bodenmechanischen Sperrbereich“ des Cottbuser Ostsees in ihrer Stellungnahme mitgeteilt. Die Hinweise im Bebauungsplan werden um die Anga-ben/Information zum „bodenmechanischen Sperrbereich“ des Ostsees (Tage-baufolgesees Teilsee Nordrandschlauch, TFS NRS), an denen Flächen des B-Plan-Geltungsbereichs teilweise angrenzen, ergänzt.

Die LEAG hat außerdem Informationen zur aktuellen Planung für die Verlegung des Randriegels Nord 3 (RRN3) mitgeteilt, die Gegenstand laufender Abstim-

mungen mit dem Bauamt Peitz ist. Die aktuelle Lage des Randriegels wurde bereits im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Zeitlich parallel zu den vorgezogenen infrastrukturellen Baumaßnahmen 2021-22 wurde der Randriegel Nord 3 verlegt.

Die LEAG hat Informationen zum 2016 errichteten Ersatzhabitat für die geschützte Tierart Zauneidechsen außerhalb des Geltungsbereichs (östlich) mitgeteilt und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan gefordert. Das Habitat ist vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Hinweise im B-Plan wurden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt. Ggf. notwendige Maßnahmen zur Sicherung des Ersatzhabitats werden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

- Die Untere Forstbehörde (Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde, Oberförsterei Cottbus) hat gefordert, dass die Angaben zur bestehenden Waldfläche innerhalb des Geltungsbereichs und zur erforderlichen Waldersatzfläche im Umweltbericht angepasst werden. Die Anpassung wurde vorgenommen.

In Abstimmungen zwischen der Unteren Forstbehörde, der UNB und dem Bauamt Peitz wurde vereinbart, dass eine abschließende Regelung des erforderlichen Waldersatzes wird im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Inzwischen (Stand 09/2023) wurde in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde und der UNB vereinbart, dass das Maßnahmenkonzept des Grünordnungsplans die notwendigen Waldersatzflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans darstellt und erläutert. Die Zuordnung der externen Waldersatzflächen zu den Eingriffsflächen im Geltungsbereich ist im Maßnahmenkonzept enthalten. Um die im Maßnahmenkonzept enthaltenen Waldersatzflächen bzw. -maßnahmen verbindlich zu regeln, soll der Grünordnungsplan mit integriertem Maßnahmenkonzept als Satzung durch die Gemeinde beschlossen werden.

- Das Landesamt für Umwelt (LfU), Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2, die Untere Wasserbehörde des Landkreises Spree-Neiße, die Stadtverwaltung Cottbus und die LEAG haben das Thema des Teilrückbaus der Dichtwand und der Auswirkungen auf das Grundwasser in ihren Stellungnahmen angesprochen. Die Stadt Cottbus fordert die Sicherstellung, dass „durch eine Perforierung der Dichtwand keine nachteiligen Auswirkungen auf das Siedlungsgebiet der Stadt Cottbus oder die Flutung bzw. touristische Nutzung des Sees zu erwarten sind.“

Zur Herstellung des Seehafens bzw. des Anschlusses des Hafens an die Wasserflächen des Ostsees ist auf der Grundlage der entsprechenden Fachplanung eine partielle Abtragung der vorhandenen bergbaulichen Dichtwand erforderlich. Es ist sicherzustellen, dass keine nachteiligen Auswirkungen aufgrund der veränderten Grundwasserstände in Neuendorf und im weiteren Umfeld entstehen.

Im Gutachten zur hydrologischen Modellierung 2014 wurde festgestellt, dass im Vergleich zu der Situation ohne Hafenanlage (d.h. ohne partielle Öffnung der Dichtwand) generell mit einer Absenkung der Grundwasserstände zu rechnen ist. Bei einem konstanten Wasserstand im See von 63,50 m NHN (vgl. *Stand 08/2020: Zielwasserstand +62,50 m NHN*) beträgt die Absenkung maximal 15

cm, während sie im Mittel und bei monatlich variierenden Seewasserständen auch bis zu 55 cm (in August) betragen kann.

Im Planfeststellungsbeschluss zum Verfahren "Gewässerausbau Cottbuser See, Teilvorhaben 2" vom 12.04.2019 wird bestimmt, dass die Dichtwand im Nordwesten des geplanten Cottbuser Sees gemäß Antrag bis auf + 63,5 m NHN (maximaler Seewasserspiegel) erhöht und mit dem Dammbauwerk kombiniert wird. Aus der Darstellung der „Isolinien und Flurabstände bei einem Wasserstand von + 62,5 m NHN, stationäre Ergebnisse“ (Unterlage A1, Anlage A1_8.6 des Planfeststellungsbeschlusses) geht hervor, dass der Cottbuser See bei einem angestrebten Zielwasserstand von + 62,5 m NHN eine Senke im Grundwasser darstellt. Über den Grundwasserpfad strömt also kein Wasser aus dem See ab, sodass keine Umströmung der Dichtwand in Richtung Spreewald auftreten kann.

Das Erfordernis einer Prüfung der hydrologischen Auswirkungen einer Teilentfernung der Dichtwand für die Hafenzufahrt wird mit dem LfU sowie der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Anschließend wird auch das Erfordernis einer ergänzenden Stellungnahme des bisherigen Gutachters geprüft und bei Bedarf eingeholt.

Im Rahmen der Planungen für die vorgezogenen infrastrukturelle Baumaßnahme des Hafens erfolgten Abstimmungen mit all den relevanten Fachbehörden (LBGR, LfU, UWB und LEAG). Die Ausführung der Baumaßnahme 2020-21 wurde unter geotechnischer Fachbegleitung durchgeführt. Ein Bodenmechanisches Hauptgutachten zur Sicherstellung der Standsicherheit wurde erstellt, in dem auch die hydrologischen Auswirkungen des partiellen Rückbaus der Dichtwand behandelt wurden. Das Abschlussgutachten vom 21.03.2023 inklusive der erforderlichen Nachweise wurde relevanten Fachbehörden erörtert, anerkannt und an die Fachbehörden verteilt.

- Die Stadt Cottbus hat als Nachbargemeinde neben dem oben ausgeführten Thema der Dichtwand und der Auswirkung auf das Grundwasser das Ziel des Landesentwicklungsplans (LEP HR), den Anschluss an den Siedlungszusammenhang auch bei den künftigen Häfen an der Cottbuser Ostsee herzustellen bzw. zu sichern, angesprochen. Die 1. Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans von Juli/August 2020 stellt den Anschluss an den Siedlungszusammenhang gemäß Ziel Z 5.2 Abs. 2 LEP HR her. In ihrer Stellungnahme vom 29.09.2020 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL5) die Übereinstimmung des Bebauungsplans und seinen Festsetzungen mit den Zielen der Raumordnung bestätigt (siehe auch oben).

23.6 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß §§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 03. Dezember 2020 bis einschließlich 22. Januar 2021 statt. Als Bebauungsplanun-

terlagen (Entwurf November 2020) lagen die Planzeichnung (M. 1:2.000) mit Begründung und Umweltbericht, der grünordnerische und der verkehrsplanerische Fachbeitrag sowie der Artenschutzfachbeitrag in den Räumen des Bürgeramtes Peitz aus. Außerdem lagen als weitere umweltbezogene Informationen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB zur 1. Änderung des Entwurfs vom Juli 2020 sowie der vorläufige Abwägungsbericht aus. Weiterhin wurden die Unterlagen auf der Internetseite des Amt Peitz zur Einsichtnahme bereitgestellt. Zusätzlich standen die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, auf dem zentralen Landesportal des Landes Brandenburg zur Verfügung.

Mit Schreiben des Bauamtes, Amt Peitz vom 08.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Möglichkeit zur Stellungnahme benachrichtigt.

Es wurden insgesamt sechs Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingereicht, von denen eine (1) Stellungnahme Hinweise und Anregungen enthielt. Die übrigen Beteiligten erklärten ihre Zustimmung zur Planung bzw. werden in ihren Belangen nicht berührt.

- Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR)

Das LBGR verwies darauf, dass ein Baubeschränkungsgebiet für einen Teil des Bergwerkfeldes Cottbus-Nord festgesetzt ist. Dies war bereits bekannt; die Grenze des Baubeschränkungsgebiets ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und in der Planzeichnung dargestellt.

Des Weiteren wies das LBGR darauf, dass Flächen des Geltungsbereichs „innerhalb der Sicherheitslinie des Tagebaues gemäß Rahmenbetriebsplan „Weiterführung Tagebau Cottbus-Nord 1994 bis Auslauf““ liegen. Bereits in älteren Fassungen sowie im B-Plan-Entwurf vom November 2020 wurde die Sicherheitslinie des Tagebaus in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung dargestellt.

Es wurde weiter durch das LBGR darauf hingewiesen, dass für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen baurechtliche Genehmigungen nur mit Zustimmung des LBGR erteilt werden und dass die Zustimmung nur versagt werden darf, „wenn durch die baulichen Anlage die Durchführung bergbaulicher Maßnahmen erschwert würden“. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Abwägungsvorschlag wird angemerkt, dass die vorgezogenen Baumaßnahmen zum Hafenausbau und zur Errichtung der Erschließungsstraße von der L 473 2021-22 auf der Grundlage der von der Unteren Bauaufsichtsbehörde erteilten baurechtlichen Genehmigung und in Abstimmung mit dem LBGR sowie der LEAG durchgeführt wurden.

Das Landesamt forderte mit der Oberen Wasserbehörde zu klären, „ob es sich um einen Gewässerausbau (wesentliche Umgestaltung des Ufers) im Sinne des § 67 Abs.2 WHG handelt, der einer Planfeststellung/Plangenehmigung bedarf.“ Im Vorfeld der Planung und Umsetzung der vorgezogenen Baumaßnahmen (Hafenausbau und Erschließungsstraße) fanden Abstimmungen mit der Oberen Wasserbehörde sowie mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Spree-

Neiße statt. Die Baumaßnahmen wurde 2021-22 auf der Grundlage der von der Unteren Bauaufsichtsbehörde erteilten baurechtlichen Genehmigung durchgeführt.

Des Weiteren fordert das LBGR die Abstimmung mit der LEAG hinsichtlich eines Baufensters und des Standsicherheitsnachweises. Im Rahmen der Planungen für die vorgezogenen infrastrukturelle Baumaßnahme des Hafens erfolgten Abstimmungen mit all den relevanten Fachbehörden (LBGR, LfU, UWB und LEAG). Die Ausführung der Baumaßnahme 2020-21 wurde unter geotechnischer Fachbegleitung durchgeführt.

Ein Bodenmechanisches Hauptgutachtens zur Sicherstellung der Standsicherheit wurde erstellt, in dem auch die hydrologischen Auswirkungen des partiellen Rückbaus der Dichtwand behandelt wurden. Das Abschlussgutachten vom 21.03.2023 inklusive der erforderlichen Nachweise wurde relevanten Fachbehörden erörtert, anerkannt und an die Fachbehörden verteilt.

Im Ergebnis der Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt und der Oberen Wasserbehörde sowie des Bauordnungsamtes des Landkreises am 14.05.2020 wurde festgestellt, dass der Ausbau des Seehafens im Trockenen kein Gewässerausbau darstellt und dass ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren nicht erforderlich ist.

Für das Vorhaben zur Errichtung des Hafens und der östlichen Zufahrtsstraße von der L 473 die Zulässigkeit gemäß § 33 Abs. 1 BauGB festgestellt und die Baugenehmigung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Spree-Neiße erteilt. Diese infrastrukturellen Baumaßnahmen wurden 2021 bis 2022 mit Förderung durch das Land Brandenburg durchgeführt. In Verbindung mit den Baumaßnahmen wurde entsprechende Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen ebenfalls bereits umgesetzt. Sie sind Bestandteil der gesamten Kompensationsmaßnahmen des vorliegenden Grünordnungsplans und Umweltberichts.

Des Weiteren hat das Landesamt auf den notwendigen Standsicherheitsnachweis hingewiesen. Ein Hinweis zur Standsicherheit ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Das LBGR fordert die Klärung der Konformität des Vorhabens mit dem Braunkohleplan für den Braunkohletagebau Cottbus-Nord durch Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL). Der Abwägungsvorschlag weist auf die Abstimmungen mit der GL hin, die mit ihrer Stellungnahme vom 28.09.2020 die Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung und seine Übereinstimmung mit den Zielen des LEP HR bestätigt hat.

Es wurde eine (1) schriftliche Stellungnahme von der Öffentlichkeit mit folgenden Hinweisen und Anregungen eingereicht:

- Die Eigentümerin der Flurstücks 105 (Flur 2)

Einspruch bezüglich folgender Inhalte des Bebauungsplans:

- bezüglich einer sich möglicherweise aus dem Bauplan ergebenden Notwendigkeit eines Abverkaufs des Teilgrundstücks zwecks Durchsetzung einer Zweckbestimmung
- bezüglich der geplanten Zweckbestimmung/Flächennutzung (private Grünflächen mit Zweckbestimmung/ naturnahe Parkanlage) auf ihrem Grundstück
- bezüglich der Entfernung der alten Post-Straße nach Groß Lieskow direkt vor ihrem Grundstück und damit der Verwerfung eines optionalen Dorfzugangs in Richtung Kastanienhof durch den Wald (siehe B-Planung Stand Mai 2015)
- bezüglich einer möglichen Einschränkung der Ein-/ Ausfahrt entlang der öffentlichen Weg-/Straßenseite ihres Grundstücks durch: Baum-/Strauch-/Blumenpflanzungen, Gräben, Straßenbeleuchtung, Hinweis/ Straßenverkehrs-Schilder, KFZ-Halte-/Parkzonen sowie Haltestellen für öffentliche Nahverkehrsmittel, Parkbänke, Kinder-Spielplatzanlagen, von der Gemeinde geplante und zweckbestimmte -Zäune, -Tore, -Schranken, - Mauern, Denkmäler und „Wahrzeichen“ bzw. auch zeitlich begrenzte Maßnahmen auf der ehemaligen alten Post-Straße (nach Groß Lieskow) sowie über die Gesamtbreite der Einmündung in die neue Straße 11 1.3".

Im Abwägungsvorschlag wird zunächst darauf hingewiesen, dass es sich um eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ auf der Nordseite der Planstraße 1.3 handelt.

Die Anordnung der öffentlichen Grünfläche auf der Nordseite der Planstraße 1.3 war Bestandteil des 2020 abgestimmten städtebaulichen Strukturkonzeptes „Seehafen Teichland 2.0“ und der nachfolgenden, ebenfalls abgestimmten Fassungen des Bebauungsplans einschließlich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.

Bezüglich der Wegeverbindung wird darauf hingewiesen, dass in den bisherigen Planungsschritten eine zusätzliche Möglichkeit zur fußläufigen Anbindung der Ortslage geprüft und aus eigentumsrechtlichen und räumlichen Gründen verworfen wurde.

Die ehemalige Poststraße nach Groß Lieskow ist im Bestand als unbefestigter Forstweg vorhanden. Dieser Weg befindet sich auf den Flurstücken Nr. 263, 264 und 265, die sich im Eigentum der Gemeinde Teichland befinden. Der bestehende Weg wird in die geplante öffentliche Grünfläche integriert.

Das städtebauliche Konzept „Seehafen Teichland 2.0“ und der Bebauungsplan berücksichtigen den Weg durch Anordnung der geplanten Grünfläche an dieser Stelle und durch die Integration des Wegs als Verkehrsfläche (Planstraße 2.4) südwestlich der Planstraße 1.3.

Aufgrund der Anordnung der öffentlichen Grünfläche nördlich der Planstraße 1.3 besteht vom Flurstück 105 über die öffentliche Grünfläche eine direkte Zugänglichkeit zur Planstraße 1.3 und somit zum Seehafenquartier. Es besteht kein Anspruch auf eine Erschließung des rückwärtigen Bereichs des Grundstücks (Flurstück 105) über den vorhandenen Forstweg. Das Wohngrundstück ist von der Hauptstraße bereits ausreichend erschlossen.

Die Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ intendiert den Erhalt der vorhandenen Vegetation, dem heutigen Zustand entsprechend. Die genaue Verortung von möglichen Pflanzungen, Straßenbeleuchtung, Straßenverkehrsschildern usw. ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern wird in den nachgeordneten Planungen behandelt. Dabei wird die Einmündung des bestehenden

Weges in die Planstraße 1.3 berücksichtigt. Es ist nicht beabsichtigt, die öffentliche Grünfläche einzufrieden.

Im Übrigen wird auf die detaillierte synoptische Auswertung der Stellungnahmen zum Beteiligungsverfahren hingewiesen.

23.7 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom **tt.** Oktober 2023 bis einschließlich **tt.** November 2023 statt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurden der Bebauungsplan (Entwurf September 2023) als Planzeichnung (M. 1:2.000) mit Begründung und Umweltbericht, der Grünordnungsplan mit Maßnahmenkonzept, der verkehrsplanerische Fachbeitrag sowie der Artenschutzfachbeitrag auf der Internetseite des Amtes Peitz sowie auf dem zentralen Landesportal des Landes Brandenburg veröffentlicht. Als weitere umweltbezogene Informationen wurden die Stellungnahmen aus der letztmaligen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf von November 2020 und der Abwägungsbericht sowie die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB zur 1. Änderung des Entwurfs vom Juli 2020 und der vorläufige Abwägungsbericht veröffentlicht.

Um die leichte Zugänglichkeit zu den Planungsunterlagen zu gewährleisten, wurden die genannten Unterlagen zusätzlich in den Räumen des Bürgeramtes Peitz öffentlich ausgelegt.

Wird im weiteren Planungsverfahren ergänzt

23.8 VERFAHRENSSCHRITTE

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes „Seehafen Teichland“ wurden bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss vom 05.11.2013 (Beschluss Nr. Tei/BA/220/2013);
- Einreichung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, Stand Januar 2014 gem. Anlage 1, Nr. 13.12 und Nr. 18.7.2 bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises;
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.05.2014 und Zuzenden der Bebauungsplanunterlagen (Vorentwurf April 2014);
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen (Vorentwurf April 2014) vom 23. Juni bis einschließlich 25. Juli 2014 / Informationsveranstaltung am 04.07.2014;

- Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanes (Entwurf Mai 2015) und über die anschließenden Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 02.06.2015;
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.07.2015 und Zusenden der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf Mai 2015);
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf Mai 2015) sowie der vorliegenden Umweltinformationen vom 02.07.2015 bis einschließlich 17.08.2015;
- Beschluss zum städtebaulichen Strukturkonzept als Grundlage für den anzupassenden Bebauungsplan vom 11.02.2020 (Tei/BA/023/2020);
- Beschluss zum geänderten städtebaulichen Strukturkonzept als Grundlage für den Bebauungsplan, 1. Änderung Entwurf vom 11.08.2020 (Tei/BA/036/2020);
- Beschluss zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens, zur Billigung der 1. Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes und zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vom 11.08.2020 (Beschluss Nr. Tei/BA/040/2020);
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 27.08.2020 und Zusenden der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf Juli 2020);
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf November 2020) sowie der vorliegenden Umweltinformationen vom 03.12.2020 bis einschließlich 22.01.2021; Informieren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung und die Möglichkeit zur Stellungnahme mit Schreiben vom 08.12.2020;
- Beschluss über die Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan (Entwurf November 2020) vom 10.10.2023;
- Beschluss zur Billigung des Bebauungsplanentwurfs (Entwurf September 2023) und zur Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlichen Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 vom tt.mm.2023;
- Beschluss zur Billigung des geänderten Grünordnungsplans (GOP) (Entwurf September 2023) vom tt.mm.2023;
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung und Auslegung der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf September 2023) vom tt.10. bis einschließlich tt.11.2023;
- Beschluss über die Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise aus den durchgeführten Beteiligungen vom ;

- Beschluss des Grünordnungsplans (September 2023) zum Bebauungsplan Seehafen Teichland als Satzung vom
- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan vom

TEIL E ANHANG

1 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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)
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)
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)
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)

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. Gem. § 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.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

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)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

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)

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)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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)

10. Für das Baugebiet SO 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

11. Im Sondergebiet SO 3 kann gegenüber der zur Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Promenade“ festgesetzten Baulinie ausnahmsweise ein Gebäuderücksprung bis zu einem Maß von 5,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil an der Länge der Gesamtlänge des Gebäudes insgesamt 40 % nicht überschreitet.

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

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

12. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Strandzugang“ ist in der Fläche A eine Sanitäranlage zulässig.

13. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Seeachse“ sind Wege- und Spielplatzflächen sowie innerhalb der Fläche B ist eine bauliche Anlage für einen Pavillon für touristische und gastronomische Einrichtungen zulässig. Die Grundfläche der baulichen Anlage darf insgesamt 130 m² nicht überschreiten. Die Wege sind für Rettungsfahrzeuge befahrbar.

14. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferterrassen“ sind Wegeflächen zulässig.

15. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage mit Aussichtspunkt“ ist die Errichtung eines Aussichtspunktes zulässig. Wege- und Spielplatzflächen sind zulässig.

16. Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ sind Wege- und Spielplatzflächen zulässig.

17. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bedarfparkplatz“ sind Parkplätze sowie Wegeflächen zulässig. Die Befestigung von Wegen und Parkplätzen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

18. Auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ ist die Anlage eines neuen Hafenbeckens zulässig.

- In der Fläche C ist die Errichtung von bis zu 100 Wasserliegeplätzen sowie einer Anlegestelle für Kanus / Wasserwanderrastplatz zulässig.

- In der Fläche D ist die Errichtung einer Schiffsanlegestelle zulässig.

Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

19. Die innerhalb des Geltungsbereiches des Abschlussbetriebsplans im Bebauungsplan bzw. im Geltungsbereich des wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses zum Cottbuser See festgesetzten Nutzungen sind vor Ablauf der bergrechtlichen Entlassung nur im Einvernehmen mit dem bergrechtlich Verantwortlichen und der Bergbaubehörde (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg) zulässig.

Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

20. Die im SO 2 und SO 3 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke sowie einem Fahr- und Leitungsrecht der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

21. Die auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Uferbereich“ gelegene Maßnahmenfläche ist als artenreiche Halboffenlandfläche mit standortgerechten Gehölzarten entsprechend Pflanzliste 1 sowie Trockenrasenflächen als Lebensraum für verschiedene Tiere und Pflanzen sowie zum Schutz des Bodens vor Erosion zu entwickeln.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

22. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und den Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4, SO 4.1 und SO 4.2 sind je angefangener 300 m² und in dem Sondergebiet SO 3 je angefangener 800 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Baum oder fünf Großsträucher zu pflanzen. Es sind Bäume der Pflanzliste 4 bzw. Gehölze der Pflanzliste 2 zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronenbereich unbeschädigt ist.
23. In der Fläche zum Anpflanzen innerhalb des SO 4.2 und der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bedarfsparkplatz“ sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronenbereich unbeschädigt ist.
24. In der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölze der Pflanzliste 1 und 4 zu verwenden.

25. Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind durch mindestens 2,0 m breite Pflanzflächen derart zu gliedern, dass maximal 6 Stellplätze zusammengefasst sind. Je angefangene 6 Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 12,0 m² vorzusehen. Es sind Bäume der Pflanzliste 4 zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronenbereich unbeschädigt ist.
26. In den Straßenverkehrsflächen der Planstraßen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 2.1, 2.2 und 2.3 sowie in der Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Promenade“ sind einseitig in einem Abstand von mindestens 15 m und höchstens 20 m hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm gem. Pflanzliste 4 anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronenbereich unbeschädigt ist.

Pflanzliste:

Pflanzenliste 1 (Entwicklungsziel Kiefernwald trockenwarmer Standorte)

Forstpflanzen der Qualität 1/0, Pflanzraster 1x1 m, (Waldfläche):

- 90% Kiefer (Pinus sylvatica),
- 10% Traubeneiche (Quercus petraea)

leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm, Pflanzraster 1,5x1,5 m, (Waldmantel):

- Besenginster (Cytisus scoparius)
- Besenheide (Calluna vulgaris,)
- Weißdorn (Crataegus monogyna),
- Wildrose (Rosa canina)

Pflanzenliste 2 (Strauchgruppen trockenwarmer Standorte)

leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm

- Wildrose (Rosa canina),
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)

Pflanzenliste 3 (straßenbegleitende Hecken)

leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm

- Hartriegel (Cornus sanguinea),
- Kreuzdorn (Rhamnus catharticus),

- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
- Schlehe (Prunus spinosa),
- Weißdorn (Crataegus monogyna),
- Wildrose (Rosa canina),
- Wildrose (Rosa corymbifera),
- Wildrose (Rosa rubiginosa),
- Wildrose (Rosa tomentosa).

Pflanzenliste 4 (Einzelbaumpflanzungen)

Hochstamm, Kronenansatz mind. 2,5 m, StU mind. 10-12

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- gemeine Birke (Betula pendula)
- Baumhasel (Corylus colurna)
- Schwarzkiefer (Pinus nigra)
- Wald-Kiefer (Pinus sylvestris)
- Weichsel-Krische (Prunus mahaleb)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Winter-Linde (Tilia cordata)

2 **Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)**

1. Dacheindeckung

Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung Ziegel- und Betondachsteine, Falzbleche sowie Glas und Dachbegrünung zulässig. Sonstige glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebung sind allgemein unzulässig.

Anlagen zur solaren Energienutzung sind zulässig, die Anlagen sind blendfrei zu gestalten.

2. Fassadengestaltung

In den Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4, SO 2 sowie SO 3, SO 4.1, SO 4.2 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die geschlossenen Fassadenflächen in gedeckten Farben zu gestalten. Konstruktionsbauteile sind davon ausgenommen. Folgende Materialien unzulässig:

- aufgemalte und aufgeklebte Gliederungen,
- spiegelnde Fassadenverkleidungen.

3. Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen darf maximal 1,5 m betragen. Zulässig sind nur offene Einfriedungen (Zäune und Mauerpfeiler) sowie freiwachsende oder geschnittene Hecken mit Arten der Pflanzliste. Zwischen Geländeoberkante und Zaun sind mindestens 0,10 m Abstand einzuhalten.

4. Vorgärten und Gärten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Gestaltung von Vorgärten und Gärten mit flächigem Schottersteinen und Gesteinsschüttungen nicht zulässig.

5. Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 1,5 m² nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung und Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht sind nur ausnahmsweise zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind als Hinweisschilder und Wegweiser ausnahmsweise zulässig.

Ausnahmsweise sind Fahnenmasten mit Werbeanlagen zulässig, wenn sie eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.

3 Hinweise

Archäologische Bodenfunde

Aufgrund des zu erwartenden Fundaufkommens ist eine archäologische Baubegleitung bei Baumaßnahmen auf folgenden Flurstücken innerhalb des Geltungsbereichs einzurichten: Flur 2: Flurstücke 52, 55, 109, 111, 112, 113; Flur 3: Flurstücke 11, 12, 114, 18, 78, 68, 27, 86, 87. Die archäologische Baubegleitung ist mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege sowie mit dem Bauamt des Landkreises Spree-Neiße als Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Münzen, Knochen o.ä., entdeckt werden, so ist dieses unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BdgDSchG). Die Fundstätte ist für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§ 19 Abs. 3 BdgDSchG). Die entdeckten Bodenfunde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 BbgDSchG).

Vorkehrungen zum Baumschutz / Baumschutzverordnung

Einzelbäume bzw. Baumgruppen sind während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigen durch Baufahrzeuge oder Abstellen und Lagern von Baustoffen und anderen Materialien zu sichern. Es sind insbesondere die Vorschriften der DIN 18920 zu beachten. Notwendige Zufahrten zu den Grundstücken sind nur in der erforderlichen Breite zu befestigen.

Es ist die Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern (Baumschutzverordnung-BSV LK SPN) vom 25.06.2018 zu berücksichtigen.

Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen wird die Verwendung von Arten der in der Begründung enthaltenen Pflanzliste empfohlen.

Bergmännisches Risswerk

Innerhalb des Geltungsbereiches des Abschlussbetriebsplanes befinden sich

- betriebliche Festpunkte
- Dichtwand mit Anlagen
- Brunnen und Pegel
- Wiedernutzbar gemachte Flächen/ Randflächen
- Kabel und Leitungen.

Vorhandene Festpunkte zur Vermessung müssen erhalten bleiben und für Vattenfall bzw. die beauftragte Vermessungsfirma jederzeit zugänglich sein.

Der Zugang zu im unmittelbaren Bereich befindlichen Pegeln zur Grundwasserstandsbeobachtung muss jederzeit gewährleistet sein.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist ein Schachterlaubnisschein für Erdarbeiten in der Markscheiderei der Vattenfall Europe Mining AG einzuholen. Da im Planungsbe-
reich Risswerk nach Bundesberggesetz (BBergG) geführt wird, wird für den Fall
von Rückbauten in jedem Fall um Abstimmung mit Vattenfall Europe Mining AG
gebeten sowie für diesen Fall um Übergabe der Rückbaudokumente zur Nach-
tragung/ Dokumentation im bergmännischen Risswerk. Die zu übergebenen Un-
terlagen sind mit dem zuständigen Markscheider abzustimmen.

Bodenmechanischer Sperrbereich

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Flächen teilweise angrenzend zu
einem bodenmechanischen Sperrbereich (Tagebaufolgeseesee Teilsee Nordrand-
schlauch, TFS NRS). Der Sperrbereich am gewachsenen Randböschungssystem
ist vorsorglich für die gesamte Dauer der Flutung des Cottbuser Ostsees einge-
richtet worden. Nutzungen der Uferbereiche, die seeseitig der Sperrbereichs-
grenze angeordnet sind, bedürfen einer geotechnischen Bewertung und Freigabe
durch die zuständige Fachabteilung Geotechnik, Abt. Bodenmechanik bei LE-B.
Eine gegebenenfalls mögliche Nutzung dieser Bereiche ist insbesondere vom
Wasserstand im teilgefluteten TFS NRS abhängig.

Standsicherheitseinschätzungen- und Nachweise

Die im Zuge der Planungen der Folgenutzung einhergehende Tätigkeiten und
Genehmigungen im Sicherheitsbereich des Tagebaues sind mit den erforderli-
chen bodenmechanischen Standsicherheitseinschätzungen- und Nachweisen,
entsprechend Berggesetz durch anerkannte Sachverständige für Böschungen
zur Genehmigung einzureichen und die Bergbautreibenden einzubeziehen.

Die Herstellung vorgelagerter Inseln ist durch bodenmechanische Untersu-
chungen nachzuweisen.

Kampfmittel

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurden zum Zeitpunkt der Planaufstel-
lung keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln
auf der Fläche festgestellt. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der
Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hin-
gewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verord-
nung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für
das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz-
und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998,
verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.
Die Fundstelle sind gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der
nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Beteiligungspflicht untere Naturschutzbehörde

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zum besonderen Artenschutz
die unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße generell zu betei-
ligen.

Ersatzhabitat Zauneidechsen

Östlich des Bereiches "Strandzugang" und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde durch LE-B in 2016 ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen angelegt. Das Habitat ist vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Ein Befahren und Lagern ist auszuschließen.

4 Nachrichtliche Übernahme

- Grenze Uferlinie Cottbusser Ostsee gem. wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren „Gewässerausbau Cottbusser See, Teilvorhaben 2 – Herstellung des Cottbusser Sees“
- Verlauf Dichtwand
- Sicherheitslinie nach gültiger Rechtsverordnung Braunkohleplan / Geltungsbereich Abschlussbetriebsplan Cottbus-Nord
- Baubeschränkungsgebiet
- Randriegel Vattenfall mit Entwässerungsbrunnen
- Umgrenzung von Schutzgebieten, Landschaftsschutzgebiet
- Geschützte Allee nach § 17 BbgNatSchAG

Anlagen

- 5 Plan: Grünordnerischer Maßnahmenplan und Betroffenheitsanalyse, Stand September 2023
- 6 Planzeichnung Bebauungsplan, Entwurf von September 2023